PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **472/2021**

PATRICK MULA (KI 7868M)
ANDREW MULA (KI 678362M)
ELIZABETH MARY MULA (KI 0226901L) U
JOSEPH MULA (KI 0504164M)

VS

GEORGINA GRIMA (KI 320638M)
JOSEPH GRIMA (KI 0714462M) U
DOREEN GRIMA (KI 213265M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbatax (14) ta' Ġunju 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba sabiex jiġi awtorizzat il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-porzjon art li qiegħda f'St John Street, kantuniera ma' Britannia Streret, il-Għargħur, konfinanti mit-tramuntana ma' Britannia Street, min-nofsinhar ma' ġid tal-aħwa Micallef, mil-lvant ma' sqaq u mill-punent ma' St John Street, kif aħjar deskritta fil-kuntratt ta' bejgħ tal-

erbatax (14) ta' Ġunju tas-sena 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fis-sbatax (17) ta' Mejju 2021, ir-rikorrenti **<u>Patrick Mula et</u>** ippremettew:

    a. *Illi l-partijiet huma komproprjetarji, fil-kwota ta' nofs (1/2) indiviż l-atturi u nofs (1/2) indiviż il-konvenuti tal-porzjon ta' art li qiegħda f'Saint John Street, kantuniera ma' Britannia Street, il-Għargħur, tal-kejl ta' tlieta u tletin qasba kwadri (33qk), jew kejl ieħor verjuri, konfinanti mit-tramuntana ma' Britannia Street, min-nofsinhar ma' ġid tal-aħwa Micallef, mill-ilvant ma' sqaq u mil-punent ma' Saint John Street, kif aħjar deskritta fil-kuntratt ta' bejgħ tal-erbatax (14) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija disgħa u sittin (1969) fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef (kopja tal-kuntratt ta' bejgħ annessa u mmarkata bħala Dok AM1 u kopja tar-reġistru tan-noti għall-insinwa annessa u mmarkata bħala Dok AM2);*

    b. *Illi missier ir-rikorrenti Patrick Mula, Joseph Mula u Andrew Mula, u cioe Anthony Mula b'karta tal-identita' bin-numru 325138(M) flimkien ma' missier il-konvenuti u cioe Philip Grima b'karta tal-identita' bin-numru 0454224(M), saru komproprjetarji f'porzjonijiet indaqs ta' din l-imsemmija art permezz tal-kuntratt ta' bejgħ surreferit;*

    c. *Illi Anthony Mula miet fl-erbgħa (4) ta' Settembru tas-sena elfejn u ħamsa (2005), u permezz ta' testment unica charta datat l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elfejn u wieħed (2001), innomina u istitwixxa lil uliedu John Paul, Andrew, Joseph u Patrick aħwa Mula, fi kwoti ndaqs u indiviżament bejniethom bis-sostituzzjoni tal-ulied u bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom skond il-liġi (kopji tar-riċerki testamentarji li saru ġewwa r-Reġistru Pubbliku u r-Reġistru tal-Qorti Ċivili (Sezzjoni*

Ġurisdizzjoni Volontarja) fuq Anthony Mula, annessi u mmarkati bħala Dok AM3 u Dok AM4, u kopja tat-testment unica charta annessa u mmarkata bħala Dok AM5;

d. *Illi bin Anthony Mula u cioe John Paul Mula, miet fl-erbatax (14) ta' Novembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) mingħajr tfal, u ħalla lil martu attriċi Elizabeth Mary Mula bħala eredi tiegħu (kopji tar-riċerki testamentarji li saru ġewwa r-Reġistru Pubbliku u r-Reġistru tal-Qorti Ċiili (Sezzjoni Ġursidizzjoni Volontarja) fuq John Mula, annessi u mmarkati bħala Dok AM6 u Dok AM7);*

e. *Illi Philip Grima miet fit-tnejn (2) ta' Diċembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015) intestat u b'hekk abbażi tal-artikolu 808 tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mart id-defunt Georgina Grima nee Gulia wirtet nofs il-patrimonju ta' Philip Grima, waqt li n-nofs l-ieħor wirtuha uliedu u cioe l-konvenuti Joseph Grima u Doreen Grima (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Philip A Grima, u kopji tar-riċerki testamentarji li saru ġewwa r-Reġistru Pubbliku u r-Reġistru tal-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġursidizzjoni Volontarja) fuq Philip A Grima, annessi u mmarkati bħala Dok AM8, Dok AM9 u Dok AM10 rispettivament);*

f. *Illi l-atturi ma jridux jibqgħu fi stat ta' komproprjeta' mal-konvenuti u kif ser jirriżlta mill-provi l-porzjoni diviża t'art fuq deskritta mhuwiex komodament diviżibbli bejn il-partijiet skond is-sehmijiet rispettivi tagħhom, u dan għal raġunijiet li ser jiġu spjegati waqt is-smigħ u t-trattazzjoni tal-kawża;*

g. *Illi l-esponenti inutilment interpellaw lill-konvenuti permezz ta' żewġ ittri legali datati l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018) u t-tmintax (18) ta' Lulju tas-sena elfejn u dsatax (2019), sabiex il-proprjeta' in kwistjoni tinbiegħ lil terzi jew biex tingħata l-fakolta' lill-partijiet sabiex parti tixtri lill-oħra (ittri legali annessi u mmarkati bħala Dok AM11 u Dok AM12);*

h. *Illi għaldaqstant bil-proċeduri odjerni, l-atturi qegħdin jitolbu l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-porzjoni diviża t'art fuq deskritti;*

i. *Illi minħabba l-fatti fuq esposti kellha tinfetaħ il-preżenti kawża;*

j. *Illi l-atturi jafu b'dawn il-fatti personalment;*

3. Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-porzjon art li qiegħda f'Saint John Street, kantuniera ma' Britannia Street, il-Għargħur, tal-kejl ta' tlieta u tletin qasba kwadri (33q.k) jew kejl ieħor verjuri, konfinanti mit-tramuntana ma' Britannia Street, min-nofsinhar ma' ġid tal-aħwa Micallef, mill-lvant ma' sqaq u mill-punent ma' Saint John Street, kif aħjar deskritta fil-kuntratt ta' bejgħ tal-erbatax (14) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija disgħa u sittin (1969) fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, mhuwiex komodament diviżibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi tagħhom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' perit nominandi;*

ii. *Tordna li l-istess porzjoni diviża ta' art fuq deskritti appartenenti lill-partijiet kontendenti indiviżament bejniethom fil-kwoti indikati fil-premessi, tinbiegħ b'liċitazzjoni, u jekk ikun il-każ bl-esklużjoni ta' oblaturi estraneji;*

iii. *Tordna li r-rikavat mill-bejgħ tal-istess porzjoni diviża ta' art, dedotti l-ispejjeż, jiġi diviż bejn il-partijiet kontendenti skond il-kwoti rispettivi tagħhom, kif indikati fil-premessi;*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti;

4. Permezz ta' digriet mogħti fl-għoxrin (20) ta' Mejju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tmienja (8) ta' Ġunju 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors ġuramentat lill-intimati, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu skont il-liġi, u sabiex il-partijiet jippreżentaw ukoll

nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba u/jew difiża rispettiva tagħhom;

5. Permezz ta' risposta ġuramentata datata erbatax (14) ta' Ġunju 2021, **Georgina Grima et** eċċepew:

   a. *Illi l-eċċipjenti jaqblu illi l-art in kwistjoni mhix komodament diviżibbli iżda jiċħdu illi huma qatt fixklu jew oġġezzjonaw għall-bejgħ tal-imsemmija art, tant illi fuq il-plot in kwistjoni hemm saħansitra tabella bin-numru tal-mobile tal-eċċipjenti;*

   b. *Illi l-fatt illi l-kontendenti qatt ma rnexxielhom jbiegħu l-art in kwistjoni mhux imputabbli lill-eċċipjenti iżda huwa biss minħabba l-fatt illi r-rikorrenti dejjem insistew illi l-art għandha kejl ta' 33 qasba kwadra metri l-kejl tal-art in kwistjoni huwa ta' 20.5 qasba kwadra, sussegwenti għal diviżjoni tal-1 ta' Jannar 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef hawn anness u mmarkat bħala "Dokument GG1", u kif jirriżulta wkoll minn survey magħmul mill-Perit Richard Aquilina tal-20 ta' April 2021, "Dokument GG2" hawn anness, liema survey ġie kkummissjonat mill-kontendenti kollha konġuntivament;*

   c. *Illi kif diġa ingħad l-eċċipjenti m'għandhom l-ebda oġġezzjoni illi l-art in kwistjoni tinbiegħ, pero huma ma jistgħux jinżammu responsabbli jew jiggarantixxu bejgħ ta' 33 qasba kwadra meta jafu illi fil-fatt għandhom biss 20.5 qasba kwadra, u għal din ir-raġuni għandu jitqabbad Perit Tekniku sabiex jivverifika u jiċċertifika l-kejl preċiż tal-art in kwistjoni;*

   d. *Illi tenut kont ta' dak hawn fuq premess l-eċċipjenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż stante illi mhux tort tagħhom illi l-bejgħ ma sarx u huwa b'kapriċċ tar-rikorrenti illi saret din il-kawża;*

   e. *Illi jkun utili u fl-interess tal-kontendenti kollha li l-art tinbiegħ fis-suq liberu bi ftehim bejn il-partijiet;*

f. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti*

Il-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dokumenti annessi miegħu;

7. Rat ir-risposta ġuramentata intimati, u d-dokumenti annessi magħha;

8. Rat id-digriet tagħha stess mogħti nhar id-dsatax (19) ta' Mejju 2022, illi permezz tiegħu ħatret bħala Perit Tekniku lill-Perit Elena Borg Costanzi, a spejjeż proviżorjament tal-atturi, sabiex tara jekk il-proprjeta' in kwistjoni hijiex komodament diviżibbli u tirrelata dwar it-talbiet attriċi, kif ukoll sabiex tirrelata dwar l-eċċezzjonijiet mogħtija mill-konvenuti rigwardanti l-metraġġ in kwestjoni. Il-Qorti awtorizzat lill-Perit Tekniku tisma' x-xhieda u tamministra l-ġurament;

9. Rat id-digriet tagħha stess mogħti nhar it-tlieta (3) ta' Novembru 2022, illi permezz tiegħu appuntat lis-*surveyor* Kevin Camilleri bħala Espert Tekniku sabiex jassisti lill-Perit Elena Borg Costanzi fl-espletazzjoni tal-inkarigu lilha mogħti, a spejjeż proviżorjament tal-atturi;

10. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-ewwel (1) t'Awwissu 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru ta' l-istess Qorti nhar it-tlieta (3) t'Ottubru 2023, a fol 75 *et seq* tal-proċess;

11. **Rat illi, waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Diċembru 2023, il-partijiet qablu illi l-proprjeta' mertu tal-kawża għandha valur ta' €380,000, u illi kwantu l-valutazzjoni għal bejgħ bil-liċitazzjoni tal-istess proprjeta', għandhom japplikaw ir-regoli tas-subbasta, b'dana illi l-bejgħ għandu jibda mill-valur ta' 60% fuq €380,000, cioe mill-valur ta' €228,000**;

12. Rat l-affidavit ta' **Patrick Mula** mmarkat **Dok PM01** a fol 97-98 tal-proċess, l-affidavit ta' **Andrew Mula** mmarkat **Dok AM01** a fol 99 tal-proċess, l-affidavit ta' **Elizabeth Mary Mula** mmarkat **Dok EMM01** a fol 100 tal-proċess, u l-affidavit ta' **Joseph Mula** mmarkat **Dok JM01** a fol 101 tal-proċess;

13. Rat l-affidavit ta' **Doreen Grima** a fol 104-105 tal-proċess;

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Doreen Grima** prodotta mir-rikorrenti in kontro-eżami, waqt is-seduta tas-sitta (6) ta' Frar 2024[1];

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Andrew Mula** prodott mill-intimati in kontro-eżami, waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Marzu 2024[2];

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, datata erbgħa (4) t'April 2024, a fol 123 *et seq* tal-proċess;

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti, datata disgħa (9) ta' Mejju 2024, a fol 132 tal-proċess;

18. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

19. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

20. L-Artikolu 496(1) tal-Kap 16 jgħid illi:

> *Ħadd ma jista' jkun imġiegħel jibqa' fil-komunjoni, kull wieħed mill-komproprjetarji jista' dejjem, għad li jkun hemm ftehim xort'oħra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'għandhiex issir*

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 107 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 118 *et seq* tal-proċess

jew li għandha tinżamm sospiża skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 906.

21. In oltre, imbagħad, l-Artikolu 515 tal-Kap 16 jistabbilixxi illi:

Meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u bla ħsara, u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur, dawk il-beni jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom.

22. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Annalise Camilleri et vs Dr Mark Mifsud Cutajar noe et***[3]:

It-talba sabiex ġid immobbli miżmum minn għadd ta' sidien jinbiegħ b'liċitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-prinċipji ewlenin li jsawru l-istitut tal-liġi li titkellem dwar ġid komuni. Fost dawn il-prinċipji hemm dak li kull wieħed mis-sidien ta' ħaġa komuni għandu l-jedd li jieħu s-sehem tiegħu tal-ġid in natura [Art 502 tal-Kap 16]*, u l-prinċipju l-ieħor li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' jżomm ħaġa flimkien ma' ħaddieħor.* [Art 496 tal-Kap 16]

Għalhekk, meta ssir il-qasma, r-regola hija li kull wieħed mis-sidien jieħu (skont is-sehem tiegħu) biżżejjed mill-ġid komuni fil-kwalita' li dak il-ġid ikollu fil-waqt tal-qasma. Dan iġib miegħu l-effett li l-liċitazzjoni hija l-eċċezzjoni għar-regola [Ara App Ċiv 5.3.1954 fil-kawża fl-ismijiet *Baldacchino et vs Baldacchino*, Kollezz Vol XXXVIII.105] *u tikkwalifika bħala rimedju straordinarju fil-konfront tar-rimedju ordinarju tal-qasma in natura.* [App Ċiv 15.7.1969 fil-kawża fl-ismijiet *Rita Grech et vs Gużeppi Zammit et* (mhux pubblikata)] *Kemm hu hekk, l-*

[3] Rik Nru 814/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ G Mercieca, 9 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

artikolu 515 tal-Kap 16 ifisser f'liema ċirkostanzi għandha ssir.

Għandu jibqa' dejjem meqjus li l-liċitazzjoni ssir inevitabbli biss fejn il-ġid komuni ma jkunx jista' jinqasam mingħajr xkiel jew fejn ikun hemm xi ġid li l-ebda waħda mill-partijiet ma tkun tista' jew tkun trid tieħu għandha. Illi ngħad li l-kliem "bla xkiel" fil-liġi jfissru bħala "mingħajr ma ssir ħsara lill-interessi ta' dawk li qegħdin jaqsmu", filwaqt li "bla ħsara" jfissru "mingħajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-ġid bil-qasma tiegħu." [Ara, per eżempju, PA PS 27.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Anthony Abela pro et vs Joseph Abela et*] *Il-kwestjoni għalhekk dwar jekk għandhiex tiġi ordnata l-liċitazzjoni bħala mezz estrem biex wieħed joħroġ mill-komunjoni, minflok ir-rimedju ordinarju tad-diviżjoni, tirriduċi ruħha f'jekk il-qasma materjali hijiex possibbli* [App Ċiv 22.12.1948 fil-kawża fl-ismijiet *Xuereb et vs Dimech et* (Kollez Vol XXXIII.i.369] *fil-limiti hawn fuq imfissra.*

23. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti jikkontendu illi l-art mertu tal-kawża odjerna mhix komodament diviżibbli, u għaldaqstant qegħdin jitolbu l-bejgħ b'liċitazzjoni tagħha. Mill-banda l-oħra, l-intimati ma jikkontestawx il-fatt illi l-art mhix komodament diviżibbli, u infatti jaqblu illi għandha tinbiegħ b'liċitazzjoni; madanakollu jsostnu illi l-kejl tal-art huwa effettivament ta' għoxrin punt ħamsa qasba kwadra (20.5 qk), u mhux tlieta u tletin qasba kwadra (33 qk) kif premess mill-atturi;

24. Il-Qorti rat illi l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, maħtura minn din il-Qorti fit-termini tal-Artikolu 501 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tat konfort lit-teżi tal-partijiet illi l-art mhix komodament diviżibbli, u infatti kkonkludiet fir-rapport tagħha illi[4]:

[4] Vide paġna 6 tar-rapport tal-Perit Tekniku, a fol 81 tal-proċess

> *12. Wara li kkunsidrat id-dokumenti kollha fil-proċess u l-konstatazzjonijiet miġbura minnha stess waqt l-aċċess ,u r-riżultanti mis-survey, l-esponenti tikkonferma illi l-art mhijiex komodament diviżibbli għal dawn is-segwenti raġunijiet –*
>
> *Illi l-pożizzjoni tagħha hija żvantaġġata peress illi għalkemm qegħedha* (sic) *f'żona tal-iżvilupp fl-Urban Conservation Area fejn hemm żewġ sulari permessibbli, tali żvilupp ipotetiku ikun ta' żvantaġġ għal proprjetajiet illi għalihom hemm aċċess mill-passaġġ adjaċenti għal tali proprjetajiet. Illi għalkemm l-esponenti ma sabetx permessi reċenti fuq il-fond, jidher illi qabel l-1968, tali passaġġ kien mibni u għaldaqstant jidher illi tali binja kienet ġiet imwaqqa' u ġiet* (sic) *imfassal passaġġ.*

25. Jirriżulta għalhekk illi l-Perit Tekniku, bħall-partijiet, hija wkoll tal-opinjoni illi l-fond mhuwiex komodament diviżibbli, u għalhekk din il-Qorti sejra **tilqa'** t-talbiet rikorrenti, u tiddikjara illi l-fond għandu għalhekk jinbiegħ b'liċitazzjoni. Peress illi jidher illi m'hemmx oġġezzjoni illi jiġu mistiedna barranin sabiex joffru fil-bejgħ b'liċitazzjoni, din il-Qorti mhix ser teskludi l-ammissjoni t'oblaturi estranei;

26. Waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Diċembru 2023[5], il-partijiet qablu illi l-art mertu tal-kawża odjerna għandha valur ta' **€380,000**, u li l-valutazzjoni għall-bejgħ b'liċitazzjoni tal-proprjeta' għandha tibda mill-valur ta' **€228,000** skond ir-regoli tas-subbasta. Din il-Qorti sejra għalhekk tordna illi l-bejgħ b'liċitazzjoni jsir f'dan is-sens;

27. Jidher illi dak illi m'hemmx qbil fuqu bejn il-partijiet huwa min minnhom għandu jbati l-ispejjeż ġudizzjarji tal-kawża odjerna. Dan għar-raġuni illi,

[5] Vide verbal a fol 95 tal-proċess

filwaqt illi r-rikorrenti jsostnu illi kellhom jintavolaw il-kawża odjerna stante illi l-art ma setgħetx tinbiegħ fuq is-suq liberu minħabba l-prezz illi riedu għaliha l-konvenuti, il-konvenuti jgħidu illi huma riedu prezz illi kien jixraq lill-art mertu tal-kawża odjerna, u li mhux minnu illi ma ridux ibiegħu l-art in kwestjoni, tant illi kien in-numru tal-konvenuti illi kien imwaħħal mas-sit;

28. Din il-Qorti rat illi mir-rikors u r-risposta ġuramentati jirriżulta li n-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar il-prezz kien konsegwenza tan-nuqqas ta' qbil dwar il-metraġġ tal-art illi kien effettivament proprjeta' tal-partijiet. Filwaqt illi r-rikorrenti kienu jsostnu illi l-art miżmuma in komuni kellha kejl ta' madwar tlieta u tletin qasba kwadru (33qk), il-konvenuti dejjem irritenew illi l-art miżmuma in komuni kellha kejl ta' madwar għoxrin punt ħames qasab kwadri (20.5qk). Infatti, meta eventwalment il-partijiet kienu waslu biex qablu rigward il-valur ta' ħames mitt elf Ewro (€500,000), il-konvenuta **Doreen Grima** tgħid illi huma aċċettaw li tinbigħ għal dan il-valur *"l-art ovvjament li kien għad baqa'"*[6], cioe l-art ta' kejl ta' cirka għoxrin punt ħames qasab kwadri (20.5qk), għaliex *"l-art hija village core [...] it has a certain prestige"*[7]. Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenti kienu pproponew dan il-valur għal art ta' kejl ta' ċirka tlieta u tletin qasba kwadru (33qk), għaliex baqgħu jsostnu illi l-valur pretiż mill-konvenuti kien *"aspettativa illużiva ta' kemm setgħet tinbiegħ l-art"* u *"valur ferm esaġerat u mhux konformi mal-valur fis-suq"*[8];

29. Din il-Qorti tirrileva illi l-premess, korraborat ukoll mill-fatt illi, hekk kif il-Perit Tekniku kkonfermat il-kejl tal-art mertu tal-kawża odjerna (wieħed u għoxrin punt żewġ qasbiet kwadri (21.2qk)), il-partijiet qablu dwar il-valur tal-art, juri illi l-kawża ma ġietx intavolata għalxejn, stante illi, mill-inqas, il-kawża serviet sabiex ġie stabbilit il-kejl tal-art. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi dan kien punt illi seta' faċilment ġie diskuss u tranżunt bejn il-partijiet billi jiġi appuntat *surveyor* mingħajr il-ħtieġa illi tintrifes l-għatba tal-Qorti. Din il-Qorti ma tarax illi kienu raġunijiet

[6] A fol 112 tal-proċess
[7] A fol 111 tal-proċess
[8] **Dok PM01** a fol 97 tal-proċess

imputabbli unikament lill-konvenuti illi minħabba fihom kellha tiġi intavolata l-kawża odjerna, stante illi, fl-aħħar mill-aħħar, il-Perit Tekniku tat raġun lill-konvenuti dwar il-kejl tal-art, u ma rriżultax lil din il-Qorti illi l-konvenuti kienu qed jagħmlu xi bsaten fir-roti u jżommu l-bejgħ milli jsir għal xi raġuni frivola. Mill-banda l-oħra, din il-Qorti tifhem illi r-rikorrenti ma rawx illi kellhom għażla oħra għajr illi jintavolaw il-kawża odjerna gialadarba ma kienx hemm qbil dwar il-kejl tal-art;

30. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti hija tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, fejn ibbenefikaw iż-żewġ partijiet mill-kawża odjerna, l-ispejjeż ġudizzjarji għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Decide

31. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tilqa' l-ewwel talba</u>** u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-porzjon art li qieghed f'Saint John Street, kantuniera ma' Britannia Street, il-Għargħur, tal-kejl ta' wieħed u għoxrin punt żewġ qasab kwadri (21.2qk) skont ir-Rapport tal-Perit Tekniku nominata fil-proċeduri odjerni, konfinanti mit-tramuntana ma' Britannia Street, min-nofsinhar ma' ġid tal-aħwa Micallef, mil-lvant ma' sqaq u mill-punent ma' Saint John Street, mhuwiex komodament diviżibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi tagħhom;

(ii) **<u>Tilqa' t-tieni talba</u>** tar-rikorrenti u tordna li l-istess porzjoni diviża ta' art appartenenti lill-partijiet kontendenti indiviżament bejniethom tinbiegħ b'liċitazzjoni, bl-ammissjoni wkoll t'oblaturi estranei fit-termini tal-Artikolu 517 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għal valur illi jibda minn mitejn u tmienja u għoxrin elf Ewro (€228,000);

(iii) **<u>Tilqa' t-tielet talba</u>** tar-rikorrenti u tordna li r-rikavat mill-bejgħ tal-istess porzjon diviża ta' art, dedotti l-ispejjeż, jiġi diviż bejn il-partitjiet kontendenti skond il-kwoti rispettivi tagħhom.

Bl-ispejjeż jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur