MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2012

Appell Civili Numru. 39/2008/1

Angele sive Angie Mercieca

v.

Joseph u Catherine konjugi Mercieca

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti Joseph u Catherine konjugi Mercieca mis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, fl-1 ta’ April 2009 li permezz tieghu qed

jitolbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tiddikjara illi l-istalla meritu ta’ din il-kawza mhix komodament divizibbli bejn il-partijiet u tordna li l-proprjeta` tinbiegh b’licitazzjoni skont l-istima li hejja l-perit tekniku Frank Muscat (€40,000) u jkun permess li jsiru offerti minn barranin gialadarba fil-kors tal-kawza huma ghamlu talba f’dan is-sens. Bl-ispejjez ta’ din l-istanza a karigu tal-attrici.

Ghal intendiment ahjar ta’ dan l-appell is-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti qeghdha tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:

“Il-Qorti;

“Permezz ta’ din il-kawza[1] l-attrici qeghda titlob il-qasma f’zewg porzjonijiet ta’ remissa numru tmienja (8), f’art tax-Xghajtra, Marsa billi ssostni li hi kommodament divizibbli. Talbet ukoll sabiex il-qorti tinnomina nutar sabiex jippubblika l-att opportun u kuraturi ghall-eventwali kontumaci. L-attrici ppremettiet li dan il-fond kien inxtara minnha u zewgha (Joseph Mercieca) flimkien mal-konvenuti permezz ta’ kuntratt tal-10 ta’ April 2007 fl-atti tan-nutar Dr Patrick Critien, u li zewgha miet fl-10 ta’ April 2007 u halla bhala werrieta tieghu lill-attrici.

“Permezz ta’ risposta guramentata prezentata fl-24 ta’ Gunju 2008 (fol. 23), il-konvenuti eccepew li:-

“1. Jopponu t-talba ghad-divizjoni tal-istalla ghaliex isostnu li m’hijiex kommodament divizibbli. Jaqblu pero’ li l-istalla tinbiegh permezz ta’ licitazzjoni, bl-ammissjoni ta’ oblaturi estranei.

“2. Il-qorti ghandha tichad it-talba ghall-qasma, peress li skond gurisprudenza u bl-applikazzjoni tal-principju tal-ekipollenza, talb ghal ghall-qasma ghandha tigi nterpretata li tinkludi talba ghal-licitazzjoni tal-proprjeta f’kaz li tirrizulta li m’hijiex kommodament divizibbli.

[1] Rikors guramentat prezentat fil-21 ta’ April 2008.

“Fis-seduta tat-3 ta’ Marzu 2009 il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

“Mill-atti processwali jirrizulta li:-

“a. Permezz ta’ kuntratt li sar fid-9 ta’ Marzu 2004 l-attrici u zewgha (Saviour Mercieca) xtraw flimkien mal-konvenuti remissa bin-numru tmienja (8), mibnija fuq plot tal-art Tax-Xghajtra, Marsa li hi accessibbli minn bitha li ghandha d-dhul taghha minn Sqaq Serkin. Dan il-fond hu muri fir-ritratti a fol. 40.

“b. Fl-10 ta’ April 2007 miet Saviour Mercieca (fol. 8).

“c. Skond testment *unica charta* fid-29 ta’ Marzu 2004 fl-atti tan-nutar Dr Josianne Mifsud (fol. 9)[2], Saviour Mercieca halla lill-martu werrieta universali tieghu.

“d. B’digriet moghti fit-8 ta’ Lulju 2008 (fol. 28) il-qorti nnominat lill-perit Frank Muscat sabiex izomm access u jirrelata bil-miktub jekk hijiex kommodament divizibbli l-proprjeta’ oggett ta’ din il-kawza. Fir-rapport tieghu l-perit tekniku, filwaqt li rrelata li l-proprjeta’ ghandha valur ta’ €40,000, iddikjara li l-proprjeta’ hi kommodament divizibbli jekk isiru spejjez ta’ ghaxart elef euro (€10,000) [ara pjanti a fol. 43]. Pero’ rrizulta li l-pjan ta’ qasma suggerit mill-perit tekniku jinvolvi ftuh ta’ bieb iehor fuq proprjeta li m’hemmx kontestatazzjoni li hi proprjeta’ ta’ l-awtur tal-kontendenti[3].

“e. L-awtur tal-kontendenti, Joseph Pace, xehed fis-seduta tal-20 ta’ Jannar 2009 u kkonferma li joggezzjona li jinfetah bieb li jaghti ghal fuq il-proprjeta’ kif muri fil-pjanta a fol. 43 (fejn hemm l-ittra A), pero’ ma jsib l-ebda oggezzjoni li jinfetah bieb iehor ma’ gemb dak ezistenti diment li jircievi kumpens ta’elfejn tlett mija u tletin euro (€2,330).

---

[2] Ara wkoll ricerki testamentarji (fol. 18-22).
[3] *“Dr Joseph Grech ghall-attrici jiddikjara li m’hijiex tikkontesta li l-ispazju li hemm quddiem l-istalla u l-gemb ta’ l-istalla huma proprjeta’ ta’ Joseph Pace.”* (fol. 56).

"f. Fis-seduta tal-20 ta' Jannar 2009 (fol. 56) il-qorti ordnat lill-perit tekniku sabiex jipprezenta nota guramentata u fiha *"...... jiddikjara jekk il-proprjeta' hijiex kommodament divizibbli fl-eventwalita' li jinfetah bieb iehor ma genb dak ezistenti u ma jinfetahx il-bieb tal-genb. Il-perit tekniku ghandu jhejji pjanta tal-mod kif ghandha ssir il-qasma f'kaz illi l-proprjeta hi kommodament divizibbli b'dan il-mod."*.

"g. F'rapport imhejji mill-perit tekniku Frank Muscat[4], iddikjara li l-istalla hi kommodament divizibbli fl-eventwalita' li jinfetah bieb iehor ma' gemb dak ezistenti. Qasma li hi murija fil-pjanta annessa ma' l-istess rapport a fol. 65. Il-perit tekniku kkonferma wkoll li ghal finijiet ta' qasma hemm bzonn li jsiru spejjez ta' cirka ghaxart elef euro (€10,000). Fis-seduta tat-3 ta' Marzu 2009 id-difensur tal-konvenut iddikjara li dak propost mill-perit tekniku ma jistax isehh peress li jrid jinfetah bieb fuq proprjeta' ta' terzi.

"h. Wara li l-kawza kienet giet differita ghas-sentenza, fis-6 ta' Marzu 2009 l-attrici pprezentat rikors fejn talbet li l-qorti tordna l-qasma tal-proprjeta' bil-mod kif issuggerixxa l-perit tekniku filwaqt li ddikjarat li *"...hija lesta thallas dan l-ammont lil Joe Pace u dana sabiex hija tkun tista' tiehu sehemha mill-istess stalla bhala parti diviza mill-istess."*. Min-naha tal-konvenuti baqghu jsostnu li ghandha ssir licitazzjoni.

"F'kaz ta' qasma ta' proprjeta' komuni, il-principji l-iktar elementari huma li:-

"1. Hadd ma jista' jigi mgieghel li jibqa' fi stat ta' komunjoni.

"2. Mill-qasma jehtieg li r-ripartizzjoni tkun ugwali u ekwitattiva.

"3. Il-koproprjetarja ghandhom il-jedd li jircievu sehemhom *in natura* (Artikolu 502 tal-Kodici Civili); *"....id-*

---

[4] Wara digriet moghti fl-20 ta' Jannar 2009 (fol. 56).

dritt li ghandu l-konsorti huwa dak li jitlob id-divizjoni, jekk din hija possibbli, u subordinatament il-licitazzjoni. Il-fundament ta' dan huwa li kulhadd ghandu d-dritt izomm il-porzjoni li tmissu in-natura.... u ghalhekk, il-Qrati ghandhom, fil-kazi singoli, jezaminaw jekk dan huwiex possibbli, ghaliex diversament, oltre li jkun vjolat l-artikolu 198 fuq imsemmi, ikun ingust ghal dik il-pati li trid izzomm il-porzjoni in natura li tkun obbligata mill-parti l-ohra li tigi ghall-bejgh taghha." (Emmanuele Galea nomine et vs Enrichetta Spiet et deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Novembru 1938 - Vol. XXX.i.261).

"4. Il-beni in komun iridu jkunu jistghu materjalment u fizikament jinqasmu, imma jehtieg ukoll li jigu divizi komodament u minghajr diskapitu. Fin-nuqqas ghandha ssir licitazzjoni; *"il-licitazzjoni tibqa' rimedju straordinarju u eccezzjonali hafna u hi konsentita biss meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u minghajr hsara, ossija minghajr pregudizzju tal-kondividendi"* (Rita Grech et vs Giuseppe Zammit et, Qorti ta' l-Appell, 15 ta' Lulju 1969).

"Madankollu, *"il-fattispecie ta' kull kaz huwa tant differenti minn dawk tal-kawzi l-ohra, li huma difficli jigu stabbiliti regoli generali li japplikaw ghall-kazi specifici kollha, b'mod li kull kaz irid jigi ezaminat singolarment fil-meritu tieghu proprju."* (Pancrazio Schembri vs Carmelo Vassallo deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[5] fis-16 ta' Gunju 2003).

"M'hemmx dubju li f'dan il-kaz, sabiex l-istalla tinqasam f'zewg porzjonijiet, hemm il-htiega li tinholoq servitu' fuq il-proprjeta' li llum hi ta' Joseph Pace. Id-diffikulta' tqum in kwantu l-attrici issa ddikjarat li f'kaz li tigi assenjata l-parti ta' l-istalla li tidher fuq in-naha tax-xellug tal-pjanta a fol. 65, hi lesta li tidhol fi ftehim ma' Joseph Pace u thallas minn butha l-kumpens li qieghed jitlob. Min-naha taghhom il-konvenuti ghadhom qeghdin jinsistu li l-proprjeta' m'hijiex kommodament divizibbli u ghandha tinbiegh. Il-qorti temmen li l-fond jista' jinqasam u kullhadd jiehu

[5] Imhallef P. Sciberras.

sehemu *in-natura*. L-ispiza li trid issir biex issir din il-qasma (cirka €10,000 li ovvjament trid tinqasam f'sehem ugwali bejn il-kontendenti) m'hijiex meqjusa bhala xi inkonvenjent gravi fis-sens li qieghed jaghti lok ghal xi pregudizzju ekonomiku. Hu fatt maghruf fost id-dilettanti taz-zwiemel kemm l-istallel fil-Marsa ghandhom valur. Dan apparti l-fatt li l-konvenuti, fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fl-10 ta' Marzu 2009, ma lmentawx mill-fatt li jridu jsiru spejjez sabiex issir il-qasma. L-argument tal-konvenuti hu bazat fuq is-servitu li trid tigi krejata bi ftehim mas-sid tal-bitha (Joseph Pace), li min-naha tieghu xehed:-

""Min-naha l-ohra jiena dispost illi naghtihom permess illi jifthu bieb magenb dak illi hemm illum u f'dan ir-rigward naghmel referenza ghar-ritratti a fol erbghin (40), jiena hemmhekk f'dak l-istadju nippretendi hlas ta' kumpens. Ghalhekk iridu jaghmlu ftehim mieghi. Illum nippretendi kumpens ta' elf lira Maltin (Lm1000). Jekk il-ftehim isir fil-futur, jiena ovvjament nirriserva li nitlob il-kumpens li jidhirli."[6].

"Il-qorti temmen li gialadarba l-attrici ddikjarat li hi disposta li taghmel l-ispiza necessarja ghall-holqien tas-servitu' u s-sid diga' ddikjara ruhu lest li jidhol fi ftehim sabiex ikun jista' jinfetah bieb iehor, ghandu jinstab mezz prattiku kif issir il-qasma *in natura* u jigi evitat l-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta'.

"Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

"1. Fir-rigward tar-rikors prezentat mill-attrici fis-6 ta' Marzu 2009, takkorda lill-attrici terminu perentorju ta' sittin (60) gurnata mil-lum sabiex ghas-spejjez[7] taghha taghmel kuntratt pubbliku mas-sid tal-bitha sabiex ikun jista' jinfetah l-imsemmi bieb kif muri fil-pjanta[8] li ghamel il-perit tekniku u li tinsab a fol. 65 tal-process. Kopja ufficjali ta' dan il-ftehim ghandha tigi esebita, permezz ta' nota, fl-

[6] Seduta tal-20 ta' Jannar 2009.
[7] Inkluz hlas ta' kumpens.
[8] Datata 5 ta' Frar 2009.

atti ta' din il-kawza. Kwalsiasi spejjez, inkluz hlas ta' kumpens, relatati mal-ftehim ikunu a karigu ta' l-attrici.

"2. Fl-eventwalita' li jsehh dan il-ftehim, tiddikjara li l-istalla numru tmienja (8), mibnija fl-art tax-Xghajtra, Marsa hi kommodament divizibbli bil-ftuh ta' bieb iehor li jkun jaghti ghall-bitha (kif muri fil-pjanta tal-perit Frank Muscat a fol. 65) u tassenja l-parti tal-istalla markata fuq il-pjanta a fol. 65 bl-ittra "A" lill-attrici (in kwantu tkun ghamlet ftehim mas-sid dwar din il-parti ta' l-istalla fejn irid jinfetah bieb), u l-parti markata bl-ittra "B" lill-konvenuti[9]. F'din l-eventwalita', tordna li l-kuntratt ta' qasma ghandu jigi pubblikat fit-18 ta' Gunju 2009 fis-2.00 p.m. fil-bini tal-qorti, u ghal dan il-ghan tinnomina lin-nutar Dr Christian Zammit sabiex jippubblika l-att relattiv u l-avukat Dr Samuel Azzopardi sabiex jidher ghall-eventwali kontumaci. Ghal kull *buon fini* qeghda tikkonferma n-nomina tal-perit Frank Muscat sabiex fl-eventwalita' li ssir il-qasma fizika, ix-xogholijiet isiru kollha taht id-direzzjoni u supervizjoni tieghu bl-ispejjz jinqasmu bin-nofs bejn il-kontendenti.

"3. Fl-eventwalita' li fit-terminu impost l-attrici ma tasalx fi ftehim mas-sid tal-bitha ghall-holqien ta' tali servitu', tordna li l-proprjeta' tinbiegh b'licitazzjoni skond l-istima li hejja l-perit tekniku Frank Muscat u jkun permess li jsiru offerti minn barranin gialadarba fil-kors tal-kawza l-konvenuti ghamlu talba f'dan is-sens. Il-prezz ghandu jkun fuq l-istima li ghamel il-perit tekniku, cjoe' s-somma ta' erbghin elf euro (€40,000) [fol. 35].

"Spejjez kollha, inkluzi dawk sabiex tkun tista' ssir fizikament il-qasma ta' l-istalla, ghandhom jinqasmu f'sehem ugwali bejn l-attrici u l-konvenuti."

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti Joseph u Catherine Mercieca:</u>

[9] Pjanta datata 5 ta' Frar 2009 bin-numru GC-03 2008.

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bid-decizjoni tal-ewwel Qorti u interponew dan l-appell minnha. L-aggravji taghhom huma tnejn:

(1) Il-proprjeta` komuni inkwistjoni mhix komodament divizibbli:

Huma jissottomettu li l-Qorti ghandha tezamina l-kwistjoni ta' divizibilita` o meno ta' proprjeta` komuni fid-dawl tal-istat ta' dik il-proprjeta` dakinhar tas-sentenza u mhux fid-dawl ta' xi eventwalita` efimera li tista' tavvera ruhha u daqstant facilment tista' ma tavverax ruhha fil-futur. It-tezi taghhom hi li l-istalla inkwistjoni mhix fil-fatt komodament divizibbli u jelenkaw seba' ragunijiet biex isostnu din it-tezi taghhom (din il-Qorti ser tikkunsidrahom aktar 'il quddiem).

(2) Id-decizjoni tal-Qorti m'ghandhiex tiddependi fuq il-volonta` ta' parti:

Fit-tieni lok jissottomettu li mhux konsentit lill-Qorti li taghti sentenza soggetta ghal eventwalita` li tiddependi fuq il-volonta` ta' wahda mill-partijiet f'kawza ta' divizjoni.

Risposta tal-attrici appellata:

L-attrici appellata ssostni li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma. Hija tissottometti li l-aggravji huma bazati fuq il-fatt li l-konvenut appellant ghadu jinsisti li l-istalla ma tinqasamx peress li ghandu interess li jkompli jikkapparraha ad eskluzjoni taghha.

Issostni li l-istalla hija komodament divizibbli, kif jirrizulta mir-rapporti peritali u targumenta li l-qasma tinvolvi biss *minor amendment* li aktarx tirrikjedi biss procedura ta' DNO. Taccenna ghall-fatt li Joseph Pace ikkonferma li ma kien ser ikollu ebda' diffikulta` li jippermettilhom jifthu bieb iehor fil-faccata tal-istalla.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

(1) L-ewwel aggravju: l-istalla mhux komodament divizibbli:

Il-konvenuti appellanti jsostnu li l-istalla mhux komodament divizibbli minhabba dawn is-segwenti ragunijiet. Din il-Qorti ser tikkunsidrahom wahda wahda:

(i) Ix-xiehda ta' Joseph Pace ma tikkrea l-ebda obbligu.

Il-konvenuti appellanti jargumentaw li l-kuntratt tal-akkwist fir-rigward tal-istalla juri b'mod car li l-proprjeta` tgawdi minn dritt ta' access minn fuq il-proprjeta` ta' Joseph Pace permezz ta' bieb wiehed u mhux ta' tnejn. Jghidu li minkejja li huwa xehed li huwa dispost li jikkrea servitu` ulterjuri favur il-proprjeta` in divizjoni, ix-xhieda tieghu ma tikkrea l-ebda obbligu u fil-fatt ma hemm xejn x'izomm lil dan l-istess Pace milli jbiddel fehmtu jew li jitlob prezz oghla.

Huwa minnu li x-xhieda ta' Pace[10] ma tikkrea l-ebda obbligu li huwa jippermetti li jinfetah bieb iehor fuq l-art proprjeta` tieghu, izda dan il-fatt fih innifsu ma jaghmilx il-proprjeta` mhux komodament divizibbli. Jekk hemm opportunita` li l-proprjeta` tista' tinqasam, ghandha tigi kkunsidrata fl-ewwel lok din l-opportunita`. Ghamlet sew ghalhekk l-ewwel Qorti li tat terminu lill-attrici appellata sabiex hija taghmel kuntratt pubbliku ma' Pace li permezz tieghu jkun jista' jinfetah bieb kif indikat fil-pjanta li tinsab a fol. 65 tal-process, u li imbaghad fin-nuqqas li jintlahaq tali ftehim ordnat li l-proprjeta` tinbiegh b'licitazzjoni.

(ii) Bil-qasma tal-istalla kif proposta, iz-zewg partijiet li jinholqu jkunu zghar wisq

Il-konvenuti appellanti jghidu li anke jekk jigi akkwistat id-dritt ta' ftuh ta' bieb addizzjonali minghand Joseph Pace, kull wahda miz-zewg unitajiet li ser jinholqu skont it-tieni

[10] *"…jiena dispost li naghtihom permess illi jifthu bieb magenb dak li hemm illum u f' dan ir-rigward naghmel riferenza ghar-ritratti a fol 40, jiena hemmhekk f' dak l-istadju nippretendi hlas ta' kumpens. Ggalhekk iridu jaghmlu ftehim mieghi. Illum nippretendi kumpens ta' elf lira maltin (Lm1000). Jekk il-ftehim isir fil-futur, jiena ovvjament nirriserva li niltob il-kumpens li jidhirli."* (xhieda ta' Joseph Pace, 20.01.2009. fol 50-51)

pjanta tal-perit tekniku Frank Muscat se jkun fiha kejl ta’ 25.5 metri kwadri, li mhux bizzejjed biex fih jinzamm ziemel, serkin, ikel u l-apparat u l-accessorji l-ohra kollha tieghu. Huma jikkritikaw din it-tieni pjanta tal-perit Frank Muscat u jghidu li l-istess bhal ma ghamel fl-ewwel pjanta tieghu huwa kien precipituz izzejjed fil-hegga tieghu li jiddikjara li l-istalla tista’ tigi diviza fi tnejn.

Fid-dikjarazzjoni guramentata taghhom il-konvenuti appellanti kienu fil-fatt argumentaw li wahda mir-ragunjiet ghaliex l-istalla mhix komodament divizibbli hija proprju minhabba “*c-cokon ferm ristrett taghha*”. F’dak l-istadju kienu qeghdin iwiegbu ghall-pjanta tal-qasma kif proposta mill-perit Mario Formosa (u esebita mar-rikors guramentat)[11]. Fil-mori tal-kawza imbaghad, il-perit Frank Muscat, il-perit tekniku nominat mill-Qorti, ipprezenta zewg rapporti b’zewg pjanti differenti ta’ kif huwa kien qed jipproponi li ssir il-qasma.[12] Ghalkemm it-tieni pjanta tal-perit tekniku giet ipprezentata fi stadju avvanzat tal-kawza jibqa’ l-fatt li l-kejl tal-istalla mertu tal-kawza baqa’ dejjem l-istess u ghalhekk jekk dehrilhom mill-bidu li l-istalla inkwistjoni (li tiehu zewg zwiemel) hija zghira wisq biex tinqasam f’zewg stalel separati messhom ressqu l-provi relattivi, haga li m’ghamlux. Fin-nuqqas din il-Qorti ma tarax ghaliex ghandha tiddubita mill-opinjoni professjonali tal-espert, li kuntrarjament ghal dak li qeghdin isostnu l-konvenuti ma dehrlux li l-istalla inkwistjoni hija zghira wisq biex tinqasam f’zewg stalel separati.

<u>(iii) Ma saritx prova dwar il-permessi necessarji da parti tal-MEPA u s-Servizzi Veterinarji</u>

Fit-tielet lok il-konvenuti appellanti jargumentaw li la l-perit Muscat u lanqas l-attrici appellata ma hadu l-briga li jikkonsultaw mal-MEPA u mas-sezzjoni tas-Servizzi Veterinarji fi hdan id-Dipartiment tal-Agrikoltura biex jaraw jekk hux ser jinghata permess minghandhom biex issir id-divizjoni.

[11] Fol. 12
[12] Fol. 43 u fol. 65

Huma jissottomettu li ladarba ma giex pruvat da parti tal-attrici li l-permessi necessarji biex issir id-divizjoni proposta ser jinghataw, l-ewwel Qorti ma setghet qatt takkorda t-talba taghha ghad-divizjoni materjali tal-istalla ghaliex b'hekk hemm il-perikolu car li l-unitajiet illi ser jigu ffurmati bid-divizjoni, u kwindi sid dik l-unita`, jitpoggew fi stat ta' illegalita` illi difficli, jekk mhux impossibbli, illi wiehed johrog minnha.

Dwar dan il-punt rigwardanti l-permessi din il-Qorti tirriserva li tipprovdi aktar 'il quddiem f'kaz li tkun tal-fehma li ghandha tikkonferma d-decizjoni tal-ewwel Qorti u taghti preferenza ghad-divizjoni tal-istalla fuq il-bejgh bil-licitazzjoni.

(iv) Kazistika

Il-konvenuti appellanti elenkaw sitt decizjonijiet tal-qrati Maltin li kienu fil-fatt diga` accennaw ghalihom fin-nota tas-sottomissjonijiet taghhom tal-10 ta' Marzu 2009 biex ikomplu jsahhu l-argument taghhom li l-proprjeta` mhux komodament divizibbli.

Huma bdew biex jaghmlu riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Nicholas Jensen Testaferrata v. Anna Maria Spiteri Debono** (29.04.2005) u sostnew li fil-kumpless ta' fatti odjerni (fejn biex issehh il-qasma proposta mill-perit tekniku jrid jinfetah bieb fuq proprjeta` ta' terzi) din is-sentenza hija ta' "rilevanza kbira". Huma spjegaw li fiha gie ribadit li d-divizibilita` ta' fond ghandha tigi deciza abbazi tal-istat attwali tal-fond fid-data ta' meta tkun qed tintalab id-divizjoni u mhux abbazi ta' xi potenzjal ta' dak il-fond fil-futur. Din il-Qorti pero` wara li ezaminat is-sentenza msemmija rrizultalha li mhix ta' rilevanza ghall-kaz odjern. Fil-kaz imsemmi d-divizjoni proposta mill-espert tekniku kienet ser tirrizulta fi sproporzjon fil-kwoti billi l-atturi kienu ser jinghataw 80.2% minflok 87.5% u l-konvenuti kienu ser jinghataw 19.8% minflok 12.5%. L-espert tekniku kien iggustifika l-qasma tieghu billi osserva li l-valur tas-sehem tal-atturi "*in terms of potential development"* kienet fil-fatt iktar minn u ghalhekk il-konvenuti bhala kumpens kellhom

jiehdu iktar minn 12.5% u fl-istess hin il-parti taghhom kellha tkun "*a potentially developable site on its own*." Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-ewwel istanza fejn kien intqal li "*Il-Qorti pero` trid tiddeciedi fuq is-sehem li ghandhom il-partijiet illum u mhux kif ser ikun il-valur tas-sehem fil-futur jekk ikun hemm potential future development u jizdiedu l-valuri tal-immobbli.*" Kif wiehed jista' jara, dan m'ghandu x'jaqsam xejn mal-kawza odjerna, li ma tikkunsidra l-ebda potenzjal futur tal-immobbli izda sempliciment ftuh ta' bieb proposta fid-divizjoni nnifisha.

Kawza ohra li jsemmu l-konvenuti hija **Meilak v. Zahra Scicluna** (28.06.1948) fejn gie ritenut li "*biex il-haga tista' tinghad hijiex jew le komodament divizibbli u bla diskapitu il-gurista ghandu jhares lejha fl-istat taghha fl-epoka meta tigi radikata t-talba ghal-licitazzjoni*". Fil-fatt kienet saret riferenza ghal din id-decizjoni propju f'**Nicholas Jensen Testaferrata v. Anna Maria Spiteri Debono** u l-Qorti tal-Appell f'dan il-kuntest kienet ikkritikat lill-perit minhabba li kien hares lejn is-sehem tal-atturi fid-dawl tal-potenzjal futur tal-proprjeta`. Kif diga` inghad, dan mhux il-kaz fic-cirkostanzi odjerni.

Jaghmlu wkoll riferenza ghas-sentenza tal-Prim' Awla **Melkisedek Deguara v. Rose Calleja et** (03.10.2003) fejn intqal li biex wiehed ikun in grad jistabbilixxi jekk il-qasma tistax tigi materjalment stabbilita ghandu jittiehed qies tal-mument u tal-importanza tal-kwoti fiz-zmien li fih isir il-ftuh tas-successjoni ghax huwa z-zmien li fih titwieled il-komunjoni. Il-konvenuti jargumentaw li fil-kaz inkwistjoni r-riferenza ghall-ftuh tas-successjoni ghandha tinftiehem bhala riferenza ghad-data tal-akkwist. Mela l-konvenuti appellanti l-ewwel ikkwotaw minn sentenzi biex isostnu li d-divizibilita` ta' fond ghandha tigi deciza abbazi tal-istat attwali tal-fond ta' <u>meta tkun qed tintalab id-divizjoni</u>, u issa qed jikkwotaw minn sentenzi biex isostnu li ghandha tigi deciza abbazi tal-istat tal-fond <u>fil-mument li fih inholqot il-komunjoni</u>. Fi kwalunkwe kaz it-tezi taghhom kif esposta fin-nota tas-sottomissjonijiet taghhom (li dan l-aggravju partikolari jaccenna ghaliha) tippernja fuq il-fatt li biex l-istalla tinqasam fi tnejn hu mehtieg il-kunsens ta'

terzi sabiex jinfetah bieb u allura din tinvolvi xi haga oltre dak li hemm fil-fond attwalment (jew fiz-zmien li inholqot il-komunjoni). Anke jekk biex dan isir hemm bzonn tal-kunsens ta' terz (li mhux obbligat jaghtih), wiehed irid izomm f'rasu li l-qasma in natura ghandha dejjem tkun preferita mill-bejgh tal-fond b'licitazzjoni u dan biex jigi rifless il-principju li kull parti ghandha tgawdi minn sehmha fil-proprjeta` in natura (Artikolu 502 tal-Kodici Civili) u ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti ghamlet sewwa l-ewwel Qorti meta halliet kull possibilita` miftuha biex dan isir (anke jekk ma setghetx tordnaha).

Is-sentenzi l-ohra citati mill-konvenuti appellati – **Paul Grech et v. Lawrence Grech et**, Prim'Awla (25.09.2003), **Giuseppe Galea v. Jessie Borg**, Prim'Awla (29.04.2003) u **George Cassar v. Carmen Forace** (29.04.2003) kollha jirrigwardaw il-punt li l-Qorti mhux obbligata tikkonforma u taddotta l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku jekk dawn imorru kontra l-konvinzjonijiet taghha. Ovvjament jekk il-Qorti jidhrilha li l-istalla inkwistjoni mhix komodament divizibbli skont il-ligi hija mhix marbuta li tordna d-divizjoni sempliciment ghaliex il-perit ikkonkluda li l-istalla tista' fizikament tinqasam fi tnejn.

(v) L-ispiza

Il-konvenuti appellanti jilmentaw ukoll li l-ispiza ta' €10,000 li ser jigu mgieghla jinkorru l-partijiet sabiex jattwaw id-divizjoni proposta mill-perit Muscat fir-rigward tal-istalla (li ghandha valur ta' €40,000) tirrapprezenta proporzjon qawwi zzejjed sabiex ikun jista' jigi dikjarat li d-divizjoni hija wahda komoda. Jilmentaw ukoll li ma' dawn l-€5,000 wiehed irid izid ukoll spejjez involuti fl-applikazzjonijiet tal-permessi relattivi u fl-applikazzjoni tad-dawl u l-ilma f'wahda miz-zewg unitajiet.

Dwar dan l-aggravju fl-ewwel lok ghandu jinghad li kif osservat l-ewwel Qorti, il-konvenuti ma lmentawx mill-fatt li jridu jsiru spejjez biex issir il-qasma. Fi kwalunkwe kaz, biex l-ispiza ta' €5,000 li jkollhom jaghmlu l-konvenuti titqies li hija kbira wisq wiehed irid ikun jaf x'ser ikun il-valur tal-istalel individwali wara l-qasma, aktar milli tal-

valur tal-istalla kif inhi qabel il-qasma. Dan ghaliex kull stalla individwali wara l-qasma mhux bil-fors li tkun tiswa' n-nofs tal-istalla shiha, (cioe` ta' €40,000). L-espert tekniku, ghalkemm skont l-Artikolu 501(2) tal-Kodici Civili[13] ghandu fir-rapport tieghu jiddikjara l-valur ta' kull sehem, ma qalx kemm se jkun il-valur ta' kull wiehed miz-zewg stalel skont il-pjanta kif proposta minnu (ghalkemm effettivament fin-nomina tieghu mill-ewwel Qorti ma giex mitlub li jaghmel dan). Il-konvenuti pero` qatt ma lmentaw minn dan mal-ewwel Qorti jew ippruvaw iressqu xi prova da parti taghhom biex juru li l-ispiza involuta vis-à-vis is-sehem diviz taghhom ser tkun qawwija wisq u ghalhekk huwa prekluz li issa fl-istadju tal-appell iressqu dan l-aggravju.

<u>(vi) Id-dikjarazzjoni tal-attrici li hija lesta tasal ghal ftehim ma' Joseph Pace</u>

Il-konvenuti appellanti jaccennaw ghall-fatt li kien proprju fl-ahhar mumenti tal-kawza li l-attrici infurmathom (permezz ta' dikjarazzjoni notifikata lilhom) li kienet lesta tasal ghal ftehim ma' Joseph Pace li bih hija takkwista minghandu d-dritt ta' access u li din id-dikjarazzjoni jidher li kellha influwenza deciziva fuq id-decizjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti. Huma pero` jargumentaw li din id-dikjarazzjoni ma tistax tezenta lill-attrici mill-obbligu li tipprova li d-divizjoni mitluba minnha hija komodament u minghajr diskapitu zejjed fattibbli.

Jigi osservat pero` li l-ewwel Qorti ma ddecidietx li l-istalla ghandha tinqasam fi tnejn abbazi ta' dan il-fatt biss. Hija rat ir-rapport tal-perit tekniku u kkonkludiet li l-istalla kif inhi tista' tinqasam u li kulhadd jista' jiehu sehmu in natura skont l-Artikolu 502 tal-Kodici Civili u b'hekk jigi evitat il-bejgh bil-licitazzjoni. Qieset ukoll il-fatt li hu maghruf fost

---

[13] *Artikolu 501(2): "Il-periti ghandhom, fir-rapport taghhom, ighidu jekk il-beni jistghux jigu maqsuma bla xkiel u minghajr hsara, u, kemm-il darba l-beni jistghu jigu hekk maqsuma, il-periti fl-istess rapport ghandhom jiffissaw kull wiehed mill-ishma li jistghu jinhargu u l-valur ta' kull sehem, billi jharsu, sakemm dan jista' jsir bla hsara kbira, id-disposizzjonijiet tat-tliet artikoli li gejjin wara dan."*

id-dilettanti taz-zwiemel kemm l-istalel fil-Marsa ghandhom valur u li ghalhekk kienet tal-fehma li l-ispiza li jsemmi l-perit tekniku mhix se tkun ta' inkonvenjent gravi li jaghti lok ghal xi pregudizzju ekonomiku.

(vii) Il-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti dwar il-fatt li huma ma lmentawx mill-ammont tal-ispejjez involuti biex issir id-divizjoni

Il-konvenuti appellanti jispjegaw li l-fatt li ma lmentawx mill-ammont tal-ispejjez huwa rizultat tad-dizgwid li inholoq bil-prezentata tan-nota tas-6 ta' Marzu 2009 da parti tal-attrici. Jghidu li meta kienu qed jabbozzaw u jipprezentaw in-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ma kellhom l-ebda idea li l-attrici se tibdel il-*posta in gioco* bil-mod kif fil-fatt ghamlet u sa dakinhar il-vertenza kienet iddur fuq il-fatt li l-istalla tgawdi dritt ta' access wiehed u uniku, u huma ghalhekk indirizzaw dan il-punt biss.

Jigi osservat li d-dikjarazzjoni tal-attrici tas-6 ta' Marzu 2009 giet innotifikata lid-difensur tal-konvenuti fil-11 ta' Marzu 2009 fejn inghataw hamest ijiem biex jirrispondu. Incidentalment huma kienu pprezentaw in-nota ta' sottomissjonijiet taghhom proprju gurnata qabel din id-data u cioe` fl-10 ta' Marzu 2009. Meta gew notifikati bid-dikjarazzjoni tal-attrici fil-11 ta' Marzu 2009, huma dakinhar stess qabdu u pprezentaw ir-risposta taghhom fejn qalu hekk:

"Illi fil-verita` l-esponenti gia ttrattaw it-talba maghmula mill-attrici fin-nota ta' sottomissjonijiet li huma pprezentaw fl-10 ta' Marzu 2009 u qajla hemm xi htiega illi huma jzidu aktar sottomissjonijiet. Jirribadixxu pero` li huma jopponu t-talba tal-attrici ghad-divizjoni ta' dan il-fond u jsostnu li l-istess fond ghandu jigi licitat bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei." (sottolinejar tal-qorti)

Jirrizulta ghalhekk li l-konvenuti kellhom kull cans jilmentaw dwar l-ispejjez jekk dehrilhom li €5,000 huma wisq meta komparat mal-valur tal-parti taghhom wara l-qasma, izda huma ghazlu li ma jghidu xejn fin-nota taghhom. Kienet ghalhekk legittima l-osservazzjoni tal-

ewwel Qorti li huma ma kkummentaw xejn f'dan ir-rigward, u huwa ghalhekk ingust li issa f'dan l-istadju jippruvaw jiggustifikaw dan in-nuqqas taghhom b'skuzi infondati.

Ghalhekk l-ewwel aggravju jirrizulta infondat.

<u>(2) It-tieni aggravju: id-decizjoni tal-Qorti m'ghandhiex tiddependi fuq il-volonta` ta' parti.</u>

Il-konvenuti appellanti hassew ruhhom aggravati wkoll minhabba li s-sentenza tal-ewwel Qorti ma taghtix soluzzjoni definittiva izda fiha zewg alternattivi differenti u kontrastanti ghal xulxin, u l-applikazzjoni ta' wahda jew ohra minn fost dawn iz-zewg alternattivi tiddependi fuq l-ghazla ta' wahda minn fost iz-zewg kondividenti (cioe` l-attrici). Isostnu li mhux lecitu ghall-Qorti li thalliha f'idejn wahda mill-partijiet li taghzel soluzzjoni jew ohra.

Jghidu li "punt simili" kien gie ezaminat mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Tarcisio Aquilina v. John Camilleri** li biha hija annullat is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Kummerc fl-14 ta' Lulju 1988. Huma jispjegaw li f'dik is-sentenza l-konvenut kien inghata tliet gimghat sabiex jipprezenta nota fir-registru tal-Qorti bic-cekkijiet li bihom huwa kien hallas lill-attur u li jekk mhux possibbli ghalih huwa kellu jikkonferma bil-gurament li huwa kien ghamel il-pagamenti. Jikkwotaw mid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fejn hija qalet li dan kollu jmur kontra l-principju ta' gustizzja naturali *audi alteram partem* u jirrendi s-sentenza nulla u bla effett.

Din il-Qorti pero` ma tistax tifhem ir-rilevanza ta' din id-decizjoni ghall-kwistjoni odjerna. L-ghazla li kellu l-konvenut bhala rizultat tad-decizjoni f'**Aquilina v. Camilleri** m'ghandha x'taqsam xejn mal-"ghazla" li ghandha l-attrici appellata bhala rizultat tas-sentenza appellata (fejn jekk tinqasamx l-istalla jew le tiddependi fuq il-kuntratt li l-attrici trid taghmel mas-sid tal-bitha). Fil-parti li jikkwotaw l-istess konvenuti appellanti odjerni f'**Aquilina v. Camilleri** il-Qorti tal-Appell fil-fatt kienet osservat li (i) kemm jekk il-konvenut jesebixxi c-cekkijiet u

(ii) kemm jekk jikkonferma l-pagamenti bil-gurament, il-parti l-ohra tkun f'pozizzjoni li ma tistax tirribatti tali provi. Is-sentenza appellata ghalhekk irrizulta li ma kinitx wahda gusta mhux ghaliex kienet taghti ghazla lil wiehed mill-partijiet (f'dak il-kaz lill-konvenut), izda ghaliex l-attur ma kienx ser ikun f'pozizzjoni li jirrispondi ghall-provi tal-konvenut.

Fil-kawza odjerna il-konvenuti appellanti qeghdin jargumentaw illi jekk l-attrici appellata tipprezenta l-kuntratt li jissemma fl-ewwel paragrafu tad-*decide* tal-ewwel Qorti (u cioe` kuntratt li permezz tieghu s-sid tal-bitha jippermettilha tiftah bieb fuq l-istess bitha), huma ser jigu ppregudikati serjament ghaliex ma jkunux jistghu jikkontrollaw il-kontenut ta' tali kuntratt. L-analogija li qeghdin jippruvaw jaghmlu tal-prezentata o meno ta' tali ftehim da parti tal-attrici odjerna mal-prezentata o meno tac-cekkijiet da parti tal-konvenut fil-kawza **Aquilina v. Camilleri** hija wahda bla bazi ghall-ahhar. Huma zewg sitwazzjonijiet kompletament differenti. Il-kontenut tal-kuntratt pubbliku msemmi fl-ewwel paragrafu tad-*decide* jirrigwarda sempliciment il-ftuh fuq il-bitha proprjeta` ta' Joe Pace ta' bieb mill-parti tal-istalla mmarkata fuq il-pjanta a fol. 65 bl-ittra A, liema parti, fl-eventwalita` li l-ftehim mas-sid tal-bitha effettivament jintlahaq, sejra tigi assenjata lill-istess attrici. Din il-Qorti ma tarax kif ser jigu ppregudikati l-konvenuti appellanti bil-prezentata ta' dan il-ftehim, ladarba wara d-divizjoni dik il-parti tal-istalla mhux ser tkun proprjeta` taghhom.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti tichad l-appell interpost mill-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata b'dan illi:

i) Fl-ewwel lok l-attrici ghandha fiz-zmien sitt xhur mid-data ta' din is-sentenza tottjeni l-permessi relattivi mill-MEPA u mis-Servizzi Veterinarji;

ii) Fl-eventwalita` li johorgu l-permessi relattivi, l-attrici qed tigi akkordata sittin (60) jum mid-data li fiha ikun inhareg l-ahhar permess relattiv ghall-qasma sabiex

taghmel kuntratt pubbliku mas-sid tal-bitha ghall-ftuh tal-bieb;

iii) Fl-eventwalita` li jsehh dan il-ftehim mas-sid tal-bitha, ghandu jigi ppubblikat il-kuntratt tad-divizjoni fi zmien hmistax-il (15) gurnata mid-data ta’ tali ftehim. Qed tigi kkonfermata n-nomina tan-nutar Christian Zammit sabiex jippubblika l-att relattiv u l-avukat Dr. Samuel Azzopardi sabiex jidher ghall-eventwali kontumaci. Qed tigi kkonfermata wkoll ghal kull *buon fini* n-nomina tal-perit Frank Muscat sabiex ix-xoghlijiet isiru taht id-direzzjoni u supervizjoni tieghu, bl-ispejjez jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

iv) Fl-eventwalita` li l-permessi ma jinhargux fiz-zmien prefiss jew li l-kuntratt mas-sid tal-bitha ghall-holqien tas-servitu` ma jsehhx fiz-zmien prefiss, u ghalhekk il-qasma ma tkunx tista’ ssir, il-proprjeta` tinbiegh b’licitazzjoni kif ordnat l-ewwel Qorti.

L-ispejjez ta’ dan l-appell ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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