QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 6 ta' Mejju 2025

Numru: 10

Rikors numru: 1105/2019/1 JVC

Cathia Mifsud Bonnici, Pierre Cassar, u

Nicholas *sive* Nicky Cassar

v.

Gemma Micallef

Il-Qorti:

1. Din hija kawża b'talba għall-qasma ta' partijiet komuni li jagħtu aċċess għal fondi rispettivi tal-partijiet f'għadd ta' sulari kontigwi u parzjalment sovrapposti għal xulxin.

2. Il-Qorti, wara li rat l-atti kollha, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza bis-saħħa tal-Art. 152(5) tal-Kap. 12.

3. L-atturi, wara li ppremettew:

> "**Illi**, l-kontendenti huma ko-proprjetari ta' bitha interna, tarag miftuh u fossa, accessibbli mill-fond bin-numri 375, 375A u 377, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, u dana in kwantu ghal terz (1/3) indiviz proprjeta' tar-rikorrenti … u in kwantu ghal zewg terzi (2/3) indivizi proprjeta' tal-intimata Gemma Micallef;
>
> **Illi** r-rikorrenti huma s-sidien tal-imsemmi fond numru 375A, filwaqt illi l-intimata hija s-sid tal-imsemmi fond numru 375;
>
> **Illi** dawn iz-zewg fondi 375 u 375A ghandhom ukoll dritt ta' dhul flimkien ma' ohrajn minn fond ta' terzi bin-numru 377.
>
> **Illi** dawn iz-zewg fondi gew akkwistati mis-successuri rizultat ta' qasma ta' wirt ippublikat fis-17 ta' Jannar, 1964, fl-atti ta' Nutar Giovanni Chetcuti.
>
> **Illi** f'din il-qasma, apparti l-partijiet gia' msemmija u li huma komuni, jezistu wkoll diversi servitujiet.
>
> **Illi** r-rikorrenti ma jridux jibqghu fi stat ta' ko-proprjeta' ma' l- intimata fir-rigward tal-bitha, tarag u fossa surriferiti, izda l- intimata, minkejja li giet mitluba diversi drabi sabiex tersaq ghad- divizjoni ta' l-istess proprjeta' immobbli, baqghet inadempjenti;
>
> **Illi** r-rikorrenti qeghdin jitolbu din id-divizjoni fid-dawl tal-fatt li, flimkien ma' missierhom Joseph Cassar li huwa sid tal-fondi adjacenti numri 376, 377 u 378, kif ukoll li jgawdi *right of first refusal* fuq il-fond sottostanti tal-fond 376 li ghandu dhul minn numru 377, dejjem fl-istess Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, ilkoll jixtiequ jizviluppaw il-proprjetajiet taghhom sabiex jibnu blokka uniformi fiz-zona;
>
> **Illi,** apparti l-istat ta' ko-proprjeta' tal-bitha, tarag u fossa surriferiti, jezistu wkoll bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti, 375 u 375A, numru ta' drittijiet, servitujiet u metodi ta' accessi differenti, li jistghu jigu mnehhija, assenjati u/jew sostitwiti u li l-bitha, tarag u fossa komuni, surriferiti, jistghu jkunu kommodament divizibbli ghall-partijiet kollha b'mod illi, oltre l-assenjazzjoni tal-ishma rispettivi, ma tirrizulta l-ebda htiega ta' kumpens monetarju bejn il- partijiet;

-omissis-

Illi, r-rapport peritali tal-Arkitett u Inginier Civili Nicholas Mallia, anness ma' dan ir-rikors guramentat u mmarkat **Dok B** , jinkludi proposta ragonevoli ghal divizjoni tal-proprjeta' in komuni bejn il- kontendenti, fejn jittiehed in konsiderazzjoni dak kollu li jista' jaffettwa l-valur tal-ishma u tas-servitujiet u d-drittijiet li jaggravaw l-imsemmija proprjetajiet."

4. Talbu l-Qorti sabiex:

"1. **Tordna** l-qasma tal-bitha, tarag u fossa surriferiti bejn il- kontendenti flimkien mat-tnehhija, l-assenjazzjoni jew is-sostituzzjoni, skont il-kaz, tad-drittijiet u s-servitujiet li jaggravaw iz-zewg fondi 375 u 375A*, ai termini* tal-proposta inkluza fir-rapport peritali hawn anness u mmarkat **Dok B,** jew alternattivament skont modalita' li din l-Onorabbli Qorti tista' tqis iktar gust, u dan sabiex il-qsim ikun, kemm jista' jkun, komprensiv u komdu ghall-partijiet kollha involuti,

2. **Tappunta** Nutar Pubbliku sabiex jippubbliku l-kuntratt ta' qasma formali u tappunta data, hin u lok ghal dan l-iskop, inkluz in-nomina ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci."

5. Il-konvenuta eċċepiet:

"1) Illi *in linea* preliminari dan ir-rikors huwa irritu u null *stante* illi isem l-esponenti huwa Gemma Micallef u mhux Gemma Bartolo u dan kif evidenzjat mill-karta tal-identita' taghha hawn annessa u mmarkata bhala Dok. GM1;

2) Illiulterjorment,inlineapreliminariukolluminghajrebda pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni mressqa mir- rikorrenti hija nulla u insostenibbli stante illi permezz tal- proceduri odjerni qieghda tintalab il-qasma tal-proprjeta' in komuni illi titqies bhala propjeta' illi tifforma parti minn kondominju u skont l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 398, id- dispozizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili ma ghandhomx japplikaw ghal proprjeta' li tkun pro indiviso fil-partijiet komuni tal-kondominju, bhal ma del resto hija proprjeta' mertu ta' din il-kawza u, b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 3 ta' l-istess Kap. 398, din ir- regola ghandha tigi osservata f'kull kaz. Ghalhekk, l- azzjoni tar-rikorrenti, in kwantu hija ibbazata fuq l- imsemmija dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili, ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

3) Illi addizzjonalment, b'mod preliminari ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw illi huma igawdu titolu validu ta' proprjeta' fuq il-partijiet tal-bini illi qeghdin jallegaw illi huma taghhom;

> 4) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu tat- talbiet attrici ghandhom jigu michuda u dan *stante* illi il- proprjeta' imsemmija ma hijiex komodament divizibbli u ma tistax tigi maqsuma bla xkiel u minghajr hsara, u dan kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza;
>
> 5) Illi in oltre kieku kellhom jintlaqghu it-talbiet attrici l- esponenti ser tkun gravament pregudikata u anke tenut fatt illi skont il-pjan ta' qasma prezentata mill-atturi qeghdin jipproponu illi l-esponenti ghandha iccedi parti mill-propjeta' illi hija esklussivament taghha u dan minghajr forma ta' kumpens u dan kif ser jigi pruvat waqt trattazzjoni tal-kawza odjerna."

6. L-ewwel eċċezzjoni ġiet irtirata wara d-debita korrezzjoni u t-tieni eċċezzjoni ġiet irtirata waqt l-udjenza tas-6 ta' Frar 2020 mingħajr ma ngħatat l-ebda spjegazzjoni.

7. Dwar il-mertu, l-Ewwel Qorti kkunsidrat:

> "Illi l-intimata Gemma Micallef ukollipprezentat rapport *ex-parte* tal-Perit Godwin P. Abela a fol. 314 et seq tal-process fejn fir-rapport tieghu elenka numru ta' diskrepanzi u zbalji skont hu ndikati fir- rapport tal-Perit Nicholas Mallia. Bhala konkluzjoni jsostni illi:
>
> > '10. The undersigned recommends that the errors and discrepancies listed above be sorted out as to actual ownership rights prior to any form of negotiation between the parties, bearing in mind that Ms. Micallef owns four rooms and five doors at basement level. Three of the said rooms are below street level and the only source of light and ventilation is the internal yard. The divizion proposed by the Cassar siblings would deprive Ms. Micallef of the only source of light and ventilation.'
>
> Illi l-Perit Godwin P. Abela xehed in kontro-ezami fis-seduta tat-8 ta' Gunju, 2023 a fol. 379 et seq tal-process fejn meta gie mistoqsi jekk ikkonsultax ma kuntratti u dokumenti huwa wiegeb li dak m'huwiex xoghlu. Huwa jghid li dettalji dwar proprjeta' nghataw lilu mill-klijenta tieghu u ma vverifikax li dak li qaltlu l-klienta tieghi hijiex informazzjoni korretta jew le. Meta mistoqsi jekk huwa marx personalment fuq il-post huwa qal li ma marx fuq il-post.
>
> Illi l-Qorti rinfacjata b'dawk it-twegibiet tal-Perit Godwin P. Abela ma tistax tghid illi bir-rapport tal-Perit Abela ghandha wisq fuq xhiex tistrieh billi huwa lanqas mar fuq il-post. Ghalhekk dak li rrelata fuqu huwa biss

dak li gie mghoddi lilu mill-klienta tieghu l- intimata Micallef u mhux dak li kkonstata personalment minn fuq il-post.

Illi mill-banda l-ohra l-Qorti lanqas tqis ir-rapport *ex-parte* tal-Perit Nicholas Mallia bhala wiehed li tista tistrieh fuqu. Kif jiddisponi l- Artikolu 501 sub-artikolu 2 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in-natura purche' dan jista' jsir bla xkiel u minghajr hsara. Fid-decizjoni fl-ismijiet **Giuseppe Meilak et -vs- Cecilia Zahra Scicluna** deciza fit-28 ta' Gunju, 1948 fir-rigward x'inhu 'komodament' inghad illi '*Komodament, jigifieri minghajr pregudizzju ta' l-interessi tal-kondividenti; minghajr diskapitu, jigifieri illi ma ghandux ikun hemm deprezzament fil-valur ekonomiku tal-fond bid- divizjoni materjali tieghu.*'. Kif indikat fil-paragrafi precedenti, fir-rapport tieghu l-Perit Mallia:

(i) ma hax kont tal-fatt li l-kwota tar-rikorrenti fil-partijiet komuni hija dik ta' terz indiviz (1/3), filwaqt li dik tal- intimata hija dik ta' zewg terzi (2/3);

(ii) in segwitu ghad-diversi cessjonijiet u assenjazzjoni ta' drittijiet l-intimata ser ikollha bilfors taghmel modifiki fil- proprjeta' taghha, liema modifiki ser jaffettwaw mhux biss il-partijiet komuni li taghhom intalbet id-divizjoni, izda wkoll il-proprjeta' esklussiva taghha;

(iii) trid tinghata wkoll harsa lejn il-mod kif saru l- ekwiparazzjonijiet bejn il-partijiet billi z-zewg bilanci gew pacuti ma xulxin. Il-Qorti assolutament ma taqbilx mal- mod kif saret tali tpaccija billi fl-ewwel lok il-parti li ser iccedi l-intimata hija ferm ikbar minn dik tar-rikorrenti, filwaqt li fil-maggior parti tal-partijiet li ser icedu r- rikorrenti hija parti mill-proprjeta' mizmuma in komproprjeta' u mhux bhal fil-kaz tal-intimata fejn ser ikollha ccedi parti li hija proprjeta' esklussiva taghha. Il- valur moghti ghal tali proprjeta' huwa wiehed irrizorju meta kkunsidrat li bic-cessjoni ta' tali proprjeta' partijiet li qabel kienu mhux zviluppabbli jew limitati ghal izvilupp ser jinbidlu f'zoni zviluppabbli jew li jistghu jigu zviluppati b'aktar facilita' u kumdita'.

Fil-fehma tal-Qorti fil-kaz odjern tali divizjoni kif indikata mill-Perit ex-parte Nicholas Mallia m'hijiex wahda possibbli li ssehh bla xkiel u bla hsara fil-konfront tal-intimata Gemma Micallef u dan ghar- ragunijiet elenkati suespost.

Illi wkoll b'referenza ghat-tieni parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti fejn jitolbu li alternattivament l-qasma ssir skont modalita' li din il- Qorti tista' tqis iktar gust u dan sabiex il-qsim ikun, kemm jista jkun komprensiv u komdu ghall-partijiet kollha involuti. Il-Qorti temmen li fil-kaz odjern li kellu jsir huwa li jigi nominat perit tekniku u mhux tkun il-Qorti *sua sponte* li taghti s-suggerimenti taghha kif ghandha ssir id-divizjoni, jew taghti valuri tal-partijiet li ghandhom jigu ceduti u assenjazzjoni. Il-Qorti tqis li fl-ahjar interess tal-partijiet kollha kellu jkun proprju perit tekniku li jaghmel dak ix-xoghol billi huwa espert f'dik il-materja…"

8. Bis-sentenza tagħha tas-27 ta’ Ġunju 2024 il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet ir-raba’ (4) u l-ħames (5) eċċezzjoni tal-konvenuta u konsegwentement ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi.

9. L-atturi appellaw mis-sentenza, b’dawn l-aggravji:

> “(i)Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kienet zbaljata meta ddikjarat illi r-rapport tal-Perit ex-parte Nicholas Mallia ma jikkunsidrax li l-kwota tar-rikorrenti fil-partijiet komuni hija dik ta' terz indiviz (1/3), filwaqt li dik tal-intimata hija dik ta' zewg terzi (2/3);
>
> (ii) Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kienet zbaljat meta ddikjarat li l appellata ser ikollha bilfors tagħmel modifiki fil-proprjetà esklussiva tagħha;
>
> (iii) Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kienet zbaljata meta ddikjarat li l-parti li ser iccedi l-intimata hija ferm ikbar minn dik tar-rikorrenti, filwaqt li l maggior parti tal-partijiet li ser icedu r-rikorrenti hija parti mill-proprjetà mizmuma in komproprjeta u mhux bhal fil-kaz tal-intimata fejn ser ikollha ccedi parti li hija proprjeta esklussiva tagħha;
>
> (iv) Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili iddecidiet ħazin illi l-proprjetà' mhijiex komodament divizibbli u li d-diviżjoni kif indikata mill-Perit ex parte Nicholas Mallia m'hijiex waħda possibbli li sseħħ bla xkiel u bla ħsara fil-konfront tal-intimata Gemma Micallef;
>
> (v) Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għall-aggravji l-oħra, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili kienet zbaljata meta rragunat li ma kienx hemm alternattivi għall-pjan ta' qasma kifpropost mill-Perit Mallia, u dan ghalhiex xejn ma kien izommha milli tqabbad perit tekniku ex officio skont l-Artikolu 644 tal-Kap. 12, biex jesplora l-possibbiltà ta' qasma alternattiva għal dik proposta mill-perit ex parte. Tali possibbiltà kienet saħansitra prevista fit talbiet tal-appellanti fejn indikaw li 'jekk meħtieġ bl-għajnuna ta' periti nominandi" dik il-qorti tordna l-qasma skont ir-rapport tal-Perit Mallia "jew alternattivament skont modalita' li din l-Onorabbli Qorti tista' tqis iktar ġust". Għalhekk huwa manifestament ingust li l-appellanti gew ippenalizzati talli l-Ewwel Qorti ma esploratx din il-possibbiltà alternattiva li huma stess issuggerewlha u li l-ligi tippermettilha.”

10. Skont it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta, ir-regoli tal-Kodiċi Ċivili dwar kif u meta tista’ tintalab qasma ta’ proprjetà in komun huma esklużi

mill-Kap. 398, u għalhekk it-talba għall-qasma f'din il-kawża hija nulla. Kif ġja msemmi, għal xi raġuni li ma tirriżultax mill-atti, din l-eċċezzjoni ġiet iritirata. Minkejja dan, il-konvenuta pprovat tirxoxta din l-istess eċċezzjoni fir-risposta tal-appell tagħha.[1] Qajla għandu għalfejn jingħad li ħaġa bħal din hija prekluża milli tagħmel skont ir-regoli tal-proċedura.

11. Din il-Qorti ħasbet fit-tul dwar din il-viċenda proċesswali. Ibda biex, jekk tassew hija applikabbli l-liġi dwar il-kondominji, allura l-Qorti ma tista' qatt tilqa' t-talba tal-atturi għall-qasma tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża li hija mingħajr dubju l-parti komuni ta' kondominju. Dan irrispettivament jekk issirx jew le eċċezzjoni f'dan is-sens.

12. Il-Qorti fliet sewwa t-test tal-Att dwar il-*Condominia*.

13. Din il-Qorti tqis li l-partijiet in komun mertu ta' din il-kawża jaqgħu taħt id-definizzjoni mogħtija f'Art. 2(1) tal-Kap 398:

> *"Condominium* huwa bini jew grupp ta' bini fejn il- proprjetà jew l-użu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tiegħu hija ta' żewġ persuni jew iżjed *pro indiviso* u l-proprjetà tad-diversi oqsma separati hija tal-istess żewġ persuni jew iżjed *pro diviso."*

Skont Art. 4 tal-istess Att:

> "Id-disposizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-TIENI KTIEB tal-Kodiċi Ċivili m'għandhomx ikunu japplikaw għal proprjetà li tkun *pro indiviso* fil-

[1] Ara para. 15-21 tar-rikors tal-appell.

> partijiet komuni tal-*condominium - jinkludu fuq il-qasma tal-beni in komun."*

Skont Art. 7:

> "Ebda sehem mid-drittijiet komuni ma jista' jiġi diviż jew imneħħi mingħajr ma jkun hemm il-kunsens tal-*condomini* kollha."

Skont Art. 3:

> "Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 4, l-artikolu 6 (2) u (3), l- artikoli 7, 8 u 10, l-artikolu 11(2), l-artikolu 15, l-artikolu 16(2), u l-artikoli 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 u 26 għandhom jiġu osservati f'kull każ ta' *condominium* u kull ftehim li jmur kontrihom m'għandu jkollu ebda effett."

U skont Art. 31(1):

> "Id-disposizzjonijiet tal-artikoli 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10 u 22(7)(*d*) għandhom japplikaw ukoll għall-*condominia* li kienu jeżistu qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att."

14. Mid-dispożizzjonijiet preċitati, jirriżulta li fil-Kap. 398 hemm l-esklużjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili dwar il-qsim ta' proprjetà (Art. 4); id-divjet ta' qasma tal-partijiet kondominali komuni mingħajr kunsens unanimu (Art. 7), u li ftehim kuntrarju m'għandu jkollu l-ebda effett (Art. 3). B'danakollu, Art. 3 ma japplikax għal *condominia* li kienu jeżistu qabel il-bidu fis-seħħ tal-Att (fis-sena 1997). Il-bini mertu ta' din il-kawża bla dubju ilu hemm ferm qabel is-sena 1997. Li jfisser li d-divjet ta' diviżjoni jista' jiġi dderogat mill-partijiet. Ġaladarba l-konvenuta rtirat l-eċċezzjoni tagħha, dan ifisser li rrinunzjat għall-istess divjet.

15. Din il-Qorti tqis li l-atturi mhumiex sempliċiment jitolbu l-qasma tal-partijiet in komun. Qegħdin jitolbu wkoll it-tneħħija, l-assenjazzjoni jew is-sostituzzjoni tad-drittijiet u servitujiet li jaggravaw liż-żewġ fondi rispettivi tal-partijiet. Is-servitujiet in kwistjoni nħolqu b'kuntratt bejn l-antekawża tal-partijiet u għalhekk ma jistgħux jiġu mittiefsa mill-Qorti: iviġi l-prinċipju sagrosant tal-*pacta sunt servanda.*

16. Wisq inqas tista' l-Qorti tassenja parti mill-proprjetà esklussiva tal-konvenuta lill-atturi biex tiffaċilita l-qasma tal-partijiet tal-komun, kif suġġerit mill-perit maħtur *ex parte* mill-atturi. Il-liġi ma tagħtix il-possibilità li jsir hekk, anke jekk dan ikun skont il-prattiċità u l-konvenjenza. Dan apparti li ma jidhirx li talba bħal din saret fir-rikors promotur. Kif inhu sewwa magħruf, il-Qorti trid toqgħod għal-limiti tal-kontestazzjoni; altrimenti s-sentenza tkun *extra-petita*.

17. Il-kunsiderazzjoni suesposti fil-paragrafi 10 sa 15 huma biżżejjed biex iwasslu lil din il-Qorti biex twarrab l-ewwel erba' aggravji tal-appellanti mingħajr ma toqgħod tikkunsidrahom wieħed wieħed.

18. Dwar il-ħames aggravju, għalkemm l-Ewwel Qorti setgħet talbet il-ħatra ta' perit ġudizzjarju, ma kellha l-ebda obbligu li tagħmel dan. Min-naħa l-oħra, ma kien hemm xejn x'iżomm lill-atturi milli jagħmlu talba bħal din jew saħansitra milli jippreżentaw pjan alternattiv *ex parte* għal dak

propost mill-perit minnhom maħtur *ex parte*. L-obbligu tal-prova qiegħed f'idejn il-partijiet u mhux f'idejn il-Qorti; ebda ħtija ma tista' tiġi addossata fuq il-Qorti jekk ma tikkondiċix il-provi hi, anke jekk dan ikun jikkonsisti fin-nuqqas ta' ħatra ta' perit ġudizzjarju.

19. Il-ħames aggravju huwa wkoll mingħajr siwi.

Decide

20. Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti; spejjeż ta' dan l-appell a karigu tal-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
ss