MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) KOMPETENZA SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 136/1993/1

Angelo Bartolo .

vs

Joe Tabone, u
l-istess Joe Tabone li b'degriet tad-19 ta' Ottubru, 1993 gie nominat Kuratur Deputat sabiex jirrapprezta lill-imsefrin Anthony Tabone, u Peter Tabone .

Il-Qorti ,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-attur, wara li ppremetta :

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u disgha u tmenin (1989) l-attur akkwista minghand diversi komproprjetarji s-seba' u erbghin parti minn tnejn u sebghin parti (47/72) tal-lok ta' djar numru mija u tnax (112) Triq San Blas, in-Nadur Ghawdex, u billi hu, l-istess

attur kien proprjetarju tal-wahda minn tnax-il parti indivizi (1/12) illum l-attur huwa ghalhekk il-proprjetarju taz-zewg terzi ndivizi tal-imsemmji fond .

Illi l-fond fuq imsemmi kien originarjament jappartjeni lil certu Michael Tabone li miet fl-ghoxrin (20) ta' April tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980), u billi miet intestat, improle u guvni l-wirt tieghu ddevolva favur it-tfal ta' hutu Kurun u Carmela mart Salvatore Muscat .

Illi t-tfal ta' Kurun huma l-konvenuti Anthony Tabone, Peter Tabone u Joe Tabone, mentri li fl-att ta' xiri fuq imsemmi l-attur akkwista s-sehem ta' wlied Carmela mart Salvatore Muscat li huma, Maria mart Emmanuel Portelli, Michelina mart Pawlu Debono, Emmanuel, Giuseppi, Edward u Maria Assunta mart Emmanuel Camilleri, l-imsemmija Carmela Muscat kellha tifla ohra, Pawla mart Felice Bartolo li mietet qabel limsemmi Michael Tabone u ghal sehemha mar "jure rapprezentationis" favur uliedha li huma l-istess atturi, u l-ahwa, Peter, Sister Birtilla, Mario, Joseph Maria Assunta mart Carmelo Saliba, Adelina mart George Savone u Maria Assunta mart Joseph Sultana li sehemhom gie wkoll trasferit favur l-attur fl-imsemmi kuntratt .

Illi l-attur ma jridx jibqa' aktar fi stat ta' komunjoni mal-konvenuti fil-proprjeta' tal-fond imsemmi .

Li l-attur interpella lill-konvenuti diversi drabi sabiex jaddivjenu ghad-divizjoni tal-fond imsemmi skond l-istima rispettiva, inkella jekk tali decizjoni m'hijiex fattibbli ghall-bejgh ta' l-istess fond, izda dawn baqghu inadempjenti .

Talab lill-konvenut proprio et nomine jghid ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti :

1. Tordna d-divizjoni tal-fond numru mija u tnax (112) ta' Triq San Blas, Nadur, Ghawdex, fi kwoti ta' zewg terzi (2/3) lill-attur, u nona parti (1/9) lil kull wiehed/wahda mill-konvenuti, okkorrendo b'opera ta' perit nominand .

2. Tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' divizjoni relattiv billi tinnomina Nutar Pubbliku Malti li ghandu jircievi l-att pubbliku relattiv, fil-gurnata, hin u lok li jigu stabbiliti, u bin-nomina tal-kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci .

3. Fin-nuqqas li jirrizulta li l-istess fond ma huwiex kommodament divizibbli tordna l-bejgh bil-licitazzjoni taht dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni .

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra nterpellatorja tal-20 ta' Settembru 1989, u ta' Settembru 1990 kollha kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa mharrkin ghas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attur kkonfermata bil-gurament tieghu .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut proprio et nomine li eccepixxa :

1. Illi fl-ewwel lok jinhtieg li jigu regolarizzati l-atti billi l-konvenut Joe Tabone ma hux imsiefer .

2. Illi fit-tieni lok l-konvenut ma jopponux ghad-divizjoni mitluba purche' fl-ewwel lok issir il-verifika tal-kwoti rispettivi u l-qasma ssir skond il-Ligi .

B'riserva ghal eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut kkonfermata bil-gurament tieghu .

Rat id-digriet taghha tas-16 ta' Gunju 1995 fejn innominat lil-A.I.C. Richard Aquilina bhala espert tekniku sabiex jirrelata dwar it-talbiet in kwistjoni .

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit ippresentata fil-5 ta' Marzu 1998 u debitament mahlufa fl-1 ta' Settembru 1999 .

Rat in-nota tal-konvenuti tat-8 ta'Ottubru 1999 fejn, peress li hassewhom aggravati mill-konkluzjonijiet peritali talbu l-hatra ta' periti addizjonali .

Rat id-digriet taghha tas-17 ta' Frar 2000 fejn innominat lill-A.I.C. Godwin Drago, l-A.I.C. Joseph Mizzi u l-A.I.C. John Rizzo Naudi bhala periti addizzjonali f'din il-kawza .

Rat ir-rapport ta' l-istess periti ppresentat fil-11 ta' Mejju 2000 debitament guramentat minnhom .

Rat ir-risposti ghad-domandi li saru lill-istess periti in eskussjoni .

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi d-dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat :

F'din il-kawza l-attur qed jitlob id-divizjoni tal-fond numru 112, Triq San Blas, in-Nadur, Ghawdex, li kien jappartjeni originarjament lil certu Michael Tabone li miet guvni, improle u intestat . F'kaz li jirrizulta li dan l-fond mhux komodament divizibbli jitlob li jinbiegh bil-licitazzjoni . Il-fond intiret minn diversi persuni, fosthom l-attur fi kwota ta' parti minn tnax (1/12) indiviza u l-konvenuti fi kwota ta' nona parti (1/9) kull wiehed. Sussegwentement l-attur xtara l-kwoti ta' l-eredi l-ohra biex sar il-proprjetarju ta' zewg terzi ndivizi u l-konvenuti bejniethom jipposjedu r-rimanenti terz (1/3) . Id-divergenza f'din il-kawza tirrigwarda biss jekk dan il-fond huwiex komodament divizibbli bejniethom .

Infatti l-Qorti kienet innominat lill-A.I.C. Richard Aquilina proprju sabiex jistabilixxi dan il-punt . Fir-relazzjoni tieghu il-perit Aquilina jiddeskrivi il-fond in kwisjoni bil-mod segwenti :

"Deskrizzjoni tal-fond nru. 112, Triq San Blas, Nadur, Ghawdex, kif jidher fl-iskizz anness[1], jikkonsisti f'dar qadima hafna li ghandha kamra tawwalija (A) fuq in-naha tax-xellug, kamra kbira (B) fin-nofs u kamra zghira (C) lejn in-naha tal-lemin . Dawn it-tlett kmamar ghandhom bieb ghat-triq . Fuq in-naha ta' wara hemm kamra zghira (D) u tarag fl-apert li jaghti ghal go kamra li tinstab fuq il-kamra (C) u fuq il-kamra (D) . Hemm ukoll bitha mdaqqsa (G) u bitha ohra zghira (F) …."

L-istess perit, wara li jaghti deskrizzjoni tal-kundizzjoni tal-fond, jikkonkludi illi :

"Ghalhekk, wara li l-esponent ikkonsidera l-istat ta' dan il-fond u l-estensjoni li fih, isib li dan l-istess fond m'huwiex komodament divizibbli minghajr skapitu ghall-interessi tal-kontendenti u li ghalhekk dan il-fond m'ghandux jinqasam . Dan il-fond jinstab f'zona residenzjali fejn la terz u anqas zewg terzi minnhu ma jkunu jistghu jigu zviluppati fi 'dwelling unit' ."

Il-periti perizjuri pero' ma qablux ma' din il-konkluzjoni, u wara li gew pprezentati mill-konvenut bi pjanta ndikattiva ta' kif il-post jista' jinqasam b'tali mod illi l-attur jiehu zewg terzi minnu u l-konvenuti bejniethom ir-rimanenti terz[2], irrelataw illi :

"…. d-divizjoni ghandha tigi effettwata billi jigi soddiviz il-kejl superficjali kif qed jipproponi l-konvenut fil-pjanta minnu esebita bhala dok. A fejn il-parti kkulurita bl-ahmar hija approssimattivament hafna it-terz tal-kejl komplessiv tal-fond in kwistjoni . Il-periti jixtiequ jzidu li l-konvenut, li ghandu sehem ta' wiehed (1) minn tlieta (3), ghandu jibqaghlu d-dritt li jaghmel pompa biex jigbed liberament l-ilma mill-ispiera ghall-uzu tieghu .

[1] a fol. 59 tal-process .
[2] ara pjanta "Dok. A" a fol. 76 .

Il-qasma tista' tigi effettwata bil-bini ta' hajt muri kulurit ikhal fuq iz-zewg pjanti – dik tal-perit Aquilina u dik tal-konvenut a Dok. A .

In konkluzjoni l-periti jhossu li ghalkemm il-post jista' jigi diviz facilment bil-bini semplici ta' hajt qasir, ikun ahjar jekk dan jibqa' shih indiviz, biex il-karatteristici originali tieghu ma jintilfux .

Pero' jekk xi parti tibqa' tinsisti fuq il-qasma dan jista' jsir liberament kif suggerit iktar il-fuq f'dan ir-rapport …".

Il-kompitu ta' din il-Qorti, per konsegwenza ta' dawn il-konkluzjonijiet konfliggenti ta' l-esperti minnha nominati, huwa li tara, fid-dawl tal-ligi, d-dottrina u l-gurisprudenza in materja u l-istat u kundizzjoni tal-fond in divizjoni, jekk dan hux komodament divizibbli jew le . Kif intqal mill-Qrati taghna d-decizjoni ta' kwistjoni bhal din timporta apprezzament ta' fatt . Il-gudikant mhux obbligat jikkonforma ruhu mal-opinjoni tal-periti li l-Qorti tkun innominat kontra l-konvinzjoni morali tieghu, u ghalhekk ghandu s-setgha diskrezzjonali jirrizolvi, skond ic-cirkostanzi l-punt jekk il-haga in kwistjoni hijiex jew le komodament divizibbli u bla diskapitu[3] .

L-artikoli fil-Kodici Civili taghna rilevanti ghal kaz in materja huma s-segwenti :

500. (1) Bla hsara tad-dispozizzjonijiet ta' l-ahhar artikolu qabel dan, jekk il-komproprjetarji kollha jkunu prezenti u kapaci skond il-ligi li jittrasferixxu proprjeta', il-qasma tista' ssir b'kull mod u ghamla li huma jidhrilhom l-ahjar .

(2) Fin-nuqqas ta' ftehim xort'ohra, ghandhom jigu mharsa r-regoli li gejjin, sew fil-qasma tal-proprjeta' kollha kemm f'xi suddivizjoni, meta din tkun mehtiega .

---

[3] Ebejer v. Grixti.: Appell : 17.3.1865 vol. III. pag. 293; Ellul v. Brincat: vol. VIII pag. 322; Angelo Mifsud v. Anna Mifsud : Appell : 11.12.1950 .

501. (1) Il-beni ghandhom jigu stmati minn periti maghzulin mill-partijiet, jew mahtura mill-qorti kif provdut fil-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili .

(2) Il-periti ghandhom, fir-rapport taghhom, ighidu jekk il-beni jistghux jigu maqsuma bla xkiel u minghajr hsara, u, kemm-il darba l-beni jistghu jigu hekk maqsuma, il-periti fl-istess rapport ghandhom jiffissaw kull wiehed mill-ishma li jistghu jinhargu u l-valur ta' kull sehem, billi jharsu, sakemm dan jista' jsir bla hsara kbira, id-dispozizzjonijiet tat-tliet artikoli li gejjin wara dan .

502. Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura .

504. Meta wiehed jigi biex jifforma u jqassam l-ishma, ghandu jevita li jifred il-fondi fi bcejjec jew li johloq servitujiet; …

515. (1) Meta l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tistax issir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti izda ta' l-istess valur, dawk il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom .

(2) L-istess isir jekk, f'qasam ta' beni in komun, ikun hemm xi beni illi ebda wahda mill-partijiet li jkunu qeghdin jaqsmu ma tkun tista' jew trid tiehu .

Intqal mil-Qrati taghna illi l-lokazzjoni '*komodament u minghajr diskapitu*' tista' tigi nterpretata fuq l-insenjament tal-awturi Francizi, ghaliex fil-Kodici Franciz hemm id-dispozizzjoni analoga ghal taghna fl-artikolu 1686 . Ebda ajjut, invece, ma jista' jigi minn awturi Taljani, ghaliex dispozizzjoni simili ma tezistix fil-Kodici Taljan, imma f'dana l-Kodici gew applikati regoli tad-divizjoni ta' l-eredita' u r-regoli tal-bejgh bl-irkant stabiliti fil-Kodici tal-

Procedura Taljan[4] . Fil-kaz in ezami ghandna biss fond wiehed ghall-qasma, illi ghalkemm originarjament kien jifforma parti minn eredita' llum il-komproprjetarji mhumiex biss l-eredi, billi uhud minnhom bieghu sehemhom lill-attur . Ghalhekk m'ghandhomx japplikaw il-principji ta' divizjoni ta' eredita', imma dawk ghall-qasma ta' beni pposeduti in komun . Infatti jikkummenta t-**Troplong** dwar l-artikoli tal-ligi franciza li minnhom gew adottati l-artikoli hawn fuq citati fil-ligi taghna illi :

"*Se in una successione o in una comunione vi siano cose che non possono dividersi comodamente e senza discapito, se ne fa la vendita all'incanto, ed il prezzo che e' sempre capace di divisione, si ripartisce tra i condomini .*

Il legislatore doveva conciliare due opposti principi; il primo che nessuno deve essere costretto ad invertire i suoi immobili in danaro, e l'altro che nessuno puo' essere costretto a restare nella comunione . Di questi due principi dovevasi far piegare quello la cui derogazione era matura da produrre minori inconvenienti . …

L'incanto dunque e' fondato sulla ragione e sopra potenti motivi di necessita' . Ma affinche non degeneri in un vessatorio sacrificio, e' mestieri che ci sia un considerabile incomodo nella divisione, o che questa degradi e deprezzi la cosa stessa, o che cagioni un danno comune, senza di che la divisione in natura deve conservare tutti i suoi diritti….

Ma vuolsi notare che la legge non richiede che vi sia assoluta impossibilita' di dividere fisicamente una cosa materiale, perche' questa puo' sempre dividersi, se non altro rompendosi . Ma la divisione di cui il Codice civile si occupa, non e' una dissoluzione delle parti che compongono la cosa, o una disunione che potrebbe produrre la rovina' ; e' una divisione regolata dallo spirito di conservazione; e' una ripartizione eguale dei vantaggi che procura nello stato in cui si trova .

---

[4] Giuseppe Riccardo Bugeja v. Carlo Pace et. : Prim'Awla ; vol. XXIX. II. pag. 1032

Secondo queste basi si giudichera' se una cosa possa comodamente dividersi e senza discapito, lo che e' una quistione di fatto sulla quale i tribunali sono soliti consultare i periti senza nondimeno che il loro rapporto possa legarli."[5]

Hekk ukoll insibu il-**Laurant** ifisser illi :

" *L-art. 1686 determina i casi nei quali deve farsi luogo la licitazione . Quando i condividenti dichiarano di non poter o di non voler prendere un bene comune fra di loro, e che deve tuttavia essere diviso, poiche' e' domandata la divisione, non vi ha alcuna difficolta' . La volonta' dei comunisti decide . Ma i comunisti possono essere discordi sul punto di sapere se la cosa comune puo' essere divisa comodamente e senza discapito. In questo caso il tribunale decidera' . Si e' tenuto di stabilire qualche principio a questo riguardo, fondandosi su decisioni giudiziarie . Lavoro sterile che non sara mai di nessun aiuto pel giudice . Essendo la questione essenzialmente di fatto, la decizione dipende dalle circostanze della causa, e queste circostanze variano da un caso all'altro .* ***Duvergier*** *dice benissimo che si deve guardarsi dall'erigere a principii assoluti le decisioni giudiziarie, quando non possono avere che una verita' relativa.*"[6]

Jghallem a propozitu il-**Baudry - Lacantinerie** illi :

"*Se lo stato di comunione e' necessaria, perche' si faccia luogo a licitazione, esso non basta . Di regola la divisione si deve fare in natura ; e' questo il modo normale di ripartire tra i condomini le cose comuni, e ad esso non si deroga che in via d'eccezione, quando alcuni ostacoli si oppongono a questo modo normale di ripartizione .*

Secondo l'art. 1688, gli ostacoli possono derivare o dalla cosa stessa che non e' capace di divizione in natura, o dalle convenienze personali delle parti che preferiscono la

[5] Trattato Della Vendita ; Napoli : 1854 para. 859 – 861 pag. 548 .
[6] Principii di Diritto Civile ; vol. XXIV para. 459 pag. 3444 .

licitazione alla divisione . Cosi' l'ostacolo puo' essere o reale o personale… .

La legge d'altronde non esige, perche la cosa indivisa sia considerata non capace di divisione e perche' la licitazione di essa sia ordinata, che la divisione sia materialmente impossibile . Cio' sarebbe rarissimo per gli immobili, dei quali e' quasi sempre possibile fare delle porzioni piu' o meno ben tagliete . La legge considera una cosa come indivisibile tutte le volte che non puo' dividere ***senza che subisca un notevole deprezzamento che nuocerebbe a tutti gli interessati****… .*

Per sapere se fa d'uopo ordinare la licitazione, si deve dunque ricercare, non se la divisione sia assolutamente e materialmente impossibile, ma se si possa fare comodamente e senza che cioe' sia per la cosa indivisa una causa di deprezzamento . Questo importa dunque un apprezzamento di fatto . Cosi' per esempio si tratta …d'una casa ch'e' troppo piccola per essere divisa o la cui disposizione interna non permette di farne due locali abitabili; ovvero si tratta d'una proprieta' rurale che forma una sola cultura e che non ha edifici sufficienti perche' se ne facciano due . In tutti questi casi, la divisione in natura, quantunque sia materialmente possibile, potrebbe cagionare col deprezzamento che ne verrebbe una perdita di cui tutti i condomini sarebbero vittime ; i tribunali possono ordinare la licitazione, a malgrado dell'opposizione o dell'incapacita' di alcuni degli interessati."[7]

Fid-decizjonijiet taghhom dwar kazijiet simili, l-qrati taghna dejjem gew iggwidati b'dawn il-principji stabiliti fid-dottrina franciza, sabiex waslu ghall-konkluzjonijiet taghhom dwar jekk fond hux komodament divizzibbli jew le . Il-kaz klassiku li kwazi dejjem jigi ccitat fil-gurisprudenza lokali in materia huwa dak li gie deciz mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "***Giuseppe Meilak et. v. Cecilia Zahra Scicluna***" fejn gie ribadit illi :

[7] Trattato Teorico - Pratico di Diritto Civile : Della Vendita e della Permuta : para. 729 - 730, pag. 786 – 787 .

"*…hija regola fondamentali fil-ligi illi, biex wiehed johrog mill-komunjoni, ghandha ssir id-divizjoni in natura; ghaliex la darba jkun hemm l-oggett in natura, kull wiehed mill-kondividenti huwa gust li jiehu l-parti tieghu in natura . Imbaghad l-art. 211 ta' l-Ordinanza VII tal-1868 ighid illi meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u minghajr diskapitu, allura hemm ir-rimedju tal-licitazzjoni . Kif inhu evidenti, dan ir-rimedju huwa eccezzjonali u straordinarju, u wiehed ghandu jirrikorri ghalieh meta ma hemmx dissens bejn il-partijiet, jew meta ma hemmx persuni inkapaci, u fil-kazijiet eccezzjonali stabiliti mil-ligi…. ; ghalhekk il-ligi taghna, bhal Kodici Franciz, tuza l-istess espressjonijiet illi l-fond ma jistax jigi 'komodament' divizibbli u minghajr diskapitu, cjoe' minghajr pregudizzju ta' l-interessi tal-kondividenti . Infatti, jekk il-kondividenti permezz ta' divizjoni in natura jista' jkollhom pregudizzju….. allura fl-interess ta' kulhadd ikun jixraq illi dak il-fond jibqa' f'dik l-integrita' tieghu . Ikun hemm anki diskapitu meta l-fond bid-divizjoni materjali jigi deprezzat fil-valur ekonomiku tieghu ghaliex anki allura l-kondividenti jkollhom id-dritt u l-interess li jopponu illi ssir id-divizjoni materjali . Huwa necessarju wkoll illi d-divizjoni materjali ma tkunx ssir 'komodament' (commode), cjoe' facilment, minghajr inkonvenjenti gravi, ghaliex mhix necessarja l-impossibilita' tad-divizjoni in natura; ghaliex kieku kien hekk,…kwalunkwe post jista' jigi diviz, salvi l-kazijiet ta' impossibilita' assoluta minhabba l-konformazzjoni jew l-estensjoni tal-post; imma l-ligi trid illi d-divizjoni ma tkunx tista' ssir komodament minghajr illi l-partijiet imorru kontra inkonvenjenti gravi … Din hija apprezzament ta' fatt; kif inhu assodat fid-dottrina u fil-gurisprudenza lokali u estera;….*" [8]

Applikat dan it-taghlim ghall-kaz in ezami, nsibu illi hawnhekk ghandna biss fond wiehed li ghandu jigu diviz bejn il-kondividenti skond l-ishma rispettivi taghhom . L-attur ghandu zewg terzi (2/3) tal-fond, imma l-konvenuti li huma tlieta ghandhom nona parti (1/9) kull wiehed . Huwa evidenti mill-ewwel illi l-fond certament ma jistghax

[8] kollez. vol. XXXIII. I. 329 .

jinqasam b'tali mod li kulhadd ikollu sehem minnu . Allura l-istess konvenuti hargu bil-proposta li jiehdu s-sehem taghhom flimkien, u pprezentaw pjanta fejn indikaw kif il-fond *de quo* seta' jinqasam b'dan il-mod[9] . Il-periti perizjuri, wara li ezaminaw din il-pjanta qablu li l-fond seta' jigi diviz bejn il-kontendenti bil-mod suggerit, semplicement billi jigu mblokkati l-aperturi kollha li jaghtu mill-parti ndikata bil-kulur ahmar fuq l-istess pjanta u jittella hajt zghir fuq in-naha tal-lvant bil-bithha l-kbira, kif indikat bil-kulur blu fuq din il-pjanta . Huma bbazaw din il-qasma fuq il-kejl approssimattiv tal-fond intier u qasmu dan il-kejl b'tali mod li jirrispetta l-kwoti ta' zewg terzi u terz, minghajr pero' ma jindikaw ebda valur ta' dawn il-kwoti u jekk ghandhiex issir xi ekwiparazzjoni minn naha jew ohra . In eskussjoni jammettu biss illi bil-qasma kif proposta minnhom il-valur tal-fond necessarjament jonqos .

Fil-fehma pero' ta' din il-Qorti, fid-dawl tal-principji legali enuncjati hawn fuq, id-divizjoni suggerita mill-periti addizzjonali xejn ma tiehu in konsiderazzjoni jekk il-fond huwiex komodament divizibbli u minghajr diskapitu kif imfisser fid-dottrina u gurisprudenza ccitata . Hawnhekk ghandna ghall-qasma fond rurali antik hafna tipiku ta' l-arkitettura tradizzjonali maltija ta' mijiet ta' snin ilu . Il-post jinsab fi triq sekondarja zghira fil-*village core* tan-Nadur . Il-fond jikkonsisti f'hamest ikmamar, wahda minnhom mill-ghamla taghha tidher illi x'aktar kienet tintuza bhala mithna . It-tliet ikmamar ta' barra kollha ghandhom bieb ghat-triq . Gie esebit ritratt mill-konvenuti sabiex jippruvaw illi dan il-fond xi darba kien gia maqsmum bil-mod kif qed jigi propost.[10] Imma il-hajt indikat, aktar minn qasma ta' zewg fondi separati, jidher li x'aktarx kien semplicement jifred il-parti fejn kienu jinzammu l-bhejjem mill-parti residenzjali, kif kienet l-usanza dari f'dawn it-tip ta' ambjenti rustici .

Filwaqt illi l-ewwel perit kien specifiku u ddikjara minghajr tlaqlieq illi l-fond jekk jinqasam ma jibqaghlu ebda potenzjal, u qatt ma jista' jigi konvertit f'zewg fondi

[9] dok. A a fol. 76 .
[10] dok. JT. 2 a fol. 112

residenzjali, l-periti addizzjonali ma jghidux x'uzu jista' jsir minnu gialadarba jinqasam bil-mod propost . Jghidu biss illi bi ftit ta' immaginazzjoni dan jista' jigi rrangjat . Il-Qorti taqbel ma' l-ewwel perit u l-attur meta jsostnu illi dan il-fond ma jista' qatt ikollu ebda uzu kummercjali minhabba l-pozizzjoni tieghu . Ghalhekk ma tarax kif kamra tawwalija, mithna u bitha fuq naha u ntrata, kamra zghira taht it-tarag u kamra ohra fis-sular ta' fuq minn naha l-ohra, jistghu jigu konvertiti f'zewg ambjenti abitabbli . Huwa minnu illi kif gia kellhom okkazjoni jesprimu ruhhom il-Qrati taghna, l-*policies* ta' l-Awtorita' Maltija ghall-Ippjanar u l-Ambjent (MEPA) m'ghandhomx ixekklu l-Qorti milli tipprocedi ghad-divizjoni ta' xi proprjeta' mmobbli[11] . Imma ma jistghax jigi nnegat illi dan il-fond, minhabba l-karatteristici tipici tieghu, certament huwa protett taht il-ligi ta' l-antikitajiet u, ghal kemm l-awtoritajiet forsi ma jistghux izommu lill-kontendneti milli fizikament jaqsmu l-fond bil-mod propost, wara sentenza tal-Qorti, sabiex isiru l-alterazzjonijiet mehtiega halli dawn il-partijiet hekk maqsuma jigu resi abitabbli ha jkun dejjem mehtieg il-permess ta' din l-awtorita' li difficilment ser tippermetti li jsiru daqstant alterazzjonijiet li jkunu necessarjament mehtiega u li jirrendu l-fond originali mhux identifikabbli aktar . Imbaghad anke jekk b'xi mod jigi permess li jitwaqqa kollox u jitla bini ghal kollox gdid, fuq xi parti jew ohra kif propost li jigu maqsuma, l-ispazju u l-istess konfigurazzjoni ta' l-art ta' tahtu huma tant limitati li l-possibilitajiet ta' zvilupp huma ristretti hafna .

Tezisti wkoll problema ohra prattika minhabba l-ispiera li hemm fil-kantuniera ta' barra tal-mithna . F'kaz ta' qasma l-konvenuti jkollhom naturalment id-dritt ukoll li jtellghu l-ilma minnha . Il-periti addizzjonali jghidu illi dan jistghu jaghmluh permezz ta' pompa li tigi nstallata f'din l-ispiera[12] .

Apparti pero' l-fatt li l-ligi taghna stess tiskoragixxi l-holqien ta' servitujiet f'kaz ta' qasma[13], servitu' bhal din ma tistghax tkun hlief okkazjoni ta' inkwiet dejjiemi bejn il-

---

[11] Vincent Camilleri et v. Helen Pavia : Prim'Awla : 20.3.2003 .
[12] ara pjanta Dok. A a fol. 76 .
[13] art. 504 tal-Kap. 16 gia ccitat .

kontendenti . Mod ikollhok spiera go ghalqa u mod iehor go fond maghluq . Wiehed jippresumi illi sabiex ma jkunx hemm hafna inkonvenjent ghall-attur, din il-pompa trid tkun fissa fil-post u ghalhekk kull darba li jkun hemm xi hsara, l-konvenuti jkunu jridu jaccedu f'’din il-mithna sabiex jaghmlu r-riparazzjonijiet mehtiega . Hekk ukoll wiehed jista’ jipprevedi disgwid dwar kif ser jigi kkontrollat kemm il-konvenuti ghandhom itellghu ilma mill-ispiera .

Minn naha l-ohra l-istorja tkun ghal kollox differenti jekk il-fond jiqba’ ma jinqasamx u jinxtara minn xi hadd dilettant sabiex jigi konvertit f’dar ta’ vileggjatura . Postijiet simili huma ferm imfittxija sew mill-barranin u anke minn hafna maltin li qed jixtru *a second home* f’Ghawdex ghal vaganzi u ghalhekk bhal issa dawn il-*farmhouses* qed igibu prezzijiet tajbin hafna fis-suq . Huwa minnu illi l-post fil-prezent jinsab f’kundizzjoni malandata hafna . Imma minghajr ma jsiru hafna alterazzjonijiet strutturali jista’ jigi konvertit f’abitazzjoni helwa, bil-facilitajiet kollha mistennija f’dar residenzjali fiz-zminijiet ta’ llum . Il-Qorti ta’ l-Appell f’ **Mejlak v. Zahra Scicluna** gia ccitata enfasizzat illi fl-ezami taghha l-Qorti ghandha “*tiehu konsiderazzjoni ta’ l-istat attwali tal-pajjiz, precizament ghaliex id-dispozizzjonijiet tal-ligi ma humiex statici, imma progressivi u ghandhom mill-gudikant jigu nterpretati skond il-progress, l-evoluzzjoni, il-bzonnijiet u l-emergenza li fiha l-komunita’ tkun qieghda ssib ruihha*.”[14] Infatti f’dik is-sentenza l-Qorti kienet irrovexxjat id-decizjoni ta’ l-ewwel Qorti li kienet iddikjarat il-fond mhux komodament divizibbli u ppermettiet id-divizjoni avolja riedu jsiru hafna alterazzjonijiet, u dana precizament minhabba l-istat ta’ emergenza li kien jinsab fih il-pajjiz proprju wara li kienet spiccat il-gwerra u kien hawn nuqqas kbir ta’ djar . Certament ma jistghax jinghad l-istess illum . Imkien ma rrizulta illi xi hadd mill-konvenuti m’ghandux fejn joqghod u li jixtieq illi jiehu il-parti li tigi tmiss lilu u l-hutu l-ohra biex imur joqghod hemm . Fiz-zminijiet ta’ llum postijiet bhal dawn qed jigu konvertiti *f’holiday homes* u jinbieghu ghal prezz tajjeb hafna .

[14] vol. XXXIII. I. 340 .

Imma jekk issir il-qasma kif iridu l-konvenuti, il-potenzjal ta' dan il-fond tista' tghid jintilef ghal kollox .

Hemm ukoll ghalhekk l-aspett ekonomiku . Il-periti addizzjonali, kif gia nghad, ammettew illi jekk il-post jinqasam il-valur tieghu ser jonqos . Minkejja illi l-konvenuti ghandhom tassew id-dritt illi jesigu sehemhom mill-haga komuni *in natura,* madankollu dan m'ghandhomx jaghmluh a skapitu tal-kondividenti kollha illi b'tali divizjoni ser jitnaqsilhom sew il-valur tal-proprjeta' taghhom . Fil-fehma tal-Qorti din ir-raguni hija wkoll importanti biex twassalha ghad-decizjoni taghha . Fond bhal dan illi fis-suq illum jista' jgib prezz konsiderevoli, m'ghandux jigi sagrifikat semplicement ghaliex il-konvenuti qed jinsistu illi jiehdu sehemhom *in natura*, b'detriment finanzjarju, wara kollox, tal-kondividenti kollha .

Ghaldaqstant il-Qorti hija aktar propensa illi thaddan l-ewwel rapport peritali, illi fil-fehma taghha jirrifletti l-pozizzjoni reali fic-cirkostanzi attwali, u li b'mod ghal kollox inekwivoku ddikjara illi l-fond in kwistjoni "*m'huwiex komodament divizibbli minghajr skapitu ghall-interessi tal-kontendenti u li ghalhekk dan il-fond m'ghandhux jinqasam*." [15]

Ghal dawn il-motivi tiddecidi l-kawza billi :

1. tiddikjara illi l-fond indikat fic-citazzjoni mhux komodament divizibbli bejn il-kontendenti minghjar xkiel u hsara a tenur tal-ligi u ghalhekk tichad l-ewwel u t-tieni talba ; u
2. konsegwentement tilqa' t-tielet talba u tordna l-bejgh ta' l-istess fond bil-licitazzjoni bl-ammissjoni ta' l-oblaturi estraneji sabiex ir-rikavat, wara li jitnaqqsu l-ispejjez, jigi maqsum bejn il-kontendenti skond l-ishma rispettivi taghhom . Ghall-fini tal-valutazzjoni mehtiega ghas-subbasta relattiva, billi gia ghaddew hames snin mill-istima maghmula mill-A.I.C. Richard Aquilina, terga' tinnomina lill-istess perit sabiex jiddikjara jekk din

[15] ara rapport peritali ta' l-A.I.C. Richard Aqilina a fol. 58 .

ghandhiex tigi awmentata sabiex tigi tirrifletti ahjar il-valuri attwali . Ir-rapport relattiv li ghandu jigi pprezentat f'dawn l-atti fi zmien xahrejn, ikun jifforma parti ntegrali minn din is-sentenza .

L-ispejjez tal-kawza, billi din hija wahda ghad-divizjoni ta' beni komuni, ghandhom jigu ssopportati mill-kondividenti kollha, kulhadd skond is-sehem rispettiv tieghu min din il-proprjeta' .

S13693Pc

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------