PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **209/2022**

SALVATORE (KI 235963M) U
MARIA CARMELA SIVE CARMEN (KI 459663M)
KONJUĠI ABELA

VS

JOSEPH ABELA (KI 797656M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, ħamsa u għoxrin (25) t'Ottubru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba sabiex tiġi ordnata d-diviżjoni, jew awtorizzat il-bejgħ b'liċitazzjoni, tas-sottosuol sottostanti u tal-arja *usque ad coelum* sovrastanti passaġġ li jagħti għal bitħa ta' garaxxijiet li jisbokka fi Triq Bugħarbiel, iż-Żejtun, tal-kejl superfiċjali l-passaġġ ta' madwar 98.67 metru kwadru;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fil-ħdax (11) ta' Marzu 2022, ir-rikorrenti **<u>Salvatore u Maria Carmela sive Carmen konjuġi Abela</u>** ppremettew:

   a. *Illi l-Partijiet huma komproprjetarji fl-intier tas-sottoswol sottostanti u tal-arja usque ad coelum sovrastanti passaġġ li jagħti għal bitħa ta' garaxxijiet li jisbokka dan il-passaġġ fi Triq Bugħarbiel, iż-Żejtun, tal-kejl superfiċjali dan il-passaġġ ta' madwar 98.67m2, kif aħjar jidher fuq pjanta tas-sit maħruġa mir-Reġistru tal-Artijiet hawn annessa u mmarkata dokument itta "**A**", u wkoll pjanta peritali hawn annessa u mmarkata dokument ittra "**B**";*

   b. *Illi l-Korikorrent Salvatore Abela u l-Intimat Joseph Abela għandhom sehem minn disgħa (1/9) indiviż parafernali kull wieħed minnhom mill-imsemmijin immobbli provenjenti dawn l-ishma mill-wirt tal-mejtin ġenituri tagħhom Francesco Abela u Annunziata Abela née Caruana li għaddew għal ħajja ta' dejjem nhar l-10 ta' Marzu tas-sena 1993 u nhar il-21 ta' April tas-sena 2005 rispettivament — illi t-trasmissjoni b'suċċessjoni b'kawża tal-mewt taż-żewġ ġenituri relattivi għas-sehem biss tiegħu u tal-bqija ta' ħutu għajr dak tal-Intimat ġiet iddikkjarata mill-Korikorrent Salvatore Abela f'att wieħed ta' dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali ppubblikat in atti tan-Nutar Vanessa Pool nhar it-30 ta' April tas-sena 2018 kopja tal-liema att qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata dokument ittra "**Ċ**";*

   c. *Illi r-Rikorrenti flimkien għandhom il-bqija tal-ishma ta' sebgħa minn disgħa (7/9) indiviżi mixtrijin minnhom fiż-żwieġ tagħhom mingħand il-bqija tas-seba' (7) aħwa tal-Korikorrent Salvatore Abela u l-Intimat Joseph Abela bis-saħħa ta' żewġ atti ta' bejgħ u xiri t-tnejn ippubblikati wkoll in atti tan-Nutar Vanessa Pool nhar it-30 ta' April tas-sena 2018 u d-19 ta' Diċembru tas-sena 2019 kopja ta' liema żewġ atti qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata dokument ittra "**D**" u "**E**" rispettivament;*

d. *Illi r-Rikorrenti ma jixtiequx jibqgħu f'komproprjetà mal-Intimat dwar l-immobbli hawn fuq imsemmijin ossia s-sottoswol sottostanti u l-arja usque ad coelum sovrastanti l-passaġġ li jagħti għal bitħa ta' garaxxijiet li jisbokka fi Triq Bugħarbiel, iż-Żejtun, tal-kejl superfiċjali dan il-passaġġ ta' madwar 98.67m2, u jixtiequ għalhekk jeżerċitaw il-jedd statutorjament mogħti lilhom li jtemmu l-istess komproprjetà mal-Intimat;*

e. *Illi għal dan il-għan, nhar l-4 ta' Marzu tas-sena 2021 ir-Rikorrenti bagħtu lill-Intimat ittra uffiċjali li ġġib in-numru progressiv 866/2021 intavolata fir-reġistru ta' dina l-Onorabbli Qorti fejn hemm sejħulu sabiex jintlaħaq ftehim dwar it-temm tal-komproprjetà relattiva iżda stante riferta pożittiva, dan baqa' ma weġibx — kopja legali tal-imsemmija ittra bit-taxxa relattiva qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata dokument ittra "***F***";*

f. *Illi stante li l-immobbli miżmuma f'komproprjetà bejn il-Partijiet huma konsistenti f'sottoswol u arja usque ad ceolum kif aħajr hawn fuq deskritti, min-natura tagħhom jirriżulta għalhekk illi ma humiex komodament diviżibbli bla xkiel u bla ħsara, mingħajr ħolqien ta' kunċetti kważi-astratti u servitujiet ulterjuri, u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komuni ta' xorta differenti iżda l-istess valur;*

g. *Illi għalhekk, sabiex tintemm il-komproprjetà ta' bejn il-Partijiet, l-immobbli hawn fuq deskritti għandhom jinbiegħu b'liċitazzjoni;*

h. *Illi l-eventwali bejgħ b'liċitazzjoni tal-immobbli ma huwiex ta' preġudizzju għall-Intimat meqjus in-natura tal-immobbli, is-sehem ta' wieħed minn disgħa (1/9) indiviż li l-Intimat għandu minnhom, u l-prezz li jirrifletti l-valur xieraq fis-suq ta' dan is-sehem tal-immobbli bin-natura tagħhom kif se jiġi ppuvat mir-Rikorrenti fil-mori ta' din il-kawża;*

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

i. *Tiddikjara illi r-Rikorrenti flimkien huma proprjetarji ta' tmien ishma minn disgħa (8/9) indiviżi f'ishma iżda mhux indaqs bejniethom tal-immobbli ossia s-sottoswol sottostanti u l-arja usque ad coelum sovrastanti passaġġ li jagħti għal bitħa ta' garaxxijiet li jisbokka dan il-passaġġ fi Triq Bugħarbiel, iż-Żejtun, tal-kejl superfiċjali dan il-passaġġ ta' madwar 98.67m2 kif aħjar muri fuq pjanta annessa mar-rikors promotur u mmarkata dokument ittra "A", u wkoll pjanta peritali hemm annessa u mmarkata dokument ittra "B", u l-Intimat tal-bqija ta' sehem minn disgħa (1/9) indiviż tal-imsemmijin immobbli;*

ii. *Tiddikjara illi r-Rikorrenti għandhom il-jedd statutorjament mogħti lilhom li ma jibqgħux f'komproprjetà mal-Intimat dwar l-imsemmijin immobbli;*

iii. *Tiddikjara illi l-imsemmijin immobbli ma humiex komodament diviżibbli, u dan jekk meħtieġ bil-ħatra ta' perit nominandi;*

iv. *Tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-immobbli ossia s-sottoswol sottostanti u l-arja usque ad coelum sovrastanti passaġġ li jagħti għal bitħa ta' garaxxijiet li jisbokka dan il-passaġġ fi Triq Bugħarbiel, iż-Żejtun, tal-kejl superfiċjali dan il-passaġġ ta' madwar 98.67m2 kif aħajr muri fuq pjanta annessa mar-rikors promotur u mmarkata dokument itta "A", u wkoll pjanta peritali hemm annessa u mmarkata dokument ittra "B", u jekk meħtieġ taħtar perit nominandi sabiex jivvaluta l-immobbli għall-għanijiet tal-atti tal-bejgħ ta' ħwejjeġ immobbli bl-irkant relattiv;*

v. *Tordna li r-rikavat mill-bejgħ b'liċitazzjoni tal-immobbli jinqasam bejn il-Partijiet skont l-ishma rispettivi ossia 8/9 lir-Rikorrenti u 1/9 lill-Intimat;*

vi. *Taqsam, jekk jirriżulta illi huma komodament diviżibbli, l-imsemmija immobbli fl-ishma rispettivi tal-partijiet[1].*

Bl-ispejjeż, magħdudin dawk tal-ittra uffiċjali 866/2021, kontra l-intimat.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, għoxrin (20) ta' Mejju 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors ġuramentat lill-intimat, illi ngħata għoxrin (20) jum biex jirrispondi skont il-liġi, u sabiex il-partijiet jippreżentaw ukoll nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba u/jew difiża rispettiva tagħhom;

5. Permezz ta' risposta datata għaxra (10) ta' Mejju 2022, l-intimat **Joseph Abela** eċċepixxa:

   a. *Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti qegħdin jippruvaw japproprjaw ruħhom minn qatgħa art illi lill-esponenti sservih bħala l-uniku passaġġ għall-proprjeta' tiegħu aktar 'il ġewwa, ovjament sabiex din tiġi żviluppata;*

   b. *Fi kwalunkwe każ, semai, id-diviżjoni tista' ssir b'mod vertikali, u mhux neċessarjament b'mod orizzontali;*

   c. *Fit-tielet lok, jeżistu l-elementi rikjesti mil-liġi li jimpedixxu d-diviżjoni, ai termini tal-artikolu 495(3)(b) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   d. *Fi kwalunkwe każ, kemm-il darba jintlaqgħu t-talbiet hekk kif imfasslin mir-rikorrenti, l-esponenti se jisfa gravament disturbat u preġudikat;*

   e. *Mill-bqija, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

[1] Talba miżjuda b'digriet datat 20 ta' Marzu 2023

Il-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti datat ħdax (11) ta' Marzu 2022, u d-dokumenti annessi miegħu;

7. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut datata għaxra (10) ta' Mejju 2022;

8. Rat id-digriet mogħti waqt is-seduta tal-għoxrin (20) ta' Mejju 2022 illi permezz tiegħu din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex jinħatar Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar it-talbiet tar-rikorrenti wara li jieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet magħmula mill-konvenut, u sabiex jiddikjara jekk il-proprjeta' mertu tal-kawża hix komodament diviżibbli, u l-valur tal-istess proprjeta', u ħatret għal dan il-għan lill-Perit David Pace, a spejjeż proviżorjament tal-atturi;

9. Rat in-nota tar-rikorrenti datata sebgħa (7) ta' Settembru 2022 illi permezz tagħha ġew esebiti: (a) kopja ta' att ta' diviżjoni u assenjazzjoni illi bis-saħħa tiegħu Salvatore Abela akkwista b'titolu ta' qsim nofs (1/2) indiviż tal-fond bin-numru 21, Triq Bugħarbiel, iż-Żejtun (immarkat **Dok SCA1** a fol 36 *et seq* tal-proċess); u (b) kopja ta' att ta' donazzjoni illi permezz tagħha Salvatore Aela akkwista b'titolu ta' donazzjoni n-nofs (1/2) indiviż l-ieħor tal-istess fond (immarkat **Dok SCA2** a fol 44 *et seq* tal-proċess);

10. Rat id-digriet tagħha stess datat għoxrin (20) ta' Marzu 2023, illi permezz tiegħu din il-Qorti laqgħet it-talba magħmula mir-rikorrenti permezz tar-rikors datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2023, u awtorizzat iż-żieda tas-sitt talba fir-rikors ġuramentat, u cioe, *"Taqsam, jekk jirriżulta illi huma komodament diviżibbli, l-imsemmijin immobbli fl-ishma rispettivi tal-Partijiet;"*;

11. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Salvatore Abela** u d-dokumenti annessi miegħu (immarkat **Dok SCA6** a fol 68 *et seq* tal-proċess), u l-affidavit tar-rikorrenti **Maria Carmela sive Carmen Abela** (immarkat **Dok SCA** a fol 71 tal-proċess);

12. Rat ir-relazzjoni tal-**Perit Tekniku David Pace** ppreżentata fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2024, u minnu debitament maħlufa fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tlettax (13) ta' Marzu 2024, a fol 80 *et seq* tal-proċess;

13. Rat id-domanda in eskussjoni magħmula lill-Perit Tekniku mir-rikorrenti permezz ta' nota datata s-sitta (6) ta' Mejju 2024 (a fol 142 tal-proċess), u r-risposta tal-Perit Tekniku għall-istess domanda permezz ta' nota datata wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju 2024 (a fol 144 tal-proċess);

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata wieħed u tletin (31) ta' Lulju 2024, a fol 146 *et seq* tal-proċess;

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut datata sitta (6) ta' Settembru 2024, a fol 156 *et seq* tal-proċess;

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

17. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

18. 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.*

19. 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.

20. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Annalise Camilleri et vs Dr Mark Mifsud Cutajar noe et***[2]:

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.*

Għandu jibqa' dejjem meqjus li l-liċitazzjoni ssir inevitabbli biss fejn il-ġid komuni ma jkunx jista' jinqasam

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

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.*

21. Il-kawża odjerna tirrigwarda sottoswol sottostanti u l-arja *usque ad coelum* sovrastanti (minn issa 'l quddiem kollettivament imsejħa *"il-proprjeta'"*) passaġġ li jagħti għal bitħa ta' garaxxijiet, liema garaxxijiet jappartjenu lil terzi ossia ħut ir-rikorrent Salvatore Abela u l-konvenut Joseph Abela. Jirriżulta mill-att pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Vanessa Pool nhar it-tletin (30) t'April 2018[3] illi filwaqt illi Salvatore Abela u martu akkwistaw mingħand sitta mill-aħwa Abela mhux parti fil-kawża s-sottoswol u l-arja tal-passaġġ, baqa' impreġudikat l-aċċess tal-aħwa Abela mill-passaġġ innifsu. Infatti, ġie dikjarat fil-kuntratt ta' bejgħ u akkwist illi kien qed jiġi trasferit, *"kull sehem, deritt* (sic) *u interess mill-arja sovrapposta għal dan il-passaġġ 'usquae ad coelum' mingħajr limitazzjoni kif ukoll is-sottosuol, bil-obbligu illi għalkemm dawn il-konjuġi Abela jistgħu jibnu l-arja tal-imsemmi passaġġ u jħaffru anke s-sottosuol tal-istess b'mod illimitat, dan il-passaġġ jibqa' aċċess liberu għall-aħwa Abela 'l oħra kollha sabiex jaslu għal proprjetajiet rispettivi tagħhom"*. Hekk ukoll, fil-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Vanessa Pool nhar id-dsatax (19) ta' Diċembru 2019[4], illi

[3] **Dok D** anness mar-rikors promotur, a fol 13 *et seq* tal-proċess
[4] **Dok E** anness mar-rikors promotur, a fol 17 *et seq* tal-proċess

permezz tiegħu ġie akkwistat is-seba’ (7) sehem, ġiet stipulata l-istess kundizzjoni;

22. Il-kawża odjerna ġiet oriġinarjament intavolata bil-premessa illi l-proprjeta’ mertu tal-kawża odjerna mhix komodament diviżibbli, u infatti saret talba da parti tar-rikorrenti għall-bejgħ b’liċitazzjoni tal-proprjeta’ in komun; madanakollu, eventwalment ir-rikorrenti talbu ż-żieda ta’ talba oħra, u cioe illi ssir diviżjoni f’każ illi l-proprjeta’ tirriżulta komodament diviżibbli, liema żieda ġiet awtorizzata minn din il-Qorti. Jiġi senjalat illi r-rikorrenti huma wkoll il-proprjetarji ta’ garaxx adjaċenti għall-passaġġ in kwestjoni;

23. Mill-banda l-oħra, l-intimat konsistentement sostna illi l-proprjeta’ mhix komodament diviżibbli; iżda b’kuntrast mal-atturi, ma jissuġġerixxix il-bejgħ b’liċitazzjoni, iżda jgħid illi l-istess proprjeta’ għandha tinżamm in komun bejn il-partijiet f’din il-kawża stante illi tikklassifika bħala proprjeta’ taħt l-Artikolu 495(3)(b). L-Artikolu 495(3) jistabbilixxi regola illi assi ġejjin minn wirt illi jibqgħu miżmuma in komun bejn werrieta għal aktar minn 3 snin u ma tkun ittieħdet l-ebda azzjoni għad-diviżjoni fi żmien tliet (3) snin mill-ftuħ tas-suċċessjoni, jibqgħu miżmuma bejn il-werrieta bħala komproprjetarji, li jgawdu mid-drittijiet kollha mogħtija mil-liġi lil komproprjetarji (inkluż għalhekk id-dritt, *inter alia*, illi kull komproprjetarju jċedi jew jittrasferixxi sehmu). Is-sub-artikolu (b) imbagħad jistabbilixxi eċċezzjoni għal din ir-regola, *“meta l-proprjeta’ miżmuma in komun tkun tikkonsisti fi proprjeta’ li mill-istess natura tagħha tkun trid bilfors tinżamm indiviża”*.

<u>Ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku</u>

24. Il-Perit Tekniku irrelata illi:

   a. Il-passaġġ huwa wiesgħa ftit iktar minn tliet (3) metri, u ma jistax jiġi ngumbrat stante l-ftehim bejn l-aħwa Abela illi l-passaġġ jintuża mill-partijiet kollha;

b. L-unika mod illi fiha tista' ssir il-qasma huwa jekk issir b'mod vertikali, u cioe minn fuq s'isfel;

c. Il-qasma minnha nnifisha trid tfisser illi jkun hemm forma ta' separazzjoni fiżika sabiex parti ma tinvadix il-proprjeta' tal-parti l-oħra, pero l-wisgħa tal-passaġġ hija ristretta u ma tħallix spazju sabiex isir dan, aparti illi l-passaġġ irid jitħalla liberu u miftuħ skont il-ftehim;

d. Huwa tal-opinjoni illi **l-proprjeta' mhijiex komodament diviżibbli**;

e. Meħud in konsiderazzjoni l-fatt illi l-proprjeta' tbati minn restrizzjoni illi almenu l-ewwel żewġ sulari għoli mil-livell tat-triq iridu jinżammu miftuħa sabiex il-passaġġ jintuża skont il-ftehim, il-valur tal-proprjeta' huwa ta' **tlieta u sittin elf Ewro (€63,000)**;

25. Ir-rikorrenti qablu mal-Perit Tekniku, u jqisu illi l-proprjeta' għandha tinbiegħ b'liċitazzjoni kif irrelata l-Perit Tekniku. Isostnu illi minkejja illi jaqblu illi tista' ssir qasma vertikali kif suġġerit mill-Perit, din tmur kontra d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 504 tal-Kap 16, u cioe tispezza l-art u potenzjalment toħloq servitujiet, b'dana għalhekk illi l-unika soluzzjoni hija l-bejgħ b'liċitazzjoni;

26. Mill-banda l-oħra, filwaqt illi l-intimat jaqbel mal-Perit Tekniku illi l-proprjeta' mhix komodament diviżibbli, huwa jsostni illi l-bejgħ b'liċitazzjoni mhix soluzzjoni, stante illi jippreġudika serjament l-aċċess għall-passaġġ, b'dana illi l-intimat ikollu jipprova l-jedd ta' passaġġ biż-żmien jew bid-destinazzjoni tal-fond, li kapaċi tfisser kawżi oħra kontra min jixtri l-passaġġ bil-liċitazzjoni. Għaldaqstant isostni illi l-proprjeta' għandha tinżamm in komun, stante illi hija proprjeta' illi tikkwalifika bħala proprjeta' kif deskritta fl-Artikolu 495(3)(b).

Il-Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

27. Hekk kif ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet ***Simone Eve Collette Sammut et vs Adam Sammut et***[5]:

> *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).*

28. Din il-Qorti ma tarax illi l-*giudizio dell'arte* espress mill-Perit Tekniku għandu jiġi skartat, u hija konvinta illi l-konklużjonijiet peritali in kwantu jirrelata illi l-proprjeta' mhix komodament diviżibbli, huma raġonevoli. Qasma vertikali sservi biss sabiex tnaqqas kemm il-valur tal-proprjeta', kif ukoll l-utilita', partikolarment jekk, hekk kif xehed Matthew Abela Galea, *"minħabba l-ispazju ristrett tal-passaġġ biex nidħlu dejjem nolqtu xi kantuniera minnhom. [...] Tant hu hekk illi katusa li kellhom terzi persuni nieżla mal-ħajt hemm iddaħħlet fil-ħajt. [...] Minbarra dan hemm terzi persuni li jħallu l-boroż tas-skart fil-kantuniera tad-daħla fl-isqaq [...]."* Jgħid

[5] Rik Nru 1047/2014/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 17 ta' Marzu 2021

ukoll illi l-passaġġ ġie allegatament ingumbrat b'xi katusi, pajpijiet tal-arja kkundizzjonata u kumpressur[6];

29. Inoltre, din il-Qorti ma taqbilx mal-konvenut illi l-proprjeta' fil-każ odjern jinkwadra ruħu taħt l-Artikolu 495(3)(b) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Se mai, anke jekk, għall-grazzja tal-argument, kellu jitqies illi dan xi darba kien minnu, żgur illi m'għadux il-każ fir-rigward tal-proprjeta', stante illi kienu l-aħwa terzi stess illi biegħu l-ishma rispettivi tagħhom lir-rikorrenti;

30. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għall-passaġġ innifsu;

31. Il-Qorti rat illi tul il-proċeduri odjerni, ġie speċifikat illi l-proprjeta' illi tagħha kien qed jintalab il-bejgħ b'liċitazzjoni hija l-arja u s-sottoswol tal-passaġġ, u mhux il-passaġġ per se. Għaldaqstant, il-passaġġ innifsu baqa' bla mittiefes, u miżmum in komun bejn il-partijiet. Il-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jgħid illi ma jirriżulta minn imkien xi kreazzjoni ta' servitu' ta' passaġġ, u li, fl-eventwalita' illi l-proprjeta' tinbiegħ lir-rikorrenti jew terzi, ikollu jagħti prova tad-dritt tiegħu ta' passaġġ; madanakollu, il-Qorti tirrileva illi la jeħtieġ illi jiġi kostitwit servitu', u lanqas jeħtieġ illi jipprova d-dritt tiegħu ta' passaġġ. Il-konvenut, fis-sottomissjonijiet tiegħu, ma jiħux inkonsiderazzjoni l-fatt illi huwa l-passaġġ innifsu illi min-natura tiegħu għadu qed jinżamm in komun bejn l-aħwa. Infatti, din id-distinzjoni tirriżulta b'mod mill-aktar ċar fil-kuntratti ta' trasferimenti illi permezz tagħhom ir-rikorrenti akkwistaw l-ishma l-oħra mill-proprjeta', illi kjarament jispeċifikaw illi dak illi kien qiegħed jiġi akkwistat kien l-*"arja sovrapposta għal dan il-passaġġ"* u *"is-sottosuol"*. Huwa evidenti għalhekk illi l-intenzjoni minn dejjem kienet (u għadha) illi l-passaġġ jibqa' in komun bejn l-aħwa Abela. Dan, naturalment, stante illi mhux fl-interess biss tal-intimat illi l-passaġġ jibqa' żgumbrat, iżda anke tal-aħwa terzi, illi lkoll huma proprjetarji ta' garaxxijiet fil-bitħa illi għaliha jwassal il-passaġġ;

32. Meqjus il-premess, din il-Qorti tqis illi l-intimat mhux ser jiġi preġudikat bil-bejgħ tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna – u cioe tal-arja sovrastanti l-

[6] Xhieda formanti parti mir-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 93 tal-proċess

passaġġ u s-sottosuol – b'liċitazzjoni. Dan stante illi huwa ser jirritjeni – bħalma rritenew ukoll l-aħwa Abela l-oħra – sehem mill-passaġġ inniffsu, bid-dritt tiegħu ta' passaġġ jibqa' impreġudikat, bħalma baqa' wkoll impreġudikat bl-istess mod għall-aħwa terzi;

33. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi l-proprjeta' għandha tinbiegħ b'liċitazzjoni, għal valur illi m'għandux ikun inferjuri għas-somma ta' **tlieta u sittin elf Ewro (€63,000)** kif stmat mill-Perit Tekniku;

34. In oltre, din il-Qorti tqis illi apparti l-fatt illi s-sitwazzjoni tikkomplika ruħha ferm li kieku kellhom jiġu ammessi oblaturi estranei, ma tressqitx talba sad-data ta' din is-sentenza f'dan is-sens ai termini tal-Artikolu 517 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tordna illi l-bejgħ b'liċitazzjoni jsir ad esklużjoni t'ammissjoni t'oblaturi estranei, sakemm ma titressaqx xi talba f'dan is-sens kif previst mil-liġi.

Decide

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

i. **<u>Tilqa</u>'** l-ewwel talba rikorrenti, u tiddikjara illi r-rikorrenti flimkien huma proprjetarji ta' tmien ishma minn disgħa (8/9) indiviżi f'ishma iżda mhux indaqs bejniethom tal-immobbli ossia s-sottoswol sottostanti u l-arja usque ad coelum sovrastanti passaġġ li jagħti għal bitħa ta' garaxxijiet li jisbokka dan il-passaġġ fi Triq Bugħarbiel, iż-Żejtun, tal-kejl superfiċjali dan il-passaġġ ta' madwar 98.67m^2, u l-intimat tar-rimanenti sehem minn disgħa (1/9) indiviż tal-imsemmijin immobbli;

ii. **<u>Tilqa</u>'** t-tieni talba rikorrenti, u tiddikjara illi r-rikorrenti għandhom il-jedd statutorjament mogħti lilhom li ma jibqgħux f'komproprjetà mal-intimat dwar l-imsemmijin immobbli;

iii. **<u>Tilqa'</u>** t-tielet talba rikorrenti, u tiddikjara illi l-imsemmijin immobbli ma humiex komodament diviżibbli;

iv. **<u>Tilqa'</u>** r-raba' talba rikorrenti u tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-immobbli ossia s-sottoswol sottostanti u l-arja *usque ad coelum* sovrastanti passaġġ li jagħti għal bitħa ta' garaxxijiet li jisbokka dan il-passaġġ fi Triq Bugħarbiel, iż-Żejtun, tal-kejl superfiċjali dan il-passaġġ ta' madwar 98.67m^2, u dan għal valur li ma jkunx inferjuri għas-somma ta' **tlieta u sittin elf Ewro (€63,000).** Dan ad esklużjoni ta' oblaturi estranei, sakemm ma ssirx talba f'dan ir-rigward ai termini tal-Artikolu 517 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

v. **<u>Tilqa'</u>** l-ħames talba rikorrenti u tordna li r-rikavat mill-bejgħ b'liċitazzjoni tal-immobbli jinqasam bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi ossia 8/9 lir-rikorrenti u 1/9 lill-intimat;

vi. **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tas-sitt talba rikorrenti.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur