QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF FRANCO DEPASQUALE LL.D.

Illum il-Gimgha, 7 ta' Dicembru 2001

Numru 3
Citaz. Nru. 732/98 FDP

Joe Borg
Vs
Saverina u Domenic mizzewgin Agius

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi b'kuntratt pubblikat minn Nutar Gerard Spiteri Maempel fit-3 ta' April 1997 (Dok X) il-kontendenti ghamlu divizjoni tal-proprjeta` li kienu jipposjedu in komun ma' terzi; peress illi kif jidher mill-imsemmi kuntratt ippervenew lill-kontendenti l-proprjetajiet elenkati u deskritti fid-dikjarazzjoni annessa mac-citazzjoni

fil-proporzjon ta' wiehed minn ghoxrin parti (1/20) indiviza lill-attur u dsatax minn ghoxrin parti (19/20) indivizi lill-konvenuti; illi l-attur ma jridx jibqa' f'dan l-istat ta' komunjoni;

Talab ghalhekk l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tordna d-divizjoni ta' l-immobbli deskritti fid-dikjarazjoni annessa mac-citazzjoni f'zewg porzjonijiet wahda ta' wiehed minn ghoxrin parti (1/20) li tigi assenjata lill-attur u wahda ta' dsatax minn ghoxrin parti (19/20) li tigi assenjata lill-konvenuti;

2. Illi jigi nominat perit biex jaghmel il-pjan tal-qasma u n-Nutar biex jircievi l-att mehtieg u kuratur biex jirraprezenta l-eventwali kontumaci fuq l-att;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' l-10 ta' Marzu 1998;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur, il-lista tax-xhieda minnu indikati flimkien ma' l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti illi fiha huma eccepew:-

Illi ma kienux jopponu ghat-talba ta' divizjoni proposta mill-attur purche`:

(a) L-ghalqa fil-limiti ta' Hal Ghaxaq maghrufa bhala "Ta' Hal Millieri" u l-ghalqa fil-limiti wkoll ta' Hal Ghaxaq maghrufa bhala "Ta' Hal Bajda" tigi assenjata fl-intier lill-eccipjenti bl-applikazzjoni ta' l-Artikolu 503 tal-Kodici Civili, stante li dawn il-proprjetajiet huma t-tnejn attigwi ghall-proprjeta` immobiljari posseduta in proprjeta` interament mill-istess eccipjenti;

(b) Kwantu ghat-terran 109 St. Catherine Street, Birzebbugia dan kellu jigi valutat kif soggett ghall-kirja favur l-istess eccipjenti ta' sitt liri (Lm6) fis-sena u tali lokazzjoni kellha tittiehed in konsiderazzjoni fit-tfassil tad-divizjoni;

(c) Kwantu ghall-istess terran 109, St. Catherine Street, Birzebbugia, jittiehdu kont tad-diversi spejjez sborzati mill-eccipjenti fil-preservazzjoni tieghu u bhala benefikati fih, u dan kemm-il darba l-istess attur ma jirrinunzjax ghal sehemu ta' komproprjeta` ta' l-istess fond ai termini ta' l-artikolu 492 tal-Kodici Civili;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digrieti taghha moghtija fil-5 ta' Novembru 1998 u dak tal-5 ta' Mejju 1999 li permezz taghhom gew nominati l-Arikitett u Inginier Civili Michael Ang Refalo u l-avukat Dr. Philip Sciberras bhala esperti gudizzjarji biex jirrelataw dwar il-fondatezza tad-domandi attrici li wara li jiehdu

konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet sollevati u jaghmlu l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-rapporti ta' l-imsemmija esperti li jinsabu a fol 51 *et sequitur* tal-process u li gew minnhom debitament konfermati fl-Udjenza ta' l-15 ta' Marzu 2000;

Rat l-ittra ta' l-espert tekniku datata 15 ta' Mejju 2000 mibghuta lid-difensuri taz-zewg partijiet fejn l-istess espert indika li fir-rapport tieghu kien hemm, a fol 59, zball meta il-porzjoni art li huwa ssuggerixxa li ghandha tigi assenjata lill-attur indikaha bhala li kienet wisgha 15.6 metri meta fil-fatt dan il-kejl kellu jkun 15.8 metri u cioe` kif indikat fil-pjanta minnu annessa ma' l-imsemmi rapport peritali markata bhala Dokument P8 u li tinsab a fol 127 tal-process;

Semghet lid-difensuri;

Rat in-noti tal-kontendenti pprezentati wara l-prezentata tar-rapporti peritali;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:-

Illi l-kontendenti huma koproprjetarji ta' diversi proprjetajiet b'dan illi l-attur ghandu wiehed minn ghoxrin parti (1/20) ta' dawn il-

proprjetajiet waqt li l-konvenuti ghandhom dsatax minn ghoxrin parti (19/20);

Illi l-konvenuti minn naha taghhom ma opponewx ruhhom ghat-talba ta' divizjoni pero` ssottomettew illi l-ghelieqi ta' Hal Millieri u ta' Hal Bajda ghandhom jigu assenjati lilhom peress li huma proprjetarji ta' art attigwa ghaz-zewg ghelieqi; dwar il-fond 109 Saint Catherine Street, Birzebbugia eccipew li dan kien lilhom mikri bil-kera ta' Lm6 fis-sena u illi fih kienu ghamlu diversi spejjez;

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni u cioe` dik relattiva ghad-dritt tal-porzjoni da parti tal-konvenuti peress li huma proprjetarji ta' art attigwa, l-abbli espert legali elenka l-gurisprudenza ricenti marbuta ma' l-artikolu citat tal-Kodici Civili li bhala fondament tieghu kellu l-hsieb li jigu evitati kwistjonijiet bejn il-vicini li ghandhom proprjeta` kontigwa u anki ghall-iskop ekonomiku li jimmilita favur il-konsolidazzjoni tal-proprjeta`; dan id-dritt ta' ozzjoni pero` huwa subordinat ghal kanone ta' gustizzja b'mod li fid-divizjoni ghandu jkun hemm rifless porzjoni ugwali tal-proprjeta` li qed tigi assenjata u diviza u s-sehem tal-koproprjetarji, u ghalhekk ma jista` qatt iwassal ghal skwilibriju fil-valuri tal-beni assenjati; huwa spjega wkoll illi dan id-dritt ta' ozzjoni huwa wiehed eccezzjonali hafna u anki jidderoga mill-principji generali tas-sortegg tal-porzjonijiet minhabba l-ugwaljanza li ghandu jkun hemm bejn il-partijiet; huwa iccita wkoll gurisprudenza li turi l-importanza tal-kronologija tad-dritt fuq l-artijiet in kwistjoni fis-sens

illi dik tal-koproprjetarju individwali ghandha tkun precedenti ghal dik tad-divizjoni;

Illi minn naha tieghu l-espert tekniku kkonstata illi in vista tad-divarju kbir fil-kwoti tal-partijiet ma huwiex possibbli illi z-zewg nahat jinghataw sehem minn kull proprjeta`. Illi huwa ghamel valutazzjoni tal-proprjetajiet kollha u kkonkluda li dawn jiswew madwar disat elef u disa' mitt lira Maltin (Lm9900) u li ghalhekk is-sehem ta' l-attur huwa biss ta' ftit izjed minn erba' mija u disghin lira Maltin (Lm490); dan ifisser illi huwa ma setghax jiehu parti sostanzjali mill-proprjeta` in kwistjoni u fl-opinjoni tieghu lill-attur ghandha tigi assenjata porzjoni mir-raba ta' Karac waqt li, dwar ix-xewqa espressa mill-konvenuti dwar id-divizjoni l-istess relatur tekniku ssottometta "*bl-ebda mod din id-divizjoni ma giet influwenzata mix-xewqa espressa mill-konvenuti illi lill-attur jinghata sehmu mill-proprjeta` in divizjoni b'art mir-raba ta' Karac; huma l-fatti kif suesposti illi wasslu lill-esponent ghal din il-konkluzjoni*";

Illi l-Qorti taqbel mal-konsiderazzjonijiet ta' l-abbli relaturi u ghal kull buon fini taghmel taghha r-rapporti pprezentati. Huma taw l-opinjoni li barra illi tithalla in komuni l-bicca ta' art mill-arja ta' Hal Millieri li ttiehdet ghat-triq u li ma jidhirx li gja giet espropriata, waqt li lill-attur tigi assenjata dik il-parti mill-ghalqa ta' Karac deskritta fil-paragrafi 14 u 15 tar-rapport tekniku waqt li l-konvenuti jibqalhom u tigi assenjata lilhom il-kumplament tal-proprjeta` b'dak kif ahjar deskritt fil-paragrafi 16 ta' l-imsemmija relazzjoni teknika.

Illi wara l-prezentata tar-rapporti peritali, l-attur ipprezenta nota fejn spjega li kien jippreferi li jinghata s-sehem tieghu mill-ghalqa ta' Hal Bajda u wara ir-risposta kontrarja tal-konvenuti, inghata l-fakolta li jressaq lill-espert tekniku in eskussjoni presumibilment biex isahhah is-suggeriment tieghu; dan pero` baqa' ma sarx skond ma jidher mid-diversi verbali; il-Qorti wara li ezaminat l-argumenti fir-rigward maghmula mill-attur ma tarax li ghandha tvarja l-opinjoni teknika li inghatat.

Ghal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:-

Tilqa' id-domandi attrici u tordna d-divizjoni ta' l-immobbli li taghhom il-kontendenti huma koproprjetarji f'zewg porzjonijiet, wahda ta' wiehed minn ghoxrin parti (1/20) li qed tigi assenjata lill-attur, u l-ohra ta' dsatax minn ghoxrin parti (19/20) li qeghda tigi assenjata lill-konvenuti u dan bl-eccezzjoni ta' dik il-parti mill-art ta' Hal Millieri illi ttiehdet ghat-triq, li ghandha tibqa' in komun bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi taghhom;

Tiddeciedi wkoll, fid-dawl tar-rapporti mhejjija mill-esperti nominati, billi tordna li lill-attur tigi assenjata per saldu ta' sehemu porzjoni mill-art ta' Karac tal-kejl ta' hames mija u wiehed u hamsin punt decimali sebgha metri kwadri (551.7 m.k.) li tinsab delineata bl-ahmar fid-Dokument P8 a fol 127 tal-process u li tinsab ahjar deskritta

fir-rapport tekniku fil-paragrafi 14 u 15 a fol 59 tal-process hlief ghal varjazzjoni fil-kejl fis-sens li l-wisgha ta' din il-bicca art hija hmistax punt decimali tmienja metri (15.8 m.) u mhux hmistax punt decimali sitta metri (15.6 m.); waqt li lill-konvenuti tassenjalhom per saldu tal-kwota taghhom il-fond 109 Triq Santa Katerina, Birzebbugia stmat minghajr il-miljoramenti li kienu gja sarulu, il-Plot B mir-raba ta' Hal Bajda, il-Plot B mir-raba ta' Hal Millieri eskluza l-parti li ttiehdet ghat-triq, u r-rimanenti tal-Plot A mir-raba ta' Karac wara li titnaqqas il-parti li diga` giet assenjata lill-attur;

Tinnomina lin-Nutar Dr. Elizabeth Sciriha biex thejji u tippubblika l-att relattiv li ghandu jigi ppubblikat fit-30 ta' Jannar 2002 fl-ghaxra u nofs ta’ filghodu (10:30 a.m.) f'wahda mill-Awli tal-Qorti Superjuri; u tinnomina lil Dr. Joseph Refalo biex jidher fuq l-istess kuntratt u jirrapprezenta lil eventwali kontumaci.

L-ispejjez jithallsu mill-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom.

Emanuel Sciriha
Deputat Registratur