QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

ONOR CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D. – PRESIDENT
ONOR JOSEPH A. FILLETTI, B.A., LL.D., A.R.Hist.S.
ONOR GIANNINO CARUANA DEMAJO, LL.D.

Seduta ta' nhar it Tlieta 30 ta' Ottubru, 2001

Numru

Cit. Nru. 667/87 NA

Paolo Borg u b'digriet tas-6 ta' Frar, 2001, Tanya Falletta assumiet l-atti tal-kawza flimkien ma' l-attur missierha

vs

Salvu Spiteri

Il-Qorti,

Dan hu appell minn sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-atti ta' din il-kawza fit-30 ta' Novembru, 1998. Is-sentenza appellata taqra kif gej:-

Il-Qorti;

B'**Citazzjoni** pprezentata fit-3 ta' Settembru 1987 l-attur ippremetta illi fil-11 ta' Frar 1966, hu, il-konvenut u Generoso Abela xtraw in solidum bejniethom b'titolu ta' subemfitewsi perpetwa, il-klawsura fil-limiti ta' San Giljan, fil-kontrada ta' "Misrah Giuma", sive ta' Sant'Andrew jew "Ta' Zazu", u dan kif deskritt u versu l-kundizzjoni u termini pattwiti fl-att redatt quddiem in-Nutar Anthony Gatt.

Illi fl-10 ta' Gunju 1968, f'att iehor redatt quddiem l-istess Nutar, Generoso Abela, biegh it-terz indiviz ta' sehmu mill-klawsura precitata lill-attur u lill-konvenut f'kwoti ndaqs bejniethom.

Peress li l-attur ma xtaqx jibqa' fi stat ta' kommunjoni mal-konvenut, fil-21 ta' Settembru 1977, huma rridegew ftehim bejniethom kif kellha tinqasam il-proprjeta' li kienet ghadha tenut in komuni.

Minkejja li l-konvenut gie interpellat diversi drabi biex jersaq ghall-qasma bonarja, baqa' ma resaqx ghaliha.

Talbiet Attrici

L-attur qed jitlob lil dina l-Qorti biex:-

1. tawtorizza u tordna d-divizjoni tal-proprjeta' mill-klawsura kif deskritt fl-atti precitati tal-11 ta' Frar 1966 u l-10 ta' Gunju 1968 tenuta fi kwoti ugwali bejnu u bejn il-konvenut;

2. tinnomina, okkorrendo, Perit ghall-istess divizjoni ta' l-istess proprjeta';

3. tinnomina Nutar pubbliku ghall-pubblikazzjoni ta' l-att opportun;

4. tinkludi l-ispejjez ta' l-ittra ufficjali u tlett ittri legali.

Nota ta' Eccezzjonijiet

Il-konvenut ma kkontestax li jigi nominat Perit biex jaghmel id-divizjoni mitluba, basta li din issir skond il-ligi. Il-konvenut eccepixxa illi l-klawsura msemmija fic-citazzjoni, fil-parti l-kbira taghha hija zviluppata u dan il-fatt ghandu jittiehed in konsiderazzjoni.

Il-konvenut irriserva d-dritt tieghu li jqajjem eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bi provvediment tal-21 ta' Novembru 1990, dina l-Qorti ppresjeduta mill-Imhallef Joseph D. Camilleri, cahad is-sottomissjonijiet tal-konvenutipprezentati f'nota ta' osservazzjonijiet, fejn sostna li d-divizjoni in kwistjoni ma setghetx issir a bazi ta' l-imsemmija skrittura, billi l-attur fl-att tac-citazzjoni ma talabx dan u kieku din il-Qorti kellha tordna li d-divizjoni ssir skond dik l-iskrittura, din il-Qorti tkun qieghdha tiddeciedi "*extra petita*".

L-attur, minn naha l-ohra, fin-nota responsiva tieghu ssottometta li c-citazzjoni saret sabiex id-divizjoni ssir skond l-imsemmija skrittura u kemm-il darba din il-Qorti ma tikkondividix din il-fehma hu talab li ssir korrezzjoni f'dan il-kuntest ai termini ta' l-Artikolu 175 (1) tal-Kap. 12.

Din il-Qorti ghalhekk ordnat li: "*il-perit gudizzjarju jhejji pjan ta' qasma tal-proprjeta' mertu ta' din il-kawza kif soltu jsir a bazi tac-cirkostanzi kollha tal-kaz odjern u mhux a prioristikament u semplicement a tenur tal-ftehim kontenut fl-iskrittura tal-21 ta' Settembru 1977.*"

Il-Qorti kkunsidrat ukoll li l-kontenut ta' l-imsemmija skrittura w ikkunsidrat illi l-Perit Gudizzjarju ghandu jhoss ruhu liberu li jifformula qasma bazata fuq dak il-ftehim jekk hu jidhirlu li tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, dak il-ftehim jirrapprezenta l-mod l-aktar prattiku u gust ghaz-zewg partijiet li biha ghandha tigi ordnata d-divizjoni rikjesta mill-attur.

<u>Rapport tal-A.I.C. Michelangelo Refalo kif assistit minn Dr. Philip Manduca LL.D.</u>

B'digriet tas-16 ta' Dicembru 1987, dina l-Qori kif ppresjeduta mill-Imhallef Joseph D. Camilleri nnominat lill-A.I.C. Michelangelo Refalo bhala Perit Tekniku f'din il-kawza.

B'digriet tal-24 ta' Novembru 1993, dina l-istess Qorti ppresjeduta mill-Imhallef Joseph D. Camilleri laqa' t-talba tal-Perit Tekniku A.I.C. Michelangelo Refalo ghall-assistenza ta' Dr. Philip Manduca biex jassistih bhala Perit Legali f'din il-kawza.

Konsiderazzjonijiet tal-Perit Legali

Il-Perit Legali Dr. Philip Manduca ikkunsidra illi m'hemmx dubbju li sar ftehim bejn il-partijiet fil-21 ta' Settembru 1977, pero' huwa ovvju, anki mill-kliem stess tal-ftehim, li dan sar minghajr assistenza teknika jew legali.

B'danakollu pero', il-Perit Legali kkunsidra wkoll illi l-istess ftehim ma jaghti ebda ndikazzjoni cara dwar konsiderazzjonijiet importanti li jaffettwaw il-valur tal-proprjeta'.

Illi, fl-ahharnett, il-Perit Legali kkunsidra illi peress li l-ftehim li sar bejn il-partijiet jirrifletti x'kienet l-intenzjoni taghhom, il-Perit Tekniku ghandu jinjora l-istess ftehim, **biss** fejn ihoss li jkun qieghed jaghmel ingustizzja ma' wiehed mill-partijiet jew fejn il-ftehim mhux car.

Konsiderazzjonijiet tal-Perit Tekniku

Wara li l-Perit Tekniku A.I.C. Michelangelo Refalo vvaluta l-varji proprjetajiet komuni bejn il-partijiet meritu tal-vertenza odjerna, u wara li qassam l-istess proprjetajiet a tenur tal-ftehim Dokument "P1" esebit mill-attur (a fol. 33 tal-process), u wara li kkwantifika s-sehem ta' kull wiehed miz-zewg proporzjonijiet ikkunsidra, fir-rapport ipprezentat fit-18 ta' Frar 1997, is-segwenti:-

(i) il-ftehim esebit fid-Dokument "P1" ghandu jigi rispettat stante li d-differenza bejn il-valuri taz-zewg proporzjonijiet hija wahda insinifikanti meta pparagunata mal-valur globali tal-proprjeta'.

Il-proprjeta' assenjata lill-attur giet stmata globalment fl-ammont ta' Lm79,522 u tal-konvenut Lm80,343 b'differenza ta' Lm821 favur il-konvenut. Ghaldaqstant, il-Perit Tekniku jordna li ghandha ssir ekwiparazzjoni ta' Lm410.50 u dan billi l-konvenut ihallas lill-attur darba biss;

(ii) Il-Perit Tekniku kkunsidra wkoll li l-qsim u ishma tal-proprjetajiet in kwistjoni ghandu jsir minghajr ma jittiehed in konsiderazzjoni r-restrizzjoni imposta fil-ftehim fuq il-konvenut, ghall-uzu tal-basement immarkati bhala Plots 14, 15 u 16 peress li din mhix restrizzjoni gusta ghaliex tillimitah fi grad ferm serju fl-izvilupp ta' dina l-proprjeta'.

Nota ta' Osservazzjonijiet tal-Konvenut

Il-konvenutipprezenta nota ta' osservazzjonijiet fl-24 ta' Marzu 1997 u ssottometta r-ragunijiet ghal kontestazzjoni tieghu ghar-rapport peritali.

Primarjament, huwa jibqa' jinsisti li l-qasma ghandha ssir skond il-ligi u l-iskrittura privata ghandha tigi injorata la darba mhix parti mit-talbiet attrici u l-attur stess talab li jigi nominat Perit biex jaghmel id-divizjoni.

Il-konvenut jissottometti wkoll li d-divizjoni ma saritx skond il-ligi peress li d-divizjoni tal-proprjetajiet in komuni kienet biss wahda parzjali u mhux totali. Hu kompla jirrileva illi l-Perit halla barra mid-divizjoni l-parti tal-proprjeta' komuni mmarkata fil-pjanta esebita bhala Dokument "X1" bl-ittri A, B, C, D, E, F, G u H.

Nota ta' Sottomissjonijiet ta' l-Attur

L-attur ipprezenta nota ta' sottomissjonijiet fl-4 ta' April 1997 u jissottometti illi kuntrarjament ghal dak osservat mill-konvenut, id-divizjoni kellha ssir skond l-iskrittura kemm-il darba l-Perit Gudizzjarju, kif gwidat mill-Qorti, kien tal-parir li dan kien l-aktar mod gust u prattiku biex issir din id-divizjoni.

Fuq kollox, l-attur irrileva wkoll li kemm il-Perit Legali, kif ukoll il-Perit Tekniku qablu li d-divizjoni ghandha ssir skond il-ftehim, salv fejn indikat xort'ohra minnhom, u li fi kwalunkwe kaz il-ligi stess titlob li mill-qasma titnissel ripartizzjoni ekwitattiva.

L-attur jaghmel riferenza wkoll ghall-Artikolu 500 tal-Kodici Civili li jikkontempla precizament il-posizzjoni tal-komparenti, fis-sens li l-qasma "*tista' ssir b'kull mod u ghamla li huma jidhrilhom l-ahjar.*" Fin-nuqqas ta' ftehim bhal dan, l-attur jirrileva li ghandhom jigu mharsa r-regolamenti stabbiliti mid-disposizzjonijiet segwenti ghal dan l-Artikolu, essenzjalment, li kull wiehed mill-kondividenti jigu assenjati "*sehem bejn wiehed u iehor ugwali (Artikolu 503) ta' l-istess xorta u ta' l-istess valur (Artikolu 504).*"

In kwantu ghat-teorija tal-konvenut li ma saritx divizjoni totali tal-proprjeta' komuni bejn il-kontendenti, l-attur jissottometti li jirrizuta li l-kontendenti diga' kienu ghamlu xi divizjonijiet parzjali ohra ta' l-istess klawsura w in effetti l-provi rakkolti kienu limitati ghal dawk il-porzjonijiet minnu espressi fl-iskrittura bejniethom.

Il-ligi stess ma timpedix li ssir qasma parzjali ta' beni tenuti in komuni.

Ikkunsidrat:-

Illi z-zewg punti ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet huma cari. It-tnejn iridu li ssir id-divizjoni. Il-konvenut pero' joggezzjona li din issir skond l-iskrittura ffirmata mill-istess partijiet u jrid minflok li ssir skond il-ligi minghajr li tigi kontemplata din l-iskrittura. Di piu' jsostni li l-qasma kif proposta mill-Perit hija parzjali mentri skond it-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenut din kellha tkun tal-proprjeta' totali komuni bejn il-partijiet.

Il-konvenut jindika liema proprjeta' ma gietx meqjusa fid-divizjoni. Bhala fatt ma jidhirx illi hemm kontestazzjoni fuq dan il-punt da parti ta' l-attur. Fin-nota tieghu infatti jiddistingwi bejn proprjeta' komuni derivanti minn assi ereditarji mill-kaz prezenti fejn, skond hu, tista' ssir divizjoni parzjali kif gia' ghamlu l-istess partijiet precedentement.

Il-materja in kwistjoni hija principalment wahda legali. L-istess konvenut fl-eccezzjonijiet tieghu jaqbel li jigi nominat Perit biex jaghmel id-divizjoni basta li din issir skond il-ligi. Il-provvediment moghti minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, tikkonferma dan is-sentiment. Dik il-Qorti kienet idderigiet lill-Perit Gudizzjarju li jhejji pjan ta' divizjoni skond il-ligi u "*mhux a prioristikament u semplicement a tenur tal-ftehim kontenut fl-iskrittura tal-21 ta' Settembru 1977.*" Fl-istess hin, pero', stiednet lill-Perit Gudizzjarju biex jezamina l-iskrittura u jekk din kienet "*il-mod l-aktar prattiku u gust ghaz-zewg partijiet li biha ghandha tigi ordnata d-divizjoni rikjesta mill-attur*". Minkejja dan il-provvediment il-konvenut hass ruhu aggravat u interpona appell. Dan l-appell gie respint ghar-ragunijiet procedurali. Fuq dan il-punt, ghalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti l-konvenut ghandu ragun isostni li fuq il-meritu d-dritt ghall-ilment tieghu ma giex pregudikat.

Il-Perit Tekniku u dak Legali dehrilhom li setghu jaslu ghal divizjoni ekwa ta' l-assi skond il-ligi konsiderando l-ftehim li kien gie milhuq mill-partijiet. Sa hawn din il-Qorti zgur li ma tistax tikkritikahom. Huwa principju pacifiku u omni prezenti fl-ordinament guridiku taghna illi f'materji ta' dritt privat sa fejn huwa possibbli ghandu jigi rrispettat l-intenzjoni li kellhom il-partijiet meta din l-intenzjoni tkun cara u meta b'daqshekk ma jigix lez xi provvediment tal-ligi.

Il-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi fuq il-Qasma tal-Beni in Komun mill-Artikolu 496 'il quddiem.

L-Artikolu 500 hekk jipprovdi:-

"***(1)*** *Bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' l-ahhar Artikolu qabel dan, jekk il-komproprjetarji kollha jkunu prezenti u kapaci skond il-ligi li jittrasferixxu proprjeta', il-qasma tista' ssir b'kull mod u ghamla li huma jidhrilhom l-ahjar.*

(2) *Fin-nuqqas ta' ftehim xort'ohra, ghandhom jigu mharsa r-regoli li gejjin, sew fil-qasma tal-proprjeta' kollha, kemm f'xi sud-divizjoni, meta din tkun mehtiega.*"

Minkejja d-disposizzjoni tas-sub-artikolu (2) ghandu jkun ovvju li ma hemm xejn inkonsistenti bejn is-sub-artikolu (1) ta' dan l-Artikolu 500 u s-sub-artikolu (1) ta' l-Artikolu 501 li jipprovdi ghall-hatra ta' periti mahtura mill-Qorti (u dan fin-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet fuq il-Periti). Mahtura l-Periti huma jridu jsegwu d-dettam tas-sub-artikolu (2) ta' l-Artikolu 501 u principalment "*billi jharsu, sakemm dan jista' jsir bla hsara kbira, id-disposizzjonijiet tat-tlett artikoli li gejjin wara dan*" - u dana b'riferenza ghall-Artikoli 502, 503 u 504.

Applikat dawn il-provvedimenti ghall-fatti fil-kaz prezenti, il-Qorti jidhrilha illi l-Periti segwew dak kollu rikjest mil-ligi fil-proposti tad-divizjoni taghhom maghmula fir-rapport li gie minnhom ipprezentat u mahluf kif segwew ukoll dak provvdut fl-Artikolu 505. Din il-Qorti ma tara xejn hazin li huma taw kaz ukoll tax-xewqat ta' l-istess partijiet biex waslu ghal-qasma - haga zgur mhux projbita bil-ligi u b'mod indirett anke sancita bil-provvediment tas-sub-artikolu (1) ta' l-Artikolu 500 dment, jigi ripetut, li ma hemmx ksur tal-provvedimenti l-ohra tal-ligi fuq imsemmija.

Dan l-ilment tal-konvenut, ghalhekk, ma ghandux fondatezza legali f'dan il-kaz prezenti.

Dwar it-tieni lment tal-konvenut din il-Qorti kkunsidrat illi bhala fatt jirrizulta minnu illi l-partijiet kienu gia qasmu parzjalment porzjonijiet posseduti in komun bejniethom mill-istess territorju ta' l-art (ara l-verbali tas-seduti tas-7 ta' Ottubru 1988 u 18 ta' April 1989 quddiem il-Perit Tekniku - Seduti 3 u 6 - minkejja illi mill-atti processwali ma jidhirx li dan il-kuntratt gie esibit).

Ta' aktar rilevanza pero' mil-lat legali fis-soluzzjoni ta' din il-vertenza huwa dak li jipprovdi s-sub-artikolu (4) ta' l-Artikolu 514 li hekk ighid:-

"*Il-fatt wahdu li ma tingiebx fil-qasma xi haga li kienet fil-komunjoni jaghti biss lok ghal qasma ohra b'zieda ta' l-ewwel qasma.*"

Ghal dawn ir-ragunijiet ta' fatt u ta' dritt din il-kawza hija deciza billi l-Qorti tilqa' t-talbiet attrici, u:-

1. tawtorizza u tordna d-divizjoni tal-korp mill-klawsura fil-limiti ta' San Giljan fil-kwoti kif indikati mill-istess Periti a fol. 109, 110 u 111 tar-relazzjoni taghhom biex b'hekk jigu assenjati lill-attur u lill-konvenut il-fondi hemm deskritti u bil-mod kif deskritti u bl-ekwiparazzjoni minnhom indikata liema divizjoni ghandha ssir skond il-pjanta maghmula mill-Perit Tekniku esibita fil-process a fol. 112, 113, 114 u 115 (Dok MR);

2. tinnomina lin-Nutar Dr. Joseph Darmanin biex jippubblika l-att opportun tad-divizjoni bejn il-partijiet kif fuq indikat u lill-Avukat Dr. Veronica Aquilina bhala kuratrici biex tirrapprezenta lill-eventwali kontumaci tal-konvenut.

Stante n-natura fattwali u legali tal-kaz il-Qorti jidhrilha illi l-ispejjes ta' din il-kawza kif ukoll dawk tan-Nutar u kuratrici fuq indikat ghandhom jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet”.

Minn dik is-sentenza appella l-konvenut permezz ta’ rikors ta’ l-appell ipprezentat fit-18 ta’ Dicembru, 1998 li bih talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u tichad it-talbiet ta’ l-attur bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat.

L-attur appellat ipprezenta risposta fit-28 ta’ Dicembru, 1998 li biha espona r-ragunijiet tieghu in sostenn tat-talba ghar-rigett ta’ l-appell interpost mill-konvenut.

L-aggravju ta' l-appellant jikkonsisti fis-sottomissjonjiet li gejjin:-

1. Illi l-Periti nominati mill-Qorti ghamlu pjan ta' divizjoni skond l-iskrittura tal-21 ta' Settembru, 1977, liema skrittura la kienet tifforma l-bazi u kawzali tad-divizjoni mitluba fl-att tac-citazzjoni u lanqas ma kienet giet esebita ma' l-istess att promotorju.

2. Illi t-talba ta' l-attur hija biex il-Qorti tordna d-divizjoni tal-proprjeta' mill-klawsura fil-limiti ta' San Giljan deskritta fl-Atti precitati tal-11 ta' Frar, 1966 u 10 ta' Gunju, 1968 fi kwoti ugwali bejn l-attur u l-istess konvenut (kliem sottolineat mil-esponent).

3. Illi konsegwentement it-talba attrici hija cirkoskritta u radikata mill-kuntratti tal-11 ta' Frar, 1966 u 10 ta' Gunju, 1968.

4. Illi fil-kuntratt tal-11 ta' Frar, 1966 l-art akkwistata mill-kontendenti li kellha tigi diviza hija deskritta bhala l-klawsura fil-limiti ta' San Giljan, fil-kuntrata "Ta' Misrah Grima" sive Sant Andrew jew "Ta' Zazu" tal-kejl superficjali ta' elfejn tliet mija u sitta u ghoxrin qasab kwadri (2326 qk) kif delineata fil-pjanta annessa mal-kuntratt.

5. Illi l-art li giet diviza mill-periti legali tifforma biss parti minn din l-art u mhux l-art kollha.

6. Konsegwentement il-periti legali ghamlu divizjoni parzjali u mhux intiera ta' l-art in kwistjoni u ghalhekk gew li injoraw it-talba ta' l-attur kif proposta.

7. Illi l-esponent sa mill-bidu tal-proceduri kien oggezzjona li d-divizjoni ssir ghal bazi ta' l-imsemmija skrittura li ma kienetx il-bazi ta' l-azzjoni pero' l-Qorti iddecidiet il-kuntrarju.

8. Fil-fatt anki ma' l-osservazzjonijiet tieghu l-esponent indika illi parti minn din l-art thalliet barra mill-qasma.

9. Illi l-Ewwel Qorti ibbazat is-sentenza fuq is-subartikolu 4 ta' l-Artikolu 514 tal-Kodici Civili fejn hemm provdut illi "Il-fatt wahdu li ma tingiebx fil-qasma xi haga li kienet fil-komunjoni jaghti biss lok ghal qasma ohra b'zieda ta' l-ewwel qasma" (kliem sottolineat mill-esponent).

10. Illi bir-rispett kollu l-esponent jissottometti illi dan l-Artiklu ma japplikax ghad-divizjoni in ezami.

> 11. Ma huwiex il-kaz illi xi parti mill-art in kwistjoni ma ngibietx fit-talba ghal qasma izda ghall-kuntrarju l-art li thalliet barra mid-divizjoni maghmula mill-perit tifforma parti mill-art akkwistata mill-kontendenti kif deskritta fil-kuntratti annessi ma' l-att tac-citazzjoni li kif inghad jifformaw il-bazi ta' l-azzjoni.
>
> 12. Illi bhala konsegwenza logika ta' dak sottomess hawn fuq, jirrizulta illi l-Periti Legali qasmu parti biss mit-territorju jew art deskritta fil-kuntratti esibiti mac-citazzjoni u hallew barra mid-divizjoni parti kbira minn din il-proprjeta' komuni".

Illi essenzjalment ghalkemm prima facie l-appell jaghti 'l wiehed x'jifhem illi jinvolvi certi principji u certi problemi, essenzjalment m'huwiex daqstant difficli ghal dik li hija soluzzjoni.

Din il-Qorti ser tibda l-ewwel b'aspett partikolari li l-ewwel Qorti dehrilha illi kellha tikkondividi l-fehma mal-konvenut illi bl-appell li kien intavola precedentement mid-digriet jew mid-decizjoni ta' l-ewwel Qorti tal-21 ta' Novembru, 1990, ma giex pregudikat il-mertu.

Huwa veru li dak l-appell kien gie respint minhabba illi l-appell tieghu kien gie dikjarat irritwali, pero', kif sewwa gie sottomess mill-attur appellat, ma kien hemm xejn x'izomm lill-appellant milli jerga' jappella mill-pronunzjament tal-Qorti u effettivament dan ma ghamlux. In effetti jekk wiehed jara t-talba kif kontenuta fir-rikors ta' l-appell, isib li din hija relatata u limitata biss ghar-revoka tas-sentenza tat-30 ta' Novembru, 1998, u ma tkoprix id-decizjoni preliminari l-ohra precedenti li ssemmiet.

Fil-fehma ta' din il-Qorti dan igib bhala konsegwenza illi ghal dak li hi kontestazzjoni tal-punt involut f'dik id-decizjoni preliminari, dan gie pregudikat u mhux kif qalet l-ewwel Qorti. Pero' ghall-fini ta' praticita' qieghed jigi rilevat minn din il-Qorti li fi kwalunkwe kaz, anke li kieku kellha ssostni li l-meritu ta' dik il-parti mill-kontestazzjoni kif originarjament prospettata fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut ma kienetx giet pregudikata, il-konkluzzjoni li legalment din il-Qorti tista' tasal ghaliha hija dik li effettivament waslet ghaliha l-ewwel Qorti u, cioe', illi ma sar assolutament xejn hazin mill-esperti mahtura mill-ewwel Qorti meta huma taw kaz ukoll tax-xewqat ta' l-istess partijiet kontenuti fl-iskrittura msemmija biex waslu ghall-qasma. Infatti kif sewwa gie rilevat mill-ewwel Qorti, mhux talli dan m'huwiex projbit mil-ligi, imma jidher li huwa l-idejal li ghandu jigi segwit jekk wiehed ihares lejn il-kontenut u l-ispirtu ta' l-artiklu 500 (1) tal-Kodici Civili.

Iktar ta' sustanza hija s-sottomissjoni l-ohra li saret mill-appellanti bhala aggravju ta' l-appell tieghu u cioe' illi mill-pjan ta' divizjoni propost mill-Perit nominat mill-ewwel Qorti u accettat minn dik l-istess Qorti u korporat fis-sentenza appellata, thalliet barra parti sostanzjali mill-istess art meritu ta' din il-kawza. L-appellant jikkritika, kif gia inghad, il-konsiderazzjoni ta' l-ewwel Qorti illi billi qed tithalla parti mill-proprjeta' in komun barra, dan m'huwiex ta' pregudizzju ghall-azzjoni odjerna. L-

appellant jissottometti li hawn m'huwiex il-kaz li xi parti mill-art in kwistjoni ma ngiebetx fit-talba ghall-qasma, izda ghall-kuntrarju, l-art li thalliet barra mid-divizjoni maghmula mill-perit tifforma parti mill-art akkwistata mill-kontendenti kif deskritta fil-kuntratti li hemm esebiti ma' l-att tac-citazzjoni u li jiffurmaw il-bazi ta' l-azzjoni.

Fil-fehma ta' din il-Qorti hemm diversi konsiderazzjonijiet x'wiehed jaghmel fir-rigward ta' din is-sottomissjoni.

Fl-ewwel lok diga' inghad li l-kuntratti li jissemmew fic-citazzjoni u li hemm esebiti ma' l-att relattiv huma s'intendi dejjem rilevantissimi ghax jiffurmaw il-bazi ta' l-azzjoni, imma ma jridx jintnesa li dan mhux b'mod assolut u dana minhabba kemm l-ezistenza ta' l-iskrittura li kien hemm bejn il-partijiet, kif ukoll il-fatt li huma stess kienu diga' qasmu parti mill-istess proprjeta' precedentement. Jigifieri diga' s-sitwazzjoni kif qed jippretendi li temergi mic-citazzjoni l-appellant m'hijiex korretta.

Jigi rilevat illi bl-iskrittura tal-21 ta' Settembru, 1977 il-partijiet ftehmu bonarjament kif kellha ssir id-divizjoni tal-partijiet mill-istess territorju. Dana s'intendi wara li diga' kienu ghamlu qasma ta' partijiet ohra mill-istess territorju. Salv il-qasma ta' dawn il-partijiet formanti parti mill-kawza prezenti, effettivament dak li jifdal komuni huwa kif xehdu, kemm

l-attur kif ukoll il-konvenut, il-fond “Gardens Club” u s-*swimming pool* li huma it-tnejn mikrija.

Ma tiskanta xejn ghalhekk din il-Qorti kif fl-ezercizzju li ghamel il-perit nominat mill-ewwel Qorti kif wasal ghal-konkluzzjonijiet li hemm fir-rapport tieghu li gew addottati mill-ewwel Qorti. Fil-fatt huwa dan li jaghmel sens u mhux dak li qed jigi sottomess illum u li, cioe’, li d-divizjoni fit-termini ta’ din l-istanza ghandha tinkludi wkoll il-parti l-ohra li thalliet barra u ssemmiet. Wara kollox din il-Qorti tirribadixxi li ghaliha hu mportanti hafna, u ferm aktar minn dak li jidher li kien importanti ghall-ewwel Qorti, il-fatt kif inhija koncepita c-citazzjoni li, ghalkemm huwa veru li fil-parti relattiva ghad-domanda setghet kienet aktar preciza, ciononostante huwa evidenti li tirrifletti l-intenzjoni li kellhom il-partijiet meta lahqu l-ftehim permezz ta’ l-iskrittura hemm indikata, u li cioe’ jiddividu bejnethom dak li hemm deskritt hemmhekk u mhux l-art kollha li wara kollox diga’ in parti kienet giet diviza.

F’dawn ic-cirkostanzi ghalhekk din il-Qorti ma tarax li ghandha alternattiva hlief li tichad l-appell kif ser taghmel.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi konfermata, bl-ispejjez ta’ din l-istanza a karigu ta’ l-appellanti.

Din il-Qorti qeghda wkoll tikkonferma n-nomina tan-nutar Dr. Joseph Darmanin biex jippubblika l-att opportun imsemmi f'dik is-sentenza, kif ukoll lill-avukat Dr. Veronica Aquilina bhala kuratrici biex tirrapprezenta l-eventwali kontumacja tal-konvenut.

Dep/Reg

mm