MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 936/2005

Emanuel **BORĠ** u Carmen Borġ

vs

Alfred **BRIFFA** u Maria Conċetta Briffa

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-6 ta' Ottubru, 2005, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li l-Qorti (a) tiddikjara li l-għalqa magħrufa bħala "Ta' Dnaiar" fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ (Malta) tista' tinqasam mingħajr xkiel f'żewġ ishma skond il-kwoti rispettivi tal-kontendenti; (b) tordna l-qasma tal-istess għalqa, jekk meħtieġ bil-għajnuna ta' perit minnha maħtur; (ċ) taħtar nutar pubbliku biex jippubblka l-att ta' diviżjoni fil-jum, post u ħin li l-Qorti tistabilixxi u kif ukoll (d) taħtar kuraturi biex jidhru fuq l-imsemmi att f'isem dawk il-partijiet li jonqsu li jidhru għall-

kuntratt. Talbu wkoll il-kundanna tal-imħarrkin għall-ispejjeż tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta’ Ottubru, 2005, li bih hija tat direttivi lill-partijiet dwar il-mixi ’l quddiem tal-kawża;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin miżżewġin Briffa fis-26 ta’ Ottubru, 2005, li biha qalu li huma qatt ma kienu kontra li ssir il-qasma tal-għalqa u għalhekk ma kellhomx iħallsu spejjeż tal-kawża, u żiedu jgħidu li m’għandu bl-ebda mod jidħol fil-qasma d-dritt tal-permess tas-serer li l-imħarrek kiseb fi flusu, ladarba dan kien jedd personali għalih;

Rat l-ordni tagħha li bih qiegħdet il-kawża fil-lista ta’ qabel is-seduta (*pretrial*) għand l-Assistent Ġudizzjarju tagħha Dottor Maria Dolores Gauċi;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta’ Frar, 2007[1], u l-atti l-oħrajn kollha tas-seduti miżmuma mill-imsemija Assistent Ġudizzjarju, b’mod partikolari l-verbal tas-seduta miżmuma minnha fid-19 ta’ Jannar, 2007[2], u n-nota mressqa mill-imħarrkin fit-28 ta’ Mejju, 2007[3];

Rat li l-kawża kienet appuntata għas-smigħ quddiem il-Qorti għas-seduta tat-2 ta’ Ottubru, 2007;

Semgħet is-sottomissjonijiet talavukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta’ Ottubru, 2007, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża għall-qsim ta’ ġid immobbli. L-atturi u l-imħarrkin iżommu flimkien bejniethom għalqa li l-attur u l-imħarrek xtraw flimkien u indiviżament bejniethom fl-

---

[1] Paġ. 41 tal-proċess
[2] Paġ. 39 tal-proċess
[3] Paġ. 45 tal-proċess

1993[4]. L-attur u martu ilhom żmien ma jridux iżommu dan il-ġid flimkien mal-imħarrek u martu, iżda baqa' ma ntlaħaqx ftehim bejniethom, għalkemm kienu qabbdu perit li ħareġ bi pjan ta' qsim tal-imsemmija għalqa. L-atturi jridu li din il-qasma issa sseħħ ladarba hemm art biżżejjed biex kull parti tista' tingħata sehem sewwa minnha;

Illi l-imħarrkin ukoll jgħidu li huma jaqblu li l-art tinqasam, imma ma jridux li l-permessi għat-titligħ ta' serer jidħlu fil-qasma għaliex dawk il-permessi nħarġu fuq isem l-imħarrek u għalhekk l-atturi ma għandhomx sehem minnhom;

Illi l-fatti marbutin mal-każ ma jidhrux li huma kontestati. L-imħarrkin jiġu l-ġenituri tal-attriċi. Fl-1993, l-attur ħajjar lil missier il-mara Alfred Briffa biex jidħlu flimkien għax-xiri ta' l-għalqa, li dak iż-żmien kienet bil-bidwi fiha. L-għalqa fiha kejl ta' tnax-il elf u erbgħa u tmenin metru kwadru (12,084 m^2). Wara xi erba' snin, inqala' l-għawġ bejn l-imħarrek u l-atturi u minn dak iż-żmien 'l hawn, l-atturi bdew jitolbu lill-imħarrek biex jersaq għall-kuntratt li bih jaqsmu l-għalqa u kulħadd jingħata s-sehem tiegħu. Għal żmien twil, il-partijiet kienu jiltaqgħu (x'aktarx fil-preżenza tal-avukati tagħhom) biex jipprovaw isibu tarf ta' dan il-problema, jekk jista' jkun bil-kwiet. Matul dawn il-laqgħat, kienu ftiehmu wkoll li jqabbdu perit biex jagħmel pjan ta' qasma aċċettabbli għalihom. Fl-1999, l-imħarrek kien talab il-ħruġ ta' permessi biex itella' serer fl-għalqa, liema talba ntlaqgħet fl-2003;

Illi l-perit imqabbad mill-partijiet, il-Perit Arkitett Charles Buħaġiar, kien ħajja pjanta ta' qasma[5] iżda l-partijiet baqgħu għaddejjin minn sensiela ta' proposti u kontro-proposti li ma wasslu mkien[6]. Fis-6 ta' Ottubru, 2005, infetħet il-kawża;

Illi l-konsiderazzjonijiet legali li din il-Qorti tista' tagħmel jinġabru fil-qosor għaliex, kif jidher mill-atti nfushom tal-kawża, il-partijiet spiċċaw qablu bejniethom kemm dwar il-

[4] Dok "A", f'paġġ. 5-7 tal-proċess
[5] Dok "EB1", f'paġ. 11 tal-proċess
[6] Affidavit tal-attur 6.10.2005, f'paġ. 9 tal-proċess

fatt li għandha ssir il-qasma, kemm dwar il-fatt li l-għalqa tista' tinqasam mingħajr xkiel u, aktar u aktar, dwar il-mod kif għandha ssir il-qasma. Hija ħasra li l-kwestjoni bejn nies tal-istess familja kellha tispiċċa quddiem qorti, meta r-rieda tajba u s-sens ta' nuqqas ta' pika seta' u messu wassalhom biex jikkonkludu ftehim li jixraq għalihom ilkoll bla keded inutli;

Illi l-liġi[7] tagħti lill-atturi l-jedd li jiddeċiedu li ma jridux jibqgħu fil-komunjoni mal-imħarrkin u li jitolbu li s-sehem mhux maqsum tagħhom jiġi identifikat u jingħataw dak is-sehem. Dan il-jedd ma jġib l-ebda ħsara lill-imħarrkin. Minħabba li l-partijiet fil-kawża huma wkoll kollha hawn u kapaċi li jersqu għall-kuntratt, il-qasma tista' ssir b'kull mod u għamla li huma jidhrilhom l-aħjar[8]. F'dan il-każ, il-partijiet iddikjaraw li għażlu li joqogħdu fuq il-pjan ta' qasma li kien ħejja l-Perit Buħaġiar, u li kull wieħed jieħu s-sehem tiegħu b'assenjazzjoni. Jidher ukoll li l-partijiet qablu min minnhom ser jieħu liema sehem. Il-perit kien qasam l-għalqa b'linja medjana orizzontali u b'kejlijiet determinati f'żewġ taqsimiet: is-sehem ta' fuq ("A") u s-sehem ta' isfel ("B"). L-imħarrek, fuq stedina tal-atturi, aċċetta li jieħu s-sehem "B" u dan ukoll għaliex il-permessi għat-titligħ tas-serer inħarġu fuq dak is-sehem. Minbarra dan, il-partijiet ftehmu wkoll dwar il-valur tal-ishma għall-finijiet tal-qasma[9];

Illi mill-bqija, il-partijiet ftehmu wkoll li ma fadlilhomx pendenzi reċiproċi dwar spejjeż u ħlasijiet ta' permessi, u lanqas ma indikaw li hemm lok għal xi ekwiparazzjonijiet marbuta mal-kisba, iż-żamma u l-qsim tal-għalqa mertu tal-każ. Mhx indikat jekk f'din id-dikjarazzjoni verbaliżżata l-partijiet ftehmux ukoll dwar l-ispejjeż tal-kawża. Iżda fis-sottomissjonijiet magħmulin mill-avukati tal-partijiet waqt it-trattazzjoni tal-għeluq, kien hemm indikazzjoni li dan il-punt ma kienx maqbul;

Illi l-Qorti tifhem li l-kawża kellha ssir minħabba li latturi ma kienx seħħilhom jilħqu l-għan tagħhom bil-kwiet.

[7] Art. 496(1) tal-Kap 16
[8] Art. 500(1) tal-Kap 16
[9] Ara paġ. 39 tal-proċess

Lanqas jista' jingħad li l-atturi għaġġlu biex daħlu l-Qorti, għaliex jirriżulta li stennew fuq li stennew li jintlaħaq ftehim bil-kwiet. Minbarra dan, jirriżulta li l-proposti li kienu qegħdin jagħmlu lill-imħarrek (u li jidher li aċċettaw li jagħmluhom biex jeħilsu bonarjament u ma joqogħdux ifittxu x-xagħra fl-għaġina tad-drittijiet tagħhom) huma dawk li issa hemm qbil dwarhom. Fuq kollox, l-imħarrek innifsu kien bagħat att ġudizzjarju lill-atturi xi żmien qabel il-kawża biex jitlobhom jersqu għall-qasma. Dan kollu jwassal lill-Qorti biex, flimkien mal-konsiderazzjoni li għamlet aktar qabel, tasal għall-fehma li l-azzjoni tal-atturi permezz ta' kawża kienet minkejja fihom u, apparti kull ċirkostanza personali, kawżata mill-imħarrek. F'dan ir-rigward, l-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a kariku tal-imħarrkin. Dan ma jgħoddx għal dawk l-ispejjeż marbutin mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-qasma, għaliex dawn kienu fi kwalunkwe każ iridu jintrefgħu mill-kondividenti skond l-ishma rispettivi tagħhom;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara l-għalqa magħrufa bħala "Ta' Dnaiar" fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, Malta, tal-kejl ta' 12,084 metri kwadri hija komuni bejn il-partijiet u tista' tinqasam mingħajr xkiel bejniethom;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna li l-qasma tal-imsemmija għalqa ssir skond il-pjan ta' qasma mfassal mill-Perit Arkitett Charles Buħaġiar, u kif murija fil-pjanta markata "EB1", f'paġna 11 tal-proċess, b'dan li kull parti tingħata s-sehem tagħha b'assenjazzjoni, billi l-atturi jingħataw is-sehem "A" u l-imħarrkin jingħataw is-sehem "B" kif muri fl-istess pjanta;

Tipprovdi dwar it-tielet u r-raba' talbiet attriċi billi tordna li l-kuntratt ta' qasma jsir fil-bini tal-Qorti nhar l-Erbgħa, tmienja u għoxrin (28) ta' Novembru, 2007, fin-nofs siegħa ta' wara nofsinhar (12.30 p.m.) u li jkun ippubblikat min-Nutar Ritienne Fenech Buġeja; qegħda taħtar ukoll lill-Avukat Franco Galea sabiex jidher fuq l-

imsemmi att għal dawk mill-partijiet li jonqsu li jidhru fuq il-kuntratt fil-jum imsemmi;

Fiċ-ċirkostanzi, tikkundanna lill-imħarrkin iħallsu **l-ispejjeż tal-kawża**, iżda dawk l-ispejjeż marbutin strettament mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt jitħallsu mill-partijiet skond l-ishma rispettivi tagħhom.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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