



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta ta' l-20 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 1433/1983/1

Patrick Filletti.

-vs-

Helen Caruana u Paul Borg u b'digriet tal-Qorti fl-udjenza tal-14 ta' Novembru, 1990, ġew kjamati in kawża Maria Calleja, Pietru Pawl Borg, Gużeppe Fenech, Gianni Borg, Joseph Cassar u Mary Cassar, u b'digriet ta' l-4 ta' Frar, 2002 stante l-mewt tal-konvenuta Maria Calleja fil-mori tal-kawża tordna t-trasfuzzjoni tal-ġudizzju f'isem Carmelo, Giovanni, Catherine mart John Vella, Josephine mart Anthony Spiteri, Anthony u George aħwa Calleja bħala eredi ta' l-istess decejus.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fit-23 ta' Novembru, 1983 li permezz tagħha l-attur ippremetta:

Illi l-attur huwa l-proprjetarju ta' porzjoni diviża tal-fond numru 82 ġia' 86, Main Street, Naxxar u peress illi nklużi f'din il-porzjoni diviża ta' fond hemm entrata wiesgħa komuni bil-bieb fuq Main Street, fuq imsemmija, taraġ komuni u bir komuni, u dawna l-ambjenti, u kumditajiet huma t-tlieta komuni ma' proprjeta' tal-konvenuti li jippossjedu l-parti diviża l-oħra ta' l-istess fond;

U illi l-attur ma jridx jibqa' in komunjoni mill-konvenuti għar-rigward tal-proprjeta' ta' din l-entrata, taraġ u bir u jrid li l-proprjeta' tiegħu tiġi għal kollox diviża u segregata minn dik tal-konvenuti, billi dawn huma komodament diviżibbli, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Għalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex;

1. prevja d-dikjarazzjoni okkorrendo li l-kumditajiet u ambjenti fuq imsemmija u cioe' l-entrata wiesgħa, it-taraġ u l-bir li hemm fil-fond 82 ġia' 86, Main Street, Naxxar huma komodament diviżibbli bejn il-partijiet;

2. m'għandhiex din il-Qorti tordna li ssir id-diviżjoni materjali tal-imsemmija ambjenti u kumditajiet billi dawn jiġu diviżi u segretati minn xulxin, okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi, b'dana li parti minnhom tiġi assenjata lill-attur u l-parti l-oħra lill-konvenuti flimkien; u

3. għaliex l-attur m'għandux minn issa stess jiġi awtorizzat li jintraprendi x-xogħolijiet kollha meħtieġa biex issir tali diviżjoni u segregazzjoni u dana a spejjeż tal-kontendenti, nofs l-attur u nofs il-konvenuti, ukoll okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi;

Kopja Informali ta' Sentenza

4. għaliex din il-Qorti m'għandhiex tiffissa l-jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att ta' diviżjoni notarili opportun;

5. għaliex m'għandux jiġi nominat Nutar Pubbliku biex jirċievi u jippublika l-istess att ta' diviżjoni; u

6. għaliex m'għandhomx jiġu nominati kuraturi biex jirrapreżentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta' diviżjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li jibqgħu ngunti minn issa stess għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Helen Caruana ippreżentata fis-6 ta' Jannar, 1984 li permezz tagħha eċċepiet;

In linea preliminari l-parti diviża li għandha l-eċċipjenti u ħaddieħor hi sugġetta għall-kirja favur terzi u għalhekk jekk tiġi akkolta t-talba tal-attur għas-segregazzjoni tat-tlett ambjenti menzjonati fiċ-ċitazzjoni tiegħu, din tista' taffettwa serjament id-dritt ta' godiment tal-inkwilin;

Illi inoltre dawn l-istess ambjenti m'humix komodament diviżibbli u dan hu ovvju minn natura tal-istess ambjenti u kumditajiet;

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuta Helen Caruana ippreżentata fit-30 ta' Ottubru, 1985 li permezz tagħha eċċepiet;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-ġudizzju m'huwiex integru billi hemm diversi sidien oħra tal-fond 82, Main Street, Naxxar, li ġia' ġew notifikati lill-atturi;

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-kjamata in kawża Maria Calleja ppreżentata fit-22 ta' Frar, 1991 li permezz tagħha eċċepiet;

Illi l-parti diviża hi soġġetta għall-kirja favur terzi u għalhekk m'hemmx lok tas-segregazzjoni mitlub fiċ-ċitazzjoni.

Illi l-ambjenti m'humix komodament divisibbli.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-kjamata in kawża maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku Michaelangelo Refalo; dawk tal-periti addizzjonali Frederick Doublet, Renato Laferla u Michael Busuttill kif ukoll tal-periti Valerio Schembri, Godwin Abela u Alan Saliba.

Rat l-atti proċesswali fosthom in-nota ta' ċessjoni tal-attur fil-konfront tal-konvenuta Helen Caruana (fol 379).

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Lulju, 2006 u dawk preċedenti permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi din hija kawża għall-qsim ta' partijiet komuni fi propretajiet

numru 82 (gia' 86), Main Street in-Naxxar wara li l-attur xtara fl-1975 porzjoni diviża minn din il-proprijeta'. Gara pero' li l-istess porzjoni kellha in komuni ma koproprietarji oħra, entrata, taraġ u bir. Matul il-kors tal-kawża ssemmiet ukoll bitħa iżda kif irripetew il-periti li ġew inkarigati mill-Qorti, ma hemmx talba dwar il-bitħa u għalhekk il-Qorti ma tistax tippronunzja ruħha dwarha għaliex tkun qed tiddeċiedi *ultra petita*.

Fatt stramb f'din il-kawża kien in-nomina ta' żewġ terzetti ta' periti addizzjonali iżda dan ġara għaliex wara l-ewwel żewġ rapporti u eżattament fis-27 ta' Mejju, 2003, l-attur xtara s-sehem tal-konvenuta oriġinali Helen Caruana (fol 382 u 384) u allura talab mill-ġdid in-nomina, billi skond hu, l-affarijiet kienu nbidlu radikalment u allura kien hemm skop ta' indaġini teknika ulterjuri.

Il-Perit Michaelangelo Refalo irrelata kontra t-talbiet tal-attur għaliex ikkonkluda illi l-bitħa u l-bir ma kinux komodament divisibbli, it-taraġ ma kien komuni xejn filwaqt li l-intrata kienet gia' ġiet diviża b'ħajt u għalhekk ma kinitx għadha komuni għaliex iz-żewġ partijiet kellhom il-parti esklussiva tagħhom.

Il-periti addizzjonali Laferla, Doublet u Busuttil irrelataw a fol 214 tal-proċess u kkonkludew illi l-qsim tal-intrata għalkemm possibbli kienet tirrovina *l-istoriċita' tal-ambjent*, it-taraġ komuni ma kienx jista' jinqsam għaliex ma kienx wiesgħa biżżejjed u l-bir kellu bzonn spiża kbira biex jiġi restawrat qabel jinqsam u għalhekk il-qsim tiegħu ma kinitx haġa Prattika. Anke fir-rigward tal-bitħa, għalkemm ma kinitx imsemmija fiċ-ċitazzjoni, ikkonkludew li l-qsim tagħha kienet tkun *operazzjoni tortwuzza*. Finalment għalhekk ikkonkludew illi l-qsim mitlub mill-attur ma kellux jiġi akkordat għaliex l-ambjenti in kwistjoni ma kinux, kif spjegat, komodament divisibbli.

Finalment l-aħħar perizja (fol 419) daħlet fid-dettal f'kull ambjent li tagħha ntalbet il-qasma; fir-rigward tal-intrata ikkonkludew illi din kienet gia' maqsuma u l-proprjetarji rispettivi setgħu jidhlu mill-parti li kienet tagħhom. Fir-rigward tat-taraġ huma tal-opinjoni li t-taraġ komuni kien dak mikxuf u li illum huwa mgarraf. Għalhekk ma hemmx skop li jinqasam iżda huma kkonkludew illi *l-attur għandu jikkonstruwixxi mill-ġdid it-taraġ imgarraf fil-bitħa fil-post fejn qabel kien hemm dan it-taraġ sabiex iservi bhala aċċess għalih għall-ewwel sular tal-parti diviża tiegħu mill-fond.*

Fir-rigward tal-bir il-periti addizzjonali qalu illi *għalkemm l-ispejż sabiex il-bir jiġi diviż huma kbar din l-ispiża hija prinċipalment dovuta għat-tiswija tal-bir u kif ukoll sabiex il-ħajt diviżorju li jiġi mibni jservi ta' l-qugħ għall-pressa ta' l-ilma. Il-parti minn din l-ispiża għad-diviżjoni fiżika m'hix relattivament għolja daqstant li tinċidi fuq il-fatt li tirrendi dan il-bir mhux komodament diviżibbli. B'hekk l-esponenti jikkonkludu illi dan il-bir hu komodament diviżibbli u jipponu li l-bir jinqasam mit-tul tiegħu cioe' f'linja dritta kartabun mat-triq u li l-parti tal-lemin tigi assenjata lill-attur billi huwa jipposjedi l-parti tal-lemin tal-fond.*

Mill-ġdid il-Qorti tirmarka li hija ma hijiex se tiddeċiedi xejn fir-rigward tal-bitħa għaliex ma għandhiex din it-talba quddiemha u għalhekk se tgħaddi biex tiddeċiedi dwar l-intrata, it-taraġ u l-bir.

Fir-rigward tal-intrata l-perizji kollha fuq imsemmija qablu illi l-intrata kienet gia' ġiet diviża sa mill-1870 skond il-kuntratt ta' diviżjoni esebit a fol 177. Il-parti għalhekk indikat mil-linja fid-Dokument PP1 fuq il-lemin tal-intrata hija għall-użu esklussiv tal-attur. Jidher pero' illi biż-żmien dak il-ħajt li kien jifred iż-żewġ naħat illum hija biss kważi pedament u hu l-każ, jekk l-attur jixtieq hekk, li jinbena mill-ġdid biex il-proprjetajiet jiġu maqsuma bid-deher u jigu evitati problemi futuri. Billi jidher

pero' li l-problema hija essenzjalment ta' l-attur, jekk jixtieq li jagħmel dan għandu jagħmlu a spejjeż tiegħu.

It-taraġ li kien in komun, kif osservaw il-periti llum ġie distrutt iżda l-periti addizzjonali ssuġġerew illi dan jiġi rikostruwit mill-attur biex iservi ta' aċċess għalih għal fuq l-ewwel sular. Il-Qorti ma għandhiex quddiemha talba għal dan iżda f'dan il-każ, billi skond l-istess periti l-parti assenjata lill-attur ingħalqilha l-aċċess għall-ewwel sular, se tawtorizzah biex jagħmel din il-kostruzzjoni, naturalment a spejjeż tiegħu billi dan it-taraġ se jservi lilu biss.

Jibqa' allura l-bir li jimponi problema billi għalkemm skond il-periti dan jista' jinqasam, biex dan isir hemm bżonn spiza relattivament kbira biex jissafha għaliex altrimenti ma jkunux jiflaħ għall-pressjoni tal-ilma. Madankollu l-periti huma tal-fehma illi xi darba jew oħra dan ix-xogħol għandu l-ħtieġa li jsir għaliex għandu bżonn ta' tiswija. Il-Qorti pero' tħoss li ladarba fil-mument ma jidherx li hemm xi problema kbira huwa l-attur li għandu jbati l-ispejjeż tax-xogħlijiet ladarba huwa qed jitlob il-qasma għaliex ma tħossx li għandhom ibatu spejjeż daqshekk kbar minhabba f'hekk. Għalhekk il-Qorti se takkorda din it-talba f'dan is-sens. Billi se jkun hemm il-qsim hemm bżonn li jsir att notarili biex jiddelimita l-qasma – a skans ta' ekwivoċi futuri għandha tiġi wkoll delineata mill-ġdid l-qasma ta' l-intrata.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-ewwel, t-tieni u t-tielet talba fir-rigward ta' l-intrata u l-bir iżda tiċhadha fir-rigward tat-taraġ u tinnomina għall-iskop tat-tieni talba lill-AIC Valerio Schembri. L-ispejjeż tal-kostruzzjoni tal-bir u l-intrata nkluzi tal-perit imsemmi għandhom ikunu a kariku tal-attur. Tawtorizza lill-attur biex ukoll a spejjeż tiegħu jibni mill-ġdid it-taraġ imsemmi taħt is-superviżjoni ta' l-istess perit; tilqa' l-ħames u sitt talba u għal dan il-għan tinnomina lin-Nutar Silvana Borg

Caruana u lill-Avukat Dottor Daniela Mangion bħala kuratur tal-kontumaċċi – il-kuntratt għandu jsir fid-data u l-lok li jiġi ffissat mill-Qorti fuq rikors ta' xi hadd mill-partijiet meta x-xogħlijiet ikunu dikjarati lesti mill-perit inkarigat. L-ispejjeż tal-kuntratt għandhom jinqasmu bejn il-partijiet skond is-sehem li għandhom mill-ambjenti in kwistjoni.

L-ispejjeż tal-kawża, biex jiġu evitati ratizzazzjonijiet kumplikati, għandhom ikunu bla taxxa, iżda dawk tal-perizja addizzjonali finali tkun a kariku kwantu għal nofs mill-attur u nofs mill-kjamati in kawża bejniethom.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----