QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, it-Tlieta, 3 ta' Ottubru, 2023

Rikors Ġuramentat numru: 127/2022 BS

John Mary sive Jimmy u Victoria Anne konjuġi Muscat

-vs-

Harold Said; Karen Said; Claire Mercieca; Mary Mamo; Maria Bajada f'isimha proprja u f'isem Giuseppa Bajada

Sentenza Preliminari

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi[1] li ppremettew:

1. ILLI l-atturi flimkien mal-konvenuti l-ohrajn huma lkoll propjetarji tal-fond numru 37, Triq San Guzepp, Xaghra, Ghawdex;

[1] Rik. Gur. a fol 1 sa 4 b'dokumenti a fol 5 sa 8.

2. Illi l-istess atturi xtraw il-kwart indiviz mill-istess fond permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tal-24 ta' Jannar, 2001 (Dok A);

3. Illi l-atturi ilhom ghal diversi snin jippruvaw jaslu f'xi tip ta' ftehim mal-konvenuti dwar il-modalità li għandu jinqasam tali fond liema qasma baqghet qatt ma saret;

4. Illi l-atturi ma jixtiqux li jibqghu f'kompropjeta' mal-konvenuti u għalhekk talbu diversi drabi sabiex dina l-istess propjeta', li hija komodament divizibbli, tinqasam bejn il-partijiet;

5. Illi għalkemm il-konvenuti gew debitament interpellati diversi drabi u b'diversi modi sabiex jaddivjenu għad-divizjoni ta' l-istess propjeta' l-istess konvenuti baqghu inadempjenti;

Talbu għalhekk lill din il-Qorti:

1. taqta' u tiddeciedi illi l-fond bin-numru sebgha u tletin (37), Triq San Guzepp, Xaghra, Ghawdex huwa komodament divizibbli f'zewg partijiet ugwali;

2. tiddividi l-istess assi u cioe' billi tassenja il-kwart (1/4) diviz mill-istess fond lill-atturi u t-tlett kwarti (3/4) divizi lill-konvenuti;

3. tinnomina perit ghad-divizjoni mehtiega, Nutar Pubbliku Malti sabiex jippublika l-att opportun u kuraturi ghall-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali ta' Novembru, elfejn u tnejn u ghoxrin (2022) kontra l-konvenuti u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa intom ngunti.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti[2] illi eċċepew:

(1) Illi in linea preliminari jingħad li din l-Onorabbli Qorti għandha tissoprasjedi u ma tkomplix bis-smiegħ u d-deċiżjoni ta' din il-kawża.

[2] Risposta guramentata a fol 29 sa 33.

Dan għar-raġuni li precedentement għal din il-kawża ġie intavolat rikors a tenur tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, rikors numru 117/2022 fl-ismijiet ***Harold Said et vs John Mary sive Jimmy Muscat et*** fejn l-esponenti qegħdin jitolbu lill-Qorti biex hija tawtorizza l-bejgħ tal- fond ufficjalment markat bin-numru sebgħa u tletin (37), Triq San Guzepp, Xagħra, Għawdex lis-socjeta *Karkanja Developments Limited*. Dan huwa l-istess fond li fil-kawża odjerna r-rikorrenti qegħdin jitolbu d-diviżjoni tiegħu. F'każ ta' eżitu favorevoli għall-esponenti tal-kawża rikors numru 117/2022 ma jkun hemm l-ebda ħtieġa li jiġu kunsidrati t- talbiet tar-rikorrenti f'din il-kawża;

(2) Fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess l-iskop ta' kawża ta' diviżjoni huwa li tispicca l-istat ta' kompropjeta′ bejn il-kompropjetarji. Minn eżami tal-premessi u talbiet huwa car li **r**-rikorrenti qegħdin sempliciment jitolbu "divizjoni parzjali" tal-istess propjeta′ b'mod li l-istat ta' komunjoni tal-istess propjeta′ mhux sejjer jispicca. Infatti r-rikorrenti qegħdin jitolbu li huma jieħdu kwart diviż mill-fond bir-rimanenti tlett kwarti jibqgħu indiviżi bejn l-esponenti. La darba qed tintalab diviżjoni, l-istat ta' kompropjeta′ jrid jispicca kompletament u bl-istess kawża ta' diviżjoni ma jistax jerġa jinħoloq stat ta' komunjoni ġdid;

(3) Illi fit-tielet lok u dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, mhux minnu li l-fond huwa komodament diviżibbli. Dan tenut kont tal-ishma li kull wieħed mill-partijiet għandu fil-fond. In oltre u mingħajr preġudizzju għall-premess, kwalunkwe′ pjan ta' qasma li jista' jiġi suġġerit sejjer iwassal biex iwaqqa' konsiderevolment il-valur tal-propjeta′ b'mod li l-esponenti sejrin jiġu preġudikati serjament għaliex se jkunu ġew imcaħħda mill-potenzjal li għandha l-propjeta′ fis-suq li kieku tinbiegħ bħala entita sħiħa;

(4) Illi per konsegwenza t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu michuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;

(5) Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;

(6) B'riferenza għall-paragrafi tar-rikors ġuramentat, l-esponenti jissenjalaw is-segwenti:

i. il-kontenut tal-ewwel żewġ (2) paragrafi mhumiex qegħdin jiġu kontestati;

ii. il-kontenut tal-kumplament tal-paragrafi tar-rikors guramentat huma kollha kontestati. Dan għas-segwenti raġunijiet:

a. mhux minnu li kien hemm tentattivi da parti tar-rikorrenti sabiex din il-propjeta' tinqasam u dan kif sejjer jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawża;

b. attwalment hemm pendenti quddiem din il-Qorti kif preseduta rikors a tenur tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, rikors numru 117/2022 fl-ismijiet ***Harold Said et vs John Mary sive Jimmy Muscat et*** fejn l-esponenti qegħdin jitolbu lill-Qorti biex hija tawtorizza l-bejgħ tal-fond ufficjalment markat bin-numru sebgħa u tletin (37), Triq San Guzepp, Xagħra, Għawdex lis-socjeta Karkanja Developments Limited;

c. minn eżami tal-premessi u talbiet huwa car li l-istat ta' kompropjeta' mhux sejjer jispicca kompletament iżda sejjer jinħoloq stat ta' komunjoni ġdid. Dan mhuwiex permessibbli f'kawża ta' diviżjoni - jew sejjer jispicca l-istat ta' kompropjeta jew le;

d. il-fond mhuwiex komodament diviżibbli. Dan tenut kont tal-ishma li kull wieħed mill-partijiet għandu fil-fond. In oltre u mingħajr preġudizzju għall-premess, kwalunkwe' pjan ta' qasma li jista' jiġi suggerit sejjer iwassal biex iwaqqa' konsiderevolment il-valur tal-propjeta' b'mod li l-esponenti sejrin jiġu preġudikati serjament għaliex se jkunu gew imcaħħda mill-potenzjal li għandha l-propjeta' fis-suq li kieku tinbiegħ bħala entita sħiħa.

iii. Per konsegwenza t-talbiet kollha tar-rikorrenti kontenuti fir-rikors guramentat għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Fliet l-atti.

Rat li fl-udjenza tal-1 ta' Frar, 2023 il-kawża ġiet differita għat-trattazzjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti.[3]

Rat li fl-udjenza tas-26 ta' April, 2023 il-partijiet ġew awtorizzati jippreżentaw noti tal-osservazzjonijiet dwar l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti.[4]

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet finali tal-konvenuti.[5]

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet finali tal-atturi.[6]

Semghat it-trattazzjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet dwar l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti.[7]

Rat li l-kawża ġiet differita għal-lum għas-sentenza preliminari dwar l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti.[8]

B. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din il-kawża, l-atturi talbu ordni ta' diviżjoni tal-fond numru 37 sitwat fi Triq San Guzepp, ix-Xagħra, Għawdex bil-konsegwenzjali assenjazzjoni tal-ishma diviżi.

Fost l-eċċezzjonijiet tagħhom, il-konvenuti laqgħu għat-talba attriċi billi ssollevaw eċċezzjoni preliminari favur is-soprasessjoni ta' din il-Qorti u dan stante li bejn l-istess partijiet, iżda fl-ismijiet inversi, hemm pendenti kawża oħra, dik numru 117/2022, fejn il-konvenuti f'din l-istanza talbu lill-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-proprjeta' mertu ta' din l-istanza a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16, Liġijiet ta' Malta.

Din tal-lum hija għalhekk sentenza preliminari dwar l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti.

---

[3] Verbal a fol 34.
[4] Verbal a fol 36.
[5] Nota a fol 37 sa 39.
[6] Nota pprezentata fl-udjenza tad-9 ta' Gunju, 2023 – mhux paginata.
[7] Trattazzjonijiet maghmulha fl-udjenza tad-9 ta' Gunju, 2023.
[8] Verbal tal-udjenza tad-9 ta' Gunju, 2023 – mhux paginat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

L-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti titratta s-soprasessjoni.

F'dan id-dawl, din il-Qorti tagħmel referenza għad-deċizjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Awwissu, 1994 fl-ismijiet ***L. Cuschieri vs Onor Prim Ministru*** fejn gie ritenut:

> *L-eccezzjoni ta' soprasessjoni fis-sens illi l-Qorti ghandha tieqaf milli tkompli tisma' kawza bhala tali, fis-sistema taghna m'hijiex kontemplata, ghaliex l-eccezzjoni li l-Kodici ta' Procedura Civili – Kap. 12 jikkontempla, hija l-eccezzjoni maghrufa bhala lis alibi pendens li pero' - kif jidher sewwa mill-artikoli 792 sa 794 - tirriferixxi ghal dik is-sitwazzjoni guridika li tinholoq:- "Meta titressaq kawza quddiem qorti kompetenti, wara li tkun tressqet kawza ohra fuq l-istess oggett quddiem qorti kompetenti ohra, il-kawza imressqa l-ahhar tista' tigi mibghuta lil dik il-qorti l-ohra."*

Fuq il-mertu tal-*lis alibi pendens*, l-ġurisprudenza u d-duttrina huma paċifiċi u kostanti illi l-istess eċċezzjoni tipprospetta neċessarjament li jkun hemm żewġ kawżi kontemporanjament pendenti quddiem il-Qrati li jkollhom it-tnejn l-istess mertu. Meta jiġri dan, ikun meħtieġ li ż-żewġ kawżi jiġu konnessi sabiex jiġu trattati quddiem l-istess Qorti.

Minn naħa l-oħra, l-eċċezzjoni ta' soprasessjoni ma' tirraffigurax b'mod formali fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili tagħna. B'dan iżda li ġiet konsistentement rikonoxxuta u applikata mill-Qrati tagħna li għaddew ukoll sabiex elenkaw il-kriterji li għandhom jiġu meqjusa f'każ li titqajjem tali eċċezzjoni.

Huwa għalhekk rikonoxxut u enfasizzat li Qorti għandha tilqa' talba għas-soprasessjoni biss:

i. meta hu spedjenti li tagħmel hekk - ref. ***Galea vs Galea,*** Vol. 39, P. I, p. 467, u ***Cassar vs Xuereb,*** Appell Ċivili, 12.03.73;

ii. meta jkun hemm lok għas-soluzzjoni ta' xi punt li tiddependi minn kawża oħra – ref. Vol. XLVI, P. II, p. 591.

In addizzjoni, ġie ritenut li Qorti:

i. m'għandhiex tordna s-soprasessjoni jekk il-parti l-oħra tkun ser tbati preġudizzju, u;
ii. li s-soprasessjoni hu rimedju straordinarju u għandu jiġi applikat biss jekk hu neċessarju fl-amministrazzjoni tal-ġustizzja – ref. Vol. XLI, P. I, p. 507.

Stabbilit dan, jirriżulta ċar li s-soprasessjoni hija fakoltattiva għall-Qorti u mhux obbligatorja.

F'dan il-każ in eżami, l-atturi odjerni ntavolaw kawża għad-diviżjoni ta' proprjeta' ***wara*** li l-konvenuti odjerni kienu diġa ntavolaw kawża għal-bejgħ tal-istess proprjeta' ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Artikolu li fid-diċitura tiegħu stess jippermetti li parti tressaq rikors għal-awtorizazzjoni sabiex jipproċedi bejgħ skond ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu dment li ma tkun inbdiet ebda azzjoni quddiem xi Qorti jew Tribunal ieħor għall-qsim tal-istess proprjeta'.

Din il-Qorti ikkonfermat mar-Reġistru tagħha, kif għandha l-jedd li tagħmel, li l-kawża ntavolata mill-konvenuti odjerni ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 ġiet fil-fatt intavolata qabel dawn il-proċeduri ta' diviżjoni.

Jirriżulta fil-fatt li l-kawża ai termini tal-Artikolu 495A ġiet intavolata nhar il-21 ta' Ottubru, 2022 mentri din preżenti ġiet intavolata nhar it-18 ta' Novembru, 2022.

Jirriżulta għalhekk li din il-kawża tal-atturi odjerni hija tentattiv sabiex l-istess atturi jġibu fix-xejn kawża li ġiet intavolata mill-konvenuti odjerni preċedentement għal din tagħhom.

Dan meta l-istess talba għad-diviżjoni l-atturi setgħu għamluha meta riedu, b'dan li iżda ddeċidew li jagħmluha wara li saret dik għal-bejgħ ai termini tal-Artikolu 495A mill-konvenuti odjerni u minkejja dak li jgħid l-istess Artikolu 495A dwar dan.

Hu għalhekk ċar għal din il-Qorti li din il-kawża m'hija xejn għajr tentattiv sabiex tiġi frustrata kawża ntavolata ai termini tal-liġi mill-

konvenuti – dik numru 117/2022 – b'mod li jirreka preġudizzju lit-talbiet hemm dedotti mill-konvenuti odjerni. B'dan li huwa spedjenti li din il-Qorti tilqa' it-talba għas-soprasessjoni.

Minn naħa l-oħra, billi tilqa' l-istess talba għas-soprasessjoni din il-Qorti m'hija ser tkun tirreka ebda preġudizzju lill-atturi odjerni li l-interess tagħhom jibqa' dejjem protett kif sanċit mill-Artikolu 495A li din il-Qorti hija aktar minn persważa li l-Qorti li hija fdatha bil-mansjoni li tapplika l-istess sejra hekk tapplikah b'mod xieraq.

Kif diġa ngħad hawn aktar 'l fuq, is-soprasessjoni huma fakoltattivi għall-Qorti u mhux obbligatorji. F'dan l-każ, tenut kont taċ-ċirkostanzi, din il-Qorti hi tal-fehma li hemm raġunijiet validi sabiex takkorda s-soprosessjoni mitluba mill-konvenuti.

Deċide:

Għaldaqstant, in vista tal-premess u għar-raġunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qiegħdha tilqa' l-ewwel eċċezzjoni, ossia dik preliminari tal-konvenuti b'dan li tissoprasjedi mis-smiegħ ta' din il-kawża kif mitlub mill-istess konvenuti fl-istess l-ewwel eċċezzjoni tagħhom.

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza preliminari jibqgħu riżervati għal ġudizzju finali.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur