QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M. (CARDIFF), ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 26 ta' April 2024

Rikors Ġuramentat numru: 16/2021 BS

Mario Camilleri

-vs-

Henry Zammit u Michaelangelo Zammit u b'digriet tat-2 ta' Settembru 2021 l-atti ġew trasfużi f'isem Michaelangelo Zammit stante l-mewt ta' Henry Zammit.

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur illi ppremetta:

1. *"Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppi Cauchi tal-ghoxrin (20) ta' April, tas-sena elf, disa' mija u tmienja u sittin (1968), Henry Zammit u Michael Cini, entrambi matul iz-zwieg taghhom mar-rispettivi zwieghom, kienu akkwistaw kwart (1/4) indiviz minn porzjoni art imsejha 'Tal-Qolla s-Safra', f'Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex;*

2. *Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tal-hdax (11) ta' Mejju, tas-sena elf, disa' mija u tlieta u tmenin (1983) kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkta bhala Dok. A, l-imsemmija Henry Zammit u Michael Cini gew assenjat porzjon diviza mill-art msemmija fil-paragrafu precedenti;*

3. *Illi eventwalment fuq din l-art sar zvilupp edilizzju mill-imsemmija Henry Zammit u Michael Cini;*

4. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tal-hdax (11) ta' Settembru, tas-sena elf, disa' mija u tlieta u disghin (1993), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B, is-socjeta' kummercjali Michael Zammit Holdings Limited akkwistat parti diviza ossia garaxx mill-imsemmi zvilupp;*

5. *Illi Maria Cini, mart Michael Cini mietet intestata fl-għoxrin (20) ta' Mejju tas-sena elfejn u hdax (2011) u għalhekk il-wirt u successjoni taghha ghadda permezz tal-Ligi, in kwantu ghal nofs (1/2) indiviz lil zewgha Michael Cini u in kwantu ghal nofs (1/2) indiviz lit-tliet (3) uliedha Mary Carmen sive Marlyn Ferretti, Rinaldo sive Aldo Cini u n-Nutar Dottor Josianne Mifsud. Is-successjoni tagħha giet debitament denunzjata in forza ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Christian Zammit tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Ottubru, tas-sena elfejn u hdax (2011), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. C;*

6. *Illi Michael Cini miet intestat fid-disgha u għoxrin (29) ta' Marzu tas-sena elfejn u hmistax (2015) u għalhekk il-wirt tieghu ghadda permezz tal-Ligi fuq it-tliet (3) uliedu Mary Carmen sive Marlyn Ferretti, Rinaldo sive Aldo Cini u n-Nutar Dottor Josianne Mifsudd. Is-successjoni tieghu giet debitament denunzjata in forza ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax (2016), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. D;*

7. *Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tat-tnejn (2) ta' Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (2017), in-Nutar Dottor Josianne Mifsud akkwistat in-nofs (1/2) indiviz tal-propjeta mertu ta' dawn il-proceduri ossia zewgt (2) ikmamar zghar hafna, bla numru u bla isem, li jinsabu wahda fl-ewwel sultar u l-ohra fit-tieni sular, ta' blokk ta' appartamenti bla numru u bla isem fi Triq Santa Marija, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex, liema appartamenti jinsabu fil-first floor u*

s-second floor level tal-imsemmi blokk, bl-arja relattiva taghhom u bil-benefikati kollha li hemm fuqha, tal-kejl totali dawn l- appartamenti ta' cirka tmienja u ghoxrin metru kwadru (28 m.k.), b'kamra tat-tarag komuni tal-kejl ta' cirka hamsa punt sitta hamsa metri kwadri (5.65 m.k.), kollox konfinanti mil-lvant ma' Triq Santa Marija, mit-tramuntana ma' Triq is-Salini, u min-nofsinhar ma' beni tal- familja Spiteri. Kopja tan-Nota ta' l-Insinwa ta' din id-divizjoni tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. E

8. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joel Grima tal-ewwel (1) ta' Dicembru, tas-sena elfejn u tmintax (2018), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. F, ir-rikorrenti Mario Camilleri akkwista n-nofs indiviz ossia d-drittijiet kollha spettanti lin-Nutar Dottor Josianne Mifsud mill-propjeta' mertu ta' dawn il-proceduri, indikata fil-paragrafu precedenti;*

9. *Illi min-naħa l-ohra, Agnes Zammit, mart il-konvenut Henry Zammit u omm il-konvenut MichaelAngelo Zammit, mietet intestata fl-ewwel (1) ta' Dicembru tas-sena elfejn u tnax (2012) u dan hekk kif jidher mill-kopja tac-Certifikat tal-Mewt hawn annessa u mmarkata bhala Dok. G u mir-ricerki testamentarji hawn annessi u mmarkati bhala Dok. H u Dok. I rispettivament;*

10. *Illi permezz ta' nota ta' rinunzja tal-konvenut Henry Zammit ipprezentata fil-hdax (11) ta' Gunju tas-sena elfejn u tlettax (2013) kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. J, l-istess konvenut Henry Zammit irrinunzja ghall-wirt ta' martu Agnes Zammit u għalhekk il-wirt u successjoni tal-istss Agnes Zammit iddevolva fuq l-uniku wild tagħha, il-konvenut MichaelAngelo Zammit;*

11. *Illi għaldaqstant, il-propjeta' indikata hawn fuq tinsab posseduta kwantu ghal nofs (1/2) indiviz mill-attur Mario Camilleri u kwantu ghal kwart (1/4) indiviz kull wiehed mill-konvenuti Henry Zammit u MichaelAngelo Zammit;*

12. *Illi din il-propjeta' tinsab indikata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u mmarkata bhala Dok. K;*

13. *Illi l-attur ma jridx jibqa' aktar fi stat ta' komunjoni ghar-rigward tal-propjeta' msemmija hawn aktar 'il fuq mertu ta' dawn il-proceduri;*

14. *Illi l-esponenti anke interpella lill-konvenuti diversi drabi kemm verbalment kif ukoll permezz tal-Ittra Ufficcjali Nru. 562/2019;*

15. Illi minkejja dan kollu, il-konvenuti baqghu inadempjenti u għalhekk kellha ssir il-kawza;

16. Illi l-esponenti jikkonferma li huwa jaf dawn il-fatti kollha personalment;"

Talab lil Din l-Onorabbli Qorti:

1. *"Tinnomina perit sabiex jagħmel stima tal-propjeta' ossia zewgt (2) ikmamar zghar hafna, bla numru u bla isem, li jinsabu wahda fl-ewwel sultar u l-ohra fit-tieni sular, ta' blokk ta' appartamenti bla numru u bla isem fi Triq Santa Marija, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex, liema appartamenti jinsabu fil-first floor u s-second floor level tal-imsemmi blokk, bl-arja relattiva taghhom u bil-benefikati kollha li hemm fuqha, tal-kejl totali dawn l-appartamenti ta' cirka tmienja u ghoxrin metru kwadru (28 m.k.), b'kamra tat-tarag komuni tal-kejl ta' cirka hamsa punt sitta hamsa metri kwadri (5.65 m.k.) u jirrelata dwar jekk il-propjeta' hijiex kommodament divizibbli;*

2. *Tahtar Nutar Pubbliku sabiex jekk jirrizulta li l-propjeta' hija komodament divizibbli sabiex jippubblika l-att opportun tad-divizjoni bejn il-partijiet f'dik id-data, hin u lok li jigu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti bl-intervent ta' kuraturi nominandi li jinhatru sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-istess att;*

3. *Fin-nuqqas u f'kaz li jirrizulta li l-propjeta' ma hijiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti, tordna l-bejgħ b'licitazzjoni tal-istess beni bl-ammissjoni ta' oblaturi esterni sabiex ir-rikavat jigi spartit bejn il-kontendenti fil-kwoti spettanti lilhom;*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti illi eċċepew;

i. *Illi l-eccipjenti jaqblu illi l-proprjetà tigi diviza tant illi l-kontendenti diga kienu f'tahdidiet sabiex dan jsir izda minhabba proposti irragjonevoli da parti tal-atturi dan ma setax jsir.*

ii. *Illi l-appartament li jinstab fis-second floor huwa tal-istess daqs tal-appartament ta' tahtu u cioe fl-ewwel sular, waqt li l-arja tal-bejt qieghda f'zona fejn jistghu jinbnew tlett sulari ohra b'appartamenti tal-istess daqs, biex b'hekk din l-arja ghandha tigi diviza f'sulari u ssir l-ekwiparazzjoni mehtiega skond il-Ligi.*

iii. *Illi l-eccipjenti qatt ma kellhom oggezzjoni li ssir il-qasma odjern, li jinhtieġ li jsir biss hija pjanta u valutazzjoni gusta u ekwa ta' kif ser jinqasmu l-arjiet u sussegwentement u sussegwentement hlas it-tlugh bil-polza tal-porzjonijiet msemmija, tal-ekwiparazzjoni skond il-kaz, u dan dejjem jekk ma jintlahaqx ftehim bonarju fil-frattemp.*

iv. *Salv eccezzjonijiet ohra u bl-ispejjez.*

Rat li fis-seduta tas-16 ta' Gunju, 2021 l-Qorti giet infurmata li l-konvenut Henry Zammit ghadda ghal hajja ahjar u ghalhekk kellha ssir legitimazzjoni ta l-atti.[1]

Rat li permezz ta digriet tat-2 ta' Settembru, 2021, l-atti gew trasfuzi f'isem il-konvenut Michaelangelo Zammit.

Rat li fis-seduta ta' l-10 ta' Novembru, 2021 gie nominat Alexei Pace bhala Perit Arkitett sabiex jikkonstata jekk il-propjeta hix komodament divizibbli u jekk jirrizulta fl-affermattiv jirredigi pjan ta divizzjoni. Huwa ntalab ukoll jaghti l-valur fis-suq tal-propjeta.[2]

Rat li r-rapport peritali gie pprezentat fit-28 ta' Frar, 2022.[3]

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni li saru lill-perit minn entrambi l-partijiet.[4]

Rat ir-risposti bil-miktub tal-Perit Pace.[5]

Rat l-affidavit tal-attur tat-13 ta' Ottubru, 2022.[6]

---

[1] A fol 82 tal-process
[2] A fol 95 tal-process
[3] A fol 107 tal-process
[4] A fol 127 u fol 128 tal-process
[5] A fol 137 u fol 138 tal-process
[6] A fol 147 tal-process

Rat li fis-17 ta Novembru, 2022 l-attur iddikjara li ma ghandux aktar provi xi jressaq.[7]

Rat id-diversi rikorsi intavolati mill-konvenut Michaelangelo Zammit u r-risposti ta l-attur.

Rat l-affidavits tal-konvenut.[8]

Rat li fis-seduta tat-2 ta Frar, 2024 l-kawza giet differita billi kienet tezisti l-possibilita ta tranzazzjoni.[9]

Rat id-dikjarazzjoni tal-partijiet li saret waqt is-seduta tat-8 ta Frar, 2024.

Rat li waqt l-istess seduta il-kawza giet imhollija ghas-sentenza tal-lum.

Ikkunsidrat.

Preliminari

L-attur jghid li huwa llum huwa il-propjetarju ta sehem indiviz fi propjeta flimkien mall-konvenut. Jghid li ma jixtieqx jibqa fi stat ta kommunjoni mieghu u ghalhekkipprezenta din il-kawza fejn qed jitlob id-divizzjoni ta l-istess propjeta bejn il-partijiet.

Minn naha taghhom il-konvenuti[10] jghidu li huma ma humiex joggezzjonaw ghat-talba. Jghidu wkoll li filwaqt li l-appartamenti li hemm mibnija huma indaqs l-arja tista tigi zviluppata billi jinbnew tlett sulari ohra. Jghidu li kull ma jonqos huwa li ssir evalwazzjoni tal-propjeta u pjanta. Jghidu wkoll li ghandu jkun hemm sortegg bil-polza tal-porzjonijiet maqsuma jekk il-partijiet ma jaslux ghal ftehim ahhari.

Fatti:

[7] A fol 155 tal-process
[8] A fol 212 tal-process u iehor ipprezentat fit-8 ta Frar, 2024
[9] A fol 230 tal-process
[10] A fol 80 tal-process

Il-fatti hux kontestati bejn il-partijiet huma s-segwenti:-

Fl-20 ta April, 1968 Henry Zammit u Michael Cini akkwistaw kwart indiviz minn porzjon art maghrufa bhala Tal-Qolla s-Safra f'Marsalforn permezz ta kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dr Guiseppi Cauchi.

Fil-11 ta Mejju, 1983 sar kuntratt ta divizzjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Michael Refalo permezz ta liema Henry Zammit u Michael Cini l-gew assenjati porzjoni diviza mill-art imsemmija. Din l-art giet sussegwentement zviluppata minn Zammit u Cini bejniethom.

Fil-11 ta Settembru, 1993 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Paul George Pisani li permezz tieghu is-socjeta Michael Zammit Holdings Limited akkwistat garaxx fl-izvilupp imsemmi.

Wara li mietet Maria Cini u zewgha Michael Cini u saru d-debiti denunzji sar kuntratt ta divizzjoni fit-2 ta Awissu 2017 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech, permezz ta liema in-Nutar Dr Josianne Mifsud akkwistat nofs indiviz tal-propjeta mertu tal-proceduri odjerni.

Fl-1 ta Dicmebru, 2018 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Joel Grima u Mario Camilleri l-attur akkwista d-drittijiet kollha spettanti lin-Nutar Josianne Mifsud mill-propjeta in kwistjoni.

Fl-1 ta Dicembru, 2012 mietet Agnes Zammit u billi zewgha Henry Zammit irrinunzja ghal wirt taghha, dan ghadda fuq l-uniku wild il-konvenut Michael Angelo Zammit.

Illum ghalhekk jirrizulta li l-partijiet fil-kawza odjerna ghandhom sehem indivz mill-propjeta mertu tal-kawza.

Ir-Rapport Peritali

Fil-kaz odjern, minhabba n-natura tal-talbiet ta l-attur, il-Qorti innominat lill-Perit Alexei Pace u ordnatlu jiehu konjizzjoni tal-atti fl-intier taghhom,

jaccedi fuq is-sit Tal-Qolla s-Safra, fi Triq is-Salini kantuniera ma Triq Santa Maria, Marsalforn. Ordnatlu wkoll biex jikkonstata jekk is-sit hux komodament divizibbli u jekk jirrizulta li hu hekk jirredigi pjan ta qasma, u dan kollu in vista ta l-ewwel talba fir-rikors guramentat.[11]

Wara din il-hatra il-Perit Alexei Pace mar fuq il-post u ghamel il-kostatazzjoijiet tieghu u ipprezenta rapport.[12]

Rigward il-rapport peritali l-Qorti tqis li ghalkemm Hi mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku jekk ma tkunx konvinta u dan a bazi tal-principju *dictum expertorum numquam transit in rem judicata*, mandakollu dan *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami*[13]. Dan ifisser li biex Qorti tiskarta l-konkluzzjonijiet milhuqa minn espert nominat minnha hija trid tkun *konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.*[14]

Barra minn hekk tajjeb jinghad illi l-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taccirkostanzi, irragonevoli* [15]

Il-Qorti fliet ir-rapport peritali u qieset il-konkluzzjonijiet li wasal ghalihom il-Perit Pace. Fid-dawl ta din il-gurisprudenza l-Qorti

[11] A fol 95 u 96 tal-process
[12] A fol 107 tal-process
[13] Grima vs Mamo et noe, Appell, deciz 29 ta Mejju, 1998
[14] Calleja noe vs Mifsud, Appell, deciz 19 ta Novembru, 2001
[15] Bugeja et vs Muscat et, Appell, deciz 23 ta Gunju, 1967

tikkonkludi li ma hemmx ragunijiet validi u serji li jwassluha sabiex tiddipartixxi mill-konkluzjonijiet peritali. L-espert kien nominat appositament sabiex jaghti l-fehma esperta tieghu. Jirrizulta li ghamel il-kostatazzjonijiet tieghu anke wara li acceda fuq il-post. Kollox konsiderat, hija l-fehma ta` din il-Qorti li ghandha taddotta fl-intier tieghu ir-rapport tal-perit tekniku.

Fir-rapport tieghi il-Perit jaghti zewg ghazliet rigward kif jista jigi diviz il-propjeta mizmuma komunement mill-partijiet :

Ghazla 1:

Wiehed mill-partijiet jiehu l-appartament A jew B u jircievi ekwiparazzjoni ta' €42,500

Il-Parti l-ohra tieghu l-appartament A jew B[16], u l-arja u thallas ekwiparazzjoni ta' €42,500

Ghazla 2:

Wiehed mill-partijiet jiehu z-zewg appartamenti u jhallas ekwiparazzjoni ta' €52,500

Il-parti l-ohra tiehu l-arja u tircievi ekwiparazzjoni ta' €52,500.

Minn kif jirrizulta fl-atti, sewwasew fil-verbal tas-seduta tat-8 ta Frar, 2024 il-partijiet waslu ghal ftehim u seduta stante iddikjaraw illi kien hemm qbil li :-

i) L-attur jiehu z-zewg appartamenti u jhallas lill-konvenut l-ekwiparazzjoni fl-ammont ta' €52,500 u minn naha tieghu il-konvenut

[16] Jiddependi liema minn A jew B jkun ghad fadal

jiehu l-arja ta fuq l-appartamenti u jircievi l-ekwiparazzjoni minn ghand l-attur;

ii) Billi l-appartamenti jgawdu d-dritt ta' tpoggija ta' servizzi fuq l-oghla bejt tal-kaxxa tat-tarag ossia l-partijiet komuni, l-attur jkollu d-dritt jaccessa l-oghla bejt tal-kaxxa tat-tarag biex jaghmel it-tiswijiet u manutenzjoni mehtiega fis-servizzi.

Dan ifisser li l-partijiet waslu fi ftehim waqt is-seduta u ghazlu t-tieni xenarju.

Ghaldaqstant l-Qorti ser tghaddi ghas-sentenza a bazi ta dak maqbul mill-partijiet waqt is-seduta msemmija.

Decide.

Ghaldaqstant il-Qorti in vista tal-premess u ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija qed taqta u tiddeciedi din il-kawza billi:-

i) Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta l-ewwel talba billi din giet ezawrita fil-mori;

ii) Tilqa' t-tieni talba u tinnomina lin-Nutar Dr Enzo Dimech sabiex fl-10 ta' Ġunju 2024 fis-14:00 fl-edificju tal-Qorti Ghawdex jippubblika l-att ta divizzjoni bejn il-partijiet b'dan illi l-attur jigi assenjat iz-zewg appartamenti u jhallas lill-konvenut l-ekwiparazzjoni fl-ammont ta' tnejn u hamsin elf u hames mitt ewro (€52,500) u minn naha tieghu il-konvenut jigi assenjat l-arja ta' fuq l-appartamenti u jircievi l-ekwiparazzjoni gia msemmija minn ghand l-attur. In oltre ghandu jigi wkoll dikjarat li billi l-appartamenti jgawdu d-dritt ta' tpogggija ta' servizzi fuq l-oghla bejt tal-kaxxa tat-tarag ossia l-partijiet komuni, l-attur jkollu d-

dritt jaccessa l-oghla bejt tal-kaxxa tat-tarag biex jaghmel it-tiswijiet u manutenzjoni mehtiega fis-servizzi;

iii) Tinnomina lil Dr Chaira Camilleri bhala kuratur deputat sabiex tirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt ta divizzjoni;

iv) Billi it-tielet talba hija alternattiva ghat-tieni, l-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoi ulterjuri taghha.

Bl-ispejjez tal-kawza ghandhom jkunu a karigu tal-konvenut u dan fid-dawl ta dak minnu dikjarat fis-sensiela ta rikorsi li intavola tul il-proceduri odjerni.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur