MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 293/2003

Bernard u Karen konjuġi Bugeja

-vs-

Henrietta Bianchi, Nathalie Borg, Michael Sammut, Joanna Debono, Maria Montebello, Stephen Sammut, Carmelina Sammut, Felicity Pace u b'digriet tas-27 ta' Mejju 2009 l-atti tal-kawża ġew trasfużi f'isem in-Nutar Marthese Felice bħala kuratriċi *de iure* tal-eredita' ġjaċenti ta' ommha *stante* li l-istess Felicity Pace mietet fil-mori tal-kawża, u b'nota tat-30 ta' Ġunju 2009 Andrew Ganado u Therese Bartolo Parnis assumew l-atti tal-kawża minflok Henriette Bianchi, Michael Sammut, Nathalie Borg, Maria Montebello, Joanna Debono, Stephen Sammut u Carmelina Sammut; u JMA Limited kif ukoll Norbert Fenech u Sheila Caruana għal kull interess li jista' jkollhom.

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fil-21 ta' Marzu 2003 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi huma akkwistaw mingħand Anna Gusman u Marguerite Attard, porzjon ta' art illi tinsab ġewwa l-Madliena, magħrufa bħala ta' San Gwann Evanġelista, limiti tan-Naxxar, liema art għandha l-kejl ta' elf seba' mija u sebgħa u sebgħin metru kwadru (1,777m^2), minn liema kejl elf tliet mija u tmienja u erbgħin metri kwadri (1,348 m^2) huma għall-bini filwaqt illi l-bqija tal-art hija intenzjonata sabiex issir triq, liema porzjon ta' art għandha faċċata b'kejl ta' mija u żewġ (102) piedi fuq it-Tramuntana, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha mmarkata bħala *plot* numru tnejn (2), skond ma jirriżulta mis-*survey* relattiv redatt minn Albert Callus (li kopja tiegħu hi hawn annessa u esebita u mmarkata bħala Dok A), liema art hija konfinanti mit-Tramuntana ma' Triq Edward Pirotta, u mix-Xlokk mal-proprjeta' appartenenti lil Joseph Camilleri;

Illi l-imsemmija art di proprjeta' tal-atturi hija effettivament porzjon diviż mill-għalqa li ġġib l-isem surriferit, li kienet ġiet hekk diviża f'ħames (5) porzjonijiet ugwali, kull waħda b'kejl tajjeb għall-bini ta' *circa* elf tliet mija u tmienja u erbgħin metro kwadri (1,348m^2), bejn il-kontendenti u / jew il-predeċessuri tagħhom, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni, fl-Atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, datat tlieta (3) ta' Ġunju 1980, li kopja tiegħu hi hawn annessa u esebita u mmarkata bħala Dok B;

Illi anness ma' l-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni, kien hemm skizz relattiv għall-proprjeta' in kwistjoni, redatt mill-Perit Joseph Ellul Vincenti, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa, esebita u mmarkata bħala Dok C, liema skizz kien ġie anness ma' l-istess kuntratt ta' diviżjoni bħala Dok E;

Illi anke minn kostatazzjoni teknika sempliċi u *prima facie* jirriżulta li l-imsemmi skizz tal-Perit Ellul Vincenti (Dok C) ma kienx skalat u ma kienx jagħti l-kejl preċiż ta' kull porzjon, u fil-fatt, filwaqt illi kien jindika l-allegat qies tal-

faċċata ta’ erbgħa (4) biss mill-ħames (5) porzjonijiet, lanqas biss kien jindika l-fond ta’ kull porzjon ta’ art;

Illi għalhekk l-iskizz redatt mill-Perit Elllul Vincenti (Dok C) kien biss intiż fil-kuntratt ta’ diviżjoni (Dok B) għal skop illustrattiv sabiex setgħet issir l-assenjazzjoni tal-porzjonijiet, iżda kien kjarament insuffiċjenti għall-iskop tad-diviżjoni fattwali u prattika ta’ l-art in kwistjoni suġġetta għall-kuntratt ta’ diviżjoni fuq imsemmi, f’liema kuntratt jinsab indikat id-daqs eżatt ta’ kull porzjon kif kellha toħroġ mill-għalqa *de quo*;

Illi għalhekk, il-partijiet kollha firmatarji tal-kuntratt ta’ diviżjoni (Dok B) kienu qablu bejniethom u nkarigaw lil Albert Callus sabiex jirrediġi *survey* illi abbażi tiegħu setgħet issir id-diviżjoni fattwali ta’ l-art in kwistjoni;

Illi di fatti kien ġie redatt l-imsemmi *survey* minn Albert Callus (Dok A) illi kien jirrispetta t-test tal-kuntratt ta’ diviżjoni (Dok B) billi jassenja parti ugwali lil kull wieħed mill-kondividenti, illi b’danakollu ma kienx jirrispekkja l-qisien tal-faċċata indikata b’mod illustrattiv mill-Perit Ellul Vincenti fl-iskizz tiegħu (Dok C), u dan peress illi dan kien fiżikament impossibli *stante* illi effettivament ma hemmx biżżejjed estensjoni ta’ art, sabiex tiġi rispettata l-faċċata ta’ kull porzjon mill-proprjeta’ kif indikata mill-Perit Ellul Vincenti b’mod illi jinħarġu ħames (5) porzjonijiet ta’ art ugwali skond l-intenzjoni ċara tal-kuntratt ta’ diviżjoni (Dok B);

Illi effettivament, is-*survey* redatt minn Albert Callus (Dok A) kien ġie originarjament aċċettat mill-partijiet kollha u saret id-divizjoni prattika tal-art in kwistjoni, skond ma jirriżulta mid-Dikjarazzjoni tal-istess Albert Callus li kopja tagħha hi hawn annessa u esebita u mmarkata bħala Dok D;

Illi għalhekk jirriżulta illi hemm konflitt bejn it-test tal-kuntratt ta’ diviżjoni (Dok B) u l-iskizz tal-Perit Ellul Vincenti (Dok C) u dan billi, mentri testwalment il-kuntratt ta’ diviżjoni (Dok B) jispjeċifika kjarament ili kull porzjon ta’ art għandha kejlsuperfiċjali tajjeb għall-bini ta’ *circa* elf tliet

mija u tmienja u erbgħin metru kwadri (1,348m^2), b'hekk illi tali porzjonijiet huma ugwali, l-iskizz tal-Perit Ellul Vincenti (Dok C) iwassal għall-konklużjoni loġika ta' sproporzjon lampanti fil-qisien tal-porzjon lampanti fil-qisien tal-porzjonijiet relattivi;

Illi b'danakollu, il-konvenuti jew uħud minnhom inkarigaw *surveyor* ieħor ssabiex jiddividi l-art in kwistjoni b'referenza esklussiva għall-qisien tal-faċċati ndikati mill-Perit Ellul Vincenti fl-iskizz tiegħu (Dok C);

Illi jidher kjarament mit-test tal-kuntratt tad-diviżjoni (Dok B) illi l-kunsiderazzjoni ewlenija tad-diviżjoni kienet il-kejl superfiċjali u ugwali ta' kull porzjon, u l-qisien tal-faċċati ndikati mill-Perit Ellul Vincenti fl-iskizz minnu mħejji (Dok C) ġew kjarament hekk indikati biss b'mod illustrattiv;

Illi, b'danakollu, il-konvenuti jew minn minnhom qed jinsistu illi d-diviżjoni għandha ssir abbażi tal-kejl tal-faċċata indikat mill-Perit Joseph Ellul Vincenti fl-iskizz anness mal-kuntratt ta' diviżjoni (Dok C);

Illi dan l-istat ta' dubju, bażat fuq il-konflitt eżistenti bejn it-test tal-kuntratt ta' diviżjoni (Dok B) u l-iskizz tal-Perit Ellul Vincenti (Dok C), sollevat mill-konvenuti jew min minnhom jista' jikkaġuna Danni inġenti lill-atturi illi jeħtieġilhom jiżviluppaw l-art in kwistjoni bħala d-dar matrimonjali tagħhom;

Illi l-atturi nterpellaw lill-konvenuti, anke permezz ta' protest ġudizzjarju minnhom ipprezentat fid-29 ta' Novembru 2002, li kopja tiegħu hi hawn annessa u esebita u mmarkata bħala Dok E, sabiex jiddikjaraw il-piena aċċettazzjoni tagħhom tad-diviżjoni u assenjazzjoni illis aret abbażi tas-*survey* redatt minn Albert Callus (Dok A) illi jirrifletti t-test tal-kuntratt ta' diviżjoni (Dok B)u kwindi jirrikonoxxu wkolli il-limiti ta' kull porzjon riżultanti mill-istess *survey;*

Peress illi *ciononostante,* il-konvenuti baqgħu inadempjenti;

Jgħidu l-konvenuti għaliex dina l-Qorti m'għandhiex, *occorendo* bl-opera ta' periti nominadi:-

1) Tiddikjara illi jeżisti konflitt bejn it-test tal-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 3 ta' Ġunju 1980 (Dok B) u l-iskizz imħejji mill-Perit Joseph Ellul Vincenti (Dok C) u anness ma' l-istess;

2) Tiddikjara illi fil-każ ta' tali konflitt huwa t-test skritt tal-kuntratt ta' diviżjoni fuq imsemmi (Dok B) illi fuqu għandha tiġi espressa u attwata fil-fatt tali diviżjoni bejn il-partijiet fuq l-imsemmi kuntratt (Dok B) u skond il-każ, is-suċċessuri fit-titolu tagħhom;

3) Tiddikjara u tiddeċiedi għalhekk illi d-diviżjoni fattwali tal-proprjeta' in kwistjoni għandha ssir abbażi tas-*survey* redatt minn Albert Callus (Dok A), in kwantu dan effettivament jirrispekkja t-test tal-kuntratt ta' diviżjoni (Dok B), b'dan illi kull wieħed mill-kondividenti jew is-suċċessuri tagħhom fit-titolu jmisshom il-porzjon lilhom assenjata skond il-konfigurazzjoni u qisien stabbiliti fl-istess kuntratt kif debitament riflessi fl-imsemmi *survey* ta' Albert Callus (Dok A);

Bl-ispejjeż, inkluz dawk tal-protest ġudizzjarju datat 29 ta' Novembru 2002 kontra l-konvenuti, li jibqgħu minn issa nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Henrietta Bianchi, Nathalie Borg, Michael Sammut, Joanna Debono, Maria Montebello, Stephen Sammut u Carmelina Sammut, preżentata fit-12 ta' Settembru 2003, li permezz tagħha eċċepew:

Illi l-azzjoni attriċi hi ġuridikament insostenibbli u għalhekk għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

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

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Felicity Pace preżentata fl-14 t'Ottubru 2003 li permezz tagħha eċċepiet:

Illi ma topponix li jingħataw il-marki permanenti tal-art in kwistjoni, basta jiġi rispettat il-kejl superfiċjali ta' 307 qasab kwadri (ekwivalenti għal 1348 metri kwadri) għall-parti fabbrikabbli ta' art lilha assenjata fid-diviżjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-3 ta' Ġunju 1980 (Dok B anness maċ-ċitazzjoni) u konsegwentement kwalunkwe preċiżazzjoni da parti ta' dik il-qasma minn dina l-Onorabbli Qorti għandha ssir biss wara li tiġi rispettata l-intenzjoni ċara u manifesta tal-partijiet fl-istess diviżjoni, u ċjoe' illi l-qasma kellha tkun f'biċċiet ta' art tal-kejl ugwali, li skond l-istess diviżjoni kellu jkun ta' 307 qasab kwadri għall-partijiet fl-istess diviżjoni, u ċjoe' illi l-qasma kellha tkun f'biċċiet ta' art tal-kejl ugwali, li skond l-istess diviżjoni kellu jkun ta' 307 qasab kwadri għall-parti fabbrikabbli;

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

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

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Norbert Fenech u Sheila Caruana, preżentata fl-10 ta' Diċembru 2003, li permezz tagħha eċċepew:

Illi huma ma jopponux it-talbiet attriċi li huma ġustifikati u legalment fondati kemm jista' jkun u kwindi għandhom jiġu milqugħa minn din il-Qorti;

Illi l-pożizzjoni tal-eċċipjenti dejjem kienet illi ma jistax ikun mod ieħor hlief li t-test tal-att pubbliku, li kopja tiegħu huwa esebit Dok B mal-fuq imsemmi att ta' ċitazzjoni, għandu jipprevali u kun applikabbli kemm *inter partes* kif ukoll *erga omnes;*

Illi l-eċċipjenti akkwistaw prozjoni diviża ta' art formanti parti mill-art in kwistjoni fil-mori ta' din il-kawża (Dokument FC1) iżda anke meta kienu għadhom fuq konvenju mal-predeċessur fit-titolu tagħhom, huma ġew ipprotestati mill-atturi permezz ta' protest ġudizzjarju esebit in kopja bħala Dok E ma' l-istess att ta' ċitazzjoni u, fi kontro-protest tagħhom intavolat fis-6 ta' Diċembru 2002 (Dokument FC2), il-konvenuti eċċipjenti qablu perfettament mal-pożizzjoni meħuda mill-atturi odjerni;

Illi fiċ-ċirkostanzi, l-eċċipjenti m'għandhomx ibagħtu spejjeż;

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

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

Rat id-diversi dokumenti esebiti u l-atti kollha tal-kawża;

Rat illi fil-verbal tas-seduta tat-18 ta' Ottubru 2011 li permezz tiegħu d-difensuri tal-partijiet ippreżentaw rikors b'abbozz ta' kuntratt u pjanta u talbu ukoll li l-kawża titħalla għas-sentenza a bażi tal-istess kuntratt, liema talba ġiet milqugħa mill-Qorti;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher, il-partijiet kollha fil-kawża qablu li l-Qorti tippronunzja sentenza billi tordna li jiġu pubblikat il-kuntratt imsemmi u l-Qorti ma tara ebda problema jew diffikulta' biex dan isir.

Għaldaqstant għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tordna li jiġi pubblikat il-kuntatt esebit a fol. 204 *et sequitur* tal-proċess, liema kuntratt għandu jiġi pubblikat bl-Ingliż minn Nutar Dottor Pierre Attard fil-11 ta' Jannar 2012 f'nofsinhar fil-bini tal-Qorti jew f'xi data oħra ffissata mill-Qorti fuq talba ta' xi ħadd mill-partijiet jew l-istess Nutar nominand. Il-Qorti tinnomina għal kull buon fini lill-Avukat Dottor Marie

Chantelle Bonnici bħala kuratur tal-eventwali kontumaċji fuq l-att.

L-ispejjeż tar-Reġistru jiġi spartiti skond l-istess kuntratt, u ċjoe' kwint mill-konjugi Bugeja, kwint minn Nutar Dottor Marthese Felice, kwint mill-komparenti Fenech u Caruana u żewġ kwinti mill-konjuġi Ganado; kull parti għandha tħallas l-Avukat u Prokuratur Legali rispettiv tagħha.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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