QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum il-Ġimgħa, 12 ta' Mejju 2017

Kawża Nru: 8

Rikors Ġuramentat Nru: 352 / 11 JA

Josephine armla ta' Antonio Agius; Franco Agius; Romina mart Franco Agius; Marisa Cauchi; Joseph Cauchi; Consiglia *sive* Connie Bugeja; Montey Bugeja; Carmen Zahra; Paul Zahra; Rita Farrugia; Louis Farrugia; Doreen Ellul; Mario Ellul; Georgina *sive* Gina Muscat; u Emanuel Muscat

-vs-

Zoqdi Developers Limited (C10213)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fil-11 t'April 2011 fejn ġie premess:

Illi l-atturi għandhom bejniethom sehem ta' nofs indiviż minn porzjoni diviża ta' art fil-Fgura magħrufa bħala 'Ta' Pietra Lunga' *sive* 'Tal-Għazz' *sive* 'Tal-Fgura' fil-limiti tal-Fgura, tal-kejl superfiċjali ta' *circa* 703.4 metri kwadri, jew kejl verjuri, soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' 0.99 Ewro ċenteżmi (€0.99), altrimenti libera u franka, kif tidher murija bordurata bl-isfar fl-annessa pjanta Dokument 'X', mentri n-nofs indiviż l-ieħor jappartjeni lis-soċjeta' konvenuta.

Is-sehem indiviż appartenenti lill-atturi hu provenjenti lilhom mingħand is-socjeta' A&F Developers Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef datat 15 ta' Marzu 2011 (Dokument 'Y'), mentri s-sehem indiviż appartenenti lis-socjeta' konvenuta ppervena lilha permezz ta' kuntratt ta' permuta fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat ta' Lulju 1990.

Illi l-atturi ma jridux jibqgħu aktar fi stat fejn il-proprjeta' tibqa' ndiviża bejniethom u s-socjeta' konvenuta, liema proprjeta' tista' tiġi faċilment diviża f'żewġ porzjonijiet, porzjoni waħda rappreżentanti s-sehem tal-atturi, u porzjoni oħra rappreżentanti s-sehem tas-soċjeta' konvenuta.

L-esponenti jaf personalment il-fatti kollha hawn fuq dikjarati minnu.

Talbiet

Illi għaldaqstant l-atturi jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha illi:

(i) tordna d-diviżjoni tal-imsemmija proprjeta' f'żewġ ishma, wieħed rappreżentanti s-sehem tal-atturi, u l-ieħor rappreżentanti s-sehem tas-soċjeta' konvenuta, liema żewġ ishma jiġu assenjati lill-atturi u lis-soċjeta' konvenuta rispettivament *per sorte*.

(ii) tinnomina Nutar sabiex jippublika l-att opportune, u Kuratur sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi, fil-jum, hin u lok minnha stabiliti għal pubblikazzoni tal-istess att.

(iii) tordna li l-ispejjeż tal-kuntratt jiġu sopportati mill-partijiet skond is-sehem rispettiv tagħhom.

Bl-ispejjeż kontra s-socjeta' konvenuta, li rappreżentanti tagħha huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta ppreżentata fis-16 ta' Mejju 2011 li permezz tagħa r-rappreżentant Andrew Agius eċċepixxa:

Illi huwa ma jopponix li ssir il-qasma tal-art in kwistjoni *stante* li din hija komodament diviżibbli b'dan illi l-esponenti jirrileva illi s-segwenti fatturi għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni:

i. parti mill-art tmiss ma' proprjeta' oħra tas-soċjeta' intimata u konsegwentement a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 503 tal-Kodiċi Ċivili huwa jitlob illi dik in-naħa tal-art tiġi assenjata lill-kumpanija intimata.

ii. għalkemm l-art in diviżjoni fiha faċċata fuq żewġ toroq, *purche'* faċċata limitata, l-faċċata tal-*building line* m'hiex identika u l-import tal-istess toroq m'huwiex l-

istess u ċertament il-proprjeta' li tiġi tmiss ma' Vjal il-Kottoner tiswa aktar mill-proprjeta' li tiġi tmiss ma' Triq il-Gardjola u għalhekk dan għandu jiġi rifless fuq il-linja ta' qasma.

Illi *inoltre* l-esponenti jirrileva ulterjorment illi snin ilu, l-esponenti u l-predeċessur fit-titolu tal-atturi, ċjoe' s-soċjeta' A & F Developers Limited, kienu flimkien inkarigaw lill-Perit Richard Aquilina sabiex jagħmel pjan ta' qasma tal-istess art, liema pjan sar u miegħu l-esponenti jaqbel perfettament. Il-perit ħa konjizzjoni tal-premess u ppropona pjan billi qassam l-art f'żewġ porzjonijiet, kwantu għal porzjoni 'A' b'kejl ta' 122 qasba kwadra u jkollha 58%, u kwantu għal porzjoni 'B' b'kejl ta' 85 qasba u li jkollha 42% (Dok 'Z1').

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tagħha li permezz tiegħu nnominat lill-A.I.C. Mario Cassar bħala perit tekniku biex jirrelata dwar it-talba attriċi;

Rat ir-relazzjoni tal-istess perit debitament maħlufa;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mill-premess din hija kawża fejn l-atturi qed jitolbu l-qasma tat-territorju msemmi fir-rikors. Ġew preżentati żewġ pjani ta' qasma – wieħed minn kull parti, u finalment il-Qorti ħatret perit tekniku li ppreżenta r-rapport tiegħu a fol 66 tal-proċess. Skond l-istess perit, hemm żvantaġġi fil-porzjoni li

għandha tiġi assenjata lill-konvenuta (li għandha l-art tmiss ma' dik il-parti, u allura skond l-artikolu 503 tal-Kodiċi Ċivili għandha tiġi assenjata parti li tmiss magħha). Fuq dan il-punt hemm anke qbil bejn il-partijiet.

Illi l-kwistjoni li għandha tiġi riżolta hija jekk il-Qorti għandhiex tadotta din il-qasma li akkordat lill-konvenuta 15 fil-mija aktar f'territorju biex jagħmel tajjeb għal din il-limitazzjoni. Dan għaliex skond l-atturi, dan iż-żvantaġġ ma jibqax jeżisti bid-diviżjoni proposta għaliex l-istess konvenuta tkun tista' tiżviluppa l-propjeta' xorta waħda kif tixtieq in kwantu jkollha għad-dispożizzjoni tagħha l-art annessa.

Dwar dan il-punt huwa minnu li l-Kodiċi tal-Proċedura jagħti l-fakolta' lill-Qorti li ma taċċettax il-konklużjonijiet tal-perit tekniku (Artikolu 681 tal-Kap. 12). Ġie nfatti ritenut minn din il-Qorti fil-kawża **"John Saliba vs Joseph Farrugia"** deċiża fit-28 ta' Jannar 2000 illi:

"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jiġu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta rrapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piz debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors tal-appell illi l-mertu tal-preżenti stanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u

adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika."

Illi f'dan ir-rigward ukoll il-Qrati tagħna għal diversi drabi għamlu tagħhom il-kostatazzjonijiet tal-Qorti tal-Appell fil-kawża **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"** deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967) fejn qalet illi: *"għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijiet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli."* Bl-istess mod il-Qorti (Prim Awla) ppronunzjat ruħha fil-kawża fl-ismijiet **"Josephine Micallef vs Louis Zammit"** deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru 2014, u aktar riċentement il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Kummissarju tal-Artijiet vs Mugliette et"** deċiża fit-28 ta' Marzu 2014 u **"Giulia Curmi et vs Guzeppi Schembri"** deċiża fl-24 ta' April 2015.

Illi fuq din il-kwistjoni saret eskussjoni tal-perit tekniku u filwaqt li huwa rrisponda *viva voce* li fil-fehma tiegħu ż-żewġ porzjonijiet kif qasamhom hu huma tal-istess valur, meta ġiet preċiżata mistoqsija bil-miktub da parti tad-difensur tal-atturi huwa xorta waħda rrisponda (fol 128) li kieku kellu l-fehma li l-art assenjata mill-konvenuta kien se jkollha valur ogħla huwa kien *'iqis xenarji diversi'*. Għalhekk tenut kont ta' kollox il-Qorti jidhrilha li għandha tadotta l-pjan ta' qasma kif propost minnu.

DEĊIŻJONI

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tordna li ssir il-qasma kif proposta mill-perit tekniku l-A.I.C. Mario Cassar billi tiġi assenjata l-porzjoni 'A' lis-soċjeta' konvenuta u l-porzjon 'B' lill-atturi fil-pjanta mmarkata 'MP4' a fol 79 tal-proċess; tinnomina lin-Nutar Silvana Borg Caruana biex tippubblika l-att relattiv u lill-Avukat Dottor Abigail Critien bħala kuratur biex tirrappreżenta l-kontumaċji jekk ikun il-każ.

L-ispejjeż kollha kompriz tal-kuntratt, jinqasmu bejn il-partijiet f'ishma ndaqs billi nofs jitħallas mill-atturi bejniethom, u n-nofs l-ieħor mill-konvenuta; il-kuntratt għandu jsir fil-jum, ħin u lok iffissat minn din il-Qorti fuq talba ta' xi ħadd mill-partijiet jew tal-istess Nutar imsemmija.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.	**Mario Debono**
Imħallef	**Deputat Reġistratur**