MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-6 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 1019/1986/1

Irene mart it-Tabib Kirurgu Lino Cutajar
u l-istess Tabib Kirurgu Lino Cutajar bhala diretturi
u in rapprezentanza tas-socjeta` Ruska Limited;
u b'nota tat-3 ta' April 1989 Irene mart it-Tabib Kirurgu
Lino Cutajar
u l-istess Tabib Kirurgu Lino Cutajar assumew
l-atti tal-kawza f'isimhom proprju.

v.

1. **Stanislao Cassar**

2. **Assunta Cassar, xebba**

3. Josephine mart Andrew Bezzina,
u l-istess Andrew Bezzina ghal kull interess li jista' jkollu bhala amministratur tal-beni parafernali ta' martu u b'digriet tas-7 ta' Ottubru 1991 il-gudizzju gie trasfuz fil-persuna ta' l-imsemmi Andrew Bezzina minflok il-mejta martu Josephine Bezzina u b'digriet tad-9 ta' Gunju 2005 stante l-mewt ta' Andrew Bezzina fil-mori tal-kawza, l-atti gew trasfuzi f'isem Maria Cilia, Carmen Sant, Joseph Cuschieri, Simon Bezzina, Julie Bezzina, Joanne Bezzina, Suor Maria Anna, Frances Bezzina, Doris Scicluna, Michael Bonavia, Joseph Bonavia, Carmen Mifsud, Francis Bezzina u Joseph Bezzina bhala werrieta universali skond l-ishma stipulati fl-istess testment.

4. Jane mart Raffaele Blanco u l-istess Raffaele Blanco
ghal kull interess li jista' jkollu bhala amministratur tal-beni parafernali ta' martu;

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Din hija kawza ghad-divizjoni ta' proprjeta` ta' arja sovrastanti blokk ta' appartamenti f'Tower Road Sliema, liema arja kienet tappartjeni indivizament lill-ahwa Antonio Cassar u George Cassar. L-attrici Irene Cutajar hija bint Antonio Cassar, filwaqt li George Cassar hu l-awtur tal-konvenuti, appellanti odjerni. George Cassar miet u Antonio Cassar kien ta b'donazzjoni l-istess arja in komuni lill-attrici b'kuntratt tat-2 ta' Settembru 1957[1] bil-patt ta' reversjoni favur tieghu f'certi kazijiet.

IC-CITAZZJONI TA' L-ATTURI

2. B'citazzjoni pprezentata fit-28 ta' Novembru 1986 l-attrici, wara li ppremettiet illi l-kontendenti jipposjedu indivizament bejniethom, kwantu ghal nofs indiviz l-attrici

[1] Dok ZZZ fol 151

u n-nofs indiviz l-iehor il-konvenuti, l-arja fuq il-blokk ta' flats 155 Tower Road Sliema, ziedet li hija ma rieditx tibqa' aktar in komunjoni mal-konvenuti u ghalhekk talbet lill-Qorti –

i) tiddividi din l-arja f'zewg porzjonijiet ugwali,

ii) tinnomina nutar pubbliku biex jippublika l-att ta' divizjoni u assenjazzjoni reciproka

iii) tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-att ta' divizjoni.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI

3. Fin-nota ta' eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti ssottomettew li huma jaqblu li kellu jigi nominat nutar biex jigi ppublikat l-att ta' divizjoni, u dan sabiex tigi registrata d-divizjoni effettiva u materjali tal-bejt *de quo* li kien ilha li saret aktar minn erbghin sena. Dan ghaliex il-proprjetarji kollha kien ilhom jokkupaw u jgawdu *uti dominus* b'mod assolut il-parti taghhom tal-bejt ghal aktar minn erbghin sena. Inotre permezz ta' nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri pprezentata mill-konvenuti fit-30 ta' Marzu 1989 dawn eccepew il-preskrizzjoni ta' tletin sena a tenur ta' l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kap 16).

IS-SENTENZA TA' L-EWWEL QORTI

4.1 B'sentenza tal-31 ta' Jannar 2000 il-Prim Awla tal-Qorti Civili cahdet kemm l-eccezzjonijiet orignali tal-konvenuti u anke dawk ulterjuri u laqghet it-talbiet attrici billi iddikjarat illi l-arja sovrastanti l-blokk ta' flats numru 155, Tower Road, Sliema kellha tigi diviza bejn il-kontendenti skond id-divizjoni suggerita mill-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti. Inoltre appuntat lin-Nutar Dr. Joseph Darmanin biex jippublika l-att ta' divizjoni fid-29 ta' Frar 2000 u lil Dr. Audrey Demicoli bhala kuratur biex tirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta' divizjoni ta' xi wahda mill-partijiet. Ikkundannat lill-konvenuti ihallsu l-ispejjez tal-kawza u tal-kuratur nominat, filwaqt li ordnat illi l-ispejjez kollha tad-divizjoni kellhom ikunu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

L-APPELL TAL-KONVENUTI

5.1. Il-konvenuti hassewhom aggravati b'din id-decizjoni u ghalhekk interponew appell minnha quddiem din il-Qorti ghall-fini tar-revoka taghha, prevja l-akkoljiment ta' l-eccezzjonijiet kollha sollevati minnhom u bic-cahda tat-talbiet attrici; u bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi.

5.2. L-aggravji tal-konvenuti in succint jikkonsisti f'li gej:

(i) li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-fatti tal-kawza u tal-ligi applikabbli meta giet biex tiddeciedi dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni;

(ii) similment, jillanjaw li l-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti li l-kmamar tal-bejt ma kenux jappartjenu lil kull appartament, izda li d-dritt moghti lilhom kien wiehed ta' tolleranza u intiz ghall-kumdita` personali ta' l-utenti, salv il-qasma finali tal-beni, ma hija sorretta la mil-ligi u lanqas mill-fatti;

(iii) li anke jekk l-ewwel Qorti setghet kienet korretta dwar dawn il-kmamar tal-bejt, huma jibqghalhom dejjem id-dritt ta' prelazzjoni, u dana peress li l-proprjeta` taghhom tinsab qrib il-proprjeta` li qeghda tigi diviza;

(iv) il-perit gudizzjarju zbalja meta rrelata u obbliga lill-partijiet li jinbena "lift" fil-bokka komuni tat-tarag, u kwindi jsegwi li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta kkonfermat il-pjan ta' qasma fl-intier tieghu, kif suggerit mir-relatur;

(v) dwar l-ispartizzjoni tal-kap ta' l-ispejjez, filwaqt li jaqblu li huma kellhom jigu akkollati bl-ispejjez dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, ma jaqblux li gew ikkundannati jhallsu wkoll l-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-kuratur. Dawn kellhom ikunu a kariku tal-kondividendi kollha skond is-sehem rispettiv taghhom.

Fil-kaz li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kellha tintlaqa' imbaghad, l-ispejjez relattivi kellhom ibatuhom l-atturi appellati.

IR-RISPOSTA TA' L-ATTURI APPELLATI

6. Min-naha taghhom, l-atturi appellati resqu l-argumenti taghhom, li ser jigu trattati aktar 'il quddiem fil-korp ta' din is-sentenza, sabiex juru li s-sentenza appellata kienet wahda gusta u timmerita konferma.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI DWAR L-AGGRAVJU RIGWARDANTI L-PRESKRIZZJONI

7.1. Skond l-appellanti, dwar l-eccezzjoni ulterjuri ta' preskrizzjoni l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin kemm tal-fatti u anke tal-ligi applikabbli. Il-lanjanza taghhom issemmi s-segwenti zewg punti, jigifieri,

i) illi l-Qorti ta' l-ewwel grad kienet zbaljata meta qalet li kull dubju ghandu jmur favur l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni. Dan ghaliex, l-interruzzjoni tippostula rikonoxximent tad-dritt ta' l-attur da parti ta' min qed jippreskrivi u biex jopera tali rikonoxximent ma jridx ikun hemm dubju li tali rikonoxximent sar u kien intiz mill-konvenut. B'hekk kull dubju dwar jekk kienx hemm rikonoxximent tad-dritt ta' l-atturi mill-konvenuti kellu jmur favur il-konvenuti u mhux favur l-atturi;

ii) illi c-cirkostanzi riferiti mill-partijiet dwar il-vizita tal-periti fuq il-bejt ta' l-appartamenti, ma kellhomx jissarfu fil-konkluzjoni li r-rekwiziti necessarji li jimplikaw rikonoxximent car u inekwivoku ta' xi dritt fl-atturi li jipposjedu l-bejt in komuni, kienu jezistu.

7.2. Jigi rilevat illi l-appellanti kienu ecceppew il-preskrizzjoni ta' tletin sena ghat-tenur ta' l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kap 16), li jipprovdi li,
"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi".

Minn punto di vista ta' dottrina legali, ghandu jigi inoltre osservat li,

"Din il-preskrizzjoni giet introdotta minn Teodosio II fis-sena 424, merament bhala estintiva ghall-azzjonijiet kollha, anki civili, li kienu qabel impreskrivibbli, u wara saret akkwizittiva permezz ta' Gustiniano, bil-Kostituzzjoni VIII "de praescip. Trig. Vel. Quadrag. Annorum", u kienet imsejha 'longissimi temporis'. Fid-dritt patriju ma tirrikjedi la titolu u lanqas 'buona fede', la bhala estintiva u lanqas bhala akkwizittiva, imma tirrikjedi biss il-pussess legittimu ta' tletin sena. Dan il-pussess, biex ikun legittimu, irid ikun kif imfisser fl-Artikolu 516(1) tal-Kodici Civili, jigifieri tgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu, jigifieri esklussiv u assolut."[2]

Kif tajjeb gie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **J. Aquilina noe v. Sunny Homes Ltd et**[3]**,** ghalkemm l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili jikkontempla li l-preskrizzjoni tista' titqies kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva "u nonostante li r-regola kontemplata fl-Artikolu precitat tapplika fil-generalita` taghha kemm ghall-preskrizzjoni estinitva kif ukoll ghal dik akkwizittiva, hemm distinzjoni elementari bejn dawn iz-zewg preskrizzjonijiet; ghax filwaqt li fil-preskrizzjoni estintiva l-eccipjent huwa tenut jipprova biss il-perkors taz-zmien statutorju applikabbli u imbaghad ikun jispetta lill-attur kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jaghzel it-triq u l-mezz li taghtih din il-ligi biex jinnewtralizza tali eccezzjoni, fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva din tirrikjedi l-prova mhux biss tal-perkors taz-zmien stabbilit mil-ligi, imma wkoll ta' l-elementi kollha li l-ligi tezigi li jigu pruvati biex din l-eccezzjoni tirnexxi (Josianne Sciberras v. Giovanni Vella – appell civiili deciz 21 ta' Frar 1996 u Jeremy Holland noe v. Jos. Chetcuti deciza 25 ta' Frar 2000, kwotati fis-sentenza Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Francis Montanaro, Prim Awla tal-Qorti Civili, deciza 23 ta' Gunju 2003.)"

Isegwi ghalhekk li meta tigi sollevata l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, l-attur ghandu ghad-disposizzjoni tieghu diversi ghazliet possibbli biex jikkumbattiha bhal per ezempju s-sospensjoni tal-preskrizzjoni jew anke l-interruzzjoni billi juri li l-konvenut bl-attitudni tieghu

[2] Grazia Mamo v. Carmelo Vella – PA fl-1 ta' Frar 1951
[3] Prim Awla tal-Qorti Civili deciza fil-5/10/2004

qieghed lilu nnifsu f'sitwazzjoni li jirrendi inkompatibbli l-posizzjoni guridika tieghu mal-presunzjoni kostitwenti l-bazi tal-preskrizzjoni.

Inoltre fid-decizjoni fl-ismijiet **Austin Psaila v. Lother Slabick**[4] gie ritenut illi "ir-rikonoxximent tad-dritt ghal fini ta' l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni hu konfigurabbli fir-rekwiziti tal-volontarjeta`, tal-konsapevolezza, ta' l-inekwivocita`, dejjem b'mod esterjorizzat. Rekwiziti dawn li hu necessarju li jikkoezistu flimkien fl-istess att."

Jibqa' dejjem imperattiv illi l-prova dwar dawn l-istess rekwiziti trid issir mill-attur billi huwa dan li jkun qed jikkontrasta l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tal-kontroparti. Tajjeb li hawn jigi mfakkar illi, kif drabi ohra gie deciz jekk dwar din l-interruzzjoni hemm konflitt ta' provi, allura l-konsegwenza m'hijiex li ghandha tigi michuda l-preskrizzjoni, imma dik kuntrarja, li ghandha tigi akkolta, peress li l-posizzjoni guridika tkun li mentri jkun fatt li ghadda t-terminu tal-preskrizzjoni, jkun ugwalment fatt illi l-attur ma ssodisfax lill-Qorti li kien hemm interruzzjoni (Vol XXX P1 p. 989). Ghaldaqstant dak li hu importanti hu li r-rikonoxximent allegat mill-attur ikun car u esplicitu (Vol XXXVIII PIII p723).

7.3. B'hekk ghandhom ragun l-appellanti meta jghidu li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta qalet li d-dubju kellu jmur favur l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni. Dan maghdud, tali kostatazzjoni ta' ligi pero` ma tirrizultax li effettivament impingiet fuq id-decizjoni tal-Qorti ta' l-ewwel grad li, minn ezami tal-provi skarsi prodotti, dehret konvinta li bil-laqgha li saret fuq il-bejt tal-proprjeta` fl-1971 bejn il-periti arkitetti inkarigati mill-partijiet, gie accettat mill-partijiet kollha li l-bejt kien ghadu in komuni. B'hekk gie li sehhet interruzzjoni tal-perjodu preskrittiv, ghaliex kif korrettement spjegat l-ewwel Qorti "kull att minn ko-proprjetarju li jirrikonoxxi l-istat tal-komunita` ghandu jigi meqjus bhala interruzzjoni taz-zmien rikjest ghac-cahda ta' l-azzjoni tad-divizjoni."

[4] Deciza mill-Prim Awla fid-9 ta' Frar 2005

7.4. L-ilment ta' l-appellanti hu illi din il-laqgha tal-periti ma kenitx timplika rikonoxximent car u inekwivoku ta' xi dritt fl-atturi li jipposjedu l-bejt in komuni. Jigi mill-ewwel sottolinejat illi l-accertament ta' l-ezistenza jew le ta' atti validament interruttivi tal-preskrizzjoni eccepita, jikkostitwixxu indagini ta' fatt rizervat ghall-apprezzament tat-tribunal adit. Apprezzament li fil-fehma ta' din il-Qorti hu incensurabbli minn din il-Qorti ta' revizjoni jekk jinstab li huwa sorrett minn motivazzjoni kongruwa u serja.

7.5. Minn ezami tal-provi akkwiziti jidher li ma hemmx ragunijiet gravi li jirrikjedu bidla fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-ewwel grad f'dan ir-rigward. Il-konvenuti, appellanti odjerni, jinsistu li huma kienu gew assenjati kamra tal-hasil kull wiehed fil-kuntratt ta' divizjoni tal-1946, u li kellhom pussess esklussiv ta' l-istess peress li kull wiehed kien jaccedi ghall-kamra minn kuridur maghluq u kull wiehed kellu cavetta tal-kamra assenjata lilu. Inoltre, jinsistu li kull persuna kienet tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-bejt assenjat lilhom. Jidher izda li huma ma kenux qed jokkupaw _uti dominus_ il-parti tal-bejt diviza u li fiha kienu jonxru u l-kamra tal-hasil, ta' l-anqas sat-13 ta' Jannar 1971, meta huma stess qabdu perit arkitett biex jaccedi fuq il-bejt flimkien mal-Perit Louis Naudi mqabbad minn Anthony Cassar, missier l-attrici. Minn ezami tal-ftit provi prodotti jirrizulta li sa dakinhar huma kienu konsapevoli li l-bejt kien ghadu in komuni bejniethom, tant li Assunta Cassar stess tixhed li "meta z-ziju, missier l-attrici cempel lil missieri u qallu li kien se jgib xi perit, ahna konna qabbadna lill-Perit Grixti Soler, u dana u l-Perit l-iehor telghu fuq il-bejt…"

Il-Perit Naudi gie prodott biex jixhed quddiem il-Perit legali fuq din il-kwistjoni u anke gab mieghu d-djarju ta' dak iz-zmien. Il-Perit jispjega li hu kien gie mqabbad minn Anthony Cassar biex "jesplora l-possibilta` li ssir divizjoni tal-bejt in kwistjoni."[5] Mill-istess djarju rrizulta li kien acceda fuq il-bejt fit-13 ta' Jannar 1971 u li hemmhekk kien ltaqa' mal-perit Frank Grixti Soler "biex naraw fuq din id-divizjoni."[6] Xehed li l-perit l-iehor kien qed

[5] fol 10
[6] fol 101

jirrapprezenta lill-parti l-ohra. Izid li "niftakar li qamet il-kwistjoni li parti mill-bejt li kienet qeghda tigi uzata mill-konvenuti kien (sic) fuq il-flats proprjeta` ta' hut l-attrici, u dan kien fuq il-faccata, fejn l-arja ghandha valur akbar… Dik in-nhar ma wasalna f'ebda konkluzzjoni hlief li l-arja se tibqa' indiviza."[7] Mill-kliem ta' dan ix-xhud, li ma hux parti fil-kawza, jirrizulta li l-periti kienu gew moghtija nkarigu specifiku izda li ma kienux waslu ghal konkluzzjoni peress li inqalghet kwistjoni fuq id-differenza fil-valur li z-zewg partijiet kien se jkollhom. B'hekk ma sar xejn u l-arja baqghet indiviza. Kif diga` inghad, anke Assunta Cassar, wahda mill-konvenuti tikkonferma li huma kienu qabbdu l-Perit Grixti Soler u tghid li wara din il-laqgha kienet saret il-pjanta tal-bejt kif sabuh "u l-affari spiccat hemm." Dan il-kliem jikkorobora dak li xehed il-Perit Naudi li spjega li peress li nqalghet kwistjoni kien sar qbil li l-arja tibqa' komuni. Ir-rikonoxximent tal-konvenuti tal-fatt li l-arja kienet ghadha in komuni, u ghaldaqstant tal-jedd li jipposjedu l-atturi ma kellux bzonn ikun espress u seta' jkun anke tacitu, cioe` deducibbli minn fatt li jimplika l-abbandun ta' kwalunkwe jedd li huma setghu kienu qed jakkwistaw bil-passagg taz-zmien.

7.6. Bl-azzjoni taghhom, il-konvenuti urew bic-car li sa dak iz-zmien huma kienu qed igawdu l-kmamar tal-hasil fuq il-bejt bhala komunisti u mhux bhala sidien ta' xi parti diviza mill-istess bejt jew ta' xi kamra partikolari. Tant kienu jafu li l-bejt kollu kien ghadu indiviz illi meta gew informati bil-vizita li kien se jkun hemm mill-Perit Naudi huma hassew in-necessita` li jibghatu l-perit tal-fiducja taghhom. Ghalhekk kienet korretta l-ewwel Qorti meta qalet li b'din il-laqgha l-konvenuti kienu rrikonoxxew l-istat ta' komunjoni ezistenti u li l-preskrizzjoni ma tapplikax.

DWAR IT-TIENI AGGRAVJU

8.1. Fit-tieni aggravju, il-konvenuti appellanti jissottomettu li l-konkluzjoni tal-Qorti ta' l-ewwel grad illi l-kmamar tal-bejt ma kienux jappartjenu esklussivament lil kull appartament, izda li d-dritt moghti lilhom kien wiehed ta'

[7] Fol 101

tolleranza u intiz ghall-kumdita` personali ta' l-utenti salv id-divizjoni finali, ma hija sorretta la mil-ligi u lanqas mill-fatti tal-kawza. Jillanjaw li dak li kienu qed jaghmlu l-partijiet meta dahlu fil-kuntratt ta' divizjoni, a bazi ta' liema gew kreati d-drittijiet fuq il-kmamar tal-bejt, kien dritt mhux biss ta' tolleranza izda dritt ta' proprjeta` jew almenu servitu` predjali ta' uzu tal-kmamar tal-bejt assenjati lil kull appartament. Jghidu li anke li kieku wiehed kellu jassumi li l-istat ta' indivizjoni jipperdura u li l-preskrizzjoni ma avveratx ruhha xorta d-dritt ta' l-uzu kif stipulat fil-kuntratt ta' divizjoni ma jistax jigi alterat daqs li kieku tali drittijiet ma kienux jezistu. B'hekk jissottomettu li d-divizjoni kif proposta mill-perit tekniku ma tistax issir ghaliex tikkozza mad-drittijiet ta' proprjeta` jew ta' servitu` predjali li kull appartament ghandu fuq il-kamra tal-bejt assenjata lilu.

8.2. Dwar din il-lanjanza l-appellati jirrilevaw illi l-appellanti stess mhumiex certi mill-pretensjoni li l-kmamar huma ghandhom bi proprjeta`, ghaliex fl-istess nifs jghidu li jekk mhumiex taghhom bi proprjeta` hemm servitu` predjali ta' uzu. Izidu li tali argument qatt ma ssemma la fit-trattazzjoni orali u lanqas fis-sottomissjonijiet bil-miktub li saru quddiem il-Qorti ta' l-ewwel grad.

8.3. Jinghad mill-ewwel li dan l-argument kien diga` tqajjem mid-difensur ta' l-appellanti fit-trattazzjoni orali quddiem l-ewwel Qorti, kif jirrizulta mit-traskrizzjoni li tinsab inserita fl-atti a fol 163 et seq, li gie skartat minnha. Inoltre dik il-Qorti kienet waslet ghall-konkluzzjoni taghha wara li ezaminat dak stipulat fl-att tad-divizjoni tal-1946 u anke dak provdut mill-Artikolu 498 tal-Kodici Civili li jipprovdi li –

"Il-qasma tista' tintalab ukoll ghad illi wiehed mill-komproprjetarji jkun gawda separatament bicca mill-beni in komun, izda dan kemm-il darba ma tkunx saret qasma jew ma jkunx hemm pussess bizzejjed li jaghti lok ghall-preskrizzjoni."

8.4. Kif diga` inghad qabel dan il-blokk kien jappartjeni liz-zewg ahwa Cassar li fl-1946 kienu ddecidew illi jaqsmu l-appartamenti tal-blokk. Anthony Cassar, fix-xiehda tieghu tas-26 ta' Mejju 1987, quddiem l-Imhallef Supplenti (fol

11), kien qal li l-arja ta' l-appartamenti ma kenitx inqasmet u l-bjut baqghu in komuni. Jispjega li meta hu u huh kienu xtraw il-blokk diga` kien hemm il-kmamar tal-hasil u li wara d-divizjoni tal-1946 saru biss xogholijiet ta' tiswijiet. Izid li "Sa fejn naf jien la nbnew kmamar u lanqas hitan." (fol 12). Din ix-xiehda ma gietx kontradetta mill-konvenuti li pero` jinsistu li kull appartament kellu l-kamra tieghu b'cavetta li kienet fil-pussess ta' dak is-sid biss u li kienu juzaw parti diviza tal-bejt peress li kien hemm hitan gholjin madwar erba' filati[8]. Jane Blanco inoltre tghid li kull kamra kellha access ghall-bejt li kien l-uniku access u li s-sitwazzjoni ma nbiddlet qatt (fol 109).

Minn ezami ta' l-att ta' divizjoni ta' l-ewwel ta' Mejju 1946[9] jirrizulta li ma gew moghtija l-ebda drittijiet ta' proprjeta` fuq il-kmamar tal-hasil lis-sidien ta' l-appartamenti tal-blokk. L-intenzjoni tal-partijiet kienet li jigu divizi proprjetajiet komuni li kellhom iz-zewg ahwa Cassar u ghal dan l-iskop kien tqabbad il-Perit Frank Caruana Galizia biex jissuggerixxi pjan ta' divizjoni. Minn qari tad-deskrizzjoni moghtija tal-proprjetajiet inkluzi fl-ishma jirrizulta li kull flat kellu l-uzu ta' kamra tal-hasil ghalih[10]. B'hekk b'din id-divizjoni kull appartament ma giex moghti l-proprjeta` ta' kamra tal-hasil *izda d-dritt li juza kamra tal-hasil*. Inoltre, jigi osservat illi fl-istess att ta' divizjoni ma tissemmix xi kamra tal-hasil *partikolari* ghal kull flat – izda "l-uzu ta' kamra tal-hasil ghalih fuq il-bejt komuni" u dan wara li jinghad illi l-appartament kien "accessibbli minn intrata u tarag komuni." Mix-xiehda ta' Anthony Cassar jidher li meta saret id-divizjoni kull appartament diga` kellu l-uzu ta' kamra partikolari u ghalhekk li kieku l-ahwa Cassar riedu jikkrejaw favur l-okkupant ta' kull appartament dritt li jkollu kamra partikolari huma kienu jsemmu specifikament in-numru tal-kamra assenjata lil kull appartament.

L-istess dicitura intuzat fil-kuntratt ta' donazzjoni li sar bejn l-ahwa Anthony Cassar u bintu Maria Schembri datat 27 ta' Mejju 1957 ta' l-appartament numru 2 mill-blokk de quo

[8] Ara xiehda ta' Assunta Cassar fol 105 u ta' Jane Blanco fol 109
[9] Ara fol 91 et seq
[10] Fol 93

(fol 137 et seq) li gie assenjat "liberu u frank u bid-drittijiet…u pertinenzi tieghu kollha komprizi l-uzu tal-kamra tal-hasil ghalih fuq il-bejt komuni tal-flats kollha kompriz ukoll parti wahda minn ghaxar parti indivizi ta' l-entrata komuni ghall-flats kollha… u parti wahda minn ghaxar parti indivizi tat-tarag komuni ghall-flats kollha…"

8.5. Jidher ghalhekk li d-dritt jikkonsisti filli wiehed juza kamra tal-hasil ghalih, b'dana pero` li m'ghandux dritt li juza xi kamra partikolari ta' l-istess bejt izda biss d-dritt li f'kaz li tinbena l-arja terga' tigi moghtija lilhom kamra tal-hasil kull wiehed ghall-uzu taghhom fuq il-bini li jinbena.

8.6. Dan id-dritt li kull okkupant ta' l-apparatamenti tal-blokk ikollu l-uzu ta' kamra tal-hasil jirrizulta wkoll mill-obbligu li Anthony Cassar assuma fil-kuntratt ta' donazzjoni li ghamel ma' bintu Maria Schembri fejn hu zamm id-dritt li jibni l-arja ta' fuq l-appartament numru 6 li kien miss lilu fid-divizjoni tal-1946 izda obbliga ruhu li jibni kamra tal-hasil ohra lid-donatarja minflok dik li kienet se tkun uzata minnha u li kienet tinsab fuq il-parti tal-bejt tal-flat numru sitta. L-istess sar fil-kuntratt ta' donazzjoni li Anthony Cassar ghamel ma' Georgina Cassar fid-27 ta' Mejju 1957 (fol 132-133) li bih huwa taha it-terran numru 153 u 154 Tower Road. Imbaghad meta fit-2 ta' Settembru 1957 huwa ghamel donazzjoni ta' l-arja lil bintu l-attrici, huwa obbligaha li meta tibni l-arja "u ghalhekk thott il-kamra tal-hasil gia ezistenti u uzati mill-flats ta' taht – tkun trid terga' tibni dawn il-kmamar a spejjez taghha fuq il-bjut tal-bini li tibni fuq l-imsemmija arja u dan in sostituzzjoni ta' dawk il-kmamar li thott."[11] U dan sabiex l-okkupanti ta' l-appartamenti li juzaw il-kmamar tal-hasil li jinsabu f'dik il-parti tal-bejt li tinbena ma jigux mcahhda mid-dritt ta' l-uzu tal-kamra tal-hasil moghti lilhom fil-kuntratt ta' donazzjoni.

8.7. Fil-kuntratt ta' divizjoni tal-1946 ma giex stipulat xi dritt ta' proprjeta` jew uzu ta' kull appartament fuq xi kamra partikolari li kienet tinsab fuq il-bejt li baqa' komuni. Dan il-kuntratt iddeskriva kull proprjeta` li kienet qed tigi

[11] Fol 152

assenjata bejn il-partijiet u specifika li kull appartament kellu dritt li jkollu l-uzu ta' kamra tal-hasil tieghu izda ma assenja l-ebda kamra partikolari lil xi appartament. Inoltre, ma hemm l-ebda dubju li l-bejt baqa' komuni u li ghalhekk jista' jinqasam bejn il-partijiet skond dak stabbilit mill-perit tekniku, li fil-paragrafu 3 tar-relazzjoni teknika tieghu jippreciza li fil-kaz li xi parti tizviluppa l-parti taghha ta' l-arja "tkun tenuta li tipprovdi fuq il-bejt ta' tali zvilupp kmamar tal-hasil ghal kull appartament et utenti (sic) li jkollhom qies superficjali kull wahda ta' mhux inqas minn hames metri kwadri (u cioe` fil-kaz tal-Porzjon A ghat-2,4,6 u l-156 u fil-kaz tal-Porzjon B ghall-1,3,5 u 8) u li jkollhom l-uzu ta' kwart diviz kull wiehed mir-rimanenza tal-bejt rizultanti…"[12]

DWAR ID-DRITT TA' PRELAZZJONI

9. Fil-lanjanza l-ohra taghhom l-appellanti jissottomettu li anke jekk il-konkluzjonijiet ta' l-ewwel Qorti kienu korretti huma kellhom id-dritt li jezercitaw id-dritt ta' prelazzjoni billi l-proprjeta` taghhom tinsab qrib il-proprjeta` li se tigi diviza. B'hekk jikkontendu li huma ghandhom id-dritt jaghzlu l-proprjeta` li tigi immedjatament adjacenti ma' l-appartament fil-pussess taghhom biex b'hekk jiehdu l-bjut sovrastanti l-appartament taghhom.

9.1. Dwar dan l-aggravju l-appellati jirrilevaw illi barra li dan huwa infondat fil-fatt u fid-dritt dan ma tqajjimx fit-trattazzjoni quddiem l-ewwel Qorti. Jelaboraw illi l-Artikolu 503 meta jitkellem fuq beni immobbli vicini jirreferi ghad-dimensjoni orizzontali u laterali u mhux ghal dik vertikali. Jghidu li l-Artikolu 503 tal-Kap 16 gie interpretat li japplika ghall-beni kontigwi u attigwi orizzontalment u mhux ghall-proprjeta` sovrastanti jew sottostanti. Inoltre jirrilevaw illi l-argument ta' l-appellanti ma jreggix ghaliex taht il-bejt in divizjoni hemm l-appartament numru 5 u 6, li wiehed jappartjeni lil Carmelina Cassar li mhix parti fil-kawza u l-iehor lil Andrew Bezzina wahdu. Izidu li l-parti tal-bejt li l-appellanti jippretendu li ghandha tigi assenjata lilhom bid-dritt ta' prelazzjoni tigi kwazi kollha fuq l-appartament ta'

---

[12] Fol 115

Carmelina Cassar li dejjem mantnietha u sahansitra ksietha bil-“membrane”.

9.2. Kif sewwa osservaw l-appellati fir-risposta ta’ l-appell taghhom, din il-linja tad-difiza qatt ma tqajmet quddiem il-Qorti ta’ l-ewwel grad, la fin-noti ta’ eccezzjonijiet u lanqas fin-noti ta’ osservazzjonijiet ipprezentati fl-atti tal-kawza. Tali punt lanqas tqajjem quddiem l-ewwel Qorti fit-trattazzjoni orali li saret fis-seduta tas-17 ta’ Frar 1999 li giet traskritta u tinsab fl-atti a fol. 163 et seq. B’hekk jirrizulta car li dan il-prezunt dritt li l-appellanti jsostnu li ghandhom, ma tqajjem jew ingieb fl-ebda mument ghall-attenzjoni tal-Qorti, u ghalhekk ma hux konsentit li issa din il-Qorti ta’ revizjoni, tkompli tokkupa ruhha minn din il-kwistjoni u tindirizza elementi godda li ma tqajmux fil-prim istanza, u li konsegwentement ma kien hemm ebda decizjoni dwarhom. Kif gie rimarkat fid-decizjoni tal-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Malcolm Cachia noe v. Joseph Apps noe.**[13] **–**
“mhux lecitu li s-socjeta` konvenuta tqajjem materji ta’ din ix-xorta quddiem il-Qorti ta’ revizjoni kemm ghax dan ikun jissorprendi lill-kontroparti u jipprivaha mid-dritt tad-doppio ezami kif ukoll ghaliex il-Qorti m’ghandiex bhala regola tippermetti li dan isir meta l-fatt li fuqhom dawn il-kontestazzjonijiet ikunu bazati ikun ovvjament diga` sewwa maghruf lill-appellanti qabel u waqt it-trattazzjoni tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti.”

B’hekk dan l-aggravju mhux se jigi trattat minn din il-Qorti.

<u>DWAR IL-KONKLUZJONI TAL-PERIT TEKNIKU</u>

10.1. Fir-raba’ aggravju taghhom l-appellanti jghidu li l-konkluzzjonijiet tal-Perit Tekniku, kif konfermati mill-Qorti ta’ l-ewwel grad, kienu wkoll skorretti in kwantu huwa obbliga lill-partijiet li jibnu “lift” fil-bokka komuni tat-tarag. Jissottomettu li tali obbligu ma setax jigi krejat mill-perit tekniku fid-divizjoni ghaliex l-ewwelnett din ma kenitx certament materja ta’ divizjoni u tali decizjoni taffettwa wkoll terzi proprjetarji fil-blokk ta’ appartamenti li

[13] Deciza 30 ta’ Gunju 1997

ghandhom dritt jesprimu l-opinjoni taghhom f'dan ir-rigward. B'hekk jissottomettu li l-Qorti ta' l-ewwel grad kienet zbaljata meta kkonfermat dak il-pjan ta' divizjoni *in toto*.

10.2. F'dan ir-rigward, l-appellati jikkummentaw li dan kien biss suggeriment tal-perit tekniku u li ghalhekk f'kaz li ma jkunx hemm qbil bejn kull min hu interessat dan is-suggeriment m'ghandux jifforma parti mill-kuntratt ta' divizjoni.

Jigi rilevat illi dak li qed jilmentaw dwaru l-appellenti huwa kontenut fil-punt 3 tan-noti teknici tal-perit tekniku (Dok B a fol 112 et seq) fil-parti li titratta d-drittijiet ta' terzi ghall-kontinwazzjoni ta' l-uzu tal-kmamar tal-hasil u l-bjut. Il-perit tekniku jghid li fil-kuntratt ta' divizjoni ghandha tigi nkluza l-kundizzjoni li min jizviluppa u jibni l-parti ta' l-arja l-ewwel "ikun tenut ukoll li jipprovdi a spejjez tieghu lift fil-gabbja ta' tarag ezistenti li jkun ta' kapacita` ta' l-inqas tlett persuni biex ikunu jistghu jintlahqu l-kmamar tal-hasil u l-bjut li jkun jasal sal-livell taghhom, Awtorita` ta' l-Ippjanar permettendo, u sa livell wiehed inqas kemm-il darba l-ewwel alternattiva imsemmija tigi totalment prekluza… u illi, jekk u meta tigi xi darba mibnija l-parti l-ohra, il-proprjetarju ta' dak iz-zmien tal-Porzjon fejn ikun mtella l-"lift" ikollu l-obbligu li jippermetti lil dak li gie biex itella' warajh li jakkwista minghandu l-kommunjoni ta' l-istess imsemmi *lift* bil-prezz li jkun sejjer dak iz-zmien inqas eventwali deprezzament…"

10.3. F'dan ir-rigward jidher li l-appellanti ghandhom ragun. L-inkarigu tal-perit tekniku kien limitat ghall-kwistjonijiet koncernenti t-talba attrici ghad-divizjoni tal-bejt *de quo* u l-eccezzjonijiet migjuba mill-konvenuti, u ghalhekk is-suggeriment tieghu dwar il-"lift" m'ghandux jigi konsidrat bhala parti mill-kundizzjonijiet li kellhom eventwalment jiffurmaw parti mill-att finali ta' divizjoni. Jekk isirx "lift" jew le fil-blokk hija kwistjoni li ghandha tigi diskussa u deciza mill-proprjetarji ta' l-appartamenti kollha u mhix mertu tal-vertenza odjerna. Dan l-aggravju ghandu ghalhekk jigi milqugh minghajr pero` m'ghandu

jkun hemm xi rifless, f'forma ta' temperament, fil-kap ta' l-ispejjez minhabba dan il-punt.

DWAR L-AGGRAVJU DWAR L-ISPARTIZZJONI TA' L-ISPEJJEZ

11.1. Fl-ahharnett l-appellanti jilmentaw dwar l-ispartizzjoni ta' l-ispejjez. Jissottomettu li jifhmu li huma kellhom jigu akkollati l-ispejjez ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni li l-Qorti ta' l-ewwel grad sabet li ma kenitx gustifikata, ghaliex din giet sollevata minnhom, imma jhossu li l-ispejjez tal-kawza inerenti ghad-divizjoni tal-proprjeta`, inkluz anke dawk tal-kuratur kellhom ikunu a karigu tal-kondividendi kollha, fl-ishma rispettivi taghhom, kif isir is-soltu. Jissottomettu li huwa illogiku li wiehed jassumi li l-konvenuti biss setghu jkunu kontumaci ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali tad-divizjoni billi kull parti tista' tonqos li tidher. Inoltre, f'kawza ta' divizjoni l-konvenut ghandu, sa certu punt, l-istess interess ta' l-attur u dan iwassal ghall-principju li l-ispejjez kollha kellhom jigu sopportati minn kulhadd skond is-sehem rispettiv tieghu.

11.2. L-appellati jirribattu billi jghidu li dan huwa aggravju frivolu ghaliex kienu l-konvenuti, bl-intransigenza taghhom, li pprecipitaw kawza bla bzonn li ilha sejra erbatax-il sena, b'mod li l-atturi qed jigu impeduti milli jizvillupaw u jgawdu l-arja li ghandhom dritt ghaliha. Saru bosta spejjez ghaliex il-konvenuti ma rrimettewx ruhhom ghad-divizjoni izda ikkontestaw li din tista' ssir ghax skond huma din sehhet bil-preskrizzjoni. B'hekk hawn mhux kaz ta' kawza ta' divizjoni normali fejn kull parti thallas sehemha izda giet kontestata l-bazi tad-divizjoni, u la din giet michuda mill-Qorti din ghamlet sew li akkollat l-ispejjez tal-kawza u tal-kuraturi lill-konvenuti. Inoltre, l-ispejjez huma diskrezzjonali, u l-Qorti tidher li hadet in konsiderazzjoni l-fatt li din il-kawza kienet ispirata minn tfixkil da parti tal-konvenuti biex ma ssehhx id-divizjoni.

11.3. B'mod generali l-mod kif jithallsu l-ispejjez gudizzjarji huwa regolat bl-Artikoli 223 sa 225 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, b'dan li normalment kull sentenza definittiva ghandha tikkundanna lill-parti telliefa ghall-ispejjez. Din ir-regola m'hijiex wahda rigoruza li l-Qrati

taghna ghandhom ta' bilfors juniformaw ruhhom maghha u jezistu addirittura sitwazzjonijiet fejn il-parti proceduralment vincitrici tehel l-ispejjez kollha tal-kawza (Vol XXVI pt I p 173; Vol XXXIX pt I p342).

Issa f'kawza ta' divizjoni bhax-xorta in ezami, ma jistax jinghad li hemm parti telliefa u ohra rebbieha ghas-semplici raguni li l-qasma tal-beni tkun saret skond il-ligi u dana fl-interess ta' kulhadd. Huwa veru li f'kawzi ta' divizjoni tezisti l-prattika li l-ispejjez tal-kawza jigu sopportati bejn il-kontendenti skond l-interess rispettiv taghhom izda gie wkoll ritenut illi "cio` non ha luogo quando la divisione non viene fatta per colpa di uno degli interessati in opposizione al volere di tutti gli altri."[14] (citata fis-sentenza fl-ismijiet **L. Hili et v. L. Hayman et**[15]). Ghalkemm il-Qorti ta' l-ewwel grad ma mmotivatx id-decizjoni taghha li biha l-konvenuti gew ordnati jhallsu l-ispejjez kollha tal-kawza izda m'hemmx dubju li kif sewwa jirrilevaw l-appellati, l-konvenuti minflok qablu li l-proprjeta` ta' l-arja kellha tigi diviza, insistew li d-divizjoni kienet diga` sehhet bil-preskrizzjoni u ma rrimettewx ruhhom ghaliha, dan bir-rizultat li l-proceduri twalu ghal bosta snin. Ghaldaqstant huma jhallsu l-ispejjez ikkawzati b'rizultat ta' l-eccezzjoni taghhom tal-preskrizzjoni. Il-kumplament ta' l-ispejjez, inkluzi dawk tal-kuratur ghandhom jigu spartiti bejn il-kondividendi, kulhadd skond is-sehem rikavat.

Ghal dawn il-motivi;
Tiddeciedi li tirriforma s-sentenza appellata billi, tikkonfermaha fil-meritu riferibbilment ghall-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attrici, b'dan pero` li qeghdha tigi eskluza dik il-parti tar-relazzjoni, inkorporata fis-sentenza, fejn tghid li ghandu jigi installat "lift" fil-blokk ta' appartamenti _de quo_, u f'dan is-sens qeghdha tigi riformata s-sentenza fil-meritu. Dwar il-kap ta' l-ispejjez, din il-Qorti qeghdha wkoll tirriforma _in parte_ l-ewwel sentenza u tordna li l-ispejjez relattivi ghall-gudikat dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghandhom jibqghu a karigu tal-konvenuti appellanti, filwaqt li l-bqija ta' l-ispejjez relattivi ghall-ewwel

---
[14] Vol VI pg 565
[15] Appell sede inferjuri deciz 10 ta' Jannar 2003

istanza inkluzi dawk tal-kuratur ghandhom jigu spartiti bejn il-kondividendi kollha, kulhadd skond il-kwota rispettiva tieghu. Kwantu ghall-ispejjez relattivi ghat-tieni istanza, dawn ghandhom jigu sopportati kwantu ghal erba' kwinti ($^4/_5$) mill-konvenuti appellanti, u kwinta parti mill-atturi appellati.

< Sentenza Finali >

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