MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-14 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 845/2002

Godwin Spiteri Sacco u martu Maria Grazia Spiteri Sacco.

-vs-

Victor Spiteri Sacco u martu Emily Spiteri Sacco.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentat fit-23 ta’ Lulju, 2002 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Illi l-kontendenti għandhom in komun bejniethom porzjoni art li minnha parti hija sottoposta għall-proprjeta’ tin parti ta’ terzi

u in parti tal-atturi liema proprjeta’ komuni għandha kejl superfiċjali ta’ 707 metri kwadri ċirka, skond kif tidher mill-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument A.

Illi l-atturi ma jridux jibqgħu f’dan l-istat ta’ komunjoni u nonostante kull tentattiv da parti tal-atturi sabiex ikun hemm il-qasma tal-istess proprjeta’, il-konvenuti baqgħu inadempjenti.

Illi din il-proprjeta’ hija faċilment diviżibbli skond il-pjan li ġie mħejji mill-Perit Godwin Aquilina u dan billi l-parti li tiġi sottoposta għar-residenza ta’ l-atturi tiġi assenjata lilhom u dan kif trid il-liġi, u l-parti l-oħra tiġi assenjata lill-konvenuti, liema żewġ proprjetajiet huma tal-istess kejl u skond kif l-atturi ġew informati mill-istess perit huma tal-istess valur.

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

1. Tiddikjara li l-proprjeta’ li l-kontendenti għandhom bi sħab bejniethom, cioe’ porzjoni art li fiha kejl ta’ 707 metri kwadri li tmiss mil-Lvant ta’ Qrejten Street, mill-Punent ma’ Ursuline Sisters Street u mit-Tramuntana ma’ proprjeta’ tal-attur u oħrajn hija faċilment diviżibbli bejn il-kontendenti.

2. Taqsam il-proprjeta’ f’żewġ porzjonijiet ugwali u stante li l-atturi għandhom l-ozzjoni li jagħżlu dik il-parti tal-proprjeta’ hekk maqsuma li tiġi tmiss ma’ proprjeta’ oħra tagħhom, tassenja lill-atturi l-proprjeta’ hekk maqsuma li tmiss mal-proprjeta’ l-oħra tagħhom u tassenja l-porzjoni l-oħra lill-konvenuti.

3. Tordna li jiġi mibni ħajt divisorju permanenti biex l-istess proprjeta’ ta’ l-atturi tiġi determinata minn dik tal-konvenuti u dan b’opra ta’ periti nominandi u tawtorizza lill-atturi li jagħmlu tali bini u dan bl-ispejjeż jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

4. Tordna illi jsir il-kuntratt opportun u taħtar Nutar sabiex jippubblikah, tiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt u tinnomina kuraturi biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fil-25 ta' Ottubru, 2002 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u fil-fehma umli ta' l-esponenti jimmeritaw li jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti għar-raġunijiet segwenti;

2. Illi fl-ewwel lok il-konvenuti jissottomettu bir-rispett illi l-proprjeta' imsemmija mill-atturi, li tikkonsisti fi tliet fondi urbani m'humiex l-uniċi proprjetajiet illi l-kontendenti għandhom in komun bejniethom, u għalhekk kwalunkwe qsim għandu jsir fir-rigward tal-proprjetajiet kollha li għandhom il-kontendenti bħal ma sejjer jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

3. Illi l-konvenuti jeċċepixxu, mingħajr preġudizzju għas-suespost, illi l-proprjeta' oġġett ta' din il-kawża m'hijiex faċilment diviżibbli f'żewġ porzjonijiet ugwali;

4. Illi, ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuti jeċċepixxu illi d-dar ta' residenza ta' l-atturi m'hijiex proprjeta' unikament tagħhom, iżda hija proprjeta' illi l-kontendenti għandhom in komun bejniethom, bħal ma sejjer jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, u konsegwentement l-atturi m'għandhomx igawdu minn xi ozzjoni li jagħżlu huma porzjoni tal-proprjeta' oġġett ta' din il-kawża;

5. Illi l-konvenuti m'għandhomx ibatu s-spejjeż ta' din il-kawża;

6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-rapport tal-perit tekniku Alan Saliba u l-atti processwali;

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta' Novembru, 2006 li permezz tiegħu l-kawża thalliet għas-sentenza wara li l-Avukati trattaw il-kawża.

Ikkunsidrat;

Illi din hija kawża għall-qsim ta' garaxx pjuttost kbir u għalkemm il-partijiet jaqblu li din il-proprjeta' hija komodament divisibbli u għandha tinqasam, ma qablux dwar il-mod kif kellha ssir il-qasma. Dan għaliex il-konvenuti jsostnu li hemm ukoll proprjeta' oħra li l-partijiet għandhom bejniethom u allura dan iqajjem ukoll problema legali billi hu risaput illi ma tistax tintalab divisjoni ta' parti minn proprjeta' komuni.

L-attur ippreżenta affidavit a fol 22 tal-proċess fejn qal li jaqbel mal-pjanta li għamel l-AIC Richard Aquilina fuq inkarigu tal-partijiet qabel ġiet istitwita l-kawża u fejn qed jiġi suġġerit li l-atturi jieħdu parti li għandha l-istess metraġġ tal-parti assenjata lill-konvenuti li għandha ukoll l-arja magħha. Skond l-attur l-arja ta' fuq il-parti li qed jipproponi illi jiġi assenjat hija gia' tiegħu.

Il-perit imsemmi xehed li hu għamel żewġ proposti u cioe' dik esebita a fol 5 u li tindika li l-proprjeta' kellha tinqasam fi tnejn indaqs jew li l-garaxx li d-daħla tiegħu qegħda fi Triq Qrejten jiġi kkunsidrat bhala garaxx wieħed u l-ieħor għalih u ssir ekwiparazzjoni. Jidher illi din it-tieni proposta pero' kienet tinvolvi ekwiparazzjoni eċċessiva għall valur totali.

Il-konvenut isostni li hemm proprjeta’ (arja) tmiss ma’ dik li dwarha qed issir il-kawża illi hija ukoll komuni bejniethom. Madankollu mid-dokumenti li ppreżenta jista’ jirriżulta li *semmai* din hija proprjeta’ tas-soċjeta’ *en nom collectif* li għandhom il-partijiet bejniethom (li kienet ta’ missierhom) għalhekk legalment m’hijiex tal-partijiet f’din il-kawża. Fil-fatt huwa esebixxi riċevuti li saru lil din is-soċjeta’ biex juri li x-xogħlijiet saru fuq inkarigu tagħha. Barra minn dan jidher ukoll mill-mod kif xehed il-konvenut illi din il-proprjeta’ hija f’idejn l-atturi u għalhekk jekk il-konvenuti isostnu li hija tagħhom jew tagħhom ukoll, għandhom jipproponu l-azzjoni legali neċessarja. Barra minn dan il-kuntratti esebiti mill-attur u senjatament id-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret mill-partijiet fl-1996 meta miet missierhom imkien ma tindika din l-arja.

Il-perit tekniku wara li ddikjara li l-fond jiswa’ ħamsa u disgħin elf Lira Malta (Lm95,000) iddikjaraw komodament divisibbli u ppropona tliet pjanti biex jinqasam. L-ewwel waħda hija dik proposta mill-AIC Aquilina li skond il-perit tekniku tfisser li parti minnhom tħallas ekwiparazzjoni ta’ elfejn u ħames mitt Lira Maltin (Lm2,500) lill-oħra. It-tieni pjanta ukoll tfisser ekwiparazzjoni simili fil-waqt li l-aħħar wieħed ma jipproponi ebda ekwiparazzjoni billi l-partijiet huma stmati l-istess.

Il-Qorti tippreferi illi taqsam il-proprjeta’ b’mod li ma ssir ebda ekwiparazzjoni, ladarba dan hu possibbli. Infatti l-Artiklu 504 tal-Kapitlu 16 jgħid ċar u tond li wieħed għandhu kemm jista’ jkun idaħħal f’kull sehem l-istess kwantita’ ta’ l-oġġetti mobbli jew immobbli *ta’ l-istess valur* u l-ekwiparazzjoni għandha ssir biss meta ma tistax tiġi evitata (Artiklu 505). Għalhekk il-Qorti se tordna li l-qasma ssir a bażi tal-proposta kontenuta a fol 73 tal-proċess u indikata taħt il-paragrafu 1.06 tar-relazzjoni. Fir-rigward tal-ħajt diviżorju l-perit issuġġerixxa żewġ alternattivi – wieħed immarkat YZ li jiġbed għad-dritt iżda jmiss xi kmamar u ieħor XWVF li mhux dritt iżda ‘jsalva’ dawn il-kmamar. Il-Qorti tippreferi din l-aħħar soluzzjoni biex ma

ssirx ħsara jew tkissir tal-proprjeta' ladarba dan hu possibbli.

Tibqa' allura l-kwistjoni ta' jekk l-attur għandux jiġi assenjat il-porzjon numru 2 kif donnu jissuġġerixxi l-perit tekniku meta jgħid fil-konklużjoni tar-rapport illi *r-residenza ta' l-attur tinsab kemm fuq porzjon numru 1 u kemm fuq in-numru 2 iżda l-aċċess għaliha huwa minn Triq l-Ursolini u għalhekk dan il-fattur għandu jkun ikkunsidrat meta ssir l-assenjazzjoni.*

L-Artiklu 503 tal-Kapitlu 16 jgħid hekk;

Il-komproprjetarju li jkollu beni immobbli minnhom infishom viċin għal xi uħud mill-immobbli in komun li jkunu sejrin jinqasmu, jista' jitlob li dawk il-beni immobbli jkunu assenjati lilu bi stima, iżda dan kemm il-darba jkun hemm immobbli oħra in komun li minnhom jista' jiġi assenjat lil kull wieħed mill-komroprjetarju l-oħra sehem bejn wieħed u ieħor ugwali.

L-artiklu għalhekk jipprospetta li anke fejn ikun hemm iktar minn proprjeta' waħda li trid tinqasam, jekk xi ħadd mill-kondividendi jkollu proprjeta' oħra tiegħu biss li tmiss ma' xi waħda minnhom, għandu dritt li jitlob li jiġi assenjat dik il-proprjeta', purke anke l-partijiet l-oħra tal-qasma ikollhom iċ-ċans li jiġu assenjati proprjetajiet oħra immobbli. Fil-każ in eżami, hemm biss proprjeta' waħda li qed tinqasam iżda l-Qorti se ssegwi r-raġunament li għamlet fil-kawża Roger Laferla vs Maria Farrugia et deċiża fis-7 ta' Lulju, 2004 u tapplika dan il-prinċipju għal dan il-każ ukoll għaliex malli l-proprjeta' tinqasam mhux se' tibqa' waħda. Barra minn dan l-assenjazzjoni mhux se toħloq problemi għall-konvenuti. L-atturi ġabu l-prova li huma l-proprjetarji tal-fond fi Triq l-Ursolini li jmiss ma' dik li qed tinqsam permezz tad-dokumenti D u E u cioe' d-dikjarazzjoni *causa mortis* u l-kuntratt tal-immissjoni fil-pussess.

Il-partijiet bħas soltu f'kawżi simili qed jgħid li ma għandhomx ibatu spejjeż u jwaħħlu f'xulxin għaliex kellha ssir il-kawża. Din il-Qorti ma taqbel xejn ma' dan ir-raġunament għaliex

f'kawżi simili kull parti għandha kull dritt tikkontesta pjan ta' qasma li jiġi propost minn xi parti oħra (anke jekk f'dan il-każ il-Perit Aquilina kienu nkarigawh iż-żewġ partijiet) u l-fatt li l-perit tekniku ikun adotta xi pjan ma jfissirx li b'daqshekk dik il-parti li opponiet għandha tbati l-ispejjeż kollha. Hu normali inveċi, li f'kawżi simili l-ispejjeż jinqasmu skond il-kwoti appartenenti lill partijiet rispettivi. Din m'hijiex kawża ta' kreditu fejn min ma jħallasx meta għandu jħallas ikun ipprovoka l-kawża u allura isegwi li għandu jħallas l-ispejjeż. Kwantu għall-konvenuti imbagħad dawn ma ġabu ebda raġuni għaliex ma għandhomx ibatu l-parti tagħhom ta' l-ispejjeż ħlief li l-kawża saret mill-atturi, iżda hu naturali li anke dawn kellhom kull dritt jistitwixxu l-kawża ladarba ma riedux jibqgħu in komun mal-konvenuti.

Il-Qorti għalhekk tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-talbiet ta' l-atturi u;

1. tiddikjara li l-atturi u l-konvenuti huma komproprjetarji f'ishma ugwali bejniethom tal-porzjon art imsemmija fiċ-ċitazzjoni u hemm deskritta;

2. tordna l-qasma tal-proprjeta' imsemmija kif deskritta mill-perit tekniku Alan Saliba a fol 73 tal-proċess u fil-paragrafu 1.06 tar-relazzjoni - l-proprjeta' għandha tinqasam matul il-linja demarkata XWVF fil-pjanta immarkata AS1 a fol 77 tal-proċess fejn l-atturi jiġu assenjati l-porzjoni immarkata 2 u cioe' dik li tmiss ma' Triq l-Ursolini Pieta';

3. tilqa' t-tielet talba b'dan illi x-xogħol għandu jsir taħt is-superviżjoni ta' l-AIC Alan Saliba u

l-ispejjeż għandhom jinqasmu bejn il-partijiet fi kwoti indaqs;

4. tordna li l-kuntratt ta' diviżjoni isir nhar il-15 ta' Marzu, 2007 jew f'xi data oħra li tiffissa l-Qorti fuq talba ta' xi ħadd mill-partijiet jew min-Nutar nominand fl-edifiċċju tal-Qrati Superjuri f'nofs in-nhar u tinnomina lin-Nutar Silvana Borg Caruana biex tippublika l-att relattiv u lill-Avukat Dottoressa Charmaine Zammit bħala kuratriċi ta' l-eventwali kontumaċi fuq l-istess att. L-ispejjeż ta' l-att jitħallsu mill-partijiet nofs kull wieħed.

L-ispejjeż tal-kawża jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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