PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **613/2021**

ANTONIA SIVE ANTOINETTE BRIFFA (KI 0590458M)

VS

ANGELO MALLIA (KI 0007556M) U
STEPHEN MALLIA (KI 0276867M) U
GEORGE SALIBA U ANGIE SALIBA
LI ĠEW KJAMATI IN KAWŻA B'DIGRIET TAT-3 TA' NOVEMBRU 2021
U DIANA CHETCUTI
LI ĠIET KJAMATA IN KAWŻA B'DIGRIET TAD-9 TA' NOVEMBRU 2021

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmintax (18) t'Ottubru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali sabiex tiġi ordnata d-diviżjoni u assenjazzjoni ta' arja għall-iżvilupp preżentement miżmuma mill-partijiet in komproprjeta'.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti **<u>Antonia sive Antoinette Briffa</u>** ippremettiet:

    a. *Illi l-partijiet wirtu d-dar bl-isem 'Stefania', fi Triq Dun Karm, Birkirkara mingħand missierhom Carmelo Mallia bħala eredi universali tiegħu; inoltre, il-partijiet akkwistaw porzjon art adjaċenti għall-imsemmija proprjeta' billi wirtu sest indiviż (1/6) tagħha mingħand zijithom Vincenza Mallia, irċevew żewġ terzi (2/3) mill-istess art b'donazzjoni mingħand iz-ziju tagħhom Dun Anton Mallia, u rċevew ir-rimanenti sest indiviż b'donazzjoni mingħand il-kuġini tagħhom David, Patrick u Anthony aħwa Mallia;*

    b. *Illi fuq l-imsemmija dar u art attigwa l-partijiet kellhom konvenju sabiex ibigħu lil terzi sabiex tiġi żviluppata blokka ta' maisonettes, appartamenti, penthouses u garaxxijiet; ħarġu l-permessi u bdew jinbiegħu l-arjiet individwalment fuq il-pjanta, imma l-konvenju skada u għad fadal l-arjiet ta' maisonette u ta' żewġ appartamenti li baqgħu indiviżi bejn il-partijiet u li ma nbiegħux, flimkien ma' l-arjiet ta' erba' garaxxijiet ta' daqsijiet differenti, ma' l-arja tal-parti fejn jinsab proġettat illi jsir front garden, u flimkien ma' ishma tal-partijiet komuni tal-blokka u tal-kumpless ta' garaxxijiet sottostanti;*

    c. *Illi l-esponenti ma tixtieqx tibqa' f'komunjoni mal-konvenuti rigward l-imsemmija arjiet, u tixtieq illi l-imsemmija arjiet jinqasmu billi l-arjiet rimaenti jiġu spartiti u assenjati lill-partijiet skond pjan ta' diviżjoni;*

    d. *Illi debitament interpellati sabiex jersqu għal diviżjoni, il-konvenuti baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

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

   i. *Tiddikjara li l-partijiet huma komproprjetarji ta' diversi porzjonijiet diviżi u indiviżi ta' arja għall-iżvilupp, fuq diversi livelli, u ta' ishma rispettivi tagħhom mill-partijiet komuni proġettati, ilkoll formanti parti mill-iżvilupp propost flok id-dar bl-isem 'Stefania' fi Triq Dun Karm Birkirkara u ta' l-art adjaċenti għaliha, u dan kif ser jirriżulta mill-provi li ser jiġu prodotti matul il-kawża; u*

   ii. *Tittermina u tillikwida ta'* (sic) *komproprjeta' eżistenti bejn il-partijiet billi tiddikjara li tali proprjeta' komuni hija faċilment diviżibbli u billi tipproċedi sabiex tordna li ssir tali diviżjoni bejn il-partijiet b'assenjazzjoni skond pjan ta' qasma li għandha titħejja minn periti tekniċi nominandi jew skond dawk il-modalitajiet li jogħġobha tordna din l-Onorabbli Qorti;*

   Bl-ispejjeż, bl-inġunzjoni minn issa tal-konvenuti in subizzjoni, u bir-riżerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri.

4. Permezz ta' digriet mogħti fit-tnejn (2) ta' Lulju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-intimati, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu skont il-liġi;

5. Permezz ta' risposta datata sitta (6) t'Awwissu 2021, l-intimati **<u>Angelo Mallia et</u>** eċċepew:

   a. *Illi primarjament u bla preġudizzju għar-rimanenti eċċezzjonijiet, il-konvenuti esponenti jikkonfermaw illi wirtu u akkwistaw il-proprjetajiet imsemmija flimkien mal-attriċi, iżda jinnegaw kwalsiasi allgegazzjoni li kien hemm rikjesta formali għal diviżjoni mill-istess attriċi f'dawn l-aħħar snin;*

b. *Illi kienet pjuttost l-attriċi illi ma riditx tikkopera ma' ħutha l-esponenti u di fatti huwa dan in-nuqqas ta' qbil li wassal għal din il-vertenza;*

c. *B'dan illi abbażi tal-ftehim ma' kuntrattur li l-attriċi stess għażlet sabiex jiżviluppa l-art, kienu qed jinbiegħu numru ta' arjiet mill-proġett prospettiv lill-istess kuntrattur;*

d. *Illi l-konvenuti jeċepixxu illi bħala stat ta' fatt, għad iridu jiġu stabbiliti l-proprjetajiet u/jew arjiet li għadhom ma ġewx soġġetti għall-bejgħ lil terzi;*

e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-segwenti eċċezzjonijiet, il-konvenuti ma joġġezzjonawx li ssir tali diviżjoni wara li jiġu meqjusa l-valutazzjonijiet tar-rimanenti arjiet inkomuni; ġjaladarba:*

    i. *Isiru l-valutazzjonijiet minn Perit kif innominat minn din l-Onorabbli Qorti, bir-riżerva li l-konvenuti jinkarigaw perit/i ex parte u/jew periti perizjuri;*

    ii. *Il-pjan ta' diviżjoni jsir billi r-rimanenti proprjetajiet indiviżi jiġu maqsuma fi tlett lottijiet u jitħejja minn perit tekniku nominandi;*

f. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi.

6. B'digriet datat tlieta (3) ta' Novembru 2021, il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex jiġu kjamati in kawża George u Angie konjuġi Saliba;

7. B'digriet datat disgħa (9) ta' Novembru 2021, il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex tiġi kjamata in kawża Diane Chetcuti;

8. B'risposta ġuramentata datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 2021, il-kjamati in kawża **George u Angie konjuġi Saliba** eċċepew:

a. *Illi qabelxejn għandu jiġi stabbilit b'ċertezza min huma l-partijiet li huma involuti fil-proprjeta' mertu ta' din id-diviżjoni u sabiex jiġi stabbilit liema ambjenti jappartjenu lill-partijiet fil-kawża qabel ma tkun tista' ssir il-qasma hekk kif qed jintalab;*

b. *Illi stabbiliti l-kwoti u l-persuni involuti fl-imsemmija proprjeta', l-esponenti m'għandu l-ebda oġġezzjoni u mhux qed jopponi sabiex tiġi terminata l-komproprejta' eżistenti bejn il-partijiet u l-persuni kollha involuti f'din il-proprjeta', kif ukoll sabiex issir id-diviżjoni bejn il-partijiet kif qed jintalab;*

c. *Illi cioe nonostante f'każ li jirriżulta li l-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri ma hix komodament diviżibbli għandu jkun hemm proċeduri ta' liċitazzjoni biex hekk l-istat ta' indiviżjoni jiġi temrinat;*

d. *Illi jekk xejn pero' l-esponenti jipprostestaw għall-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri stante li huma qatt u fl-ebda mument ma ġew avviċinati la bonarjament u lanqas permezz ta' interpellazzjonijiet uffiċjali sabiex jersqu għad-diviżjoni u għalhekk l-esponenti qegħdin jeċċepixxu l-intempestivita' ta' dawn il-proċeduri;*

e. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.*

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti **Antonia sive Antoinette Briffa**;

10. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati **Angelo Mallia et;**

11. Rat l-affidavit ta' **Antonia sive Antoinette Briffa**, u d-dokumenti annessi miegħu, a fol 30 *et seq* tal-proċess;

12. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-konvenut **Angelo Mallia** prodott mir-rikorrenti in subizzjoni waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Ottubru 2021[1];

13. Reġgħet rat id-digriet tagħha stess, mogħti nhar it-tlieta (3) ta' Novembru 2021, illi permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex jiġu kjamati in kawża George Saliba u Angie Saliba;

14. Reġgħet rat id-digriet tagħha stess, mogħti nhar id-disgħa (9) ta' Novembru 2021, illi permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex tiġi kjamata in kawża Diana Chetcuti;

15. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata ta' **George u Angie konjuġi Saliba**;

16. Rat id-digriet tagħha stess, mogħti waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2022, illi permezz tiegħu l-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti, mhux kontestata mill-konvenuti, sabiex jiġi nominat Perit Tekniku sabiex iħejji pjan ta' diviżjoni bejn il-partijiet, u ħatret għal dan il-għan lill-**Perit David Pace** a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

17. Rat in-nota tar-rikorrenti datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Frar 2022, illi permezz tagħha esebiet xi pjanti għall-attenzjoni tal-Perit Tekniku, u ħadet konjizzjoni tas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti fl-istess nota (a fol 217 *et seq* tal-proċess);

18. Rat id-dokumenti annessi man-nota tal-konvenuti Angelo Mallia u Stephen Mallia nhar l-erbgħa (4) t'April 2022, liema dokumenti ġew immarkati **Dok AMS1 sa AMS5** a fol 225 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ulterjuri tal-konvenuti Angelo Mallia u Stephen Mallia datata erbgħa (4) t'April 2022, a fol 231 *et seq* tal-proċess;

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 186-187 tal-proċess

20. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku David Pace**, ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmienja (8) ta' Lulju 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-ħamsa (5) ta' Settembru 2022, a fol 240 *et seq* tal-proċess;

21. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit David Pace** waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) t'Ottubru 2022[2];

22. Rat id-digriet tagħha stess mogħti waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) t'Ottubru 2022, illi permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex il-Perit Tekniku jidderiġi rapport addizzjonali li fih jinkludi l-proprjeta' in komuni bejn l-attriċi u l-kjamati in kawża, u jirrelata wkoll dwar il-possibilita' li l-lott assenjat lill-konvenuti jinqasam fi tnejn, a spejjeż provviżorjament tal-attriċi;

23. Rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-**Perit Tekniku David Pace** ippreżentata fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sbatax (17) ta' Jannar 2023, u debitament maħlufa *seduta stante* waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2023 (a fol 277 *et seq* tal-proċess);

24. Rat in-nota tal-konvenuti datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2023, illi permezz tagħha rriżervaw il-jedd li jitolbu l-ħatra ta' periti perizjuri (a fol 285 tal-proċess);

25. Rat in-nota tar-rikorrenti datata wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2023, illi permezz tagħha talbet il-ħatra ta' periti perizjuri stante illi ma kinitx qed taqbel mal-valuri stmati mill-Perit Tekniku, u lanqas mal-metodoloġija li ntużat sabiex isir il-pjan tal-qasma (a fol 286 tal-proċess);

26. Rat id-domandi magħmula lill-Perit Tekniku in eskussjoni mir-rikorrenti permezz ta' nota datata ħmistax (15) ta' Marzu 2023, a fol 289 tal-proċess, u r-risposti tal-istess Perit Tekniku a fol 290 tal-proċess;

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 265 *et seq* tal-proċess

27. Rat illi l-kjamati in kawża George u Angie konjuġi Saliba iddikjaraw illi, in segwitu għar-rapport addizzjonali, kienu qed jirrimettu ruħhom għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti (a fol 291 tal-proċess);

28. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Tekniku David Pace** prodott mir-rikorrenti in eskussjoni waqt is-seduta tal-erbgħa (4) t'April 2023[3];

29. Rat illi l-partijiet irrinunzjaw għat-talba ta' ħatra ta' periti perizjuri waqt is-seduta tal-erbgħa (4) t'April 2023;

30. Rat l-affidavit ta' **Stephen Mallia** a fol 314 tal-proċess;

31. Rat l-affidavit ta' **Angelo Mallia** u d-dokumenti annessi miegħu, a fol 315 *et seq* tal-proċess;

32. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tar-rikorrenti, prodotta mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju 2023[4];

33. Semgħet ix-xhieda ulterjuri bil-ġurament tar-rikorrenti, prodotta mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tlettax (13) t'Ottubru 2023[5];

34. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimat **Angelo Mallia** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tlettax (13) t'Ottubru 2023[6];

35. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Frar 2024 (a fol 670 *et seq* tal-proċess);

36. Rat in-nota ta' ċessjoni parzjali, illi permezz tagħha r-rikorrenti ċediet it-talbiet tagħha fil-konfront tal-kjamata in kawża Diana Chetcuti, u ċediet ukoll it-talbiet kollha tagħha safejn jikkonċernaw (a) l-arja ddestinata għall-iżvilupp ta' Block A, Flat 1 (li minnha Chetcuti xtrat żewġ terzi (2/3)); u (b) l-arei proposti għall-formazzjoni tal-*front gardens*;

---

[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 294 *et seq* tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 327 *et seq* tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 345 *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 349 *et seq* tal-proċess

37. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Angelo Mallia u Stephen Mallia, datata erbgħa u għoxrin (24) ta' Mejju 2024 (a fol 678 *et seq* tal-proċess);

38. Rat in-nota ta' ċessjoni parzjali ulterjuri tar-rikorrenti datata sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju 2024, illi permezz tagħha ċediet parti mill-ewwel talba attriċi, safejn tali talba tirreferi biss għall-art intiża għall-formazzjoni tal-*front gardens*;

39. Rat in-nota ta' replika tar-rikorrenti annessa mar-rikors tas-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju 2024, a fol 693 *et seq* tal-proċess;

40. Rat il-kontro-replika tal-konvenuti Angelo Mallia u Stephen Mallia, datata l-ewwel (1) t'Awwissu 2024, a fol 702 *et seq* tal-proċess;

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

42. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

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

44. 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.

45. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Annalise Camilleri et vs Dr Mark Mifsud Cutajar noe et***[7]:

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

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

> *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.*

46. Fil-każ odjern, il-partijiet qablu illi l-proprjeta' miżmuma in komun hija komodament diviżibbli. Għaldaqstant din il-Qorti sejra tittratta biss il-possibilta' ta' diviżjoni.

<u>Il-Proprjeta' miżmuma in Komun</u>

47. Il-proprjeta' preżentement miżmuma in komun hija s-segwenti:

    a. *Maisonette* A1 miżmum in komun bejn ir-rikorrenti (illi għandha terz (1/3) indiviż) u l-kjamata in kawża Diana Chetcuti (illi għandha żewġ terzi (2/3) indiviżi);

    b. Garaxxijiet bin-numru 1 u 4 miżmuma in komun bejn ir-rikorrenti (illi għandha terz (1/3) indiviż) u l-kjamati in kawża konjuġi Saliba (illi għandhom żewġ terzi (2/3) indiviżi);

c. Apartamenti B3 u B5 miżuma in komun bejn ir-rikorrenti u ħutha l-konvenuti Mallia fi kwoti ndaqs bejniethom;

d. Garaxxijiet 2, 3, 6 u 7 miżmuma in komun bejn ir-rikorrenti u ħutha l-konvenuti Mallia fi kwoti ndaqs bejniethom;

e. Ir-rampa u passaġġ ċentrali li jagħtu aċċess għall-garaxxijiet mit-triq, il-bokok tal-lift u żewġ xaftijiet, it-taraġ ta' barra, l-entraturi, it-taraġ komuni u t-tromba tat-taraġ (flimkien indikati minn issa 'l quddiem bħala *"il-partijiet komuni tal-blokk"*);

f. Il-*front garden* tal-lemin;

48. Dwar il-*front garden* tax-xellug, hekk kif ser jiġi osservat aktar 'il quddiem, jidher illi hemm kontestazzjoni dwar jekk effettivament hux miżmum in komun bejn ir-rikorrenti (1/3 indiviż) u ħutha l-konvenuti Mallia (2/3 indiviżi), jew bejn ir-rikorrenti (1/3 indiviż) u l-kjamata in kawża Chetcuti (2/3 indiviżi).

<u>Ċessjonijiet Parzjali da parti tar-Rikorrenti</u>

49. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tqis illi jkun għaqli illi jiġu ndirizzati ċ-ċessjonijiet parzjali da parti tar-rikorrenti, u cioe:

- Ċessjoni parzjali permezz ta' nota datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Frar 2024 (a fol 675 tal-proċess), illi permezz tagħha r-rikorrenti ċediet it-talbiet tagħha fil-konfront tal-kjamata fil-kawża Diana Chetcuti, kif ukoll it-talbiet kollha tagħha safejn dawn jikkonċernaw (a) l-arja ddestinata għall-iżvilupp ta' Block A, Flat 1 (li minnha Diana Chetcuti xtrat żewġ terzi), u (b) l-arei proposti għall-formazzjoni tal-*front gardens*; u

- Ċessjoni parzjali ulterjuri permezz ta' nota datata sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju 2024 (a fol 691 tal-proċess), illi permezz tagħha r-rikorrenti ċediet

parti mill-ewwel talba tagħha, in kwantu l-istess talba tirreferi għall-art intiża għall-formazzjoni tal-*front gardens*;

50. Jiġi osservat illi dawn iċ-ċessjonijiet saru fi stadju meta l-proċeduri waslu kważi fi tmiemhom, u cioe mal-preżentata tan-noti ta' sottomissjonijiet wara li laħqu ngħalqu l-provi kollha;

51. L-intimati jsostnu illi kwalsiasi ċessjoni tal-attriċi wara li saret il-valutazzjoni u proposta ta' qasma mill-Perit Tekniku, għandha tiġi kompletament skartata u injorata, għaliex mhijiex legalment tenibbli f'dan l-istadju. Dan stante illi tali ċessjoni, in kwantu tagħmel referenza għall-*front garden*, hija intiża unikament sabiex tbiddel dak li ġie rakkomandat mill-Perit Tekniku f'tentattiv sabiex id-diviżjoni tibbenefika lir-rikorrenti biss;

52. Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenti tissottometti illi (a) ma hemm l-ebda bażi proċedurali illi fuqha Qorti tista' tiskarta nota ta' ċessjoni formali, u (b) fi kwalunkwe każ, l-intimati m'għandhomx raġun fil-mertu stante illi hemm dubji dwar it-titlu tal-*front garden* tax-xellug, u l-istima tal-Perit Tekniku rigward il-*front gardens* mhix attendibbli;

53. Fl-ewwel lok, dwar dik illi hija proċedura, din il-Qorti tagħmel referenza għal dak illi ġiet ritenut mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Giovanna Vassallo et vs Joseph Sciberras et***[8]:

> *13. Din il-Qorti tqis illi ghandha ssir distinzjoni bejn nota ta' cessjoni tal-atti li ssir waqt is-smiegh tal-kawza u nota ta' cessjoni ta' kawza li tigi pprezentata fir-registru tal-Qorti fil-mori tas-smiegh. Fil-kaz ta' nota li tigi pprezentata quddiem il-qorti waqt is-smiegh tal-kawza, hemm konkorrenza ta' (i) l-att bil-miktub li jigi pprezentat, (ii) il-presenza quddiem il-Qorti tal-parti jew l-avukat*

[8] Ċit Nru 844/04, Qorti tal-Appell (Superjuri), 4 ta' Diċembru 2017

taghha kif ukoll, u iktar sinjifikanti minn hekk, (iii) il-qari ad validitatem tal-istess nota. Hija biss l-assjem ta' dawn l-elementi li jista' jwassal finalment ghall-pronunzjament tal-gudikant dwar id-determinazzjoni tal-kawza.

14. F'kaz ta' nota ta' cessjoni pprezenta fir-registru tal-qorti, il-pronunzjament tal-qorti dwar id-destin tal-kawza tista' ssir biss sussegwentement ghall-prezentata tan-nota, meta tasal id-data tal-udjenza li jmiss fil-kawza. Hemmhekk biss tista' l-qorti tiddikjara c-cessjoni tal-kawza, jew fil-grad ta' appell, l-abbandun tal-appell.

5. Mizmum ferm il-premess, din il-Qorti tqis illi l-konkorrenza tan-nota skritta tac-cessjoni u s-smiegh tal-kawza quddiem il-qorti, hija indispensabbli f'kull kaz, sew ghall-konvalidazzjoni tal-volonta` tal-parti li tirrinunzja ghall-atti, sewwa sew ghall-ghoti tal-pronunzjament mill-qorti dwar id-destin tal-kawza. Minn dan isegwi wkoll illi l-effetti decizivi tac-cessjoni ta' kawza a tenur tal-Artikolu 907(1) u 963(6) ma jsehhux minghajr l-intervent tal-qorti fic-cessjoni.

54. Saret referenza wkoll fis-sentenza appena ċitata għal dak illi ġiet ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Il-Pulizija vs Anthony Zammit***[9]:

Illi huwa minnu li n-Nota ta' Ċessjoni tista' titqies bħala att irriversibbli, imma ma jsirx b'daqshekk l-att li jtemm l-azzjoni, bħalma l-att ta' ammissjoni tal-parti mħarrka ma jtemmx il-kawża. Il-Qorti hija tal-fehma li l-waqt effettiv taċ-ċessjoni tal-kawża huwa meta l-Qorti tippronunċjaha. Li kieku l-kawża tieqaf meta titressaq in-Nota (ta'

[9] Rik Nru 16/2003/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla) (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), Onor Imħ J R Micallef, 28 ta' Novembru 2003, konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-10 ta' Jannar 2005

ċessjoni) fir-Reġistru, is-smigħ li jsir wara mill-Qorti biex fih isir il-qari tan-Nota u l-Qorti tieqaf milli tisma' l-kawża, ma jkollu l-ebda siwi, anzi, għall-kuntrarju, jkun fieragħ. Dan jingħad għaliex din il-Qorti tifhem li ċ-ċessjoni jew rinunzja tal-parti attriċi għall-atti hija, tassew, il-pass determinanti li jixhed ir-rieda jew volonta' tal-parti rinunzjanti (minkejja l-qbil jew in-nuqqas ta' qbil tal-parti l-oħra), imma ma tiħux post id-determinazzjoni tal-vertenza li l-liġi tqiegħed biss fis-setgħa u l-funzjoni tal-ġudikant ladarba l-kawża tkun tressqet quddiemu. Fi kliem ieħor, iċ-ċessjoni toħloq kważi-kuntratt ġudizzjarju bejn il-partijiet f'kawża, li l-formalizzazzjoni tiegħu jiġi sanzjonat biss meta l-ġudikant jipprovdi l-għarfien tiegħu bil-pronunżjament jew degriet li jiddikjara l-kawża mitmuma;

55. Meqjus il-premess, din il-Qorti tqis illi għandhom raġun il-konvenuti jsostnu illi din il-Qorti għandha s-setgħa tiskarta nota ta' ċessjoni bħal dawk ippreżentati mir-rikorrenti, stante illi tali noti ġew ippreżentati fir-Reġistru fil-mori tas-smigħ tal-kawża u hija din l-ewwel opportunita' li ngħatat din il-Qorti sabiex tissanzjonahom o meno;

56. Din il-Qorti, wara li rat iż-żewġ noti ta' ċessjoni parzjali sottomessi mir-rikorrenti, tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

   a. F'dak illi jirrigwarda l-*maisonette* miżmuma in komproprjeta' bejn ir-rikorrenti u l-kjamata in kawża Diana Chetcuti, din il-Qorti hija tal-fehma illi gialadarba r-rikorrenti u Chetcuti waslu għal ftehim rigward il-bejgħ tat-terz indiviż (1/3) mill-*maisonette* illi għadu jappartjeni lir-rikorrenti, <u>ikun għaqli illi l-atti jiġu ċeduti f'dan ir-rigward</u>. Fi kwalunkwe każ, dan l-istat ta' komproprjeta' mhux sejjer b'xi mod jippreġudika lill-konvenuti Mallia, u lanqas jidher illi jista' jippreġudika lil Chetcuti, illi baqgħet kontumaċja fil-proċeduri odjerni;

b. F'dak illi jirrigwarda l-arja tal-*front garden* tax-xellug, illi r-rikorrenti tgħid illi minnu Diana Chetcuti qed issostni illi għandha wkoll żewġ terzi (2/3) indiviżi, fl-ewwel lok din il-Qorti ma rat illi nġabet l-ebda prova, la da parti tar-rikorrenti u lanqas da parti tal-kjamata in kawża, illi Diana Chetcuti akkwistat żewġ terzi (2/3) indiviżi minn dan il-*front garden*. Ir-rikorrenti tibbaża l-allegazzjoni tagħha fuq il-fatt illi fil-pjanta annessa mal-kuntratt illi permezz tiegħu Diana Chetcuti akkwistat żewġ terzi (2/3) indiviżi mill-*maisonette*[10]*,* il-*front garden* ġie wkoll indikat bħala parti mill-proprjeta' in vendita; madanakollu din il-Qorti rat illi l-kuntratt jispeċifika b'mod ċar illi dak illi kienet qed takkwista l-kjamata in kawża kien *"is-sehem ta' żewġ terzi (2/3) indiviżi mis-segwenti: A. Parti mill-istess proprejta', liema parti hija* ***ntiża sabiex jinbena l-maisonette fl-elevated ground floor level, li ser ikun interament u mhux uffiċjalment immarkat bin-numru wieħed (1)****, li ser jifforma parti mill-blokka bini bla numru u ser ikollha l-isem "Ta' Pinu Court A" li ser tinbena fis-sit preżentement okkupat mill-imsemmija dar bl-isem "Stefania" u l-art adjaċenti, fi Triq Dun Karm, Birkirkara, Malta, liema arja fl-intier hija ta' kejl ta' cirka mija u sitta u erbgħin metri kwadri (146mk) jew kejl verjuri"*. Rat ukoll din il-Qorti illi waħda mill-kundizzjonijiet ta' bejgħ fil-kuntratt t'akkwist kienet illi, *"Is-Sid tal-maisonette huwa obbligat li ma jingombrax il-front garden u li jżommu nadif"*, b'dana illi huwa evidenti illi l-akkwirent tal-*maisonette* m'akkwistax b'mod awtomatiku l-*front garden* ukoll. Ciononostante, din il-Qorti tagħraf illi: (a) hemm ħjiel ta' dubju dwar dak it-titolu tal-partijiet fuq il-*front garden* tax-xellug, u illi (b) l-kawża odjerna mhix waħda fejn intalab jiġi determinat it-titolu tal-partijiet fuq il-*front garden* tax-xellug, liema kwestjoni għandha se mai tiġi indirizzata fi proċeduri appożiti sabiex il-partijiet ikollhom l-opportunita' jressqu provi ċari f'dan ir-rigward, u mhux b'mod ančillari fil-proċeduri odjerni. <u>Din il-Qorti</u>

[10] Esebit a fol 11 *et seq* tal-proċess

ghalhekk hija tal-fehma illi l-*front garden* tax-xellug għandu jiġi eskluż mid-diviżjoni, u l-atti ċeduti f'dan ir-rigward ukoll;

c. B'kuntrast għat-titolu fuq il-*front garden* tax-xellug, ma jidhirx illi hemm kontestazzjoni dwar il-fatt illi l-*front garden* tal-lemin huwa miżmum in komun bejn ir-rikorrenti u ħutha l-konvenuti. Madanakollu, din il-Qorti semgħet lill-Perit Tekniku jikkonferma illi filwaqt illi l-valur tal-arja tal-*front garden* hija ogħla minn arja illi eventwalment ser tkun fuq in-naħa ta' ġewwa tal-proprjeta', huwa ma kienx ħa in konsiderazzjoni, fil-valutazzjoni tiegħu, il-fatt illi kien hemm servitujiet ta' twieqi ta' proprjetajiet prospettivi illi jagħtu għal fuq il-*front garden*, u l-fatt illi l-arja tal-*front garden* effettivament ma tista qatt tiġi żviluppata. Huwa jsostni illi l-istima tal-arja tal-*front garden* ma tinbidilx, lanqas jekk wieħed jikkonsidra illi hija arja *committed* għal *front garden*, iżda ma jeskludix illi jista' jsir użu mod ieħor minnha permezz t'applikazzjonijiet prospettivi.

Meqjus dan kollu, din il-Qorti tifhem il-preokkupazzjoni tar-rikorrenti, illi l-arja tal-*front garden*, minkejja illi għandha valur għoli bħala arja fuq il-faċċata, essenzjalment ma jistax isir użu minnha, stante illi hemm *commitments* mal-proprjetarji tal-proprjetajiet prospettivi fuq il-faċċata prospettiva tal-blokka, b'dana illi żgur illi, fil-każ illi jkun hemm xi applikazzjoni għal żvilupp tal-arja tal-*front gardens* f'xi forma ta' *extension* fuq il-faċċata tal-blokk, ser jinqalgħu sensiela ta' problemi. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi jkun aktar għaqli illi l-*front garden* tal-lemin jibqa' wkoll in komun bejn il-partijiet, u dan stante illi ma jkunx ġust illi xi waħda mill-partijiet tiġi assenjata arja illi l-potenzjal żviluppabbli tagħha huwa wieħed baxx ħafna;

57. Għaldaqstant, ikkunsidrat il-premess, din il-Qorti sejra tiddikjara illi **l-mertu ġie eżawrit f'dak illi jirrigwarda l-*maisonette* miżmuma in komun bejn ir-rikorrenti u l-kjamata in kawża Diana Chetcuti, u f'dak illi jirrigwarda l-*front gardens*. Konsegwentement, Diana Chetcuti sejra tiġi meħlusa**

mill-osservanza tal-ġudizzju, u l-*front gardens* sejrin jiġu esklużi mid-diviżjoni.

Ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku[11] u r-Relazzjoni Addizzjonali Tiegħu[12]

58. Hekk kif ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet ***Simone Eve Collette Sammut et vs Adam Sammut et***[13]:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt, dan ma jfissirx pero', illi Qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti għandha tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Mejju, 1998 fil-kawża fl-ismijiet* ***Grima v. Mamo et noe****). Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, sakemm ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Ġunju, 1967, fil-kawża fl-ismijiet* ***Giswarda Bugeja et v. Emanuele Muscat et****, Kollez. Vol. LI.I.389).*

[11] A fol 240 *et seq* tal-proċess
[12] A fol 277 *et seq* tal-proċess
[13] Rik Nru 1047/2014/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 17 ta' Marzu 2021

59. Il-Perit Tekniku taha s-segwenti stimi għall-proprjeta', ossia arja, in diviżjoni:

Arja	**Valur**
Garaxx Nru 1	€ 25,600
Garaxx Nru 2	€ 10,700
Garaxx Nru 3	€ 30,100
Garaxx Nru 4	€ 16,800
Garaxx Nru 6	€ 16,500
Garaxx Nru 7	€ 45,900
Appartament B3	€ 67,000
Appartament B5	€ 67,000
Valur Totali Globali	**€ 279,600**

60. Il-Perit Tekniku ppropona s-segwenti qasma[14]:

a. Il-garaxxijiet 1 u 4 għandhom jiġu assenjati lill-kjamati in kawża Saliba li min-naħa tagħhom għandhom iħallsu lill-attriċi is-somma ta' €14,133 rappreżentanti s-sehem tagħha ta' terz tal-proprjeta', a saldu tal-pretensjonijiet tagħha;

b. **Sehem 'A'** konsistenti f'wieħed mill-appartamenti u garaxx N. 2, b'valur ta' €77,700;

c. **Sehem 'B'** konsistenti fl-appartament l-ieħor u garaxx N. 6, b'valur ta' €83,500;

d. **Sehem 'C'** konsistenti fil-garaxxijiet Nri 3 u 7 u l-'front gardens' b'valur ta' €97,400;

[14] Vide Relazzjoni Addizzjonali tal-Perit Tekniku, a fol 277 *et seq* tal-proċess, para 2 (fit-tieni paġna), 11, 15, 16 u 17

e. **Sehem 'C'** iħallas l-ammont ta' €8,500 lil **Sehem 'A'**, u €2,700 lil **Sehem 'B'** in ekwiparazzjoni;

f. Ir-rampa, passaġġ ċentrali, bokok tal-lift, turġien u kuriduri komuni illi jagħtu aċċess għad-diversi partijiet tal-bini fis-sulari kollha għandhom jibqgħu komuni għaliex l-ewwelnett il-partijiet kollha in diviżjoni ser ikollhom jagħmlu użu minnhom, u minbarra dan hemm terzi wkoll, sidien ta' garaxxijiet, appartamenti u 'penthouses' illi jkollhom id-dritt li jużawhom;

g. Ix-xaftijiet għandhom jiġu kkunsidrati bħala parti mill-garaxxijiet li jinsabu fihom, pero jekk l-użu tagħhom joħroġ minn xi kundizzjoni tal-permess, kwalunkwe kundizzjoni illi tirregola l-użu u ħtieġa tagħhom għandha tiġi rispettata;

61. Il-Perit Tekniku fir-relazzjoni addizzjonali tiegħu ssuġġerixxa illi Sehem 'C' jiġi assenjat lill-attriċi, filwaqt illi Sehem 'A' u Sehem 'B' jiġu assenjati lill-konvenuti Mallia bil-polza; madanakollu, mistoqsi in eskussjoni jekk huwiex possibbli illi l-qasma ssir bil-polza bejn it-tliet partijiet, il-Perit Tekniku rrisponda fl-affermattiv[15].

Il-Pjan tal-Qasma

62. Din il-Qorti rat illi l-konvenuti qed jaqblu mal-pjan ta' qasma suġġerit mill-Perit David Pace, u infatti jissottomettu, *"Illi l-esponenti jqisu illi l-qasma kif appena saret mill-Perit hija waħda korretta u għandha tiġi osservata minn din l-Onorabbli Qorti in toto, bl-esklużjoni ta' terzi li mhumiex parti fil-kawża."*[16] In oltre, il-konvenuti inizjalment kienu tal-fehma illi l-proprjeta' għandha tinqasam fi tliet lottijiet illi jiġu kollha assenjati bil-polza[17], iżda eventwalment, wara r-rapport addizzjonali, jissottomettu illi l-qasma

[15] A fol 290 tal-proċess
[16] Vide para 35 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, a fol 685 tal-proċess
[17] A fol 271 tal-proċess

għandha ssir billi Sehem 'C' jiġi assenjat lill-attriċi, filwaqt illi l-ishma 'A' u 'B' jiġu assenjati lilhom bil-polza[18];

63. Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenti, in vista tan-nota ta' ċessjoni parzjali illi permezz tagħha ċediet l-atti fir-rigward tal-*front gardens*, filwaqt illi qablet mal-Perit Tekniku f'dawk illi huma l-ishma 'A' u 'B', issottomettiet illi Sehem 'C' għandu jikkonsisti fil-garaxxijiet 3 u 7, hekk kif suġġerit mill-Perit Tekniku, iżda jkun hemm ekwiparazzjoni ta' € 3,066 perċepibbli mingħand dak illi lilu jiġi assenjat il-Porzjon B. Ir-rikorrenti qiegħda ssostni illi t-tliet porzjonijiet għandhom jiġu assenjati bit-tlugħ tal-polza;

64. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti mexxiet kemmxejn il-lasti meta ċediet l-atti f'dak illi jirrigwarda l-*front gardens*. Madanakollu, hekk kif ġia ġie spjegat aktar 'il fuq, din il-Qorti hija tal-fehma illi d-diviżjoni tkun aktar ekwa u ġusta bejn il-partijiet jekk tiġi eskluża l-arja tal-*front gardens*. Se mai, jekk eventwalment xi waħda mill-partijiet tiddeċiedi illi tixtieq tidħol għall-akkwist tagħha, jew illi tixtieq titlob illi ma tibqax fi komproprjeta' mal-partijiet l-oħra, dejjem hemm il-possibilta' illi tintalab diviżjoni appożita, u/jew jintlaħaq ftehim bejn il-partijiet. Il-Qorti, iżda, tissuġġerixxi illi fl-ewwel lok, qabel kwalsiasi diviżjoni tal-*front gardens*, tiġi sorvolata l-kwestjoni dwar it-titolu fuq l-istess fi proċeduri apparti;

65. Finalment, f'dawk illi huma l-garaxxijiet 1 u 4 illi minnhom ir-rikorrenti żżomm terz indiviż (1/3) in komproprjeta' mal-kjamati in kawża Saliba, ir-rikorrenti ssostni illi hija għandha tiġi assenjata l-garaxx bin-numru 4, filwaqt illi l-konjuġi Saliba jiġu assenjati l-garaxx bin-numru 1 u jitħallsu ekwiparazzjoni mir-rikorrenti. <u>Din il-Qorti ma taqbilx mar-raġunament tar-rikorrenti</u>, u dan prinċiparjament stante illi huwa evidenti illi l-konjuġi Saliba riedu jakkwistaw żewġ garaxxijiet, u, se mai, daħlu fil-vertenza odjerna intortament per kawża tan-nuqqas ta' qbil bejn ir-rikorrenti u l-konvenuti Mallia. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tarax għalfejn il-konjuġi Saliba

[18] Vide kontro-replika tal-konvenuti Mallia, a fol 705 tal-proċess

għandhom jitilfu garaxx meta effettivament ma kellhom l-ebda parti fil-vertenzi bejn il-partijiet l-oħra, u tqis illi l-garaxxijiet bin-numri 1 u 4 għandhom jiġu assenjati lill-kjamati in kawża Saliba, b'dana illi l-konjuġi Saliba għandhom iħallsu lill-attriċi s-somma ta' €14,133 rappreżentanti s-sehem tagħha ta' terz (1/3) tal-istess proprjetajiet;

66. Mill-kumplament, **din il-Qorti rat illi l-pjan ta' qasma suġġerit mill-Perit David Pace huwa wieħed raġjonevoli**;

67. Għaldaqstant, din il-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet u tagħti s-l-ordnijiet kif ser isegwu:

A. Il-garaxxijiet numru 1 u 4 jiġu assenjati lill-kjamati in kawża konjuġi Saliba, illi jkollhom iħallsu is-sehem ta' terz (1/3) bħala ekwiparazzjoni lir-rikorrenti, fis-somma ta' € 14,133;

B. Din il-Qorti tqis illi l-valur illi kull Porzjon huwa entitolat għalih huwa ta' **€ 79,067**. Il-Qorti sejra għalhekk tordna d-diviżjoni fis-segwenti lottijiet:

Porzjon 'A'

- Appartament B3 fit-tieni sular (€ 67,000);
- Garaxx Nru 2 (€ 10,700);
- € 1,366 in ekwiparazzjoni minn Porzjon 'B';

Porzjon 'B'

- Appartament B5 fit-tielet sular (€ 67,000);
- Garaxx Nru 6 (€ 16,500);
- € 1,366 in ekwiparazzjoni dovuti lil Porzjon 'A';
- € 3,067 in ekwiparazzjoni dovuti lil Porzjon 'C';

Porzjon 'C'

- Garaxx Nru 3 (€ 30,100);
- Garaxx Nru 7 (€ 45,900);

- € 3,067 in ekwiparazzjoni minn Porzjon ‘B’;

C. Dwar l-assenjazzjoni ta’ kull porzjon, din il-Qorti hija tal-fehma illi, gialadarba l-Perit Tekniku jafferma wkoll illi huwa possibbli illi l-assenjazzjoni ssir interament bil-polza, ikun ġust u ekwu illi **kull parti diviża tittella’ u tiġi assenjata bix-xorti, ai termini tal-Artikolu 510 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta**. Dan anke sabiex jiġu kemm jista’ jkun evitati kwestjonijiet ulterjuri bejn il-partijiet;

D. Ir-rampa, passaġġ ċentrali, bokok tal-lift, turġien u kuriduri komuni illi jagħtu aċċess għad-diversi partijiet tal-bini fis-sulari kollha, jibqgħu miżmuma in komun bejn ir-rikorrenti u l-konvenuti Mallia.

<u>**Spejjeż Ġudizzjarji**</u>

68. F’dawk illi huma spejjeż ġudizzjarji, din il-Qorti rat illi l-kawża odjerna kienet prinċiparjament xprunata mill-fatt illi qam diżgwid bejn ir-rikorrenti u ħutha l-konvenuti dwar il-valur tal-proprjeta’ illi kienet ser takkwista r-rikorrenti mill-iżvilupp proġettat f’negozju mas-soċjeta’ terza illi kienet daħlet għall-iżvilupp prospettiv. Il-Qorti, wara li qieset l-affidavit tar-rikorrenti u l-affidavits tal-konvenuti rispettivi, hija tal-fehma illi effettivament, minkejja l-vertenza bejn il-partijiet, ma kienx hemm oġġezzjoni għad-diviżjoni, b’dana illi kull parti sejra fl-aħħar mill-aħħar tgawdi mid-diviżjoni;

69. In oltre, f’dawk illi huma l-ispejjeż tal-kjamata in kawża Diana Chetcuti, gialadarba l-atti fil-konfront tagħha ġew ċeduti, din il-Qorti ma tarax għalfejn l-istess Chetcuti għandha tbati xi spejjeż ġudizzjarji. Mill-banda l-oħra, f’dawk illi huma l-ispejjeż tal-kjamati in kawża Saliba, hekk kif ġia senjalat aktar ‘il fuq f’din is-sentenza, l-istess Saliba daħlu fil-vertenza bejn il-partijiet intortament, per konsegwenza tal-vertenzi bejn il-komproprjetarji,

b'dana illi din il-Qorti tqis illi lanqas għandhom ibatu spejjeż ġudizzjarji l-istess konjuġi Saliba;

70. Ikkunsidrat il-premess, din il-Qorti sejra tordna illi l-ispejjeż ġudizzjarji jkunu a karigu tar-rikorrenti u l-konvenuti Mallia fi kwoti indaqs bejniethom.

Decide

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

i. **Tiddikjara** illi l-atti ġew ċeduti fir-rigward tal-*maisonette* miżmuma in komun bejn ir-rikorrenti u l-kjamata in kawża Diana Chetcuti, u konsegwentement tillibera lil Diana Chetcuti mill-osservanza tal-ġudizzju;

ii. **Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti**, u tiddikjara illi l-partijiet kollha fil-kawża, inkluż il-kjamati in kawża konjuġi Saliba, huma komproprjetarji tal-proprjetajiet rispettivi kif elenkati fil-parti minn din id-deċiżjoni entitolata *"Il-Proprjeta' miżmuma in Komun*";

iii. **Tilqa' t-tieni talba rikorrenti**, u dan kif delineat fil-parti f'din id-deċiżjoni entitolata *"Il-Pjan tal-Qasma"*, u konsegwentement tinnomina lin-Nutar Margaret Haywood sabiext tippubblika fl-edifiċju tal-Qrati tal-Ġustizzja fil-Belt Valletta, fi żmien tliet xhur mid-data illi fiha din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, l-opportun kuntratt ta' diviżjoni u tirreġistra l-istess kuntratt; u tinnomina lill-Avukat Dottor Tanya Sammut kuratur deputat sabiex tidher fuq l-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni fl-eventwalita' ta' kontumaċja.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża, inkluż tal-kjamati in kawża Chetcuti u Saliba, jinqasmu bejn il-partijiet f'ishma ugwali bejniethom.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur