MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-18 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 1206/2009

1. Andrew Cilia u martu Anna Ursula Cilia; u
2. Carmelo Cilia u martu Geronima Cilia
vs
HSBC Bank Malta Plc. (C3177)

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi l-atturi huma ko-propjetarji tal-ghalqa maghrufa bhala tat-Turretta sive “Fossi”, f’Cannon Road, kantuniera ma’ Triq is-Sebh, Hal-Qormi, liema art ghandha kejl ta’ circa 12,970 metri kwadri, libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, liema art tikkonfina mit-Tramuntana u mill-Punent ma’ Cannon Road, min-Nofs in-Nhar mal-Imriehel *By Pass*, u liema art hija ahjar deskritta fl-Att nru 170, in atti Nutar Dottor Vincent Miceli, tal-14 ta’ Novembru 2003, anness mar-rikors bhala Dok. A;

2. Illi permezz ta’ l-att Numru 89, tal-21 ta’ Frar, 2006 in Atti Nutar Dottor Mario Bugeja, anness mar-rikors bhala Dok. B, l-atturi bieghu terz indiviz ta’ l-art hawn fuq imsemmija lis-socjeta` konvenuta HSBC Bank Malta Plc.

3. Illi b’hekk l-atturi Andrew u Anna Ursula Cilia ghandhom terz indiviz mill-art, l-atturi Carmelo u Geronima Cilia ghandhom terz indiviz mill-art u l-bank konvenut ghandu terz indiviz mill-art, ilkoll fi kwoti ugwali bejniethom.

4. Illi *survey* tal-art in kwestjoni bil-*proposed scheme layout*, mahruga mill-MEPA, giet annessa mar-rikors bhala Dok. C, u l-*area policy map* giet annessa bhala Dok. C1.

5. Illi l-atturi ma jixtiequx jibqghu aktar in komunjoni mal-bank konvenut in kwantu jirrigwarda l-art hawn fuq imsemmija;

6. Illi l-art hawn fuq imsemmija hija komodament divizibbli;

7. Illi *ai termini* ta’ l-artikolu 7 tal-Att li sar bejn il-partijiet, fil-21 ta’ Frar 2006, gie maqbul hekk: “Il-komparenti partijiet qed jaqblu li f’kaz li huma ma jkunux iridu jibqghu jippossjedu l-art indivizament bejniethom huma qed jintrabtu li jersqu ghall-att ta’ divizjoni u liema divizjoni ghandha ssir sa tlett xhur minn meta ssir din it-talba minn xi wiehed mill-partijiet. Il-partijiet qed jaghtu lil xulxin id-dritt ta’ *“right of first refusal”* fuq l-art in vendita, kemm in parti jew *in toto”*.

8. Illi l-atturi ilhom li infurmaw lill-konvenuti, anke ufficjalment illi ma xtaqux jibqghu in komunjoni maghhom fuq l-art in kwistjoni, izda l-konvenuti naqsu milli jaslu fi ftehim bonarju ghall-qasma ta’ l-art in kwistjoni. Ara f’das-sens l-ittra datata 1 ta’ Marzu, 2006, (Dok. D annessa mar-rikors), l-ittra ufficjali datata 16 ta’ Gunju, 2006 (Dok. E annessa mar-rikors), l-ittra datata 2 t’Ottubru, 2006 (Dok. F annessa mar-rikors), l-ittra datata 27 ta’ Mejju, 2007 (Dok. G),

9. Illi l-atturi sahansitra pproponew diversi pjani ta' qasma, mahduma mill-Perit Fenech Vella, u ghaddew dawn lill-konvenuti, izda l-ebda wahda minn dawn il-pjanijiet ta' qasma ma giet accettata, *vide* ittra datata 13 ta' Marzu, 2008, annessa mar-rikors bhala Dok. H. Din l-ittra giet risposta mill-konvenuti fit-28 ta' Marzu 2008 (Dok. I annessa mar-rikors), b'diversi skuzi sabiex ma ssirx il-qasma mitluba. Fil-fatt l-atturi rreplikaw permezz ta' ittra datata 9 t'April, 2008 (Dok. J annessa mar-rikors), u regghu kitbu fil-15 ta' Mejju, 2008 (Dok. K annessa mar-rikors).

10. Illi l-konvenuti qatt ma wrew *bona fede* biex jaslu ghall-ftehim bonarju ta' qasma, u fil-fatt fl-ittra taghhom datata 13 ta' Gunju, 2008, huma talbu li tigi assenjata lilhom l-aqwa kantuniera tas-sit, u l-parti l-kbira taz-zona kummercjali tas-sit (*vide* Dok. L annessa mar-rikors). Ghal din il-proposta sfaccata l-atturi wiegbu permezz tal-ittra datata 14 ta' Lulju, 2008 (Dok. M annessa mar-rikors). Illi l-konvenuti baqghu jinsistu li huma jinghataw dan il-porzjon art superjuri ghall-bqija l-ohra tal-art kif jirrizulta mill-ittra taghhom datata 19 ta' April, 2009 (Dok. N annessa mar-rikors).

11. Illi huwa car u manifest illi l-konvenuti ghamlu minn kollox sabiex ma ssirx qasma bonarja bejn il-partijiet, u dan jikkuntrasta mal-attitudini ta' l-atturi li ghamlu minn kollox sabiex fil-fatt issir qasma bonarja, u sahansitra taw numru ta' *options* lill-konvenuti biex jaghzlu, izda dawn baqghu inadempjenti.

12. Illi fil-5 ta' Novembru, 2009, il-konvenuti regghu gew ufficjalment interpellati sabex jersqu halli ssir qasma bonarja izda baqghu inadempjenti (Dok. O annessa mar-rikors).

13. Illi l-atturi ma jhossux li huma ghandhom ghalhekk ibaghtu l-ispejjez ta' din il-kawza.

14. Illi *una volta* ser issir divizjoni ta' l-art l-atturi jixtiequ li din tinqasam fi tliet porzjonijiet ugwali.

Ir-rikorrent talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-art hawn fuq imsemmija hija in komunjoni bejn il-partijiet;

2. Tiddividi l-art hawn fuq imsemmija, okkorrendo permezz ta' periti nominandi, fi tliet kwoti ugwali, tenut kont tas-superfici, valur, accessibilita` u uzu permess ta' l-art; terz li ghandu jigi assenjat lil Andrew u Anna Ursula Cilia, terz li ghandu jigi assenjat lil Carmelo u Geronima Cilia, u terz li ghandu jigi assenjat lill-bank intimat, HSBC Bank Malta Plc.

3. Tassenja l-kwoti hekk divizi lill-kontendenti;

4. Tinnomina Nutar sabiex jircievi u jippublika l-att opportun u kuratur ghall-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittri ufficjali tas-16 ta' Gunju, 2006 u tal-5 ta' Novembru, 2009 kontra l-bank konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti ezebiti mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tal-Bank intimat li biha espona:

1. Illil-Bank konvenut qatt ma oggezzjoni ghad-divizjoni ta' l-art in kwistjoni liema art, kif dikjarat tajjeb mir-rikorrenti fir-rikors promotur, hija mizmuma in komproprjeta` fi kwoti indivizi u ugwali bejn il-partijiet f'din il-procedura;

2. Illi anzi l-Bank dejjem u f'kull waqt hadem attivament sabiex fl-ewwel lok ikunu salvagwardjati l-ahjar interessi tal-patrimonju komuni u sahansitra sabiex il-valur ta' l-istess proprjeta` fejn hu possibbli jizdied u jigi massimizzat ghall-beneficcju indistint tal-proprjetarji kollha ta' l-art in kwistjoni, haga li ma tistax tinghad ghall-atturi, u fit-tieni lok, kontra ghal dak li konvenjentement iddikjaraw l-atturi fil-kawza odjerna, il-Bank odjern ilu issa snin shah

jippartecipa *in buona fede* f'negozjati mar-rikorrenti odjerni sabiex tinstab soluzzjoni ekwa, gusta u fl-ahhar interess tal-partijiet kollha anke *tramite* d-divizjoni u kien biss minhabba l-agir estremament ostili ta' l-atturi, il-bdil kontinwu tal-pozizzjonijiet tar-rikorrenti fin-negozjati u l-fatt illi l-Bank konvenut ma setax jafda lill-atturi fin-negozjati fejn illum jghidu mod u mbaghad jergghu jbiddlu l-pozizzjoni taghhom, illi wasslu ghal dawn il-proceduri;

3. Illi altru milli l-Bank konvenut m'ghandux isofri l-ispejjez ta' din il-kawza proprju ghaliex il-partijiet twasslu f'dan il-punt biss minhabba l-intransigenza u l-ostinazzjoni immovata ta' l-atturi li llum jidher li qatt u fl-ebda hin ma dahlu *in buona fede* f'negozjati mal-bank konvenut anzi kienu semplicement qed jahlu l-hin ta' kulhadd sakemm ikunu f'pozizzjoni finanzjarja li tippermettilhom jirrikorru quddiem din il-Qorti ghal divizjoni gudizzjarja. Illi ma jista' jkun hemm l-ebda prova ahjar ta' dan mill-fatt illi minn dawk id-"diversi pjani ta' qasma" sottomessi lill-Bank konvenut mill-atturi u msemmija fil-punt 9 tar-rikors promotur, il-Bank ghadu sal-lum interessat illi jaghzel wahda minnhom, liema wahda izda appena wera interess fiha l-Bank giet unilateralment terminata mir-rikorrenti;

4. Illi l-intenzjoni u x-xewqa tal-Bank minn dejjem kienet u ghadha sal-lum wahda ossija li kull divizjoni bonarja jew gudizzjarja ssir naturalment b'mod (1) li kull sehem diviz ikollu l-istess valur, skond il-ligi u sabiex l-ebda wiehed mill-ishma ma japprofitta minn fuq xi sehem iehor u (2) kemm jista' jkun jigi massimizzat il-valur tal-proprjeta` fis-suq a beneficcju ta' l-ishma kollha;

5. Illi evidentement, u kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni ta' dawn il-proceduri, ir-rikorrenti ma kellhomx l-istess motivazzjonijiet, anzi kienu aktar interessati minn fatturi kompletament estraneji ghall-mertu tal-kwistjoni odjerna bhal minn huma l-beneficjarji li a beneficcju taghhom il-Bank intimat izomm bhala s-sid tal-proprjeta` fil-vesti tieghu ta' *trustee* u milli kemm jista' jkun jistultifikaw il-bank f'kull proposta li johrog biha l-Bank konvenut;

6. Illi l-Bank ukoll sofra spejjez sabiex jipprotegi l-interessi indistinti tal-patrimonju komuni billi agixxa gudizzjarjament biex iwaqqaf uzu illegittimu minn terzi, bil-kunsens tar-rikorrenti, tal-proprjeta` komuni liema uzu kien qed inaqqas il-valur tal-proprjeta` ghal-liema spejjez ghadu sal-lum ma giex kumpensat skond il-ligi;

7. Illi l-Bank konvenut in principju ma jopponix l-ewwel erba' talbiet kif dedotti mill-atturi hlief illi jirrileva li tali qasma fi tliet ishma ugwali trid tkun tirrefletti qasma kompletament ugwali bejn l-ishma inkluz f'dak li ghandu x'jaqsam mal-potenzjal ta' zvilupp, l-accessibilita` u t-toroq li fuqhom ikun jaghti kull sehem, liema fatturi kollha ghandhom impatt dirett fuq il-valur effettiv ta' kull sehem;

8. Illi izda bhala stat ta' fatt id-divizjoni nfisha ta' din l-art tkun facilitata, u l-ishma divizi jigu decizament awmentati fil-valur finali taghhom jekk kemm-il darba qabel din il-Qorti tordna d-divizjoni u talloka l-ishma divizi, issir l-applikazzjoni mehtiega ghal bdil tad-destinazzjoni ta' l-art ghal art fabbrikabbli kummercjalment, haga li r-rikorrenti jidhru li qed jopponu minghajr l-ebda raguni valida fil-ligi u ghalhekk qed jigi pprezentat kuntestwalment rikors f'dan is-sens quddiem din il-Qorti fl-atti ta' dawn il-proceduri;

9. Illi apparti minn hekk kif inhi d-destinazzjoni odjerna ta' l-art skond il-ligijiet ta' l-ippjanar, ossija partijiet destinati ghal skopijiet residenzjali u ohrajn ghal skopijiet kummercjali tirrendi d-divizjoni minn din il-Qorti ferm aktar difficli u tnaqqas ghal xejn il-valur ta' kull sehem li jigi hekk diviz, proprju ghaliex jista' jinghata l-kaz li kull sid diviz sejjer ikollu diversi porzjonijiet differenti ta' l-art imxerrda mal-medda shiha tal-art u mhux kontigwi u konfinanti, mentri kull wiehed mit-tliet ishma jkun jista' jigi maqsum *in block* u b'mod shih *una volta* jsir tali bdil fid-destinazzjoni, u dan apparti l-akkrexximent intrinsiku fil-valur ta' kull sehem;

10. Illi kwindi fl-interess tal-komunjoni jridu jittiehdu diversi passi qabel ma tkun tista' ssehh divizjoni li tkun tabilhaqq timmassimizza l-valur ta' l-ishma individwali;

11. Illi l-ispejjez ta’ dawn il-proceduri, ghandhom jigu sofferti interament mill-atturi bejniethom peress illi, kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni ta’ din il-kawza, kien biss minhabba l-intransigenza u n-nuqqas ta’ *buona fede* taghhom fin-negozjati li tali divizjoni tal-proprjeta` kellha ssir gudizzjarjament u mhux bonarjament bejn il-partijiet kif kien jiddetta l-buon sens u kif dejjem xtaq u ghadu jixtieq anke fil-mori ta’ dawn il-proceduri li jaghmel il-Bank intimat;

Ghaldaqstant il-Bank konvenut eccepixxa:

a). Illi l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba t-talbiet rikorrenti kif dedotti mhumiex opposti mill-Bank intimat dejjem jekk id-divizjoni ssehh wara li Qorti tkun accertat li effettivament ikun qed jigi massimizzat il-valur ta’ kull sehem hekk diviz, illi l-kwoti hekk divizi u assenjati lill-partijiet ikunu jindikaw il-potenzjal massimu taghhom u jirriflettu b’mod ezatt u ugwali bejniethom il-valur u l-potenzjal reali ta’ kull sehem;

b). Illi bl-ispejjez ta’ dawn il-proceduri ghandhom jigu sofferti interament mill-atturi bejniethom peress illi dawn l-atti gudizzjarji kellhom jigu intavolati biss minhabba l-intransigenza u n-nuqqas ta’ *buona fede* taghhom fin-negozjati li setghu jwasslu ghal divizjoni bonarja ta’ l-ass mizmum in komproprjeta`;

c). Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li gew ingunti in subizzjoni.

Rat il-lista ta’ xhieda prezentati mill-bank intimat.

C. PROVI:

Rat li fil-15 ta’ Marzu, 2010 il-Bank ipprezenta rikors fejn talab li l-Qorti tordna li ssir applikazzjoni relattiva mal-awtoritajiet kompetenti sabiex l-art *de quo* tinbidel f’art b’destinazzjoni kummercjali. Ir-rikorrenti talbu c-cahda ta’

dan ir-rikors u l-Qorti iddegretat f’dan is-sens fl-14 ta’ Gunju, 2010. Illi fit-28 ta’ Gunju, 2010 l-bank talab li *ai termini* ta’ l-artikolu 229(3) tal-Kap 12 jinghata permess jintavola appell izda l-Qorti cahdet minhabba li hasset li t-talba mhux gustifikata u ta’ pregiduzzjoni ghar-rikorrenti.

Sadanittant fit-30 ta’ Marzu, 2010 gie nominat il-Perit Joseph Ellul Vincenti wara li l-istess perit gie propost mill-konsulenti legali tal-partijiet.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti fejn f’pagna 69 ikkonkluda:
“In konkluzjoni s-sottoskritt ghid li ghalkemm hu jaqbel mal-konvenuti li art kummercjali ggib fis-suq ferm izjed minn art residenzjali pero’ wiehed irid ukoll izomm f’mohhu li hemm affarijiet ohra li jrid jikkonsidera, bhal bzonn ta’ l-atturi li jibnu fuq din l-art djar ghalihom u ghall-uliedhom specjalment meta huma jippossjedu zewg terzi minn din l-art.

Ta’ min hawn ghid li ma tezisti ebda diffikulta biex din l-art tinqasam fil-proporzjonijiet ta’ terz u zewg terzi; hemm bizzejjed art u toroq biex tiffacilita t-tqassim minghajr ma ssir fragmentazzjoni zejda ta’ l-art. Il-konvenuti jistghu facilment jinghataw art kummercjali/residenzjali/*mixed use*, hdejn xulxin tant li jiffurmaw blokka wahda.

Finalment is-sottoskritt ghid li mill-inkariku lilu moghti ma jirrizultax jekk minbarra t-tqassim ta’ l-art mertu ta’ din il-kawza f’zewg porzjonijiet ta’ terz u zewg terzi, ghandux ukoll li jaghmel valutazjoni ta’ din l-istess art.”

[Fol 85]

“8. *Surveys*/Pjanti

Minn ricerki li saru fl-ufficcju tal-MEPA, rrizulta li ricentament saru xi tibdiliet fit-triq ta’ mal-*bypass* u ghalhekk ma sarx uzu, ghal dan l-ezercizzju, mill-pjanti u CD li gew sottomessi mill-konvenuti

L-*area* ta’ l-art mertu ta’ din il-kawza hi dik ikkulurita bl-ahmar fuq il-pjanti Dok JEV/9 hawn attaccjata u ghandha kejl ta’ circa 13040 metri kwadri cioe’ hdax-il tomna, tliet sighan u sitt kejliet.

Din l-art ghandha fuqha, progettata toroq godda tant li meta tnehhi l-*area* tat-toroq jibqa’ zewg blokki, wahda fiha *area* ta’ 5794.6 metru kwadru u l-ohra ta’ 4532.9 metru kwadru kif jidhru tajjeb fuq il-pjanta Dok JEV/10.

Il-pjanta Dok JEV/11 turi l-art li hi tajba ghal zvilupp ta’ bini kif diga nghad hawn fuq, izda turi wkoll il-partijiet li huma tajba ghal zvilupp ta’ bini residenzjali; il-parti li hi tajba ghal bini ta’ natura kummercjali; u l-partijiet li huma tajbin ghal zvilupp ta’ bini ‘*mixed use’*. L-*area* ta’ kull parti qed tigi identifikata.

Il-pjanta Dok JEV/12 u Dok JEV/13

(a) <u>Art Residenzjali</u>

(i) Tlett *plots* cioe` *plot* 7, 8 u 9 ta’ circa 1720.9 metru kwadru kull *plot*

(ii) Tlett *plots* cioe’ *plot* 10, 11 u 12 circa 699.5 metru kwadru kull *plot*

(b) <u>Art Kummercjali</u>

(i) Tlett *plots* cioe` *plot* 13, 14 u 15 ta’ circa 688.7 metru kwadru kull *plot*

(c) <u>Art *Mixed Use*</u>

(i) Tlett *plots* cioe’ *plot* 1, 2 u 3 ta’ circa 122.7 metru kwadri kull *plot*

(ii) Tlett *plots* cioe’ *plot* 4, 5 u 6 ta’ circa 210.6 metru kwadru.

Il-*plots* jitilghu bix-xorti bejn it-tlett kontendenti…”

Filwaqt li r-rikorrenti irrimettew ruhhom ghar-rapport, il-bank insista fuq l-eskuzzjoni u pprezenta domandi bil-miktub fil-31 ta’ Jannar, 2011 fol 122 *et*.

Gew ipprezentati (a fol 122) serje ta' domandi tal-Bank intimat u sussegwentement (a fol 128) risposti rispettivi tal-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti fejn il-Perit semma li:
"L-art in kwistjoni giet maqsuma f'diversi *plots* skond l-uzu determinat ghalihom mill-MEPA. Peress li f'din il-kawza hemm tlett partijiet b'ishma ugwali, is-sottoskritt qassam kull tip ta' art f'numru ta' *plots* ta' qies ugwali u divizibbli bi tlieta biex b'hekk il-*plots* ikunu jistghu jitilghu-xorti, izda bi ftehim bejn il-partijiet, il-*plots* flok jitilghu bix-xorti, jistghu jigu allokati b'tali mod li fejn hu possibbi l-*plots* ikunu *adjacent*… Ezempju: *plot* 13 ma' *plot* 1 ma' *plot* 10….

Is-sottoskritt mhux f'posizzjoni li jghid x'inhi l-intenzjoni tal-partijiet li jaghmlu wara li tkun giet assenjata lilhom ix-*share* taghhom mill-art in kwistjoni. Is-sottoskritt ihoss li kull wiehed mill-partijiet ikun *free* li jaghmel kull tip ta' applikazzjoni mill-MEPA u wara tkun l-istess MEPA li tiddeciedi x'jista' jsir jew ma jistax. Is-sottoskritt ma jistax ibassar kif sejra timxi l-MEPA, normalment din timxi ma' dak li jkun gia' ippjanat minnha u ma' dak li jkun approvat mal-ministru…

Jekk ikunx hemm hala ta' art jew le jiddependi minn hafna fatturi li ma humiex ta' interess f'din il-kawza fis-sens li l-uzu tal-art jiddependi hafna kif wiehed ikun irid iqassam l-art tieghu, per ezempju jekk iridtx li jibni *flats* jew djar; fid-djar hemm aktar hela ta' art mill-fi *flats*, pero' din hi materja li ma ghandiex x'taqsam mad-divizjoni ta' l-art in kwistjoni…

Nghid li art b'permess ghal bini kummercjali hi ahjar minn art b'permess ghall-bini kummercjali u residenzjali izda l-ghazla mhiex la f'idejn il-perit tal-Qorti u lanqas f'idejn il-partijiet; id-decizjoni saret mill-MEPA u l-ministru koncernat u d-divizjoni saret fuq dak li hu approvat illum.

Ta' min ghid ukoll li l-i*scheme* ta' bini fuq din l-art kif tinsab illum ghandha il-vantaggi taghha wkoll fis-sens li wiehed ghandu *choice* x'jista' jibni u b'hekk ikun jista' jilhaq spettru aktar wiesa ta' *developers*."

Rat li fis-seduta tad-29 ta' Novembru, 2011 peress li Dr. Cremona ghall-bank insista ghan-nomina tal-Periti Addizzjonali, il-Qorti innomimat lill-Perit Mario Cassar, lill-Perit Robert Musumeci u lill-Perit Godwin Abela.

Rat ir-rapport tal-Periti Addizzjonali fejn wara li ghamlu l-kunsiderazzjonijiet a fol 149 sa 152 tal-process, ikkonkludew li:
"a) L-esponenti ma kkunsidrawx il-fatt illi l-atturi ghandhom interess li jibnu rezidenzi ghat-tfal taghhom, ghaliex sakemm il-*Policies* huma li huma, dan jistghu jaghmluh liberalment ghax huwa salvagwardjat mill-istess *Policies*.

b) Sakemm ghadhom vigenti dawn il-*Policies* ta' *zoning* fis-*Central Malta Local Plan* l-esponenti Periti Addizzjonali jaqblu mal-konkluzjonijiet u mal-pjan ta' qasma kif ipprezentati fir-relazzjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti.

c) Illi bhala periti gudizzjarji mhuwiex kompitu ta' l-istess Periti Addizzjonali li jipproponu alternattivi ta' qsim ibbazati fuq l-ispekulazzjoni u allura jikkonfermaw dak li gie propost mill-Perit Ellul Vincenti."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>D1. Fatti fil-qosor:</u>
Fil-kaz in ezami l-kontendenti huma komproprjetarji ta' bicca art f'Hal-Qormi tal-kejl ta' cirka 12,970 metri kwadri. Fil-21 ta' Frar, 2006 ir-rikorrenti stess kienu bieghu terz indiviz ta' l-art lill-bank intimat u fost il-kundizzjonijiet kien hemm li jekk il-partijiet ma jkunux iridu jibqghu jippossjedu l-art indivizament intrabtu li jersqu ghal att ta' divizjoni fi zmien tliet xhur minn meta ssir it-talba. Ghalkemm saru diversi talbiet min-naha tar-rikorrenti l-bank that skuza jew ohra baqa jirrifjuta u ghalhekk giet istitwita l-kawza odjerna. Izda hawn ukoll ghalkemm il-bank intimat fir-risposta tieghu issottometta li m'ghandux oggezzjoni ghad-divizjoni, qajjem diversi kwistjonijiet kemm fir-risposta stess senjatament fit-tmien eccezzjoni oltre permezz ta' rikors tal-15 ta' Marzu, 2010 fol 53 u rikors

iehor a fol 73. Fuq talba tal-partijiet ghan-nomina tal-Perit Ellul Vincenti l-Qorti laqghet it-talba u hu sab li l-art hi divizibbli u irrediga pjan ta' qasma kif jidher a fol 84. Il-bank intimat dehrlu li ghandu jaghmel l-eskussjoni tal-Perit kif jirrizulta dettaljatament fid-domandi a fol 122 *et* u risposti 128 *et*. Il-bank intimat ipprezenta nota ohra a fol 132 u l-Qorti innominat bhala Periti Addizzjoni lill-Perit Mario Cassar, lill-Perit Robert Musumeci u lill-Perit Godwin Abela li ikkonkludew kif jidher a fol 153 tal-process, li jaqblu mal-konkluzjonijiet u pjan ta' qasma prezentati fir-relazzjoni tal-Perit Ellul Vincenti.

<u>D2. Divizjoni ta' l-art de quo:</u>

Il-Kap 16 artikoli 489 *et* jitkellmu dwar beni immobbli in komuni u l-jeddijiet tal-komproprjetarji matul dan iz-zmien. Infatti meta l-proprjeta` hija ta' zewg persuni nofs *indiviso* u f'nuqqas ta' ftehim specjali, il-komunjoni tal-proprjeta` hija suggetta ghar-regoli stabbiliti fl-artikolu 490 *et*. Kull komproprjetarju jidhol fil-vantagg u pizijiet tal-komunjoni, skond is-sehem tieghu u kull wiehed minnhom irid jikkontribwixxi sakemm il-haga in komun tinzamm fi stat tajjeb, dejjem skond is-sehem ta' kull wiehed mill-komproprjetarji. Ebda komproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra. Kull komproprjetarju ghandu l-proprjeta` shiha tas-sehem tieghu. Fil-kazijiet meta xi beni jkun inzamm in komun ghal izjed min ghaxar (10) snin u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi Qorti ghall-qsim ta' dik il-proprjeta` trid issir skond id-dispost ta' l-art 495A.

Apparti kull kwistjoni ohra l-Qorti tirreferi ghall-kuntratt ta' bejn il-partijiet pubblikat fil-21 ta' Frar, 2006 Atti Nutar Mario Bugeja u senjatament ghall-artikolu 7 ta' l-istess li jghid:

"Il-komparenti partijiet qed jaqblu li f'kaz li huma ma jkunux iridu jibqghu jippossjedu l-art indivizament bejniethom huma qed jintrabtu li jersqu ghall-att ta' divizjoni u liema divizjoni ghandha ssir sa tlett xhur minn meta ssir din it-talba minn xi wiehed mill-partijiet. Il-partijiet qed jaghtu lil xulxin id-dritt ta' *"right of first refusal"* fuq l-art in vendita, kemm in parti jew *in toto"*.

Fil-kaz prezenti r-rikorrenti ma jridux jibqghu jippossjedu l-art *de quo* u ghalhekk hemm l-obbligu tal-partijiet kollha li jersqu ghall-att tad-divizjoni u dan fi zmien tliet (3) xhur minn meta ssir it-talba minn xi wahda mill-partijiet. Din il-kundizjoni mhux suggetta ghal xi kundizzjoni ohra u ghalhekk il-bank kellu l-obbligu li jersaq ghad-divizjoni purche` din tkun wahda gusta, izda b'ebda mod ma kien hemm l-obbligu li jigu accettati l-kundizzjonijiet l-ohra li l-bank beda jsemmi minn zmien ghal zmien.

Il-Bank jikkritika l-konkluzjonijiet tal-Perit Ellul Vincenti, izda qieghed jinsa li kien il-bank stess li ippropona lill-istess Perit u li fil-fatt il-konkluzjonijiet milhuqa minnu gew konfermati minn tliet periti ohra li spiss jiffrekwentaw kwistjonijiet ta' natura legali. Illi meta l-Perit wasal ghall-pjan ta' qasma certament li ha in konsiderazzjoni d-diversi aspetti msemmija fin-nota tal-bank intimat ghalkemm f'dak l-istadju l-imsemmija nota kienet ghdha ma gietx prezentata izda bl-esperjenza li ghandu l-perit zgur li kkalkulahom. Wara kollox dawn huma konfermati minn tliet periti ohra.

<u>D3. Stima tal-beni u formazzjoni ta' l-ishma:</u>

L-artikolu 501(2) tal-Kodici Civili jghid hekk:

"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-disposizzjonijiet tat-tliet artikoli li gejjin wara dan."

Dan iwassal li huwa obbligu tal-Qorti li tara:

a) il-beni humiex divizibbli bla xkiel u minghajr hsara

b) jigu ffissati l-ishma ta' kull komproprjetarju

c) il-valur ta' kull sehem

d) kull wiehem mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in-natura

e) il-jedd ta' komproprjetarju meta jkollu beni immobbli vicini ghal dawk tal-komunjoni li jitlob li dawk il-beni jigu assenjati lilu
f) ghandu jigi evitat il-krejazzjoni ta' servitujiet

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza moghtija minnha kif presjeduta fl-ismijiet **Carmelo Grech *noe* vs Dr Tonio Azzopardi *noe*** (Cit. Nru. 123/03) fejn intqal:
"Illi huwa mportanti hafna li jigi ezaminat jekk l-immobbli hux komodament divizibbli jew le. Huwa minnu li l-kondividendi ghandhom dritt jikkonsegwixxu s-sehem taghhom in natura. Kif inghad **f'Giuseppe Galea *et* vs Jessie Borg** deciza mill-Qorti Civili Prim Awla, fit-28 ta' April 2003. "Dan id-dispositiv, (li jezisti fl-Artikolu 502) s'intendi jrid jigi ko-ordinat mad-dispositiv l-iehor li jipprovdi li biex issir il-qasma materjali, hemm bzonn li l-fond ikun komodament divizibbli u bla diskapitu (Artikolu 515 tal-Kapitolu 16). Fil-kawza **Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech** deciza mill-Prim'Awla fit-8 ta' Marzu, 1983 intqal: "Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz tad-divizjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistghux jigu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn il-beni ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom".

F'dan l-istess kaz, gie kkwotat, **Speranza Vella vs Antonio Sciberras *noe*** deciza mill-Prim Awla Qorti Civili fis-6 ta' Marzu 1948, fejn gie ritenut li "meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati". Fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Conti vs George Tonna** deciza mill-Prim'Awla fl-24 ta' Marzu, 1983 intqal: "Mill-banda l-ohra l-artikolu 552 tal-Kodici Civili jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistghu jigu maqsum bal xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista' issir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti, izda ta' l-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom." Ara wkoll **Edwards Major Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie *et*** deciza mill-Prim'Awla fit 22 ta' Jannar 1999."

Certament ma jagmilx sens li meta l-art hija divizibbli wiehed jasal ghal-licitazzjoni u dan biex potenzjalment jissalvagwardja xi awment fil-valur ta' l-art.

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi ghall-motivi fuq imsemmija l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-bank intimat.

Riferibbilment ghat-talbiet tar-rikorrenti, tiddikjara li l-art hawn fuq imsemmija hija in komunjoni bejn il-partijiet.

Tordna d-divizjoni ta' l-art hawn fuq imsemmija, fi tliet kwoti ugwali kif jirrizulta mir-rapporti peritali u dana terz li ghandu jigi assenjat lil Andrew u Anna Ursula Cilia, terz li ghandu jigi assenjat lil Carmelo u Geronima Cilia, u terz li ghandu jigi assenjat lill-bank intimat, HSBC Bank Malta p.l.c., dejjem skond ir-rapport peritali tal-Perit Ellul Vincenti kif konfermat mill-Periti Addizzjonali.

Tassenja l-kwoti hekk divizi lill-kontendenti kif deskritt fir-rapport peritali b'mod li dawn isiru permezz tal-polza sakemm ma jkunx hemm qbil bejn il-partijiet.

Tinnomina lin-Nutar Isabelle Gonzi sabiex tircievi u tippublika l-att opportun u lil Dr. Gaby Zammit bhala kuratur ghall-eventwali kontumaci.

Spejjez tar-rapport addizzjonali ghall-bank intimat waqt li l-bqija skond il-kwoti.

< Sentenza Finali >

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