QORTI ĊIVILI - PRIM'AWLA

IMĦALLEF

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

Illum il-Ħamis, 27 ta' Marzu, 2024

Kawża Numru: 2

Rikors Ġuramentat Numru:- 106/2017 JVC

Joseph Mifsud (KI 0933046M) u Emanuela Mifsud (KI 0436549M)
(10 Tal-Grazzja, Triq Filippu Grech, Ħaż-Żebbuġ, Malta)

Vs.

Nazzareno Camilleri (KI 182453M) u Lourdes Camilleri (KI 246058M)
(*Dhalia Triq il-Qubbajt, Ħaż-Żebbuġ, Malta*)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat illi permezz tiegħu r-rikorrenti Joseph Mifsud et talbu kif isegwi :

'Illi l-kontendenti huma proprjetarji nofs indiviz kull wieħed tal-porzjoni raba mill-għalqa fil-limiti ta' Haz Żebbuġ, kuntrada Ta' Wicc ir-Rahal maghrufa wkoll bħala Tal-Barokki jew ta' San Blas, tal-kejl superfiċjali ta' erbat itmiem, 4 sighan u 7 kejliet ekwivalenti ghal 5378.38 metri kwadri, kompriza l-parti diviza mir-razzett li hemm fuq l-istess raba kif ukoll il-garage li nbena fuq l-istess raba in kwistjoni wara l-akkwist tal-24ta' Settembru 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Said, **dokument A** hawn anness liema raba jmiss minn Nofsinhar ma' Boschetto Road, mill-Punent ma' beni ta' Philip Abela u mil-Lvant ma' proprjeta' ta' Saverio Chircop, libera u franka minn kull cnus, pisijiet jew gravami ohra kif delineata u deskritta fil- pjanta annessa mal-istess kuntratt hawn imsemmi.

Illi r-rikorrenti ma jridux jibqghu aktar in komun mal-intimati.

Illi l-proprjeta' fuq imsemmija hija komodament divizibbli f'zewg porzjonijiet.

Illi r-rikorrenti b'ittra legali tal-11ta' Ottubru 2016 u tal-ittra ufficjali tal-5ta' Jannar 2017 interpellaw lill-intimati sabiex jersqu ghad-divizjoni pero' baqghu inadempjenti.

Jgħidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

(1) **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi r-raba bir-razzett u bil-garage fil-limiti ta' Haz Żebbuġ, kuntrada Ta' Wiċċ ir-Rahal maghrufa wkoll bhala Tal-Barokki jew Ta' San Blas, tal-kejl superficjali ta' erbat itmiem, 4 sighan u 7 kejliet ekwivalenti ghal 5378.38 metri kwadri li tmiss minn Nofsinhar ma' Boschetto Road, mill-Punent ma' beni ta' Philip Abela u mil-Lvant ma' proprjeta' ta' Saverio Chircop, libera u franka minn kull ċnus, piżijiet jew gravami ohra kif delineata u deskritta fil- pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-24ta' Settembru 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Said skond **dokument A** hawn anness, hija komodament divizibbli.

(2) **Tiddividi** dan ir-raba bl-ambjenti tieghu kollha mill-ghalqa fil-limiti ta' Haz Żebbuġ, kuntrada Ta' Wiċċ ir-Rahal marghufa wkoll bħala Tal-Barokki jew ta' San Blas, tal-kejl superfiċjali ta' erbat itmiem, 4 sighan u 7 kejliet ekwivalenti ghal 5378.38 metri kwadri, kompriża l-parti diviża mir-razzett li hemm fuq l-istess raba kif ukoll il-garage li nbena fuq l-istess raba in kwistjoni wara l-akkwist tal-24 ta' Settembru 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Said, **dokument A** hawn anness liema raba jmiss minn Nofsinhar ma' Boschetto Road, mill-Punent ma' beni ta' Philip Abela u mil-Lvant ma' proprjeta' ta' Saverio Chircop, libera u franka minn kull ċnus, piżijiet jew gravami oħra kif delineata u

deskritta fil- pjanta annessa mal-istess kuntratt hawn imsemmi f'żewġ porzjonijiet ugwali, jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi .

(3) **Tassenja** lill-kontendenti nofs diviż kull wieħed mill-istess għalqa bl-ambjenti tagħha lil Joseph u Emanuela konjugi Mifsud u nofs diviż ieħor lil Nazzareno u Lourdes konjugi Camilleri.

(4) **Tinnomina** Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv ta' diviżjoni tal-għalqa fuq imsemmija skond kif ordnat minn din il-Qorti.

(5) **Tiffissa** jum ħin u lok ghall-pubblikazzjoni ta' l-istess kuntratt ta' diviżjoni.

(6) **Tinnomina** kuraturi deputati biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumacja fuq l-att relattiv ta' diviżjoni u kull att sussegwenti u attinenti.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra legali tal-11 ta' Ottubru 2016 u tal-ittra ufficjali tal-5 ta' Jannar 2017 u bl-inġunzjoni ta' l-intimati in subizzjoni.'

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati Nazzareno Camilleri et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi jibda sabiex jiġi rilevat illi anke l-intimati ma humiex propensi li jibqghu aktar kompropjetarji tat-titolu flimkien mar-rikorrenti tal-beni immobbli imsemmija aktar l-isfel fil-

paragrafu 2 u ghal dan il-ghan hemm qbil li issir l-assenjazzjoni formali ta' partijiet ugwali ta' kull wahda mill-beni imsemmija fil-paragrafu 2 u dana wara li jittiehdu in konsiderazzjoni dak rilevat f'dina r-risposta guramentata;

2. Illi jigi rilevat illi l-kontendenti huma kompropjetarji ta' zewg propjetajiet distinti u separati u cioe:

   (a) Porzjon diviza ta' raba fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta b'faccata fuq Triq il-Buskett formanti parti mill-kontrada maghrufa bhala Ta' Wicc ir-Rahal u wkoll bhala Tal-Barokki jew Ta' San Blas, tal-kejl superficjali ta' cirka 5400 metri kwadri u il fuq parti mill-istess raba gie kostruwit garaxx mill-intimati;

   (b) Razzett tal-kejl ta' cirka 110 metri kwadri li jinsab fi Triq il-Buskett kantuniera ma' Sqaq ta' Wicc ir-Rahal , Zebbug, Malta, liema razzett huwa separat u distint mir-raba imsemmija fil-paragrafu (a) u ma jifformax parti mir-raba imsemmija fil-paragrafu (a);

   .

3. Illi konsegwentement id-divizjoni- li ghandha issehh hija ta' zewg propjetajiet separati u distinti u skond l-iskorta fil-gurisprudenza nostrana u l-principji li jirregolaw l-istess, stante li l-intimati u rikorrenti ghandhom sehem ugwali fil-beni immobbli fuq deskritti, kull parti ghandha tigi assenjata parti ugwali f'kull wahda mill-imsemmija propjetajiet;

4. Illi effettivament dina d-divizjoni gia avverat ruhha *de facto* u bil-kunsens tal-kontendenti kollha tant illi r-rikorrenti ilhom ghal aktar minn 15-il sena fil-pussess esklussiv ta' parti diviza mir-raba imsemmija fil-paragrafu 2 (a) u ta' parti diviza mir-

razzett imsemmi fil-paragrafu 2 (b) filwaqt li l-intimati ilhom ghal aktar minn 15-il sena fil-pussess esklussiv ta' parti diviza ohra mir-raba imsemmija fil-paragrafu 2 (a) u ta' parti diviza ohra mir-razzett imsemmija fil-paragrafu 2 (a) u ta' parti diviza ohra mir-razzett imsemmi fil-paragrafu 2 (b).

5. Illi ukoll bi qbil ma u bil-kunsens tar-rikorrenti, l-intimati ottjenew permess ta' zvilupp u effetivament ikkostruwew, ghas-spejjes taghhom, garaxx fuq dik il-parti diviza mir-raba imsemmija fil-paragrafu 2 (a) li kienet fil-pussess esklussiv tal-intimati ghal aktar minn 15-il sena, liema garaxx ukoll ilhu minn meta gie kostruwit fil-pussess esklussiv tal-intimati flimkien mal-parti diviza tar-raba posseduta esklussivament mill-intimati u li fuqha huwa kostruwit l-imsemmi garaxx. F'dana l-kuntest jigi rilevat ukoll illi minn dana l-garaxx huwa gestit negozju u ilhu hekk jigi gestit ghal diversi snin u l-avvjament ta' dana n-negozju huwa certament marbut ma' dana l-garaxx;

6. Illi ghalhekk l-assenjazzjoni li ghandha issir minn din l-Onorabbli Qorti ghandha tirrifletti dak gia maqbul bejn il-kontendenti u ilha fis-sehh ghal aktar minn 15-il sena bil-qbil u kunsens tal-kompropjetarji kollha u dana billi lir-rikorrenti tigi assenjata dik il-parti diviza mir-raba msemmija fil-paragrafu 2 (a) li kienet u ghada fil-pussess esklussiv tar-rikorrenti u kif ukoll tigi assenjata lir-rikorrenti dik il-parti diviza mir-razzett imsemmi fil-paragrafu 2 (b) li kienet u ghada fil-pussess esklussiv tar-rikorrenti filwaqt li lill-intimati tigi assenjata dik il- parti diviza mir-raba imsemmija fil-paragrafu 2 (a) li kienet u ghada fil-pussess esklussiv tal-intimati u kif ukoll tigi assenjata lill-intimati dik il-parti diviza mir-razzett imsemmi fil- paragrafu 2 (b) li kienet u ghada fil-

pussess esklussiv tal-intimati. Dan huwa konkordi ma' dak insenjat li *"lacquiescenza dei consorti protratta per tanti anni nell'occupazione della casa comune da uno di essi, con iscienza loro e sotto i loro occhi, importava la loro approvazione del fatto di lui";*

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost f'kaz li dina l-Onorabbli Qorti ma taqbilx ma' dak sottomess fil-paragrafu 6 ta' hawn fuq, fl-eventwali divizjoni minn dina l-Onorabbli Qorti taz-zewg propjetajiet imsemmija fil-paragrafu 2 li taghhom huma kompropjetarji l-kontendenti, tali divizjoni ghandha issegwi l-principji bazici li jirregolaw id-divizjoni ta' beni komuni, inkluz izda mhux limititament, li gialadarba l-beni immobbli mizmuma in komun huma tnejn [ossija (i) ir-raba u (ii) r-razzett] li huma separati u indipendenti minn xulxin u t-tnejn komodament divizibbli kull parti ghandha tiehu sehem ugwali *in natura* minn kull wahda mill-hwejjeg komuni oltre l-fatt li kif insenjat meta kull wiehed mill-kompropjetarji bil-kunsens reciproku jaghmlu uzu esklussiv minn parti diviza tal-beni komuni l-Onorabbli Qorti ma ghandiex tapprova l-possibilita li l-partijiet ikollhom jaqilbu l-propjetajiet gia okkupati minnhom.

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi rilevat illi l-intimati ghandhom id-dritt tal-*ius retentionis* fuq dik il-parti diviza mir-raba imsemmija fil-paragrafu 2 (a) u fuq dik il-parti diviza mir-razzett imsemmi fil-paragrafu 2 (b) li huma okkupati mill-intimati u ilhom hekk okkupati ghal aktar minn 15-il sena mill-intimati bil-kunsens tar-rikorrenti;

9. Illi fir-rigward tal-kap tal-ispejjes ta' dawn il-proceduri, l-intimati ma ghandhom ibaghtu ebda spejjes stante li dina l-vertenza hija frott tal-ostinenza tar-rikorrenti u l-ghazla

unilaterali taghhom li ma jirrispettawx il-ftehim milhuq bejn il-kontendenti aktar minn 15-il sena ilhu meta saret il-qasma *de facto* taz-zewg propjetajiet mizmuma in komun. Dana l-agir ma ghandhux jigi premjat minn dina l-Onorabbli Qorti billi takkolla xi spejjes fuq l-intimati li da parti taghhom dejjem onoraw kull ftehim milhuq mar-rikorrenti. Ghal kuntrarju dan l-agir ghandhu jigi iccensurat !!

10. Salv kull eccezzjoni, risposta u sottomissjoni ulterjuri permessa mill-Ligi.'

Rat l-affidavits, xiehda, dokumenti, verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u l-provi kollha mressqa u esibiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-4 ta' Frar, 2020 din il-Qorti nnominat lill Perit Tekniku David Pace sabiex jaghmel pjan ta' divizjoni bejn il-partijiet. Rat ir-rapport ta` Perit Tekniku David Pace maħluf nhar it-22 ta` April 2021 u esibit in atti (a fol. 187 et seq) u rat ukoll l-eskussjoni dettaljata li saret lill-istess Perit Tekniku a fol. 200 tal-process.

Rat id-digriet datat nhar is-7 ta` Diċembru 2021 fejn il-Qorti ċaħdet it-talba sabiex il-Perit Tekniku David Pace jerġa jirrelata;

Rat li fis-seduta tad-9 ta Diċembru 2021 il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrenti għall-ħatra għan-nomina ta` Periti Perizjuri u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi, Perit Nicholas Mallia u Perit Marie Louise Caruana Galea;

Rat ir-rapport ta` Periti Perizjuri ippreżentat nhar it-8 ta` Marzu 2022, liema rapport huwa esebit in atti (a fol. 239 et seq). Rat id-domandi u r-risposti in eskussjoni a fol. 282 et seq tal-process.

Rat illi fil-verbal datat is-7 ta' Mejju, 2024 ir-rikors ġie differit ghal-lum għad-deċiżjoni bil-fakultà tal-partijiet li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat id-digriet datat nhar tat-08 ta` Ottubru 2024 fejn ċaħdet it-talba tal-intimati sabiex testendi t-terminu għal preżentata tan-nota ta` sottomissjonijiet stante li t-terminu kien jiskadi fis-7 ta` Novembru 2024.

Rat is-sottomissjonijiet esibiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

<u>Fatti fil-Qosor</u>

Illi, l-vertenza soġġett ta` din il-kawża hija l-propjetà ossija l-għalqa fil-limiti ta' Ħaż Żebbuġ, kuntrada Ta' Wiċċ ir-Raħal magħrufa wkoll bħala Tal-Barokki jew ta' San Blas, tal-kejl superfiċjali ta' erbat itmiem, 4 sigħan u 7 kejliet ekwivalenti għal 5378.38 metri kwadri, kif ukoll il-garaxx li nbena fuq l-istess raba' in kwistjoni u

wkoll razzett li jinsab fuq porzjon art adjaċenti vicin din l-istess raba' izda mifrud mill-istess għalqa minn proprjeta' ta' terzi. Ai fini ta' referenza qed issir referenza għar-ritratt mill-ajru a fol. 250 u l-ambjenti immarkati fuq l-istess bir-roża u l-aħdar.

Illi, mir-rikors ġuramentat, mir-risposta ġuramentata kif ukoll mix-xhieda tal-partijiet fl-atti huwa evidenti li l-kontendenti jaqblu li ma jridux jibqgħu ko-propjetarji tal-propjetajiet in kwistjoni filwaqt' li l-kontestazzjoni bejniethom hija dwar kif dawn il-proprjetajiet għandhom jinqasmu u liema ambjenti għandhom jigu assenjati u lil min.

Illi l-intimati jsostnu li l-propjetà *de quo* hija magħmula minn żewġ propjetajiet distinti u separati minn xulxin cioe (i) ir-raba' ossija l-għalqa fil-limiti ta' Ħaż Żebbuġ, kuntrada Ta' Wiċċ ir-Raħal marghufa wkoll bħala Tal-Barokki jew ta' San Blas, tal-kejl superfiċjali ta' cirka 5400 (li fuq parti mill-istess raba' ġie kostruwit garaxx mil-istess intimati) u (ii) Razzett tal-kejl ta' ċirca 110 metri kwadri li jinsab fi Triq il-Buskett kantuniera ma' Sqaq Ta' Wiċċ ir-Raħal, Ħaż Żebbuġ, Malta. Jeccepixxu wkoll li fil-fatt il-proprjetajiet ġia ġew diviżi bejniethom w'ghalhekk l-intimati jsostnu li l-qasma għandha tirrifletti l-istat ta' divizjoni de facto li gia hemm fuq il-post filwaqt li r-rikorrenti ma jaqblux ma din il-proposta. Ir-rikorrenti ma jaqblux għar-raġini li jinsistu li l-garaxx mibni fuq il-parti preżentement użata mill-intimati għandu valur li jrid jittieħed in konsiderazzjoni ai fini tad-diviżjoni.

Illi minn analiżi tal-provi fl-atti, partikolarment ix-xhieda tal-partijiet tista' tgħid li hija din id-diverġenza bejn il-partijiet dwar kif għandha tigi spartita l-proprjeta' li tiddomina l-mertu tal-kawża.

<u>Kunsiderazzjonijiet Legali:</u>

Illi, l-Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta jitkellem dwar kif kull komproprjetarju jista' jitlob il-qasma tal-ħaġa in komun fl-artikolu 496 *et seq*, fejn jgħid:

> *'(1) 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.*
>
> *(2) Iżda, jiswa l-ftehim li l-komunjoni tibqa' għal żmien determinat, li ma jkunx jaqbeż il-ħames snin; u kull ftehim għal żmien itwal hu null għal dak iż-żmien li jkun jaqbeż il-ħames snin.*
>
> *(3) Dan il-ftehim jista' jiġġedded.'*

Illi, l-artikolu 499 tal-Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta jgħid:

> *'(1) Il-qasma ta' ħwejjeġ immobbli ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku.*
>
> *(2) għall-effett ta' qasma bħal din kwantu għat-terzi, kemm ukoll għall-iskrizzjoni tal-att hawn fuq imsemmi, igħoddu d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 330.'*

Illi, l-artikolu 502 tal-Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta jgħid:

'Kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni in natura.'

Illi, l-artikolu 503 tal-Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta jgħid:

'Il-komproprjetarju li jkollu beni immobbli minnhom infishom viċini għal xi wħud mill-immobbli in komun li jkunu sejrin jinqasmu, jista' jitlob li dawk il-beni immobbli jiġu assenjati lilu bi stima, iżda dan kemm-il darba jkun hemm immobbli oħra in komun li minnhom jista' jiġi assenjat lil kull wieħed mill-komproprjetarji l-oħra sehem bejn wieħed u ieħor ugwali.'

Illi, l-artikolu 504 tal-Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta jgħid:

'Meta wieħed jiġi biex jifforma u jqassam l-ishma, għandu jevita li jifred il-fondi fi bċejjeċ jew li joħloq servitujiet; u għandu jfittex li jdaħħal f'kull sehem l-istess kwantità ta' ħwejjeġ mobbli, immobbli, jeddijiet jew krediti tal-istess xorta u tal-istess valur.'

Illi, mil-artikoli sovraċitati huwa evidenti li l-liġi nostrana tirrikonoxxi l-istat ta` komunjoni tal-propjetà, iżda minkejja tali u minħabba l-fatt li dan l-istat ta` komunjoni tal-propjetà bejn il-komproprjetarji jista` jwassal għal diżgwid, l-leġislatur ħass il-bzonn li jinkludi artikolu 496 tal-Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta u dan sabiex joffri soluzzjoni għax-xoljiment ta` l-istat ta` komunjoni tal-propjetà bħal dak taħt dawn il-proċeduri odjerni.

Illi, tenut in kunsiderazzjoni d-dispożizzjonijiet ċitata hawn fuq din l-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-provi prodotti fil-mori tal-proċeduri odjerni.

<u>Ikkunsidrat:</u>

Illi mill-atti jirizulta li l-partijiet kienu ikkuntrattaw bejniethom quddiem in-Nutar Philip Said nhar l-24 ta` Settembru tas-sena 1992, (ara fol. 5 et seq) fejn b'titolu ta` permuta trasferew lil xulxin diversi immobbli, fosthom nofs indiviz ta' raba ossija l-għalqa fil-limiti ta' Ħaż Żebbuġ, kuntrada Ta' Wiċċ ir-Raħal denominata sive Tal-Barokki jew ta' San Blas, tal-kejl superfiċjali ċirka 5378.38 metri kwadri. B'hekk mill-istess att pubbliku jirrizulta li l-art meta ġiet trasferita kienet indikata bħala nofs indiviz ta' porzjon raba b'dana li din ġiet proprjeta' indiviża bejn il-partijiet.

Illi, mil-affidavit tar-rikorrenti Emanuela Mifsud (ara fol.25), li tiġi oħt l-intimat Nazzareno Camilleri, joħroġ biċ-ċar li hija u żewġha, cioe' Joseph Mifsud, huma l-propjetarji ta` nofs indiviz ta' l-'*għalqa fil-limiti ta' Ħaż Żebbuġ, kuntrada Ta' Wiċċ ir-Raħal marghufa wkoll bħala Tal-Barokki jew ta' San Blas, tal-kejl superfiċjali ta' erbat itmiem, 4 sigħan u 7 kejliet ekwivalenti ghal 5378.38 metri kwadri, kompriża l-parti diviża mir-razzett li hemm fuq l-istess raba kif ukoll il-garage li nbena fuq l-istess raba in kwistjoni.'* Emanuela Mifsud tkompli tispjega li l-għalqa u r-razzett kienu gew akkwistati mingħand Licari Estates Limited fis-sena 1980 u skond l-istess Emanuela Mifsud hija u żewġha partu l-post fejn joqgħodu llum ma` nofs l-għalqa u nofs r-razzett ma -intimati.

Illi, mill-affidavit tar-rikorrenti Joseph Mifsud (ara fol. 27), ukoll huwa evidenti li hu u martu huma l-propjetarji ta` nofs indiviz ta' l-għalqa u r-razzett in kwistjoni.

Illi bejn il-partijiet hemm qbil li effettivament sa minn numru ta' snin twal l'hawn l-ghalqa in kwistjoni fattwalment inqasmet u partijiet specifici bdew jintuzaw minn parti jew minn ohra u l-istess japplika ghar-razzett. Ir-rikorrenti izda jinsistu li qatt ma kien hemm qasma permezz ta' kuntratt pubbliku u jinsistu li sal-lum huma propjetarji indivizi tal-proprjeta' kollha u mhux partijiet specifici minnha. Minn naħa l-oħra l-intimati jinsistu li kull parti ghandha tigi assenjata dik il-parti li effettivament tinsab fil-pussess tagħha.

Illi, fis-seduta tal-11 ta` Jannar 2018, xehed Joseph Mifsud (ara fol.59 et seq) in kontro eżami fejn mistoqsi hekk wieġeb:

'Dr Reuben Farrugia : Din il-qasma saret bi qbil bejnek u bejn Camilleri, naqblu?
Xhud : Imma hemmhekk ma kien hemm ...
Dr Reuben Farrugia : Irrispondini. Il-qasma … naqblu ?
Xhud : Le le ma sarx ...
[Omissis]
Dr Reuben Farrugia : Mhux qed tirrispondini, hu pacenzja bija.
Dr Edward DeBono : Qed jghidlek – hadd ma jaf fejn hu tieghu.
Xhud : Hadd ma jaf fejn hu tieghu ghedtlek.
Dr Edward DeBono : X' jista' jghidlek iktar?
Il-Qorti : Ara l-mistoqsija hija cara; kien hemm ftehim bejnietkom?
Xhud : Le ma kien hemm xejn.'

Illi, fis-seduta tal-15 ta` Frar 2018, xehdet Emanuela Mifsud (ara fol.73 et seq) in kontro eżami fejn wieġbet hekk:

'Dr Reuben Farrugia : Issa ha nieqfu fuq dan ir-ritratt; qed nitkellmu dwar ir-raba', ghalissa ser nitkellmu fuq din ir-raba'. Din ir-raba' naqblu illi

wara li xtara n-nofs huk Zaren, naqblu illi inti u r-ragel tieghek, u Zaren, qsamtuha din ir-raba'?
Xhud : Le ma qsamnihiex. Qatt ma inqassmet.
Dr Reuben Farrugia : Il-parti li hawn delineata bil-kulur abjad fuq il-pjanta a fol 58 naqblu illi qieghda fil pussess esklussiv ta' Zaren, jahdmiha Zaren u hu jahdem ir-raba'?
Xhud : Le ma naqblux.
[Omissis]
Dr Reuben Farrugia : Issa naqblu illi ilha hekk tinhadem minn Zaren minn mindu xtraha u intom tahdmu il-bicca ta' wara u intom tahdmu minn l-abjad 'l isfel?
Xhud : Le le.
Dr Reuben Farrugia : Mela kemm wara l-kuntratt qsamtuha b' dan il-mod ir-raba'?
Xhud : Dik mhix qsamniha, ma hija maqsuma xejn.
Dr Reuben Farrugia : Maqsuma. Ara .....
Xhud : Le, mhux maqsuma.
Il-Qorti : Kemm wara l-kuntratt beda jahdimha Zaren wahdu dik il-parti? Mhux qasma issa.
Xhud : M' hemmx qsim ta' xejn.'

Illi, mix-xhieda ta` Joseph Borg in rappreżentanza tad-Dipartiment ta` l-Agrikoltura (ara fol.109) l-intimati ppruvaw jaslu għal konklużjoni li d-diviżjoni jew il-qasma ġiet ikkonfermata stante li kien hemm diviżjoni *de facto.* Il-Qorti hija konvinta li fil-fatt seta` kien hemm xi trasferiment tal-art in kwestjoni mad-Dipartiment ta` l-Agrikoltura, iżda dan ma huwa xejn għajr rekwiżit amministrattiv u xejn aktar.

Illi, kif jirrizulta mill-atti proċesswali u mix-xhieda sopra indikata qatt ma eżista ebda att pubbliku dwar il-qsim u d-diviżjoni tal-propjetà mertu ta din il-kawża.

Illi mill-provi fl-atti jirriżulta wkoll li l-intimati ma jikkontestawx il-fatt li l-qasma ma saritx permezz ta' kuntratt pubbliku iżda kull ma hi stat ta' fatt fuq il-post. Jirriżulta għalhekk li sallum il-partijiet għadhom proprjetarji indiviżi tal-ambjenti kollha, kieku fil-fatt ma kienx hekk ma kienx ikun hemm bżonn li ssir din il-kawża.

Il-Qorti għalhekk ser tgħaddi sabiex tevalwa r-rapporti teknići kemm tal-ewwel espert kif ukoll tal-esperti perizjuri sabiex tkun tista' tasal ghal pjan ta' qasma gust u ekwu bejn il-partijiet.

<u>Ikkunsidrat ulterjorment:</u>

Illi fl-atti odjerni din il-Qorti għandha a disposizzjoni taghha rapport kontenenti pjan ta' qasma redatt mill-Perit David Pace esebit a fol. 188 et seq tal-process. F'dan ir-rapport il-Perit Tekniku nominat minn din il-Qorti tista' tghid li fil-pjan ta' divizjoni proposta minnu huwa żamm l-ambjenti kif inhuma llum ġia maqsuma *de facto* bejn il-partijiet fis-sens li rrelata li kull parti għandha żżomm dik il-parti tal-għalqa li ġia tinsab fil-pussess tagħha u l-ambjenti li hemm fuqhom, filwaqt iżda li l-passaġġ li jwassal għall-partijiet rispettivi tal-għalqa jibqa' komuni u wkoll ir-razzett jiġi maqsum fis-sens li kull parti żżomm fil-pussess tagħha l-maqjel li ġia għandha u l-intrata tibqa' komuni sabiex il-partijiet ikunu jistgħu jaċċedu għall-parti tagħhom. Il-Perit Pace ukoll għamel proposta kif il-garaxx mibni fuq il-parti mill-għalqa preżentement fil-pussess tal-intimat jinqasam sabiex kull parti tieħu nofsu tenut kont iżda li dan il-garaxx huwa milqut minn 'enforcement notice' stante li mibni ferm akbar u ferm għola kif ukoll sar bdil ta' użu li mhux sanzjonat.

Illi filwaqt li l-intimati dehru li kienu qed jaqblu mal-proposti tal-Perit David Pace, ir-rikorrenti opponew bil-qawwa u saret eskussjoni twila u dettaljata tal-istess Perit. In konkluzjoni tal-istess eskussjoni rriżulta li r-rikorrenti ma kienx ser ikollhom access għal fuq it-triq prinċipali b'dak propost mill-Perit Pace u wkoll li ċertu partijiet kienu ser jibqgħu komuni bejn il-partijiet w'għalhekk ma tintlaħaqx diviżjoni assoluta kif jixtiequ r-rikorrenti.

Illi konsegwentement fuq talba tar-rikorrenti l-Qorti għaddiet sabiex tinnomina Periti Perizjuri sabiex jirrelataw huwa dwar il-pjan ta' diviżjoni bejn il-paritjiet.

Illi, mir-rapport tal-Periti Perizjuri cioe' tal-Perit Elena Borg Costanzi, il-Perit Nicholas Mallia u l-Perit Marie Louise Caruana Galea, ippreżentat nhar it-08 ta` Marzu 2022, liema rapport huwa esibit in atti (a fol. 239 et seq), ħareġ evidenti li l-propjetà in kwistjoni hija komodament diviżibbli b'dana wkoll li filwaqt li kull parti tieħu proprjeta' bejn wieħed u ieħor tal-istess valur, ma jibqa' xejn in komuni bejn il-partijiet. Id-diviżjoni proposta mill-Periti perizjuri tieħu wkoll kont tal-fatt li l-garaxx mibni fl-għalqa mhux mibni skont il-permess ta' żvilupp u l-probabilta' hi li dan ma jistax jiġi sanat jekk mhux biss bħala 'agricultural store' ta' daqs ferm iżgħar cioe' kif oriġinarjament kien approvat.

Illi l-Qorti rat li l-Perit Perizjuri rrilevaw li l-propjetà in kwistjoni tikkonsisti f`art agrikola b`razzett fuq in-naħa tax-xellug u maħżen (ossija garaxx imdaqqas) u ġiebja fuq in-naħa tal-lemin. Ġie sottolinjat illi r-razzett mhux interkonness mar-raba' in kwistjoni, fejn hemm mibni il-maħżen ossija garaxx.

Illi, dwar pjan ta` diviżjoni il-Periti Perizjuri ppreparaw pjanta tal-qasma, liema pjanta tinsab annessa mar-rapport u mmarkata bħala PP1 (ara fol.250), li turi żewġ porzjonijiet. Il-Periti Perizjuri, sabiex ma jkunx hemm ħolqien ta` servitujiet bħal aċċess komuni u wkoll sabiex kull parti jkollha faċċata fuq it-triq prinċipali, qasmu l-għalqa ghat-tul mill-faċċata li qiegħdha għal fuq it-triq f`żewġ partijiet, kif ukoll l-għalqa ġiet maqsuma f'żewġ porzjonijiet ta' metraġġ ugwali.

Ill l-Qorti rat li l-Periti Perizjuri ikkunsidraw il-valur taż-żewġ proprjetajiet cioe' l-għalqa u r-razzett fis-somma komplessiva ta' €610,000. L-istess Periti Perizjuri taw il-valur ta` €305,000 lill porzjon immarkata bl-aħdar fil-pjanta a fol. 250 liema porzjoni tinkludi l-parti mxattra tal-għalqa u r-razzett sħiħ, filwaqt li l-valur mgħoti lil-porzjon immarkata bil-roza fil pjanta a fol. 250 ġiet stmata fil-valur ta' €304,920 nkluż il-valur tal-'agricultural store' kif approvat u mhux kif mibni.

Illi fir-relazzjoni tagħhom il-Periti Perizjuri jemfasizzaw li l-fatt li l-ambjenti tar-razzett immarkat bl-aħdar mhumhiex fiżikament annessi mal-għalqa immarkata bl-aħdar huwa ta' żvantaġġ sinjifikanti meta imqabbel mal-għalqa immarkat bil-roża li għandha il-maħżen mibni fl-għalqa stess, di piu' jkomplu jgħidu li l-għalqa immarkata bl-aħdar għandha forma irregolari ħafna meta maqbula mal-għalqa immarkata bil-roża u dan huwa ukoll ta' żvantaġġ. Dawn il-fatturi jimpinġu ħażin fuq il-valur tal-porzjon immarkata bl-aħdar. Isostnu li kien għalhekk li sabiex jibbilanċjaw dawn il-fatti kif delinjati minnhom, li huma ma nkludewx fil-faċċata l-metraġġ tar-razzett fil-qsim tal-għalqa. Jinsistu iżda li skont dak propost minnhom u tenut kont dan kollu, il-valur komplessiv taż-żewġ porzjonijiet huwa intrinsikament ugwali.

Illi din il-Qorti tqis li l-pjan ta' qasma kif porpost mill-Periti Perizjuri huwa wieħed aktar ġust u jieħu kont tal-fatturi kollha relattivi għall-proprjetajiet in kwistjoni u t-talba tar-rikorrenti li tiġi eliminata l-ko-proprjeta' kollha bejn il-partijiet. Tqis li dan il-pjan ta' qasma jmur fid-direzzjoni li jrid l-artikolu 504 tal-Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta, u cioe li *'meta wieħed jiġi biex jifforma u jqassam l-ishma, għandu jevita li jifred il-fondi fi bċejjeċ jew li joħloq servitujiet; u għandu jfittex li jdaħħal f'kull sehem l-istess kwantità ta' ħwejjeġ mobbli, immobbli, jeddijiet jew krediti tal-istess xorta u tal-istess valur.'*

Illi, tenut kont tas-suespost u wkoll tal-ambjenti li jirriżultaw ġia fil-pussess tal-partijiet, il-Qorti ser tgħaddi sabiex tassenja l-porzjon bil-kulur roża fil-pjanta annessa mar-rapport tal-Periti Perizjuri u mmarkata bħala PP1 (a fol.250) lill-intimati konjugi Camilleri u dan stante li kienu huma li żviluppaw u jutilizzaw esklussivament il-maħżen ossija garaxx formanti parti minn din il-porzjon. Ser tgħaddi allura sabiex tassenja l-porzjonijiet bil-kulur aħdar fil-pjanta annessa mar-rapport tal-Periti Perizjuri u mmarkata bħala PP1 (a fol.250) lir-rikorrenti konjugi Mifsud b'dana li allura jirriżulta li l-partijiet qed jiġu assenjati proprjeta' tista' tgħid ta' valur ugwali u ma ghandu jkun hemm l-ebda ekwiparazzjoni bejniethom.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha suesposti l-Qorti tgħaddi sabiex taqta' u tiddeċiedi l-kawża odjerna kif isegwi:

1. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deċiż;

2. **Tilqa'** l-ewwel talba tar-rikorrenti u **tiddikjara** illi r-raba' bir-razzett u bil-garaxx fil-limiti ta' Ħaż Żebbuġ, kuntrada Ta' Wiċċ ir-Raħal maghrufa wkoll bħala Tal-Barokki jew Ta' San Blas, tal-kejl superfiċjali ta' erbat itmiem, 4 sigħan u 7 kejliet ekwivalenti għal 5378.38 metri kwadri li tmiss minn Nofsinhar ma' Boschetto Road, mill-Punent ma' beni ta' Philip Abela u mil-Lvant ma' propjetà ta' Saverio Chircop, libera u franka minn kull ċnus, piżijiet jew gravami oħra kif delineata u deskritta fil- pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-24 ta' Settembru 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Said, hija komodament diviżibbli;

3. **Tilqa'** t-tieni talba tar-rikorrenti u **tiddividi** r-raba' bir-razzett u bil-garaxx fil-limiti ta' Ħaż Żebbuġ, kuntrada Ta' Wiċċ ir-Raħal marghufa wkoll bħala Tal-Barokki jew Ta' San Blas f'żewġ porzjonijiet bil-kuluri roża u aħdar kif jidhru fil-pjanta a fol. 250 tal-proċess filwaqt li tordna li kopja bil-kulur ta' din il-pjanta għandha tifforma parti integrali minn din id-deċiżjoni mmarkata bħala dokument A;

4. **Tilqa'** t-tielet talba tar-rikorrenti u **tassenja** nofs diviż lill-kontendenti mir-raba' bir-razzett u bil-garaxx fil-limiti ta' Ħaż Żebbuġ, kuntrada Ta' Wiċċ ir-Raħal magħrufa wkoll bħala Tal-Barokki jew Ta' San Blas, billi tassenja dik il-parti ndikata bil-kulur roża fuq il-pjanta a fol. 250 tal-proċess (dokument A anness) lill-intimati konjugi Camilleri u tassenja dawk il-partijiet indikati bil-kulur aħdar fuq l-istess pjanta lir-rikorrenti konjugi Mifsud u qiegħda terġa tinnomina lill-Perit Nicholas Mallia sabiex jaċċedi fuq il-post u jagħmel il-qsim skont ir-rapport tal-Periti perizjuri sabiex l-partijiet jkunu jafu eżattament fejn hija l-linja medjana bejn il-porzjonijiet tar-raba' filwaqt li r-razzett għandu jiġi żgumbrat mill-intimati u

jitħalla liberu fil-pussess tar-rikorrenti stante li qed jiġi assenjat lilhom;

5. **Tilqa'** r-raba', l-ħames u s-sitt talba u **tordna** l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' diviżjoni li għandu jirrifletti dak deċiż f'din id-deċiżjoni u għal dan il-fini tinnomina lin-Nutar Pubbliku Dr. Sean Critien sabiex jiffissa data entro tlett xhur mil-lum sabiex issir il-pubblikazzjoni tal-istess, u **tinnomina** lil Dr. Natalino Caruana De Brincat bħala kuratur deputat sabiex jidher fuq il-kuntratt għall-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjeż kollha għandhom jiġu spartiti ugwalment bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Marzu, 2025

Cora Catania
Deputat Reġistratur
27 ta' Marzu, 2025