MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-14 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 51/1987/2

Angiolina mart Carmelo Bartolo
vs
Emanuele Gauci, Carmelo Gauci, Robert Gauci u b'digriet tal-5 ta' Ottubru gie korrett ghal Bartolomeo sive Robert Gauci u Avv. Dr. Thomas Abela u P.L. Charles Vassallo li b'digriet tal-5 ta' Frar 1987 gew nominati kuraturi biex jirrapprezentaw lill-assenti Joseph Gauci u Helen mart Alfred Abdilla

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-attrici li biha ppremettiet:

Illi l-kontendenti kienu ko-proprjetarji ta' sest indiviz kull wiehed f'diversi proprjetajiet immobiljari li huma l-Gharghur, Birkirkara u Vittoriosa li kienu jinsabu deskritti ahjar fuq il-prospett anness Dok. A, u mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Felice tal-15 ta' Lulju 1983 - Dok B anness mac-citazzjoni.

Illi l-attrici ma kenitx trid tibqa' iktar f'dan l-istat ta' komunjoni u nonostante diversi tentattivi ghal-qsim, il-konvenuti kienu baqghu inadempjenti.

L-attrici talbet lill-Qorti biex:

1. tiddividi u taqsam il-propjetajiet fuq imsemmija f'sitt porzjonijiet u kwoti ugwali li jigu assenjati bix-xorti jew altrimenti wiehed lill-attrici u porzjon lil kull wiehed mill-konvenuti, jew alternattivament, f'kaz li jirrizulta li l-proprjetajiet fuq imsemmija mhumiex komodament divizibbli, tordna l-bejgh ta' dik il-proprjeta` li mhux komodament divizibbli in licitazzjoni u l-prezz relattiv jigi diviz u assenjat skond il-kwoti fuq imsemmija;

2. tinnomina perit arkitett ghal-finijiet tal-ewwel talba; u

3. tinnomina Nutar biex jippubblika l-Att relattiv u kuraturi biex jirrappresentaw l-eventwali kontumaci fuq l-att relattiv.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attrici.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-Kuraturi Deputati li biha eccepew:

1) Illi huma ma kienux edotti mill-fatti li setghu taw lok ghal din il-kawza u kienu rriservaw li jaghmlu l-eccezzjonijiet taghhom fi stadju ulterjuri meta jkunu ahjar edotti mill-fatti li kienu taw lok ghal din il-kawza.

2) Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-Kuraturi Deputati.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Carmelo Gauci li eccepixxa:

1. Illi hu ma kienx qed jopponi ghad-divizjoni.

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut Carmelo Gauci.

Rat illi fis-26 ta' Marzu 1987 Robert Gauci talab li ssir notifika mill-gdid ghax sostna li n-notifika kienet nulla (fol 21) izda b'digriet tal-Qorti tal-4 ta' Mejju 1987 din it-talba giet michuda u l-Qorti ddikjarat lill-konvenut Robert Gauci kontumaci.

Illi fit-22 ta' Ottubru 1987 xorta wahda Emanuele u Robert Gauci pprezentaw nota ta' eccezzjonijiet (fol 31) fejn sostnew:

1. Illi l-proprjetajiet in divizjoni kienu jappartjenu ghall-ereditajiet tal-genituri tal-kontendenti, u ghalhekk l-azzjoni kellha tkun ta' likwidazzjoni ta' eredita` u mhux divizjoni ta' ko-proprjeta`.

2. Bla pregudizzju, illi huma kienu insistew illi r-razzett "tal-Balal" kienu komodament divizibbli u kull parti kellha tiehu sehemha minnu.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

Illi fil-25 ta' Mejju 1994 (fol 105) Dr. Giovanni Bonello ddikjara li l-konvenuti patrocinati minnu u cioe` Emanuel Gauci u Robert Gauci mhux kontumaci. Dr. Borg Costanzi ghall-attrici ddikjara li hu ma kienx oppona ghall-prezentata tan-nota ta' eccezzjonijiet a' dawn il-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni tal-attrici.

Rat id-dikjarazzjoni tal-kuraturi deputati.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Carmelo Gauci.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti Emanuele Gauci u Robert Gauci.

Rat id-digriet ta' l-4 ta' Mejju 1987 li bih gie nominat il-Perit Michelangelo Refalo bhala Perit Tekniku.

Rat ir-rapport tal-Perit Michelangelo Refalo li fih issemma :

"<u>Deskrizzjoni u stimi tal-Fondi:</u>

15. Ghalqa iffurmata minn hames bicciet raba fi sqaq l-Ibragg, Kontrada tal-Mejda, limiti Birkirkara:

15.1 din il-proprjeta hija dik elenkata bin-numru 1 kemm fil-lista tal-proprjeta` Dok "B" u kemm fil-pjanta Dok "C" tal-process.

15.2 Din ir-raba' giet imkejla wara li sar survey akkurat taghha. Ir-rizultat ta' dan is-survey huwa indikat bordurat bil-kulur ahmar fil-pjanta Dok. P 1 annessa ma' din ir-relazzjoni.

15.3 Il-kapacita ta' din ir-raba` irrizulta 5209.53 metri kwadri cirka. Fil-lista Dok. "B" tal-process il-kapacita` ta' din ir-raba` huwa muri 5462.64 metri kwadri. Ghall-finijiet ta' l-istima segwenti l-esponent ser jimxi fuq il-kejl li rrizulta mis-survey li sar in konnessjoni mal-vertenza odjerna, u cioe` kapacita ta' 5209.23 metri kwadri cxirka li huma ekwivalenti ghal 4 tmien 3 sieghan u 8.07 kejliet cirka.

15.4 Ir-raba` huwa ta' kwalita` agrikola tajba.

15.5 Il-konfini huma kif indikati fil-lista “Dok B” jew irjieh verjuri.

15.6 Wara li l-esponent ha dan kollu in konsiderazzjoni; kif ukoll li din il-proprjeta` hija libera u franka kif jirrizulta mill-kuntratt “Dok A” tal-process; kif ukoll ikkunsidra il-prospetti li din l-art tkun intlahqet bl-izvilupp tal-bini fil-gejjieni daqsxejn imbieghed; jistma din ir-raba` disat elef mitejn u sebghin lira Maltin (LM9, 270.00.0).

16. Ghalqa fi sqaq Halun, Triq tal-Balal, kontrada tal-Mejda, limiti Birkirkara:

16.1 din il-proprjeta` hija dik elenkata bin-numru 2 kemm fil-lista tal-proprjeta` DoK B, u kemm fil-pjanta Dok C tal-process.

16.2 Din ir-raba` giet imkejla wara li sar survey akkurat taghha. Ir-rizultat ta’ dan is-survey huwa ndikat fil-pjanta Dok P2 annessa ma’ din ir-relazzjoni.

16.3 Il-kapacita ta’ din ir-raba` (eskluz il-passagg li jikkonduci ghslihom it-Triq tal-Balal) irrizulta 4253.4 metri kwadri cirka. Fil-lista Dok B tal-process il-kapacita ta’ din ir-raba huwa muri 3800.08 metri kwadri. Ghall-finijiet ta’ l-istima segwenti l-esponent ser jimxi fuq il-kejl li rrizulta mis-survey li sar in konnessjoni mal-vertenza odjerna, u cioe` kapacita ta’ 4253.4 metri kwadri cirka li huma ekwivalenti ghal 3 itmiem 4 sieghan u 7.03 kejliet cirka.

16.4 Ir-raba` huwa ta’ kwalita agrikola tajba.

16.5 Il-konfini huma kif indikati fil-lista Dok B tsl-process jew irjieh verjuri.

16.6 Wara li l-esponent ha dan kollu in konsiderazzjoni; kif ukoll fuq il-passagg fuq imsemmi, kamra agrikola zghira u bir li hemm fiha; kif ukoll li din il-proprjeta` hija libera u franka peress li ma hemm imsemmi xejn ghall-kuntrarju fil-kuntratt Dok A tal-process; kif ukoll il-prospetti li din l-art tintlahaq mill-izvilupp tal-bini fil-gejjieni xi daqsxejn imbieghed; jistma din ir-raba` hamest elef sitt mija u tmenin lira Maltija (LM5, 680.00,0).

16.7 Wara li l-esponent ha dan kollu in konsiderazzjoni; kif ukoll il-potenzjal ta’ din il-proprjeta` li tigi konvertita f’residenza rustika ivvantaggjati kif inhi mill-fatti li maghha hemm raba` anness u li hija f’lokalita pjuttost isolata; kif ukoll li din il-proprjeta hija libera u franka peress li m’hemm imsemmi xejn ghall-kuntrarju fil-

kuntratt Dok "A" tal-process; jistma r-razzett u raba fuq deskritti jiswew is-somma ta' hmistax il-elf lira Maltija (LM15,000.00,0).

17. Sest indiviz mill-kerrejja 5/9, North street, Vittoriosa:

17.1 din hija l-proprjeta indikata bin-numru 4 fuq il-lista Dok B tal-process.

17.2 Irrizulta lill-esponent li l-kerrejja ggib in-numru 9 ghat-triq; kif ukoll li n-numru 5 huwa numru intern li jirraprezenta parti zghira mill-istess kerrejja; u hija minn din il-parti li ggib in-numru intern 5 li l-kontendenti fil-vertenza odjerna ghandhom is-sest indiviz. Dan gie konvalidat minn missier l-inkwilin attwali tal-kamra; liema missier huwa ragel imdahhal fiz-zmien, kien proprju twieled f''in il-kerrejja, u ghadu midhla taghha sal-gurnata tal-lum. L-esponent izid jargumenta illi li kieku ma kienx li l-kamra biss tappartjeni fis-sest indiviz taghha lill-kontendenti, izda l-kerrejja kollha , allura ma kienx ikun hemm ebda raguni li l-indirizz jigi ndikat bhala 5/9, izda kien jigi ndikat bin-numru 9 biss u n-numri interni kienu jissemmew kollha kemm huma f'xi deskrizzjoni dettaljata tal-fond.

17.3 Ghaldaqstant, l-esponent huwa ta' l-opinjoni illi in difett ta' xi prova ghall-kuntrarju, din il-proprjeta` tikkonsisti biss fis-sest indiviz tal-kamra numru 5 tal-kerrejja numru 9 ghal North street, Vittoriosa.

17.4 Din il-kamra numru 5 fiha l-wisa` ta' 4.4 metri cirka u tul medju ta' 6.5 metri cirka; hija msaqqfa bix-xorok fuq.

17. Razzett numru 11m Tar-Raddiena, Sqaq Raddiena, limiti Birkirkara u raba` mieghu.

17.1 din il-proprjeta` hija dik elenkata bin-numru 3 fil-lista Dok B u bin-numru 5 fil-pjanta Dok C tal-process.

17.2 Ir-razzett jikkonsisti f'bitha bil-bieb ghat-triq u tarag mikxuf jaghti 'l fuq ghall-ghorfa; kamra accessibbli minn bieb minn taht l-imsemmi tarag mikxuf, liema kamra hija msaqqfa bix-xorok tal-qasba u ghandha l-paviment bis-siment; zewg kmamar ta' l-annimali miftuhin ghall-bitha, imsaqqfin bix-xorok fuq travi ta' l-injam; kamra ohra imsaqqfa bix-xorok tal-qasba mifrudin bi travu mqieghed pastaz; l-ghorfa tikkonsisti f'kamra wahda. Ir-razzett jirrikjedi tiswijiet strutturali u huwa fi stat malandat hafna.

17.3 Ir-raba` hija accessibbli biss minn go dan ir-razzett. Din ir-raba` giet imkejla wara li sar survey akkurat taghha. Kemm ir-razzett u kemm ir-raba` anness mieghu huma ndikati fil-pjanta Dok. P3 annessa ma' din ir-relazzjoni

17.4 Il-kapacita ta' din ir-raba` (eskluz ir-razzett) irrizulta 569.87 metri kwadri cirka. Fil-lista Dok B tal-process il-kapacita` hija ndikata 600.96 metri kwadri. Ghall-finijiet ta' l-istima segwenti l-esponent ser joqghod fuq il-kejl rizultanti mis-survey li sar in konnessjoni mal-vertenza odjerna, u cioe` kapacita ta' l-ghalqa ta' 569.87 metri kwadri cirka li huma ekwivalenti ghal tlett sighan 0.42 kejliet cirka, u cioe1 qrib nofs tomna.

17.5 Ir-raba` huwa ta' kwalita agrikola tajba.

17.6 Il-konfini huma kif indikati fid-dokument "B" tal-process jew irjieh verjuri.

Erbgha hnejjiet; u hija accessibbli minn bieb mill-bitha komuni tal-kerrejja. Hdejn dan il-bieb hemm bieb iehor ukoll accessibbli mill-istess bitha illi jaghti ghall-kamrin li wkoll jifforma parti mill-proprjeta` li qed tigi deskritta. Dan il-kamrin ghandu wkoll tieqa ghall-istess bitha; fuq dan il-kamrin hemm raff li huwa accessibbli minn tieqa interna fil-gholi fil-kamra numru 5; u dan ir-raff ukoll ghandu tieqa ghall-imsemmija bitha.

17.7 Wara li l-esponent ha dan kollu in konsiderazzjoni; kif ukoll li din il-proprjeta` hija libera u franka peress li ma hemm imsemmi xejn ghall-kuntrarju fil-kuntratt Dok. 'A' tal-process; jistma s-sest indiviz tal-kamra u anness kamrin numru intrn 5, parti mill-kerrejja li ggib in-numru ghat-triq 9, North street, Vittoriosa, jiswa s-somma ta' hamsin lira Maltija (LM50.00.0).

<u>Konkluzjoni:</u>

18. Ghaldaqstant, il-proprjeta` kollha formanti parti l-assi komuni immobiljari tal-kontendi fil-vertenza odjerna huma stmati li jiswew komplessivament tletin elf lira Maltija (LM30.000.00.0). u cioe` kull wiehed u wahda mis-sitt ko-proprjetarji imissu porzjon ekwivalenti ghal Lm5,000.

19. Hija l-opinjoni tal-esponent illi r-razzett u r-raba` Tar-Raddiena jitlef proporzjon kbir tal-valur tieghu bhala proprjeta` shiha kemm il-darba jinqasam; u cioe` jekk dan

ir-razzett jinqasam fi tnejn jew tlett partijiet, dan ikun ta' detriment finanzjarju kbir ghall-ko-proprjetarji.

20. Ghalhekk, isegwi illi hija l-opinjoni tal-esponent illi l-proprjeta` komuni bejn il-kontendenti ma hiex komodament divizibbli; u cioe` l-esponent huwa ta' l-opinjoni illi dawn id-diversi proprjetajiet ghandhom jinbieghu in licitazzjoni u r-rikavat jinqasam bejn il-kontendinfi kwoti ugwali.

21. Annessi ma' din ir-relazzjoni:

21.1 Dok P1, P2 u P3, tlett pjanti rizultanti minn surveys li saru;

21.2 Kopja tal-verbali tas-seduti u accessi li saru mill-esponent."

Rat in-nota tal-konvenuti [fol 99] li permezz taghha, billi hassew ruhhom aggravati bir-relazzjoni peritali talbu n-nomina ta' Perit Addizzjonali.

Rat il-verbal tat-28 ta' Gunju, 1993 li permezz tieghu d-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li huma ma jaqblux mal-Perit Tekniku u kienu qedghin jopponu ghall-licitazzjoni.

Rat li xehed in eskussjoni l-Perit Michel Angelo Refalo (fol 107) li semma li inkluda l-bicca art bordurata bl-ahmar fil-gemb tal-pjanta a fol 13 u dan ghax kienet indikata lilu mill-partijiet waqt l-access. Ghamel anke marka bl-ittra "X" fuq l-istess pjanta u semma li d-difensur tal-attrici kkontenda li din ma kellhiex tigi inkluza fid-divizjoni kif fil-fatt kienet inkluza minnu. Semma li l-bicca art indikata bin-numru 1 fuq il-pjanta Dok C tista' tinqasam f'zewg porzjonijiet izda d-divizjoni hija bejn sitt kondividenti.

Rat id-digriet tal-25 ta' Mejju, 1994 li bih gie nominat il-Perit Rene` Buttigieg bhala Perit Addizzjonali.

Xehed Robert Gauci li kkonferma li hu qatt ma kien qabbad lill-avukat ta' fiducja tieghu ta' dak iz-zmien biex jitlob in-nomina ta' periti addizzjonali a spejjez tieghu b'mod provizorju.

Rat ir-rapport tal-Perit Rene` Buttigieg li fih ghamel is-segwenti valutazzjoni u pjan ta' divizjoni (fol 190 ***et***):

“3) Valutazzjoni tal-Proprjeta`

Illi l-esponent jistma l-proprjeta` indikat fic-citazzjoni kif deskritta a fols. 8 sa 16 ta’ dir-relazzjoni skond li gej:-

A) Raba “tal-Mejda” tal-kejl ta’ tlett itmiem, siegh tliet kejliet punt sebgha, kif deskritta a fols. 13 sa 16, liberu u frank, u bil-vakant, fis-somma ta’ hamsin elf u ghoxrin lira Maltija ………………………………………………………. Lm50020.00

B) Ghalqa fi “Sqaq Halun” tal-kejl ta’ tlieta punt tnejn tomniet, libera u franka, u bil-vakant, kif giet deskritta a fol 9 u 10 ta’ dir-relazzjoni li qed tigi stmata erbgha u sebghin elf mitejn u erbghin lira maltija ………………………. Lm72240.00

C) Ir-razzett tar-Raddiena kif deskritt a fol 10 sa 12, bir-raba mieghu, bil-vakant, liberu u frank li qed jigi stmat tmienja u ghoxrin elf lira maltija …………………………….. Lm28000.00

D) Is-sest indiviz tal-kamra fil-kerrejja f’Vittoriosa kif deskritta a fol 12, stmat mitejn lira maltija ……………………….. Lm200

Illi ghalhekk l-assi in divizjoni ghandu valur totali ta’ mija tnejn u hamsin elf erbgha mija u sittin lira maltija, (LM154,260.00) u stante li jrid jinqasam bejn sitt porzjonijiet, il-valur ta’ kull porzjon huwa ta’ hamsa u ghoxrin elf erbgha mija u ghaxar lira maltija ……………………………………… Lm25,410.00

4) Pjan ta’ Divizjoni

L-esponent ipoggi u jqieghed fl-Ewwel Porzjon:-

Ir-Razzett “tar-Raddiena” bir-raba mieghu, kif deskritt u stmat ……………………………………………………...… Lm28,000

Valur tar-Razzett …………… Lm28,000.00

Din il-Porzjon ghandha taghti flus kontanti ghal darba wahda biss lit-Tieni Porzjon ………………………………. Lm2,590.00

Valur gust tal-Ewwel Porzjon ……………Lm25,410.00

It-Tieni Porzjon
L-esponent ipoggi u jqieghed fit-Tieni Porzjon:-

Is-sest indiviz tal-kamra fil-kerrejja tal-Vittoriiosa kif deskritta, u stmata ……………………………………………. Lm200.00

Il-parti mmarkati bl-ittra "A" fil-pjanta Dok. RBX tal-kejl ta' 1554 metri kwadri li tmiss mill-Punent u Nofsinhar mal-passagg komuni li gie mfassal mill-esponent, u mit-Tramuntana mal-parti mill-istess ghalqa li ser tigi assenjata lit-Tielet Porzjon, bil-komunjoni tal-kamra u bir, tal-valur, kif deskritta u libera u franka u bil-vakant, fis-somma ta' tnejn u goxrin elf, mija u ghaxar liri maltin ………………. Lm22110.00

Valur ta' din il-proprjeta` ……………… Lm22310.00

Din il-Porzjon trid tircievi flus kontanti ghal darba wahda biss:-

Minghand l-Ewwel Porzjon ……… Lm2,590
Minghand ir-Raba Porzjon ………… Lm510
Lm3,100 …….. Lm3,100

Valur gust tat-Tieni Porzjon ………… Lm25,410.00

It-Tielet Porzjon

L-esponent ipoggi u jqiegħed fit-Tielet Porzjon:-

Il-parti mmarkata bl-ittra "B" fil-pjanta Dok. RBX tal-kejl ta' cirka 1862 metri kwadri li tmiss mill-Punent mal-passagg li gie mfassal mill-esponent, min-Nofsinhar mal-parti assenjata lit-Tieni Porzjon u mit-Tramuntana mal-parti li ser tigi assenjata lir-Raba Porzjon, bil-komunjoni tal-kamra u bir, u bil-vakant, u stmata libera u franka fis-somma ta' erbgha u ghoxrin elf, tmien mija u erbghin lira maltija …………………. Lm24840.00

Valur tal-proprjeta` …………… Lm24,840.00

Din it-Tielet Porzjon trid tircievi flus kontanti ghal darba wahda biss minghand ir-Raba' Porzjon …………… Lm570.00

<u>Valur gust ghat-Tielet Porzjon ………… Lm25,410.00</u>

<u>Ir-Raba' Porzjon</u>

L-esponent ipoggi u jqieghed fir-Raba' Porzjon:-

Il-parti rimanenti mir-raba fi Sqaq Halun, immarkata bl-ittra "C" fil-pjanta Dok. RBX, tal-kejl ta' cirka 2670 metri kwadri, li tmiss min-Nofsinhar in parti mal-passagg li gie mfassal mill-esponent u in parti ma' art li giet assenjata lit-Tielet Porzjon, u mill-irjieh l-ohra ma' proprjeta` ta' terzi, bil-komunjoni tal-kamra u bir, u bil-vakant, li qed tigi stmata fis-somma ta' sebgha u ghoxrin elf mitejn u disghin lira maltija ……………………………………………………… Lm27,290.00

Din il-Porzjoni trid taghti flus kontanti ghal darba wahda biss:-

Lit-Tielet Porzjon ……………. Lm510.00 (riportat)

Valur tar-raba fir-Raba' Porzjon ………… Lm27,290.00

Lit-Tieni Porzjon ……….. Lm510.00

Lill-Hames Porzjon …….. Lm680.00
Lis-Sitt Porzjon …………. Lm120.00
Lit-Tielet Porzjon ……….. Lm570.00
Lm1880.00 ………… Lm1880.00

Valur gust tar-Raba Porzjon ………… Lm25,410.00

Il-Hames Porzjon

L-esponent ipoggi u jqieghed fil-Hames Porzjon, parti mir-raba "tal-Mejda" kif indikat fil-pjanta Dok. RBY tal-kejl ta' cirka 1853.41 metri kwadri li tmiss mil-Lvant ma' Sqaq tal-Ibragg, min-Nofsinhar mal-parti l-ohra ta' dan ir-raba li ser tigi assenjata lis-Sitt Porzjon, u mit-Tramuntana ma' art appartenenti lill-familja Caruana Galizia, kif deksritta, libera u franka, bil-vakant, u stmata fil-valur ta' erbgha u ghoxrin elf sebgha mija u tletin liri maltin ………………………..Lm24,730

Valur tal-proprjeta` fil-Hames Porzjon ………. Lm24,730

Din il-Porzjon trid tircievi, flus kontanti ghal darba wahda biss:-

Minghand ir-Raba' Porzjon ………. Lm680

Valur gust tal-Hames Porzjon ………. Lm25,410

Is-Sitt Porzjon

L-esponent ipoggi u jqieghed fis-Sitt Porzjon, il-parti rimanenti tar-raba "tal-Mejda" kif indikat fil-pjanta Dok. RBY tal-kejl ta' cirka 1777.28 metri kwadri li tmiss mill-Lvant ma' Sqaq tal-Ibragg, mit-Tramuntana mal-parti li giet assenjata lill-Hames Porzjon, u min-Nofsinhar ma' proprjeta` tal-familja Gauci, kif deksritta, bhala libera u franka u bil-vakant, u stmata hamsa u ghoxrin elf, mitejn u disghin lira maltija ………… Lm25,290.00

Din il-porzjon trid tircievi flus kontanti ghal darba wahda biss minghand ir-Raba’ Porzjon ………………………. Lm120.00

Valur gust tas-Sitt Porzjon …………… Lm25,410.00

L-esponent jirrileva li stante li rrizultaw differenzi fil-kejl tar-raba, kif esegwit, minn persuni varji, inkluzi periti teknici ohra u minn surveyor, huwa tal-opinjoni li f’kaz estrem u aktarx improbabbli, li jinsab xi differenza fil-kejl, kif minnu indikat, li ghalhekk jaffettwa l-kejl tal-porzjonijiet tar-raba, assenjati lill-kondividenti, kwalunkwe differenza tigi gawduta jew sopportata mill-porzjonijiet relattivi, proporzjonalment ghal kejl tal-porzjon rispettiva.

Illi sakemm jigi mfassal il-passagg komuni fir-raba “ta’ Halum”, l-art adjacenti ghall-porzjon rispettiva tista’ tifforma parti mill-istes sporzjon, b’dan li tkun soggetta ghall-passagg bil-mezzi mekkanici a favur tas-sidien taz-zewg porzjonijiet l-ohra.”

Rat il-verbal tal-20 ta’ April, 2006 li permezz tieghu Dr. Henry Antoncich ghall-konvenut Robert Gauci ppropona li b’referenza ghal dak propost mill-Perit Buttigieg fir-relazzjoni riferibbli ghall-art li tidher fuq il-pjanta a fol 200 tal-process u deskritt a fol 193 tal-process (fol 20 tar-rapport) it-tielet porzjoni biex il-passagg flok jghaddi min-naha tax-xellug tat-tieni porzjoni u minn fuq it-tieni u t-tielet porzjoni, jghaddi mill-passagg ezistenti minn isfel u b’hekk tigber l-area tat-tieni porzjoni Area A, bil-wiesgha tibqa’ bil-mod indikat u cioe` 20 pied. Dr. Borg Costanzi ghall-atturi u Dr. Gianfranco Gauci ghal Emanuel Gauci ddikjaraw li jaqblu ma’ din il-posposta u Dr. Borg Costanzi rrimetta ruhu ghar-rapport.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din hija kawza, fejn qed issir talba ghal divizjoni ta’ diversi proprjetajiet immobiljari li jinsabu l-Gharghur, Birkirkara u Vittoriosa. L-atturi talbu li f’kaz li jirrizulta li l-imsemmija proprjetajiet mhumiex komodament divizibbli

allura tkun konsentita l-licitazzjoni ta' l-istess fond. Illi ghal din l-azzjoni xi konvenuti laqghu billi qalu li l-proprjetajiet in kwistjoni jappartjenu ghall-ereditajiet tal-genituri tal-konvenuti, u ghalhekk l-azzjoni kellha tkun ta' likwidazzjoni ta' eredita` u mhux divizjoni. Huma eccepew ukoll li r-razzett "Tal-Balal" huwa komodament divizibbli.

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti hi fis-sens li l-azzjoni attrici kellha tkun ta' likwidazzjoni ta' eredita` [u mhux divizjoni] billi l-immobbli in divizjoni jappartjenu lill-ereditajiet tal-genituri. Izda mill-kuntratt a fol 5 tal-process [atti Not Mario L Felice tal-15 ta' Lulju, 1983] jirrizulta li l-ereditajiet ta' GioBattista u Luigia mizzewgin Gauci [il-genituri tal-partijiet] gew likwidati fil-kawza imsemmija fid-9 ta' Frar, 1983. Dan jidher car mill-provenjenza indikata fl-istess kuntratt u mill-kontenut tal-istess kuntratt. Ghalhekk din l-eccezzjoni mhix fondata u ghalhekk qedgha tigi michuda bl-ispejjez.

Il-Qorti nnominat Perit Tekniku biex jecedi fuq il-post u jirrelata dwar jekk il-proprjeta` in kwistjoni hiex komodament divizibbli jew le. Illi fir-relazzjoni tieghu l-Perit A.I.C. Michael A. Refalo kkonkluda hekk:
"…Hija l-opinjoni ta' l-esponent illi r-razzett u r-raba` Tar-Raddiena jitlef proporzjon kbir tal-valur tieghu bhala proprjeta` shiha kemm il darba jinqasam; u cioe` jekk dan ir-razzett jinqasam fi tnejn jew tlett partijiet, dan ikun ta' detriment finanzjarju kbir ghall-ko-proprjetarji".

Fi kwistjonijiet ta' din ix-xorta huwa ormai principju maghruf illi l-kondividendi ghandhom dritt jikkonsegwixxu s-sehem taghhom in natura. Fil-fatt, l-Artikolu 502 tal-Kodici Civili jistabilixxi:
"Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura".

Dan id-dispositiv irid 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 skond l-Artikolu 515 tal-Kap 16. Fil-fatt, l-Artikolu 515(1) jiddisponi li l-procedura tal-bejgh bil-mezz tal-licitazzjoni:

“meta l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara…”

F’kazijiet simili wiehed normalment jirrikorri ghal perizja teknika biex proprju jigi determinat jekk jezistux inkonvenjenzi gravi u minghajr pregudizzju ghall-kondividendi. (Ara sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Meilak et vs Cecilia Zahra Scicluna** Appell Civili, 28 ta’ Gunju 1948 u **Rosina Baldacchino et vs Giuseppe Baldacchino** Appell Civili 5 ta’ Marzu 1954).

Fil-kaz odjern, gie nominat ukoll Perit Tekniku addizjonali A.I.C. Rene` Buttigieg. Illi ghandu jigi rilevat li ghalkemm naturalment, l-osservazzjonijiet teknici tal-espert inkarigat ghandhom il-piz taghhom, il-punt jekk il-proprjeta` hiex komodament divizibbli u tistax tinqasam bla hsara jew diskapitu huwa mholli fid-diskrezzjoni tal-Qorti li ghandha tiddeciedi hi dan l-aspett skond ic-cirkostanzi. Inoltre` kif diga gie osservat din il-Qorti (diversament preseduta) f’kaz precedenti inghad hekk:
“anke fil-kaz ta’ dubju dwar id-divizibilita` ta’ fond il-Qorti trid timxi fuq il-principju li fond ma jigix smembrat b’mod li l-valur tieghu jigi depprezzat.”
(Ara Kawza fl-ismijiet **Testaferrata Nicholas Jensen pro et noe vs Spiteri Debono Nobbli Anna Maria pen** PA Qorti Civili deciza fit-28 ta’ Jannar 2002, u **George Cassar et vs Carmen u Emanuel Forace, u Rose u John Consiglio** deciza mill-PA Qorti Civili fid-29 ta’ April 2003).

Illi gie ritenut mill-gurisprudenza illi “meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati” (Ara **Speranza Vella vs Antonio Sciberras nomine** PA Qorti Civili, 6 ta’ marzu 1948). Gie osservat ukoll li anke f’kazijiet fejn il-Qrati kienu nnominaw periti teknici li:
“il giudice non e` astratto a conformarsi all`opinione dei periti contro la propria convinzione, ed e` rimesso alla discrezione del giudice il risolvere secondo le circostanze se la cosa comune possa essere divisa comodamente e senza discapito.”

(Ara **Ebejer vs Grixti** Appell Civili, 17 ta' Marzu 1865 Vol.III p.292 **Angelo Mifsud vs Anna Mifsud et** Appell Civili, 11 ta' Dicembru 1950 **Giuseppe u Grace konjugi Galea vs Jessie Borg** PA Qorti Civili deciza fit- 28 ta' April 2003).

Fil-kaz in ezami l-ewwel Perit kien ikkonkluda li huwa minnu li l-post jista' jinqasam, izda jekk dan isir, il-fond ser jitnaqqaslu konsiderevolment il-valur tieghu. Ghalhekk, id-depprezzament finanzjarju fil-kaz tal-qsim jirrendih wiehed li mhux divizibbli skond il-ligi. Dan ghaliex ma jistax jinghad li tali qasma tista' ssir "bla xkiel u hsara" ghall-fond, meta l-valur tal-fond, li huwa element determinanti f'dan l-ezercizzju, ser jitnaqqas b'mod sostanzjali. Dawn il-konsiderazzjonijiet huma konformi ma' dak li ntqal mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza diga citata, **Mejlaq vs Zahra Scicluna** fejn gie osservat li l-ligi taghha bhal Kodici Franciz tuza l-istess espressjonijiet illi l-fond ma jistax jigi:
"komodament' divizibbli u minghajr diskapitu cioe` "minghajr pregudizzju tal-interessi tal-kondividendi……Ikun hemm anke diskapitu meta l-fond bid-divizjoni materjali jigi depprezzat fil-valur ekonomiku tieghu……"

Izda l-Perit Addizzjonali ghamel pjan ta' qasma bejn il-partijiet kollha. Ma' dan il-pjan il-partijiet bazikament qablu dejjem kif alterat skond il-verbal tal-20 ta' April, 2006. Il-partijiet jaqblu li l-valur tal-oqsma huma l-istess izda fil-waqt li l-attrici ssostni li l-porzjonijiet ghandhom jittellghu bil-polza, Emmanuel Gauci u Robert Gauci riedu li lilhom tigi assenjata l-porzjoni minnhom okkupata.

Emmanuel Gauci sostna li lilu kien giet ssenjata mill-missier l-bicca minnu okkupata. Zied li kien ghamel diversi benefikati fiha, u insistna li ghandu dritt ta' opzjoni fuq dik il-porzjoni ai termini tal-artikolu 503 tal-Kap 16. Dan l-artikolu jghid hekk:
503. Il-komproprjetarju li jkollu beni immobbli minnhom infishom vicini ghal xi whud mill-immobbli in komun li jkunu sejrin jinqasmu, jista' jitlob li dawk il-beni immobbli jigu assenjati lilu bi stima, izda dan kemm-il darba jkun

hemm immobbli ohra in komun li minnhom jista' jigi assenjat lil kull wiehed mill-komproprjetarji l-ohra sehem bejn wiehed u iehor ugwali.

Dan l-artikolu li kien l-artikolu 540 tal-Edizzjoni Riveduta, u 199 tal-Ordinanza VII tal-1868 huwa msemmi fin-noti ta' Sir Adriano Dingli. Il-fonti tieghu kien il-para VI ta' Libro IV, Capo III tal-**Codice Municipale di Malta:**
"Essendo tra condividenti chi possiede beni contigui a quei che si devono dividere, qualora li vorra` a conto di sua porzione, gli si dovranno assegnare a stima di periti: e coll'istessa stima di periti si dovranno assegnare agli altri condividenti beni equivalenti se da essi si vorranno: e del rimanente si faccia la divisione nella maniera prescritta nel para precedente."

Interessanti pero` huwa dak li jikteb il-Cremona f'pagni 600, 601 fir-**Raccolta della Giurisprudenza sul Codice Civile**:
"I termini dell'art. 199, Ord. No. VII 1868, contemplano il caso in cui uno dei condividenti al tempo della divisione si trovasse possessore di beni immobili di loro natura, vicini ad alcuni degli immobili comuni che fossero per essere divisi e non contemplano certamente il caso in cui un condividente per volonta` del defunto avesse diritto di avere nella sua porzione un fondo dagl'immobili comuni che siano per essere divisi. (P.A. 7 novembre 1870 *Gatt Testaferrata c. Gatt Bonavita*, vol. V, 400 col 22 in pr., e 401 Ia in pr).

La legge in vigor del quale e` accordato il diritto di chiedere l'assegnazione a stima di beni immobili comuni a poter essere applicata richiede che il condividente possieda beni immobili di loro natura vicini ad alcuni degli immobili comuni che siano per essere divisi, in modo che il diritto non procede dal numero delle quote a cui e` chiamato ed ha diritto il condividente, ma bensi` dal possesso di beni immobili e dalla vicinanza di questi agli stabili comuni, di cui si debba fare la divisione.

Il godimento di uno stabile commune, sensa che consisti dell'assegnazione come di un fatto definitivo, importando

l’effetto di una provvisionale divisione del solo godimento e non della proprieta` non intitola il possessore dello stesso stabile di ottare nella divisione dei beni comuni uno degl’immobili da dividersi perche` contiguo a quello da lui posseduto. (P.A. 23 maggio 1871, *Castaldi c. Fernandez,* ***v. supra*** all’art. 192, ***hic***. Vol. VI, 104, col. Ia, in, fin, col. 2a.).

P.A. 11 Novembre 1896, *Farrugia utrinque* – Rinuncia al diritto di ozione – v. supra agli art. 194, 195, ***hic*** (Vol. XV, 603 col. 2a in pr.).

C. G. 2 giugno 1858**,** *Cassar c. Teuma*, (Vol. Sent. Anno 1858, Sess. Pent. P. 75).

C. G. 31 agosto 1866, *Formosa c. Buhagiar* (Vol. Sent. Anno 1866, Sess. Pent. P. 340 tergo, 347).

Chi in seguito ad un progetto di divisione non seguito dalla stipulazione dell’atto pubblico, eroga spese di miglioramenti nella porzione formante la sua quota della progettata divisione, giustamente ha il diritto d’insistere che nella divisione formale sia a lui assegnata quella stessa quota di beni in cui fece I miglioramenti, essendo cio` conforme a giustizia ed all’equita`. (C. G. 18 dicembre 1867, *Bonello utrinque*, Vol. Sent. Anno 1867, Sess. Vittoria, p. 287).

C. G. 6 maggio 1868, *Bartolo untrinque*, si ritiene inapplicabile l’art. 199, Ord. VII, 1868 (Vol. Sent. Anno 1868, Sess. Pent. Pag. 40 tergo e 41).”

Izda Emmanuel Gauci prova jsostni li kwalsiasi beni inkluzi anke drittijiet mghaqqdin ma’ immobli jaghtu d-dritt imsemmi fl-artikolu 503. Din il-Qorti ma taqbilx ma’ dan ir-ragunament ghax:
a] Emmanuel Gauci ma ghandux artijiet ohra fil-qrib kif rikjest mill-artikolu 503;

b] Il-kaz ta’ Bonello utrinque imsemmi mill-Cremona f’pagna 601 huwa bazat fuq l-ekwita` izda mhux sostnut

mill-artikoli tal-ligi u jidher li ma tantx gie segwit; Jaghmel sens izda mhux parti mil-ligi;

c] Pretizi ghall-valur tal-benefikati mhix il-mertu tal-kaz in ezami u ghalhekk il-qorti mhux ser tezamina dan l-aspett izda ghall-kull buon fini tirrileva l-ewwel nett li fil-kors tal-kawza ma irrizultawx dawn il-benefikati maghmula minn Emmanuele Gauci, u sekondarjament tikkwota minn sentenza ohra taghha tad-29 ta' Jannar 1997 fl-ismijiet **Maria Tabone vs Joseph Schembri et** fuq l-aspett tal-***mera tolleranza*** fejn qalet:
"Infatti hu kien jokkupa l-artijiet b'mera tolleranza ta' hutu jew bhala kom-proprjetarju u ma rrizulta ebda titolu lokatizju jew ta' xi natura ohra. Illi kif jirrizulta mis-sentenza fl-ismijiet **Paolina Stagno pro et noe vs Carmelo Bugeja et** Appell Civili Inferjuri deciza fis-6 ta' Ottubru 2004:
"it-tgawdija ta' fond b'titolu ta' mera tolleranza ma tattribwixxi l-ebda drittijiet mhux biss ghaliex in-natura taghha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` tal-adempiment izda, ukoll, skond l-insejament ta' Laurent: "colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo` ritirare dan un istante all'altro".

d] Ma kien hemm ebda eccezzjoni fuq l-aspett tal-artikolu 498;

e] L-artikolu 510 jispecifika li:
(1) L-ishma jigu mtellghin bix-xorti.

(2) Izda, kemm-il darba l-ishma tal-partijiet li jkunu qeghdin jaqsmu ma jkunux indaqs, il-qorti tiddecidi jekk l-ishma ghandhomx jigu mtellghin bix-xorti, jew jekk il-qsim ghandux isir b'assenjazzjoni ghal kollox jew f'parti.

Ara **Rita Grech vs Giuseppa Zammit** deciza mill-Onor Qorti tal-Appell Civili fil-15 ta' Lulju, 1969 [XXXIII-I-329] u **Nazzareno Fenech vs Rita Vella et** deciza fis-16 ta' Frar, 2005 minn din il-Qorti diversament presjeduta, u **Joseph Scicluna et vs Maria Calleja et** deciza fit-30 ta' Lulju 1964 deciza mill-Imhallef Caruana Curran. Huwa biss fil-

kaz ta’ porzjonijiet li ma humiex ugwali li l-ligi tipprovdi ghall-assenjazzjoni u f’dan l-ahhar kaz id-decizzjoni hija tal-qorti. Fil-kaz in ezami l-ishma huma imdaqs.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi il-qorti wara li ezaminat l-aspetti kollha relevanti tordna li ghandha ssir id-divizjoni qasma tal-propjetajiet fuq imsemmija f’sitt porzjonijiet bil-mod kif semma l-Perit Rene` Buttigieg izda bil-modifika tal-verbal tal-20 ta’ April, 2006;

Dawn il-kwoti ugwali ghandhom jigu assenjati bix-xorti;

tinnomina lin-Nutar Dr. Maria Spiteri biex tippublika l-Att relattiv fi zmien xaharejn mil-lum u Dr. I. Sciberras biex jirrapresenta l-eventwali kontumaci fuq l-att relattiv.

Bl-ispejjes jinqasmu ugwalment bejn il-hames kontendenti, hlief dawk relattiva ghall-eccezzjoni li l-azzjoni attrici kellha tkun ta’ likwidazzjoni ta’ eredita [u mhux divizjoni] li huma a spejjes esklussivament ghal Emmanuel Gauci u Robert Gauci.

< Sentenza Finali >

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