PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **726/2022**

FRANCESCO AGIUS (KI 525660M)

VS

GIOVANNI SIVE GANNI SIVE JOHN AGIUS (KI 399459M) U ANTONIO SIVE ANTHONY AGIUS (KI 139058M), SALVATORE AGIUS (KI 0269863M) U MARY AGIUS (KI 0716352M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbatax (14) ta' Marzu 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba sabiex tiġi ordnata d-diviżjoni, jew awtorizzat il-bejgħ b'liċitazzjoni, tal-porzjoni diviża ta' art fiha kejl superfiċjali ta' cirka ħamest elef, mitejn u tletin metri kwadri (5,230mk), aċċessibbli minn Triq privata li tiżbokka fuq Triq tal-Barklor ġewwa Ħal Għaxaq fil-kontrada magħrufa tal-Ħmieri, konfinanti min-nofsinhar ma' ġid tal-familja Agius, punent ma' proprjeta' tal-familja Schembri Abela u

tramuntana ma' proprjeta' tal-familja Schembri u Lvant ma' proprjeta' tal-familja Spagnol jew l-aventi kawża rispettivi tagħhom.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fl-għaxra (10) t'Awwissu 2022, ir-rikorrent **<u>Francesco Agius</u>** ippremetta:

   a. *Illi l-intimati flimkien mal-esponenti huma proprjetarji in komun bejniethom, fl-ishma rispettivi ta' hmistax punt tlieta u tmenin fil-mija (15.83%) kull wiehed mill-partijiet salv illi l-intimat Salvatore Agius ghandu sehem ta' ghoxrin punt tlieta u tmenin fil-mija (20.83%) tal-istess proprjeta` ossija porzjoni diviza ta' art fiha kejl superficjali ta' cirka hamest elef mitejn u tletin metri kwadri (5230m^2) indikata fil-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok A u liema art tinsab accessibbli minn Triq privata indikata wkoll fuq l-istess pjanta u din tizbokka fuq Triq tal-Barklor hewwa Hal-Ghaxaq fil-kontrada maghrufa tal-Hmieri, libera u franka bid-drittijiet gustijiet u pertinenza kollha taghha, konfinanti min-nofsinhar ma' gid tal-familja Agius, punent ma' proprjeta` tal-familja Schembri Abela u tramuntana ma' proprjeta` tal-familja Schembri u Lvant ma' proprjeta` tal-familja Spagnol jew l-aventi kawza rispettivi taghhom (hawn `l quddiem "il-Proprjeta`");*

   b. *Illi dina l-Proprjeta` pprovjeniet lill-partijiet rispettivi billi :*

      i. *Il-proprjeta` kienet giet originarjament akkwistata min missier il-partijiet ossija Rosario Agius b'titolu ta' bejgh mill-poter ta' Annibale Brincat fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Jannar tas-sena elf, disa'mija u tmenin (1980) u dana matul il-kors taz-zwieg tieghu ma' omm il-partijiet Carmela Agius;*

      ii. *Illi Rosario Agius gie nieqes fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Marzu tas-sena elf disa'mija u disgha u tmenin (1989) u bis-sahha tat-testment*

maghmul fl-atti tan-Nutar George Cassar istitwixxa lil uliedu Victor, Rosario, Rita, Carmen, George, Joseph, Grazio, Maria u Francesco ahwa Agius bhala eredi universali tieghu;

iii. *Carmela, armla minn Rosario Agius trasferiet sehmha b'titolu ta' bejgh lil uliedha wkoll Giovanni, Salvatore, Antonio u Francesco ahwa Agius u dana bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella datat erbgha u ghoxrin (24) t'April tas-sena elf disgha mija, disgha u tmenin (1989);*

iv. *L-ahwa George u Joseph Agius mietu rispettivament, George Agius fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Marzu tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) u Joseph Agius fil-hdax (11) t'April, tas-sena elfejn u ghoxrin (2020). George Agius miet separat minn martu Dolores Agius u istitwixxa eredi universali tieghu lil uliedu Sonia Stewart, Noel sive Emanuel, Preskovja u Alexia ahwa Agius. Joseph Agius istitwixxa bhala eredi universali tieghu lil martu Carmela Agius nee` Sammut;*

v. *Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicolette Vella tas-sittax (16) t'Ottubru, elfejn wiehed u ghoxrin (2021) Victor Agius, Rosario Agius, Rita Hurle, Carmen Zammit u ulied George Agius u cioe` Sonia Stewart Noel Agius, Alexia Agius, Preskovia Agius u Carmen Agius ittrasferew lil Giovanni, Antonio, Salvatore, Maria u Francesco kwart indiviz taghhom tal-istess proprjeta`;*

vi. *Permezz ta' kuntratt iehor wkoll fl-atti tan-Nutar Nicolette Vella tat-tnax (12) ta' Frar tas-sena elfejn wiehed u ghoxrin (2021), Giovanni, Antonio u Francesco ahwa Agius ittrasferew lil Maria Agius u lil Grazio Agius kwint indiviz ta' tlett kwarti indivizi ta' nofs indiviz kull wiehed minnhom tal-istess proprjeta`;*

vii. *Grazio Agius gie nieqes fit-tlieta u ghoxrin (23) t'April tas-sena elfejn, wiehed u ghoxrin (2021) u istitwixxi bhala eredi univerdali tieghu lil hutu Maria u Francesco ahwa Agius;*

viii. *B'hekk il-Proprjeta` giet li tappartjeni b'mod indiviz mill-esponenti u mill-intimati fl-ishma msemmija fill-para 1 supra;*

c. *Illi il-Proprjeta` ghadha proprjeta` indivizament bejn il-partijiet fl-ishma fuq imsemmija sal-lum, liema stat ta` indivizjoni ilu allura jipperdura sa mid-data tal-mewt ta' missier il-partijiet fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Marzu tas-sena elf disa'mija u disgha u tmenin (1989);*

d. *Illi prezentement l-intimat Anthony Agius jinsab qed jaghmlu uzu mill-istess proprjeta` minghajr ebda titolu oltre l-proprjeta` indiviza tieghu;*

e. *Illi madanakollu il-partijiet bejniethom kienu qablu li jkun fl-interess ta' kulhadd illi l-proprjeta` surreferiti tigi diviza bejniethom b'mod ekwu u gust u li kwindi jirrfletti l-ishma rispettivi tal-partijiet, b'dana pero` illi l-intimat Salvatore Agius jiehu porzjon partikulari tal-ghalqa (immarkata bil-vjola fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok. A) filwaqt illi l-esponenti jiehu l-porzjonijiet rispettivament immarkati bl-orangjo wahdu u l-porzjonijiet immarkati bl-ahdar indivizi flimkien ma' ohtu Maria Agius dana skont survey u pjan ta' qasma li kien gie redatt bi ftrehim bejn il-partijiet;*

f. *Illi fil-fatt l-intimati kienu accettaw il-qasma dettaljata fl-istess pjanta u fil-fatt ghaddew sabiex, flimkien mal-esponenti, jinkarigaw lin-Nutara Nicolette Vella sabiex tirredigi l-kuntratt ta' divizjoni relattiv;*

g. *Illi madanakollu, minkejja li l-abbozz kien gie prattikament finalizzat, l-intimati irrifjutaw u ghadhom sal-lum jirrifjutaw illi jaddivjenu ghal tali divizjoni kif maqbula minnhom stess;*

h. *Illi konsegwentement ghas-surreferit l-esponenti ma jixtieqx jibqghu izjed fi stat ta' kommunjoni mal-intimati;*

i. *Illi debitament u ripetutament interpellati sabiex jaddivjenu ghad-divizjoni, l-intimati baqghu inadempjenti u fil-fatt, kif inghad, baqghu irrifjutaw kull proposta maghmulha lilhom mill-esponenti;*

j. *Illi ghalhekk kella ssir il-kawza odjerna sabiex l-attur jipprocedi ghad-divizjoni tal-proprjeta` kif inhuwa d-dritt tieghu skont il-ligi u kwindi li jipprevalixxi ruhu mid-dritt naxxenti mill-Artikolu 496 et. seq. tal-Kodiċi Ċivili.*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara ghal kull buon fini illi l-konvenuti jew liema minnhom m'ghandhom l-ebda titolu validu lilhinn mid-dritt ta' proprjeta` indiviza ghall-okkupazzjoni arbitrarja u esklussiva tal-proprjeta` ossija porzjoni diviza ta' art fiha kejl superficjali ta' cirka hamest elef mitejn u tletin metri kwadri (5230m2) indikata fil-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok A u liema art tinsab accessibbli minn Triq privata indikata wkoll fuq l-istess pjanta u din tizbokka fuq Triq tal-Barklor ġewwa Hal-Ghaxaq fil-kontrada maghrufa tal-Hmieri, libera u franka bid-drittijiet gustijiet u pertinenza kollha taghha, konfinanti min-nofsinhar ma' gid tal-familja Agius, punent ma' proprjeta` tal-familja Schembri Abela u tramuntana ma' proprjeta` tal-familja Schembri u Lvant ma' proprjeta` tal-familja Spagnol jew l-aventi kawza rispettivi taghhom, liema proprjeta` tista' ghalhekk tigi diviza u/jew tinbiegh bil-pussess battal;*

ii. *Tiddikjara ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi li l-Proprjeta` surreferita hija kommodament divizibbli bejn il-komproprjetarji fl-ishma hawn fuq premessi u konsegwentement tipprovdi ghall-pjan ta' qasma tal-istess in linea ma' dak li jinsab diga` stabilit u maqbul permezz tas-survey u pjan ta' qasma mahrug mis-surveyor Roland Grech (li kopja tieghu qed tigi hawn annessa) filwaqt li tahtar Nutar ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' divizjoni relattiv u kif ukoll kuratur/i ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess;*

iii. *Tordna, ghal kull bwuon fini u f'kaz li jirrizulta li tali Properjeta` m'hijiex komodament divizibbli, li l-istess Proprjeta` fuq indikata, appartenenti lill-kontendenti indiviżament bejniethom, tinbiegħ b'liċitazzjoni taht l-*

awtorita` tal-Qrati bil-parteċipazzjoni wkoll ta' oblaturi estranei biex ir-rikavat jinqasam skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti jew min minnhom ngunti minn issa in subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tlieta u għoxrin (23) t'Awwissu 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmienja u għoxrin (28) t'Ottubru 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors ġuramentat lill-intimati, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu skont il-liġi, u sabiex il-partijiet jippreżentaw ukoll nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba u/jew difiża rispettiva tagħhom;

5. Permezz ta' risposta datata tnejn u għoxrin (22) ta' Settembru 2022, l-intimati **John sive Giovanni sive Ganni Agius u Antonio sive Anthony Agius** eċċepew:

   a. *Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur stante li, a kuntrarju ta' dak premess fir-rikors guramentat, l-eccipjenti kienu u ghadhom disposti li jersqu ghal divizjoni tal-propjeta de quo, izda kien unikament tort u htija tal-istess attur li l-att finali relattiv ghad-divizjoni tal-propjeta in kwistjoni baqa ma giex ppublikat, u fi kwalunkwe kaz, bla ebda responsabilita tal-istess eccipjenti, kif se jigi muri u pruvat fil-mori tal-kawza;*

   b. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dawk sussegwenti, jigi eccepit illi ghal dak li huwa relattiv ghall-ishma indivizi rispettivi tal-kontendenti komproprjetarji, l-ishma rispettivi kif premessi fl-istess rikors promotur huma inkorretti, kif ser jigi muri u pruvat fil-mori tal-kawza, u konsegwentement, it-tieni talba attrici, vis-a-vis, l-kwantifikazzjoni u l-kalkolazzjoni tal-ishma li fuqhom ghandha ssir l-imsemmija divizjoni u kif wkoll id-divizjoni in linea tal-pjan tal-qasma mahrug mis-surveyor Roland Grech huma wkoll inkorretti, u ghalhekk*

it-Tieni Talba attrici kif dedotta ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur;

c. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, jigi eccepit u ribadit, illi l-eccipjenti dejjem kienu u ghadhom lesti jersqu ghal divizjoni purche din tirrifletti s-sehemijiet korretti u rispettivi tal-partijiet;*

d. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, u b'referenza ghall-premessi tar-rikors guramentat, jigi eccepit illi:*

    a. *L-eccipjenti Anthony Agius ilu jaghmel uzu esklussiv mill-propjeta de quo ghal iktar minn 40 sena u dan wara li missieru Rosario Agius kien ghaddilu l-istess ghalqa sabiex jahdimha l-istess eccipjenti Anthony Agius, tant li kien missieru stess li qaleb fuq isem l-eccipjenti Anthony Agius ir-registrazzjoni tal-istess ghalqa in kwistjoni mal-awtoritajiet agrarji kompetenti, izda madanakollu u kif kien gja maqbul bejn il-kontendenti u anke a konsapevolezza tal-attur nnifsu, qatt ma kienet l-intenzjoni tal-eccipjenti li wara d-divizjoni in kwistjoni, huwa jibqa jokkupa u juza l-partijiet divizi assenjati lill-kontendenti l-ohra;*

    b. *A kuntrarju ta' dak premess fi premessa 2(ii), izda ghal kull bon fini jinghad, li l-kontendenti Anthony Agius, John sive Giovanni Agius u Salvatore Agius huma wkoll imsemmija fit-testment unica charta ta' missierhom Rosario Agius fil-klawsola relattiva ghall-eredita universali tat-testaturi, u ghalhekk huma wkoll werrieta universali ta' missierhom Rosario Agius, flimkien ma' huthom l-ohra hemm imsemmija;*

e. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda in toto, bl-ispejjez kollha kontra l-istess attur, stante li huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt;*

f. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-Ligi.*

Bl-ispejjez, kontra l-attur ingunt minn issa in subizzjoni.

6. Permezz ta' risposta datata tlieta u għoxrin (23) ta' Settembru 2022, l-intimat **Salvatore Agius** eċċepixxa:

    a. *Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur stante li, l-eccipjenti dejjem kien dispost u hekk ghadu lest li jersaq u jaddevjeni ghal divizjoni tal-propjeta in kwistjoni purche din tirrifletti s-sehemijiet koretti u rispettivi tal-partijiet u a kuntrarju ta' dak premess fir-rikors guramentat, l-eccipjenti bl-ebda mod ma huwa responsabbli ghall-fatt li l-att finali relattiv ghad-divizjoni tal-propjeta in kwistjoni baqa ma giex ppublikat, kif se jigi muri u pruvat fil-mori tal-kawza;*

    b. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dawk sussegwenti, jigi eccepit illi ghal dak li huwa relattiv ghall-ishma indivizi rispettivi tal-kontendenti komproprjetarji, l-ishma rispettivi kif premessi fl-istess rikors promotur huma inkorretti, kif ser jigi muri u pruvat fil-mori tal-kawza, u konsegwentement, it-tieni talba attrici, vis-a-vis, l-kwantifikazzjoni u l-kalkolazzjoni tal-ishma li fuqhom ghandha ssir l-imsemmija divizjoni u kif wkoll id-divizjoni in linea tal-pjan tal-qasma mahrug mis-surveyor Roland Grech huma wkoll inkorretti, u ghalhekk it-Tieni Talba attrici kif dedotta ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur;*

    c. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, u b'referenza ghall-premessi tar-rikors guramentat, jigi eccepit illi a kuntrarju ta' dak premess fi premessa 2(ii), izda ghal kull bon fini jinghad, li l-eccipjenti Salvatore Agius u l-kontendenti l-ohra Anthony Agius u John sive Giovanni Agius, huma wkoll imsemmija fit-testment unica charta ta' missierhom Rosario Agius fil-klawsola*

relattiva ghall-eredita universali tat-testaturi, u ghalhekk huma wkoll werrieta universali ta' missierhom Rosario Agius, flimkien ma' huthom l-ohra hemm imsemmija;

d. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda in toto, bl-ispejjez kollha kontra l-istess attur, stante li huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-Ligi.

Bl-ispejjez, kontra l-attur ingunt minn issa in subizzjoni.

7. L-intimata **Mary Agius**, debitament notifikata bir-rikors ġuramentat, naqset milli tintavola risposta ġuramentata fit-terminu lilha konċess skont il-liġi.

Il-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent datat għaxra (10) t'Awwissu 2022, u d-dokument anness miegħu;

9. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti John sive Giovanni sive Ġanni Agius u Antonio sive Anthony Agius datata tnejn u għoxrin (22) ta' Settembru 2022;

10. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Salvatore Agius datata tlieta u għoxrin (23) ta' Settembru 2022;

11. Rat illi l-konvenuta Mary Agius ma pprezentatx risposta fit-terminu lilha konċess;

12. Rat in-nota tal-intimati John sive Giovanni sive Ġanni Agius, Antonio sive Anthony Agius u Salvatore Agius, illi permezz tagħha kkjarifikaw it-tieni eċċezzjoni tagħhom, u indikaw il-kwoti rispettivi tal-kontendenti fil-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, u dan a fol 27 *et seq* tal-proċess;

13. Rat in-nota tar-rikorrent illi permezz tagħha esebixxa sitt (6) dokumenti maħruġa mis-surveyor Roland Grech, immarkati **Dok A sa F** a fol 37 *et seq* tal-proċess;

14. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Francesco Agius** a fol 48-49 tal-proċess;

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Roland Grech**, prodott mill-attur waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Marzu 2023[1], u rat id-dokumenti minnu esebiti u kollettivament immarkati **Dok RG1** a fol 59 *et seq* tal-proċess;

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Josef Zahra**, prodott mill-attur waqt is-seduta tat-tlettax (13) t'April 2023[2], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok JZ1 u Dok JZ2** a fol 73 u 74 tal-proċess rispettivament;

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tan-**Nutar Nicolette Vella**, prodotta mill-attur waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2023[3], u rat id-dokumenti minnha esebiti u mmarkati **Dok NV1 u NV2** a fol 87 *et seq* tal-proċess;

18. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-konvenut **Salvu Agius,** prodott mill-attur waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2023[4];

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tar-rikorrent **Francesco Agius** waqt is-seduta tad-dsatax (19) t'Ottubru 2023[5];

20. Rat l-affidavit tal-konvenut **Salvatore Agius**, immarkat **Dok SA1** a fol 119 *et seq* tal-proċess;

---

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 50 *et seq* tal-proċess.
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 68 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 78 *et seq* tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 96 *et seq* tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol105 *et seq* tal-proċess

21. Rat l-affidavits tal-konvenuti **Giovanni sive Gianni Agius** u **Anthony sive Ninu Agius**, immarkati **Dok GA u Dok NA** rispettivament, a fol 123 *et seq* tal-proċess;

22. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Francesco Agius** prodott mill-konvenuti in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Frar 2024[6];

23. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Salvatore Agius** waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Marzu 2024[7];

24. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tan-**Nutar Nicolette Vella** prodotta mill-konvenut Salvatore Agius in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) t'April 2024[8];

25. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Anthony Agius** prodott mir-rikorrent in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sitta (6) ta' Ġunju 2024[9];

26. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Giovanni Agius** prodott mir-rikorrent in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sitta (6) ta' Ġunju 2024[10];

27. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta **Mary Agius**, datata tnejn (2) ta' Settembru 2024, a fol 188 *et seq* tal-proċess;

28. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent datata tnejn (2) ta' Settembru 2024, a fol 191 *et seq* tal-proċess;

29. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut **Salvatore Agius**, datata tletin (30) ta' Settembru 2024, a fol 206 *et seq* tal-proċess;

30. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti **John Agius u Antonio Agius**, datata tletin (30) ta' Settembru 2024, a fol 224 *et seq* tal-proċess;

---

[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 129 *et seq* tal-proċess
[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 145 *et seq* tal-proċess
[8] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 161 *et seq* tal-proċess
[9] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 174 *et seq* tal-proċess
[10] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 183 *et seq* tal-proċess

31. Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-partijiet waqt is-seduta tal-erbgħa (4) t'Ottubru 2024;

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

33. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

34. 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.*

35. 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.*

36. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Annalise Camilleri et vs Dr Mark Mifsud Cutajar noe et***[11]:

> *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*

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

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 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.*

37. Din il-Qorti tibda billi tirrileva illi ma ġie fl-ebda punt kontestat il-fatt illi l-art mertu tal-kawża odjerna hija komodament diviżibbli, b'dana illi l-art tista' tinqasam bla xkiel u bla ma jonqos la l-valur tal-art kif inhi indiviża b'mod ġenerali, u lanqas il-valur ta' kull porzjon illi tirriżulta diviża. Jirriżulta wkoll evidenti illi l-partijiet kollha effettivament jixtiequ illi l-art tiġi diviża bejniethom. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tillimita ruħha għal eżami ta' kif għandha ssir id-diviżjoni, u mhux sejra tindirizza l-possibilta' ta' bejgħ b'liċitazzjoni.

a. **<u>L-Ishma tal-Partijiet</u>**

38. Fl-ewwel lok jingħad illi jidher illi għall-bidu kien hemm kontestazzjoni rigward is-sehem spettanti lil kull wieħed (u waħda) mill-partijiet. Infatti, fir-rikors promotur ir-rikorrent ippremetta illi kull parti kellha ħmistax punt tmienja tlieta fil-mija (15.83%) tal-art, salv l-intimat Salvatore Agius illi kellu sehem ta' għoxrin punt tmienja tlieta (20.83%) tal-istess proprjeta'. Madanakollu, l-intimati eċċepew illi dawn l-ishma ma jirriflettux is-sitwazzjoni reali, u, b'referenza għall-atti kollha illi wasslu sabiex il-partijiet ikollhom sehem mill-art mertu tal-kawża odjerna, ikkjarifikaw illi huma kienu qed isostnu illi għandhom is-segwenti ishma mill-art[12]:

Fil-każ illi s-sehem tad-defunt Grazio Agius jiġi diviż ukoll:

Mary Agius	22.5%
Francesco Agius	22.5%
Salvatore Agius	21.667%
Giovanni Agius	16.667%
Antonio Agius	16.667%

Tabella A

[12] Vide nota datata 17 ta' Novembru 2022 a fol 27 *et seq* tal-proċess

Fil-każ illi s-sehem tad-defunt Grazio Agius jibqa' in komun bejn l-eredi tiegħu Maria u Francesco aħwa Agius:

Sehem id-defunt Grazio Agius	11.667%
Mary Agius	16.667%
Francesco Agius	16.667%
Salvatore Agius	21.667%
Giovanni Agius	16.667%
Antonio Agius	16.667%

Tabella B

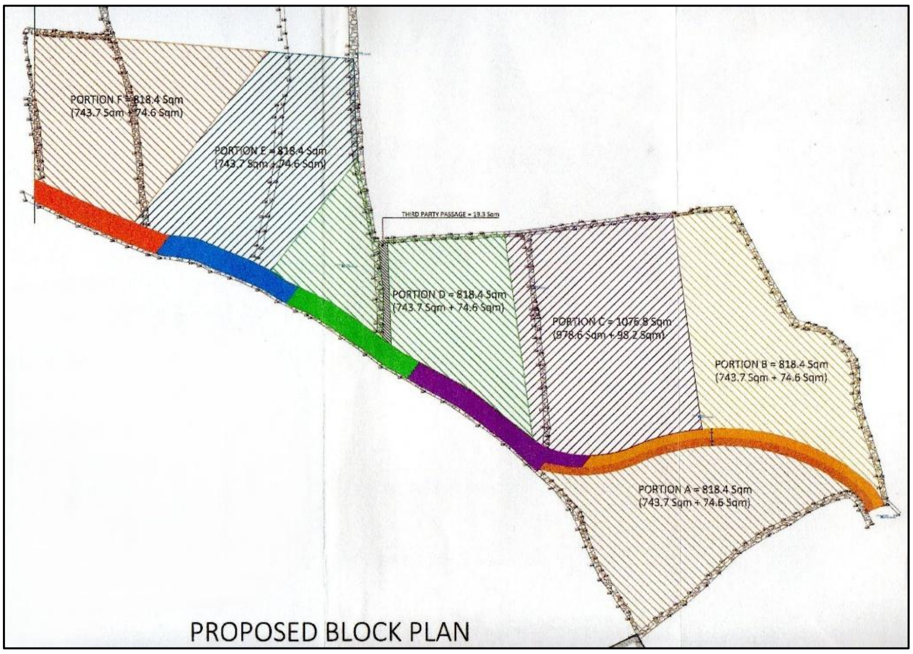
39. Filwaqt illi ma ġie esebit l-ebda kuntratt u/jew dokument ieħor illi jista' jikkonferma b'mod konkret illi l-perċentwali hawn riżultanti huma korretti, din il-Qorti rat illi, effettivament, minkejja dak premess mir-rikorrent fir-rikors promotur, il-partijiet finalment qablu illi dawn huma l-ishma l-korretti. Infatti, filwaqt illi n-nota suriferita ġiet ippreżentata mill-konvenuti John Agius, Antonio Agius u Salvatore Agius, il-konvenuta Mary Agius tissottometti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha illi hija qiegħda taqbel mal-ishma indikati mill-konvenuti l-oħra[13], filwaqt illi r-rikorrent Francesco Agius jissottometti illi huwa *"m'għandux lanqas oġġezzjoni li ssir il-qasma skont dawn l-ishma"*[14];

40. **Din il-Qorti sejra għalhekk tikkonsidra l-ishma kif hawn fuq indikati bħala l-ishma korretti.**

b. **Id-Diviżjoni tal-Art**

41. Il-pjan ta' diviżjoni oriġinali, kif imħejji mis-surveyor Roland Grech u konfermat mill-Perit Josef Zahra qabel ġiet intavolata l-kawża odjerna, kien is-segwenti:

[13] A fol 188 tal-proċess
[14] A fol 199 tal-proċess



***Dok E** a fol 64 tal-proċess*

42. Naturalment, dan il-pjan ta' diviżjoni huwa bbażat fuq ishma, u konsegwentement qisien, skorretti, stante illi ġie redatt qabel ma ġie konstatat l-iżball fil-persentaġġi f'ishma pertinenti lil kull komproprjetarju; iżda jidher illi, finalment, il-partijiet mhux qed jikkontestaw il-pjan ta' qasma, cioe l-mod kif qed jiġi propost illi tinqasam l-art fiżikament;

43. Din il-Qorti rat illi waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2023, il-konvenuti obbligaw ruħhom illi jippreżentaw pjanta ta' diviżjoni li kellha tirrifletti l-porzjonijiet korretti; madanakollu, minkejja illi l-konvenut Giovanni Agius, fl-affidavit tiegħu[15], jgħid illi ġie esebit in atti permezz ta' nota datata 30 t'Otuibru 2023 *survey* bl-ishma korretti mħejji minn Adrian Borg, din il-Qorti hija sprovvista minn dan is-*survey*, u infatti l-unika nota in atti ppreżentata nhar it-30 t'Ottubru 2023 hija nota illi permezz tagħha l-Av Dr Michael Grech u l-Av Dr Christian Mifsud irrinunzjaw għall-patroċinju tal-konvenuti John Agius u Antonio Agius. Din il-Qorti rat ukoll illi ma saret l-ebda referenza għal dan is-*survey* mill-partijiet fin-noti ta' sottomissjonijiet

[15] A fol 125 tal-proċess

rispettivi tagħhom, b’dana illi tasal tikkonkludi illi effettivament dan is-*survey* ma ġiex esebit fl-atti ta’ din il-kawża;

44. Konsegwentement, l-unika pjan ta’ qasma illi għandha quddiemha din il-Qorti huwa wieħed illi jagħti indikazzjoni ta’ kif għandha tiġi maqsuma b’mod fiżiku l-art in diviżjoni, iżda illi ma jagħtix indikazzjoni tal-kejl preċiż illi kull parti diviża għandu jkollha, u dan stante illi l-ishma kif indikati fuq dan il-pjan huma skorretti. Madanakollu, fin-nuqqas ta’ pjan ta’ diviżjoni illi fih ġew indikati l-ishma korretti, din il-Qorti ssib ruħha fl-impossibilta’ illi tilqa’ *in toto* t-tieni talba rikorrenti, u dan stante illi, effettivament, il-pjan ta’ qasma tas-*surveyor* Roland Grech ma jirriflettix l-ishma reali tal-partijiet relattivi;

45. Inoltre, f’dik illi hija l-parti illi kienet tispetta lid-defunt Grazio Agius, din il-Qorti rat illi hemm qbil bejn Maria u Francesco Agius illi din il-parti tibqa’ in komun bejniethom, b’dana għalhekk illi sehem id-defunt Grazio Agius jiġi meqjus bħala parti individwali kif indikat f’Tabella B aktar ‘il fuq, u mhux bħala parti mill-ishma rispettivi ta’ Maria u Francesco Agius kif indikat f’Tabella A aktar ‘il fuq. Filwaqt illi huwa minnu illi kien ikun aktar idoneu li kieku anke din il-parti kellha tiġi diviża bejn dawn iż-żewġ partijiet, u dan sabiex ma jkunx hemm lok ta’ vertenzi oħra aktar ‘il quddiem, din il-Qorti mhux talli hija sprovvista minn pjan ta’ diviżjoni illi jindika l-qisien u l-ishma korretti, iżda hija sprovvista wkoll minn pjan ta’ diviżjoni illi jispeċifika l-mod kif jista’ jinqasam sehem id-defunt Grazio Agius bejn Maria u Francesco Agius. Għaldaqstant, gialadarba dawn iż-żewġ partijiet qegħdin jaqblu illi sehem id-defunt Grazio Agius jibqa’ miżmum in komun bejniethom, din il-Qorti sejra tordna illi d-diviżjoni għandha ssir skont l-ishma indikati f’Tabella B aktar ‘il fuq;

46. Għaldaqstant, ikkunsidrat il-premess, din il-Qorti sejra **<u>tilqa’ *in parte*</u>** it-tieni talba rikorrenti, u filwaqt illi tordna illi d-diviżjoni, f’dak illi hija l-qasma fiżika u materjali, issir skont il-pjan ta’ qasma tas-*surveyor* Roland Grech kif hawn fuq riprodotta, tippreċiża illi l-istess pjan ta’ qasma għandu jiġi rivedut

sabiex jirrifletti l-ishma reali tal-partijiet skont kif indikat fit-Tabella B fis-sezzjoni ***(a) L-Ishma tal-Partijiet*** aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

c. L-Assenjazzjoni tal-Ishma

47. Din il-Qorti rat illi l-vertenza prinċipali bejn il-partijiet tiċċentra dwar min mill-partijiet ser jieħu liema porzjon diviża. Infatti, in-**Nutar Nicolette Vella**, mistoqsija x'kienet ir-raġuni illi ma kienx hemm qbil bejn il-partijiet, tgħid illi *"[E]żatt jiġifieri wara li qraw il-kuntratt li preparajt jiena ma qablux min ħa jieħu liema porzjon"*[16];

48. **Ir-rikorrent Francesco Agius u l-konvenuta Mary Agius** isostnu illi l-porzjoni diviżi għandhom jiġu assenjati bis-segwenti mod:

Porzjon A	Giovanni Agius
Porzjon B	Antonio Agius
Porzjon C	Salvatore Agius
Porzjon D	Eredi ta' Grazio Agius
Porzjon E	Maria Agius
Porzjon F	Francesco Agius

Tabella Ċ

49. Mill-banda l-oħra, **il-konvenuti Giovanni u Antonio Agius** isostnu illi l-porzjoni diviżi għandhom jiġu assenjati bis-segwenti mod:

Porzjon A	Maria Agius
Porzjon B	Antonio Agius
Porzjon C	Salvatore Agius
Porzjon D	Eredi ta' Grazio Agius
Porzjon E	Giovanni Agius
Porzjon F	Francesco Agius

Tabella D

[16] A fol 84 tal-proċess

50. **Il-konvenut Salvatore Agius**, illi għandu l-ikbar sehem mill-aħwa kollha, jibqa' newtrali u ma jiffarovixxi la l-proposta ta' Francesco u Mary Agius u lanqas il-proposta tal-konvenuti l-oħra. Huwa jissottometti biss illi gialadarba jidher illi hemm qbil illi lilu għandha tmiss il-Porzjon C, din għandha tiġi assenjata lilu anke fil-każ illi din il-Qorti tordna illi l-assenjazzjoni tal-partijiet f'qisien ugwali ssir bix-xorti ai termini tal-Artikolu 510 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

51. Ir-rikorrent jidher illi qed jippremetti illi filwaqt illi oriġinarjament il-ftehim kien kif propost mill-konvenuti Giovanni u Antonio Agius, il-mewt ta' Grazio Agius wasslet sabiex inbidel il-ftehim, u dan sabiex il-porzjonijiet diviżi illi kienu ser jiġu assenjati lilu stess, lil Marija u lilhom flimkien bħala eredi ta' Grazio Agius, ikunu kontigwi għal xulxin[17]. Anthony u Giovanni Agius, filwaqt illi jikkonfermaw illi kien Francesco Agius illi ħareġ b'din il-proposta wara l-mewt ta' Grazio Agius, isostnu in kontro-eżami illi huma ma qablu qatt ma' din il-proposta[18], u dan minkejja illi, fl-affidavit tiegħu, **Giovanni Agius** jgħid, *"jiena kont lest li nċedilu* [lil Francesco Agius] *l-biċċa tiegħi u npartat ma' Maria kif irid hu u infatti għamiltlu 2 proposti bil-miktub biex nagħmlu dan imma hu dejjem webbes rasu u ma riedx jasal."*[19]

52. Id-diżgwid jirriżulta wkoll, b'mod indirett, mid-dokumenti esebiti min-**Nutar Nicolette Vella**. Filwaqt illi l-pjan ta' qasma[20] jindika assenjazzjonijiet miktuba bil-pinna min-Nutar stess skont Tabella D hawn fuq, l-abbozz tal-kuntratt[21] jindika assenjazzjoni skont Tabella C hawn fuq. Mistoqsija dwar din id-diskrepanza, in-Nutar tgħid:

> ***Dr Marcus Ciantar*** *Jekk nissuġġerilek li jekk inti bħala Nutar ktibt l-ismijiet fuq il-pjanta, jekk nissuġerilek li inti*

---

[17] Vide mistoqsijiet magħmula lil Anthony Agius in kontro-eżami a fol 177 tal-proċess
[18] A fol 186 fil-każ ta' Giovanni Agius u a fol 177 fil-każ ta' Anthony Agius
[19] A fol 126 tal-proċess
[20] **Dok NV1** a fol 87 tal-proċess
[21] **Dok NV2** a fol 88 *et seq* tal-proċess

dawk l-ismijiet la ktibthom sinjal għax kien hemm qbil, taqbel?

Xhud *Ehe dażgur mhux se nivvintahom minn moħħi żgur.*

Dr Marcus Ciantar *Taqbel ukoll allura li la darba inti ġejt biex tiddraftja l-kuntratt biex tagħmel l-abbozz, inti mxejt fuq dik il-pjanta?*

Xhud *Again, mela qed nassumi li suppost imxejt skont dik il-pjanta, pero' ma nkunx naf jekk xi ħadd bidilx xi ħaġa, jiġifieri ma rridx ninftiehem li qed ngħid xi ħaġa li mhix veru.*[22]

Jidher għalhekk illi saħansitra anke n-Nutar inqabdet fil-kontroversja bejn il-partijiet, b'dana illi kienu qed jiġu komunikati lilha verżjonijiet differenti illi wasslu sabiex il-pjanta ma kinitx taqbel mal-abbozz;

53. L-Artikolu 510 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi:

510.(1) L-ishma jiġu mtellgħin bix-xorti.

(2) Iżda, kemm-il darba l-ishma tal-partijiet li jkunu qegħdin jaqsmu ma jkunux indaqs, il-qorti tiddeċidi jekk l-ishma għandhomx jiġu mtellgħin bix-xorti, jew jekk il-qsim għandux isir b'assenjazzjoni għal kollox jew f'parti.

54. F'dan ir-rigward ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Nazzareno Fenech vs Rita Vella et***[23]:

[22] A fol 166 tal-proċess
[23] Ċit Nru 410/1988/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ P Sciberras, 16 ta' Frar 2005 (in ġudikat)

Minn dan hu dezumibbli illi fejn il-porzjonijiet ikunu ta' valur ugwali hija ppreferita l-estrazzjoni bix-xorti. Huwa biss fil-kaz ta' porzjonijiet dizugwali li l-ligi tipprovdi ghall-assenjazzjoni;

Evidentement is-sortegg propunjat mil-ligi hu kriterju intiz biex joffri garanziji lis-singoli kondividendi kontra l-possibilita` ta' xi favoritizmu. Tinsorgi ghalhekk il-mistoqsija jekk dan il-kriterju, una volta determinat li l-ishma huma ndaqs, bhal f' dan il-kaz, jistax jigi derogat mill-gudikant jew ghandux invece jigi dejjem applikat bhala principju direttiv;

*Skond l-Onor. Imhallef William Harding sedenti fil-kawza fl-ismijiet "**Rosina Camenzuli nomine et -vsEvangelista Perez et**", Qorti Civili, Prim' Awla, 22 ta' Frar (1947 (**Vol. XXXIII P II p 32**), fuq l-insenjament tal-Fadda li hu stqarr li kien qed jikkondividi, dan isostni illi r-regola kontenuta fl-Artikolu 510 (1) "ma hijiex inflessibbli u mperativa f' mod assolut, imma hija norma li ghandha tigi segwita kemm jista' jkun". Dan in bazi ghar-ragonament stabbilit fil-gurisprudenza estera illi "l' assegnazione delle quote per estrazione, piuttosto che per attribuzione, anche quando i condividendi concorrono in parti uguali, non è imposto come obbligo imprescindibile, bensi come norma comune da seguirsi quando ragioni speciali non consigliano invece il secondo sistema";*

*Din l-enuncjazzjoni tinsab sew kritikata mill-Onor. Imhallef Maurice Caruana Curran fil-kawza fl-ismijiet "**Joseph Scicluna et –vs- Maria Calleja et**", minnu deciza fit-30 ta' Lulju 1964. L-aspetti rilevanti taghha huma dawn:-*

*(1) Huwa car illi anke meta wiehed jezamina l-Fadda, s-sentenza fuq accennata u dik l-ohra ta' l-istess gudikant in re "**Portelli utrinque**" (24 ta' Jannar 1948) riportata fl-istess Volum XXXIII pagna 190, jikkostitwixxu gurisprudenza eccezzjonali u ta' minoranza kuntrarja ghall-gurisprudenza dominanti;*

(2) L-estrazzjoni bix-xorti ghandha l-iskop li zzomm lil kulhadd ugwali u li hadd ma jkollu l-favur jew il-privilegg tal-ghazla. Dan ghaliex l-estrazzjoni hija l-aqwa garanzija ta' l-imparzjalita` u ghalhekk il-legislatur ma jirrinunzjax ghaliha hlief f' kaz wiehed – dik ta' l-inugwaljanza tal-kwoti li jirrendi s-sortegg impossibbli, u li l-gudikant li jattribwixxi lil wiehed mill-kondividendi cespiti determinati a preferenza ta' ohrajn ikun qieghed jissostitwixxi ruhu ghal-ligi;

(3) Kif interpretat fil-gurisprudenza u fid-dottrina l-izjed akkreditata taghna, u dik ta' Franza u l-Italja, l-opinjoni prevalenti hi dik li, hlief fejn ikun hemm l-akkordju tal-partijiet, id-disposizzjoni tas-sortegg tal-kwoti ugwali mhijiex fakoltativa imma imperativa;

[...]

*Jinsab a propozitu deciz fil-kawza "**Francesco Spiteri -vs- Andrea Spiteri**", Qorti Civili, Prim' Awla, 25 ta' Gunju 1935, (**Vol. XXIX P II p 586**) sedenti fiha l-istess Onor. Imhallef William Harding, illi "l-Qorti ma tistax tezercita l-arbitriju prudenzjali taghha f' dan il-kaz illi fih il-kwoti huma ugwali". Huwa jibbaza dan ir-ragonament fuq sentenzi anterjuri li rritenew illi fl-istat tal-ligi l-gudikant ma jistax jarbitra bejn l-estrazzjoni bix-xorti u l-*

*assenjazzjoni hlief meta l-kwoti jkunu dizugwali. Ara sentenzi a **Vol. VI pagna 303 u Vol. XVI P II p 341**;*

*Hekk ukoll jinsab enuncjat mill-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni (**26 ta' Novembru 1994, Nru. 8772**) illi "nella divisione tra coeredi aventi diritto a porzioni ugwali, l' assegnazione di queste non puo che avvenire mediante estrazione a sorte, a norma dell' art 729 primo inciso (korrispondenti ghall-Artikolu 510(1) tal-Kodici Civili taghna), criterio che è inteso a garantire i singoli condividendi contro ogni possibile favoritismo";*

L-unika deroga li tippermetti l-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni (ara sentenzi tal-15 ta' Mejju 1980 (Nru. 3209) u tas-27 ta' Gunju 1996 (Nru. 5947) huma ghal kaz "quando il sorteggio possa comportare un frazionamento antieconomico dei beni gia comuni o presenti degli inconvenienti che devono essere opportunemente valutati." B' ezemplari dan hu applikat f' kaz li "un bene oggetto della comunione medesima sia collegato economicamente ad altro bene ad esso estraneo, gia appartenente ad uno dei condividendi";

In linea ta' principju pero`, salv ghall-fattispeci illustrat fl-ezemplari fuq indikat, "non puo ritenersi consentito al giudice di sostituire a tale criterio (art 729) quello diverso della attribuzione" [Kassazzjoni, 12 ta' Mejju 1979 (Nru. 2747)];[24]

55. Fil-każ odjern, salv għall-porzjon C, il-porzjonijiet diviżi huma ugwali. Naturalment dan peress illi għadhom ma ġewx aġġustati b'tali mod illi s-

[24] Ara wkoll Ċit Nru 478/2006, ***Elvira Abela vs Anthony Abela et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J Zammit McKeon, 27 t'Ottubru 2010 (in ġudikat)

sehem illi jispetta lill-eredi ta' Grazio Agius jiġi kemmxejn iżgħar mill-porzjonijiet diviżi l-oħra;

56. Fid-dawl tal-insenjament appena ċitat, din il-Qorti hija tal-fehma illi, salv il-Porzjon C, illi għandu jiġi assenjat lil Salvatore Agius minħabba d-daqs tiegħu, il-porzjonijiet l-oħra għandhom jittellgħu bix-xorti. Dan stante illi, anke jekk għall-grazzja tal-argument kellu jingħad illi porzjonijiet diviżi illi jiġu jispettaw lil Francesco u Mary Agius infushom u/jew qua eredi ta' Grazio Agius, ma jkunux kontigwi għal xulxin, ma nġabet l-ebda prova illi tali fatt jista' jnaqqas b'xi mod il-valur ekonomiku tal-porzjonijiet diviżi relattivi, b'dana għalhekk illi ma jissussistixxux iċ-ċirkostanzi estremi illi fihom din il-Qorti tista' tidderoga minn dak stabbilit fil-liġi. Infatti l-Qorti tasal tikkonkludi illi huwa biss għall-konvenjenza u prattiċita' illi r-rikorrent u Mary Agius qed jippretendu illi jiġu assenjati l-Porzjonijiet D, E u F, u mhux għal xi raġuni oħra oħra partikolari; madanakollu, ikkunsidrat dak illi tgħid il-liġi u dak sostnut mill-ġurisprudenza nostrana, din il-Qorti ma tqisx illi l-konvenjenza u l-prattiċita' huma biżżejjed sabiex hija twarrab fil-ġenb il-qasma bix-xorti a favur tal-assenjazzjoni. Dan aktar u aktar meta m'hemmx qbil unanimu bejn il-partijiet dwar kif għandha ssir il-qasma, cioe hux b'assenjazzjoni jew bix-xorti;

57. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, u sabiex taċċerta ruħha illi timxi b'mod ġust mal-partijiet kollha, din il-Qorti sejra tordna illi **Salvatore Agius jiġi assenjat il-Porzjon C, filwaqt illi l-porzjonijiet l-oħra jittellgħu bejn il-partijiet bix-xorti.**

d. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

58. Wara illi qieset il-provi fl-assjem tagħhom, il-komportament tal-partijiet quddiem din il-Qorti, u ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ odjern, din il-Qorti hija tal-fehma illi li kieku ma ġietx intavolata din il-kawża, il-partijiet ma kienu ser jaslu qatt għal ftehim. Dan setgħet tikkonstatah din il-Qorti primarjament fil-fatt illi, essenzjalment, il-partijiet kienu qed jaqblu illi

għandha ssir diviżjoni, u kienu qed jaqblu dwar l-ishma u l-mod kif kellha tinqasam l-art fiżikament; iżda baqgħu ma jistgħux jilħqu qbil dwar min ser jieħu liema parti, sal-punt illi saħansitra anke n-Nutar kellha quddiemha verżjonijiet konstrastanti dwar kif ser jiġu assenjati l-porzjonijiet diviżi bejn il-partijiet. Nonostante illi kienu biss il-porzjonijiet illi kellhom imissu lil Giovanni Agius u lil Mary Agius illi effettivament kienu qed jiġu kontestati, id-diżgwid illi kien hemm bejn l-aħwa kien qed jistultifika proċess illi seta' faċilment ġie riżolt f'qasir żmien u mingħajr il-ħtieġa ta' kawża;

59. L-uniku eċċezzjoni huwa l-konvenut Salvatore Agius, illi l-partijiet kollha jaqblu illi kien l-unika wieħed illi kien hemm qbil unanimu dwar il-parti illi kienet ser tiġi assenjata lilu, u l-unika wieħed illi, fil-fehma tal-Qorti, iddaħħal f'din il-kawża u l-kwestjoni bejn l-aħwa intortament;

60. Għaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma illi **l-ispejjeż ġudizzjarji għandhom jitħallsu mill-kontendenti kollha, salv għal Salvatore Agius, fil-proporzjon tal-kwoti rispettivi tagħhom**.

Decide

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

i. **<u>Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara illi l-konvenuti jew liema minnhom m'għandhom l-ebda titolu validu lil hinn mid-dritt ta' proprjeta` indiviża għall-okkupazzjoni arbitrarja u esklussiva tal-proprjeta` ossija porzjoni diviża ta' art fiha kejl superfiċjali ta' cirka ħamest elef mitejn u tletin metri kwadri (5230m^2), liema art tinsab aċċessibbli minn Triq privata li tiżbokka fuq Triq tal-Barklor ġewwa Ħal-Għaxaq fil-kontrada magħrufa *tal-Ħmieri*, konfinanti min-nofsinhar ma' ġid tal-familja Agius, punent ma' proprjeta` tal-familja Schembri Abela u tramuntana ma' proprjeta` tal-familja Schembri u Lvant ma' proprjeta` tal-familja Spagnol jew l-aventi kawża rispettivi tagħhom, liema proprjeta` tista' għalhekk tiġi diviża;

ii. **<u>Tilqa’ *in parte* t-tieni talba rikorrenti</u>** u filwaqt illi tiddikjara illi l-Proprjeta` surreferita hija kommodament diviżibbli bejn il-komproprjetarji fl-ishma indikati fis-sezzjoni “***a. L-Ishma tal-Partijiet***” f’din is-sentenza, tordna illi d-diviżjoni ssir skont kif indikat fis-sezzjonijiet “***b. Id-Diviżjoni tal-Art***” u “***c. L-Assenjazzjoni tal-Ishma***” aktar ‘il fuq f’din is-sentenza. Għal dan il-għan, din il-Qorti qiegħda taħtar lin-**Nutar Nicolette Vella** sabiex tirċievi l-att ta’ diviżjoni li għandu jiġi pubblikat fl-<u>edifizju tal-Qorti fi żmien xahrejn mid-data illi fiha din is-sentenza tgħaddi in ġudikat</u>. Mal-att għandha tiġi annessa pjanta bl-ishma kif korretti. Il-Qorti qed tinnomina wkoll lill-**Avukat Dr Tanya Sammut** bħala kuratur deputat biex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq il-kuntratt;

iii. Fid-dawl tal-premess, **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba rikorrenti.

Bl-ispejjeż ġudizzjarji a karigu tal-kontendenti kollha, salv għal Salvatore Agius, fil-proporzjon tal-kwoti rispettivi tagħhom.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur