PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 30 ta' Mejju, 2017

Citazzjoni Nru: 711/1987 AF

Andrew Scicluna u uliedu Catherine sive Katie Scicluna,
Mary mart Edwin Hammett,
Carmel sive Charles Scicluna f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' huh l-assenti Joseph Scicluna

u l-istess Edwin Hammett bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu

u b'digriet tal-11 ta' Novembru 1996, stante l-mewt ta' Andrew Scicluna, giet ikkonfermata n-nota tal-atturi l-ohra bies jassumu l-atti tal-kawza minfloku

vs

Emanuela armla ta' Ernest Spiteri,
Maria Emanuela sive Mariella Spiteri,
Anna Grace sive Graziella Spiteri,
Andrew Spiteri,
Theresa mart Pierre Xerri,
Vittoria Spiteri,
Marianna mart Giovanni Farrugia,
Emilia mart Edward Fiorentino,
Andrew Spiteri (bin Rosario);

L-imsemmija Pierre Xerri, Giovanni Farrugia u Edward Fiorentino ghal interess li ghandhom bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministraturi tal-beni parafernali ta' marthom Emanuela Spiteri li b'digriet tat-30 ta' Settembru 1987, giet konfermata Kuratur Deputat biex tirrapprezenta lill-assenti Joseph Spiteri;

Edward Fiorentino li b'digriet tas-6 ta' Ottubru 1987 gie kkonfermat Kuratur Deputat biex jirrapprezenta lill-assenti Arthur Spiteri u b'digriet tat-2 ta' Ottubru 1989, il-Qorti tordna t-trasfuzjoni tal-gudizzju billi jiddahhlu fil-kawza minflok il-mejta konvenuta Marianna armla Farrugia:

Carmela Fiorentino,
Albert Farrugia f'ismu proprju u f'isem l-assenti huh Joseph Farrugia,
Edwin Farrugia,
Suor Narcisia fis-seklu Maria Dolores Farrugia u
Suor Enrichetta fis-seklu Georgina Farrugia;

U b'digriet tal-5 ta' Marzu 2008, stante l-mewt tal-konvenut Andrew Spiteri, l-atti gew trasfuzi f'isem:

Margaret Spiteri mart il-konvenut Andrew Spiteri,
Joseph Spiteri,
Catherine mart Frank Farrugia,
Carmen mart George Magri,
Mary mart George Cutajar,
Andreana mart Emanuel Zammit,
Emanuela mart Joseph Duca,
Doreen mart Raymond Borg,
lkoll f'isimhom proprju kif ukoll ghan-nom tal-assenti ohthom Maria Concetta sive Cettina mart Maurice Agius

u b'nota tat-18 ta' Marzu 2008 Anna Grace sive Graziella Cassar u Theresa mart Pierre Xerri assumew l-atti tal-kawza ghan-nom u f'isem huhom l-assenti Joseph Spiteri minflok il-mejta ommhom Emanuela Spiteri;

u b'digriet tal-1 ta' April 2008 l-atti gew trasfuzi f'isem Carmela mart Paul Fiorentino, Albert Farrugia f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti huh Joseph Farrugia, Edwin Farrugia, Suor Narcisia fis-seklu Maria Dolores Farrugia u Suor Enrichetta fis-Seklu Georgina Farrugia, it-tnejn tal-Ordni Frangiskan tal-Qalb ta' Gesù flok il-konvenut Giovanni Farrugia li miet fil-mori tal-kawza;

u b'digriet tal-1 ta' April 2008, l-atti gew trasfuzi f'isem Emilia Fiorentino, Theresa mart Pierre Xerri, Anna Grazia sive Graziella mart Wilfred Cassar, f'isimhom proprju kif ukoll ghan-nom ta' huthom Joseph Spiteri, Maria Emanuela sive Mariella Spiteri u Andrew Spiteri lkoll assenti, Carmel Fiorentino bhala kuratur biex jirrapprezenta lill-eredi tal-mejjet Arthur Spiteri, u cioè Emmanuel Spiteri, Lawrence Spiteri, Doris mart Butch Kennedy, u Carmel sive Charles Spiteri, Carmela mart Paul Fiorentino, Albert Farrugia f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti huh Joseph Farrugia, Edwin Farrugia, Suor Narcisia fis-Seklu Maria Dolores Farrugia u Suor Enrichetta fis-Seklu Georgina Farrugia, it-tnejn tal-Ordni Frangiskan tal-Qalb ta' Gesù flok il-konvenuta Vittoria Spiteri li mietet fil-mori tal-kawza;

u b'digriet tat-3 ta' April 2008 l-atti gew trasfuzi f'isem Emilia Fiorentino armla ta' Edward Fiorentino, Walter Fiorentino u Carmelo Fiorentino flok il-konvenut Edward Fiorentino li miet fil-mori tal-kawza;

u b'digriet tat-28 ta' Jannar 2010 l-atti gew trasfuzi f'isem Walter Fiorentino u Carmelo Fiorentino flok Emilia Fiorentino li mietet fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti:

Rat l-att taċ-ċitazzjoni tal-atturi li ġie ppreżentat fis-16 ta' Settembru 1987, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

B'att ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia tal-1 ta' Dicembru 1981 (Dok. A), il-konvenuti flimkien ma' Ersilia mart Andrew Scicluna (illum mejta) li tigi l-mara tal-attur Andrew Scicluna u omm l-atturi l-ohra ahwa Scicluna, ghamlu divizjoni ta' diversi proprjetajiet immobbli, fost liema proprjetà immobbli kien hemm porzjoni art f'Hal Luqa f'St. James Street, liema porzjoni art kellha skond l-intenzjoni tal-partijiet tigi diviza fi tliet porzjonijiet ta' art tal-kejl superficjali ugwali kif jidher mill-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt ta' divizjoni li kopja taghha qed tigi hawn annessa Dok. "B" – liema porzjonijiet art gew inkorporati fil-porzjonijiet numru 4, 5 u 6 tal-istess divizjoni u gew assenjati l-porzjoni numru 4 lil Ersilia Scicluna (mart u omm l-atturi rispettivament), il-porzjoni numru 5 lill-konvenuta Emanuela Spiteri u uliedha ahwa Spiteri ulied il-mejjet Superintendent Ernest Spiteri u l-porzjoni numru 6 lill-konvenuta Marianna Farrugia.

L-imsemmija pjanta saret mill-perit Raymond Vassallo minghajr ma acceda fuq il-post u zmien qabel l-imsemmija divizjoni, wara li saru l-verifiki kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, irrizulta li dik il-pjanta ma tirriflettix l-intenzjoni vera tal-partijiet fis-sens li l-porzjoni art tal-atturi attwalment ma fihiex il-kejl indikat fl-imsemmi kuntratt ta' divizjoni u imnizzel fl-istess pjanta billi meta zammew il-kejl tal-faccata ta' 13.5 metri imsemmi fl-istess pjanta ma sabux il-fond mehtieg biex ikollhom il-kejl ta' 265 metri kwadri imnizzel fl-istess pajnta u lilhom assenjat permezz tal-imsemmija divizjoni.

Ghalkemm mitluba biex jikkoregu dan l-izball, il-konvenuti baqghu inadempjenti u anzi l-konvenuti Emanuela spiteri u uliedha insistew li l-atturi jzommu l-kejl tal-faccata ghal 13.5 metri kif imnizzel fil-pjanta u anke bdew proceduri ta' spoll kontra l-atturi b'citazzjoni fl-ismijiet "Emanuela Spiteri et vs Andrew Scicluna et" (Citaz. Nru. 789/94F) li ghadha pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell u differita ghad-9 ta' Ottubru 1987.

Intalbet din il-Qorti li:

1. Ma ghandhiex tiddikjara li l-pjanta annessa mal-att tad-divizjoni tal-1 ta' Dicembru 1981 fuq imsemmi ma tirriflettix il-konfigurazzjoni attwali tal-art in divizjoni u lanqas il-kejl tal-istess art u ghalhekk dina l-pjanta hija zbaljata kif fuq intqal u ma tissodisfax l-intenzjoni tal-partijiet kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Tinnomina perit biex jaghmel pjanta gdida u ezatta wara li jaccedi fuq il-post u jaqsam l-imsemmija porzjoni art fi tliet porzjonijiet ta' art ta' kejl superficjali ugwali kif fil-fatt kienet l-intenzjoni originali tal-partijiet.

3. Tordna li jsir l-att korrettorju tal-imsemmi kuntratt ta' divizjoni billi l-porzjonijiet art f'Hal Luqa deskritti fil-porzjonijiet numri 4, 5 u 6 fl-imsemmija divizjoni jigu korretti billi jigu jikkorrispondu mal-porzjonijiet art godda kif deskritti bil-kejl u konfini taghhom mill-perit nominat skond it-tieni talba.

4. Tiffissa l-jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att korrettorju, u tinnomina Nutar buex jircievi l-istess att u kuraturi biex jidhru ghal kontumaci fuq l-istess att korrettorju.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Marianna mart Giovanni Farrugia u l-istess Giovanni Farrugia għall-interess li għandu bħala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu, liema nota ġiet ippreżentata fil-21 ta' Ottubru 1987, fejn gie eccepit illi:

Fl-ewwel lok, il-konvenut Giovanni Farrugia, ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju, ghax il-beni in divizjoni *de quo* ma jaqghux taht il-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejnu u bejn martu izda huma parafernali u skond l-art. 1388 tal-Kodici Civili lanqas jaqghu that l-amministrazzjoni tieghu.

F'kull kaz l-attur Carmelo sive Charles Scicluna irid jipprova li

ghandu l-mandat ta' huh assenti Joseph.

Irid jigi pruvat l-interess u *locus standi in judicio* tal-attur Andrew Scicluna, billi dan la kien wiehed mill-kondividenti u lanqas jidher li hu werriet ta' martu mejta Ersilia, u f'kaz li dan l-interess ma jirrizultax, il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tieghu.

Ghall-istess ragunijiet moghtija fl-ewwel eccezzjoni ma jidhirx li l-attur Edwin Hammett ghandu interess u *locus standi in judicio* ghax il-beni in kwistjoni jappartjenu lil martu Mary u bil-ligi ma jaqghux taht il-komunjoni tal-akkwisti u it-tregija u amministrazzjoni tal-beni parafernali hija f'idejn il-mara (art. 1388 Kodici Civili, u ghalhekk hu l-kaz li l-konvenuti jigu liberati mill-osservanza fil-konfront ta' dan l-attur).

Fil-mertu u subordinatament ghas-suespost, ma hemm lok ghall-ebda att korrettorju u mar sar ebda zball fil-pjanta li ghandu jigi korrett, ghax il-vera intenzjoni tal-kondividenti kienet li kull parti ikollha 13.5 metru faccata fuq it-triq. Hekk hemm fil-pjanta u fuq il-kuntratt. Kulhadd kien jaf li kien hemm xi xtur fuq wara tal-plots, u ghalhekk kull indikazzjoni ta' area li hemm fil-pjanta setghet biss tkun indikattiva u approssimattiva, ghax kien jidher *ictu oculi* u kien ovvju ghal kulhadd li jekk il-faccata kellha wisa' stabbilit u l-fond kien ivarja, bilfors li l-area kellha tvarja xi ftit minn plot ghal plot.

Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Vittoria Spiteri, li ġiet ippreżentata fil-21 ta' Ottubru 1987 li eccepiet illi:

In linea preliminari trid issir il-prova (bi prokura) li l-attur Carmel sive Charles Scicluna ghandu l-mandat biex jirrapprezenta lill-assenti Joseph Scicluna f'din il-kawza, u li kellu din meta giet prezentata l-kawza.

Irid jigi pruvat l-interess tal-attur Andrew Scicluna, li zgur li mhux wiehed mill-kondividenti u ma jirrizultax li hu werriet ta' martu mejta Ersilia Scicluna. F'kaz li dan l-interess ma jirrizultax, il-konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza

tal-gudizzju fil-konfront tieghu bl-ispejjez.

Ma jidhirx li l-attur Edwin Hammett jista' jkollu xi interess jew *locus standi in judicio*, ghax il-beni in divizjoni *de quo* ma jappartjenux lil komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejnu u bejn martu u l-amministrazzjoni u t-tregija tal-beni parafernali hija f'idejn il-mara skond l-art. 1388 tal-Kodici Civili. Ghalhekk il-konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza fil-konfront tal-attur Edwin Hammett.

Subordinatament u fil-mertu, l-intenzjoni tal-partijiet fuq l-att tad-divizjoni kienet li kull wahda mill-kondividenti tieghu 13.5 metri faccata fabbrikabbli, minkejja xi xtur li kulhadd kien jaf li jezisti fuq il-wara tal-art u li jidher mill-istess pjanta in kontestazzjoni. L-area li tidher fuq il-pjanta hija biss indikattiva u approssimattiva u ma kienitx importanti ghax il-partijiet riedu li l-qasma tkun marbuta mal-wisgha tal-faccata fuq it-triq. Kien biss meta l-awtrici tal-atturi giet biex tibni u ma sabitx il-fond rikjest biex ikollha l-area indikata fil-pjanta li ippretendiet li unilateralment tisposta il-faccata ghall-fuq l-art assenjata lill-konvenut Spiteri, tant li dawn agixxew kontra taghha b'kawza ta' spoll. L-iskop ta' din il-kawza hu wiehed merament vessatorju u biex jinnewtralizza l-effetti tas-sentenza moghtija f'dik il-kawza minn din il-Qorti.

Il-pjanta impunjata saret wara d-debiti verifiki fuq il-post da parti tal-AIC Raymond Vassallo u kulhadd kien jaf x'qed jiffirma dak in-nhar tal-kuntratt, u kwindi ma hemm ebda zball u ma hemm lok ghal ebda att korrettorju.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Emanuela armla ta' Ernest Spiteri f'isimha proprju u bħala kuratriċi biex tirrappreżenta lill-assenti Joseph Spiteri; Maria Emanuela sive Mariella Spiteri, Anna Grace sive Graziella Spiteri, Andrew Spiteri, Theresa mart Pierre Scerri u l-istess Pierre Scerri għall-interess li għandu bħala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu li ġiet ippreżentata fil-21 ta' Ottubru 1987, fejn eccepew illi:

It-talbiet attrici in kwantu huma diretti kontra Pierre Scerri bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti ghandhom jigu michuda u hu ghandu jigi liberat bl-ispejjez mill-osservanza, ghax il-beni in kwsitjoni ma jiffurmawx parti mill-komunjoni tal-akkwisti, izda huma beni parafernali ta' martu Theresa Scerri. Anki in kwantu hu gie citat fil-kapacità tieghu ta' amministratur tal-beni parafernali ta' martu, hu ghandu jigi liberat mill-osservanza, ghax skond l-art. 1388 tal-Kodici Civili, il-mara ghandha t-tregija u amministrazzjoni tal-beni parafernali taghha.

Ghall-istess ragunijiet l-attur Edwin Hammett m'ghandux *locus standi in judicio* u interess f'din il-kawza u l-konvenuti kollha ghandhom jigu liberati mill-osservanza fil-konfront tieghu.

Subordinatament, l-attur Carmel sive Charles Scicluna irid jipprova il-mandat tal-assenti Joseph Scicluna biex jidher ghalih f'din l-istanza, qabel ma l-kawza tipprocedi oltre.

Irid jigi pruvat l-interess tal-attur Andrew Scicluna f'din il-kawza, stante li hu ma kienx parti fid-divizjoni in kwistjoni, u ma jidhirx li hu werriet ta' martu Ersilia Scicluna, illum mejta. F'kaz li dan l-interess ma jirrizultax, il-konvenuti kollha ghandhom jigu liberati mill-osservanza fil-konfront tal-attur Andrew Scicluna.

Subordinatament u fil-mertu, il-pjanta mertu ta' din il-kawza turi bic-car x'kienet l-intenzjoni tal-kondividenti kollha li iffirmaw l-istess kuntratt, u cioè li kull wiehed mit-tlitt plots ikollu faccata ta' 13.5 metri, biex l-izvilupp fuq it-triq ikun ugwali. Jekk minhabba xi tixtir fuq wara tal-plots hemm xi divergenza l-area ta' kull plot, dan kien u hu accettabbli u dment li ma jaghtix lok ghal divergenza ta aktar minn 5% tal-kejl indikat, skond il-ligi (Art. 1452 tal-Kodici Civili) u skond il-gurisprudenza u l-prattika, ma jaghti qatt lok ghall-azzjoni simili.

L-atturi jew l-awtrici taghhom, ommhom Ersilia Scicluna, mejta, kienet taf x'qed tiffirma u l-atturi li ma kienux prezenti fuq il-kuntratt, zgur li ma jistghux jghidu x'kellhom f'mohhom il-kondividenti. Izda l-atturi qed jiprpetendu li jiehdu faccata

aktar milli hemm stipulat fuq l-istess kuntratt u pjanta, biex jikkompensaw ghal xi xtur fuq wara li kien jezisti mill-bidu nett u kulhadd kien jaf bih.

Mhux minnu li l-pjanta *de quo* saret mill-Perit Raymond Vassallo bla ma acceda fuq il-post, anzi hu kien mar darbtejn biex hejja l-pjanta u d-divizjoni.

Il-pjanta tal-perit Bezzina hija pjanta ex parte u ghandha tigi sfilzata u zgur li ma tistax tigi accettata ghax ma saritx bl-inkariku tal-konvenuti.

F'kull kaz id-dicitura tal-kuntratt hija cara bizzejjed u ghalhekk zgur ma hemm lok ghall-ebda att korrettorju.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Emilia mart Edward Fiorentino u l-istess Edward Fiorentino f' ismu proprju u għall-interess li għandu bħala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu, u b'digriet tas-6 ta' Ottubru 1987 nominat kuratur deputat biex jirrappreżenta lill-assenti Arthur Spiteri, li ġiet ippreżentata fil-21 ta' Ottubru 1987, li eccepew illi:

In kwantu l-konvenut Edward Fiorentino gie mharrek f'ismu proprju ghall-interess li ghandu bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu, hu gie mharrek inutilment, ghax il-beni in divizjoni ma kienux jiffurmaw parti mill-komunjoni u l-amministrazzjoni u t-tregija tal-beni parafernali ta' martu hija f'idejha skond il-ligi (Art. 1388 tal-Kodici Civili). Ghalhekk hu ghandu jigi liberat mill-osservanza.

Ghall-istess motivi jidher li l-attur Edwin Hammett ma ghandux interess f'din il-kawza u lanqas ghandu *locus standi in judicio* u ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tieghu bl-ispejjez.

Qabel ma l-kawza tipprocedi oltre l-attur Carmelo sive Charles Scicluna irid jipproduci prokura awtentikata tal-mandat li

allegatament ghandu minghand l-assenti Joseph Scicluna.

L-attur Andrew Scicluna irid jipprova l-interess guridiku tieghu f'din il-kawza billi hu mhux wiehed mill-kondividenti u ma jirrizultax li hu werriet ta' martu mejta Ersilia.

Subordinatament u fil-mertu, ma hemm ebda zball x'jigi korrett la fil-kuntratt ta' divizjoni u lanqas fil-pjanta, ghax il-vera intenzjoni tal-kondividenti kienet li kull plot ikollha faccata fuq it-triq ta' 13.5 metru, nonostante xi xtur li kien hemm fuq wara tal-plots. Dan kien jaf bih kulhadd u kien jidher *ictu oculi* kemm fuq il-post kif ukoll fuq il-pjanta. L-awtrici tal-atturi kienet taf x'qed tiffirma u zgur li l-atturi odjerni mhumiex f'posizzjoni li jghidu x'kienet il-vera intenzjoni tal-partijiet meta lanqas biss kienu prezenti ghall-kuntratt. L-indikazzjoni tal-area kienet manifestament impreciza u approssimattiva, ghax kienu ovvju li la l-wisgha tal-plot kien determinat (13.5 metru) u l-fond kien ivarja xi ftit, bilfors li l-area ma kienitx ugwali.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Andrew Spiteri li ġiet ippreżentata fil-21 ta' Marzu 1988, li eccepixxa illi:

Fl-ewwel nett, l-attur Carmelo sive Charles Scicluna irid jipprova li ghandu l-mandat ta' huh assenti Joseph.

Fit-tieni lok, irid jigi ippruvat l-interess u locus standi in judicio tal-attur Andrew Scicluna billi dan la kien wiehed mill-kondividenti u lanqas jidher li hu werriet ta' martu mejta Ersilia u f'kaz li dan l-interess ma jirrizultax, l-eccipjent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tieghu.

Irid jigi ippruvat ukoll l-interess u locus standi in judicio tal-attur Edwin Hammett peress li l-beni in kwistjoni jappartjenu lil martu Mary u bil-ligi ma jaqghux taht il-komunjoni tal-akkwisti, u t-tregija u l-amministrazzjoni tal-beni parafernali hija f'idejn il-mara (art. 1340 tal-Kodici Civili – 1984 Edizz.) u ghalhekk f'kaz li din ma tigix ippruvata, l-eccipjent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront ta' dan l-attur.

Fil-meritu u minghajr pregudizju ghall-premess, ma hemm lok ghal ebda att korrettorju u ma sar l-ebda zball fil-pjanta li ghandu jgi korrett, ghax il-vera intenzjoni tal-kondividenti kienet li kull parti jkollha 13.5 metru faccata fuq it-triq. Hekk hemm fuq il-pjanta u fuq il-kuntratt; u kulhadd accetta dawn il-qsim minkejja li kien hemm xi xtur fuq wara tal-plots li kulhadd kien jaf bihom.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda.

Rat ir-rapport tal-perit legali Dr Vince Galea li ġie konfermat bil-gurament minnu fis-6 ta' Lulju 2011[1], u r-rapport tal-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti li ġie konfermat minnu fl-14 ta' Lulju 2011[2].

Rat li fit-2 ta' Novembru 2011 fuq talba tal-konvenuti biex jinħatru periti addizzjonali, il-Qorti innominat lil Dr Joseph Buttigieg u lill-periti Mario Cassar u Godwin Abela. Rat li l-kawza giet assenjata lill-Qorti kif presjeduta biex titkompla u tinqata'.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza meta ma baqa' jintwera ebda interess fiha mill-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-proċess.

Ikkunsidrat illi fl-1 ta' Diċembru 1981 gie pubblikat kuntratt ta' diviżjoni[3] fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Cachia. Dan il-kuntratt sar minħabba li l-aħwa Spiteri, ulied il-mejtin Rosario u Emanuela neé Cassar, kienu jippossjedu in komuni benjiethom diversi proprjetajiet ġejjin mill-wirt tal-ġenituri tagħhom u

[1] Fol 227 et seq

[2] Fol 437 et seq

[3] Dok A fol 5 et seq

xtaqu li jaqsmuhom bejniethom. Skont l-istima li għamel il-perit Raymond Vassallo fuq inkarigu tagħhom, (liema stima hija annessa mal-kuntratt tad-diviżjoni) dawn il-beni għandhom valur kumplessiv ta' tlieta u għoxrin elf u erba' mitt lira maltija (Lm23,400). Il-perit qasam dawn il-beni fi tmien (8) porzjonijiet, kull porzjoni tal-valur ta' elfejn, disa' mija u ħamsa u għoxrin lira maltija (Lm2,925).

Kull wieħed mis-seba' (7) aħwa Spiteri kellu sehem wieħed ta' ottav (1/8) indiviż bl-eċċezzjoni tax-xebba Vittoria Spiteri, li kellha żewġ ishma u cioè kwart (1/4) indiviż. Fir-rigward ta' Ernest Spiteri, peress li dan kien diġa mejjet meta saret id-diviżjoni, is-sehem tiegħu inqasam bejn il-ħames (5) uliedu u martu Emmanuela irceviet l-uzufrutt.

Kif jirriżulta mill-istess kuntratt tad-diviżjoni, l-aħwa Spiteri (u fil-każ tal-mejjet Ernest, martu u wliedu) ħadu s-segwenti porzjonijiet:

- Arthur Spiteri - l-1 porzjoni
- Andrew Spiteri - it-2 porzjoni
- Emilia mart Edward Fiorentino - it-3 porzjoni
- Ersilia mart Andrew Scicluna - ir-4 porzjoni
- Mart u ulied il-mejjet Ernest Spiteri:- il-5 porzjoni in kwantu għal martu u uliedu.
- Marianna mart Giovanni Farrugia - is-6 porzjoni
- Vittoria Spiteri, xebba - is-7 u t-8 porzjonijiet

Minn dawn it-tmien (8) porzjonijiet, dawk li jikkonċernaw il-kawża odjerna huma ir-raba' (4) porzjoni, il-ħames (5) porzjoni, u s-sitt (6) porzjoni. Kull waħda minn dawn it-tlett porzjonijiet tikkonsisti f' biċċa art f'St James Street, Luqa, u dawn it-tlett biċċiet art huma adjaċenti peress li kienu jifformaw parti minn art waħda. Fil-fatt fir-rapport tal-perit Raymond Vassallo (anness mal-kuntratt) fejn elenka l-beni kollha in diviżjoni u l-valuri rispettivi tagħhom, huwa kien iddiskriva tali art hekk:

> *"Biċċa art fabbrikabbli f St James Street, Luqa. Din l-art għandha kejl superfiċjali ta' xi elf u erba' mitt metru kwadru (korrispondenti għal xi 1.25 tmiem.) Mill-pjan*

*regolatur jidher li xi nofs is-sit huwa fabbrikabbli. **Il-parti fabbrikabbli għandha faċċata fuq St James Street ta' xi 40 metru tul** u faċċata fuq it-triq proġettata ta' xi 27 metri. Dawn it-tulijiet huma proviżorji billi ġew skalati mill-pjan regolatur li huwa soġġett għal element ta' inċertezza. Valur Lm8,100."*

(enfasi ta' din il-qorti)

It-tlett porzjonijiet (4, 5, u 6) li ħarġu minn din l-art fabbrikabbli (bil-faċċata fuq St James Street ta' xi 40 metru tul) ġew deskritti hekk:

<u>Ir-raba' porzjoni:</u> *(li rceviet Ersilia mart Andrew Scicluna)*

Din tikkonsisti f' porzjoni diviża ta' art fabbrikabbli f' Saint James Street, Luqa, u hija parti mill-art akbar deskritta fil-paragrafu tmienja tar-relazzjoni peritali, hija indikata bħala Porzjoni erbgħa (Porzjoni 4) fl-annessa pjanta u survey sheet inkorporata dokument E, fiha kejl ta' circa mitejn u ħamsa u sittin metri kwadri (265m²) tikkonfina mill-majjistral ma' beni tal-familja Scicluna, mil-Lbiċ ma' Saint James Street, u mix-Xlokk mal-Porzjoni ħamsa mill-istess art, tal-valur ta' elfejn u seba' mitt lira maltija (Lm2,700). Din il-porzjoni tieħu ekwiparazzjoni ta' mitejn u ħamsa u għoxrin lira maltija (Lm225) u tiġi tal-valur ġust ta' elfejn, disa' mija u ħamsa u għoxrin lira maltija (Lm2925).

<u>Il-ħames porzjoni:</u> *(li rcevew mart u ulied Ernest Spiteri)*

Din il-porzjoni tikkonsisti fil-parti diviża mill-art deskritta taħt il-paragrafu tmienja tar-relazzjoni peritali indikata bħala Porzjoni ħamsa (Porzjoni 5) fl-annessa pjanta u survey sheet Dokument E, f'Saint James Street, Luqa, tal-kejl ta' circa mitejn u ħamsa u sittin metri kwadri (265m²) konfinanti mill-majjistral mal-imsemija Porzjoni erbgħa (4) fl-istess pjanta, mil-Lbiċ

ma' Saint James Street, u mix-Xlokk mal-Porzjoni sitta (6) fl-istess pjanta tal-valur ta' elfejn u seba' mitt lira maltija (Lm2,700). Din il-porzjoni tieħu ekwiparazzjoni ta' mitejn u ħamsa u għoxrin lira maltija (Lm225) u tiġi tal-valur ġust ta' elfejn, disa' mija u ħamsa u għoxrin lira maltija (Lm2925).

Is-sitt porzjoni: *(li rcevew Marianna mart Giovanni Farrugia)*

Din tikkonsisti f'erba' porzjonijiet ta' art kontigwi indikati bħala Porzjoni (6) u bl-ittri X, Y u Z fl-annessa pjanta dokument E, tal-kejl il-Porzjoni sitta (6) ta' mitejn u ħamsa u sittin metri kwadri circa (265m²) u hija parti diviża mill-art deskritta taħt il-paragrafu tmienja tar-relazzjoni peritali, il-porzjonijiet X u Y tal-kejl rispettivament ta' circa mitejn u seba' u sittin metri kwadri u ta' circa mitejn u sitta punt ħamsa metri kwadri (267m² u 206.5m²) huma intiżi biex jiġu inkorporati f' By-Pass proposta, waqt li l-Porzjoni Z li fiha l-kejl ta' cirka mija u seba' u tmenin metri kwadri (187m²) hija indikata bħala sit agrikolu fil-paragrafu għaxra (10) tar-relazzjoni peritali, kollox flimkien jikkonfina mil-Lbiċ ma' Saint James Street, mill-Grigal ma' beni ta' Joseph Galea, u mill-Majjistral mal-Porzjoni ħamsa (5) fl-istess pjanta, tal-valur kumplessiv din il-porzjoni ta' tlett elef u mitt lira maltija (Lm3100). Din il-porzjoni għalhekk tħallas ekwiparazzjoni ta' mija u ħamsa u sebgħin lira Maltija (Lm175) u għalhekk tiġi tal-valur ġust ta' elfejn, disa' mija u ħamsa u għoxrin lira maltija (Lm2925).

Il-Perit Raymond Vassallo irrediga pjanta fir-rigward ta' dawn it-tlett biċċiet art kontigwi. Il-pjanta ġiet esebita f' dawn l-atti bħala Dok B[4] però fuq in-naħa ta' fuq hemm immarkat fuqha "Dok E". Din il-pjanta għalhekk jidher li hija effettivament il-pjanta li għaliha saret riferenza fil-kuntratt td-diviżjoni tal-1981, u senjatament fir-rigward tal-porzjonijiet 4, 5 u 6

[4] Dok B, fol 28

(għalkemm ma jidhrux firem fuqha). Fuq tali pjanta kien ġie indikat li kull biċċa art relattiva għall-porzjonijiet 4, 5 u 6 tkejjel 265mk u wkoll li għandha faċċata ta' 13.5 metru fuq St James Street, Luqa.

L-atturi (u cioè ir-raġel u l-ulied ta' Ersilia Scicluna[5], li kienet irceviet ir-raba' porzjoni) jilmentaw illi wara li saret id-diviżjoni tal-1981 irriżulta li l-porzjon art tagħhom effettivament ma fihiex il-kejl ta' 265 metri kwadri kif indikat fil-kuntratt ta' diviżjoni u fil-pjanta relattiva, billi meta huma żammew il-kejl tal-faċċata ta' 13.5m, kif muri fuq il-pjanta, sabu li ma kienx hemm fond biżżejjed biex ikollhom art bil-kejl ta' 265 metri kwadri.

Jispjegaw illi għalhekk kienu inkarigaw lill-Perit Alex Bezzina li meta mar fuq il-post u ħa l-kejl neċessarju irriżultalu li biex it-tlett porzjonijiet ikunu ugwali kif kienet l-intiża tal-partijiet, kellhom ikunu tal-kejl u fond kif muri fuq il-pjanta li rredieġa hu, liema pjanta ġiet esebita fl-atti odjerni bħala Dok C.[6] Fuq din il-pjanta t-tlett porzjonijiet 4, 5, u 6 ġew indikati b' faċċata ta' 15.17m, 13.94m u 12.42m rispettivament.

Jispjegaw li għalhekk huma talbu lill-konvenuti, partikolarment lil Emanuela armla ta' Ernest Spiteri u uliedha (bħala użufruttwarja u komproprjetarji tal-porzjoni 5), u lil Marianna Farrugia (bħala proprjetarja tal-porzjoni 6) biex jikkorreġu dan l-iżball, iżda dawn baqgħu inadempjenti. Mhux biss, iżda meta ġew biex iħammlu l-istess sit, il-konvenuta Emanuela Spiteri u wliedha (li għandhom il-porzjon 5 adjaċenti għall-porzjon 4 tal-atturi) insistew li jżommu l-kejl tal-faċċata għal 13.5 metri kif indikat fuq il-pjanta relattiva għall-kuntratt (li l-atturi qed jgħidu li hija żbaljata). Meta l-atturi ħammlu aktar minn ta' 13.5 metri Marianna Farrugia u wliedha fil-fatt fetħu proċeduri ta' spoll fil-konfont tagħhom[7].

---

[5] Skont ix-xhieda ta' binha Carmel Scicuna, Ersilia Scicluna mietet fit-2 ta' Frar 1987, u cioe` ftit xhur qabel ma ġiet intavolata din il-kawża

[6] Dok C, fol 29

[7] "Emmanuela Spiteri et vs Andrew Scicluna et" 789/84.

L-atturi in vista tas-suesport, qed jitolbu:

(i) Li jiġi dikjarat li l-pjanta annessa mal-kuntratt tad-diviżjoni hija żbaljata u li ma tirriflettix il-konfigurazzjoni attwali tal-art in diviżjoni u lanqas il-kejl tal-istess art u għalhekk din il-pjanta hija żbaljata u ma tissodisfax l-intenzjoni tal-partijiet;

(ii) Li jiġi nominat perit biex jagħmel pjanta mill-ġdid u eżatta wara li jaqsam l-art f' tlett porzjonijiet ta' art ta' kejl superfiċjali ugwali skont l-intenzjoni oriġinali tal-partjiet;

(iii) Li jsir l-att korrettorju opportun; u

(iv) Li jiġi nominat nutar biex jippubblika l-art korrettorju relattiv.

Il-konvenuti da parti tagħhom iddefendew il-pożizzjoni tagħhom fil-mertu billi qalu li ma kien hemm l-ebda żball fil-pjanta li għandu jiġi korrett. Skont huma l-vera intenzjoni kienet li kull biċċa art ikollha 13.5m faċċata fuq it-triq. Jargumentaw illi kulħadd kien jaf li hemm l-ixtur fuq wara l-art u kien ovvju għal kulħadd li jekk il-faċċata kellha wisgħa stabbilit u l-fond kien ivarja, allura bil-fors li l-kejl superfiċjali ta' kull biċċa kellha tvarja ftit minn waħda għall-oħra.

Qabel ma din il-qorti tgħaddi biex teżamina l-mertu tal-kawża, ser tgħaddi biex tikkunsidra l-eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti:

(a) *<u>L-eċċezzjoni li l-konvenuti Giovanni Farrugia, Pierre Scerri, u Edward Fiorentino f' isimhom proprju għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju:</u>*

Din fil-fatt kienet eċċezzjoni komuni li tqajmet mis-segwenti konvenuti :

(i) Marianna u Giovanni konjuġi Farrugia (fir-rigward ta' Giovanni Farrugia),

(ii) Emmanuela armla ta' Ernest Spiteri f'isimha proprju u bħala kuratriċi sabiex tirrappreżenta lill-assenti Joseph Spiteri; u Maria Emmanuela sive Maria Spiteri, Anna Grace sive Graziella Spiteri, Andrew Spiteri u Theresa u Pierre konjuġi Scerri (fir-rigward ta' Pierre Scerri); u

(iii) Emilia u Edward konjuġi Fiorentino (fir-rigward ta' Edward Fiorentino).

Dawn l-imsemmija konvenuti fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom jilmentaw illi in kwantu Giovanni Farrugia, Pierre Scerri u Edward Fiorentino (rispettivament) ġew imħarrkin f' isimhom proprju għall-interess li għandhom *bħala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministraturi tal-beni parafernali ta' marthom* huma ġew imħarrkin inutilment: dan għaliex (i) il-beni in diviżjoni ma kinux jiffurmaw parti mill-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejniethom u bejn marthom u (ii) għax l-amministrazzjoni tal-beni parafernali ta' marthom hija f' idejn l-istess marthom skont l-Artikolu 1388 tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant sostnew li l-imsemmija Giovanni Farrugia, Pierre Scerri u Edward Fiorentino (rispettivament) għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Il-perit legali jispjega li bl-emendi fil-Kodiċi Ċivili tal-1973 il-mara kienet ingħatat il-fakoltà tat-tgawdija u tat-treġija tal-beni parafernali tagħha, iżda tali treġija ma kinitx esklussiva kif inhi llum.[8] Jippreċiża li fl-istat tal-liġi kif kienet fl-1973, meta l-materja kienet tolqot il-proprjetà tal-fond li kien parafernali tal-mara, din setgħet taġixxi waħedha; meta però l-istanza kellha x'taqsam mal-amministrazzjoni tal-fond, tali azzjoni kienet tispetta r-raġel stante li l-frottijiet minn tali beni kienu jidħlu fil-komunjoni tal-akkwisti.[9]

---

[8] Illum il-ġurnata bl-emendi tal-Att XXI tal-1993 l-amministrazzjoni tal-beni parafernali tal-mara ġiet affidata esklussivament f' idejha. Artikolu 1334(2) tal-Kodiċi Ċivili: "*L-amministrazzjoni tal-beni parafernali tkun b'mod esklussiv f'idejn dik il-parti fiż-żwieġ li tagħha jkunu l-beni*."

[9] Jirreferi f' dan ir-rigward għad-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell Ċivili fit-12 ta' Ottubru 1983 fil-kawża fl-ismijiet "**Marija Farrugia et vs Joseph Camilleri et**"

Din il-qorti fil-fatt tagħmel riferenza għan-noti tal-Professur V Caruana Galizia - *"Notes on Civil Law"*[10] (Edizzjoni 1978) – fejn ġiet spjegata hekk is-sitwazzjoni fir-rigward tal-proprjetà parafernali tal-mara f'dak iż-żmien:

> *"(1) The enjoyment belongs to the wife; when however there is community of acquests, the fruits of such property belong to the community, saving any agreement to the contrary….*
>
> *(2) Even the management of paraphernal property shall belong, as a rule to the wife (s.1388); in case however, the fruits of such property are included in the acquests, the management appertains to the husband…."*

Issa l-każ odjern però, kif jispjega l-perit legali, m'għandux x'jaqsam mal-amministrazzjoni tal-proprjetà imsemmija iżda jirrigwarda invece kwistjoni dwar parti mill-proprjetà mertu tal-kuntratt tad-diviżjoni tal-1981, għalhekk meta ġiet intavolata l-azzjoni ma jidhirx li kien il-każ li jiġu mdaħħlin fil-kawża l-irġiel tan-nisa li kienu partijiet f' tali kuntratt. F'dan ir-rigward għalhekk ma kien hemm l-ebda lok għall-preżenza ta' Giovanni Farrugia, Pierre Scerri u Edward Fiorentino f' din il-kawża qua "amministraturi" tal-beni parafernali ta' marthom. L-eċċezzjoni mqajma f' dan ir-rigward hija għalhekk fondata mhux tant għar-raġuni mogħtija mill-konvenuti li qajmuha (u cioè għaliex l-amministrazzjoni tal-beni parafernali tal-mara hija f'idejn l-istess mara) iżda proprju għaliex il-każ odjern imur lil hinn mis-sempliċi amministrazzjoni tal-proprjetà imsemmija, u jirrigwarda invece kwistjoni dwar parti mill-proprjetà mertu tal-kuntratt tad-diviżjoni tal-1981 u talba biex tiġi ordnata korrezzjoni f' tali kuntratt.

• In kwantu tħarrku bħala *"kap tal-komunjoni tal-akkwisti"*,

Kif josserva l-perit legali, il-proprjeta` mertu tal-kwistjoni odjerna qatt ma setgħet tifforma parti mill-komunjoni tal-

---

[10] Revised by Prof. J.M. Ganado, Revised edition 1978, p.504-50

akkwisti għaliex ġejja mill-wirt tan-nisa ta' Giovanni Farrugia, Pierre Scerri u Edward Fiorentino u għalhekk l-istess Giovanni Farrugia, Pierre Scerri u Edward Fiorentino qatt ma kellhom *locus standi* f' dawn il-proċeduri in kwantu ġew imħarrka bħala kap tal-komunjoni tal-akkwisti.

Għal dawn ir-raġunijiet Giovanni Farrugia, Pierre Scerri u Edward Fiorentino proprio għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Jiġi ċċarat però, li Edward Fiorentino[11] li fis-6 ta' Ottubru 1987 kien ġie konfermat bħala kuratur deputat tal-assenti Arthur Spiteri għandu jibqa' fil-kawża f'din il-kwalità.

Dwar l-eċċezzjoni li l-attur Edwin Hammett f'ismu proprju m'għandu l-ebda interess fil-proċeduri u għalhekk il-konvenuti kollha għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tiegħu, din fil-fatt kienet eċċezzjoni li tqajmet mill-konvenuti kollha.[12] Edwin Hammett jiġi r-raġel ta' Mary Hammett, bint Ersilia Spiteri, waħda mis-seba kondividenti oriġinali fuq il-kuntratt ta' diviżjoni tal-1981. Mhux kontestat li l-attriċi Mary Hammett hija werrieta ta' ommha u li għalhekk għandha sehem mill-proprjetà li messet lil ommha (il-porzjoni numru 4).

Kif jgħid il-perit legali, l-istess kunsiderazzjonijiet li saru fir-rigward tal-eċċezzjoni preċedenti (fir-rigward tal-konvenuti Giovanni Farrugia, Pierre Scerri u Edward Fiorentino) japplikaw fir-rigward tal-attur Edwin Hammett. Huwa m'għandu x'jaqsam xejn mas-sehem spettanti lil martu Mary Hammett mill-imsemmija proprjetà u l-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri mhix meħtieġa. Għalhekk ukoll huwa m'għandu l-ebda interess

---

[11] Fill-kuntratt tad-diviżjoni tal-1981 Edward Fiorentino kien deher fil-kwalita` tiegħu ta' <u>prokuratur</u> tal-assenti Arthur Spiteri

[12]
(a) Ir-raba' eċċezzjoni ta' Marianna u Giovanni konjuġi Farrugia;
(b) It-tielet eċċezzjoni ta' Vittoria Spiteri;
(c) It-tieni eċċezzjoni ta' Emmanuela armla ta' Ernest Spiteri f' isimha proprju u bħala kuratriċi biex tirrappreżenta lill-assenti Joseph Spiteri, ta' Andrew Spiteri u ta' Theresa u Pierre konjuġi Scerri;
(d) It-tieni eċċezzjoni ta' Emilia u Edward konjuġi Fiorentino u
(e) It-tielet eċċezzjoni ta' Andrew Spiteri

f'dawn il-proċeduri u konsegwentement il-konvenuti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tiegħu.

Dwar l-eċċezzjoni li l-attur Andrew Scicluna m'għandux interess u l-locus standi in judicio, il-Qorti qieset illi din kienet eċċezzjoni oħra li tqajmet mill-konvenuti kollha.[13] Huma lkoll isostnu li l-attur Andrew Scicluna m'għandux l-interess u *l-locus standi in judicio* billi la kien wieħed mill-kondividenti u lanqas ma huwa werriet ta' martu Ersilia Scicluna nee Spiteri. Kif josserva l-perit legali, isem l-attur Andrew Scicluna ma jidher imkien fuq il-kuntratt tad-diviżjoni tal-1981. Lanqas ma ġie esibit xi testament da parti tal-atturi biex jirribattu din l-eċċezzjoni li tqajmet mill-konvenuti kollha.

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk jidher li din l-eċċezzjoni hija fondata: ma ġiex pruvat li Andrew Scicluna għandu xi dritt fuq is-sehem spettanti lil martu Ersilia u uliedhom, u għalhekk il-preżenza tiegħu mhux meħtieġa. Għalhekk huwa minnu li m'għandux interess u *locus standi* f' dawn il-proċeduri u konsegwentement il-konvenuti kollha għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tiegħu.

Jingħad finalment illi Andrew Scicluna miet fl-1 ta' Ottubru 1994 u uliedu l-atturi l-oħra assumew il-kawża minfloku kif jirriżulta min-nota tagħhom tal-10 ta' Jannar 1996 u d-digriet relattiv datat 11 ta' Novembru 1996.

Dwar l-eċċezzjoni li l-attur Carmelo sive Charles Scicluna għandu jipprova l-mandat ta' ħuh l-assenti Joseph Scicluna, il-Qorti qieset illi din kienet eċċezzjoni preliminari li tqajmet mill-konvenuti kollha.[14] Il-kawża ġiet intavolata fis-16 ta'

---

13 (a) It-tielet eċċezzjoni ta' Marianna u Giovanni konjuġi Farrugia;
(b) It-tieni eċċezzjoni ta' Vittoria Spiteri;
(c) Ir-raba' eċċezzjoni ta' Emmanuela armla ta' Ernest Spiteri f' isimha proprju u bħala kuratriċi biex tirrappreżenta lill-assenti Joseph Spiteri, ta' Andrew Spiteri u ta' Theresa u Pierre konjuġi Scerri;
(d) Ir-raba' eċċezzjoni ta' Emilia u Edward konjuġi Fiorentino u
(e) It-tieni eċċezzjoni ta' Andrew Spiteri

14 (a) It-tieni eċċezzjoni ta' Marianna u Giovanni konjuġi Farrugia;
(b) L-ewwel eċċezzjoni ta' Vittoria Spiteri;

Settembru 1987. L-okkju tal-kawża jindika li l-attur Carmel sive Charles Scicluna qiegħed jidher f'ismu proprju u għan-nom ta' ħuh Joseph Scicluna, assenti minn dawn il-gżejjer.

Wara li l-atturi ġew notifikati bin-noti tal-eċċezzjonijiet ta' (1) Marianna u Giovanni konjuġi Farrugia; (2) ta' Vittoria Spiteri; ta' (2) Emmanuela armla ta' Ernest Spiteri f' isimha proprju u bħala kuratriċi biex tirrappreżenta lill-assenti Joseph Spiteri, ta' Andrew Spiteri u ta' Theresa u Pierre konjuġi Scerri; u ta' (4) Emilia u Edward konjuġi Fiorentino (f'dak l-istadju il-konvenut Andrew Spiteri kien għadu ma ppreżentax in-nota tal-eċċezzjonijiet tiegħu), fejn raw li kien hemm din l-eċċezzjoni komuni fir-rigward ta' Carmelo sive Charles Scicluna u l-allegat mandat ta' ħuh Joseph Scicluna, huma fit-28 ta' Diċembru 1987[15] esebew dikjarazzjoni magħmula mill-istess Joseph Scicluna datata 4 ta' Diċembru 1987[16]. F'din id-dikjarazzjoni, debitament transunta fl-atti tan-Nutar Patrick Critien fl-4 ta' Diċembru 1987, Joseph Scicluna jgħid:

> *"Whereby I can confirm that I had been informed about the intention to file this lawsuit way back in mid-August 1987 over a telephone conversation which I had with my brother Carmelo, and whereby I fully authorised him to represent all my interests in this lawsuit as well as in all acts connected and/ or ancillary thereto."*

In vista ta' din id-dikjarazzjoni din l-eċċezzjoni qeghda tiġi miċħuda.

Dwar il-mertu, din il-Qorti qieset illi skont il-kuntratt kull biċċa għandha kejl superfiċjali ta' 265mk, u skont il-pjanta kull biċċa għandha kejl superfiċjali ta' 265mk u faċċata ta' 13.5m fuq St

---

(c) It-tielet eċċezzjoni ta' Emmanuela armla ta' Ernest Spiteri f' isimha proprju u bħala kuratriċi biex tirrappreżenta lill-assenti Joseph Spiteri, ta' Andrew Spiteri u ta' Theresa u Pierre konjuġi Scerri;
(d) It-tielet eċċezzjoni ta' Emilia u Edward konjuġi Fiorentino u
(e) L-ewwel eċċezzjoni ta' Andrew Spiteri

[15] Ara nota fol 50A

[16] Fol 49-50 (inkluż tergo)

James Street, Luqa (totali ta' 40.5metri). Però l-atturi sussegwentement għall-iffirmar tal-kuntratt, irrealizzaw illi l-art tagħhom (il-porzjon 4), indikata fuq il-pjanta b'faċċata ta' 13.5m bħaż-żewġ porzjonijiet l-oħra, fil-fatt m'għandhiex kejl superfiċjali ta' 265mk kif indikat fuq l-istess pjanta, iżda kejl inqas, u li biex effettivament ikollhom kejl superfiċjali ta' 265mk, il-faċċata tagħhom kellha tkun usa minn 13.5m. Għalhekk isostnu li hija zbaljata l-pjanta annessa mal-kuntratt li tindika kull porzjoni ta' 265mk b'faċċata ta' 13.5m.

Il-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti, fir-rapport tiegħu qal illi kemm mis-survey kif ukoll minn qisien li ttieħdu waqt l-aċċess tal-11 ta' Novembru 2008, il-faċċata tat-tlett porzjonijiet fiha qies totali ta' 43.33 metru (mhux 40.5m kif tindika l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1981). Spjega illi mis-survey tal-art metru ta' din il-kawża (Dok JEV/1)[17] jirriżulta li l-area totali tal-parti tal-art fabbrikabbli, mertu ta' din il-kawża, hu ta' 787.5 mk (mhux ta' 795mk kif tindika l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1981).

Huwa kkonstata hekk fir-rigward tal-pjanta annessa mal-kuntratt:

> *"Hemm diverġenza sostanzjali bejn l-area ta' 265 metri kwadri għal kull plot u l-area li tirriżulta jekk tibbaża l-area ta' kull plot fuq faċċata ta' 13.5 metri għal kull plot. Fil-fatt minn kalkoli magħmula minni a bażi tas-survey li sar issa, u meħud tul ta' faċċata ta' 13.5 metri għandu jirriżulta li l-area ta' kull plot hija hekk:*
>
> | | | |
> |---|---|---|
> | *Plot Nru 4.* | *Area 222.75 m²* | *Faċċata 13.5 metri* |
> | *Plot Nru 5.* | *Area 232.87 m²* | *Faċċata 13.5 metri* |
> | *Plot Nru 6.* | *Area 282.15 m²* | *Faċċata 13.5 metri* |
>
> *Biċċa art extra mal-plot Nru. 6 fiha 49.73m²"*

Kif ikkummenta l-perit legali f'dan ir-rigward, id-diverġenza bejn il-kejl ta' 265 mk skont il-kuntratt tal-1981 u l-kejl

[17] Dok JEV/1 fol 439

effettiv ta' kull plot hija sostanzjali fis-sens illi hemm diverġenza ta' iktar minn 5% kif stipulat fl-artikolu 1402 tal-Kodiċi Ċivili:

(i) fir-rigward tal-plot nru 4 hemm 15.94% inqas,
(ii) fir-rigward tal-plot nru 5 hemm 12.12% inqas, u
(iii) fir-rigward tal-plot nru 6 hemm 6.47% iktar - però ma' dan il-plot trid tiżdied il-porzjon art ta' 49.73mk li ħalla barra l-perit Raymond Vassallo mill-pjanta oriġinali li kienet annessa mal-kuntratt, u allura fir-realtà dan il-plot fih kejl ta' 331.88mk u għalhekk id-differenza bejn il-kejl ta' 265 mk hija ta' <u>25.24% iktar</u>.

Il-perit tekniku ikkalkula li biex mill-art li kellha tinqasam fil-porzjonijiet 4, 5, u 6 joħorġu tlett biċċiet art ta' kejl superfiċjali ugwali, il-kejl superfiċjali ta' kull biċċa trid tkun ta' 262.5 mk, u l-faċċati ma jistgħux ikunu ta' kejl ugwali. Huwa spjega hekk:

"*Peress li l-konfigurazzjoni tal-art mertu ta' din il-kawża mhux rettangolari iżda pjuttost trapezoidal, allura biex l-area ta' kull plot ikollha l-istess area ta' art, il-faċċata ta' kull plot ikollha tvarja minn waħda għal oħra. L-area l-faċċata ta' kull plot huma kif ser jingħad hawn taħt:*

Plot Nru 4. Area 262.5 m² *Faċċata 15.77 metri*
Plot Nru 5. Area 262.5 m² *Faċċata 14.69 metri*
Plot Nru 6. Area 262.5 m² *Faċċata 12.87 metri."*

Iżda l-konvenuti jargumentaw illi l-vera intenzjoni tal-kondividendi kienet li kull biċċa art ikollha 13.5m faċċata fuq it-triq. Fil-fehma ta' din il-qorti dan assolutament mhux verosimili. Kull ma jissemma' fuq il-kuntratt tad-diviżjoni hu li l-area ta' kull biċċa art hija ta' circa 265mk u qatt ma ssemma' xejn fir-rigward ta' kemm kellha tkun il-faċċata. Lanqas ma hu sostenibbli l-argument tagħhom li kulħadd kien jaf li hemm l-ixtur fuq wara l-art u li għalhekk kien ovvju għal kulħadd li jekk il-faċċata kellha wisgħa stabbilit u l-fond kien ivarja, allura bil-fors li l-kejl superfiċjali ta' kull biċċa kellha tvarja ftit minn waħda għall-oħra. Il-kondividenti ħallew f'idejn il-perit Raymond Vassallo u fuq il-pjanta stess li għamel dan il-perit il-

kejl superfiċjali ta' kull biċċa art ġie indikat li hu ta' 265mk. M'għandux wieħed jiġi preġudikat talli ma ndunax li pjanta li ġiet redatta minn bniedem professjonali kienet fil-fatt zbaljata.

Din il-qorti taddotta u tagħmel tagħha l-konklużjoni tal-perit legali illi l-intenzjoni tal-kondividendi fil-kuntratt tal-1981 effettivament kien li t-tlett plots ikunu ta' kejl ugwali (circa 265mk) u mhux diżugwali, kif jirriżulta li huma meta wieħed jimxi mal-pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt.

Għalhekk huwa l-każ li t-talbiet tal-atturi ghandhom jintlaqgħu. Jekk il-plots jiġu diviżi bil-mod propost mill-perit tekniku, kull plot ikollu kejl superfiċjali ta' 262.5mk u dan huwa ferm viċin għal dak li ġie maqbul fil-kuntratt tad-diviżjoni tal-1981.

Għal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Marianna u Giovanni konjuġi Farrugia; tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Emmanuela armla ta' Ernest Spiteri f' isimha proprju u bħala kuratriċi sabiex tirrappreżenta lill-assenti Joseph Spiteri, ta' Maria Emmanuela sive Maria Spiteri, ta' Anna Grace sive Graziella Spiteri, ta' Andrew Spiteri u Theresa u Pierre konjuġi Scerri; u tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Emilia u Edward konjuġi Fiorentino, u tillibera lil Giovanni Farrugia, Pierre Scerri u Edward Fiorentino, rispettivament, mill-osservanza tal-ġudizzju. B' dan li l-istess Edward Fiorentino kif imħarrek fil-kwalita` tiegħu ta' kuratur deputat għall-assenti Arthur Spiteri għandu jibqa' fil-kawża;

(ii) Tilqa' r-raba' eċċezzjoni ta' Marianna Farrugia, tilqa' t-tielet eċċezzjoni ta' Vittoria Spiteri, tilqa' t-tieni eċċezzjoni ta' Emmanuela armla ta' Ernest Spiteri f' isimha proprju u bħala kuratriċi sabiex tirrappreżenta lill-assenti Joseph Spiteri, ta' Maria Emmanuela sive Maria Spiteri, ta' Anna Grace sive Graziella Spiteri, ta' Andrew Spiteri u ta' Theresa Scerri, tilqa' t-tieni eċċezzjoni ta' Emilia Fiorentino, tilqa' t-tielet eċċezzjoni ta' Andrew Spiteri, u tiddikjara li Edwin Hammett m'għandu l-ebda interess fil-

kawża, u tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tiegħu;

(iii) Tilqa' t-tielet eċċezzjoni ta' Marianna Farrugia, tilqa' t-tieni eċċezzjoni ta' Vittoria Spiteri, tilqa' r-raba' eċċezzjoni ta' Emmanuela armla ta' Ernest Spiteri f' isimha proprju u bħala kuratriċi sabiex tirrappreżenta lill-assenti Joseph Spiteri, ta' Maria Emmanuela sive Maria Spiteri, ta' Anna Grace sive Graziella Spiteri, ta' Andrew Spiteri u ta' Theresa Scerri, tilqa' r-raba' eċċezzjoni ta' Emilia Fiorentino, tilqa' t-tieni eċċezzjoni ta' Andrew Spiteri u tiddikjara li Andrew Scicluna m'għandu l-ebda interess fil-kawża u tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tiegħu;

(iv) Tiċħad it-tieni eċċezzjoni ta' Marianna Farrugia, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni ta' Vittoria Spiteri, tiċħad it-tielet eċċezzjoni ta' Emmanuela armla ta' Ernest Spiteri f' isimha proprju u bħala kuratriċi sabiex tirrappreżenta lill-assenti Joseph Spiteri, ta' Maria Emmanuela sive Maria Spiteri, ta' Anna Grace sive Graziella Spiteri, ta' Andrew Spiteri u ta' Theresa Scerri, tiċħad it-tielet eċċezzjoni ta' Emilia Fiorentino u tiċħad l-ewwel eċċezzjoni ta' Andrew Spiteri;

(v) Tiċħad ukoll il-kumplament tal-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-konvenuti;

(vi) Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li l-pjanta annessa mal-att tad-diviżjoni tal-1 ta' Diċembru 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia ma tirriflettix il-konfigurazzjoni attwali tal-art in diviżjoni u lanqas il-kejl tal-istess art u għalhekk il-pjanta hija żbaljata kif fuq intqal u ma tissodisfax l-intenzjoni tal-partijiet;

(vii) Tilqa' t-tieni talba tal-atturi b'dan illi l-pjanta li għandha tiġi sostitwita flok dik li tinsab mal-kuntratt tal-1 ta' Diċembru 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia għandha tkun dik annessa mar-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju l-AIC Joseph Ellul Vincenti u immarkata bħala Dok JEV/1;

(viii) Tilqa' t-tielet talba tal-atturi u tordna li jsir l-att korrettorju tal-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni billi l-porzjonijiet art f' Ħal Luqa deskritti fil-porzjonijiet numru 4, 5, u 6 fl-imsemmija diviżjoni jiġu korretti billi jiġu jikkorrispondu mal-porzjonijiet il-ġodda kif deskritti bil-kejl u konfini tagħhom mill-Perit Joseph Ellul Vincenti skont it-tieni talba;

(ix) Tilqa' r-raba' talba tal-atturi u tiffissa l-jum tas-17 ta' Ottubru 2017, u l-ħin tal-11:00 ta' filghodu, għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att korrettorju, u tinnomina lin-Nutar Sean Critien biex jirċievi l-istess att u Dr. Josette Grech bhala kuratur biex tidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att korrettorju.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu in kwantu għal kwart mill-atturi u għar-rimanenti tlett kwarti mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG