QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A. (HONS) LL.D. – PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 19 ta' Novembru, 2001

Numru 37

Citaz Numru 956/92 NA

Anthony Caruana

vs

1. **Josephine Farrugia**
2. **Catherine mart Joseph Caruana u l-istess Joseph Caruana bhala kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu**

Il-Qorti;

<u>Is-sentenza appellata</u>

Din hi kawza ta' divizjoni bejn il-kontendenti ta' proprjeta' komuni. Kawza li giet deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' April, 1997 wara illi dik il-Qorti kienet innominat perit tekniku biex jaghmel pjan ta' divizjoni ta' din il-proprjeta' li essenzjalment kienet tikkonsisti f'razzett u

raba li jmiss mieghu fuq iz-zewg nahat. Il-perit tekniku ghamel dan ir-rapport peritali li bih ippropona qsim skond il-kwoti rispettivi tal-kontendenti u dana bl-applikazzjoni tar-regoli ta' dritt li kienu jiggvernaw pjani simili. Sussegwentement hu gie moghti inkarigu iehor mill-Qorti biex fid-dawl tas-sottomissjonijiet maghmula ifittex kienx hemm possibilita' ta' pjan ta' divizjoni aktar ekwu u aktar konformi ma' dawn il-provvedimenti tal-ligi. Il-perit tekniku espleta dan l-inkarigu u effettivament issottometta pjan iehor ta' divizjoni li l-Ewwel Qorti adottat.

Din hi s-sentenza appellata:-

> "Il-Qorti;
>
> Ic-citazzjoni odjerna hija wahda basikament fejn tintalab il-qasma ta' proprjeta' komuni bid-dritt pero' tal-attur li jzomm dik il-parti tal-komunita' li tinstab vicin ghall-proprjeta' tieghu u dana a tenur tal-Artikolu 503 tal-Kodici Civili Kapitolu 16.
>
> Il-proprjeta' in komuni huwa r-razzett u r-raba, liema razzett huwa enumerat mhux ufficjalment bin-numru 5, f'Sant'Agatha Street, Zurrieq, bir-raba mal-istess razzett.
>
> Fin-nota ta' eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti sostnu li l-azzjoni attrici hija intempestiva, peress illi l-partijiet kollha kienu innominaw lill-perit Leli Zammit biex jaqsam ir-razzett u r-raba, u li huma qatt ma oggezzjonaw li ssir id-divizjoni u ghalhekk ma kellhomx ibaghtu spejjez.
>
> Isostnu infatti fid-dikjarazzjoni guramentata taghhom, li l-istess perit kien ghadu ma kkompletax l-istess inkarigu ghax kien hemm xi oggezzjonijiet fuq il-pjan originali.
>
> Wara li ghal certu zmien deher li l-partijiet setghu jittransigu, it-transazzjoni ma sehhitx u fl-ewwel lok tqabbad l-istess perit l-A.I.C. Leli Zammit bhala perit tekniku. Dana pero' ma accettax l-

inkarigu u b'digriet iehor tat-28 ta' Mejju, 1993 gie sostitwit ghalih A.I.C. Anthony Bailey.

Il-kawza thalliet ghar-rapport, liema rapport gie pprezentat fis-seduta tal-5 ta' Mejju, 1995;

Il-perit tekniku zamm tlett seduti iktar biex ikun a konoxxenza tal-fatti tal-kawza, zamm xejn inqas minn tliet accessi u ezamina d-dokumenti kollha esebiti. Fost dawn id-dokumenti apparti mill-kuntratt tal-akkwist hemm esebiti dokumenti dwar il-ftehim tat-triq progettata adjacenti mal-proprjeta' tal-attur.

Fir-rapport tieghu il-perit qasam ir-razzett u r-raba fi tlett partijiet. Wasal ghall-konkluzjoni illi r-razzett ma kienx komodament divizibbli fi tlieta, u ghalhekk issugerixxa illi nofs jigi assenjat lill-attur u nofs lill-konvenuta Josephine Farrugia li kellha thallas bhala ekwiparazzjoni lill-konvenuta l-ohra Catherine Caruana s-somma ta' Lm1,000 kwart ta' erbat elef lira Maltin (Lm4,000) valur li fil-fehma tal-perit kien il-valur fuq is-suq tar-razzett, stante li kien mikri (din l-opinjoni tal-perit ma temergiex fl-ewwel rapport tieghu, izda meta gie eskus wara it-tieni rapport).

Ir-raba, invece, skond l-istess perit, setghet tinqasam, fi tlett porzjonijiet u giet ghalhekk hekk maqsuma f'porzjonijiet A1, A2 u A3 kif indikat fi pjanta esebita mar-rapport li jinsab a fol 59 tal-process.

Peress illi l-porzjoni A3 li misset lill-konvenuta Catherine Caruana kellha tibqa' soggetta ghal servitu ta' passagg ta' terzi, ikkonkluda wkoll illi bhala kumpens, l-art tal-istess Catherine Caruana ma kellhiex tibqa' soggetta ghas-servitu' tal-uzu tal-giebja tal-ilma.

Jidher mill-pjanti li l-bir in kwistjoni jinstab fi proprjeta' ta' Catherine Caruana mhux meritu ta' din id-divizjoni u, ghalhekk, f'din il-parti tar-relazzjoni, il-perit mar oltre l-inkarigu tieghu, ghax kif gustament irrimarkat din il-Qorti diversament preseduta, fid-digriet taghha tal-11 ta' Awissu, 1995: "Dan qed jinghad riferibilment ghall-fatt li s-servitu ta' uzu tal-giebja ma jistax jitnehha bis-semplici fatt ta' divizjoni".

Dan ir-rapport peritali gie severament ikkritikat mill-konvenuta Catherine Caruana permezz ta' nota tal-14 ta' Lulju, 1995 partikolarment ghax hi biss ma inghatatx parti mir-razzett u ghaliex l-art lilha assenjata kienet soggetta ghas-servitu' fuq imsemmija. Hi pproponiet pjan ta' divizjoni differenti skond pjanta li tinsab a fol. 70 tal-process.

Fin-nota responsiva tieghu l-attur jilmenta biss fuq is-servitu' tal-uzu tal-giebja.

Din il-Qorti, kif diversament preseduta, fid-digriet fuq citat hasset in-necessita li tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza u rrimettiet il-process lill-perit gudizzjarju biex jerga' jezamina l-pjan ta' divizjoni minnu suggerit, partikolarment b'suggeriment illi: "f'kaz li ma jarax raguni l-ghala ghandu jvarja l-imsemmi pjan ta' divizjoni u l-assenjazzjoni tal-porzjonijiet kif suggerit minnu, jghid hekk, huwa l-kaz li l-porzjoni A3 ghandhiex tigi assenjata sehem akbar mir-raba minhabba l-fatt li din hija mghobbija bid-dritt ta' passagg favur terzi, stante li tali dritt jirrifletti fuq il-valur u l-utilita' tal-istess porzjoni raba.

Il-perit tekniku pprezenta relazzjoni ohra fl-4 ta' Marzu 1996 fejn wasal ghal din il-konkluzjoni

"(3) Il-pjan ta'divizjoni propost fl-ewwel relazzjoni tal-esponent u l-assenjazzjoni tal-porzjonijiet kif suggerit minnu, ghalkemm imfassal fuq principji stabbiliti u konformi mal-ligi, joholqu sitwazzjoni fejn il-porzjoni raba A3 jibqa' unikament mghobbi bis-servitu' ta' dritt passagg ghal terz, u li ghaldaqstant dan irid jigi kkumpensat b'xi mod.

(4) Stante li ma jistax jigi stabbilit it-terminu taz-zmien ta' kemm ser jibqa' fis-sehh dan is-servitu' ta' dritt ta' passagg fil-futur, huwa difficli biex wiehed jasal jikkwantifika kemm raba ghandha tigi mizjuda ma' din il-porzjoni A3 bhala kumpens.

(5) Ghaldaqsant l-esponent qed jipproponi pjan ta' divizjoni gdid (simili ghal dak propost minn Catherine Caruana fis-sottomissjonijiet taghha) u aktar ekwu f'dan ir-rigward fejn kull porzjoni hija soggett ghas-servitu ta' dritt ta' passagg ghal terzi. Madanakollu, dan il-pjan ta' divizjoni gdid xorta wahda jhaddan l-istess principju gwidi tal-ligi applikati fil-pjan ta' qasma originali sabiex titnizzel ripartizjoni ugwali".

Wara dan il-pjan ta' divizjoni, il-perit ghadda biex rega' qasam ir-razzett f'zewg porzjonijiet u r-raba fi tlett porzjonijiet skond pjanta gdida esebita mat-tieni rapport bhala dok AB3.

Din il-pjanta, kif qal del resto l-istess perit, hija simili hafna ghal dik proposta mill-konventua Catherine Caruana, b'dan pero li hemm faccata inqas fuq it-triq progettata minn dak propost lill-istess Caruana u biex jikkompensa ghal dan mill-faccata itwal li ta

lill-attur nehhielu bicca minn wara li giet assenjata lill-konvenuta l-ohra Josephine Farrugia.

Minkejja dan, pero', ovvjament il-faccata tal-attur fuq it-triq progettata naqset proporzjonalment bil-parti tal-faccata moghtija lill-konvenuta Caruana.

Dan il-pjan ta' divizjoni ghalhekk ma kienx accettabbli lill-attur, li l-ewwel talab b'nota in-nomina ta' periti perizjuri pero' imbaghad deher sodisfatt b'eskussjoni tal-istess Perit Tekniku.

Din l-eskussjoni saret fis-seduta tat-8 ta' Lulju 1996, u jiswa li parti konsiderevoli taghha tigi riprodotta.

"Jiena f'din it-tieni relazzjoni hadt in konsiderazzjoni l-lanjanza tal-partijiet, u wasalt ghal din il-konkluzjoni li dan it-tieni rapport kien aktar ekwu, il-ghala is-servitu' tal-passagg ghat-terzi skond it-tieni pjan tieghi, ma baqghax mghobbi fuq porzjoni wahda pero' gie maqsum bejn il-porzjonijiet kollha.

Qed nigi mistoqsi l-ghala jien jidhirli li kelli invarja r-rapport tieghi biex b'hekk il-porzjoni ta' Caruana (l-attur) tigi soggettata ghad-dritt ta' servitu', u dana inwiegeb billi nghid li jiena dehrli li wara d-digriet tal-Qorti tal-11 ta' Awissu, jiena kelli nerga' nezamina r-rapport originali tieghi.

Ikkonsidrajt ukoll dak li ddecieda l-Imhallef li l-porzjoni A3 fil-pjanta originali, kellha tinghata porzjoni akbar minhabba li kellha piz kontra taghha.

Jiena wara dan id-digriet ma tajtx porzjoni akbar, taht l-istess porzjonijiet, pero' biddilt il-pjanta b'mod u maniera li issa kollha gew soggetti ghal piz u mhux plot wahda biss.

Zammejt ukoll l-istess principju fit-tieni pjanta li l-porzjonijiet li jiena ssuggerejt kif ghandha ssir il-qasma, imissu ma' proprieta ohra li ghandhom f'dawk l-inhawi.

Jiena fil-pjanta originali kont issuggerejt li bi tpattija ghal passagg tat-terzi, dik il-persuna l-ohra kellha titlef id-dritt ghall-uzu tal-bir. Jiena naccetta li forsi mort oltre l-inkarigu tieghi f'dan l-ewwel rapport u ghalhekk fit-tieni rapport jiena il-bir ma semmejtu xejn.

Ghalhekk jigi fil-fehma tieghi, li b'konsegwenza tat-tieni rapport, kull min qabel kellu dritt ghall-uzu tal-bir, jibqa' bl-

istess uzu, u jiena nifhem li la jiena ma semmejtu xejn fit-tieni rapport tieghi, dik hija il-konsegwenza ta' dak kollu, jigifieri il-bir jibqa' jintuza minn min kellu dritt juzah qabel".

Dwar it-tieni relazzjoni saru noti mit-tlett kontendenti, li gew ezaminati akkuratament minn din il-Qorti.

Il-Qorti wkoll accediet fuq il-fond in kwistjoni fuq talba tal-attur fil-15 ta' Frar, 1997.

Ikkunsidrat:

Illi huwa minnu illi l-Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 jipprovdi li l-Qorti

"**Mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tal-periti kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha.**"

Din id-diskrezzjoni tal-Qorti, pero' trid tintuza bi prudenza kbira f'dawk il-materji teknici li ma jkunux a konoxxenza tal-Imhallef, u li dwarhom irid ta' bilfors jistrieh fuq il-parir tekniku.

Jirrizulta li din il-Qorti kif diversament preseduta wara li kienu saru d-diversi sottomissjonijiet mill-partijiet ma kellhiex dik il-konvinzjoni rikjesta u ghalhekk irrimettiet lura l-process lill-Perit Tekniku bl-inkarigu li jerga' jezamina l-pjan ta' divizjoni propost u kwazi bl-invit li ivarja dan il-pjan almenu fl-entita' tal-art li kienet giet assenjata lil porzjoni A3.

Il-perit gudizzjarju mexxa skond dawn id-direttivi tal-Qorti, direttivi cari li l-ewwel pjan ta' divizjoni tieghu ma kienx sejjer jigi accettat in toto.

<u>Teknikament</u> pero' l-istess perit hass li ma setghax isegwi dawn id-direttivi bil-mod kif indikat mill-Qorti u li ma setghax jaghmel dan in kwantu tal-entita' ta' raba li kellu izid mal-Porzjoni A3 lanqas seta' jaghmel dan billi izid l-ekwiparazzjoni fi flus li setghet tinghata lil din il-porzjoni.

Huwa probabbli illi l-perit seta' kien influwenzat bin-nota tal-konvenuta Caruana u bil-pjanta minnha ssuggerita. Huwa probabbli wkoll li l-istess perit ipprova, minghajr success, li jikkuntenta lil kulhadd bil-mod kif adotta din il-pjanta pero' fl-istess hin naqqas b'mod sostanzjali il-faccata tat-tielet porzjoni fuq it-triq progettata.

Dawn in-nuqqasijiet, jekk wiehed jista' isejhilhom hekk, umani, mhumiex ideali pero' lanqas ma huma dramatici, jekk il-konkluzjoni tirrispetta dak li hemm provdut fil-ligi u dak li s-sens ta' gustizzja u ekwita' tirrikjedi. Ovvjament dawn il-koncetti mhux dejjem jekkwiparaw mal-interess kummercjali tal-partijiet kollha fil-kawza.

Ezami ta' dan it-tieni rapport wassal lill-Qorti b'dik il-konvinzjoni li l-pjan ta' divizjoni propost jirrispetta dawn il-principji fuq imsemmija.

L-art giet imqassma b'ugwaljanza u tenut kont wkoll tal-principju stabbilit fl-artikolu 503 tal-Kodici Civili Kapitolu 16, fl-istess waqt li servitujiet ezistenti gew irrispettati u, wkoll, fejn kien il-kaz, ugwalment maqsuma.

Il-Qorti trid wkoll tirrimarka li t-triq ipprogettata, minkejja li ghada forsi proprjeta' tal-attur, hija soggetta ghal esproprjazzjoni kif jirrizulta mid-dokument esibit man-nota tal-konvenuta Caruana tad-29 ta' Awissu, 1996.

Finalment jinghad illi minkejja l-fatt li l-Perit Tekniku ma segwiex precizament id-dettal tad-digriet tal-11 ta' Awissu 1995, din il-Qorti thoss li ma hijiex kompetenti f'din il-materja teknika biex tinjora il-parir tekniku moghti li ma kienx possibbli li jigi ikkwantifikat kemm raba ghandha tinghata lil porzjoni A3 bhala kumpens ghas-servitu' ta' dritt tal-passagg.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti thoss li ma ghandhiex triq ohra hlief, li tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet attrici u tordna li ssir il-qasma tar-razzett u raba li hemm mal-istess razzett skond ir-rapport peritali tal-4 ta' Marzu 1996 u skond il-pjanta annessa mal-istess rapport.

Tordna li ssir l-assenjazzjoni mitluba b'dan illi nofs ir-razzett ghandu jigi assenjat lill-attur skond l-istess rapport u n-nofs l-iehor lill-konvenuta Josephine Farrugia li ghandha thallas is-somma ta' Lm1000 lill-konvenuti l-ohra Catherine mart Joseph Caruana u lill-istess Joseph Caruana bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu; waqt li r-raba in kwistjoni ghandha tigi assenjata nofs lill-attur u kwart kull wiehed lill-konvenuti ukoll skond il-pjanta annessa mat-tieni rapport peritali.

Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lin-Nutar Dr. Joseph Darmanin ghall-pubblikazzjoni relattiva.

> Tilqa' r-raba' talba u tinnomina lill-Avukat Dr. Ramon Rossignaud, Dr. Raymond Pace u Dottoressa Yana Micallef Stafrace bhala kruaturi biex jidhru fuq l-att opportun ghall-eventwali kontumaci tal-attur u z-zewg konvenuti rispettivament.
>
> Stante n-natura tal-kaz, trid li l-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jinqasmu in kwantu ghal nofs mill-attur u kwart kull wiehed miz-zewg konvenuti."

Appell

Minn din is-sentenza appella fl-ewwel lok l-attur Anthony Caruana b'appell principali. Il-konvenuti Catherine mart Joseph Caruana u l-istess Joseph Caruana bhala kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu, appellaw incidentalment. Il-konvenuta l-ohra Josephine Farrugia, waqt li ssottomettiet li kellhom isiru xi precizazzjonijiet minn din il-Qorti, issottomettiet ruhha ghas-sentenza appellata li qieset li kienet ekwa u gusta u kienet timmerita li tigi konfermata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Din il-Qorti ezaminat l-atti attentament u b'mod partikolari iz-zewg relazzjonijiet peritali u s-sottomissjonijiet tal-kontendenti dwarhom. Biex ahjar tifhem l-implikazzjonijiet tal-pjan ta' divizjoni propost finalment mill-perit tekniku u accettat mill-Ewwel Qorti bhala bazi ghas-sentenza taghha, din il-Qorti ghamlet access fuq il-post li fih hadet konjizzjoni tal-proprjeta' in divizjoni u dana b'mod partikolari b'riferenza ghal-lokalita'

fejn kienet sitwata f'dak li jirrigwarda toroq ezistenti u progettati, apprezzat liema parti mill-proprjeta' kienet giet effettivament esproprjata mill-Gvern ghall-fini ta' formazzjoni ta' triq pubblika, kif ukoll kif kienet tinkwadra l-proprjeta' in divizjoni mal-konfini ta' proprjeta' ohra appartenenti lil xi wiehed jew aktar mill-kondividendi.

Konsidrat dan kollu, din il-Qorti bhall-Ewwel Qorti ma tezitax biex tasal ghall-konvinciment illi t-tieni pjan ta' divizjoni kien wiehed gust u ekwu li jwassal ghall-qsim tal-proprjeta' bl-inqas diskapitu ghall-kontendenti, bl-inqas hsara ghall-interessi ta' kull wiehed minnhom u b'mod li tigi favorita l-konsolidazzjoni tal-proprjeta' hekk diviza ma' proprjeta' ohra gia appartenenti lill-kondividendi. Din il-Qorti tippremetti qabel xejn konsiderazzjoni li tista' tidher ovvja imma li spiss f'kawza ta' divizjoni ma tigix sewwa apprezzata mill-kondividendi. L-ebda pjan ta' divizjoni ma hu ta' perfezzjoni tali li jissodisfa l-esigenzi ta' kull wiehed mill-kondividendi. Kull pjan jista' jigi b'xi mod imtejjeb u kull pjan ikun fih xi dettal illi xi parti tqisu ta' zvantagg. Il-Qorti f'dan il-kaz kellha necessarjament thares lejn l-assjem ta' dawk l-elementi kostituttivi fil-pjan ta' divizjoni li kellhom iwasslu biex kull parti tircevi dak li haqqha skond is-sehem taghha b'mod li, kemm hu possibbli fic-cirkostanzi, parti ma tigix indebitament zvantaggjata fuq parti ohra u dana irrispettivament mill-kwota li kienet tispetta lilha. Dan ifisser illi fil-konsiderazzjoni li ghamlet il-Qorti ta' l-aggravju ta' kull wiehed mill-

appellanti, hi kellha tfittex l-aktar li s-sustanza tal-pjan tkun tirrifletti dawn il-principji aktar milli taghti piz lid-dettalji li jistghu jkunu importanti ghal xi parti imma li fil-fatt kien jehtieg illi jigu skartati jekk ma kienux jiffavorixxu qasma gusta, ragonevoli u ekwitattiva.

L-appell principali

Fid-dawl ta' dawn l-osservazzjonijiet, hu ghalhekk sorprendenti ghal din il-Qorti ghaliex kellu jkun proprju l-attur illi jilmenta mill-pjan ta' divizjoni adottat fis-sentenza appellata. Dan ghaliex ezami oggettiv u spazzjonat ta' dak il-pjan, kellu bilfors iwassal ghall-konkluzjoni illi l-attur kellu jkun l-inqas wiehed illi jsib x'jilmenta minn pjan li effettivament, jekk mhux addirittura jiffavorih jissodisfa l-esigenzi kollha tieghu in kwantu mhux biss jassigura li jiehu s-sehem indiviz tieghu ta' nofs fl-interezza tieghu imma wkoll illi hekk jaghmel billi l-proprjeta' lilu assenjata tigi konsolidata ma' proprjeta' ohra li kienet tappartjeni interament lilu mhux in divizjoni. Dan b'mod li bhala konsegwenza ta' tali konsolidament u ta' l-izvilupp progettat bil-ftuh ta' toroq godda, is-sehem tieghu jigi sewwa zvilupabbli. Naturalment mhux necessarjament kull pulzier ta' l-art seta' jigi zviluppat ghall-ottimu imma t-telf jekk, jista' hekk jigi msejjah, hu minimu u f'kull kaz dan japplika ghal kull sehem progettat fil-pjan ta' divizjoni.

L-attur appellant kellu wkoll jifhem:-

(a) Li l-fatt li huwa kellu l-akbar sehem indiviz mill-kontendenti, ma kellu jtih l-ebda vantagg fuq il-partijiet l-ohra fil-pjan ta' divizjoni.

(b) Il-principju kanonizzat fl-artikolu 504 illi fid-divizjoni wiehed kellu jevita li jifred il-fondi fi bcejjec jew li johloq servitujiet ma kienx ifisser illi jekk kien hemm servitu', kif kien hemm f'dan il-kaz pre-ezistenti ghall-qasma, din kellha tigi sopportata minn kondividend wiehed. Il-principju kellu jkun il-kontra illi jekk hemm piz u dan ma setghax jigi evitat jew imnehhi, dan kellu jigu sopportat mill-kondividendi kollha. Dan kien fil-fatt l-ostakolu li tqajjem ghall-ewwel pjan ta' divizjoni fir-rigward tas-servitu' ta' passagg ghall-bir. L-Ewwel Qorti gustament qieset illi kellha tghati d-direttiva f'dan ir-rigward biex is-servitu' tkun imposta fuq l-ishma kollha, jekk dan kien possibbli. Hekk fil-fatt hu suggerit fit-tieni pjan adottat fis-sentenza appellata.

(c) Illi l-principju illi l-kondivendi kellhom dritt li jiehdu sehemhom mill-hwejjeg komuni in natura (artikolu 502 tal-Kodici Civili) purche' dan jista' jsir bla xkil u minghajr hsara (501 (2)) kif ukoll il-jedd tal-kondividendi li jezercita l-opzjoni li tigi assenjata lilu proprjeta' li tmiss ma' proprjeta' ohra tieghu mhux in divizjoni, ma kienux ipogguh f'posizzjoni ta' privilegg jew vantagg fil-konfront tal-kondividendi l-ohra. Kienu biss mahsuba biex jassiguraw li fejn kien possibbli jkun hemm

konsolidazzjoni tal-proprjeta' u mhux frammentazzjoni, minghajr pero' ma jigi b'xi mod pregudikat il-jedd tal-kondividendi l-ohra li jiehdu fl-istess mizura l-parti taghhom anke jekk mhux necessarjament f'sehem indaqs.

Dan qed jinghad ghaliex jidher illi l-aggravju principali ta' l-attur fl-appell tieghu hu l-fatt illi fil-waqt li fl-ewwel pjan ta' divizjoni is-servitu' ta' passagg ghall-ilma li kien gia' ezistenti, kienet ser tibqa' piz fuq sehem wiehed li ma kienx dak tieghu, fit-tieni pjan ta' divizjoni kien assigurat li kull sehem ikollu jbaghti parti minn din is-servitu' sakemm tibqa' tezisti. Sewwa jinghad illi fl-ewwel relazzjoni l-perit kien issugerixxa l-abolizzjoni ta' din is-servitu'. Apparti l-fatt illi rrizulta mill-provi illi din is-servitu' kienu jgawdu minnha fondi ohra dominanti li ma kienux dawk tal-kontendenti, appartenenti lil terzi mhux fil-kawza, l-istess attur kien insista li din is-servitu' ma titnehhiex imma tibqa' biex igawduha wkoll il-kondividendi f'din il-kawza. Kif gia' fuq intqal, l-Ewwel Qorti gustament laqghet l-oggezzjonijiet tal-konvenuti f'dan ir-rigward u dderigiet lill-perit legali biex jikkonsidra mill-gdid ir-relazzjoni tieghu u t-tieni pjan gustament u ekwament jipprovdi l-mezz kif din is-servitu' tkun imposta fuq kull wiehed mit-tlett ishma. Fil-verita', lanqas tant jista' jilmenta f'dan ir-rigward l-attur appellant ghaliex jekk wiehed ihares sew lejn il-pjan ta' divizjoni, isib illi certament il-parti mis-sehem li jmiss lill-attur ghall-passagg ma tirriflettix fl-estensjoni is-sehem tieghu tan-nofs indiviz. Di

piu' lanqas bhala estensjoni ma hi l-proprjeta' lilu assenjata l-aktar wahda gravata mis-servitu'. Jekk xejn hija l-porzjoni markata A2 li giet assenjata lill-konvenuta Josephine Farrugia illi kellha tbaghti l-itwal parti tal-passagg fuq is-sehem taghha.

Mill-bqija, din il-Qorti tinnota wkoll ovvju f'dawk li huma vantaggi fil-pjan ta' divizjoni favur l-attur fosthom:-

(a) Il-fatt li s-sehem ta' nofs indiviz mir-razzett in divizjoni li gie assenjat lilu ghandu appogg komuni ghat-tul kollu ma' proprjeta' ohra ta' l-istess attur li ma kenitx id-divizjoni.

(b) Ir-raba li gie assenjat lill-istess attur mhux biss ghandu faccata sostanzjali kif del resto kellu jkun fuq it-triq progettatta imma wkoll kellha konfini komuni ghal hafna mit-tul taghha ma' proprjeta' ohra personali tieghu.

(c) L-ilment imbaghad illi r-raba seta' ma jkunx kollu kemm hu zvilupabbli fil-fond kollu tieghu ghalkemm jista' jkun in parti gustifikat hu komuni ma' dak tal-konvenuta Catherine Caruana li lilha kienet ser tigi assenjata t-tielet porzjoni. Dana apparti l-fatt illi dan l-ilment seta' wkoll maz-zmien jirrizulta bla bazi jekk il-fondi jirrizultaw zvilupabbli minn naha fejn jezisti s-servitu ta' passagg ghall-bir.

Din il-Qorti allura ma tistax taqbel ma' l-aggravju ta' l-appellant illi l-konkluzjoni raggunta fit-tieni relazzjoni kienet tohloq divizjoni inkomoda ghall-istess attur kemm fattwalment kif ukoll fil-limiti konsentiti mil-ligi. Ghall-kuntrarju, din il-Qorti ssib it-tieni pjan ta' divizjoni ferm aktar ekwitattiv u maghmul in piena regola mad-dettami tad-dritt mahsuba biex kemm hu possibbli l-qasma tkun oggettivament gusta u ekwitattiva.

L-attur jittanta johloq diffikulta' dwar qasma accettata mill-Ewwel Qorti fir-rigward ta' bicca' proprjeta' personali tieghu illi kif inghad kienet giet esproprjata mill-Gvern ghall-formazzjoni tat-triq bil-konsegwenza ta' liema esproprjazzjoni r-raba indivizjoni kien ser jakkwista faccata fuq triq pubblika li minnha skond il-pjan kien ser jiggwadanja fil-parti l-kbira l-istess attur u f'parti zghira l-konvenuta l-ohra Catherine Caruana. L-attur jissottometti illi din l-art nonostante d-dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni da parti tal-Gvern kienet ghadha proprjeta' tieghu u li allura l-perit tekniku ma kienx messu kkonsidra bhala fatt illi r-raba indivizjoni kien ser ikollu faccata fuq din it-triq progettata.

Dan l-aggravju ma huwiex sostenibbli jekk xejn ghaliex il-Qorti kellha meta thejji pjan ta' divizjoni tqis ic-cirkostanzi kollha rilevanti ghall-valur tal-proprjeta' inkluz il-potenzjal taghha, liema potenzjal kellu wkoll jigi konsidrat fid-dawl ta' kull pjan regolatur ezistenti ghall-inhawi u ghat-

toroq pubblici progettati. Fejn imbaghad dawk il-progetti huma materjalizzati b'esproprjazzjoni mill-awtorita' kompetenti, isir ovvjament impellenti fuq il-perit inkarigat mill-pjan ta' qasma li jiehu dik ic-cirkostanza determinanti ghall-valur tal-proprjeta' bhala fatt kompjut. L-aggravju ta' l-attur ma jirrizultax ghalhekk sostnut.

L-appell incidentali

Minn dina s-sentenza appellaw ukoll incidentalment il-konjugi Caruana. L-aggravju taghhom hu fis-sens illi l-konvenuta Catherine Caruana kienet l-unika wahda mill-partijiet li ma kienx ser ikollha sehem f'proprjeta' tar-razzett u l-ekwiparazzjoni ta' elf lira ghan-nofs ir-razzett huwa baxx wisq tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz. Inoltre, huma jissugerixxu illi jkun aktar gust li tinghata faccata akbar fuq it-triq progettata u cioe' almenu faccata ta' wiehed u ghoxrin pied minflok l-erbatax-il pied illi indika l-perit fil-pjan ta' qasma. Din il-Qorti qieset dan l-aggravju b'certu simpatija pero' jidhrilha li mhux il-kaz fic-cirkostanzi illi tiddisturba l-apprezzament ta' l-Ewwel Qorti fir-rigward tal-valuri moghtija lir-razzett mill-perit tekniku. Fil-waqt illi ma tistax teskludi illi l-valur ta' Lm1,000 jista' jkun wiehed baxx ghan-nofs ir-razzett, din il-Qorti jehtigilha zzomm il-perspettiva illi razzett hu fil-fatt ta' daqs modest. Hawn si tratta inoltre ta' nofs l-estensjoni tieghu. Barra minn dan, wiehed kellu jqis ukoll illi r-razzett kien mikri u mhux facli li wiehed

jittermina lokazzjoni ta' din ix-xorta. Il-Qorti kellha allura tistrieh fuq il-gudizzju tal-perit tekniku u tafda fl-esperjenza tieghu illi l-valur minnu moghti hu wiehed reali u gust.

Fir-rigward tat-talba l-ohra illi tqis il-possibilita' li l-konvenuta Catherine Caruana tigi akkordata faccata ikbar ta' almenu wiehed u ghoxrin pied minflok l-erbatax, din il-Qorti ma jidrilhiex illi ghandha tvarja r-relazzjoni peritali proprju ghaliex din tidher li ghandha l-vantagg mhux biss illi tassenja parti mir-raba li tmiss mat-tul kollu taghha ma' proprjeta' li l-istess Caruana kellha personalment, imma wkoll li bis-sahha ta' hekk gew eliminati kwazi ghal kollox ix-xtur kbar li l-proprjeta' taghha kellha in relazzjoni mal-linja ta' triq progettata. Il-faccata moghtija lilha fuq din in-naha fil-pjan ta' divizjoni kien bizzejjed biex jelimina hela notevoli li altrimenti kien ikollu r-raba l-ohra proprjeta' ta' l-istess Caruana li tmiss maghha. Inoltre dan, li kieku kellu jigi accettat is-suggeriment f'dan l-appell incidentali, dan kien johloq necessarjament zbilanc u problemi fir-rigward tal-porzjoni ta' raba effettivament assenjata lill-attur. Mhux allura l-kaz li dan l-appell incidentali jigi milqugh.

Din il-Qorti finalment tikkonsidra sottomissjonijiet fir-risposta tal-konvenuta Josephine Farrugia illi kif inghad issottomettiet ruhha ghas-sentenza appellata li tqisha bhala ekwa u gusta. Hi infatti tirrileva illi l-pjan adottat mill-Qorti, fil-fatt kien jevita pregudizzju serju lill-interessi

tal-kondividendi u ssostni illi l-interessi tal-konvenuti kienu altrimenti ikunu pregudikati u l-Qorti kellha tadotta bhala pjan ta' divizjoni dak li kien qed jissugerixxi l-attur ghax dan kien iwassal biex hu jigi vantaggjat b'mod ingust u bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-kondividendi l-ohra. Din il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni fil-konsiderandi taghha. Din il-konvenuta taghmel rikjam ghal dak li rrilevat f'nota taghha tat-3 ta' Settembru, 1996 dwar x'kellu jigi precizat fil-kuntratt effettiv tal-qasma tal-propjeta' biex jigu evitati incertezzi anke ghall futur u titlob li dan jigi rifless fis-sentenza. Dawn jirrigwardaw:-

(a) Dikjarazzjoni fil-kuntratt illi, bhala konsegwenza illi kull wahda mill-porzjonijiet ser tkun soggetta ghad-dritt ta' passagg, kull wahda mill-kondividendi kellu jibqghalha d-dritt li tiehu l-ilma mill-bir li kien hemm fil-proprjeta' personali ta' Catherine Caruana u dan sakemm l-istess servitu' tibqa' tezisti; u

(b) Li d-divizjoni tar-razzett bin-nofs bejnha u bejn l-attur kellha tkun wahda fizika jekk u appena tintemm il-lokazzjoni vigenti; li din il-qasma kellha ssir skond kif indikat mill-perit fir-relazzjoni tieghu u taht is-supervizjoni tieghu kif ukoll a spejjez taz-zewg kondividendi.

Dawn iz-zewg precizazzjonijiet huma f'waqthom u din il-Qorti ma ssibx diffikolta' illi tinkludihom fis-sentenza taghha bhala kjarifika ta' dak illi ddecidiet l-Ewwel Qorti.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddisponi mill-appelli kif gej:-

1. Tichad l-appell principali bl-ispejjez kontra l-attur.

2. Tichad l-appell incidentali bl-ispejjez kontra l-konvenuti konjugi Caruana.

3. Tikkonferma s-sentenza appellata in toto b'dan illi tippreciza (a) illi kull parti jibqaghlha d-dritt ta' passagg minn fuq il-proprjeta' ta' xulxin lilhom b'din is-sentenza assenjata ghall-fini li jiehdu l-ilma mill-bir mill-proprjeta' ta' Catherine Caruana u dana sakemm l-istess servitu' tibqa' tezisti; u (b) il-qasma fizika tar-razzett in divizjoni kellha ssir skond kif degretat fis-sentenza appellata taht id-direzzjoni tal-Perit minnha nominat u skond kif minnu dirett, bl-ispiza tinqasam ugwalment bejn l-attur u Josephine Farrugia u dana jekk u appena tigi terminata l-lokazzjoni vigenti.

L-ispejjez tal-prim'istanza kellhom jibqghu kif diga' mill-Ewwel Qorti decizi.

Dep/Reg cb