QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 26 ta' Novembru 2020

Kawza Numru: 4

Rikors Ġuramentat Numru:- 291/2017 JVC

Bartolomeo Bonett
Nadia Bonett

vs

David Bonett
Isabelle Bonett

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrent Bartolomeo Bonett et kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. Illi l-kontendenti Bonett jippossjedu ndivizament bejniethom tnax (12) -il garaxx li nbdew fuq porzjon art sitwata fi Triq il-Baghal ma Triq is-Sienja Birkirkara;

2. Illi l-kontendenti Bonett jippossjedu ndivizament bejniethom ukoll zewg porzjonijiet ta' arja sovrastanti l-appartamenti li inbdew fuq dawn il-garaxxijiet hawn fuq deskritti;

3. Illi l-atturi ma iridux jibqghu jippossjedu in komun il-garaxxijiet u l-arjiet imsemmija;

4. Illi dawn il-garaxxijiet u l-arjiet jistghu jigu maqsum bla xkiel u bla hsara u f'zewg porzjonijiet ugwali u ta' l-istess valur bejn il-partijiet;

5. Illi ghalkemm l-esponenti interpellaw lill-intimati diversi drabi sabiex jersqu ghal kuntratt ta' divizjoni huwa baqghu inadempjenti;

6. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghalhekk l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat u deciz li:

1. It-tnax (12) -il garaxx li nbdew fuq porzjon art sitwata fi Triq il-Baghal ma Triq is-Sienja Birkirkara u arjiet sovrastanti l-appartamenti li inbdew fuq dawn il-garaxijiet huma komodament divizibli fil-kwota indaqs bejnithom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti arkitett;

2. tistabilixxi terminu perentorju sabiex jigi ippublika kuntratt ta' divizjoni minn nutar nominat mill-Qorti;

3. f'kaz li l-stess garaxxijiet u arjiet ma humiex komodament divizibbli jigi ordnat il-bejgh bis-subbasta tal-istess immobbli u r-rikavat jinqasam bejn il-partijiet bejnithom b'mod ugwali;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 15 ta' Frar 2017 kontra l-intimati li gew ukoll ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' David Bonett et kif isegwi:

1. Illi l-esponenti ma jopponux ghall-qasma tal-beni immobbli mertu tal-proceduri odjerni;

2. Illi l-esponenti jaqblu li t-tnax (12) -il garaxx mertu tal-kawza huma b'mod jew iehor komodament divizibbli fi kwoti piu' o meno ndaqs bejniethom;

3. Illi l-esponenti ghandhom ir-riservi taghhom dwar jekk l-arja mertu tal-kawza tistax tigi maqsuma bla xkiel u bla hsara, u dan kif se jigi spjegat u ppruvat waqt il-mori tal-kawza;

4. Illi fir-rigward tat-tielet talba attrici, l-bejgh b'subbasta tal-immobbli mertu tal-kawza odjerna ghandu jigi ordnat biss f'kaz li jissussistu l-elementi kollha msemmija fil-ligi u cioe' li l-immobbli in kwistjoni ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tistax issir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti izda tal-istess valur;

5. Illi l-esponenti wiegbu ghall-interpellazzjoni tal-atturi qabel ma nbdew dawn il-proceduri u ghalhekk l-esponenti m'ghandhomx ibghatu l-ispejjez ta' din il-kawza;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat u semghet ix-xiehda;

Rat ir-rapport tekniku tal-Perit Mario Cassar;

Rat il-provi u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Rat li l-kawza thalliet ghad-decizjoni wara li l-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tad-29 ta' Ottubru, 2020 liema trattazzjoni giet ukoll traskritta;

Rat l-atti kollha;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza qed tintalab id-divizjoni ta' tnax-il (12) garaxx li l-kontendenti jippossjedu ndivizament bejniethom fuq porzjon art sitwata fi Triq il-Baghal ma' Triq is-Sienja, Birkirkara kif ukoll zewg porzjonijiet ta' arja sovrastanti l-appartamenti li nbdew fuq l-istess garaxxijiet.

Ir-rikorrenti sostna li l-garaxxijiet u l-artjiet huma komodament divizibbli f'porzjonijiet ugwali bejniethom.

Fir-risposta taghhom l-intimati ma jopponux ghall-qasma tal-beni mmobbli in kwistjoni u qablu li l-garaxxijiet in mertu huma komodament divizibbli fi kwoti presso o poco ndaqs bejniethom. Jesprimu riservi izda dwar kemm l-arja in kwistjoni hijiex ukoll komodament divizibbli.

Il-partijiet jikkontestaw bejniethom l-ispejjez tal-proceduri stante li l-atturi jsostnu li nterpellaw lill-intimati u dawn ma resqux ghad-divizjoni filwaqt li l-intimati jsostnu li huma wiegbu l-interpellazzjoni u ghalhekk m'ghandhomx isostnu l-ispejjez tal-proceduri.

Rat illi fil-verbal tal-20 ta' Gunju, 2017 l-partijiet nfurmaw il-Qorti diversament preseduta li ma kienux waslu ghal ftehim bonarju bejniethom;

Rat illi fil-verbal tad-19 ta' Ottubru, 2017 l-partijiet idikjaraw kif isegwi:

'Il-partijiet prezenti jiddikajraw li m'humiex qed jikkontetsaw it-titolu reciproku taghhom u jezentaw lil xulxin milli jesebixxu kopja tal-istess.'

Rat illi fl-istess verbal gie nominat il-Perit Mario Cassar bi qbil bejn il-partijiet sabiex jirrelata dwar jekk il-proprjeta' hijiex komodament divizibbli u f'dak l-istadju ma jidholx fl-istima tal-valur.

Rat l-affidavit ta' Albert Bonnet a fol. 21 tal-process minn fejn jirrizulta li l-art in kwistjoni kienet inxrtat bejnu li dak iz-zmien kien guvni u huh l-intimat li kien mizzewweg fis-sena 1996

f'ishma ugwali bejniethom. Din l-art giet zviluppata fi tnax-il (12) garaxx u erba' (4) appartamenti. L-appartamenti nbieghu minghajr l-arja taghhom u l-garaxxijiet baqghu proprjeta' taghhom sal-lum. Skont l-attur fi tlieta minn dawn il-garaxxijiet hemm tlett inkwilini li izda ma jhallsu l-ebda kera. Jammetti li l-pussess ta' dawn il-garaxxijiet lil terzi inghata minnu. Skont hu, huwa ghandu arrangamenti ma' dawn it-terzi sabiex meta jitlobhom jivvakaw mill-garaxxijiet rispettivi. Isostni li fil-bidu kien jigbor kera minn dawn it-terzi u kien jaqsamha ma' huh izda malli bdew id-dizgwiti bejniethom huwa traskura li jigbor il-kera. Jinsisti li mill-esperjenza tieghu bhala kuntrattur dawn il-garaxxijiet facilment jistghu jinqasmu sitta u sitta bejniethom u ghalhekk huma komodament divizibbli. Dwar l-arja ta' fuq l-appartamenti jghid li din ukoll hija komodament divizibbli stante li l-binja ta' taht l-istess arja ghandha zewg entraturi differenti li jibqghu telghin ghall-bejt. Skont l-attur kien huh l-intimat li kien qed igib skuzi biex ma jaqsmux il-proprjeta' bejniethom.

Rat illi permezz ta' rikors datat 5 ta' Marzu, 2018 il-Perit Mario Cassar nforma l-Qorti li ma setghax isir pjan ta' qasma jekk ma ssirx valutazzjoni tal-proprjeta' u konsegwenza ta' hekk din il-Qorti diversament preseduta estendiet l-inkarigu tal-Perit sabiex jinkludi wkoll stima tal-proprjetajiet in divizjoni.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar a fol. 35 et seq tal-process fejn wara li vvaluta l-garaxxijiet wiehed, wiehed u wkoll l-arja sovrastanti ghall-appartamenti wasal ghall-pjan ta' qasma kif esebit a fol. 46 tal-process fejn jindika li l-qasma ghandha tkun kif isegwi:

Porzjon A: il-garaxxijiet 1, 2, 3, 4, 5 u 6 u l-arja li thares fuq Triq is-Sienja bil-valur totali ta' €308,000.

Porzjon B: il-garaxxijiet 7, 8, 9, 10, 11 u 12 u l-arja li thares fuq Triq is-Sienja u Triq Mons. Karm Bonnici tal-valur totali ta' €290,000.'

Isostni finalment li ghandu jkun hemm ekwiparazzjoni ta' €9,000 lil min imissu l-porzjon B.

Rat id-domandi in eskussjoni li saru lill-Perit Tekniku u r-risposti tieghu esebiti a fol. 75 et seq tal-process. Mir-risposti in eskussjoni jirrizulta li l-Perit ivvaluta l-garaxxijiet liberi u franki stante li ma giet prezentata lilu ebda prova tat-titolu tat-terzi fuq il-garaxxijiet u qabel li jekk it-terzi ghandhom xi tip ta' titolu favur taghhom allura l-valur tal-garaxxijiet in kwistjoni jista' jvarja. Il-Perit ikkonferma wkoll li l-valutazzjoni moghtija kienet dik ta' garaxxijiet u mhux mhazen stante li ma hemmx il-permess bhala tali. Jikkonferma li fin-nuqqas ta' nformazzjoni diversa mill-partijiet huwa vvaluta l-arjiet bhala liberi u franki. Enfasizza wkoll li minhabba li t-tielet sular potenzjali ta' zvilupp ghandu potenzjal ta' zvilupp ghal dik li hija arja ridotta hafna ghalhekk bhala 'receeded floor' ma giex ikkunsidrat bhala parti mill-istima mill-esponent. Ikkonferma wkoll li jistghu jigu akkomodati 'passenger lifts' fiz-zewg porzjonijiet.

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Mejju, 2019 l-attur iddikjara li jaqbel mal-pjan ta' qasma proposta fir-relazzjoni tal-Perit Mario Cassar.

Rat l-affidavit tal-intimat David Bonett a fol. 87 et seq tal-process li jaqbel mal-attur dwar sehem il-partijiet fil-proprjeta' in kwistjoni. Jinsisti izda li hemm erba (4) garaxxijiet okkupati u mhux tlieta u

jghid li dawn huwa dawk enumerati 1, 2, 3 u 4 fuq Triq is-Sienja. Jinsisti u jichad li dawn inghataw lil terzi bil-kunsens tieghu u jenfasizza li allura dawn ghandhom jigu nluzi fil-porzjon li tigi assenjata lil huh l-attur. Jikkontesta l-konkluzjoni tal-Perit Tekniku dwar l-arja stante li skont hu in vista tat-triq parti mill-arja biex tigi zviluppata trid tigi rtirata (ghal dan il-ghan jannetti rapport tal-Perit Montesin a fol. 88 tal-process). Jghid ghalhekk li hemm biss sular wiehed zviluppabbli filwaqt li s-sular l-iehor jigi wkoll affettwat apparti mill-irtirar habba l-gholi izda wkoll minhabba l-presenza ta' 'washrooms' fuq il-bejt tas-sidien tal-appartamenti u li jkunu jirdu jergghu jibnew mill-gdid fuq il-bejt sovrastanti. Isostni li qabel ma nfethet il-kawza huwa kien informa lil huh li ma kienx zmien tajjeb ghalih sabiex jitkellmu dwar il-qasma stante li kellu hu l-mara li kien hazin u ghalhekk jinsisti li dan ma kienx ghamlu b'kapricc.

Semghet il-partijiet in kontro-ezami fis-seduta tat-30 ta' Settembru, 2020 a fol. 101 et seq tal-process. Fil-kontro-ezami tieghu l-attur Bartolomeo Bonett jikkonferma li kien hu li ftiehem mat-terzi sabiex jikri l-garaxxijiet. Isostni li dawn illum il-gurnata mhux qed ihallsu kirjiet. Jibqa' jinsisti li tlieta mil-garaxxijiet huma okkupati mhux erba' u li l-garaxx numru wiehed ma dahlux fih waqt l-access ghax hadd mill-partijiet ma kellu c-cavetta. Dwar ftehim ma' terzi biex johorgu mill-garaxxijiet ibiddel il-verzjoni mill-affidavit tieghu u jghid li ma ghandu l-ebda ftehim maghhom izda biss li fehmhom x'inhi s-sitwazzjoni. Jichad li huh infurmah li ma kellux mohh fil-qasma minhabba mard fil-familja. Jinsisti li huh l-intimat qatt ma ried jaqsam.

L-intimat David Bonett in kontro-ezami a fol. 109 et seq xehed li huwa qatt ma nghata c-cwievet tal-garaxxijiet. Isostni li ghal xi

zmien dawn kienu go garaxx partikolari mbaghad minn madwar dsatax-il sena (19) ilu ma baqghux hemm. Jikkonferma izda li qatt ma ha passi legali sabiex dawn jinghataw lilu. In kontro-ezami johrog li l-intimat huwa cert li tlieta mill-garaxxijiet huma okkupati filwaqt li dwar ir-raba' wiehed ghandu biss indikazzjoni li jista' jkun okkupat ukoll. Jikkonferma li huwa qatt ma ha ebda hlas ta' kera ghall-garaxxijiet in kwistjoni ghal kuntrarju ta' dak li xehed ir-rikorrent. Dwar l-okkupanti tal-garages numri 2, 3 u 4 jsostni li dawn kienu jhallsu lil huh u llum ma jafx x'qed jaghmlu ghax ilu ma jkellimhom. Isostni li sa madwar ghaxar snin ilu wiehed mill-okkupanti kien ikkonfermalu li kien qed ihallas lil huh l-attur. Jixhed ukoll li hu jippreferi li fil-qasma jiehu l-porzjon li fiha l-garaxxijiet mhux okkupati stante li hu ma kellu xejn x'jaqsam mat-terzi. Jghid li huwa ma nsistiex ghan-nomina ta' Periti perizjuri ghaliex ihobb izomm il-kwiet. Jinsisti li mhux minnu li ma riedx jaqsam anzi li kien bil-kontra izda ma riedx glied. Minn dan il-kontro-ezami johrog li f'garaxx minnhom probabilment fin-numru 7 hemm meter tad-dawl. L-intimat jikkonferma li ma gabux hu u ma hallasx ghalih izda jghid li ma jdejjqux jekk ikun nkluz fil-porzjoni li huwa jrid u cioe' dik fejn ma hemmx il-garaxxijiet okkupati.

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tad-29 ta' Ottubru, 2020 fejn iz-zewg partijiet insistew li ma taghmilx differenza ghalihom liema porzjon tigi assenjata lil min ghajr li l-intimat jinsisti li la darba kien l-attur li ftiehem mat-terzi dwar l-okkupazzjoni ta' mill-anqas tlett garaxxijiet allura ghandu jigi assenjat lir-rikorrent dak il-porzjon. Da parti tieghu ir-rikorrenti jsostni li jippreferi l-opzjoni fejn jinsab il-meter tad-dawl ghaliex skont hu dan isejjah lill-attur. Jirrizulta ghalhekk li z-zewg partijiet it-tnejn jippreferu l-opzjoni B stante li mix-xiehda hareg li

l-garaxxijet okkupati jinsabu f'opzjoni A filwaqt li l-meter tad-dawl possibilment jinsab f'garaxx numru 7 li jinsab f'opzjoni B.

Il-Qorti rat mill-atti li ghalkemm l-intimat deher li kien qed jikkontesta l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti, finalment fit-trattazzjoni gie dikjarat minnu li minn dak il-lat ma kinitx taghmel differenza ghalih liema porzjon tigi assenjata lilu filwaqt li semma ragunijiet ohra ghalfejn jippreferi porzjon B nonostante li din tiswa' anqas minn porzjon A. Il-Qorti f'dan l-istadju wara li rat ukoll, kif gia suespost, id-domandi in eskussjoni li saru lill-Perit Tekniku taghmel taghha l-konkluzjonijiet kollha tal-istess Perit fir-rapport tieghu.

Rat ukoll li fl-atti ma tressqitx il-prova konklussiva dwar fejn verament jinsab il-meter tad-dawl imsemmi wisq anqas dwar lil min isejjah dan il-meter tad-dawl u ghalhekk il-Qorti mhijiex ser tiehu dan in konsiderazzjoni ai fini tal-qasma. Il-Qorti izda mill-assjem tal-provi hija konvinta li kien l-attur li rranga u ftiehem dwar il-kirjiet fi tlett garaxxijiet li jinsabu fil-porzjon A u ghalhekk ghandu jkun hu li jigi assenjat din il-porzjon u jara hu xi ftiehem ma' dawn l-istess terzi sabiex jivvakaw il-garaxxijiet jekk ikun il-kaz. L-intimat jigi assenjat lilu l-porzjon B di dritt ta' ekwiparazzjoni pagabbli lilu mill-attur fis-somma ta' disat elef Euro (€9,000).

Dwar l-ispejjez tal-kawza l-Qorti rat mill-assjem tal-provi fil-process li z-zewg partijiet kellhom in-nuqqasijiet taghhom li wasslu sabiex il-partijiet ma ftehmux, tant hu hekk li sahansitra fl-atti ta' din il-kawza gie verbalizzat li l-partijiet ma waslux ghal ftehim sahansitra wara li kienet giet intavolata l-kawza. Il-Qorti

ghalhekk tqis li l-partijiet ghandhom ibatu l-ispejjez tal-kawza u tad-divizjoni ugwalment bejniethom.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz tghaddi sabiex tiddeciedi t-talbiet attrici kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici u ttiddikjara li it-tnax (12)-il garaxx li nbnew fuq porzjon art sitwata fi Triq il-Baghal ma' Triq is-Sienja, Birkirkara u arjiet sovrastanti l-appartamenti li nbnew fuq dawn il-garaxxijiet huma komodament divizibbli skont il-pjan ta' qasma redatt mill-Perit Mario Cassar a fol. 46 tal-process u cioe' kif isegwi:

Porzjon A: il-garaxxijiet 1, 2, 3, 4, 5 u 6 u l-arja li thares fuq Triq is-Sienja bil-valur totali ta' €308,000.

Porzjon B: il-garaxxijiet 7, 8, 9, 10, 11 u 12 u l-arja li thares fuq Triq is-Sienja u Triq Mons. Karm Bonnici tal-valur totali ta' €290,000 flimkien ma' ekwiparazzjoni ta' €9,000 pagabbli mill-porzjon A lill-l-porzjon B.

2. Tilqa' t-tieni talba kif isegwi:

(i) tiddikjara li l-Porzjon A suesposta ghandha tigi assenjata lir-rikorrent Bartolomeo Bonett (stante li jirrizulta maqbul li l-proprjeta' shiha inxtrat qabel iz-zwieg mar-rikorrenti l-ohra) u li l-

Porzjon B suesposta ghandha tigi assenjata lill-intimati David u Isabelle Bonett b'dan li r-rikorrent ghandu jhallas ekwiparazzjoni ta' €9,000 lill-intimati;

(ii) tinnomina lin-Nutar Dr. Gertrude Farrugia Wismayer sabiex fi zmien massimu ta' xahrejn minn meta din id-decizjoni ssir res judicata tippubblika l-kuntratt ta' divizjoni relattiv.

3. Tichad it-tielet talba stante li alternattiva ghat-talbiet precedenti.

Bl-ispejjez kollha tal-kawza u l-ispejjez tad-divizjoni ghandhom jigu sopportati ugwalment bejn il-partijiet.

Tordna komunika ta' din id-decizjoni lin-Nutar Dr. Gertrude Farrugia Wismayer.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
26 ta' Novembru 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
26 ta' Novembru 2020