QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis 27 ta' Gunju, 2024

Kawża Numru: 12

Rikors Guramentat Numru:- 1105/2019JVC

Cathia Mifsud Bonnici (K.I. Nru 194277M), Pierre Cassar (K.I. Nru 282379M) u Nicholas *sive* Nicky Cassar (K.I. Nru 86081M)

vs

Gemma Micallef (K.I. Nru 174563M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Cathia Mifsud Bonnici et li jaqra kif isegwi:

'**Illi**, l-kontendenti huma ko-proprjetari ta' bitha interna, tarag miftuh u fossa, accessibbli mill-fond bin-numri 375, 375A u 377, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, u dana in kwantu ghal terz (1/3) indiviz proprjeta' tar-rikorrenti (li, a sua volta, tinqasam f'parti wahda minn disgha (1/9) proprjeta' ta' Pierre Cassar, parti wahda minn disgha (1/9) proprjeta' ta' Cathia Cassar u parti wahda minn disgha (1/9) proprjeta' ta' Nicholas sive Nicky Cassar), u in kwantu ghal zewg terzi (2/3) indivizi proprjeta' tal-intimata Gemma Micallef;

Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-imsemmi fond numru 375A, filwaqt illi l-intimata hija s-sid tal-imsemmi fond numru 375;

Illi dawn iz-zewg fondi 375 u 375A ghandhom ukoll dritt ta' dhul flimkien ma' ohrajn minn fond ta' terzi bin-numru 377.

Illi dawn iz-zewg fondi gew akkwistati mis-successuri rizultat ta' qasma ta' wirt ippublikat fis-17 ta' Jannar, 1964, fl-atti ta' Nutar Giovanni Chetcuti.

Illi f'din il-qasma, apparti l-partijiet gia' msemmija u li huma komuni, jezistu wkoll diversi servitujiet.

Illi r-rikorrenti ma jridux jibqghu fi stat ta' ko-proprjeta' ma' l-intimata fir-rigward tal-bitha, tarag u fossa surriferiti, izda l-intimata, minkejja li giet mitluba diversi drabi sabiex tersaq ghad-divizjoni ta' l-istess proprjeta' immobbli, baqghet inadempjenti;

Illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu din id-divizjoni fid-dawl tal-fatt li, flimkien ma' missierhom Joseph Cassar li huwa sid tal-fondi adjacenti numri 376, 377 u 378, kif ukoll li jgawdi *right of first refusal* fuq il-fond sottostanti tal-fond 376 li ghandu dhul minn numru 377, dejjem fl-istess Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, ilkoll jixtiequ jizviluppaw il-proprjetajiet taghhom sabiex jibnu blokka uniformi fiz-zona;

Illi, apparti l-istat ta' ko-proprjeta' tal-bitha, tarag u fossa surriferiti, jezistu wkoll bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti, 375 u 375A, numru ta' drittijiet, servitujiet u metodi ta' accessi differenti, li jistghu jigu mnehhija, assenjati u/jew sostitwiti u li l-bitha, tarag u fossa komuni, surriferiti, jistghu jkunu kommodament divizibbli ghall-partijiet kollha b'mod illi, oltre l-assenjazzjoni tal-ishma rispettivi, ma tirrizulta l-ebda htiega ta' kumpens monetarju bejn il-partijiet;

Illi r-rapport dwar l-ezaminazzjoni tat-titolu maghmul min-Nutar Dr. John Spiteri, anness ma' dan ir-rikors guramentat u mmarkat **Dok A**, jindika l-provenjenza u d-distribuzzjoni tal-proprjetajiet kollha surriferiti;

Illi, r-rapport peritali tal-Arkitett u Inginier Civili Nicholas Mallia, anness ma' dan ir-rikors guramentat u mmarkat **Dok B** , jinkludi proposta ragonevoli ghal divizjoni tal-proprjeta' in komuni bejn il-kontendenti, fejn jittiehed in konsiderazzjoni dak kollu li jista' jaffettwa l-valur tal-ishma u tas-servitujiet u d-drittijiet li jaggravaw l-imsemmija proprjetajiet.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, jekk mehtieg bl-ghajnuna ta' periti *nominandi,* illi *ai termini* tal-Artikolu 496 *et seq*. ta' Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta:

1. **Tordna** l-qasma tal-bitha, tarag u fossa surriferiti bejn il-kontendenti flimkien mat-tnehhija, l-assenjazzjoni jew is-sostituzzjoni, skont il-kaz, tad-drittijiet u s-servitujiet li jaggravaw iz-zewg fondi 375 u 375A, *ai termini* tal-proposta inkluza fir-rapport peritali hawn anness u mmarkat **Dok B,** jew alternattivament skont modalita' li din l-Onorabbli Qorti tista' tqis iktar gust, u dan sabiex il-qsim ikun, kemm jista' jkun, komprensiv u komdu ghall-partijiet kollha involuti,
2. **Tappunta** Nutar Pubbliku sabiex jippubbliku l-kuntratt ta' qasma formali u tappunta data, hin u lok ghal dan l-iskop, inkluz in-nomina ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci.'.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimata Gemma Micallef li taqra kif isegwi:

1) 'Illi *in linea* preliminari dan ir-rikors huwa irritu u null *stante* illi isem l-esponenti huwa Gemma Micallef u mhux Gemma Bartolo u dan kif evidenzjat mill-karta tal-identita' taghha hawn annessa u mmarkata bhala Dok. GM1;

2) Illi ulterjorment, in linea preliminari ukoll u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni mressqa mir-rikorrenti hija nulla u insostenibbli stante illi permezz tal-proceduri odjerni qieghda tintalab il-qasma tal-proprjeta' in komuni illi titqies bhala propjeta' illi tifforma parti minn kondominju u skont l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 398, id-dispozizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili ma ghandhomx japplikaw ghal proprjeta' li tkun pro indiviso fil-partijiet komuni tal-kondominju, bhal ma del resto hija proprjeta' mertu ta' din il-kawza u,

b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 3 ta' l-istess Kap. 398, din ir-regola ghandha tigi osservata f'kull kaz. Ghalhekk, l-azzjoni tar-rikorrenti, in kwantu hija ibbazata fuq l-imsemmija dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili, ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

3) Illi addizzjonalment, b'mod preliminari ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw illi huma igawdu titolu validu ta' proprjeta' fuq il-partijiet tal-bini illi qeghdin jallegaw illi huma taghhom;

4) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu tat-talbiet attrici ghandhom jigu michuda u dan *stante* illi il-proprjeta' imsemmija ma hijiex komodament divizibbli u ma tistax tigi maqsuma bla xkiel u minghajr hsara, u dan kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza;

5) Illi in oltre kieku kellhom jintlaqghu it-talbiet attrici l-esponenti ser tkun gravament pregudikata u anke tenut fatt illi skont il-pjan ta' qasma prezentata mill-atturi qeghdin jipproponu illi l-esponenti ghandha iccedi parti mill-propjeta' illi hija esklussivament taghha u dan minghajr forma ta' kumpens u dan kif ser jigi pruvat waqt trattazzjoni tal-kawza odjerna;

6) Salvi u impregudikati eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez'.

Rat l-affidavits, xhieda, rapport tat-titolu redatt minn Nutar John Spiteri, rapport peritali *ex-parte* tal-Perit Nicholas Mallia, ittra legali, ittra ufficjali, kuntratti, skrittura privata, testment, dikjarazzjoni *causa mortis*, rapport peritali *ex-parte* tal-Perit Godwin P. Abela, noti addizzjonali tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat nhar it-13 ta' Jannar, 2020 (fol. 101C) fejn permezz tieghu talbu li f'konformita' mal-Artikolu 175 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Qorti tawtorizza l-korrezzjoni fl-okkju u fl-atti kollha ta' din il-kawza, tal-kunjom tal-intimata minn 'Bartolo' ghal 'Micallef', rat illi fil-verbal tas-6 ta' Frar, 2020 Dr Catherine Mifsud ghan-nom tal-intimata ddikjarat li m'ghandiex oggezzjoni ghat-talba u rat li l-Qorti laqghet it-talba u ordnat korrezzjoni ta' kunjom l-intimata fir-rikors guramentat fejn flok il-kunjom Bartolo ghandu jidher Micallef. Rat ukoll li in vista ta' dan l-intimata Gemma Micallef irtirat l-ewwel eccezzjoni taghha;

Rat illi fil-verbal tat-22 ta' Settembru, 2020 Dr Catherine Mifsud ghall-intimata irtirat t-tieni eccezzjoni fir-risposta taghha a fol. 95 tal-process;

Rat illi nhar il-11 ta' Ottubru, 2022 il-Qorti accediet fuq il-post mertu tar-rikors u cioe' 375 u 375A fi Triq San Pawl il-Bahar, San Pawl il-Bahar fejn il-Qorti giet murija l-ambjenti in kontestazzjoni miz-zewg partijiet partikolarment kif dawn jinfdu fuq xulxin, il-partijiet komuni u l-partijiet proprjeta' ta' fond wiehed izda suggett ghad-dritt ta' passagg favur il-fond l-iehor. Gew spjegati wkoll l-intenzjonijiet tar-rikorrenti dwar id-divizjoni ex-parte filwaqt li l-Qorti semghet ukoll l-argumentazzjoni kontra li gew imressqa mill-kontro-parti;

Rat illi fil-verbal datat 8 ta' Gunju, 2023 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti jippremettu li huma komproprjetarji ta' bitha interna, tarag miftuh u fossa accessibbli mill-fondi bin-numri 375, 375A u 377 fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar in kwantu ghal kwota ta' terz (1/3) indiviz mizmum bejniethom u inkwantu ghar-rimanenti kwota ta' zewg terzi (2/3) indivizi proprjeta' tal-intimata Gemma Micallef. Ir-rikorrenti jippremettu wkoll illi apparti l-istat ta' komproprjeta' msemmija, jezistu bejn il-proprjeta' taghhom u dik tal-intimata Gemma Micallef numru ta' drittijiet, servitujiet u metodi ta' accessi differenti li jistghu jigu mnehhija, assenjati u/jew sostitwiti. Ghalhekk ir-rikorrenti pprocedew b'din il-kawza fejn talbu sabiex il-Qorti tordna l-qasma tal-bitha, tarag u fossa bejn il-kontendenti, flimkien mat-tnehhija, l-assenjazzjoni jew is-sostituzzjoni skont il-kaz tad-drittijiet u servitujiet li jaggravaw iz-zewg fondijiet 375 u 375A ai termini tal-proposta nkluza fir-rapport peritali tal-Perit Nicholas Mallia, jew alternattivament skont modalita' li l-Qorti tista tqis iktar gust u dan sabiex il-qsim ikun kemm jista jkun komprensiv u komdu ghall-partijiet kollha nvoluti. Ir-rikorrenti talbu wkoll sabiex il-Qorti tappunta Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt ta' qasma formali u tappunta data, hin u lok

ghal dan l-iskop, inkluz in-nomina ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci.

Illi l-intimata Gemma Micallef laqghet billi eccepiet in linea preliminari li r-rikors huwa rritu u null stante li isimha huwa dak ta' Gemma Micallef u mhux Gemma Bartolo u dan kif evidenzjat mill-karta ta' l-identita' taghha. Illi ulterjorment u in linea preliminari wkoll u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-intimata eccepiet illi l-azzjoni mressaq mir-rikorrenti hija nulla u insostenibbli stante illi permezz tal-proceduri odjerni qieghda tintalab il-qasma ta' proprjeta' in komuni illi titqies bhala proprjeta' illi tifforma parti minn kondominju u skont l-Artikolu 4 tal-Kap. 398 id-disposizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili m'ghandhomx japplikaw ghal proprjeta' li tkun *pro indiviso* fil-partijiet komuni tal-kondominju, bhal ma del resto hija proprjeta' mertu ta' din il-kawza u bl-applikazzjoni ta' l-Artikolu 3 ta' l-istess Kap. 398, din ir-regola ghandha tigi osservata f'kull kaz. Ghalhekk, issostni li l-azzjoni tar-rikorrenti in kwantu hija bbazata fuq l-imsemmija dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili, ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti. Addizzjonalment l-intimata Gemma Micallef eccepiet ukoll b'mod preliminari li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw illi huma jgawdu titolu validu ta' proprjeta' fuq il-partijiet tal-bini illi qeghdin jallegaw illi huma taghhom. L-intimata eccepiet ukoll minghajr pregudizzju fil-mertu li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda u dan stante li l-proprjeta' msemmija ma hijiex komodament divizibbli u ma tistax tigi maqsuma bla xkiel u minghajr hsara, u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Finalment l-intimata eccepiet illi in oltre kieku kellhom jintlaqghu t-talbiet attrici hija ser tkun gravement pregudikata u anke tenut fatt illi skont il-pjan ta' qasma prezentata mir-rikorrenti qeghdin jipproponu li hija ghandha ccedi parti mill-

proprjeta' li hija esklussivament proprjeta' taghha u dan minghajr forma ta' kumpens.

<u>L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimata Gemma Micallef:</u>

Illi jirrizulta li r-rikorrenti Cathia Mifsud Bonnici et intavolaw rikors nhar it-13 ta' Jannar, 2020 fejn permezz tieghu talbu korrezzjoni fl-okkju liema rikors gie milqugh u ghalhekk fir-rikors guramentat saru d-debiti korrezzjonijiet billi flok il-kunjom Bartolo beda jidher il-kunjom Micallef. L-intimata Gemma Micallef fil-verbal tas-6 ta' Frar, 2020 irtirat l-ewwel eccezzjoni taghha.

Illi in oltre fil-verbal tat-22 ta' Settembru, 2020 Dr Catherine Mifsud ghall-intimata irtirat t-tieni eccezzjoni.

Illi ghalhekk dawn l-ewwel zewg eccezzjonijiet huma sorvolati.

<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimata Gemma Micallef – prova da parte tar-rikorrenti ta' titolu validu ta' proprjeta':</u>

Illi fit-tielet eccezzjoni l-intimata Gemma Micallef eccepiet illi r-rikorrenti ghandhom jippruvaw li huma jgawdu titolu validu ta' proprjeta' fuq il-partijiet tal-bini li qeghdin jallegaw li huma taghhom.

Illi r-rikorrenti flimkien mar-rikors guramentat ipprezentaw rapport dettaljat dwar l-ezaminazzjoni tat-titolu taghhom redatt min-Nutar Dottor John Spiteri a fol. 6 et seq tal-process. Minn dan ir-rapport fir-rigward il-proprjeta' li tappartjeni lilhom jirrizulta s-segwenti:

1. Illi l-proprjeta' fl-intier taghha ossia kemm il-parti tar-rikorrenti Cathia Mifsud Bonnici et , kif ukoll dik tal-intimata Gemma Micallef, originarjament kienet tappartjeni lil certu Paolo Micallef li miet fis-sena 1927 u liema proprjeta' giet tappartjeni lit-tlett (3) uliedu cioe' Giuseppe Micallef, Gaetano Micallef u Carmela mart Giuseppe Micallef.

2. Illi jirrizulta li Carmela Micallef giet nieqsa fis-sena 1950 u b'kuntratt tas-17 ta' Frar, 1951 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri a fol. 12 et seq tal-process certu Carmelo Micallef iben Giuseppe u Carmela Micallef (din tal-ahhar imsemmija fil-paragrafu precedenti bint Paolo Micallef) xtara u akwista sehem hutu mill-fond mertu tal-kawza odjerna, biex b'hekk dahal fiz-zarbun ta' ommu Carmela Micallef. Fil-kuntratt gie ddikjarat illi huwa xtara s-segwenti:

   '... li qieghed jaccetta, jixtri u jakkwista tmien noni indivizi tat-terz indiviz (8/9 ta' 1/3) tal-lok ta' djar li qieghed San Pawl il-Bahar, Saint Paul's Bay numru mitejn u tlieta (203) liberu u frank minn cnus u pizijiet, bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi kollha tieghu.'.

   Dan ifisser li l-fond gie mizmum indivizament bejn Giuseppe Micallef, Gaetano Micallef u Carmelo Micallef.

3. Illi sussegwentement l-imsemmija Giuseppe Micallef, Gaetano Micallef u Carmelo Micallef iddividew il-fond mertu tal-kawza odjerna b'kuntratt ta' divizjoni datat 17 ta' Jannar, 1964 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti a fol. 16 et seq tal-process. Il-fond in kwistjoni fil-kuntratt imsemmi gie deskritt bil-mod segwenti:

'... ghandhom in comuni u in partijiet uguali bejniethom it-tlieta id-dar f'San Pawl il Bahar, Triek San Pawl, b'zewg bibien immarcati bin-numri tliet mija hamsa u sebghain (375) u tliet mija sebgha u sebghain (377). Dan tal-ahhar jaghti dhul ghal parti tad-dar li kigheda taht il livel tal imsemmija triq, libera u franka min cnus u min pisijiet bid-drittijiet taghha kollha u pertinenzi.'

Illi konsegwentement id-dar in kwistjoni giet diviza bil-mod segwenti:

L-<u>ewwel porzjoni</u> giet assenjata lil Carmelo Micallef tikkonsisti:

'Fid-dritt tad-dhul mil bieb ghal barra it-triek numru tliet mija hamsa u sebghain (375) per mezz ta tliet targiet li jaghtu ghal setah ihares ghal barra it-triek, fid-dritt tal passagg min dana is-setah u min setah iehor zghir il gewwa min dan tal ahhar u ghax-xellug tighu ta min icun diehel fil-loggia bil bieb ghal imsemmi setah zghir u b'bieba wiesa maghluka bil veteriata thares ghal bitha sottostanti u li kiegheda f'livell ta cantina; f'camra in-nahha ta gewwa bil bieb taht il loggia u f'camra ohra ma gembha u ghax-xellug tal ahhar camra b'bieb ghal istess loggia l'ewwel wahda l-gallerija zghira mikxufa thares ghal fuk gnien sottostanti, li taghmel parti wcoll mil porzjoni maghmula in assenjazzjoni u it-tieni wahda b'tieka ghal istess gnien; f'ambient zghir tal wisa tal loggia usat kcina fit-tarf tal lemin tal-istess loggia b'gabinette tal injam fukhu.

Isfell, li kighed taht il livell tat-trik, din il porzjoni ticconsisti: -

Fid-dritt tad-dhul ma ohrajn mil bieb numru tliet mija sebgha u erbghain (377) ghal barra it-triek permezz ta tarag

kasir hafna li jaghti ghal spaziu zghir moghtti min dan l'ispazju, mil bitha zghira cumuni gia imsemmija, fid-dritt tal passag min loggia li qigheda taht dik ta fuk wkoll imsemmija kabel, b'zewg camriet taht dawk gia fuk imsemmiji, wahda b'tieka ghal imsemmija gardina u l'ohra b'bieb ghal istess giardina, f'din il giardina l wahda min l-imsemmija zewg camriet ta taht ghanda if bieb taghha ghal imsemmija loggia ta taht, fid-dritt tal communjoni tat-tarag mikxuf li jiccomunica l'imsemmi setah ta barra mal bitha ta tahtu, fid-dritt tal communioni tal fossa maz-zewg porzjonijiet l'ohra tal istess dar, u fl'aria tal bjut tal cumditajiet ta' fuk. Tal-valur din il porzjoni maghzula ta dar ta erbgha mitt lira (£400).'.

It-<u>tieni porzjon</u> li giet assenjata lil Giuseppe Micallef tikkonsisti:

'Fid-dritt tad-dhul mil bieb ghal barra it-triek numru tliet mija hamsa u sebghain (375) permezz ta' tliet targiet li jaghtu ghal setah ihares ghal barra u min dan is-setah u dana flimkien ma hadd iehor f'setah iehor zghir ghax-xellug ta' min ikun diehel, soggett dan is-setah zghir ghal passagg proprietarju tal-ewwel porzjoni ta din il kasma f'loggia bil bieb ghal fuk l'imsemmi setah zghir, f'camra ghax-xellug ta min icun diehel bil bieb ghal din il loggia, f'camra ohra ma gembha ghal lemin tal ahhar camra b'bieb ghal istess loggia u comunicati flimchien permezz ta bieb divisorju, u b'gallarija micxufa l'imsemmija ahhar camra thares ghal fuk proprieta' ta haddiehor.'

Isfel din il porzioni ticconsisti: -

Fid-dritt tad-dhul ma ohrajn mil bieb ghal barra it-triek numru tliet mija sebgha u sebghain (377) permezz ta tarag kasir hafna li jaghti ghal spazju zghir moghtti, minn dan l'ispazju u mil bitha gia imsemmija li taghti ghal kamra

zghira, f'din il kcina f'loggia li kigheda taht il loggia ta fuk f'camra taht dik ta fuk u descritta bhala situata ghax-xellug ta min icum diehel b'bieb din il camra ghal taht l'imsemmija loggia u f'camra ohra ma gembha taht dic gia imsemmija u descritta bhala situata ghal lemin b'tieka u nifs din l'ahhar camra ghal wara u iharsu ghal fuk il gid ta ohrajn, fid-dritt tal communioni tat-tarag micxuf li jiccomunica l'imsemmija setah bil bieb ghal barra mal bitha sottostanti gia imsemmija, fid-dritt tal comunioni tal fossa maz-zewg porzjonijiet l'ohra tal istess dar u fl'aria tal bint tal cimditajiet ta fuk. Tal valur din il porzjoni maghzula ta dar ta erbgha mitt lira (£400).'.

It-<u>tielet porzjon</u> li giet assenjata lil Gaetano Micallef tikkonsisti:.

'F'setah accesibli mil bieb numru tlett mija hamsa u sebghin (375) ghal barra it-trik, soggett ghal passag ta ohrajn, f'camra ghax-xellug ta min icun diehel min fuk dan is-setah b'tieka ghal barra it-trik, b-bieb ghal istess setah u b-bieb iehor ghal wara ihares ghal fuk setah iehor zghir li jaghmel parti mit-tieni porzjoni ta din il kasma ta Giuseppe Micallef.'

Isfel din il porzjoni ticconsisti:-

Fid-dritt tal passagg ma ohrjan mil bieb numru tliet mija sebgha u sebghain (377) ghal barra it-triek permezz ta tarag Qasir hafna li jaghti ghal spaziu mghotti min dan l'ispazju u mil bitha komuni wara dan l'ispazju; f'camra taht l'imsemmi setah b-bieb u nifs ghal imsemmija bitha comuni, f'camra ohra taht dic ta fuk b'bieb ghal imsemmija ahhar camra u b'nifs ghal barra it-triek; fil comunioni tat-tarag micxuf li jiccomunica l'imsemmi setah bil bieb ghal barra it-triek mal bitha comuni, fil comunioni tal fossa maz zewg porzionijiet l'ohra tal istess dar, u bl'aria tal bjut tal kummoditajiet ta fuk.

Il valur ta din il porzjoni maghzula ta dar huwa mitt lira (£100).’.

4. Illi b’kuntratt tas-6 ta’ Settembru, 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef a fol. 28 et seq tal-process Rita armla ta’ Carmelo Micallef ghal kull interess li jista jkollha, kif ukoll bhala kuratrici ta’ wliedha minuri Carmen, Theresa u Emmanuele bieghet u ttrasferiet favur Bartolomeo Xuereb il-fond li gie deskritt bil-mod kif isegwi:

   ‘...tbiegh u tittrasferixxi lill-komparenti Bartolomeo Xuereb, li jaccetta, jixtri u jakkwista il-fond numru tliet mija u hamsa u sebghin ittra ‘A’ (375A) Saint Paul’s Street, San Pawl il-Bahar bid-drittijiet tieghu kollha bieb b’numru iehor numru tliet mija sebgha u sebghin (377), Saint Paul’s Street, kommuni ma haddiehor b’giardina zghira qieghda annessa mieghu fuq wara li hija accessibbli ukoll mill bieb bla numru fi passagg privat in naha tal-majjistral libru u frank u bil-fossa komuni ma haddiehor, bl arja libra tieghu ‘tale quale’ u fl istat li hu u bis-servitu apparenti ta’ twieqi.’.

5. Illi Bartolomeo Xuereb b’kuntratt tat-30 ta’ Gunju, 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri a fol. 38 et seq tal-process biegh u ttrasferixxa favur Carmelo Galea il-fond li kien akwista li giet deskritt bil-mod kif isegwi:

   ‘... li jixtri u jakkwista, l-fond numru tlett mija u hamsa u sebghin ittra ‘A’ (375A) Saint Paul’s Street, San Pawl il-Bahar, ghandu bieb iehor numru tlett mija u sebgha u sebghin (377) u entrata li huma komuni ma haddiehor u ghandu ukoll bieb iehor bla numru f’passagg privat in-naha ta’ wara u nkluza ukoll f’dan il-bejgh kamra sottostanti l-istess fond u li ghanda

bieb ukoll fuq l-imsemmi passagg privat, fossa komuni, bis-servitu apparenti ta' twieqi u ghandu katusa tal-ilma, li tiehu l-ilma tal-bitha ta' haddiehor, tghaddi taht l-istess fond 'tale quale' u minn haga ohra libru u frank bl-arja libera tieghu.'.

6. Illi Carmelo Galea biegh u ttrasferixxa l-fond lil certu John Vella b'kuntratt tas-27 ta' Ottubru, 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella a fol. 41 et seq tal-process. F'dan il-kuntratt il-fond li originarjament kien mess lil Carmelo Micallef bid-divizjoni maz-zijiet tieghu gie deskritt bil-mod kif isegwi:

   '...li jaccetta jixtri jakkwista, il-fond numru tlett mija u hamsa u sebghin ittra "A" (375 'A') Saint Paul's Street, San Pawl il-Bahar, ghandu bieb iehor bin-numru tlett mija u sebgha u sebghin (377) u entrata li hija komuni ma' haddiehor u ghandu ukoll bieb iehor bla numru f'passagg privat in-naha ta' wara, u inklusa f'dan il-bejgh huma il-kamra sottostante l-istess fond u li ghandha bieb ukoll fuq l-imsemmi passagg privat ghandu fossa komuni, bis-servitu' apparenti ta' twieqi u ghandu katusa tall-ilma, li tiehu l-ilma tall-bitha ta' haddiehor, tghaddi taht dana l-fond, minn haga ohra libera u frank bl-arja u bid-drittijiet tieghu kollha.'.

7. Illi jirrizulta li John Vella ttrasferixxa l-fond b'titolu ta' permuta lill-Latnia Company Limited b'kuntratt tal-14 ta' Jannar, 1978 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. Il-Qorti ma sabitx kopja ta' dan il-kuntratt esebit mar-rapport tat-titolu tan-Nutar Spiteri ghalkemm referenza ghal dan il-kuntratt saret bhala provenjenza fil-kuntratt segwenti.

8. Illi Bartolomeo Xuereb bhala rapprezentant tas-socjeta' Latnija Company Limited ittrasferiet il-fond b'titolu ta' bejgh lil Catherine Azzopardi u Mary-Cristina Attard b'kuntratt tad-19 ta' Gunju, 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri a fol. 46 et seq tal-process. Il-fond gie deskritt bil-mod kif isegwi:

'... li jixtru u jakkwistaw id-dar b'zewg bibien, wiehed tlett mija u hamsa u sebghin ittra 'A' (375A) u l-iehor tlett mija u seba' u sebghin (377), Saint Paul's Street, San Pawl il-Bahar, ghandu entrata komuni ma haddiehor ghall-bieb numru (377) u ghandu ukoll bieb iehor bla numru f'passagg privat in-naha ta' wara, kif ukoll kamra sottostanti li ghandha bieb fuq l-imsemmi passagg privat, u ghandha fossa komuni, bis-servitu ta' twieqi u katusa tall-ilma li tiehu l-ilma sall-bitha ta' haddiehor u tghaddi taht l-istess fond, 'tale quale', minn haga ohra libru u frank, bid-drittijiet tieghu kollha, inkluza l-arja relattiva.'.

9. Illi Catherine Azzopardi giet nieqsa fl-1 ta' Mejju, 1988 u milli jidher halliet bhala werrieta universali taghha lill-Paul Attard u Rina sive Victoria Attard.

Paul Attard biegh u ttrasferixxa l-fond in kwistjoni (liema bejgh gie wkoll kkonfermat u ratifikat mill-werrieta l-ohra Rina sive Victoria Attard) favur Mary Attard b'kuntratt tat-8 ta' Marzu, 1989 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri a fol. 49 et seq tal-process fejn il-proprjeta' giet deskritta bil-mod segwenti:

'...qed ibiegh u jittrasfderixxi ghaf-favur tal-komparenti l-ohra Mary Attard li qed taccetta, tixtri u takkwista nofs indiviz tal-lok ta' djar numru tlett mija u hamsa u sebghin

ittra ‘A’ (375A) u tlett mija u sebgha u sebghin (377) Main Street, San Pawl il-Bahar, libru u frank u bid-drittijiet u giustijiet tieghu kollha.’.

B’dan il-bejgh il-kompratrici Mary Attard giet proprjetarja tal-fond fis-sehem shih billi issa akwistat is-sehem li originarjament kien inxtara minnha flimkien ma’ Catherine Azzopardi bil-kuntratt tad-19 ta’ Gunju, 1978 atti Nutar Joseph Spiteri (fol. 46).

10. Illi Mary Cristina sive Mary Attard b’kuntratt tas-6 ta’ Ottubru, 2003 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri a fol. 52 et seq tal-process bieghet u trasferiet il-fond proprjeta’ taghha lir-rikorrenti Cathia, Pierre u Nicholas sive Nicky ahwa Cassar fejn il-fond gie deskritt bil-mod kif isegwi:

‘...jixtru u jakkwistaw indaqs u ndivizament bejniethom id-dar b’zewg bibien, wiehed numru tlett mija u hamsa u sebghin ittra “A” [375A] u l-iehor numru tlett mija u sebgha u sebghin [377], liema bibien jigu t-tnejn fuq Triq San Pawl drabi ohra indikata bhala Main Street, f’San Pawl il-Bahar, b’entratura komuni ma’ haddiehor ghall-imsemmi bieb numru 377, liema dar ghandha zewg biebien ohra bla numru minn passagg privat li jigi fuq in-naha ta’ wara tal-istess dar, liema dar hija in parti sovrapposta ghall-entratura komuni fuq imsemmija kif ukoll ghall-proprjeta’ ta’ terzi, u ghandha fossa komuni, bis-servitu’ tat-twieqi u ghandha katusa tal-ilma li tiehu l-ilma sal-bitha ta’ haddiehor u tghaddi taht l-istess fond, minn haga ohra libera u franka, bid-drittijiet, giustijiet u l-pertinenzi kollha taghha, inkluza l-arja libera taghha, liema dar tinsab ahjar deskritta delineata bil-kulur ahmar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dokument “X”.’.

Illi ghalkemm l-eccezzjoni titratta t-titolu tar-rikorrenti, huwa opportun li jigi ezaminat ukoll it-titolu tal-intimata Gemma Micallef sabiex il-Qorti jkollha stampa cara quddiem ghajnejha. Meta nigu ghat-titolu tal-intimata dan idderiva bil-mod segwenti:

1. B'kuntratt tal-5 ta' Novembru, 1966 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti a fol. 228 et seq tal-process Giuseppe Micallef biegh u ttrasferixxa l-proprjeta' li kienet giet assenjata lilu bil-kuntratt ta' divizjoni tas-17 ta' Jannar, 1964 lil Francesco u Clara ahwa Micallef liema proprjeta' giet deskritta bil-mod segwenti:

   '... porzjoni maghzula mid-dar f'San Pawl il-Bahar, Triq San Pawl b'zewg bibien immarcati bin-numri tliet mija hamsa u sebghain (375) u tliet mija sebgha u sebghain (377), dan tal-ahhar jaghti dhul ghal parti tad-dar li kigheda taht taht il livel tal-imsemmija triek, libra u franca min cnus u min pisijiet, bid-drittijiet tahha collha u pertinenzi, liema porzjoni maghsula ticconsisti:-

   'Fid-dritt tad-dhul mil-bieb ghal barra it-triek numru tliet mija hamsa u sebghin (375) per mezz ta tliet targiet li jaghti ghal setah ihares ghal barra u min dan is-setah, u dana flimkein ma haddiehor, f'setah iehor zghir ghax-xellug ta' min ikun diehel, soggett dan is-setah zghir ghal passagg tal-proprjetarju tal porzjoni ohra maghzula tal-istess dar, f'loggia bil bieb ghal fuq l-imsemmi setah zghir, f'camra ghax-xellug ta min ikun diehel bil-bieb ghal din il-loggia, f'camra ohra ma gembha u ghal lemin tal ahhar camra bil-bieb ghal istess loggia u communicati flimkien permezz ta bieb divizorju u b'gallerija micxufa, l-imsemmija ahhar camra thares ghal fuq proprieta' dan fond iehor.'

Isfel din il-porzjoni ticconsisti:-

'Fid-dritt tad-dhul ma ohrajn mil bieb ghal barra it-triek numru tliet mija sebgha u sebghin (377) permezz ta' tarag kasir hafna li jaghti ghal spazju zghir moghtti minn dan l-ispazju u mal-bitha li taghti ghal camra zghira, f'din il kcina, f'loggia li qieghda taht il loggia ta' fuq, f'kamra taht dik ta fuk u deskritta bhala sitwata ghax-xellug ta' min ikun diehel, b'bieb f'din il-kamra ghal taht l-imsemmija loggia u f'camra ohra ma gembha taht dik gia imsemmija u deskritta bhala sitwata ghal lemin b'tieka u nifs din l'ahhar camra ghal wara u iharsu ghal fuq il gid ta' ohrajn, fid dritt tal-communioni tat-tarag micxuf li jiccomunica l'imsemmijin setah bil bieb ghal barra mal bitha sottostanti gia imsemmija, fid-dritt tal-communjoni tal fossa maz-zewg porzjonijiet l'ohra tal istess dar u bl'aria tal-bjut tal commoditajiet ta' fuq.'.

Fl-istess kuntratt Giuseppa Micallef mart Giuseppe Micallef bieghet u ttrasferiet sehma mill-fond mertu tal-kawza odjerna li ppervena f'idejha mill-wirt u successjoni ta' zijuha Gaetano Micallef li halla lilha bhala l-unika werrieta universali u proprjetarja assoluta tieghu skont it-testment tas-7 ta' Frar, 1964 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti. Il-proprjeta' li pperveniet f'idejha u li nbieghet lill-Francesco u Clara ahwa Micallef giet deskritta bil-mod kif isegwi:

'F'setah accessibli mil bieb numru tlieta mija hamsa u sebghain (375) ghal barra it-triek, soggett ghal passag ta ohrajn, f'camra ghax-xellug ta min icun diehel min fuk dan is-setah b'tieka ghal barra it-triek, b'bieb ghal istess setah u b-bieb iehor ghal wara ihares ghal fuk setah iehor zghir li jaghmel parti min porzjoni ohra tal istess dar.'

Isfel din il porzjoni ticconsisti :-

"Fid-dritt tal passagg ma ohrajn mil bieb numru tliet mija sebgha u sebghain (377) ghal barra it-triek per mezz ta tarag kasir hafna li jaghti ghal spazju moghtti, min dan l'ispazju u mil bitha comuni wara dan l'ispazju; f'camra taht l-isemmi setah b-bieb u nifs ghal imsemmija bitha comuni, f'camra ohra taht dic ta fuk b-bieb ghal imsemmija ahhar camra u b-niifs ghal barra it-triek fil comunioni tat-tarag micxuf li jiccomunica l'imsemmi setah bil bieb ghal barra it-triek mal bitha comuni, fil communioni tal fossa maz-zewg porzjonijiet l-ohra tal istess dar u fl'aria tal bint tal cumditajiet ta fuk.'.

2. Illi insegwitu ghal kuntratt ta' bejgh kien sar att korrettorju datat 27 ta' Frar, 1967 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti a fol. 241 et seq tal-process bejn min-naha l-wahda Giuseppe Micallef u min-naha l-ohra Francesco u Clara ahwa Micallef fejn gie mizjud il-kliem:

'Fil-parti t'isfel, wara l-kelmiet "f-loggia li qigheda taht il loggia ta fuk' kienu gew bi sball omessi u maqbusin il kelmiet "flimkien mal bitha l-ohra ta quddiemha soggetti ghal passag ta hadjehor.'.

3. Illi jirrizulta li Clara Micallef wirtet lil Frangisku Micallef u li Clara Micallef giet nieqsa fl-1 ta' Gunju, 2015 u rregolat il-wirt u successjoni taghha b'testment tal-5 ta' Awwissu, 2010 fl-atti tan-Nutar Elizabeth Scriha a fol. 247 et seq tal-process fejn il-fond in kwistjoni thalla b'titolu ta' prelegat lill-intimata Gemma Micallef. Il-prelegat jaqra kif isegwi:

' It-Tieni Artikolu.

> It-testatrici qeghda thalli b'titolu ta' prelegat, in assoluta proprjeta', lin-neputija taghha Gemma Micallef, mart David Bartolo, bint il-mejjet Paulo u Elizabeth nee' Cascun, id-dar tar-residenza tat-testatrici li ggid in-numru tliet mija u hamsa u sebghin (375), f'Main Street, San Pawl il-Bahar, b'kollox inkluz mill-ghatba 'il gewwa (a limine intus), minbarra l-flus, titoli rapprezentanti flus, bis-sostituzzjoni volgari ta' wliedha u dixxendenti taghha skond il-ligi. Kwalunkwe taxxa tas-successjoni dovuta fuq it-trasferiment causa mortis trid tithallas mill-prelegatarja Gemma Micallef.'.

Minn qari ta' dawn il-kuntratti l-Qorti setghet tezamina l-gherq tat-titolu tal-proprjeta' tar-rikorrenti bin-numru tlett mija hamsa u sebghin ittra 'A' (375A) li bdiet bil-qasma bil-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 1964 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti bejn l-ahwa Giuseppe, Gaetano u Carmela ahwa Micallef u fejn sehem Carmela Micallef baqa' jigi trasferit tul is-snin biex llum gie f'idejn ir-rikorrenti ahwa Cassar. Setghet ukoll tezamina l-gherq tat-titolu tal-proprjeta' tal-intimata Gemma Micallef. Id-deskrizzjoni uzata fil-kuntratt ta' divizjoni msemmi hija cara u m'hemmx dubju dwar il-komproprjeta' tal-bitha interna, tarag miftuh u fossa liema komproprjeta' hija mizmuma fil-kwota ta' terz (1/3) proprjeta' indiviza tar-rikorrenti u zewg terzi (2/3) proprjeta' tal-intimata Gemma Micallef. Dan peress li Gemma Micallef akwistat sehem Gaetano u Giuseppe ahwa Micallef biex b'hekk giet proprjetarja ta' zewg terzi (2/3) li originaw mill-kuntratt ta' qasma tas-17 ta' Jannar, 1964 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti (fol. 16). Invista ta' dan l-ezami tad-dokumenti pprezentati fl-atti, l-Qorti tinsab sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti fuq il-partijiet tal-bini li jallegaw li huma taghha u ghalhekk sejra tghaddi sabiex tichad din it-tielet eccezzjoni.

Ir-raba' u l-hames eccezzjoni tal-intimata Gemma Micallef – il-proprjeta' m'hijiex komodament divizibbli:

Illi bhala r-raba' eccezzjoni taghha l-intimata Gemma Micallef eccepiet illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda u dan billi l-proprjeta' msemmija m'hijiex komodament divizibbli u ma tistax tigi maqsuma bla xkiel u minghajr hsara. Inkwantu ghal hames eccezzjoni din hija kontinwazzjoni tar-raba' eccezzjoni fejn l-intimata ssostni li jekk kellhom jintlaqghu t-talbiet attrici hija ser tkun gravement pregudikata u dan anke tenut kont li skont il-pjan ta' qasma prezentata mir-rikorrenti qeghdin jipproponu li hija ghandha ccedi parti mill-proprjeta' esklussivament taghha u dan minghajr forma ta' kumpens.

Illi r-rikorrenti bil-kawza odjerna qeghdin jitolbu l-qasma tal-bitha, tarag u fossa, flimkien mat-tnehhija, l-assenjazzjoni jew is-sostituzzjoni, skont il-kaz, tad-drittijiet u s-servitujiet li jaggravaw iz-zewg fondi bin-numri 375 u 375A ai termini tal-proposta inkluza fir-rapport peritali tal-Perit Nicholas Mallia annessa u mmarkata bhala Dok B, jew alternattivament skont modalita' li din il-Qorti tista' tqis iktar gust, u dan sabiex il-qsim ikun, kemm jista' jkun, komprensiv u komdu ghall-partijiet kollha nvoluti.

Illi ghalhekk li ghandha taghmel din il-Qorti huwa li tezamina x'johrog mir-rapport tal-Perit Nicholas Mallia datat 8 ta' Mejju, 2019 (fol. 76), u jekk effettivament b'dak issuggerit minnu, l-proprjeta' msemmija hijiex wahda li tista tigi komodament divizibbli minghajr ma jinholoq xkiel u hsara lejn wahda mill-partijiet.

Il-Qorti f'dan l-istadju ser tikkwota *ad verbatim* dak li jistipula r-rapport *ex-parte* tal-Perit Nicholas Mallia li jinsab esebit fl-atti a fol.

76 et seq tal-process. Fir-rigward il-proposta divizjoni l-Perit Mallia jghid:

'**The Proposed Division.**

It is the consideration of the undersigned that the properties can be easily divided as indicated on drawings 05 and 06 by transferring rights as follows;

Ground Floor:

A. Cassars renounce right of passage and entrance from this terrace. Cassars also renounce right to have any windows over this terrace.
B. This part of the common yard shall be transferred to Micallef. Cassar renounce right of access to lower yard from stairs.
C. This part of the common yard shall be transferred to Cassars.
D. Cassars renounce right of entrance from 375 and passage.

Basement Floor:

E. Micallef return the existing door to the original window.Cassars shall give right to Micallef to have more windows overlooking this area if more floors are built in future.
G. Cassars transfer this area to Micallef.
H. Micallef transfers this area to Cassars.

I. Micallef transfers this area to Cassars.

The resultant division as per above is shown on drawings 03 and 04. It is further proposed that the parties shift all the entrance stairs that presently encroach on the pavement inside their respective property resulting in safer entrance route.

Valuation.

The above takes into consideration the following monetary values.

1. Division of the common yard at basement level G & H is similar to the present shares with ratio 2 (Micallef) to 1 (Cassar) and therefore no monetary compensation is required.

2. Division of the common yard at ground floor level B & C including the air spaces above is nearly identical in area. No monetary compensation is required.

3. The renouncement by Cassars to have windows and right of passage over areas A changes the status of this area from undevelopable to developable. Valued at Euro 5,000 due by Micallef to Cassar

4. Rights transferred from Cassar to Micallef to open windows on area F is valued at Euro 5,000 due by Micallef to Cassar

5. The renouncement of rights by Cassars of the areas D changes the status of this area from undevelopable to developable. Valued at Euro 5,000 due by Micallef to Cassar

6. The value of Micallef's area I is valued at Euro 5,000 due by Cassar to Micallef.

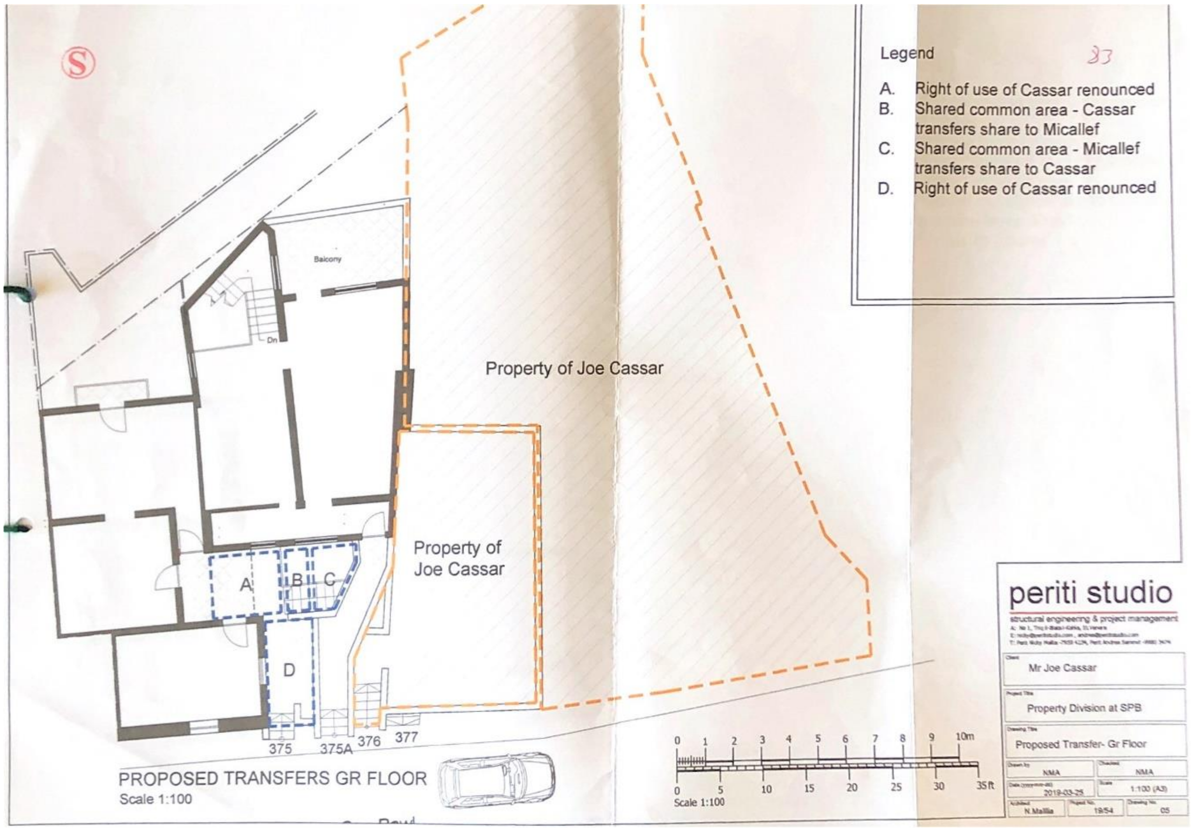
Since Cassars intend to develop their properties, they need to reinforce/rebuild certain common walls both existing and proposed. This may result that for a limited period Micallef will be deprived of the use of its property and would need to relocate elsewhere. This can be compensated and settled against a payment of Euro 10,000 due by Cassar to Micallef.

Effectively the end monetary result is that the parties have no dues with respect to eachother.

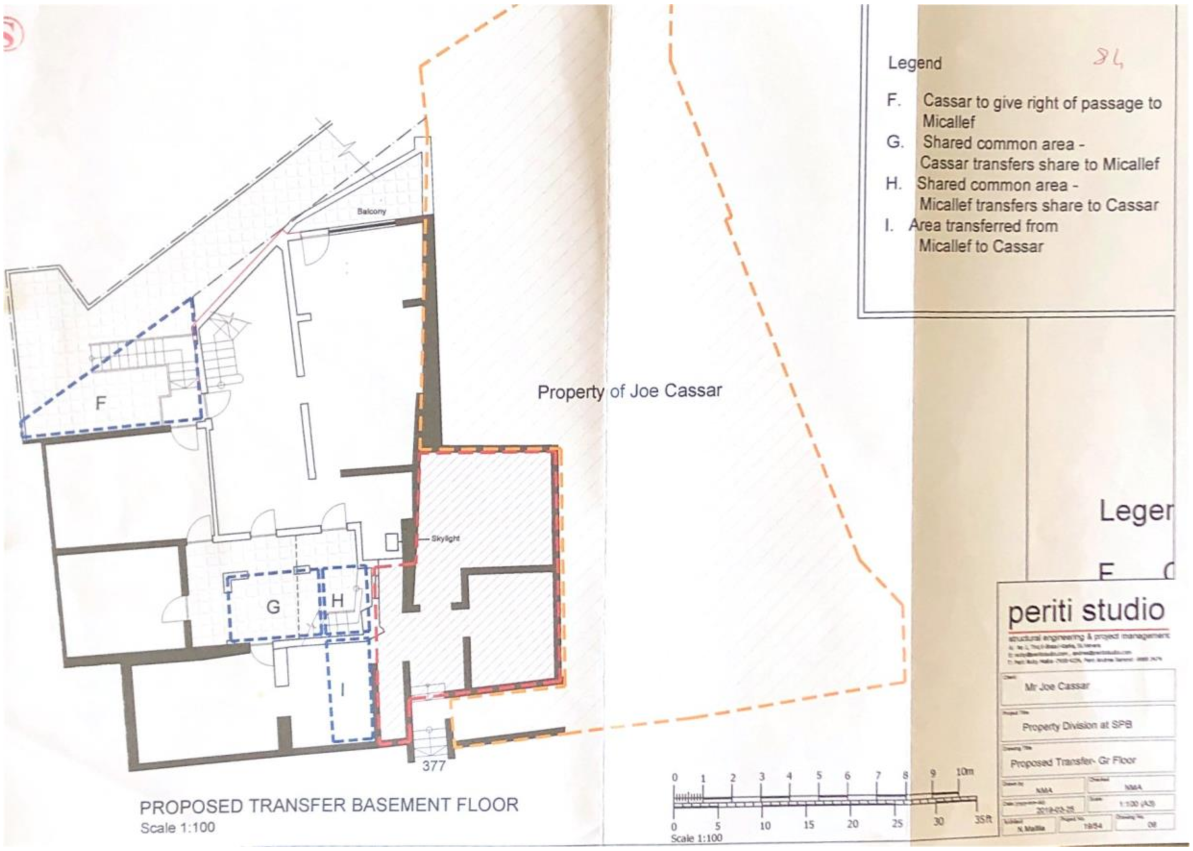
Expenses due to alterations within each resultant properties shall be the expense of each respective owner.

It is understood that the associated costs of development including any foundation reinforcements and any remedial works for damages to the Micallef's property shall be at Cassar's expense. If Micallef develops its property in the future, than it shall reimburse Cassars for the use of the common party wall as allowed for by law.'.

Il-pjanti li ssir referenza ghalihom fir-rapport bhala bin-numri 5 u 6 ukoll ser jigu riprodotti billi fuqhom hemm indikat kif il-proprjetajiet tal-partijiet jistghu jigu divizi billi jigu trasferiti d-drittijiet. Dawn huma:



Legend
33
A. Right of use of Cassar renounced
B. Shared common area - Cassar transfers share to Micallef
C. Shared common area - Micallef transfers share to Cassar
D. Right of use of Cassar renounced
Balcony
Dn
Property of Joe Cassar
Property of Joe Cassar
A
B
C
D
375
375A
376
377
PROPOSED TRANSFERS GR FLOOR
Scale 1:100
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m
0 5 10 15 20 25 30 35ft
Scale 1:100
periti studio
structural engineering & project management
Mr Joe Cassar
Property Division at SPB
Proposed Transfer- Gr Floor
NMA
NMA
2019-03-25
1:100 (A3)
N. Mallia
19/54
05



Legend
34
F. Cassar to give right of passage to Micallef
G. Shared common area - Cassar transfers share to Micallef
H. Shared common area - Micallef transfers share to Cassar
I. Area transferred from Micallef to Cassar
Balcony
Property of Joe Cassar
F
G
H
I
Skylight
377
PROPOSED TRANSFER BASEMENT FLOOR
Scale 1:100
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m
0 5 10 15 20 25 30 35ft
Scale 1:100
periti studio
structural engineering & project management
Mr Joe Cassar
Property Division at SPB
Proposed Transfer- Gr Floor
NMA
NMA
2019-03-25
1:100 (A3)
N. Mallia
19/54
06

Illi l-Perit Nicholas Mallia xehed diversi drabi fl-atti fis-seduta tal-1 ta' Marzu, 2022 a fol. 284 et seq tal-process, permezz ta' noti addizzjonali li gew ipprezentati fl-atti nhar it-2 ta' Gunju, 2022 a fol. 294 et seq tal-process u fis-seduta tat-2 ta' Gunju, 2022 a fol. 305 et seq tal-process. Minn dawn id-deposizzjonijiet u noti addizzjonali rrizultaw is-segwenti bhala l-aktar punti ta' rilevanza:

1. Il-Perit Mallia ddikjara li bhala dettalji ta' kif inhi diviza l-proprjeta' inghatat lilu mill-klient tieghu Joe Cassar flimkien ma dokumenti li jissapportjaw dak li qal il-klient tieghu;

2. Il-Perit Mallia ddikjara a fol. 287 tal-process illi hemm lok ta' korrezzjoni fis-sens illi billi l-komproprjeta' qieghda bir-ratio ta' '2 is to 1' a favur Gemma Micallef jekk tinqasam ugwalment ma jkunx qieghed jaqsam skont l-ishma li ghandhom. Xehed:

   'Dr Catherine Spiteri: Iva ezatt, issa inti l-qasma li inti pproponejt ghall-B u s-C, sewwa, qed tindika li iktar 'l isfel, f'pagna 3 fil-valuation, in-numru 2, division of the common yard at ground floor level B and C, including the air space above, is nearly identical in area, no monetary compensation is required. Naqblu illi l-ahwa Cassar, jekk xejn, ejja nghidu ghas-sahha tal-argument hemm komunjoni bejniethom, ghandhom terz, u Micallef ghandha zewg-terzi minn dik il-prorjetà? Kif fil-fatt int indikajt fin-numru wiehed li r-ration huwa 2 is to 1 a favur ta' Micallef?

   Xhud: Iva, naqbel fuqu dak l-argument.

Dr Catherine Spiteri: Gifieri naqblu li jekk xejn jekk tinqasam ugwalment ma jkunx qasma skont l-ishma li ghandhom?

Xhud: Tista’ tigi kkoreguta dik iva.’.

3. Il-Perit Mallia ddikjara wkoll a fol. 289 tal-process li l-parti indikata fil-basement level bl-ittra G hija fl-intier mizmuma in komproprjeta’ mill-partijiet u ghalhekk meta huwa ppropona li Cassar jitrasferixxu sehemhom dan qieghed jirreferi ghas-sehem li ghandhom u cioe’ dak ta’ terz indiviz. Xehed:

‘Dr Catherine Spiteri: Issa ha nkompli nirreferi ghall-proposed transfers tal-basement fejn qed tindika l-ittra G. Naqblu l-G hija l-intier tal-bitha co-owned mill-partijiet? Dak li hu indikat bil-G.

Xhud: Dan basement qed nitkellmu.

Dr Catherine Spiteri: Basement, il-proposed transfer basement plot.

Xhud: Prezentament il-G huwa ekwivalenti ghan-numru 3 fil-pjanta, gifieri qed ninterpretaha jiena li hija nofsha, jew ftit aktar min-nofs ta’ Micallef, u shared bejniethom il-bqija jew hemm rights li huma t-tnejn ghandhom xi tip ta’ drittijiet fuqha. Issa jien qed nghidu fil-proposta l-gdida li G, dik l-area kollha.

Dr Catherine Spiteri: Tigi transferred lil Micallef, minn Cassar pero’.

Xhud: Minn Cassar, gifieri d-drittijiet li ghandu Cassar, huma x'inhuma, jigu trasferiti.

Dr Catherine Spiteri: Mela naqblu li mhux l-intier taghha hija ta' Cassar, gifieri kwalunkwe sehem illi huma ghandhom.

Qorti: Taqbel perit, iva?

Xhud: Iva iva, sorry. Iva ninsa li rrekordjata.'.

4. Illi l-Perit Nicholas Mallia ddikjara wkoll a fol. 290 tal-process illi jekk tigi trasferita l-parti tal-art indikata bl-ittra I fil-basement level indikata fuq il-pjanti riprodotti, dik hija l-proprjeta' fl-intier taghha tal-intimata Gemma Micallef u ghalhekk meta Gemma Micallef ser tkun qieghda titrasferixxi hija tkun qieghda titrasferixxi l-proprjeta' esklussiva taghha. Xehed illi:

'Dr Catherine Spiteri: Issa fuq l-ittra I naqblu li din l-area hija bhalissa kollha kemm hi proprjeta' ta' Micallef u mhux ta' Cassar?

Xhud: Mela, l-existing basement...hija kollha ta' Micallef, qed naqblu li – jien qed nghid li l-I hija kollha ta' Micallef u li dik il-bicca.

Dr Catherine Spiteri: Tittrasferiha. Naqblu li dik il-bicca taghti ghal fuq it-triq fuq barra?

Xhud: Iva, ghandha parti minnha taghti fuq triq hekk hu.'.

5. Fir-rigward l-arja u dawl li l-intimata Gemma Micallef tgawdi l-Perit Mallia a fol. 290 tal-process qal illi jekk issir id-divizjoni kif proposta l-intimata Micallef trid taghmel modifiki fil-proprjeta' taghha pero' hija ha tgawdi proprjeta' li ghandha valur ferm ikbar. Xehed:

'Dr Catherine Spiteri: Inti taqbel mieghi li Micallef ghandha numru ta' kmamar illi huma taht il-livell ta' triq bhalissa?

Xhud: Naqblu.

Dr Catherine Spiteri: Jekk il-proprjeta' tinqasam kif qed jigi propost min-naha tieghek u dan jigi zviluppat naqblu li l-unika sors ta' arja u dawl li jgawdu minnhom dawn il-kmamar se jitnehha?

Xhud: Qed nipproponi faccata fuq il-bitha ta' wara wkoll, fis-sens – mela, geometrikament il-proprjeta' tigi taghmel sens x'hin terga' tizviluppaha, jigifier jekk tipprova tuza l-istess kmamar u tibnihom ha jkollok diffikulta' iva ghax...

Dr Catherine Spiteri: Jigifieri ahna naqblu li Cassar jixtiequ jizviluppaw?

Xhud: Ehe.

Dr Catherine Spiteri: Jigifieri bil-mod jekk issir il-qasma t-tgawdija tal-proprjeta' ta' Micallef li hi ta' Micallef biss, jekk il-qasma ssir kif inhi tkun tista' titkompla titgawda kif inhi kif propost id-divizjoni jew irid isir bilfors xi zvilupp fiha?

Xhud: Irid isir xi modifiki fiha ehe. Pero' jekk nista' nzid li Micallef ha tgawdi proprjeta' li ghandha valur ferm ikbar.'.

6. Illi mbghad billi l-Perit Nicholas Mallia nghata l-fakulta' li jivverifika r-rapport tieghu, kif ukoll id-dokumenti ossia kuntratti li kienu gew ipprezentati lilu huwa pprezenta fl-atti noti addizzjonali ntavolati nhar it-2 ta' Gunju, 2022 a fol. 294 et seq tal-process. Fin-noti addizzjonali tieghu l-Perit Mallia ghamel diversi osservazzjonijiet ulterjuri u ccara diversi punti madanakollu l-Qorti ser tghamel referenza ghal uhud.

Fir-rigward il-punt trattat fil-paragrafu 2 huwa ghamel risposta addizzjonali u cioe':

'Risposta addizzjonali:	Fuq il-parti B l-ahwa Cassar ghandhom it-twieqi tal-loggia fuq din il-parti. Meta qedien jitrasferixu din il-parti B lil Micallef qedien jamluh liberu u frank u jkun jista jigi zviluppat. Dan fl-opinjoni tieghi jikkumpensa ghal qasma xierqa bejn il-partijiet B u C.'.

Dwar il-punt fil-paragrafu 3 huwa ghamel risposta addizzjoni u cioe' ccara li x'qieghed jissuggerixxi hu u cioe':

'Risposta addizzjonali:	Qieghed nipproponi li il-bitha tinqasam billi G tigi l-intier ta' Micallef u H tigi l-intier ta'' Cassar.'.

Dwar jekk l-intimata Gemma Micallef effettivament ghandiex access ghal gnien jew le l-Perit ressaq risposti addizzjonali fejn kjarifika li l-gnien huwa proprjeta' tar-rikorrenti ahwa Cassar filwaqt li l-intimata Micallef ghandha biss servitu ta' gallerija fil-pjan terran u tieqa fil-basement li thares fuq dan il-gnien. Jghid li skont il-kuntratt ta' qasma tas-17 ta' Jannar, 1964 atti Nutar Giovanni Chetcuti (fol. 16) l-intimata m'ghandha l-ebda dritt ta' access pero' dritt ta' servitu kif inghad. Ir-risposti relatati ma din il-kwistjoni nghataw fil-punti ndikati bin-numri 9, 10, 11 u 12 tal-imsemmi rapport u huma s-segwenti:

'Risposta addizzjonali:	Kif spjegajt aktar qabel fin-numru 2 hawn fuq, dan il-gnien huwa propjeta ta' l-ahwa Cassar. Mentri Micallef ghanda servitu ghal gallerija fil-pjan terran u tieqa fil-basement biex iharsu fuq dan il-gnien.
Risposta addizzjonali:	Skont il-kuntratt ta' qasma 17 ta Jannar 1964 Il-proprjeta ta' Micallef ma ghandha ebda dritt ta' access. Izda biss servitu ta' gallerija, tieqa ghal fuq il-propjeta Cassar. Huwa probabli li tieqa infethet u saret bieb minghajr il-permess tas-sidien ta' din il-parti. It-tarag huwa access ghal-wiehed minn zewg bibien li l-propjeta ta' Cassar ghandha fuq in-naha ta' wara

minn passagg privat kif indikat fil kuntrat 6 ta' Ottubru 2003.

Risposta addizzjonali: Kif spjegajt qabel, skond il-kuntratt, Micallef ma ghandhiex dritt ta access izda servitu biss biex thares fuq wara. L-ahwa Cassar biss ghandhom dritt ghall access min wara tad-dar ghal gnien taghhom, ghal passag ta' wara u ghal bieb iehor min dan il-passag.

Risposta addizzjonali: Hawn irrid niccara li naqbel li bhall issa hemm bieb ta' Micallef li jati ghal fuq dan it-tarag ta' wara, izda mil-kuntratti jirrizulta li Micallef ghandha biss tieqa u mhux bieb.'.

Illi dwar din il-kwistjoni jekk l-intimata ghandiex dritt ta' access ghal gnien jew inkella ghandiex dritt ta' servitu biss hija kwistjoni li l-Qorti f'dan l-istadju m'hijiex ser tidhol fiha anke ghaliex il-kawza m'hijiex fuq xi drittijiet hemm, pero' jekk il-partijiet komuni ossia l-bitha interna, t-tarag miftuh u l-fossa accessibbli mill-fondi bin-numri 375 u 375A humiex komodament divizibbli jew le b'tali mod li ma jigix mahluq xkiel u hsara.

Illi l-intimata Gemma Micallef ukollipprezentat rapport *ex-parte* tal-Perit Godwin P. Abela a fol. 314 et seq tal-process fejn fir-rapport

tieghu elenka numru ta' diskrepanzi u zbalji skont hu ndikati fir-rapport tal-Perit Nicholas Mallia. Bhala konkluzjoni jsostni illi:

> '10. The undersigned recommends that the errors and discrepancies listed above be sorted out as to actual ownership rights prior to any form of negotiation between the parties, bearing in mind that Ms. Micallef owns four rooms and five doors at basement level. Three of the said rooms are below street level and the only source of light and ventilation is the internal yard. The divizion proposed by the Cassar siblings would deprive Ms. Micallef of the only source of light and ventilation.'.

Illi l-Perit Godwin P. Abela xehed in kontro-ezami fis-seduta tat-8 ta' Gunju, 2023 a fol. 379 et seq tal-process fejn meta gie mistoqsi jekk ikkonsultax ma kuntratti u dokumenti huwa wiegeb li dak m'huwiex xoghlu. Huwa jghid li dettalji dwar proprjeta' nghataw lilu mill-klijenta tieghu u ma vverifikax li dak li qaltlu l-klienta tieghi hijiex informazzjoni korretta jew le. Meta mistoqsi jekk huwa marx personalment fuq il-post huwa qal li ma marx fuq il-post.

Illi l-Qorti rinfacjata b'dawk it-twegibiet tal-Perit Godwin P. Abela ma tistax tghid illi bir-rapport tal-Perit Abela ghandha wisq fuq xhiex tistrieh billi huwa lanqas mar fuq il-post. Ghalhekk dak li rrelata fuqu huwa biss dak li gie mghoddi lilu mill-klienta tieghu l-intimata Micallef u mhux dak li kkonstata personalment minn fuq il-post.

Illi mill-banda l-ohra l-Qorti lanqas tqis ir-rapport *ex-parte* tal-Perit Nicholas Mallia bhala wiehed li tista tistrieh fuqu. Kif jiddisponi l-Artikolu 501 sub-artikolu 2 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem

tieghu tal-beni in-natura purche' dan jista' jsir bla xkiel u minghajr hsara. Fid-decizjoni fl-ismijiet **Giuseppe Meilak et -vs- Cecilia Zahra Scicluna** deciza fit-28 ta' Gunju, 1948 fir-rigward x'inhu 'komodament' inghad illi '*Komodament, jigifieri minghajr pregudizzju ta' l-interessi tal-kondividenti; minghajr diskapitu, jigifieri illi ma ghandux ikun hemm deprezzament fil-valur ekonomiku tal-fond bid-divizjoni materjali tieghu.*'. Kif indikat fil-paragrafi precedenti, fir-rapport tieghu l-Perit Mallia

(i) ma hax kont tal-fatt li l-kwota tar-rikorrenti fil-partijiet komuni hija dik ta' terz indiviz (1/3), filwaqt li dik tal-intimata hija dik ta' zewg terzi (2/3);

(ii) in segwitu ghad-diversi cessjonijiet u assenjazzjoni ta' drittijiet l-intimata ser ikollha bilfors taghmel modifiki fil-proprjeta' taghha, liema modifiki ser jaffettwaw mhux biss il-partijiet komuni li taghhom intalbet id-divizjoni, izda wkoll il-proprjeta' esklussiva taghha;

(iii) trid tinghata wkoll harsa lejn il-mod kif saru l-ekwiparazzjonijiet bejn il-partijiet billi z-zewg bilanci gew pacuti ma xulxin. Il-Qorti assolutament ma taqbilx mal-mod kif saret tali tpaccija billi fl-ewwel lok il-parti li ser iccedi l-intimata hija ferm ikbar minn dik tar-rikorrenti, filwaqt li fil-maggior parti tal-partijiet li ser icedu r-rikorrenti hija parti mill-proprjeta' mizmuma in komproprjeta' u mhux bhal fil-kaz tal-intimata fejn ser ikollha ccedi parti li hija proprjeta' esklussiva taghha. Il-valur moghti ghal tali proprjeta' huwa wiehed irrizorju meta kkunsidrat li bic-cessjoni ta' tali proprjeta' partijiet li qabel kienu mhux zviluppabbli jew limitati ghal izvilupp

ser jinbidlu f'zoni zviluppabbli jew li jistghu jigu zviluppati b'aktar facilita' u kumdita'.

Fil-fehma tal-Qorti fil-kaz odjern tali divizjoni kif indikata mill-Perit ex-parte Nicholas Mallia m'hijiex wahda possibbli li ssehh bla xkiel u bla hsara fil-konfront tal-intimata Gemma Micallef u dan ghar-ragunijiet elenkati suespost.

Illi wkoll b'referenza ghat-tieni parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti fejn jitolbu li alternattivament l-qasma ssir skont modalita' li din il-Qorti tista' tqis iktar gust u dan sabiex il-qsim ikun, kemm jista jkun komprensiv u komdu ghall-partijiet kollha involuti. Il-Qorti temmen li fil-kaz odjern li kellu jsir huwa li jigi nominat perit tekniku u mhux tkun il-Qorti *sua sponte* li taghti s-suggerimenti taghha kif ghandha ssir id-divizjoni, jew taghti valuri tal-partijiet li ghandhom jigu ceduti u assenjazzjoni. Il-Qorti tqis li fl-ahjar interess tal-partijiet kollha kellu jkun proprju perit tekniku li jaghmel dak ix-xoghol billi huwa espert f'dik il-materja. Fic-cirkostanzi gjaladarba l-Qorti ma taqbilx mad-divizjoni hekk kif issuggerita mill-Perit ex-parte Nicholas Mallia fir-rapport tieghu tat-8 ta' Mejju 2019 u fl-atti ma ghandha l-ebda alternattiva teknika ohra, sejra tghaddi sabiex tilqa' r-raba' u l-hames eccezzjoni tal-intimata Gemma Micallef u konsegwentement tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha rikorrenti.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna billi tilqa' r-raba' (4) u l-hames (5) eccezzjoni tal-intimata Gemma Micallef u konsegwentement tichad it-talbiet kollha rikorrenti.

Bl-ispejjez interament a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Gunju, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' Gunju, 2024