QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 29 ta' Settembru 2015

Kawza Numru : 14
Rikors Guramentat Numru : 174/2015/LSO

L-Avukat Dottor Francis Lanfranco I.D. 381250M

vs

Francesco Saverio *sive* Frans Cutajar I.D. 316366M

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-Avukat Dottor Francis Lanfranco datat 25 ta' Frar u 2015 fejn espona: -

Illi huwa komproprjetarju flimkien mal-intimat fil-kwota ta' nofs (1/2) indiviz kull wiehed fil-proprjeta' immobbli elenkata fl-anness dokument A u ahjar deskritta u murija fid-dokumenti A 1 sa A 32 u fil-pjanti X 1 sa X 44 ilkoll hawn annessi. Il-partijiet huma wkoll komproprietarji f' ishma indaqs fl-ghamara u oggetti mobili l-ohra li bihom il-proprjetajiet indikati bin-numri 27 sa 37 - bl-eccezzjoni tan-numru 31 - fl-istess dokument A huma arredati;

Illi l-partijiet komproprjetarji huma bi qbil bejniethom dwar il-konsistenza tal-assi li jipposjedu bejniethom u dwar is-sehem rispettiv taghhom ta' nofs (1/2) indiviz kull wiehed fl-istess assi;

Illi fis-sena 2003, ir-rikorrenti kien issuggerixxa lill-intimat illi kellhom jaslu ghal qsim bonarju bejniethom tal-istess proprjeta' indiviza u, l-intimat kien accetta dana s-suggeriment tar-rikorrenti u sahansitra innomina lill-Perit tal-fiducja tieghu - il-Perit Arkitett Wilfrid De Battista - sabiex jaccedi fuq/gewwa l-proprjetajiet kollha, jaghmel stima taghhom u jespleta pjan ta' divizjoni bejn l-istess rikorrenti u l-intimat;

Illi r-rikorrenti accetta n-nomina tal-istess Perit Debattista u, ghalhekk, il-partijiet kellmu flimkien lill-istess Perit ghall-ghan imsemmi u accedew flimkien mieghu fuq/gewwa l-proprjetajiet kollha indikati fid-dokument A u inkarigawh flimkien sabiex, wara illi jaghmel l-istejjem relattivi, jipprezentahom bi pjan ta' divizjoni f' zewg ishma ta' valur indaqs sabiex, imbaghad il-partijiet ikunu jistghu itellghu l-

istess ishma bix-xorti bejniethom u b'hekk issir l-assenjazzjoni reciproka ta' dak is-sehem li talvolta tkun telghet lilhom;

Illi fl-24 ta' Novembru 2014, il-Perit Wilfrid De Battista pprezenta lill-partijiet il-pjan ta' divizjoni imhejji minnu li kopja tieghu tinsab hawn annessa bhala dokument B u, wara pressjoni da parti tar-rikorrenti fuq l-intimat sabiex tigi konkjuza l-istess divizjoni u wara illi intbaghtet mir-rikorrenti l-ittra - dokument C - l-intimat informa lir-rikorrenti verbalment illi huwa ma kellu l-ebda intenzjoni illi jasal ghal ebda divizjoni ta' dak illi kellhom bejniethom. L-intimat qal ukoll illi "hlief ghal xi ghelieqi tal-istess valur" huwa ma kien ser jaqsam xejn u ried illi l-qsim kellu jsir permezz ta' bejgh tal-kumplament u l-qsim tar-rikavat. L-intimat irrifjuta wkoll illi jhallas lill-Perit De Battista ghax-xoghol maghmul minnu in konnessjoni ma' dan;

Illi r-rikorrenti ma jixtieqx ibiegh l-imsemmija proprjeta' / jew parti minima u peress illi ma jixtieqx jibqa’ aktar fi stat ta' indivizibbilita' flimkien mal-intimat tal-proprjeta' kollha li ghandhom bejniethom u billi ghandu kull dritt fil-ligi illi dina l-istess proprjeta' tinqasam *a tenur* tal-artikolu 496 *et seq* tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema proprjeta' hija wkoll komodament divizibbli.

Jghid, ghalhekk, l-istess intimat ghaliex dina l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet premessi, m'ghandiex:

1. Tiddikjara illi l-assi kollha illi l-partijiet ghandhom in proprjeta' bejniethom indivizament f' ishma indaqs jikkonsistu unikament f' dawk l-assi indikati fid-dokument A, A 1 sa A 32 u X 1 sa X 44 fuq imsemmija;

2. Tordna id-divizjoni tal-istess assi - inkluz l-oggetti mobili gewwa l-appartamenti indikati bin-numri 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36 u 37 fid- dokument A li ghandom imorru mal-appartament relattiv – f' zewg ishma ta' valur indaqs u dana bl-opra ta' perit arkitett li ghandu jigi nominat minn dina l-Qorti ghal dan il-ghan;

3. Tordna illi l-istess zewg ishma ghandhom jittellghu bix-xorti skont il-ligi bejn il-partijiet u, wara dan il-process, sehem minnhom ghandu jigi assenjat lir-rikorrenti filwaqt illi s-sehem l-iehor ghandu jigi assenjat lill-intimat u dana ghas-saldu tas-sehem rispettiv taghhom ta' nofs (1/2) kull wiehed mill-istess assi kif fuq inghad;

4. Tinnomina nutar sabiex jippubblika l-Att relattiv ta' divizjoni fil-jum, hin u lok li ghandhom jigu stabbiliti fis-sentenza minn dina l-Onorabbli Qorti u kuraturi ghal kontumaci fuq l-istess att notarili kif ukoll ghal procedura tat-tlugh tax-xorti, jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat li minn issa jibqa' imharrek ghas-subizzjoni u b'riserva ghad-danni kollha dovuti mill-istess intimat lir-rikorrenti u li huwa sofra u li ghad irid isofri minhabba l-agir fuq imsemmi tal-intimat.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-7 ta' Mejju 2015.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Francesco Saverio Cutajar - K.I. Nru 0316366M datata 28 ta' April 2015 (fol 94) fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu jikkonferma dawn l-eccezzjonijiet:

1. Illi l-intimat ma jaqbilx mad-deskrizzjonijiet u mal-istimi tal-proprjetajiet li hejja l-Perit Wilfred De Battista fosthom, izda mhux biss, minhabba li diversi proprjetajiet huma deskritti b'mod zbaljat u/jew ghandhom id-daqs taghhom indikat b'mod zbaljat;

2. Illi huwa jopponi ghall-pjan ta' divizjoni kif imhejji mill-Perit Wilfred De Battista u dan peress li bhala komproprjetarju huwa ser ikun gravament ippregudikat jekk dan il-pjan jigi mwettaq u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza;

3. Illi mhuwiex minnu li l-intimat irrifjuta li jhallas lill-Perit Wilfred De Battista u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza;

4. Illi l-intimat huwa komproprjetarju flimkien ma' martu Maria Cutajar tal-proprjetajiet immobbli li ghandhom in-numri tmienja (8), disgha (9) u ghaxra (10) fi Triq Felic, Il-Belt Valletta, kif flimkien indikati bil-kulur ahmar fil-pjanta li tinsab mehmuza ma' din ir-risposta guramentata u mmarkata bhala Dok. FC1 u kif deskritta f'aktar dettall fil-

pjanta li tinsab mehmuza ma' din ir-risposta guramentata u mmarkata bhala Dok. FC2;

5. Illi l-imsemmija proprjetajiet immobbli tal-intimat u li ghandhom in-numri tmienja (8), disgha (9) u ghaxra (10) fi Triq Felic, il-Belt Valletta jinsabu vicin ghall-proprjetajiet immobbli indikati bin-numri 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 u 43 fid-Dokument A u kif ahjar deskritti fid-Dokumenti A26, A27, A28, A29, A30, A31 u A32 u fil-pjanti mmarkati bhala X26, X27, X28, X29, X30, X31, X32, X33, X34, X35, X36, X37, X38, X39, X40, X41, X42 u X43 li lkoll jinsabu mehmuza mar-rikors guramentat fl-ismijiet premessi, liema proprjetajiet immobbli huma flimkien indikati bil-kulur ahdar fil-pjanta li tinsab mehmuza ma' din ir-risposta guramentata u mmarkata bhala Dok. FC1;

6. Illi bhala komproprjetarju li ghandu beni immobbli minnhom innifishom vicini ghal xi whud mill-immobbli in komun li r-rikorrent qieghed jitlob li jinqasmu, l-intimat ghandu l-jedd li jitlob li dawk il-beni immobbli jigu assenjati lilu *a tenur* tal-Artikolu 503 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

7. Illi ghaldaqstant l-intimat qieghed jipprevalixxi ruhu mir-rikors guramentat ipprezentat mir-rikorrent fl-ismijiet premessi sabiex jipprezenta l-kontro-talba tieghu li permezz taghha qieghed jitlob li whud mill-proprjetajiet immobbli jigu assenjati lilu billi jigu nkluzi fis-sehem

assenjat lilu *a tenur* tal-Artikolu 503 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

8. Illi ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent; u

9. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-kontro-talba guramentata tal-intimat rikonvenjenti Francesco Saverio Cutajar - K.I. Nru 0316366M a fol 101 tal-process fejn espona bir-rispett u bil-gurament tieghu - ikkonferma din il-kontro-talba:

1. Illi huwa komproprjetarju flimkien mar-rikorrent rikonvenut fil-kwota ta' nofs (1/2) indiviz kull wiehed fil-proprjeta` immobbli elenkata fid-Dokument A u kif ahjar deskritti fid-Dokumenti A1 sa A32 u fil-pjanti X1 sa X44 li Ikoll jinsabu mehmuza mar-rikors guramentat fl-ismijiet premessi kif ipprezentat mir-rikorrent rikonvenut;

2. Illi l-partijiet huma wkoll komproprjetarji f'ishma indaqs tal-ghamara u oggetti mobbli l-ohra li jinsabu fl-imsemmija proprjetajiet bin-numri 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41u 42;

3. Illi kemm ir-rikorrent rikonvenut kif ukoll l-intimat rikonvenjenti ma jixtiequx jibqghu aktar fi stat ta' komunjoni bejniethom u jixtiequ li l-imsemmija assi jinqasmu *a tenur* tal-Artikolu 406 *et seq* tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

4. Illi l-intimat rikonvenjenti huwa komproprjetarju flimkien ma' martu Maria Cutajar tal-proprjetajiet immobbli bin-numri tmienja (8), disgha (9) u ghaxra (10) fi Triq Felic, il-Belt Valletta, kif flimkien indikati bil-kulur ahmar fil-pjanta li tinsab mehmuza ma' din il-kontro-talba u mmarkata bhala Dok. FC1 u kif deskritta f'aktar dettall fil-pjanta li tinsab mehmuza ma' din il-kontro-talba u mmarkata bhala Dok. FC2;

5. Illi l-imsemmija proprjetajiet immobbli tal-intimat rikonvenjenti u li ghandhom in-numri tmienja (8), disgha (9) u ghaxra (10) fi Triq Felic, Il-Belt Valletta jinsabu vicin ghall-proprjetajiet immobbli indikati bin-numri 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 u 43 fid-Dokument A u kif ahjar deskritti fid-Dokumenti A26, A27, A28, A29, A30, A31 u A32 li lkoll jinsabu mehmuza mar-rikors guramentat fl-ismijiet premessi, liema proprjetajiet immobbli huma flimkien indikati bil-kulur ahdar fil-pjanta li tinsab mehmuza ma' din il-kontro-talba u mmarkata bhala Dok. FC1;

6. Illi bhala komproprjetarju li ghandu beni immobbli minnhom innifishom vicini ghal xi whud mill-immobbli in komun li r-rikorrent rikonvenut qieghed jitlob li jinqasmu, l-intimat rikonvenjenti ghandu l-jedd li jitlob li dawk il-beni immobbli jigu assenjati lilu u dan *a tenur* tal-Artikolu 503 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

Ghaldaqstant l-intimat rikonvenjenti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, jitlob lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tinnomina Perit tekniku sabiex jaghmel stima u deskrizzjoni tal-assi kollha li l-partijiet ghandhom in proprjeta` bejniethom indivizament;

2. Tiddikjara illi l-assi kollha illi l-partijiet ghandhom in proprjeta` bejniethom indivizament f'ishma indaqs jikkonsistu fosthom, izda mhux necessarjament biss, f'dawk l-assi indikati fid-dokumenti A, A1 sa A32 u X1 sa X44 li jinsabu mehmuza mar-rikors guramentat numru 174/2015 LSO fl-ismijiet L-Avukat Dottor Francis Lanfranco *vs* Francesco Saverio Cutajar, ipprezentat mir-rikorrent rikonvenut nhar il-25 ta' Frar 2015 u dan dejjem wara li l-Perit tekniku jkun hejja stima u deskrizzjoni tal-istess assi;

3. Tordna d-divizjoni tal-istess assi f'zewg ishma ta' valur indaqs b'dan illi wiehed mill-ishma ghandu jkun jinkludi fih, izda mhux necessarjament biss, il-proprjetajiet indikati bin-numri 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 u 43 fid-Dokument A u kif ahjar deskritti fid-Dokumenti A26, A27, A28, A29, A30, A31 u A32 u fil-pjanti mmarkati bhala X26, X27, X28, X29, X30, X31, X32, X33, X34, X35, X36, X37, X38, X39, X40, X41, X42 u X43 li lkoll jinsabu mehmuza mar-rikors guramentat fl-ismijiet premessi, liema proprjetajiet immobbli huma flimkien indikati bil-kulur ahdar fil-pjanta mmarkata bhala Dok. FC1 flimkien mal-ghamara u oggetti mobbli l-ohra li jinsabu fl-

imsemmija proprjetajiet u dan okkorrendo bin-nomina ta' Periti nominandi;

4. Tordna illi l-istess zewg ishma jigu assenjati lill-partijiet b'dan illi s-sehem li jkun jinkludi fih, izda mhux necessarjament biss, il-proprjetajiet indikati bin-numri 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 u 43 fid-Dokument A u kif ahjar deskritti fid-Dokumenti A26, A27, A28, A29, A30, A31 u A32 u fil-pjanti mmarkati bhala X26, X27, X28, X29, X30, X31, X32, X33, X34, X35, X36, X37, X38, X39, X40, X41, X42 u X43 li lkoll jinsabu mehmuza mar-rikors guramentat fl-ismijiet premessi, liema proprjetajiet immobbli huma flimkien indikati bil-kulur ahdar fil-pjanta mmarkata bhala Dok. FC1 flimkien mal-ghamara u oggetti mobbli l-ohra li jinsabu fl-imsemmija proprjetajiet, liema sehem ghandu jigi assenjat lill-intimat rikonvenjenti *a tenur* tal-Artikolu 503 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta), filwaqt li s-sehem l-iehor ghandu jigi assenjat lir-rikorrent rikonvenut u dan ghas-saldu tas-sehem rispettiv taghhom ta' nofs (1/2) kull wiehed mill-istess assi; u

5. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att relattiv ta' divizjoni u assenjazzjoni f'jum lok u hin li jigu ffissati mill-Onorabbli Qorti u kuratur sabiex jirrapprezenta l-eventwali, kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti rikonvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta Guramentata tal-Avukat Dottor Francis Lanfranco I.D.381250M ghall-kontro-talba maghmula minn Francesco Saverio, *sive* Frans Cutajar, fl-atti tar-Rikors Guramentat fuq imsemmi, datata 6 ta' Mejju 2015 a fol 126 tal-process fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu jikkonferma illi:

1. **In Linea Preliminari:**

a. Il-kontrotalba kif imposta u fuq wiccha stess m'hi xejn hlief attentat iehor daparti ta' Frans Cutajar sabiex ikompli itawwal il-process ta' divizjoni (li kien mibdi tnax-il sena ilu bil-{suppost} kunsens tieghu) u sabiex ikompli jiddetta huwa **biss** dak li ghandu jsir mill-proprjeta` in divizjoni li jippossjedu bejniethom f' ishma indaqs il-partijiet u li tifforma l-bazi tat-talba ta' divizjoni maghmula fir-rikors promotur;

b. Il-kontrotalba mhijiex ammissibbli skont il-Ligi ghaliex tonqos fiha l-konnessjoni specifika mat-talba fir-Rikors Guramentat li tirrikjedi l-istess Ligi fl-Artikolu 396 tal-Kapitolu Tnax (12) tal-Ligijiet ta' Malta u dana kif jirrizulta "ex admissis" mill-kontro-talba nnifisha;

c. Il-kontro-talba tmur ukoll kontra l-Artikolu 400 tal-istess Kapitolu Tnax (12) tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex skont dan l-artikolu l-intimat **ma' jistax** jipproponi kontro-talba fi kwalita' differenti minn dik li fiha gie imharrek, kif in realta' u sostanzjalment qieghed jaghmel. Filwaqt illi fir-rikors promotur gie imharrek fil-kwalita' tieghu personali u **wahdu**

bhalu l-uniku komproprietarju l-iehor flimkien mar-rikorrent Dottor Lanfranco tal-proprjeta' in divizjoni, fil-kontro-talba qieghed jagixxi bhala kompartecipi fil-**komunjoni tal-akkwisti** ezistenti ma' martu Maria Cutajar u dana *oltre* ghal-fatt illi ghal dak illi jirrigwarda il-fond numru tmienja (8) fi Triq Felic il-Belt, Valletta dan il-fond huwa proprjeta' tal-istess komunjoni tal-akkwisti in kwantu ghall-nofs (1/2*)* indiviz biss, filwaqt illi **n-nofs (1/2*)* indiviz l-iehor jappartjeni ghall-terzi ignoti** - Ara l-Art 4 tal-konrotalba guramentata minn Frans Cutajar u d-dokumenti esibiti minnu u annessi maghha bhala Dok. FC 3 u Dok FC 4;

d. Fi kwalunkwe kaz u minghajr pregjudizzju ghas-suespost, id-dritt **ta' ozzjoni** li Frans Cutajar qieghed jipprova jezercita hawn **ma jista' qatt jigi propost permezz ta' kontro-talba** u certament **mhux f'dan l-istadju tal-proceduri ta' divizjoni** u, f' kull kaz, **ma jezistux ir-rekwiziti specifici** kif dettati mill-Artikolu 503 tal-Kapitolu Sittax (16) tal-Ligijiet ta' Malta u mill-Gurisprudenza kostanti in materja tal-Qrati taghna!

2. **FIL-MERITU u minghajr pregudizzju** ghall-eccezzjonijiet preliminari, il-kontro-talba hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt:

a. Ghaliex, il-pjanti esibiti minn Frans Cutajar in sostenn tal-kontrotalba tieghu u maghmula mill-Perit Tancred Mifsud - Dok. FC 1 u FC 2 - huma ghal kollox zbaljati u huma maghmula unikament sabiex **jingannaw** billi l-

proprjeta' illi biha Cutajar qieghed jippretendi illi jezercita d-dritt ta' ozzjoni la hija "adjacent" mal-proprjeta' in divizjoni u lanqas mhija "parallel" mal-istess proprjeta' fil-livell tat-triq - kif rikjest mill-ligi u l-gurisprudenza. Il-proprjeta' in divizjoni fil-livell tat-triq hija numerata erbatax (14) u tlettax (13) gewwa Triq Felic, Valletta, filwaqt illi dik imsemmija fil-kontrotalba hija numerata tmienja (8), disgha (9) u ghaxra (10) fl-istess Triq u ghalhekk certament ma "tikkwalifikax" ghall-pretensjoni infondata ta' Cutajar u dana kif jirrizulta ahjar mill-anness Doument markat Dok FL 1 li juri **l-pozizzjoni reali** tal-proprjeta` gewwa Triq Felic, Valletta - kemm dik in divizjoni kif ukoll dik li permezz taghha Cutajar qieghed jippretendi li jezercita d-dritt in kwistjoni;

b. Fi kwalunkwe kaz, fil-proprjeta' in divizjoni, **ma tezistix proprjeta' urbana tal-istess valur** ta' dik pretiza minn Cutajar sabiex tkun tista' tigi assenjata lill-esponent minflok dik pretiza minn Cutajar fil-kontrotalba;

c. Fi kwalunkwe kaz ukoll, anki kieku kien possibbli li t-talba maghmula fil-kontrotalba tigi kkunsidrata, dina jkollha bilfors tkun **limitata unikament ghall-proprjeta' in divizjoni li tmiss ma' 8 u 9, Triq Felic, Valletta u mhux xort'ohra** – pero` dana **mhuwiex** possibbli kif diga` spjegat fuq;

d. Filwaqt illi fin-nota tal-eccezzjonijiet tieghu ghar-rikors guramentat, Cutajar jghid illi ma jridx divizjoni, fil-kontrotalba qieghed jghid **l-oppost** cioe' li jrid divizjoni pero` ta' parti limitata mill-proprjeta` in divizjoni biss — **tal-**

'jewel in the crown' in divizjoni li jikkomprendu l-unici proprjetajiet li jirrendu **introjtu sostanzjali ghall-partijiet** u li pero` l-istess Cutajar qieghed (illum bil-miktub) jippretendi li ghandhom jigu **assenjati kollha lilu ad eskluzjoni tal-kondividend** - turija cara tal-animu u tal-'forma mentis' tieghu;

e. Ghal kull *buon fini*, jigi rilevat illi fil-lista tax-xhieda annessa mal-kontrotalba tieghu u cioe' dawk indikati bin-numri 7 u 9 fl-istess lista, Cutajar qieghed jindika xhieda li ghandhom jixhdu "dwar applikazzjonijiet li gew ipprezentati lill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjenti u l-Ippjanar" u dana "sabiex uhud mill-proprietajiet (in divizjoni) jigu zviluppati" (sic). L-esponent Avukat Lanfranco **ma jaf b'ebda applikazzjoni pendenti ta' dina n-natura u QATT ma gie kkonsulat mill-komproprjetarju** dwar tali applikazzjonijiet u qatt ma intalbet il-firma tieghu ghall-istess. L-unika applikazzjoni li kien infurmat illi kienet saret snin ilu kienet ghall-izvilupp tal-arja gewwa Triq Felic u Cutajar kien sussegwentement informa lill-esponent illi dina l-applikazzjoni kienet giet michuda mill-MEPA. Dina wkoll tindika l-animu ta' Cutajar u l-mod tal-agir tieghu f' dan ir-rigward;

f. Ghal kull *buon fini* wkoll, l-esponent Avukat Lanfranco qieghed prezenzjalment jirriserva d-dritt tieghu illi **fiz-zmien propizju jezercita d-dritt ta' ozzjoni kull fejn jispetta lilu u bil-metodu permess fil-Ligi.**

Ghalhekk, in forza tal-premess, u ta' eccezzjonijiet ohra permessibbli skont il-ligi illi l-esponent jirriserva d-dritt illi jaghmel fi stadju ulterjuri, jirrizulta illi t-talbiet kollha fil-kontrotalba huma ghal kollox **frivoli u vessatorji** u ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kollha - inkluz id-'doppio spese' - kontra l-istess Frans Cutajar. B' riserva ghall-azzjoni ghad-danni u ta' kull azzjoni ulterjuri ohra spettanti lill-esponenti skont il-Ligi kontra l-istess Cutajar li minn issa jibqa’ mharrek ghas-subizzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Mejju 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet, il-konvenut prezenti. Dr. Lanfranco ghamel referenza ghar-risposta guramentata tieghu hgal kontro-talba tal-intimat u talab li l-eccezzjonijiet preliminari tieghu imfissra fil-paragrafi 1(a) sa 1(d) jigu trattati u decizi f'sentenza *in parte*. Il-Qorti laqghet it-talba**.** F’ dak l-istadju izda u ghall-ahjar amministazzjoni tal-gustizza f’ din il-kawza u fuq talba tad-difensuri tal-partijiet il-Qorti nnominat lill-Perit Alan Saliba, nomina bi qbil bejn l-istess partijiet, ghal fini tat-talbiet dedotti fir-rikors guramentat biss. L-ispejjez jigu divisi bin-nofs bejn il-partijiet. Il-kawza thalliet ghat-trattazzjoni fuq l-eccezzjoni preliminari indikati u ghar-rapport tal-perit.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Lulju 2015 (fol 135) fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Francis Lanfranco u Dr Karol Aquilina ghall-konvenut prezenti. Saret it-trattazzjoni tal-eccezzjonijiet preliminari minn Dr Francis Lanfranco u Dr. Karol Aquilina, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Dr Lanfranco ghandu jipprezenta nota

b'kopja tas-sentenzi minnu citati. Dr. Francis Lanfranco ddikjara li *ai fini* tal-eccezzjoni tieghu para 1 (d) li meta qed jirreferi fit-tieni lok li ma jezistux ir-rekwiziti specifici tal-Art 503 tal-Kap 16, f'dan l-istadju u *ai fini* biss ta' din l-eccezzjoni preliminari qed jillimita ruhu ghall-element li d-dritt ta' ozzjoni jista' jintalab biss meta l-komproprjetarju f'kawza ta' divizjoni huwa sid uniku u esklussiv ta' proprjeta' li in forza taghha qed jitlob dan id-dritt, u jirrizerva ruhu dwar il-mertu. Il-kawza qed tigi differita ghas-sentenza preliminari fuq l-erba' (4) eccezzjonijiet trattati f' din is-seduta ghad-29 ta' Settembru 2015 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija sentenza *in parte* dwar l-erba' eccezzjonijiet preliminari sollevati mir-rikorrent, l-Avukat Dottor Francis Lanfranco, ghall-Kontro-Talba tal-Intimat Francesco Saverio sive Franco Cutajar elenkati fil-paragrafi 1(a) sa 1(d) tar-Risposta rikonvenzjonali.

Il-kawza principali hija wahda ta' divizjoni ta' diversi proprjetajiet, mobbli u mmobbli, urbani u rurali, appartenenti lill-kontendenti in komuni u fi kwoti indaqs (nofs bin-nofs) bejniethom. Ir-rikorrent qed jezercita l-jedd tieghu, billi ma jixtieqx jibqa' izjed fi stat ta' komproprjeta' (**artikolu 496 tal-Kodici Civili ta' Malta).** Izda filwaqt li il-kontendenti jaqblu li ghandhom sehem ta' nofs (1/2) indiviz kull wiehed mill-proprjetajiet elenkati fid-**Dokument A**

anness mar-rikors promotur, ma hemmx qbil dwar id-deskrizzjoni tal-istess u mal-istimi sottomessi, u lanqas mal-pjan ta' divizjoni imhejji minn perit li kien gie inkarigat minnhom it-tnejn.

L-intimat, inoltre, qed jitlob, permezz tal-Kontro Talba tieghu, li jinghata dritt ta' ozzjoni fuq diversi proprjetajiet sitwati fi Triq Felic, il-Belt Valletta peress li hu, flimkien ma' martu, huwa sid ta' proprjeta` vicina u, flimkien ma' terzi mhux nominati, sid ta' nofs (1/2) indiviz ta' proprjeta' ohra vicina. Hu talab li jigi assenjat dawn il-proprjetajiet *ope exceptionis* (ara ir-raba', hames u s-sitt eccezzjonijiet) aparti permezz tal-kontro-talba.

Ir-rikorrent oppona ghall-validita' tal-kontro-talba ghar-ragunijiet li huma, in sintesi, is-segwenti:-

a. Il-kontro-talba mhi xejn hlief attentat iehor daparti ta' Frans Cutajar sabiex ikompli jtawwal il-process ta' divizjoni;

b. Il-kontro-talba mhijiex konformi mal-Artikolu 396 tal-Kapitolu Tnax (12) tal-Ligijiet ta' Malta ;

c. Il-kontro-talba tmur ukoll kontra l-Artikolu 400 tal-istess Kapitolu Tnax (12) tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex skont dan l-artikolu l-intimat ma' jistax jipproponi kontrotalba fi kwalita' differenti minn dik li fiha gie imharrek, kif in realta' u sostanzjalment qieghed jaghmel.

d. Id-dritt ta' ozzjoni li Frans Cutajar qieghed jipprova jezercita hawn ma jista' qatt jigi propost permezz ta' kontro-talba u certament **mhux** f'dan l-istadju tal-proceduri ta' divizjoni u, f' kull kaz, ma jezistux ir-rekwiziti specifici kif dettati mill-Artikolu 503 tal-Kapitolu Sittax (16) tal-Ligijiet ta' Malta u mill-Gurisprudenza kostanti in materja tal-Qrati Maltin.

Dwar it-tieni raguni ta' din l-ahhar eccezzjoni (1)(d), ir-rikorrent, fit-trattazzjoni, kkjarifika li f'dan l-istadju u *ai fini* biss ta' din l-eccezzjoni preliminari qed jillimita ruhu ghall-punt li d-dritt ta' ozzjoni jista' jintalab biss meta l-komproprjetarju f'kawza ta' divizjoni huwa sid uniku u esklussiv ta' proprjeta' li in forza taghha qed jitlob dan id-dritt, u jirrizerva ruhu dwar il-mertu.

Fatti fil-Qosor

Il-fatti li johorgu mill-atti u li huma rilevanti ghall-eccezzjonijiet imsemmija huma fil-qosor is-segwenti. Il-kontendenti huma sidien *pro indiviso* u fi kwoti indaqs bejniethom ta' diversi proprjetajiet, kemm ta' natura immobbli kif ukoll mobbli, li kollha jinsabu elenkati fid-dokument immarkat **Dokument A**, anness mar-rikors promotur. Diversi snin ilu l-partijiet kienu nkarigaw lill-Perit Wilfred De Battista sabiex jaccedi fuq il-proprjetajiet, jaghmel stima u jaqsamhom f'zewg porzjonijiet sabiex isir sortegg bejn il-partijiet. Dawn il-porzjonijiet tlestew izda l-intimat ma qabilx mal-qasma proposta mill-Perit.

Kuntratti esebiti mill-Intimat

Il-kuntratti esebiti[1] mill-intimat rigward il-proprjetajiet fil-vicinanza tal-bini in divizjoni huma ta' rilevanza ghall-eccezzjonijiet sollevati. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tat-tnejn (2) ta' Ottubru 2010, kif ammendat b'att korrettorju tal-istess Nutar tal-15 ta' Settembru 2011, l-intimat, flimkien ma martu akkwista is-segwenti:-

(i) L-intier ta' kamra li ggib in-numru ghaxra (10) f'Felix Street, il-Belt Valletta minghajr l-arja sottospost ghan-numru 9 hawn isfel imsemmi;

(ii) L-intier tal-fond li jinsab fil-*first floor* pero` li ghandha entratura bin-numru disgha(9) fuq Felix Street, il-Belt , Valletta;

(iii) In-nofs (1/2) indiviz mill-appartament internament immarkat bin-numru erbgha (4) li jinsab fl-ghola livell, cioe' fil-*fourth floor,* formanti parti mill-blokk li jgib in-numru ufficjali tmienja (8) f'Felix Street, il-Belt Valletta.

ELENKU TA' BENI IN KOMUNI - DOK A

Mill-elenku esebit a fol.4 u 5 tal-process jirrizulta li fost l-immobbli urbani hemm dawk elenkati fil-partiti 26 sa 43 li jirrigwardaw l-appartamenti enumerat 14/1 sa 14/16 fi Felix Street, il-Belt Valletta u hanut li jgib in-numru 13 fl-istess triq.

[1] Esebiti a fol 110-117 tal-process.

L-eccezzjonijiet sollevati ghall-Kontro-Talba.

Il-Qorti ser tghaddi biex tindirizza l-erba' eccezzjonijiet sollevati mir-rikorrent rikonvenzjonat.

<u>L-Ewwel Eccezzjoni</u>

1 (a). *Il-kontro-talba mhi xejn hlief attentat iehor daparti tal-intimat sabiex ikompli itawwal il-process ta' divizjoni u sabiex jiddetta huwa biss kif ghandha ssir id-divizjoni*.

Il-Qorti tikkonsidra li din l-eccezzjoni ma tghid xejn dwar ir-regolarita' procedurali tal-kontro-talba. Proprjament din mhi xejn hlief ilment li l-kontro-talba hija frivola u vessatorja fic-cirkostanzi - kwistjoni li tincidi fuq l-ispejjez gudizzjarji ta' dawn il-proceduri u mhux fuq il-validita' tal- kontro-talba.

Ghalhekk ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' din l-eccezzjoni salv li terga' tirrikonsidraha mas-sentenza finali anke ghal dak li jirrigwarda l-ispejjez gudizzjarji.

(ii) **<u>It-Tieni Eccezzjoni</u>**

Din l-eccezzjoni, bhat tielet wahda, tindirizza l-improponibbilita' tal-kontro-talba billi mhix konformi mal-Ligi.

It-tieni eccezzjoni, 1(b), huwa imfisser fit-termini segwenti:-

"Il-kontrotalba mhijiex ammissibbli skont il-Ligi ghaliex tonqos fiha l-konnessjoni specifika mat-talba fir-Rikors Guramentat li tirrikjedi l-istess Ligi fl-Artikolu 396 tal-Kapitolu Tnax (12) tal-Ligijiet ta' Malta u dana kif jirrizulta "ex admissis" mill-kontro-talba nnifisha;"

L-attur, fit-trattazzjoni orali[2], issottometta li t-talba rikonvenzjonali ma tohrogx mill-istess fatt jew kuntratt u lanqas iggib fix-xejn l-azzjoni tieghu jew jimpedixxi l-effetti taghha a tenur ta’ l-istess artikolu 396.

Konsiderazzjonijiet ta' Dritt Marbutin ma' din eccezzjoni.

Ir-rikonvenzjoni hija procedura specjali, eccezzjonali, regolata bl-**Art. 396 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta.** L-element essenzjali ta' din il-procedura hija il-konnessjoni li trid tirrizulta bejn it-talba u l-kontro-talba (*continentia causarum).* L-iskop tal-procedura imsemmija hija l-unifikazzjoni ta' zewg kawzi awtonomi u distinti li altrimenti ikunu jistghu jinstemghu kontestwalment u jwasslu ghal zewg sentenzi separati minnflok sentenza unika.

Skont l-**Artikolu 396(a) tal-Kap Tnax tal-Ligijiet ta’ Malta,** kontro-talba tista' ssir:-

"*Fil-kawżi, l-konvenut jista’ jagħmel kontro-talba kontra l-attur, basta li din il-kontro-talba tkun konnessa mat-talba tal-attur kif sejjer jingħad hawn taħt:*

[2] Seduta tal-14 ta' Lulju 2015

(a) Meta l-kontro-talba tal-konvenut tkun gejja mill-istess fatt jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun gejja it-talba tal-attur;"

(b) "Meta l-iskop tal-kontro-talba tal-konvenut huwa li jpaci l-kreditu mitlub mill-attur, jew b' kull mod iehor igib fix-xejn l-azzjoni ta' l-attur jew li jimpedixxi l-effetti taghha."

L-eccezzjoni ta' nullita' ta' att gudizzjarju hija proponibbli biss jekk jinkonkorru r-rekwiziti stabbiliti fl-**artikolu 789 tal-Kap.12** u l-Qorti tifhem li r-rikorrent qed jinvoka l**-Artikolu 789(1)(d)** .

Huwa pacifiku li ghalkemm il-legislatur ma llimitax it-talbiet li jistghu jitressqu permezz ta' talba rikonvenzjonali, dawn ghandhom ikunu konnessi mat-talba principali u l-iskop tal-istess huwa mhux biss li tigi eliminata l-obbligazzjoni attrici, jew ikkompensata, izda wkoll li d-domandi attrici jigu b'kull mod, jekk mhux estinti, anke newtralizzati. (**Nicholas Ellul et v Mary Cutajar et -** PA FGC - 15 ta' Mejju 1998).[3]

"Vi e` communanza di origine quando le due domande emanano dallo stesso fatto o dallo stesso contratto o titolo." (Ara ad. ez. is-sentenzi fl-ismijiet "**Paul u Agnes konjugi Bezzina vs Eagle Beams Limited et**" (Citaz. Numru 881/97/RCP) deciza fl-4 ta' Dicembru 1998, u "**Dr. Vincent Falzon nomine vs Raymond u Salvina Mifsud**" (Citaz. Nru. 2302/97/RCP).

[3] Ara wkoll. **Carmel Farrugia v Alexandra Farrugia –** PA(RCP) - 6 ta' Marzu 2003

Dawn il-principji gew elaborati minn din il-qorti kif diversament presjeduta fl-ismijiet **Air Malta p.l.c. v Lawrence Borg ghan-nom ta' South Rays Holidays Limited** (PA(JRM) - dec. fit-30 ta' Gunju 2004). Il-Qorti irriteniet hekk:-

"*Huwa stabilit li b'"fatt" wiehed jifhem dik il-gabra ta' operazzjonijiet jew negozji li nisslet ir-rabta guridika*[4]*. ...Il-Qorti hija tal-fehma meqjusa li "fatt" ma jista' jkun qatt xi haga li tnisslet u sehhet wara u b'konsegwenza tal-fatt li nbdew proceduri fil-Qorti biex jigi determinat guridikament jekk xi wahda mill-partijiet kinitx kisret il-ftehim - jig, l-veru "fatt";*

Illi l-kawza odjerna kif gja rilevat, hija wahda ghad-divizjoni tal-proprjetajiet komuni bejn il-kontendenti. L-istess intimat, kif stqarr fir-risposta guramentata, ttenta l-kontro-talba sabiex igib il-quddiem id-dritt ta' ozzjoni koncess eccezzjonalment lill-kondividend li ghandu proprjeta' 'vicina' (il-kliem testwali tal-Ligi) ghal xi proprjeta' komuni (*vide* **Artikolu 503 tal-Kap. 16**).

Indubbjament id-dritt ta' ozzjoni ma jezistix jekk mhux fl-isfond ta' divizjoni bejn komproprjetarji. Difatti jekk il-qorti tiddeciedi li dan id-dritt jezisti (kwistjoni li trid tigi investigata

[4] Ara Digesto Italiano (Vol. IX) Voce "*Fatto*" pag. 548-9 u App. Kumm. **6.2.1985** fil-kawza fl-ismijiet ***Maria Grazia Fava vs Salvino Farru****gia* (mhix pubblikata).Bran iccitat ukoll mill-On.Qorti tal-Appell fil-kaz fl-ismijiet **Paul Gambin v Frank Gambin pro et noe -**dec.fis-27 ta' Marzu 1996.

sew fil-mertu tal-kaz), id-divizjoni ssir per assenjazzjoni u mhux b'sortegg.

Illi ghalhekk ma jistax jinghad li ma hemmx rabta, jew konnessjoni bejn l-azzjoni u l-kontro-talba. Anzi hemm identita' bejn iz-zewg azzjonijiet (principali u rikonvenzjonali) billi l-konvenut rega' ippropona mill-gdid kawza ghad-divizjoni li tinkludi t-talba ghall-ozzjoni. Hemm komunalita` fl-origini ossia fil-fonti tad-dritt, li hija l-istat ta' komproprjeta` f'diversi fondi, kif ukoll komunalita' ta' fatt rigward it-talba specifika *ai termini* tal-artikolu 503 tal-Kap 16 li jikkonsisti fil-bini urban f'Felix Street il-Belt Valletta. Ghalhekk il-qorti ma tistax taqbel mar-rikorrent billi tikkonsidra li l-kontro-talba hi bbazata fuq l-istess fatt u origini ta' dritt.

Awtonomija bejn l-Azzjoni u l-kontro-talba

Ikkonsidrat li din il-Qorti kif diversament presjeduta, fil-kawza fuq citata, **Air Malta p.l.c. v South Rays Holidays Limited,**[5] issenjalat tifsira preciza tal-kelma "*konnessjoni*" fis-sens li:

"Illi dwar it-tifsir tal-konnessjoni mehtiega mal-azzjoni attrici biex tista' triegi l-kontro-talba, wiehed irid izomm quddiem ghajnejh ukoll li fl-istitut tar-rikonvenzjoni, l-azzjoni u l-azzjoni rikonvenzjonali jitqiesu bhala zewg azzjonijiet li kapaci joqoghdu wahedhom f'ezistenza indipendenti u awtonoma. Kemm hu hekk, l-artikolu 401 tal-Kodici

[5] Ara wkoll **Joseph Scerri v Anna Fenech er –** PA(JRM), 3 ta' Lulju 2003.

jseddaq din l-awtonomija. Ghalhekk, b'"konnessjoni" wiehed certament ma jifhimx li l-kontro-talba tkun dipendenti fuq it-talba jew in-natura taghha[6]. Izda l-elementi li trid il-ligi jridu jkunu murija sewwa biex il-kontro-talba tista' titressaq kif imiss."

Illi dan qed jinghad ghaliex ghalkemm bhala procedura huwa permess f'kawza li tigi pprezentata kontro-talba skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 397 tal-Kap. 12** b'dan li l-effett tal-kontro-talba, rigward procedura, huwa dak li t-talba originali u l-kontro-talba jigu trattati fi process wiehed u z-zewg talbiet jigu decizi f'kawza wahda, izda xorta wahda l-istess kontro-talba hija kkunsidrata bhala kawza separata u distinta minn dik proposta mill-attur kif jirrizulta minn dak indikat fl-**artikolu 401 tal-Kap. 12,** u kif ritenut fis-sentenza **"Sammy Meilaq nomine vs Oral Attinel et"** (A.C – 5 ta' Ottubru 2001) b'dan li *"l-att tac-citazzjoni u l-kontro-talba jippromwovu zewg azzjonijiet distinti li kellhom ezistenza indipendenti u awtonoma, tant li huwa pacifiku li l-kontro-talba setghet tigi konsidrata u deciza, nonostante illi t-talba attrici tkun giet ceduta.....".*

F'dan is-sens ukoll insibu s-sentenza tal-On.Qorti tal-Appell fil-kaz fuq citat fl-ismijiet **Paul Gambin v Frank Gambin pro et noe -**dec.fis-27 ta' Marzu 1996.

"*Vi e' riconvenzione, semprecche' per eccezione ad una domanda principale, opponga* ***un altra domanda egualmente principale. (Vol.XI, p.78)"***

---

6 Ara ad ezempju, App.Civ. **5.10.2001** fil-kawza fl-*ismijiet* ***Sammy Meliaq noe vs Oral Attinel pro et***

Ikkonsidrat li fil-kontro-talba tieghu, l-intimat ma llimitax ruhu biss ghall-talba biex jesercita' l-jedd ghall-ozzjoni imma espressament rega' ippropona talba ghad-divizjoni tal-beni komuni. Anzi rriproduca kwazi *verbatim* it-talbiet imressqa mill-Attur fir-rikors promotur, li fosthom hemm talba ghad-dritt ta' ozzjoni. Li kieku din it-talba (ghall-ozzjoni) saret wahidha, l-attur kien ikollu ragun ghaliex it-talba rikonvenzjonali ma kienx ikollha dik l-awtonomija mit-talba principali li jrid il-legislatur. Jekk it-talba principali tigi ceduta, necessarjament kienet taqa' it-talba rikonvenzjonali.

Mill-iskorta tal-gurisprudenza esebita mir-Rikorrent stess jirrizulta li id-dritt ta' ozzjoni tqajjem rarament fin-nota tal-eccezzjonijiet u kien jigi sollevat waqt is-smigh tal-kawza wara li jkunu gew individwati l-proprjetajiet komuni u stmati.

Anke fil-kaz odjern, iz-zewg partijiet qablu li t-talba ghall-ozzjoni hija intempestiva in kwantu tiddependi fuq l-istimi tal-proprjeta' komuni - liema ezercizzju ghad irid isir. Dan kollu qed jinghad apparti l-konsiderazzjoni li l-jedd ghall-ozzjoni ma jgibx fix-xejn l-azzjoni attrici, li huwa proprju wiehed mill-miri tal-istitut tar-Rikonvenzjoni. Anzi l-effett ta'dan id-dritt hu li t-talba tal-attur tigi milqugha imma d-divizjoni ssir per assenjazzjoni.

Illi fid-dawl tal-premess il-Qorti ma tistax tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-attur rikonvenzjonat ghaliex il-kontro-talba, li tinkludi talba ghad-divizjoni, certament tissoddisfa l-

element ta' konnessjoni ta' kawzi rikjest mill-legislatur. Madanakollu l-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax li l-kontro-talba odjerna minflok isservi l-ekonomija tal-gudizzju, effettivament tirdoppja bla bzonn l-ispejjez gudizzjarji ghaliex ma kien hemm l-ebda lok sabiex issir.

Ghalhekk ser tiehu konjizzjoni ta' din il-konsiderazzjoni meta tasal biex tiddetermina l-ispejjez gudizzjarji mas-sentenza finali.

It-Tielet eccezzjoni

1(c) *Il-kontro-talba tmur ukoll kontra l-Artikolu 400 tal-istess Kapitolu Tnax (12) tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex skont dan l-artikolu l-intimat ma' jistax jipproponi kontro-talba fi kwalita' differenti minn dik li fiha gie imharrek, kif in realta' u sostanzjalment qieghed jaghmel.*

Illi huwa essenzjali ukoll *ad validitatem* li l-konvenut li ppropona l-kontro-talba jagixxi fl-istess kwalita` li fiha gie mharrek ("**Francoise Chetcuti vs Mary Friggieri**" - A.D. 24 ta' Mejju 1991) .[7]

L-attur jissottometti li fil-waqt illi l-intimat gie imharrek wahdu bhala l-uniku komproprjetarju tal-proprjeta` in divizjoni hu qieghed jaghmel il-kontro-talba parzjalment bhala kompartecipi fil-komunjoni ta' l-akkwisti ma' martu Maria; u in kwantu ghal fond li jiccita numru 8 Triq Felic

[7] Ara wkoll P.A. PS **31.1.2003** fil-kawza fl-ismijiet **Alexis Vella et noe vs David Jones et noe**

dan hu stess jghid li jappartjeni nofs indiviz lil terzi injoti u kwantu ghan-nofs l-iehor lill-istess komunjoni ta’ l-akkwisti.

Illi lanqas treggi din l-eccezzjoni ghaliex il-kontro-talba hija wahda ghad-divizjoni li qed tigi proposta mill-intimat bhala komproprjetarju mar-rikorrent. L-okkju fil-kontro-talba hija l-istess.Ghal dak li jirrigwarda d-dritt ta' ozzjoni li qed jivvanta, dan jirrigwarda proprjeta' in komun li ghandu ma’ martu u ma’ terzi rispettivament, izda huwa car li qed jistrieh wahdu fuq l-artikolu 503 bhala sid ta' sehem minn proprjeta' vicina.

Ghalhekk din l-eccezzjoni wkoll qed tigi michuda.

<u>Ir-Raba' Eccezzjoni</u>

Din l-eccezzjoni hija maqsuma bejn zewg premessi:-

1(d) :-

"i) "Id-dritt ta' ozzjoni li Frans Cutajar qieghed jipprova jezercita hawn ma jista’ qatt jigi propost permezz ta' kontro-talba u certament ***mhux*** *f’dan l-istadju tal-proceduri ta' divizjoni u,*

ii) f’ kull kaz, ma jezistux ir-rekwiziti specifici kif dettati mill-Artikolu 503 tal-Kapitolu Sittax (16) tal-Ligijiet ta' Malta u mill-Gurisprudenza kostanti in materja tal-Qrati Maltin."

L-ewwel parti mhix ser tigi indirizzata b'din is-sentenza u dan bi qbil bejn il-partijiet. Rigward it-tieni parti, l-attur issottometta li :-

a) Il-proprjeta' tal-intimat mhix kontigwa ghall-proprjeta' komuni. Din il-lanjanza hija intempestiva u ghandha tigi ezaminata wara li jsir r-rapport peritali. Ghalhekk l-attur irriserva ruhu.

b) Il-proprjeta' 8, 9 u 10 f'Felix Street, il-Belt Valletta ma tappartjenix lill-intimat esklussivament.

Fil-verbal rapportat tas-seduta tal-14 ta' Lulju 2015, l-attur illimita l-eccezzjoni ghal jekk id-dritt ta' ozzjoni jista' jintalab biss meta l-komproprjetarju f'kawza ta' divizjoni huwa sid uniku u esklussiv ta' proprjeta` li in forza taghha qed jitlob dan id-dritt.

DRITT TA' OZZJONI

L-*Artikoli* ***503 tal-Kap.16 jghid hekk:***

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

Jirrizulta mill-gurisprudenza tal-qrati taghna li din id-disposizzjoni hija radikata f'ghan ekonomiku li tiffavorixxi l-konsolidazzjoni tal-proprjeta'.

L-intimat jirribadixxi li din l-eccezzjoni hija wkoll intempestiva billi d-dritt ta' ozzjoni jigi ezercitat wara li ssir ir-relazzjoni teknika tal-perit. Huwa f'dak il-mument li jrid jigi determinat jekk hemmx dritt ta' ozzjoni jew le u mhux f'dan l-istadju preliminari fejn il-Qorti lanqas mhi fornita bi stimi tal-proprjetajiet.

Il-qorti taqbel ma' din is-sottomissjoni. Id-dritt ta' ozzjoni jigi stabbilit fiz-zmien tal-qasma u wara li javveraw il-kondizzjonijiet l-ohra previsti mill-artikolu 503, senjatament il-vicinanza/attigwita' tal-proprjeta' tal-komproprjetarju, u l-ezistenza ta' immobbli oħra in komun ta' sehem bejn wieħed u ieħor ugwali.

Hija inutili li l-Qorti tistabbilixxi llum jekk l-intimat, *qua* komproprjetarju ta' immobbli vicini u mhux sid esklussiv, jista' jezercita' dan id-dritt ghaliex dan jiddependi jekk ic-cirkostanzi tal-intimat ser jibqghu l-istess meta jigu ghall-qasma.

Ghalhekk il-Qorti ser tordna li din l-eccezzjoni tibqa' ghad-decizjoni fis-sentenza finali.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tastjeni** milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel u r-raba' eccezzjoni imfissra fil-paragrafi 1(a) tar-Risposta rikonvenzjonali**, Tichad it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet** imfissra fil-paragrafi 1(b) u 1(c) rispettivament tar-Risposta rikonvenzjonali.

Dwar l-eccezzjonijiet imfissra fil-paragrafu 1(a), il-Qorti ser tiehu konjizzjoni tal-istess fis-sentenza finali. Dwar l-eccezzjoni imfissra fil-paragrafu 1(d) il-Qorti tqis li din hija intempestiva u qed tirriserva l-gudizzju ghas-sentenza finali ghar-ragunijiet imfissra f'din is-sentenza.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
29 ta' Settembru 2015

Josette Demicoli
Deputat Registratur
29 ta' Settembru 2015