PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **121/2022**

MARTIN FREDERICK ATTARD (KI 272154M)

VS

WILHELMINA SOTTILE ATTARD (KI 867549M) U GEORGE OLOF ATTARD (KI 607252M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbgħa (4) t'April 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba sabiex tiġi ordnata d-diviżjoni u l-assenjazzjoni tal-porzjonijiet diviżi tal-ġnien tal-fond bin-numru 12, bl-isem "Villa Gollcher" fi Triq Tumas Chetcuti, il-Mosta.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fl-erbatax (14) ta' Frar 2022, ir-rikorrent **<u>Martin Frederick Attard</u>** ippremetta:

Dikjarazzjoni dwar l-Oġġett u l-Fatti tal-Kawża

a. Illi r-rikorrenti u l-intimati huma wlied id-defunti William Joseph u Helma konjuġi Attard.

*b. Illi l-eredita' tad-defunti William Joseph u Helma konjuġiAttard hija regolata b'testment unica charta u żewġ testementi addizzjonali pubbliċi datati disgħa (9) a' Novembru tas-sena elfejn u erbgħa (2004) in atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino (**Dok A**); sitta (6) ta' Lulju tas-sena elfejn u disgħa (2009) in atti tan-Nutal Dr Margaret Heywood (**Dok B**); u tlieta (3) ta' Settembru tas-sena elfejn u tlettax (2013) in atti tan-Nutar Dr Margaret Heywood (**Dok Ċ**) rispettivament.*

c. Illi permezz tat-testment tad-disgħa (9) ta' Novembru tas-sena elfejn u erbgħa (2004) su indikat, id-defunti William Joseph u Helma konjuġi Attard innominaw bħala werrieta universali u padruni assoluti ta' ġidhom kollu lill-kontendenti f'ishma ndaqs.

*d. Illi permezz tad-diviżjoni tas-sitta u għoxrin (26) t'Awissu tas-sena elfejn u għoxrin (2020) in atti tan-Nutar Dr Marco Farrugia (**Dok D**), il-kontendenti qasmu l-beni li ddevolvew indiviżament fuqhom mill-wirt tal-ġenituri tagħhom.*

e. Illi minkejja s-suespost, il-kontendenti għad fadlilhom in komunjoni bejniethom, terz (1/3) indiviż kull wieħed tal-ġnien tal-fond bin-numru 12 bl-isem "Villa Gollcher" fit-Triq Tumas Chetchut il-Mosta.

f. Illi inoltre, l-esponenti jirrileva li permezz tat-testment tas-sitta (6) ta' Lulju tas-sena elfejn u disgħa (2009) fuq imsemmi, huwa ingħata b'titolu ta' prelegat il-fond bin-numru 12 bl-isem "Villa Gollcher" fi Triq Tumas Chetcuti il-Mosta.

Raġuni għat-talbiet f'dawn il Proċeduri

a. *Illi peress li l-intimati jipposjedu terz (1/3) indiviż kull wieħed tal-ġnien tal-fond propjeta' tar-rikorrenti, ir-rikorrenti huwa prekluż milli jgawdi u/jew jiddisponi mill-istess fond kif jixtieq.*

b. *Illi b'hekk l-eponenti ma jridx jibqa' aktar jipposjedi l-imsemmi ġnien tal-fond tal-propjeta tiegħu, in komunjoni mal-intimati ħutu.*

c. *Illi peress li l-imsemmi ġnien huwa komodament divisibbli fl-indikat kwoti, b' dan li jista' jiġi maqsum bla xkiel u ħsara, l-esponenti qed jintavola l-proċeduri odjerni ta' diviżjoni ai termini tal-Artikolu 496 et seq. tal-Kodoċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

d. *Illi l-esponenti jiddikjara li hu jaf personalmenht b'dawn il-fatti.*

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

i. *Tiddikjara li l-ġnien tal-fond bin-numru 12 bl-isem "Villa Golleher" fi Triq Tumas Chetcuti il-Mosta huwa komodament u mingħajr diskapitu diviżibbli fil-kwoti ndikat;*

ii. *Taqsam u tiddividi l-ġnien tal-fond bin- numru 12 bl-isem "Villa Golleher" fi Triq Tumas Chetcuti il-Mosta billi tassenja terz mill-istess ġnien lil kull wieħed u waħda mill-kontendenti, b'dan illi tassenja lir-rikorrenti s-sehem mill-ġnien li tmiss mal-fond propjeta' tiegħu, u anke permezz ta' periti nominandi, kemm-il darba jkun il-każ u*

iii. *Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippublika l-att ta' diviżjoni relattiv u tipprefiġġi jum ħin u lok li fihom għandu jiġi ppublikat l-istess att ta' diviżjoni, kif ukoll taħtar kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dan l-att.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, disgħa u għoxrin (29) t'April 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 ġuramentata datata erbgħa (4) t'April 2022, l-intimati **Wilhelmina Sottile Attard u George Olof Attard** eċċepew:

   a. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

   b. *Illi in linea preliminari n-nullita' tal-azzjoni odjerna stante illi din mhix proponibbli minħabba illi mhux possibbli li tintalab diviżjoni parzjali jekk mhux bil-kunsens tal-kondividendi kollha – ara s-sentenza riportata fil-Vol.XXXV.11.458 u XXXV.1.188. Illi l-kontendenti jippossjedu in komun bejniethom ukoll il-fond 65, St Mary Street, Sliema, apparti l-ġnien mertu tal-kawża odjerna, u b'hekk ma setgħetx issir il-każwa preżenti;*

   c. *Illi l-ġnien in kwistjoni mhux komodament diviżibbli u fi kwalsiasi każ, jekk dan jiġi diviż, ser ikun ta' preġudizzju għall-eċċipjenti stante illi l-valur tal-ġnien huwa fl-istat li hu fih illum u cioe bħala entita' waħda;*

   d. *Illi jekk issir il-qasma kif mitluba mill-attur, huwa għandu jiġi assenjat dik il-parti tal-ġnien li tmiss mad-dar tiegħu 12, Villa Gollcher, Triq Tumas Chetcuti, Mosta, filwaqt illi l-eċċipjenti jiġu assigurati l-partijiet l-oħra b'tali mod illi jiġi kkonservat kemm jista' jkun il-valur tal-art u jiġi żgurat illi kull parti tkun komodament aċċessibbli mit-triq;*

   e. *Salv eċċezzjonijiet oħra u bl-ispejjeż.*

6. Waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) t'April 2022, ir-rikorrent talab illi jiġi nominat Perit Tekniku sabiex jara jekk il-ġnien tal-fond mertu tal-kawża hux komodament diviżibbli, u, fil-każ illi huwa komodament diviżibbli, jagħmel pjan ta' diviżjoni. Fin-nuqqas t'oġġezzjoni da parti tal-konvenuti, din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrent u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tal-attur;

7. B'rikors datata sitta (6) ta' Mejju 2022, il-Perit Tekniku Michael Lanfranco informa lill-Qorti illi huwa kien iffirma konvenju mal-partijiet għax-xiri ta' proprjeta' f'Ta' Sliema, u għalhekk talab lil din il-Qorti tagħtih id-direzzjoni tagħha. B'digriet mogħti nhar it-tlettax (13) ta' Mejju 2022, din il-Qorti rrevokat *contrario imperio* d-digriet tagħha tad-disgħa u għoxrin (29) t'April 2022 in kwantu ġie maħtur il-Perit Tekniku Michael Lanfranco, u ħatret minfloku lill-Perit David Pace;

8. B'rikors datat erbatax (14) ta' Ġunju 2022, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti tassenjalu terz tal-ġnien mertu tal-kawża, li jkun imiss ma' żewġt idjar illi huma diġa proprjeta' tiegħu; madanakollu, b'digriet mogħti nhar id-disgħa u għoxrin (29) t'Awwissu 2022, din il-Qorti ċaħdet it-talba f'dak l-istadju, stante li l-Perit Tekniku kien għad irid jirrelata dwar jekk il-ġnien kienx komodament diviżibbli u jekk jistax jinqasam bla xkiel u mingħajr ħsara;

9. Ir-Rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2023, u debitament maħluf *seduta stante* nhar id-disgħa (9) ta' Ġunju 2023.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent datat erbatax (14) ta' Frar 2022, u d-dokumenti annessi miegħu;

11. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Wilhelmina Sottile Attard u George Olof Attard datata erbgħa (4) t'April 2022;

12. Reġgħet rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti stess nhar id-disgħa u għoxrin (29) t'April 2022 illi permezz tiegħu ġie nominat il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jara jekk il-ġnien tal-fond mertu tal-kawża huwiex komodament diviżibbli, u fil-każ illi huwa komodament diviżibbli jagħmel pjan ta' diviżjoni;

13. Reġgħet rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti stess nhar it-tlettax (13) ta' Mejju 2022 illi permezz tiegħu rrevokat *contrario imperio* d-digriet tad-disgħa u għoxrin (29) t'April 2022 u ħatret minflok lill-Perit David Pace sabiex jespleta l-istess inkarigu illi kien ġie mogħti lill-Perit Michael Lanfranco;

14. Rat is-survey plan tal-ġnien mertu tal-kawża, esebit mir-rikorrent permezz ta' nota datata tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2022, a fol 73-74 tal-proċess;

15. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2023, u debitament maħluf *seduta stante* nhar id-disgħa (9) ta' Ġunju 2023, a fol 85 *et seq* tal-proċess;

16. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mir-rikorrent lill-Perit Tekniku permezz ta' nota datata tlieta (3) ta' Novembru 2023, a fol 102 tal-proċess, u rat ir-risposti tal-istess Perit Tekniku għall-mistoqsijiet a fol 104-105 tal-proċess;

17. Rat l-affidavit tar-rikorrent u d-dokumenti annessi miegħu a fol 113 *et seq* tal-proċess;

18. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tar-rikorrent **Martin Frederick Attard**, prodott mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'April 2024[1];

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 131 *et seq* tal-proċess

19. Rat l-affidavit tal-intimat **George Olof Attard**, immarkat **Dokument GA** a fol 138 *et seq* tal-proċess;

20. Rat il-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Malcolm Camilleri nhar l-għaxra (10) t'Awwissu 2023, esebit mir-rikorrenti a fol 143 *et seq* tal-proċess;

21. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **George Olof Attard**, prodott mir-rikorrent in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ħmistax (15) t'Ottubru 2024[2];

22. Rat ir-ritratti esebiti mill-intimati u mmarkati **Dok XI1, XIB, X2A, X2B, X3A u X3B**, a fol 167 *et seq* tal-proċess;

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent, datata tletin (30) ta' Diċembru 2024 a fol 170 *et seq* tal-proċess;

24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati datata sitta u għoxrin (26) ta' Frar 2025;

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

26. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

27. Ir-rikorrent Martin Frederick Attard huwa l-proprjetarju ta' Villa Gollcher, fi Triq Dottor Tumas Chetcuti, l-Mosta, liema proprjeta' huwa akkwista b'titolu ta' prelegat, *"including all the movables situated therein, however expressly excluding the garden of the said property"*[3]. Peress illi, skont testment *unica charta* datat disgħa (9) ta' Novembru 2004, il-ġenituri tal-partijiet innominaw lill-partijiet eredi universali tagħhom fi kwoti ndaqs bejniethom[4], u peress illi l-ġnien suriferit ma ġiex inkluż fil-kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Marco Farrugia nhar is-sitta u għoxrin

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 151 *et seq* tal-proċess
[3] Vide testment tas-sitta (6) ta' Lulju 2009, immarkat **Dok B** a fol 12 *et seq* tal-proċess
[4] Vide **Dok A** a fol 5 *et seq* tal-proċess

(26) t'Awwissu 2020[5], jirriżulta lil din il-Qorti illi l-ġnien baqa' miżmum in komun bejn il-partijiet, u huwa għalhekk illi r-rikorrent qiegħed jitlob id-diviżjoni tiegħu.

a. **<u>Eċċezzjoni Preliminari – In-Nullita' tal-Azzjoni Odjerna</u>**

28. Fl-ewwel eċċezzjoni minnhom sollevata, l-intimati jeċċepixxu n-nullita' tal-azzjoni odjerna stante illi mhux possibbli li tintalab diviżjoni parjzali jekk mhux bil-kunsens tal-kondividendi kollha. L-intimati jgħidu illi huma jippossjedu in komun bejniethom ukoll il-fond 65, St Mary Street, Sliema apparti l-ġnien mertu tal-kawża odjerna;

29. Jibda biex jingħad illi l-maġġor parti tal-proprjeta' derivanti mill-wirt tal-ġenituri tal-partijiet ġie diviż bejn il-partijiet b'kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia nhar is-sitta u għoxrin (26) t'Awwissu 2020. Hekk kif ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Rita mart Lawrence Desira et vs Mary armla ta' Anthony Caruana et***[6]:

> *Il-fatt li kienet gia saret qasma bonarja ta' xi assi li kienu jappartjenu lid-de cujus, ma jwassalx ghan-nullita tal-kawza, kif qed jissottomettu il-konvenuti; dak li hu importanti hu li dak kollu li ghadu indiviz bejn l-eredi, issa jrid jinqassam biex il-partijiet ma jibqghux aktar in komunjoni. Jekk gia saret qasma parzjali, dan hu validu la darba kull ma sar kien sar bil-kunsens tal-kontendenti – ara "Baldacchino vs Baldacchino", decisa minn din il-Qorti fil-24 ta' Lulju, 1951. Ir-regola li divizjoni parzjali mhix ammissibbli ccedi l-kamp di fronte ghall-volonta' unanimi tal-interessati. Dak li hu importanti, hu li b'kawza ghad-divisjoni ta' wirt, tigi terminata l-istat ta' komunanza*

[5] **Dok D** a fol 18 *et seq* tal-proċess
[6] Ċit Nru 765/2002, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ T Mallia, 5 ta' Mejju 2005 (in ġudikat)

bejn l-eredi fid-dawl talprincipju li "iudex familiae erciscundae nihil debet indivisum relinquere".

30. Issa minkejja illi fir-risposta ġuramentata tagħhom l-intimati jgħidu illi, minbarra l-ġnien, fadal ukoll proprjeta' f'ta' Sliema miżmuma in komun bejniethom, din il-proprjeta' ma tissemma mkien iktar fil-proċeduri odjerni; <u>anzi</u>, huwa l-intimat George Olof Attard stess illi, fl-affidavit tiegħu[7], jgħid:

> *3. Illi fil-26 ta' Awwissu 2020, sar kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, fejn aħna bħala aħwa, qsamna l-beni li writna mingħand il-ġenituri tagħna. Dan il-kuntratt pero' kien jeskludi l-ġnien tal-fond bin-numru 12 bl-isem 'Villa Gollcher' fi Triq Tumas Chetcuti Street, Mosta, liema ġnien għadu proprjeta' tagħna bħala ħwa, b'terz (1/3) indiviż kull wieħed.*

Il-proprjeta' msemmija fir-risposta ġuramentata, ma tissemmiex. Huwa minnu illi din il-proprjeta' ma kinitx inkluża fil-kuntratt ta' diviżjoni, iżda la nġabet prova illi baqgħet tappartjeni lit-tliet aħwa anke fil-mori tal-kawża, u lanqas inġabet prova illi din il-proprjeta' effettivament kienet ġejja minn wirt. Infatti, din il-Qorti ngħatat l-impressjoni illi l-istess proprjeta' m'għadhiex miżmuma in komun bejn il-partijiet, stante illi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-intimati jgħidu, *"Illi <u>fi żmien li ġiet intavolata l-kawża odjer</u>na, il-partijiet kienu jipposjedu aktar minn fond wieħed in komuni, derivanti mill-wirt tal-ġenituri tagħhom, fosthom il-fond bl-indirizz numru 65, St Mary Street, Sliema."*, u fir-rikors illi intavola l-Perit Michael Lanfranco għad-direzzjoni tal-Qorti jgħid illi, *"huwa flimkien ma' martu ffirma konvenju mat-tlett aħwa Attard ossija l-partijiet f'din il-kawża, għax-xiri ta' dar ġewwa tas-Sliema li huma jixtiequ jużaw bħala d-dar ta' residenza tagħhom, liema dar ma tifformax parti minn dawn il-proċeduri. L-avukati rispettivi tal-partijiet huma edotti minn dan il-fatt għaliex kienu presenti waqt l-istess konvenju li ġie ffirmat f'Diċembru 2021."*[8]

---

[7] A fol 138 tal-proċess
[8] A fol 45 tal-proċess

31. Din il-Qorti tirrileva illi kien jispetta lill-intimati illi jsostnu l-eċċezzjoni minnhom sollevata bi provi konkreti, aktar u aktar meta l-eċċezzjoni sollevata hija dwar in-nullita' tal-kawża. Għaldaqstant, fin-nuqqas ta' prova għall-kuntrarju, u peress illi huwa ben stabbilit illi l-kawżi għandhom ikunu annullati *in extremis* u sa fejn huwa possibbli għandhom ikunu salvati, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimati.

b. It-Talba għad-Diviżjoni

32. 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.*

33. 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.*

34. Fl-ewwel lok, jibda biex jingħad illi minkejja illi t-talbiet rikorrenti jitolbu biss id-diviżjoni tal-proprjeta', u ma ssir l-ebda referenza għall-bejgħ b'liċitazzjoni tal-istess ġnien, hekk kif tajjeb ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Alfred Muscat et vs Dr Alessandro Lia noe et***[9]:

[9] Rik Ġur Nru 1009/2014, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ L Schembri Orland, 29 t'Ottubru 2015 (in ġudikat)

*[H]u ammess fil-giurisprudenza nostrali li fejn ma hemmx talba sabiex issir il-licitazzjoni din hija xorta kompriza fit-talba ghad-divizjoni (**Lilian Mizzi et vs Dr. Paul Farrugia et nomine** – P.A. (RCP) 14 ta' Frar 2001) "Quantunque nella citazione non sia stata dedotta alcuna domanda per la licitazione di un fondo, pure questa e' attualmente compresa nelle domanda relattiva alla divisione, non essendo la licitazione se non uno dei mezzi per sciogliere la communione" ("**Farrugia vs Farrugia**" - P.A. - 11 ta' Novembru 1896 - XV.602).(Ara wkoll **Anthony Galea et vs George Axisa**" (P.A. (DS) – 11 ta' Gunju 2002 u "**Angelo Mifsud vs Anna Mifsud et**" – A.C. – 11 ta' Dicembru 1950 – Vol. XXXIV.i.307).*

*Hekk ukoll kif gie ritenut fis-sentenza "**John Ellul et vs Vincenza Cassar et**" (P.A. (TM) – 20 ta' Marzu 2003) "kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Azzopardi vs Zammit" deciza fis-16 ta' Novembru 1962, "tant il-licitazzjoni kemm id-divizjoni huma l-modi ta' cessjoni tal-komunjoni" u l-Qorti kompliet li "talba ghad-divizjoni tista' tigi proveduta billi tigi ordnata l-licitazzjoni u talba ghal licitazzjoni tista' tigi provveduta billi tigi ordnata d-divizjoni n-natura".*

35. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tikkonsidra ż-żewġ possibiltajiet, u cioe kemm id-diviżjoni kif ukoll il-bejgħ b'liċitazzjoni;

36. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Annalise Camilleri et vs Dr Mark Mifsud Cutajar noe et***[10]:

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

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 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. Għaldaqstant, hekk kif ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Pancrazio Schembri vs Carmelo Vassallo***[11]:

*Jibqa' pero` dejjem bazilari l-punt illi fl-indagini dwar il-modus divisionis ghandu jittiehed qies ta' l-istat tal-haga qabel id-divizjoni proposta, u cjoe fl-epoka meta tigi radikata t-talba ghad-divizjoni. Hekk allura "meta l-fond huwa divizibbli komodament u minghajr diskapitu ma ghandux jigi applikat ir-rimedju tal-licitazzjoni. Komodament, jigifieri minghajr pregudizzju ta' l-interessi tal-kondividendi; minghajr diskapitu, jigifieri illi ma ghandux ikun hemm deprezzament fil-valur ekonomiku tal-fond bid-divizjoni materjali tieghu" – "**Giuseppe Meilak et –vs- Cecilia Zahra Scicluna**", Appell Civili, 28 ta' Gunju 1948;*

38. Dwar il-bejgħ b'liċitazzjoni ġie rilevat imbagħad inoltre fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Paul Grech et vs Lawrence Grech et***[12]:

[J]ekk biex jitħarsu l-prinċipji fuq imsemmija l-qasma tal-ħwejjeġ komuni tkun qegħda ssir biss fid-dieher u tkun mgħobbija b'soluzzjonijiet imġebbda, bħal, per eżempju, ekwiparazzjonijiet qawwija, f'dan il-każ ikun għaqli li ssir il-liċitazzjoni u tkun qegħda titħares il-liġi fil-kelma u l-ispirtu tagħha jekk l-eċċezzjoni tegħleb lill-prinċipju [Ara P.A. 21.3.1936 fil-kawża fl-ismijiet *Buġeja vs Paċe et*

[11] Ċit Nru 986/1992/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ P Sciberras, 16 ta' Ġunju 2003 (in ġudikat)
[12] Ċit Nru 380/2001/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J R Micallef, 25 ta' Settembru 2003 (in ġudikat)

(Kollez. Vol: XXIX.ii.1030) u l-awtoritajiet u s-sentenzi hemm imsemmija]*. Daqstant ieħor irid jingħad li l-liġi* [Art 504 tal-Kap 16] *ma tridx li, biex issir il-qasma, min ikun jifred il-fondi fi bċejjeċ jew joħloq fuqhom servitujiet. F'każ bħal dan, jidher xieraq li ssir il-liċitazzjoni* [Ara, per eżempju, P.A. TM 20.3.2003 fil-kawża fl-ismijiet *John Ellul et vs Vinċenza Cassar et*]*;*

c. <u>Ir-Rapport tal-Perit Tekniku</u> (<u>a fol 85 *et seq* tal-proċess</u>)

39. Il-Perit Tekniku David Pace, jikkonkludi fir-relazzjoni tiegħu illi **l-ġnien in kwistjoni mhux komodament diviżibbli**, u dan għas-segwenti raġunijiet:

i. *"13. Huwa ċar illi l-ġnien igawdi livell ta' protezzjoni li jipprojbixxi illi jinqasam f'plots għal żvilupp indipendenti. Għalkemm mhux skedat, għalhekk, jeżistu kundizzjonijiet protettivi li jillimitaw kwalunkwe żvilupp, sakemm ma jkunx relatat mar-riabilitazzjoni tal-binja eżistenti jew li jissodisfa l-kriterji ta' żvilupp <u>mill-ġdid</u> ġewwa UCAs.*

14. F'dan il-każ il-bini m'huwiex dilapidat għalkemm fil-preżent jidher li m'huwiex jintuża. Ikkunsidrat l-element storiku tal-fond intier, huwa mistenni li jkun hemm skrutinju strett ta' kwalunkwe proposta ta' żvilupp fuq is-sit illi jista' forsi jiġi kkunsidrat taħt il-'policy'.

15. Pero dawn il-proposti, skond kif dettat mil-'policy', għandhom ikunu marbuta mar-riabilitazzjoni tal-binja, jiġifieri ma jistgħux ikunu proposti ta' żvilupp indipendenti. Għalhekk kwalunkwe pjan ta' diviżjoni ser jirriżulta f'sitwazzjoni illi s-sehem tar-rikorrent, illi loġikament għandu jiġi assenjat madwar il-binja, ser ikollha ċerta potenzjal ta' żvilupp, għalkemm limitat, waqt li r-rimanenti parti ma jkollhiex, għaliex ma tistax tiġi żviluppata in konformita' mal-'policy' għaliex tkun maqtugħa mill-binja."

ii. *“17. Fattur ieħor sinjifikanti huwa li sabiex kwalunkwe pjan ta’ qasma iseħħ, iridu jinqatgħu is-sistemi ta’ irrigazzjoni u ġbir ta’ ilma illi l-ġnien huwa ipprovdut bihom. M’huwiex eskluż ukoll illi ix-‘xelter’ ikollu isofri l-istess proċess. Dan imur kontra l-ispirtu tal-‘policies’ imsemmija, li huma immirati lejn konservazzjoni u riabilitazzjoni ta’ strutturi eżistenti, aktar w aktar meta dawn għandhom sinjifikat storiku konsiderevoli.*

18. Dan ifisser illi jekk issir il-qasma, jista’ jkun hemm impatt negattiv sinjifikanti fuq il-valur tal-ishma, partikolarment dawk illi jiġu għand l-intimati, bir-riżultat illi sabiex il-partitjiet jieħdu ishma ta’ valur indaqs irid ikun hemm awment fl-art li għandhom jieħdu huma u konsegwentement tnaqqis tal-art li għandu jieħu ir-rikorrent.”

40. Fil-mistoqsijiet illi sarulu mir-rikorrent in eskussjoni[13], il-Perit David Pace irrisponda bis-segwenti modi:

(a) Mistoqsi minn fejn jirriżultalu illi b’qasma s-sistema ta’ ġbir tal-ilma se tiġi kompromessa, il-Perit Tekniku jgħid illi l-ġnien fih diversi spralli, swieqi, ġibjetta u mezzi oħra ta’ provvista u ħażna tal-ilma, u kull fejn qasma tgħaddi minn fuq xi waħda minn dawn l-istallazzjonijiet, dawn ikollhom jingħalqu;

(b) Mistoqsi jekk jaqbilx illi hemm *policies* oħra fid-DC 2015 u SPED illi jimmitigaw kontra kull tip ta’ żvilupp kemm fil-ġnien kif ukoll ma’ Villa Gollcher, il-Perit Tekniku jgħid illi minkejja illi l-ebda waħda minn dawn il-*policies* ma teskludi kompletament l-iżvilupp, dawn il-*policies* jiffurmaw kondizzjonijiet protettivi li jillimitaw l-iżvilupp sakemm mhux relatat mar-riabilitazzjoni ta’ Villa Gollcher;

(c) Mistoqsi kif tiġi kompromessa Villa Gollcher jekk il-ġnien jiġi separat mill-istess binja u mibjugħ separatament, il-Perit Tekniku wieġeb illi biex il-ġnien jinqata’ kompletament iridu jitħallew spazi għal btieħi madwar

[13] A fol 104-105 tal-proċess

il-binja sabiex jiġi rispettat id-dritt tal-introspezzjoni tal-aperturi u r-regolamenti sanitarji. Dan, naturalment, sakemm il-binja ma tinbiegħx bil-ġnien b'kollox;

(d) Il-Perit Tekniku kkonferma illi, fl-aċċess illi għamel fuq is-sit, huwa la niżel fix-xelter u lanqas fil-bjar. Mistoqsi għalhekk kif seta' jikkonkludi illi dawn huma interkonnessi b'passaġġi li għaddejjin taħt il-ġnien, huwa għamel referenza għar-risposta tiegħu mogħtija aktar 'il fuq, u cioe illi huwa kien innota diversi spralli, swieqi, ġibjetta u mezzi oħra ta' provvista u ħażna ta' ilma fil-ġnien, u li hemm possibilta' illi l-qasma tgħaddi minn fuq xi waħda minn dawn l-installazzjonijiet, bil-konsegwenza illi jkollhom jingħalqu.

d. Ir-Rapport tal-Perit Mario Cassar inkarigat *ex parte* mir-Rikorrent[14]

41. Filwaqt illi r-rikorrent baqa' ma talabx il-ħatra ta' Periti perizjuri, anke jekk irriserva d-dritt tiegħu sabiex jagħmel dan, huwa jippreżenta mal-affidavit tiegħu rapport maħluf mill-Perit Mario Cassar, illi fih il-Perit Cassar jikkonkludi illi **l-ġnien jista' jiġi diviż**, u dan fis-segwenti mod:

> *[I]l-ġnien fl-istat preżenti jista' jiġi diviż fi tliet porzjonijiet illi għandhom arja superfiċjali ta' c. 1934 metri kwadri, f'arja adjaċenti għad-dar tal-attur tammonta għal c. 2136 metri kwadri, u l-porzjon b'aċċess fuq Triq Salvu Dimech tammonta għal 2499 metri kwadri.*
>
> *Hija prassi illi l-porzjon adjaċenti għad-dar tal-attur tmiss lilu. Għalhekk iż-żewġ porzjonijiet oħra, għandhom jiġu assenjati liż-żewġ konvenuti oħra, bix-xorti.*

[14] **Dok FC2** a fol 117 *et seq* tal-proċess

L-esponent huwa tal-opinjoni illi tista' ssir ekwiparazzjoni bejn it-tliet porzjonijiet.

42. Huwa jħejji Pjan ta' Ekwiparazzjoni kif isegwi:

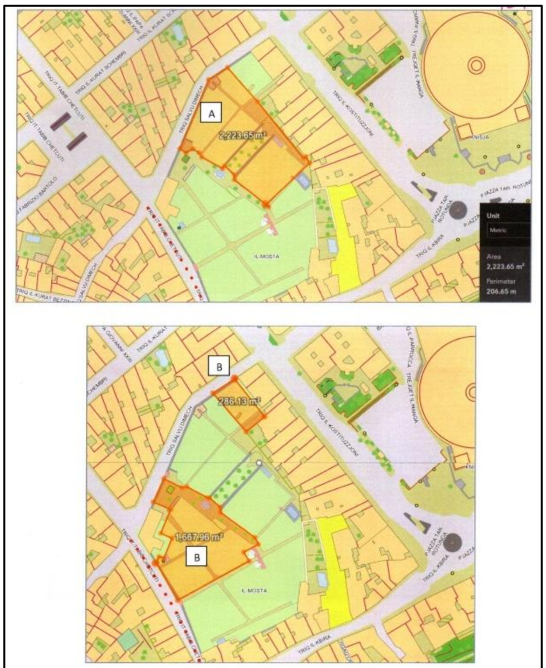
PJAN TA' EKWIPARAZZJONI.

Qasma ta' Gnien b'access minn Triq It-Tabib Chetcuti, u minn Triq Salvu Dimech, Il-Mosta.

Pjan ta' Ekwiparazzjoni

Porzjon	Area	rate/m2	total €	€	€
A	2224	350	778400	757400	21000
B	286 1668 1954	350	683900	757400	-73500
Porzjon li ghandha tigi assenjata lil attur.					
C	2314	350	809900	757400	52500
		Total €	2272200		
			€ 757400	Valur ekwiparat ta' kull porzjon	

Il-porzjonijiet immarkati bl-ittri A u C ghandhom jigu assenjati bix-xorti, bejn iz-zewg werrieta l-ohra, sakemm ma jkunx hemm qbil bejn dawn iz-zewg konvenuti. L-attur ghandu jircievi is-somma ta' €73,500 bhala kumpens ghall ekwiparazzjoni ta' zbilanc fil-valur illi rrizulta fil-porzjon tieghu. L-attur jippossjedi iz-zewg propjetajiet adjacenti ghal porzjonijiet immarkati bl-ittra B fil-pjan tal-qasma.



Il-pjan tal-qasma tal-gnien jirrispetta l-passaggi.

e. <u>Osservazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

43. Hekk kif ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Philippa Briffa et vs Carmelo Agius et***[15]:

> ***Il-kostatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta` natura teknika li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu <u>prova</u> importanti ghall-gudikant biex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu.***
>
> *Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**<u>Calleja vs Mifsud</u>**", il-Qorti ta` l-Appell irriteniet li –*
>
> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostittwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero` huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta` l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B` danakollu dan ma jfissrix illi l-qorti ma kellhiex thares b` lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew*

[15] Ċit Nru 55/1999/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J Zammit McKeon, 24 ta' Marzu 2015 (in ġudikat)

jekk il-konkluzzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.

*In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (dictum expertorum numquam transit in rem judicatam), fl-istess waqt , dak ma jfissirx li "qorti dan tista` taghmlu b`mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunjiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikun privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami." (ara – "**Grima vs Mamo et noe**" –Qorti ta` l-Appell – 29 ta` Mejju 1998).*

*Ghalhekk, "qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kenitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku." ("**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti ta` l-Appell – 6 ta` Ottubru 1999; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti ta` l-Appell – 28 ta` Jannar 2000; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001; "**Calleja noe vs Mifsud**" – op. cit. - `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007; u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Dicembru 2008).).*

44. Fl-ewwel lok, il-Qorti rat illi r-rikorrent ikkonferma illi d-dar fi Triq il-Kunċizzjoni illi kienet ukoll tappartjeni lilu mill-wirt tal-ġenituri tiegħu u kellha bieb għal fuq il-ġnien, inbiegħet lil terzi, b'dana illi r-rikorrent in kontro-eżami qal illi, *"peress li biegħejt dar it-terz tiegħi m'għandix bżonn*

il-biċċa l-oħra"[16], u cioe l-parti żgħira mmarkata bl-ittra 'B' fil-pjan t'ekwiparazzjoni hawn fuq riprodott;

45. Fit-tieni lok, il-Qorti rat ukoll illi r-rikorrent isostni illi l-bjar m'humiex interkonnessi. Jgħid illi, *"Perit Cassar ivverifika tant li hekk hu stess qalli li tant hemm distanza bejn bir u ieħor li ma jarax kif jista' interconnected minn taħt għax wieħed qegħdin kull naħa tal-ġnien biex ngħid hekk u impossibbli ikunu interconnected."*[17] Mistoqsi jekk il-Perit Cassar niżilx fil-ġibjuni u l-bjar stante illi mhux possibbli illi tinżel fihom għaliex fihom l-ilma[18]. Tajjeb illi jingħad ukoll illi fir-rapport tiegħu, il-Perit Cassar ma jagħmel l-ebda referenza għall-ġibjuni u l-bjar, u dwar jekk humiex interkonnessi jew le;

46. Ir-rikorrent jesebixxi l-pjanta illi qiegħda tiġi hawn riprodotta, illi fiha ġew immarkati d-diversi bjar u ġibjuni fil-ġnien mertu tal-kawża:

47. In kontro-eżami, l-intimat **George Olof Attard** jikkonferma illi hemm tliet spralli fit-triq minn fejn jidħol l-ilma tax-xita, waħda taħt id-dar (fil-pożizzjoni 8), waħda fejn hemm in-numru 5, u l-oħra fejn hemm in-numru 9. Jikkonferma wkoll illi l-bir immarkat bin-numru 2 u *reservoir* immarkat bin-numru 3 huma interkonnessi, u li l-bokka bin-numru 5 u bokka fin-numru 8

---

[16] A fol 133 tal-proċess
[17] A fol 134 tal-proċess
[18] A fol 135 tal-proċess

mhumiex interkonnessi. Jgħid iżda illi *"Il-kumplament ta' ġewwa huma konnessi għax jieħdu l-ilma mit-triq u l-ilma li jieħdu mit-triq qegħdin taħt id-dar"*[19];

48. Meta jiġu komparati il-pjanta esebita mir-rikorrent hawn fuq riprodotta, u l-pjan ta' qasma mħejji mill-Perit Cassar, jirriżulta lil din il-Qorti illi, mill-inqas, ir-*reservoir* immarkat bin-numru 3 u l-bir immarkat bin-numru 2 ser ikunu fuq ishma differenti, stante illi n-numru 3 jinsab fil-parti mmarkata 'C' u n-numru 2 jinsab fil-parti mmarkata 'A'. Għaldaqstant, din il-Qorti tikkonkludi illi huwa minnu dak illi jsostni l-Perit Tekniku illi fil-każ illi ssir id-diviżjoni, jista' jirriżulta illi qasma tgħaddi minn fuq xi istallazzjonijiet għall-provvista u l-ħażna tal-ilma. Filwaqt illi huwa minnu illi lir-rikorrent konnessjoni ta' din ix-xorti bejn il-bir bin-numru 2 u r-*reservoir* bin-numru 3 mhix ser tagħmillu differenza, stante illi mhumiex qegħdin fil-parti illi qiegħed jitlob illi tiġi assenjata lilu, din il-Qorti trid tara illi b'diviżjoni ma jkunu qed jiġu preġudikati l-interessi tal-<u>ebda parti</u>, u mhux tar-rikorrent biss. Konsegwentement, din il-Qorti tqis illi l-fatt illi jirriżulta illi hemm konnessjoni ta' din ix-xorta, timmilita kontra d-diviżjoni;

49. Din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt ukoll illi l-ġnien kif inhu, meqjus bħala ħaġa waħda u mibjugħ bħala proprjeta' indiviża, għandu valur ekonomiku ferm aqwa milli kieku jiġi diviż fi tliet partijiet. Il-Perit Cassar donnu jeskludi għal kollox fir-rapport tiegħu l-effett illi bdil t'użu u/jew żvilupp tal-ġnien jista' jkollu fuq il-valur tal-porzjonijiet diviżi, u infatti fir-Rapport tiegħu jgħid illi, *"din hija talba għal qasma, u mhux għal eventwali bdil ta' użu"*[20] u *"Huwa imperattiv illi wieħed jifhem illi dan mhux eżerċizzju ta' qasma biex il-ġnien jinqasam fi plots għall-iżvilupp minkejja illi l-istess ġnien ma hux skedat."*[21] Madanakollu, hekk kif ġie senjalat fil-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti għandha tikkonsidra kwalsiasi deprezzament fil-valur ekonomiku tal-ġnien bid-diviżjoni materjali tiegħu. Hekk kif sostna l-Perit Tekniku, il-*policy* CG09 dwar *Urban Conservation Areas* tagħmilha ċara illi f'*open space enclaves*

[19] A fol 159-160 tal-proċess
[20] A fol 119 tal-proċess
[21] A fol 120-121 tal-proċess

bħalma huwa l-ġnien mertu tal-kawża odjerna, kwalsiasi proposta ta' żvilupp lanqas biss tiġi kkonsidrata, sakemm ma tifformax parti minn bini eżistenti (cioe l-Villa Gollcher fil-każ odjern). Mill-banda l-oħra, il-*Policy G21* f'DC2015 u *Thematic Objective 1* u *Urban Objective 3* tal-SPED, filwaqt illi ma jeskludux kompletament żvilupp ta' din ix-xorta, jillimitaw l-iżvilupp sabiex jiġu protetti *green spaces* f'żoni urbani bħall-ġnien mertu tal-kawża odjerna. Għaldaqstant, għalkemm tali distinzjoni fil-valur ekonomiku ma ġietx likwidata mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu, din il-Qorti temmen illi huwa minnu dak illi jsostni l-Perit Tekniku illi fil-każ illi l-ġnien jinqasam fi tliet partijiet diviżi, il-partijiet diviżi illi ma jkunux imissu ma' proprjeta' ser ikunu żvantaġġjati ħafna aktar milli kieku l-ġnien jibqa' entita' waħda, stante illi huma limitati ferm fl-użu illi jista' jsir minnhom, bil-konsegwenza illi l-valur ekonomiku ta' dawn iż-żewġ partijiet sejjer awtomatikament jonqos hekk kif issir id-diviżjoni;

50. Ikkunsidrat il-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-qasma kif proposta mir-rikorrent ma tistax issir bla xkiel u bla ħsara kif trid il-liġi, stante illi jistgħu jiġu preġudikati l-interessi tal-intimati, u l-valur tal-art jonqos jekk din tinqasam. Din il-Qorti ma tarax għalhekk 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. Għaldaqstant hija sejra tordna l-bejgħ tal-ġnien b'liċitazzjoni;

51. Peress illi ma ngħatatx mill-Perit Tekniku stima tal-art, din il-Qorti sejra tipprovdi dwar dan fis-sentenza;

52. Din il-Qorti rat illi ma tressqitx talba sad-data ta' din is-sentenza għall-ammissjoni t'oblaturi estranei 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

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

i. **<u>Tiċħad</u>** l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimati;

ii. **<u>Tiċħad</u>** it-talbiet rikorrenti;

iii. **<u>Tilqa</u>**' t-tielet eċċezzjoni sollevata mill-intimati u tiddikjara illi l-ġnien in kwestjoni mhux komodament diviżibbli, u li jekk dan jiġi diviż ser ikun ta' preġudizzju għall-intimati;

Konsegwentement:

iv. **<u>Tordna</u>** lill-Perit Arkitett David Pace sabiex jagħti stima tal-valur tal-ġnien, liema stima maħlufa għandha tiddaħħal b'nota fl-atti ta' din il-kawża sa żmien xahar mill-jum illi fih din il-kawża tgħaddi in ġudikat;

v. **<u>Tordna</u>** l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-ġnien tal-fond bin-numru 12 bl-isem "Villa Gollcher" fi Triq Tumas Chetcuti, il-Mosta. Dan għal valur li ma jkunx inferjuri għas-somma illi tiġi mogħtija mill-Perit Arkitett David Pace, u 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;

vi. **<u>Tordna</u>** illi r-rikavat mill-bejgħ b'liċitazzjoni tal-immobbli jinqasam bejn il-partijiet fil-kwota ta' terz (1/3) kull wieħed.

Bl-ispejjeż ġudizzjarji a karigu tal-kontendenti kollha fil-proporzjon tal-kwoti rispettivi tagħhom.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur