KOMPROPJETA` - DIVIZJONI

KOMODAMENT DIVIZIBBLI

LICITAZZJONI HIJA IMPLICITA F'TALBA GHAD-DIVIZJONI

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR.LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D.,M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 31 ta' Ottubru 2017

Kawza Numru: 24
Rikors GuramentatNumru:231/2015/LSO

Victor Fenech (KI 717354M)

vs

Michael Fenech (KI 702853M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikorsguramentat ta' Victor Fenech datat 12 ta' Marzu 2015 fejn espona: -

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tat-30 ta' Mejju 1984 in atti Nutar Dottor Joseph Sciberras ippervena lilll-kontendenti flimkien il-*garage* 'Saint Michael', Alfred Cachia Zammit Street, Zejtun, sottopost ghal beni ta' haddiehor;

2. Illi recentement inqalghu divergenzi bejn il-kontendenti li joperaw minn dan l-istess *garage* u ghal din ir-raguni r-rikorrenti ma jridx jibqa' fi stat ta' komunanza mal-intimat;

3. Illi l-fond imsemmi huwa komodament divizibbli u ghaldaqstant jista' jinqasam minghajr diskapitu;

Jghid ghalhekk l-istess intimat 'ilghaliex ma ghandhiex dina l-Qorti, ghar-ragunijiet premessi, tiddividi f'porzjonijiet ugwali l-*garage* fuq imsemmmi "Saint Michael", Triq Alfred Cachia Zammit, Zejtun, okkorrendo bl-operat ta' perit nominand;

Bl-ispejjes kontra l-intimat ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-7 ta' Mejju 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta'Michael Fenech (ID 702853M) datata 21 ta' April 2015 (fol 16) fejn espona :-

1. Illi t-talba attrici ghandha tigi michuda u dan *stante* illi l-*garage* St. Michael, Triq Alfred Cahia Zammit m'huwiex komodament divizibbli u ma jistax jigi maqsum bla xkiel u minghajr hsara, u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, jekk hemm bzonn anki bl-ghajnuna ta' Perit imqabbad minn din l-Onorabbli Qorti, u kif johrog ukoll mir-rapport tal-Perit AIC Ludovico Micallef tas-17 ta' April 2015 li qieghed jigi anness u mmarkat Dok A;

2. Illi in oltre kieku kellha tintlaqa' it-talba attrici l-esponenti ser ikun gravament pregudikat u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna.

3. Salv eccezzjonijietulterjuri.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Victor Fenech datata 11 ta' Dicembru 2015 a fol 30 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Michael Fenech datata 2 ta' Frar 2016 a fol 35 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis**,** 25 ta'Mejju 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Id-difensuri tal-partijiet qablu li f' kaz li l-Qorti tiddeciedi li l-fond ghandu jinbiegh b'licitazzjoni, lil-perit nominat *ai fini* ta'

valutazzjoni tal-fond ghandu jkun il-Perit Alan Saliba. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta' Ottubru 2017 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrent minhabba li ma jridx jibqa' fi stat ta' komproprjeta`qed jipproponi u qed jitlob li ssir qasma wara li jigi redatt pjan ta' divizjoni minn espert mahtur. Il-propjeta` in divizjoni tikkonsisti f'garaxx li qed jintuza bhala hanut ta' mastrudaxxa, munita bil-permessi relattivi, li ippervena lill-kontendenti fi kwoti indivisi ugwali b'att ta' divizjonitan-Nutar Dottor Joseph Sciberras tat-30 ta' Mejju 1984.

Illi l-intimat irribatta li l-garaxx in kwistjoni ma jistax jigi maqsum bla xkiel u minghajr hsara, billi jekk issir il-qasma ser isofri pregudizzju gravi.

Provi:

Victor Fenech xehed permezz ta' affidavit (fol 77) fejn qal li hu ghandu nofs indiviz tal-imsemmi garaxx flimkien ma' huh, li gie mill-wirt ta' missierhom. Semma li r-relazzjoni bejnu u huh m'hija xejn felici, b'sitwazzjoni fejn l-intimat u ibnu qed jikkapparraw il-garaxx ghall-hidma taghhom biss a skapitu tieghu. B'hekk qed jipprocedi b'dan il-kaz. Ipprezenta wkoll nota guramentata a fol 28 fejn iddikjara li

f'kaz li din il-Qorti tghaddi ghad-divizjoni *in natura* hu mhuwiex ser juza l-parti li tigi lilu assenjata bhala *workshop* jew ghas-skop ta' negozju izda bhala *store* u juzah ghall-bzonnijiet tal-familja.

F’xhieda ulterjuri (fol 78-79)[1] qal li min-naha tal-MEPA gie nfurmat li mhux problema biex danil-garaxx jinqasam, u qal li hemm permess ta’ mastrudaxxa fuq dan il-garaxx li jinsab fuq ismu, u pprezenta kopja.

In **kontro-ezami** qal, li l-unika dahla tal-garaxx hu bieb ta’ ghaxar piedi. Dwar il-valur tal-garaxx wara l-qasma ma vverifikax. Qal li jaqbel li huh jahdem ghamara bhal kcejjen u kmamar tas-sodda.

Michael Fenech xehed (fol 83-86)[2]u qal li hu ilu jahdem l-ghamara mill-garaxx in kwistjoni ghal diversi snin, u meta huh infurmah li ried jaqsam il-fond, kien inkariga lill-Perit Lodovico Micallef, li hejja rapport u sostna li l-fond ma kienx komodament divizibbli. Qal li l-istess Perit Micallef infurmah li jekk jinqasam, il-valur ta’ dan il-fond, ser jonqos drastikament. Qal li hu argumenta ma huh wara l-mewt ta’ ommhom, u semma li l-ghixien tieghu hu minn danil-garaxx.

In **kontro-ezami** qal, li hu qed jokkupa aktar minn nofs dan il-garaxx, u dwar proprjeta` ohra qrib qal li dak jikkonsisti fi store.

[1] Seduta tas-16 ta’ Gunju quddiem il-Perit Alan Saliba.
[2] Seduta tal-1 ta’ Lulju 2015 quddiem il-Perit Alan Saliba.

Il-Perit Lodovico Micallef (fol 88-89)[3]ikkonfermali hejja r-rapport datat 17 ta' April 2015 esebit fil-process, u li kien hejja pjanta annessa mal-istess rapport. Dwar il-valur, jekk jitnaqqasx mal-qasma, qal li ma jistax ighid ghax dan ikun marbut mal-permessi li jigu ottjenuti mill-MEPA.

Oliver Magro xehed (fol 89-94)[4] u qal li kull kaz jigi ezaminat ghalih u ghalhekk ma jistax ighid jinghatax permess ghal *workshop* f'zona residenzjali. Qal li jekk fond jinqasam fi tnejn, iridikun hemm zewg permessi separati u jekk kien hemm precedentement licenzja tista' tigi kkonsidrata izda mhux necessarjament.

In **kontro-ezami**, qal, li meta ssir applikazzjoni gdida, din tigi evalwata fuq il-*policies* tal-gurnata.

Bernard Ferry xehed (fol 124-127)[5] li kkonferma li l-ittra Dok PA1 kitibha hu, u meta jkun hemm garaxx kopert b'licenzja, il-licenzja tinzamm f'fond wiehed biss kemm-il darbajinqasam, u jekk il-fond l-iehor jigi hanut, ma jkollux bzonn din il-licenzja.

In **kontro-ezami**, qal, li kull applikazzjoni tigi kkonsidrata u jekk l-OHSA ma toggezzjonax l-applikazzjoni tipprocedi. Fir-rigward ta' *safety* qal, li jkun hemm bzonn rapport ta' *engineer*.

---

[3]Seduta tal-13 ta' Ottubru 2015 quddiem il-Perit Alan Saliba.
[4] Seduta tat-13 ta' Ottubru 2015 quddiem il-Perit Alan Saliba.
[5] Seduta tal-10 ta' Ottubru 2016.

<u>Rapport tal-Perit Alan Saliba:</u>

B'digriet ta' din il-Qorti tas-7 ta' Mejju 2015, gie nominat il-Perit Alan Saliba bhala Perit Arkitett (fol 22) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 46*et sequitur* tal-process. Fir-rapport tieghu, gie kkonfermat li l-proprjeta` in kwistjoni mhijiex komodament divizibbli. Illi gie kkonstatat mill-istess Perit mahtur, li l-garaxx in kwistjoni ma jistax jinqasam bla xkiel u minghajr hsara partikolarment minhabba d-djuq tal-access u tal-faccata tat-triq u wkoll minhabba restrizzjonijiet relatati ma' ippjanar. Gie kkonstatat ukoll li jekk l-imsemmija proprjeta` tinqasam, l-uzu ser ikun ippregudikat minhabba nuqqas ta' spazju.

Jirrizulta mid-deskrizzjoni peritali li l-garaxx *de quo* ghandu faccata ta' 3.95metri kwadri, fejn hemm bieb wiesgha u l-garaxx jiftah ghal wisgha ta' 6.33 metri kwadri. Irrizulta li l-garaxx in kwistjoni qed jintuza bhala hanut ghax-xoghol ta' mastrudaxxa miz-zewg partijiet, u fuq il-proprjeta` hemm permess tax-xoghol ta' mastrudaxxa.

<u>Konkluzjoni dwar jekk il-garaxx jistax jigi diviz komodament:</u>

Illi gie wkoll ezaminat dak propost mir-rikorrent, permezz ta' **Dok VFP.** Madankollu gew sottolineati l-limitazzjonijiet ghall-qasma tal-garaxx in kwistjoni mill-Perit mahtur. Dawn il-limitazzjonijiet jikkonsistu fil-fatt li hemm entratura ta' bieb wiehed, u bid-dimensjonijiet u bil-ligjiet vigenti dwar l-ippjanar, il-qasma ma tistax issir. Inoltre`, gie kkonstatat ukoll, li anke mix-xhieda tar-rapprezentant tal-Awtorita` tal-

ippjanar stess, ma jirrizultax li f’kaz li ssir proposta gdida, jista’ jinhareg permess ta’ mastrudaxxa peress li jinsab f’zona residenzjali. Aparti dan gie rilevat id-djuq ristrett tal-garaxx f’kaz li ssir il-qasma.

Fuq inkarigu ta’ din il-Qorti, l-Perit Saliba ipprezenta rapport addizzjonali esebit a fol 117 *et sequitur*, u referibbilment ghax-xhieda ta’ Bernard Ferry, u r-referenza ghall-ittra Dok PA1, il-Perit Tekniku kkonkluda li hu jibqa’ tal-istess fehma li l-garaxx *de quo* mhuwiex komodament divizibbli, peress li l-valur tal-immobbli xorta ser jigi mxekkel kemm-il darba ssir il-qasma. *Di piu`,* gie sostnut mill-Perit li ghalkemm inharget l-ittra Dok PA1, izda l-applikazzjoni tkun trid tghaddi mill-gharbiel kollu tal-ipprocessar.

Illi in segwitu, ma saritx talba ghal hatra ta' periti perizjuri, fit-terminu taz-zmien hekk kif stabbilit mil-ligi.

Fuq domandi in eskussjoni maghmula da parti tar-rikorrent, dwar id-divizibilita` tal-proprjeta`, **il-Perit Saliba** wiegeb li meta kkonstata li l-fond ma jistax jinqasam, ha in konsiderazzjoni l-interess kemm tar-rikorrent kif ukoll tal-intimat. Qal li mhuwiex gust li l-intimat jibqa’ jgawdi wahdu l-garaxx in kwistjoni peress li kif diga qal fir-rapport tieghu, r-rikorrent ghandu dritt jaghmel uzu mill-istess garaxx. Ikkonferma li l-intimat ikkapparra dan il-garaxx ghalih billi hu biss qed jaghmel uzu minnu. Sostna wkoll, li ghalkemm jaqbel li s-sitwazzjoni ta’ bejn il-kontendenti ghandha timmilita favur qasma ta’ beni in komun, izda ma jfissirx li din il-qasma ghandha tkun qasma fizika.

Ikkjarifika, li l-konkluzjoni tieghu mhijiex ibbazata principlament fuq il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar, ghalkemm sostna li x-xhieda ta' Brian Ferry f'dawn il-proceduri mhijiex ekwivalenti ghal permess tal-awtorita`. Wiegeb li hu kkonsidra wkoll, il-kwistjoni tal-access u tad-djuq fil-garaxx, *in vista* tal-ghamara kbira li ra tinhadem fil-garaxx. Wiegeb ukoll, li l-Awtoritajiet normalment ma jippermettux zewg *meters* f'kaz li ssir il-qasma f'fond bhal dan, u mhuwiex lanqas normali li johorgu zewg licenzji ta' xoghol fuq persuni differenti fir-rigward tal-istess operazzjoni f'fond bhal dan. Inoltre`, wiegeb ukoll li jekk il-garaxx jinqasam, dan il-valur komplessiv ikun anqas mill-valur tal-garaxx shih, u ghalhekk id-detriment ghall-valur tal-proprjeta` hu r-raguni valida u teknika biex il-fond ma jinqasamx.

Dritt:

Illi tajjeb li din il-Qorti tenunzja l-principji li jirregolaw l-istitut ta' divizjoni u bejgh b'licitazzjoni.

Fost il-principji li ssawru dwar id-divizjoni tal-gid komuni. hemm il-principju assodat li kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni indivizi *in natura***(artikolu 502 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta)** u l-bejgh in licitazzjoni huwa rimedju eccezzjonali ghal din ir-regola.[6] Inoltre`, hadd ma jista' jigi mgieghel li jibqa' jzomm

[6] Ara ad ez. Sentenza tat-22 ta' Dicembru, 1948, moghtija mill-On. Qorti ta' l-Appell fil-kawza **"Nazzareno Xuereb vs Giovanni Dimech et"** citata b'approvazzjoni fis-sentenza tal-On. Qorti ta' l-Appell fil-kaz "**Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs in-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono pro et noe**. et – dec.fid-29 ta' April 2005; App Civ:5.3.1954

haga in komun ma' haddiehor. (**Artikolu 496 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta).**

Huwa rikonoxxut li f'qasma ta' proprjeta` ordnata mill-Qorti mhux mehtieg li kull sehem ikun ugwali. **L-Artikolu 504 tal-Kap. 16** jiddisponi li "*Meta wiehed jigi biex jifforma u jaqsam l-ishma …… ghandu jfittex li jdahhal f'kull sehem l-istess kwantita` ta' hwejjeg mobbli, immobbli, jeddijiet jew krediti ta' l-istess xorta u ta' l-istess valur.*" F'dan ir-rigward il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza tat-30 ta' Lulju 1964 fil-kawza fl-ismijiet "**Joseph Scicluna et vs Maria Calleja et"** irriteniet li din id-disposizzjoni ma tirrikjedix illi fil-kaz li ma tkunx tista' tigi segwita *"ad litteram*" il-beni mmobbli kollha ghandhom jigu mibjugha in licitazzjoni. Il-licitazzjoni ssir inevitabbli biss fejn il-beni komuni ma jkunux komodament divizibbli jew fejn ikun hemm xi beni illi ebda wahda mill-partijiet ma tkun tista' jew ma tkun trid tehodhom.

Konsistentement ma dawnil-principji, l-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tat-22 ta' Dicembru, 1948 fil-kawza "**Nazzarena Xuereb et vs Giovanni Dimech et"** irriteniet li l-mezz normali biex wiehed johrog mill-komunjoni hija d-divizjoni; u meta din hija possibbli u pratikabbili, anki b'xi sagrificcju ta' importanza sekondarja, il-Qorti ma ghandhiex tghaddi ghar-rimedju estrem tal-licitazzjoni. F'dik is-sentenza din il-Qorti osservat li "*Ghalhekk il-kwistjoni kollha tirriduci ruhha f'jekk id-divizjoni materjali hix possibbli."*

---

fil-kawza fl-ismijiet **Baldacchino et vs Baldacchino** (Koll.Vol:XXXVIII.105) u P.A. 2.3.1959 fil-kawza fl-ismijiet **Fleri vs Portelli** (kollez. Vol.XlIII.ii.657)

Il-Qorti ghalhekk ghandha l-ewwel u qabel kollox tinvestiga jekk il-beni indivizi huma komodament divizibbli. F'dan l-ezercizzju, l-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li tordna ekwiparazzjoni fi flus, jew anke bl-imposizzjoni ta' renta, fejn l-ishma ma jirrizultawx indaqs.(**artikoli 505 u 506 tal-Kap 16**).

Madanakollu "*Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz ta' 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."* (**"Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech"** P.A.- 8 ta' Marzu 1983). Gie spjegat li *"Meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati."* ("**Speranza Vella vsAntonio Sciberras noe"** P.A. 6 ta' Marzu 1948).

Illi l-Qorti tal-Appell fil-kawza **"Giuseppe Mejlak vsCecilia Zahra Scicluna"**,deciza fit-28 ta' Gunju 1948 osservat li l-ligi taghna tuza l-espressjoni "*komodament divizibbli" u minghajr diskapitu cioe` minghajr pregudizzju tal-interessi tal-kondividendi……..ikun hemm anke diskapitu meta l-fond bid-divizjoni materjali jigi deprezzat fil-valur ekonomiku tieghu….Hu necessarju wkoll illi d-divizjoni materjali ma tkunx tista' ssir komodament cioe` facilment, minghajr inkonvenjent gravi; ghaliex mhux necessarja l-impossibilita` ta' divizjoni in natura; ghaliex kieku kien hekk…..kwalunkwe post jista' jigi diviz, salv il-kazijiet ta' l-impossibilita` assoluta minhabba l-konfermazzjoni jew*

estensjoni tal-post." (Ara wkoll **George Cassar et** vs **Carmen Forace et** , (574/2001/1) P.A., - 29 ta' April 2003, u **John Ellul et vs Vincenza Cassar et**, (1893/2001/1), P.A. – 20 ta' Marzu 2003).

L-istess tifsira inghatat minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kaz **Paul Grech et vs Lawrence Grech et"** P.A. (JRM) deciza fil-25 ta' Settembru 2003[7]:

"Illi nghad il-kliem "bla xkiel" fil-ligi jfissru bhala "minghajr ma ssir hsara lill-interessi ta' dawk li qeghdin jaqsmu", filwaqt li "bla hsara jfissru "minghajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-gid bil-qasma tieghu."[8] *L-applikazzjoni ta' tali kriterji f'dan ir-rigward hija wahda ta' fatt.*[9] *Il-kwistjoni 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*."[10] (Ara wkoll f'dan is-sens **Andrew Vella v Orazio sive Grezzju Vella –**PA(LSO) 30 ta' Mejju 2017).

<u>Applikazzjoni ta' dawn il-principji ghall-kaz in ezami:</u>

Il-kontendenti ma jaqblux dwar jekk l-imsemmi immobbli huwiex komodament divizibbli jew le. Il-Perit mahtur mill-Qorti afferma fir-rapporti tieghu li ghar-ragunijiet

---

[7] Ara sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Andrew Vella v Orazio sive Grezzju Vella –** PA (LSO) 30 ta' Mejju 2017).
[8] Ara **Anthony Abela pro et noe vs Joseph Abela et** P.A. (PS) deciza fis-27 ta' Jannar 2003.
[9] Ara **Vella vs Sciberras** (Kollez. Vol. XXXIII.ii.217) P.A. 6.03.1948 u **Azzoprdi vs Zammit** (Koll. Vol XLV.i.355) App Civ. Deciz fis-16 ta' Novembru 1962.
[10] Ara **Xuereb et vs Dimech et** (koll. Vol. XXXIII.i.369) App. Civ. Deciza fit-22 ta' Dicembru 1948.

imsemmija, l-imsemmi fond mhuwiex komodament divizibbli.

Illi huwa minnu li skont l**-artikolu 681 tal-Kap 12,** il-Qorti mhijiex marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha. Imma l-fehmiet ta' perit mahtur minn qorti u maghmula f'rapport imressaq minnu mhumiex semplicement opinjonijiet izda jikkostitwixxu prova ta' fatt, specjalment f'oqsma fejn il-hatra tkun dwar kwistjonijiet teknici. Tali fehmiet m'ghandhomx jigu mwarrba kif gieb u lahaq sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement li tali fehmiet huma fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli. (Ara **Geswarda Bugeja et vs Emanuele Muscat et**, App. Kumm. 23/06/1967 (Kollez. Vol. LI.i.389)).

Fl-istess vena legali, l-Qorti tosserva izda, li ghalkemm naturalment l-osservazzjonijiet teknici tal-espert inkarigat ghandhom il-piz taghhom, il-punt jekk il-proprjeta` hijiex jew le komodament divizibbli u tista' tinqasam bla hsara jew diskapitu huwa mholli fid-diskrezzjonni tal-Qorti li ghandha tiddeciedi hi dan l-aspett skont ic-cirkostanzi. Kif gie osservat mill-Qorti tal-Appell, "*anke fil-kaz ta' dubbju dwar id-divizabilita` ta' fond il-Qorti trid timxi fuq il-principju li l-fond ma jigix smembrat b'mod li l-valur tieghu jigi deprezzat."* (Ara **Giuseppe Mejlak vs Cecilia ZahraScicluna,** Qorti tal-Appell 28.06.1948 Vol. 33B.I.329; **Testaferrata Nicholas Jensen pro et noe vs Nobbli AnnaMaria Spiteri Debono**, P.A. – 28.01.2002, fuq citati).

Il-Perit mahtur ha in konsiderazzjoni primarjament is-segwenti fatturi meta wasal ghall-konkluzjoni tieghu tenut kont li l-propjeta' in kwistjoni tikkonsisti f'garaxx wiehed licenzjat ghall-uzu bhala hanut ta' mastrudaxxa go zona residenzjali.

i. Illi l-garaxx in kwistjoni ghandu access b'entratura u bieb wiehed u jekk jinqasam ser ikun hemm dimensjonijiet ta' djuq.

ii. Illi kemm-il darba ssir il-qasma tal-imsemmi garaxx, il-valur tal-propreta` jonqos b'mod li jigu affettwati z-zewg partijiet.

iii. Illi is-South Malta Local Plan mahrug mill-MEPA fis-sena 2006 ma jippermettix li l-proprjeta` in kwistjoni tinzua bhala hanut ta' mastrudaxxi f'kaz li ssir xi proposta gdida (DOK MEPA).

iv. Mhuwiex attendibbli s-suggeriment li l-kondividenti jinghataw it-tnejn permess ghax-xoghol ta' mastrudaxxa, u dan aktar u aktar meta jkunu ser jigu mitluba zewg permessi u zewg licenzji ghal dak it-tip ta' xoghol.

Hija proprju fuq wahda mill-konsiderazzjonijiet tal-Perit Tekniku, li hi ppernjata t-tieni eccezzjoni tal-intimat, fis-sens li jikkontendi jekk issir id-divizjoni, l-fond *de quo* se jkun soggett ghal nuqqas fil-valur li jaffetwa z-zewg partijiet. Difatti, dan jinsab ikkonfermat, mill-Perit mahtur, li kkonstata li kemm-il darba ssir id-divizjoni, hekk kif

proposta mir-rikorrent, ikun hemm zvalutazzjoni tal-proprjeta`. Kwindi, l-eccezzjonijiet imressqa mill-intimat, li l-fond in kwistjoni mhuwiex komodament divizibbli, hija sorretta bir-rapport peritali.

L-avukat difensur tar-rikorrent sostna li l-garaxx in kwistjoni jista' jinqasam u li din il-Qorti mhijiex necessarjament marbuta mar-relazzjoni peritali tal-Perit minnha mahtur. Izda, din il-Qorti trid tikkonsidra diversi fatturi, fosthom, il-kwistjoni sollevata mill-perit dwar il-permessi mehtiega mill-Awtorita` tal-Ippjanar, kwistjonijiet ta' dimensjonijiet u ventilazzjoni, u kif ukoll, it-tnaqqis fil-valur tal-immobbli jekk jigi diviz u ma jinbieghx fl-intier tieghu.

Fil-kaz in ezami, il-partijiet ma jaqblux bejniethom, illi d-divizjoni ma tkunx ta' xkiel ghall-interessi taghhom. *Di piu`,* minbarra n-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar id-divizibilita` *o meno* tal-fond, jirrizulta li r-relazzjoni bejn il-kontendenti mhija xejn felici. Il-Perit mahtur jaghti diversi ragunijiet validi ghaliex il-fond *de quo* mhuwiex komodament divizibbli. Referibbilment ghall-kostatazzjoni tal-Perit Tekniku mahtur, li l-fond mhuwiex komodament divizibbli, din tinsab sorretta bir-rapport *ex parte* tal-perit Lodovico Micallef esebit a fol 18. Ghalhekk, fic-cirkostanzi u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula, din il-Qorti ma tarax ghalfejn ghandha tiddipartixxi mill-kostatazzjonijiet tal-perit Alan Saliba. Illi huwa relevanti dak sottomess fit-trattazzjoni, miz-zewg avukati difensuri tal-partijiet li ma jopponux ghall-bejgh b'licitazzjoni, kemm-il darba jigi deciz li d-divizjoni ma tistax issir.

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi, il-Qorti ma ssibx raguni ghaliex ghandha tiskarta l-konkluzjoni tal-Perit Tekniku.

Illi minn dan jirrizulta li t-talba attrici sabiex issir divizjoni tal-istess ghalqa ma tistax tigi milqugha fit-termini ndikati *stante* li l-istess immobbli ma huwiex komodament divizibbli pero' ghalkemm ma hemmx talba sabiex issir il-licitazzjoni, dan ma jfissirx li l-kawza tieqaf hawn **("Lilian Mizzi et vs Dr. Paul Farrugia et nomine"** – P.A. (RCP) 14 ta' Frar 2001), izda jfisser li jigu applikati id-disposizzjonijiet relattivi tal-**Kap 16** dwar il-licitazzjoni[11] u dan peress li huwa *ormai* stabbilit fil-gurisprudenza nostrali li:-

"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).

Illi fil-fatt dan l-insenjament gie segwit fis-sentenzi ricenti ta' dawn il-Qrati nkluza dik fl-ismijiet **"Paul Grech et vs Lawrence Grech et"** (P.A. (JRM) – 25 ta' Settembru 2003) fejn inghad li llum *"huwa accettat ukoll li t-talba ghall-qasma timplika fiha wkoll it-talba ghall-licitazzjoni meta johrog li l-gid komuni ma jistax jinqasam minghajr xkiel u hsara. B'mod partikolari, l-Qorti ghandha s-setgha li tordna l-licitazzjoni meta tkun intalbet il-qasma, kif ukoll tista' tordna l-qasma minkejja li tkun intalbet licitazzjoni, u dan*

[11] L-artiklu **515** ***et sequitur***tal-Kodici Civili.

ghaliex il-licitazzjoni m'hijiex ghajr 'modus divisionis'". (**"Galea vs Attard"** – P.A. – 13 ta' Gunju 1958 – Vol. XLII.ii.1102; **"Meilak vs Zahra Scicluna"** – A.C. – 28 ta' Gunju 1948 – Vol. XXXIII.i.329).

Illi l-istess gie ritenut fis-sentenza **"John Ellul et vs Vincenza Cassar et"** (P.A. (TM) – 20 ta' Marzu 2003) fejn inghad li *"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 ghalhekk, 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".*

Illi gie verbalizzat qbil bejn il-partijiet li f'kaz li din il-Qorti tghaddi ghal-licitazzjoni ghandu jinhatar l-espert tekniku sabiex jaghmel stima tal-fond. Fil-mori l-istess Perit assuma impenji ufficjali li ma jippermettulux li jkompli jahdem f'xoghol privat u ghalhekk din il-Qorti ser tghaddi biex tahtar perit iehor ta' fiducja.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti,**taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tiddikjara li l-kontendenti huma proprjetarji tal-garaxx 'Saint Michael', fi Triq Alfred Cachia Zammit, iz-Zejtun fi kwoti indaqs u indivizi bejniethom, tiddikjara li l-garaxx imsemmi mhuwiex komodament divizibbli u tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat.

Konsegwentement tiddisponi mit-talba attrici billi **tordna** li jsir il-bejgh b'licitazzjoni bil-procedura mfissra mil-ligi ghall-bejgh bl-irkant, tal-garaxx kif deskritt fl-atti tal-kawza bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha bil-prezz stabbilit abbazi ta' stima mahlufa li ghandu jipprepara u jipprezenta f'dawn l-atti l-**Perit David Pace**, li qed jigi hawn nominat ghal tali skop, fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din is-sentenza.

Ir-rikavat jigi maqsum bejn il-kontendenti, f'ishma ta' nofs (1/2) kull wiehed minnhom.

Tordna li l-bejgh b'licitazzjoni jsir nhar it-Tlieta 23 ta' Jannar 2018 fl-10:30a.m. fil-bini tal-Qorti u kull parti jkollha d-dritt li titlob lill-barranin jigu mistiedna sabiex joffru fil-bejgh b'avviz mahrug f'gurnal lokali wiehed, mill-anqas sitt (6) ijiem qabel il-jum imholli ghall-bejgh.

L-ispejjez tal-kawza, nkluzi dawk tal-istima ordnata fil-parti dispozittiva ta' din is-sentenza jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
31 ta' Ottubru 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
31 ta' Ottubru 2017