MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2009

Citazzjoni Numru. 1047/2006

Saviour u Tereza konjugi Spiteri
Vs
Paul u Maria konjugi Borg

Il-Qorti

Rat **ir-rikors** guramentat ta' Saviour u Tereza konjugi Spiteri li permezz tieghu ppremettew:

1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Anthony Gatt tal-11 ta' Frar 1996, il-kontendenti flimkien ma' Generoso Abela akkwistaw b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa porzjon art tal-kejl superficjali ta' circa elfejn tlett mija u sitta w ghoxrin qasab kwadri (2,326qk) fil-limiti ta' San Giljan, kontrada Ta' Misrah Giuma sive ta' Sant Andrew jew ta' Zazu, u dan kif deskritt u versu l-kundizzjonijiet u termini pattwiti fl-att;

2. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Gatt tal-10 ta' Gunju 1968, Generoso Abela ttrasferixxa sehemu mill-art fuq imsemmija lill-kontendenti f'sehem ugwali;

3. Illi permezz ta' sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet Paolo Borg vs Salvu Spiteri (Citaz. Nru. 667/87NA) deciza fit-30 ta' Novembru 1998 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell permezz ta' sentenzi moghtija fit-30 ta' Ottubru 2001 u 19 ta' Ottubru 2004, l-art giet maqsuma bejn il-kontendenti bl-eccezzjoni ta' porzjon mill-istess art ta' circa tlett mija u sitta u tletin punt sebgha u sittin metri kwadri (336.67mk) kif murija bil-kulur kannella fil-pjanta annessa ma' dan l-att gudizzjarju u mmarkata bhala Dok. SS1 u li ghandha access minn passagg muri bil-kulur ahdar fl-istess pjanta. Din il-porzjon art thalliet barra mid-divizjoni li ghamlet il-Qorti u ghalhekk baqghet komuni bejn il-kontendenti;

4. Illi in segwitu ghas-sentenzi fuq imsemmija gie ppubblikat kuntratt ta' divizjoni datat 2 ta' Dicembru 2005 fl-atti tan-nutar Dr. Victor John Bisazza;

5. Illi ghalhekk mill-art li l-kontendenti kienu originarjament akkwistaw permezz tal-kuntratti precitati, huma ghadhom koproprjetarji ta' porzjon mill-istess art li fiha kejl ta' circa tlett mija u sitta u tletin punt sebgha u sittin metri kwadri (336.67mk) kif murija bil-kulur kannella fil-pjanta annessa ma' dan l-att gudizzjarju u mmarkata bhala Dok. SS1 u li ghandha access minn passagg muri bil-kulur ahdar fl-istess pjanta;

6. Illi l-art hija zviluppata u llum il-kontendenti ghadhom koproprjetarji biss tas-sular li jinsab fil-livell tat-triq, in kwantu l-bini sovrastanti gie trasferit lil terzi;

7. Illi ghalhekk hemm lok ghall-qasma ohra b'zieda ta' dak li diga' gie maqsum permezz tal-proceduri gudizzjarji fuq imsemmija;

8. Illi l-esponenti ma jridux jibqghu fi stat ta' komunjoni ma' l-intimati. Ghalkemm l-intimati gew debitament

interpellati sabiex jersqu ghall-qasma ta' din il-porzjon art, huma baqghu nadempjenti u ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant, ighidu l-intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tawtorizza u tordna l-qasma f'zewg porzjonijiet tal-porzjon art tal-kejl superficjali ta' circa tlett mija u sitta u tletin punt sebgha u sittin metri kwadri (736.67mk) fil-limiti ta' San Giljan, kontrada ta' Misrah Giuma sive ta' Sant Andrew jew ta' Zazu kif murija bil-kulur kannella fil-pjanta annessa ma' dan l-att gudizzjarju u mmarkata bhal Dok. SS1, liema proprjeta' ghandha servitu ta' passagg minn passagg muri bil-kulur ahdar fl-istess pjanta u liema qasma ghandha tkun limitata ghall-ambjenti li jinsabu fis-sular li jinsab fil-livell tat-triq;

2. Tassenja porzjon wahda tal-proprjeta' lill-esponenti u l-ohra lill-intimati;

3. Tinnomina perit sabiex ihejji pjan ta' divizjoni ta' din il-proprjeta';

4. Tinnomina nutar pubbliku ghall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv u kuraturi ghall-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat illi l-intimati ghalkemm debitament notifikati baqghu kontumaci;

Rat id-dokumenti esebiti mir-rikorrenti u l-provi kollha prodotti;

Rat id-digriet a fol. 121 li bih gie nominat il-Perit Tekniku AIC Valerio Schembri biex jispezzjona l-fond mertu tal-kawza u jara jekk il-fond hux komodament divizibbli;

Rat ir-relazzjoni a fol. 154 *et sequitur* mahlufa fit-23 ta' Gunju 2008;

Rat il-verbal a fol. 178 fejn id-difensur tar-rikorrenti jiddikjara li l-porzjonijiet huma fizikament divizibbli;

Rat id-digret a fol. 178 li bih il-Perit Tekniku AIC Valerio Schembri gie mitlub jipprezenta pjan ta' divizjoni tal-fond bhala komodament divizibbli;

Rat ir-relazzjoni tal-istess Perit a fol. 182 *et sequitur.*

Konsiderazzjonijiet

Illi din hi kawza sabiex issir divizjoni bejn il-partjiiet ta' porzjon art tal-kejl superficjali ta' 336.67mk fil-limiti ta' San Giljan, kontrada ta' Misrah Giuma sive Ta' Sant'Andrew jew Ta' Zazu kif indikata bil-kulur kannella fil-pjanta Dok. SS1 a fol. 4, liema proprjeta` tgawdi minn servitu` ta' passagg muri bil-kulur ahdar fl-istess pjanta, liema qasma hija biss limitata ghall-ambjenti tas-sular li jinsab fil-livell tat-triq stante li l-bini sovrastanti gie trasferit lil terzi.

Illi mill-provi jirrizulta illi din il-komunjoni hija rizultat ta' kuntratt datat 10 ta' Gunju 1968 fejn certu Generoso Abela ittrasferixxa sehemu minn art ikbar lill-partijiet f'ishma ugwali.[1] Illi l-partijiet gew assenjati porzjon kull wiehed mill-imsemmija art permezz ta' sentenza li ghaddiet in gudikat fid-19 ta' Ottubru 2004 pero' dan ad eccezzjoni tal-porzjon de quo.[2]

Il-Qorti kienet innominat lill-Perit Tekniku AIC Valerio Schembri biex jistabilixxi jekk il-fond hux komodament divizibbli. L-istess Perit irrelata illi l-proprjeta` in kwistjoni hija fizikament divizibbli f'zewg porzjonijiet ugwali u parti tibqa' jew in komuni bejn il-partijiet minhabba l-access jew tigi inkorporata f'wahda mill-porzjonijiet hekk divizi pero` l-porzjon l-iehor ikollu dritt ta' passagg minn fuqha. Madankollu l-Perit Tekniku irrileva illi jekk l-istess proprjeta` tinqasam kif fuq suggerit, il-valur ta' kull porzjon kien se jkun anqas mill-valur ta' l-intier. Ghal din ir-raguni

[1] Dok SS3 a fol. 13
[2] Dok SS4 a fol. 43

il-Perit Tekniku kien ta’ l-opinjoni li l-proprjeta` mhix komodament divizibbli.

Illi in vista tal-verbal maghmul mid-difensur tar-rikorrenti fis-seduta tas-27 ta’ Ottubru 2008 u cioe li l-porzjonijiet huma fizikament divizibbli, il-Perit Tekniku rega’ gie nominat biex jaghmel pjan ta’ divizjoni tal-fond bhala komodament divizibbli, liema pjan ta’ divizjoni jinsab inkorporat fil-pjanta annessa mar-relazzjoni tieghu a fol. 186. Illi abbazi ta’ l-istess pjan il-fond mertu tad-divizjoni gie maqsum fi tlett porzjonijiet u cioe porzjon A u porzjon B ta’ kejl ugwali ta’ cirka 143mk u porzjon C ta’ kejl ta’ cirka 50mk li ghandu jibqa’ in komun sabiex ikun jista’ jinkiseb access ghaz-zewg porzjonijiet.

Ikkunsidrat

Illi fuq il-materja ta’ divizjoni ta’ ko-proprjeta` gie enuncjat "illi ma hemmx bzonn jinghad li d-decizjoni tal-kwistjoni timporta apprezzament ta' fatt, u kien ghalhekk li gie deciz mill-Qrati taghna li l-gudikant mhux obbligat jikkonforma ruhu ghall-opinjoni tal-periti, li l-Qorti tkun innominat, kontra l-konvinzjoni morali tieghu, u ghalhekk ghandu s-setgha diskrezzjonali jirrisolvi, skond ic-cirkostanzi, il-punt jekk il-haga in kwistjoni hijiex jew le komodament divizibbli u bla hsara jew diskapitu".[3]

Illi l-ligi tirrikonoxxi li "kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura" (Artikolu 502 tal-Kodici Civili) basta li dan jista' jsir "bla xkiel u minghajr hsara" (Artikolu 501(2)) u billi kemm jista` jkun jigi evitat li jifred il-fondi fi bcejjec jew li johloq servitujiet, u jfittex li jdahhal f'kull sehem l-istess kwantita` ta' hwejjeg ta' l-istess xorta u ta' l-istess valur (Artikolu 504), u kull differenza fid-daqs ta' l-istima in natura titpatta bi flus (Artikolu 505).

Illi nghad li l-kliem “bla xkiel” fil-ligi jfissru bhala “minghajr ma ssir hsara lill-interessi ta’ dawk li qeghdin jaqsmu”,

[3] Vol. III p 292; Vol. VIII p 321; Vol. XXXIII P I p 329

filwaqt li “bla hsara” jfissru “minghajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-gid bil-qasma tieghu”.[4] L-applikazzjoni ta’ tali kriterji f’dan ir-rigward hija wahda ta’ fatt.[5] Il-kwestjoni ghalhekk dwar jekk ghandhiex tigi ordnata l-licitazzjoni bhala mezz estrem biex wiehed johrog mill-komunjoni, minflok ir-rimedju ordinarju tad-divizjoni, tirriduci ruhha f’jekk il-qasma
materjali hijiex possibbli fil-limiti hawn fuq imfissra.[6]

Jinghad fid-decizjoni fl-ismijiet "Maria Azzopardi -vs- Lewis Zammit", Appell Civili, 16 ta' Novembru 1962, illi "ghalkemm dawn il-principji jridu jigu applikati f'kull kaz, il-fatti specie ta' kull kaz huma, bhala massima, tant differenti minn dawk tal-kazi l-ohra, li huwa difficli li jigu stabbliti regoli generali li japplikaw ghall-kazi specifici kollha; b'mod li kull kaz irid jigi ezaminat singolarment fil-meriti tieghu proprji.” Dan qed jigi puntwalizzat in kwantu kif bosta drabi sostenut "wiehed ghandu jirrikorri ghal licitazzjoni bhala rimedju straordinarju u eccezzjonali meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u minghajr hsara, jigifieri minghajr pregudizzju tal-kondividenti".[7]

Din il-Qorti tifhem li fejn divizjoni fizika tista’ issir minghajr wisq diskapitu, il-qasma *in natura* ghandha tkun preferita mill-bejgh tal-fond b’licitazzjoni, u dan biex jigi rifless il-principju li kull parti ghandha dritt tgawdi minn sehema fil-proprieta *in natura*. Dan il-mod ta’ terminazzjoni tal-komunjoni jipprevali fuq dak tal-licitazzjoni li ghandha “tigi ordnata biss jew meta jaqblu l-konsorti kollha, li jridu jkunu kapaci, jew meta l-qasma ma tistax issir in natura”.[8] Il-licitazzjoni hija mezz

[4] Prim Awla 27 ta’ Jannar 2003 fil-kawza fl-ismijiet ***Anthony Abela pro et vs Joseph Abela et.***
[5] Prim Awla 6 ta’ Marzu 1948 fil-kawza fl-ismijiet ***Vella vs Sciberras*** (Kollez. Vol:**XXXIII.ii.217**) u Appell Civili 16 ta’ Novembru 1962 fil-kawza fl-ismijiet ***Azzopardi vs Zammit*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.355**).
[6] App. Civ. 22.12.1948 fil-kawza fl-ismijiet ***Xuereb et vs Dimech et*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.369**).
[7] Appell Civili 15 ta’ Lulju 1969 fil-kawza fl-ismijiet ***Rita Grech et -vs- Giuseppe Zammit et;*** Prim Awla 7 ta' Marzu 1967 fil-kawza fl-ismijiet ***Bernardo Aquilina et -vs- Giuliano Sammut***; Appell Civili 5 ta’ Marzu 1954 fil-kawza fl-ismijiet ***Rosina Baldacchino et -vs- Giuseppe Baldacchino.***
[8] Kollaz Vol. XLVI.I.357

"eccezzjonali u straordinarju" li ma jigix koncess meta hi possibli d-divizzjoni.[9] Ghalhekk meta hija possibli u prattikabbili, il-Qorti m'ghandhiex tghaddi ghar-rimedju estrem tal-licitazzjoni.

Illi wara li din il-Qorti ezaminat il-pjan ta' divizjoni mhejji mill-Perit Tekniku, u wara li kkunsidrat li tali pjan kif propost gie accettat mir-rikorrenti,[10] - l-intimati waqghu kontumaci - il-Qorti hi tal-fehma li dan huwa l-iktar mod favorevoli ghall-partijiet kif ghandha ssir id-divizjoni odjerna.

Dwar il-metodu li ghandu jigi adoperat fid-divizjoni ta' l-ishma, skond l-artikolu 510 (1) tal-Kodici Civili "l-ishma jigu mtellghin bix-xorti". Is-sortegg stabbilit mil-ligi hu kriterju intiz biex joffri garanziji lill-kondividendi kollha kontra l-possibilita` ta' xi favoritizmu. Madankollu f'dan il-kamp tezisti gurisprudenza konfliggejti jekk la darba li gie determinat li l-ishma huma ndaqs, il-gudikant huwiex liberu jew le japplika dejjem dan il-principju direttiv. Dina l-Qorti hija aktar inklinata ssegwi r-ragjonament fis-sentenza "Joseph Scicluna *et* –vs- Maria Calleja *et*", deciza fit-30 ta' Lulju 1964 fejn gie enuncjat, *inter alia*, illi kif gie interpretat fil-gurisprudenza u fid-dottrina l-izjed akkreditata taghna, u dik ta' Franza u l-Italja, l-opinjoni prevalenti hi dik li, hlief fejn ikun hemm l-akkordju tal-partijiet, id-disposizzjoni tas-sortegg tal-kwoti ugwali mhijiex fakoltativa imma imperativa. Dan ukoll a bazi ta' sentenzi anterjuri li rritenew illi fl-istat tal-ligi l-gudikant ma jistax jarbitra bejn l-estrazzjoni bix-xorti u l-assenjazzjoni hlief meta l-kwoti jkunu dizugwali.[11]

Ghaldaqstant din il-Qorti hija tal-fehma li fil-kaz odjern il-porzjon A u l-porzjon B immarkati fuq il-pjanta tal-Perit Valerio Schembri a fol. 186. tal-process ghandhom jittellghu bix-xorti bejn il-partijiet filwaqt li l-porzjon C fuq l-istess pjanta ghandha tibqa' in komun bejniethom biex iservi ta' passagg ghaz-zewg porzjonijiet.

---

[9] Kollaz Vol. XXXIII.I.329
[10] ara verbal tat-23 ta' Jannar 2009.
[11] Ara sentenzi a Vol. VI pagna 303 u Vol. XVI P II p 341.

Illi fir-rigward tal-kap tal-ispejjez hu minnu illi f'divizjoni l-ispejjez tal-kawza jigu sopportati bejn il-kontendenti fil-proporzjon ta' l-interess rispettiv. Jezistu pero` eccezzjonijiet ghal din ir-regola. In fatti kif jinghad fid-decizjoni fl-ismijiet "G. Bonnici –vs- G. Zammit", 2 ta' Mejju 1873, "*tuttavia cio` non ha luogo quando la divisione non viene fatta per colpa di uno degli interessati in opposizione al volere di tutti gli altri.*"

Fil-kaz prezenti l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi r-rikorrenti kienu interpellaw lill-intimati permezz ta' ufficjali diversi xhur qabel ma ntavolaw ir-rikors odjern u wara kellhom ghamlu diversi spejjez biex jinnotifikaw lill-intimati ghalhekk fic-cirkostanzi din il-Qorti thoss illi l-ispejjez tal-prezenti ghandhom ikunu a karigu ta' l-intimati.

DECIDE

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti.
Tiddikjara illi l-art in kwistjoni hi komodament divizibbli.
Tordna li ssir id-divizjoni ta' l-art in kwisjtoni skond il-pjan ta' divizjoni mhejji mill-Perit Valerio Schembri li hu nkorporat fil-pjanta annessa mar-relazzjoni tieghu a fol. 186. Illi abbazi ta' l-istess pjan il-fond mertu tad-divizjoni ghandu jigi maqsum fi tlett porzjonijiet u cioe porzjon A u porzjon B ta' kejl ugwali ta' cirka 143mk u porzjon C ta' kejl ta' cirka 50mk li ghandu jibqa' in komun sabiex ikun jista' jinkiseb access ghaz-zewg porzjonijiet. Dina l-pjanta ghandha titqies bhala parti minn dina s-sentenza u kopja taghha ghandha tifforma parti mill-kuntratt ta' divizjoni li jigi ppubblikat minn Nutar Joseph Henry Saydon li qed jigi mahtur biex jipprocedi bid-divizjoni ta' l-art <u>bix-xorti</u> f'zewg porzjonijiet bejn il-kontendenti.
Dan l-att ta' divizjoni ghandu jigi ppubblikat zmien xaghrejn millum fl-edifizzju tal-Qorti jew fl-ufficcju ta' l-imsemmi Nutar. Il-Qorti qed tahtar lill Dr. Charmaine Galea bhala kuratur deputat biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att.
L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimati mentri dawk relattivi ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u l-hatra tal-

kuratur ghandhom jithallsu bin-nofs kull wiehed mill-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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