MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2010

Citazzjoni Numru. 1065/2005

Carmelo Briffa (I.D. 499041M) f'ismu u ghan-nom ta' hutu assenti Emanuele Briffa u Joseph Briffa, kif ukoll George Briffa (I.D. 538036M), ilkoll ahwa Briffa, u George Borg (I.D. 456043M) f'ismu u ghan-nom ta' huh assenti Nazzareno Borg, kif ukoll Rita Calafato (I.D. 281239M), Carmela Cascun (I.D. 0198144M), Mary Muscat (I.D. 239160M), Joseph Borg (I.D. 401547M), Anna Aquilina (I.D. 343477M), ilkoll ahwa Borg u Jesmond Aquilina (I.D. 273672M), u b'digriet tal-11 ta' Lulju 2008 Gabriel Briffa assuma l-atti tal-kawza minflok missieru George Briffa li miet fil-mori tal-kawza

kontra

Salvino Borg, Charles Borg, Anthony Borg, u Josephine mart Edmond Fenech, ilkoll ahwa Borg

Il-Qorti :

Rat ic-citazzjoni prezentata fit-8 ta' Novembru 2005 li taqra hekk –

Premess illi l-atturi flimkien mal-konvenuti huma lkoll proprjetarji b'mod indiviz bejniethom f'ishma differenti tal-fond ossia razzett numru hamsa u sittin (65), Triq San Pawl Milqi, Burmarrad, kif ukoll tal-garage u art annessi mal-imsemmi razzett ; u

Premess illi l-atturi ahwa Briffa, u cioe' George Briffa, Carmelo Briffa, Emanuele Briffa u Joseph Briffa, ilkoll flimkien huma proprjetarji f'sehem indaqs u indiviz bejniethom ta' porzjon wiehed minn hamsa (1/5) tal-proprjeta' deskritta hawn fuq ; u

Premess illi l-atturi l-ohra ahwa Borg, u cioe' George Borg, Rita Calafato, Carmela Cascun, Nazzareno Borg, Mary Muscat, Joseph Borg, Anna Aquilina u Jesmond Aquilina, ilkoll flimkien huma proprjetarji f'sehem indaqs u indiviz bejniethom ta' porzjon iehor ta' wiehed minn hamsa (1/5) tal-proprjeta' deskritta hawn fuq ; u

Premess illi l-konvenuti huma proprjetarji f'sehem indiviz bejniethom tal-kumplament tal-proprjeta' hawn fuq deskritta, u cioe' ta' tliet porzjonijiet minn hamsa (3/5) ta' din il-proprjeta', u dan b'mod indiviz mal-atturi ; u

Premess illi l-atturi ma jridux illi jibqghu fi stat ta' komunjoni mal-konvenuti tal-proprjeta' msemmija, u jridu illi ssir il-qasma tal-imsemmija proprjeta' skond il-porzjonijiet hawn fuq dettaljati ; u

Premess illi gia' kien imfassal pjan tal-mod kif tista' ssir id-divizjoni u assenjazzjoni tal-kumplament tal-proprjeta', tant illi kien inhatar il-Perit Joseph Ellul Vincenti

A&CE, li kien fassal proposta ghall-qsim tar-razzett, garage u raba' in kwistjoni, u ghalhekk jidher illi din il-proprjeta' hija komodament divizibbli fil-porzjonijiet indikati ; u

Premess illi minkejja diversi interpellazzjonijiet lill-konvenuti sabiex jersqu ghal qsim u assenjazzjoni tal-proprjeta' msemmija, baqghu inadempjenti ;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti, jew min minnhom, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex :

1. Tiddikjara illi l-atturi bejniethom ilkoll huma proprjetarji ta' zewg porzjonijiet minn hamsa (2/5) f'sehem indiviz mal-konvenuti li huma proprjetarji ta' tliet porzjonijiet minn hamsa (3/5) tal-fond ossia razzett numru hamsa u sittin (65) fi Triq San Pawl Milqi, Burmarrad, kif ukoll tal-garage u art annessi mal-istess fond ;

2. Tordna illi l-proprjeta' msemmija ghandha tinqasam f'zewg porzjonijiet, u cioe' ta' tnejn minn hamsa (2/5) li ghandha tigi assenjata lill-atturi f'sehem indiviz bejniethom u tlieta minn hamsa (3/5) li ghandha tigi assenjata lill-konvenuti f'sehem indiviz bejniethom ;

3. Konsegwentement, tassenja lill-atturi f'sehem indiviz bejniethom iz-zewg porzjonijiet minn hamsa (2/5) tal-proprjeta' msemmija, filwaqt illi tassenja lill-konvenuti r-rimanenti tliet porzjonijiet minn hamsa (3/5) tal-proprjeta' msemmija ;

4. Fl-eventwalita' illi jigi dikjarat illi l-proprjeta' in kwistjoni ma hix komodament divizibbli, tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-proprjeta' in komuni sabiex ir-rikavat jinqasam fil-porzjonijiet kif dettaljati hawn fuq ;

5. Okkorrendo, tinnomina Periti ghall-iskop tal-imsemmija qasma ;

6. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att relattiv ta' divizjoni u kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittri interpellatorji datati 23 ta' Mejju 2005, 14 ta' Lulju 2005 u 15 ta' Settembru 2005, kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-atturi, il-lista tax-xhieda indikati minnhom u l-elenku ta' dokumenti esebiti.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha prezentata fl-24 ta` Gunju 2006 li taqra hekk -

1. Illi preliminarjament il-konvenuti ma jopponux illi ssir id-divizjoni tal-fondi skond il-kwoti msemmija, ossia ghal zewg kwinti (2/5) ghall-atturi u ghal tliet kwinti (3/5) ghall-konvenuti ;

2. Illi minghajr pregudizzju ghal dak suespost, il-proprjeta' in kwistjoni tikkonsisti fil-fond numru 65 fi Triq San Pawl Milqi, f'Burmarrad, liema fond huwa razzett b'zewg sulari, f'bicca raba' annessa u retroposta ghal dan il-fond bil-kejl ta' cirka tomna u fil-fond numru 67 liema fond huwa remissa li jintuza ghal hazna tat-tiben ;

3. Illi l-konvenuti jrabbu l-annimali f'dawn il-fondi u ghandhom hamsa u ghoxrin (25) baqra, kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza ;

4. Illi l-pjan ta' divizjoni redatt mill-Perit Joseph Ellul Vincenti, liema rapport gie esibit bhala Dokument A, huwa rrilevanti u dan minhabba l-fatt illi kif redatt minnu stess il-valutazzjoni u divizjoni tista' tkun valida biss jekk hemm qbil illi l-fondi "huma liberi minn kull kirja lil terzi" ;

5. Illi kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella datat 28 ta' Marzu 1988 – Dok. SB1 – il-fondi kienu mikrija fl-intier taghhom lil Teresa Borg bi tliet Liri u ghoxrin cenezmu (Lm3.20) fis-sena, u di fatti l-konvenuti jhallsu kera ta' Lira u sittin centezmu (Lm1.60) fis-sena lil Carmelo Briffa u lil Joseph Borg rispettivament ;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut, il-lista tax-xhieda ndikati minnhom u l-lista tad-dokumenti esebiti.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-27 ta' Jannar 2006 (fol 31) fejn idderigiet lill-partijiet sabiex iressqu provi dwar l-eccezzjoni tal-konvenuti li l-konvenuta Teresa Borg ghandha titolu ta` kirja tal-fondi in divizjoni.

Rat li l-konvenuti sostnew din l-eccezzjoni bl-affidavits ta` Salvino Borg (fol 35), ta` Agnes Borg (fol 36), ta` Anthony Borg (fol 39), ta` Josephine Fenech (fol 40), u ta` Charles Borg (fol 41), kif ukoll b`dokumenti (fol 42 sa 45).

Rat li l-atturi wiegbu bl-affidavits ta` Carmelo Briffa (fol 48), ta` George Borg (fol 51), ta` Rita Calafato (fol 55) u ta` Anabelle Aquilina (fol 57) kif ukoll b`dokumenti (fol 53, 54 u 58).

Rat ix-xhieda in kontroezami ta` Saviour Borg (fol 62 u 65) u ta` Agnes Borg (fol 68).

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tal-konvenuti li kienet prezentata fit-13 ta` April 2007 (fol 69 et seq).

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tal-atturi li kienet prezentata fil-25 ta` Mejju 2007 (fol 74B et seq).

Rat is-sentenza *in parte* u cioe` dwar l-eccezzjoni tal-lokazzjoni moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-5 ta' Ottubru 2007 (fol 80 et seq) fejn ghar-ragunijiet hemm moghtija cahdet ir-raba` u l-hames eccezzjonijiet tal-konvenuti, spejjez ghall-istess konvenuti.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-10 ta' Dicembru 2007 (fol 93) fejn laqghet it-talba tal-konvenuti sabiex jappellaw mis-sentenza *in parte* tal-5 ta` Ottubru 2007.

Rat is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta` April 2009 fejn, ghar-ragunijiet hemm moghtija, cahdet l-appell tal-konvenuti, bl-ispejjez kontrihom, u ordnat t-trasmissjoni tal-atti lil din il-Qorti sabiex tkompli tiehu konjizzjoni tal-kawza u tiddecidieha.

Qieset il-provi tal-partijiet fil-mertu.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-24 ta` Mejju 2010 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghat-28 ta` Ottubru 2010 in difett ta` ostakolu.

Rat id-digriet taghha *in camera* tat-13 ta` Settembru 2010 fejn, wara li sabet li ma kien hemm l-ebda ostakolu biex taghti s-sentenza, irrikjamat il-kawza ghall-udjenza tal-lum sabiex taghti s-sentenza llum.

Ikkunsidrat :

Wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta` April 2009, huwa evidenti li kienet spjanata u semplifikata t-triq ghal decizjoni dwar id-divizjoni tal-immobbli in kwistjoni.

Infatti, ghajr ghall-kwistjoni li kienet deciza mill-Qorti tal-Appell, jista` jinghad li bejn il-kontendenti ma kienx ghad fadal disputi. Tant dan hu hekk li sa mill-istadju tan-nota tal-eccezzjonijiet, il-konvenuti, bhall-atturi, kienu qablu li d-divizjoni tal-fondi komuni kellha ssir skond kwoti ta’ tnejn minn hamsa (2/5) lill-atturi u tlieta minn hamsa (3/5) lill-konvenuti. Inoltre ghalkemm f`dak l-istadju il-konvenuti qiesu l-pjan ta` divizjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti bhala *rrilevanti* fil-kuntest tal-eccezzjoni taghhom (li kienet deciza kontrihom mill-Qorti tal-Appell) gara li quddiem din il-Qorti, il-konvenuti kellhom jirrikonoxxu l-istat ta` fatt u ta` dritt li hareg minn dik l-istess sentenza, u fl-udjenza tal-24 ta` Mejju 2010, accettaw flimkien mal-atturi li d-divizjoni ssir skond ir-rapport li hejja l-Perit Joseph Ellul Vincenti esebit bhala DOK A a fol 5 sa 14 tal-process.

Abbazi tar-relazzjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti, u tar-risposti kjarifikatorji illi ta kemm bil-miktub kif ukoll fl-udjenza tat-30 ta` Marzu 2010 (fol 109 sa 112) jirrizulta l-kwadru li gej –

1) Fil-pagni 7 sa 9 tar-relazzjoni tieghu, il-Perit Ellul Vincenti jaghti deskrizzjoni tal-garage/store 67, Triq San Pawl Milqi, Burmarrad, tar-razzett 65, Triq San Pawl Milqi, Burmarrad, u tal-ghalqa ta` wara dan ir-razzett. Dawn it-tliet immobbli flimkien jappartjenu lill-partijiet indivizament. In partikolari, b`riferenza ghall-paragrafu 4 ta` pagna 7, fejn jinghad *illi l-ghalqa llum tinsab maghluqa wara r-razzett gia msemmi u wara bini ta' terzi pero` skond skema ta` bini li hemm fil-Planning Authority, jirrizulta li sejra tinfetah triq gdida li f`parti zghira tghaddi minnha l-ghalqa tal-atturi u konvenuti tant li l-ghalqa ssir fabbrikabbli*, il-partijiet qablu fl-udjenza tat-30 ta` Marzu 2010 li fil-fatt saret it-triq progettata li tissemma mill-perit.

2) Fil-pagna 10, il-perit imur ghall-istima tal-immobbli. Iqis it-tliet fondi ndivizi bhala *art fabbrikabbli* b`*area* superficjali ta` 1,157.46 mk (ara DOK JEV1) u fuq hekk ibbaza l-istima tieghu. Il-valur tat-tliet immobbli flimkien bhala art fabbrikabbli kien ta` Lm 100,000 u cioe` mitejn tnejn u tletin elf, u disgha mija u sebgha u tletin Ewro u erbgha u tletin centezmi (€232,937.34). Ghaldaqstant l-atturi ghandhom jedd ghal valur ta' art ta` Lm 40,000 u cioe' tlieta u disghin elf, mija u erbgha u sebghin Ewro u tlieta u disghin centezmi (€93, 174.93) waqt li l-konvenuti ghandhom dritt ghall-kumplament fl-ammont ta' Lm 60,000 cioe' mija u disgha u tletin elf u seba' mija tnejn u sittin Ewro u erbghin centezmi (€139, 762.40) [ara DOK JEV/2].

3) Mar-relazzjoni, hemm esebita pjanta markata DOK JEV/3 li turi l-art fabbrikabbli komposta mit-tliet immobbli diviza mill-perit bhala Plot A u Plot B ghall-fini ta` qasma. Il-perit ighid li *l-assi huma facilment divisibbli bla ma ssir ebda hsara lill-propjeta*` (fol 11). Ghalhekk kien tal-fehma li abbazi tal-kriterji tad-daqs, tas-sehem tal-partijiet u tal-valur, l-atturi kellhom jigu assenjati l-Plot B fid-DOK JEV/3 filwaqt li l-konvenuti kellhom jigu assenjati l-Plot A.

4) Il-kjarimenti tal-Perit Ellul Vincenti fl-udjenza tat-30 ta' Marzu 2010 kemm bil-fomm kif ukoll bir-risposti tieghu bil-miktub ghall-kwesiti li sarulu mill-konvenuti jsostnu r-relazzjoni tieghu. Il-perit jikkonferma li Plot A ghandha access adegwat ghar-ragunijiet li jaghti. U allura min jiehu Plot A ma ghandux ghalfejn jaccedi minn Plot B. Il-perit eskluda bhala fatt li xi drittijiet ta` terzi jistghu jaffettwaw id-drittijiet tal-partijiet. Inoltre kkonferma li fil-qasma li kien ippropona huwa ha in konsiderazzjoni l-fatt li kellha tghaddi triq li kienet progettata u li fil-fatt irrizulta li saret. Il-perit ghamilha cara li d-divizjoni li ppropona kienet *bazata fuq li t-triq xi darba se tinfetah u li jkun hemm l-access minn din it-triq* (fol 112). U allura bit-triq miftuha kif inhi llum ma kien hemm xejn xi jbiddel fil-konkluzjonijiet li dwarhom irrelata. Zied jirrileva wkoll li xi kumpens li seta` jinghata talli ghaddiet it-triq kellu jmur a favur min jigi assenjat il-Plot B.

Il-partijiet accettaw l-esitu tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' April 2009. Accettaw ukoll li l-qasma tal-art kollha komprendenti t-tliet fondi fuq riferiti ssir skond ir-relazzjoni tal-Perit Ellul Vincenti. Wara li qieset il-fatti u c-cirkostanzi tal-kaz, din il-Qorti hija tal-fehma li l-qasma kif proposta mill-Perit Ellul Vincenti hija tajba u gusta ghaliex bil-qasma kull parti se tiehu *area* ta` art (b`dak kollu li jaqa` fil-konfini taghha) minghajr xkiel jew hsara, li tirrifletti dak li kull parti tippossjedi u l-valur tal-intier.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

1. Tilqa` l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-atturi flimkien huma proprjetarji ta' zewg porzjonijiet minn hamsa (2/5) indivizament mal-konvenuti li huma proprjetarji flimkien ta' tliet porzjonijiet minn hamsa (3/5) ta` elf mija sebgha u hamsin punt erbgha sitta metri kwadri (1,157.46 mk) ta` art fabbrikabbli, inkluza dik il-parti tal-art li kienet ttiehdet sabiex saret triq,

liema daqs jikkomprendi l-*area* ta` art tar-razzett numru hamsa u sittin (65) fi Triq San Pawl Milqi, Burmarrad, l-area ta` art tal-garage ossia *store* bin-numru sebgha u sittin (67) fi Triq San Pawl Milqi, Burmarrad, u l-*area* ta` bicca art li hemm sitwata fuq wara tal-imsemmi razzett.

2. Tilqa` t-tieni u l-hames talbiet u ghalhekk taqsam l-art kollha kif fuq deskritta f`zewg porzjonijiet : l-ewwel porzjoni tkun dik markata bhala Plot A delineata bil-kulur blu fuq il-pjanta Dok JEV/3 a fol 14 tal-process, u t-tieni porzjoni tkun dik markata bhala Plot B delineata bl-ahdar fuq l-istess pjanta Dok JEV/3, u tahtar lill-Perit Arkitett Joseph Ellul Vincenti sabiex jidderiegi u jissorvelja l-qasma.

3. Tilqa` t-tielet talba u skond il-pjanta markata DOK JEV/3 a fol 14 tal-process tassenja lill-konvenuti indivizament bejniethom il-Plot A, u lill-atturi indivizament bejniethom il-Plot B inkluz a favur tal-atturi id-dritt li jithallsu ad eskluzjoni tal-konvenuti kwalsiasi kumpens li jista` talvolta jkun dovut bhala konsegwenza tat-tehid ta' parti mill-Plot B sabiex saret triq.

4. Tilqa` s-sitt talba u tahtar lin-Nutar Dottor Daniela Mercieca sabiex tippubblika l-att relattiv ta' l-qasma u lill-Avukat Dottor Benjamin Valenzia bhala kuratur deputat sabiex jirrapprezenta l-eventwali kontumaci.

5. Tordna li l-ispejjez jithallsu in kwantu ghal tnejn minn hamsa (2/5) mill-atturi u in kwantu ghal tlieta minn hamsa (3/5) mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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