29 ta' Marzu, 1957

Imħallfin:-

Is-S.T.O. Sir L.A. Camilleri, Kt., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Kurunell Stephen Borg ne.

versus

Inġinier Ċivili u Arkitett Gustavo Romeo Vincenti

Liċitazzjoni — Diviżjoni — Xorti jew Assenjazzjoni — Appell — Art. 3 tal-Att XXXIV tal-1948

Il-fatt li l-Gvern ikun intavola proċeduri taħt l-art. 3 tal-Att XXXIV tal-1948 waqt li tkun miexja kawża ta' liċitazzjoni ta' fond kolpit minn dawk il-proċeduri ma hux ta' ostakolu għall-prosegwiment ta' dik il-kawża; għax din hija ntiża biss biex jiġi stabbilit liema partijiet tal-fond in kwistjoni għandu jkollu l-wieħed u l-ieħor mill-kontendenti.

Ladarba l-Qorti tal-Ewwel Istanza tkun iddeċidiet li l-fond huwa diviżibbli komodament u mingħajr diskapitu, u l-partijiet jappellaw minn dik is-sentenza, imma jaqblu illi l-fond hu diviżibbli komodament u

minghajr diskapitu, anzi jitolbu li f'dak ir-rigward is-sentenza tiġi konfermata, ma hux aktar il-każ li jiġi dikjarat il-fond hekk diviżibbli; għaliex, anki indipendentement mill-prinċipju illi l-liċitazzjoni hija rimedju estrem li għandu jiġi dejjem adottat meta ma hemmx mezz possibbli ta' diviżjoni, il-Qorti tal-Appell ma għandhiex aktar quddiemha il-"modus divisionis" tal-liċitazzjoni, għax hemm ġudikat irrevokabbli li l-fond huwa diviżibbli komodament u bla diskapitu.

Jekk il-fond fil-qasma għandu l-fattur speċjali tal-prospett fuq żewġ toroq, hu deżiderabbli li d-diviżjoni tkun b'mod li dan il-fattur jiġi kemm jista' jkun mantenut sħieħ, u mhux menomat, jew, dak li hu agħar, distrutt. U jekk il-kwoti ma humiex indaqs, u l-għola valur hu dak tal-parti li qegħedha immedjatament mal-kantuniera formata bejn iż-żewġ toroq, u l-partijiet l-oħra tal-fond jonqsu progressivament fil-valur skond il-pożizzjoni u d-distanza tagħhom mill-kantuniera, dan il-fattur, flimkien mal-fattur speċjali l-ieħor ġa msemmi, iġibu għall-konklużjoni inevitabbli li d-diviżjoni għandha ssir tant bil-kriterju tal-estensjoni kemm bil-kriterju tal-valur.

Hu veru li per regola d-diviżjoni għandha ssir bix-xorti; però meta l-kondividenti jkunu qegħedin jikkonkorru fi kwoti diżugwali, allura, b'liġi, għandu jiġi determinat mill-Qorti jekk id-diviżjoni għandhiex issir bix-xorti jew b'assenjazzjoni.

Fil-każ preżenti, il-perit tekniku ssottometta tliet proġetti ta' diviżjoni tal-fond fil-qasma, u l-Ewwel Qorti ordnat li ssir ix-xorti biex l-ewwel jiġi stabbilit liema minn dawk it-tliet proġetti jiġi adottat għall-finijiet tal-qasma; iżda l-Qorti tal-Appell, b'applikazzjoni tal-prinċipji hawn fuq imfissra, ħasbet diversament, u ordnat li d-diviżjoni ssir b'assenjazzjoni, għaliex sabet u rriteniet illi d-deżiderabilità tad-diviżjoni bix-xorti kienet superata bid-deżiderabilità li d-diviżjoni ssir b'mod li jiġi mantenut għaż-żewġ porzjonijiet il-vantaġġ tal-prospett fuq iż-żewġ toroq, u jiġi adottat il-kriterju dupliċi tal-estensjoni u tal-valur.

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attur nomine, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha meħtieġa, billi l-kontendenti jipposjedu in komune u indiviżament, fil-porzjonijiet indikati fl-anness prospett (dok. A.), il-korp ta' bini numri 45, 46 u 47 Kingsway, kantuniera man-numri 46, 47, u 48 St. John's

Street, Valletta (inkluża l-kantina b'bieb mingħajr numru f'Kingsway, sottoposta għall-fond numri 45, 46 u 47 ta' l-istess trieq), il-lum imġarraf bil-gwerra, liema korp ta' bini huwa liberu minn kull piż u servitù, u bid-dritt lil min jixtri li jieħu l-kumpens li tagħti l-War Damage Commission; u billi l-attur nomine ma jridx aktar jibqa' in komunjoni mal-konvenut; talab li tiġi minn din il-Qorti ordnata d-diviżjoni tal-imsemmi korp ta' bini skond ir-rispettivi kwoti tal-kontendenti, u tiġi assenjata lill-kontendenti l-kwota lilhom spettanti ġa fuq imsemmija, u jiġu nominati perit biex jagħmel l-istima u d-diviżjoni tal-imsemmija porzjonijiet, nutar biex jippublika l-att relattiv, u kuraturi biex jirrappreżentaw lill-kontumaċi; u fil-każ li l-imsemmi korp ta' beni mhux diviżibbli bejn il-kontendenti komodament u mingħajr diskapitu, tiġi ordnata l-liċitazzjoni tiegħu, bl-ammissjoni ta' oblaturi barranin, u r-rikavat, wara li jiġu prelevati l-ispejjeż, jiġi konsegwit mill-kontendenti fil-proporzjoni tal-kwoti rispettivi tagħhom; bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-12 ta' Mejju 1956, li biha ddeċidiet, wara li ddikjarat li l-area in kwistjoni tista' tiġi komodament u bla diskapitu diviża, billi ordnat li qabel xejn issir l-estrazzjoni "a sorte" ta' wieħed mittliet proġetti msemmija, biex jiġi determinat liema minnhom għandu jiġi adottat, u għal dana l-fini ordnat, wara li nnominat "ad hoc" lid-Deputat Reġistratur ta' dik il-Qorti ...... L-estrazzjoni għandha ssir billi jiġu mqegħda f'kaxxa t-tliet skedi separati ...... Meta ssir l-estrazzjoni, id-Deputat Reġistratur fuq imsemmi jivverifika liema proġett ikun ġie estratt ...... Fl-ipotesi li l-kontendenti jkunu preżenti għas-sorteġġ, u wara l-istess sorteġġ jiftehmu li huma jaqblu dwar liema proġett għandu jiġi adottat għall-finijiet tal-qasma, anki jekk f'din l-unjoni ta' kunsensi l-proġett li jaqblu fuqu jkun ma jaqbelx mal-proġett estratt, id-Deputat Reġistratur maħtur u n-Nutar imsemmi għandhom jagħmlu menzjoni ta' din l-eventwali u possibbli kontinġenza fil-ver-

bal; għaliex il-volontà unanimi tal-kontendenti għandha tkun suprema .... L-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni u provvediment jitħallsu ....; *salvi* provvedimenti oħra .... F'każ ta' appell, il-kawża tibqa' "sine die", riappuntabbli għad-domanda verbali; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi wara l-qari u l-konferma bil-ġurament tal-perizja, qamet bejn il-partijiet kwistjoni ta' indoli, biex hekk tissejjaħ, preliminari, li tnisslet mill-istess perizja. Infatti, il-perit tekniku, wara li ħa l-possibilitajiet tad-diversi modi kif l-art in kwistjoni setgħet tiġi maqsuma skond ir-rispettivi kwoti *tal-kontendenti, issottometta tliet proġetti, li fil-ħsieb tiegħu* setgħu l-aktar jaqdu l-ġustizzja u l-ekwità, sabiex id-diviżjoni tal-art in kwistjoni ssir bl-anqas ħala' ta' superfiċi fir-relazzjoni taż-żewġ kontendenti, li ma qablux dwar liema wieħed minnhom għandu jiġi magħżul definittivament għar-rispettiva assenjazzjoni finali bejniethom. L-istess perit, għall-każ li l-partijiet ma kienux sejrin jaqblu dwar liema minn dawk il-proġetti kellu jiġi adottat, issuġġerixxa wkoll li l-għażla ssir bix-xorti, salv li wara s-sorteġġ, ma hemmx *bżonn jingħad, il-Qorti tgħaddi għad-deċiżjoni finali tal-*qasma, bl-ordni tal-assenjazzjoni skond dak ir-riżultat bix-xorti, u b'hekk tiġi definita darba għal dejjem il-kawża;

Omissis;

Illi l-attur nomine, bin-nota tiegħu fuq imsemmija, wara li kien irrimetta ruħu għal din il-Qorti dwar l-għażla jew dispożizzjoni tal-proġetti sottomessi mill-perit tekniku, biddel f'daqqa waħda t-tattika tiegħu u rripudja t-tliet proġetti *proposti,* għar-raġunijiet *hemm imsemmija,* u *ppropona* li l-pjan ta' qasma jsir fuq il-bażi mhux ġa tal-estensjoni skond il-kwoti rispettivi tal-kontendenti, imma fuq il-bażi tal- valur tal-kwoti kif ġew minnu mqassma; u spiċċa biex sostna li, jekk il-konvenut jopponi ruħu għall-qasma in raġun tal-valur, l-unika alternattiva li jibqgħalu hija li huwa jitlob ir-rimedju tal-liċitazzjoni, in kwantu altrimenti huwa jkun sejjer ibati inkommodu u preġudizzju;

Illi din il-Qorti, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-osservazzjonijiet tal-attur nomine, waslet għall-konklużjoni ferma li l-proposta tal-pjan sottomess toffri l-ġenb tagħha għal ħafna attakki, sew mill-punto di vista legali, kemm ukoll mill-punto di vista tal-ġustizzja u ekwità, kif ukoll mill-veduti tal-fatt;

Infatti, l-ewwel kriterju legali li għandu jissovrasta kwalunkwe ieħor f'qasma ta' area, huwa dak tal-estensjoni superfiċjali skond ir-rispettivi kwoti tal-kondividenti, meta dan jista' jsir komodament u bla diskapitu; u subordinatament biss, u, jekk jista' jkun bil-kunsens tal-partijiet interessati, l-istess qasma tista' ssir in bażi għal kriterji oħra, bħal ma huwa dak tal-valur tal-area indipendentement mill-kanneġġ dovut li jkun "de facto" jispetta lill-partijiet. Għaliex il-kuntratt tal-qasma skond il-liġi huwa kunsidrat sew bħala vendita, jew bħala permuta; u billi ukoll wieħed mill-kondividenti jirreċedi mid-dritt tiegħu fuq it-totalità tal-beni immobili (bħal fil-każ in kwistjoni) sabiex jakkwista l-proprjetà pjena fuq parti minnhom;

Issa, jingħad li skond il-perizja, it-tliet proġetti proposti jirrendu l-art in kwistjoni diviżibbli komodament u bla diskapitu, u kwindi m'hemmx lok ta' rikors għal kriterji oħra, u, kif sejjer jingħad aktar il-quddiem, huma ma humiex ekwi, u huma impratikabbli, bħal ma huwa dak propost mill-attur nomine;

L-osservazzjonijiet li l-konvenut sejjer igawdi minn parti mis-sit li tħares fuq triq importanti fi kwalunkwe każ, skond il-proġetti sottomessi mill-perit tal-Qorti, kif ukoll li l-attur sejjer dwarhom jieħu dejjem il-parti retroposta, li tiġi mikgħula bi btieħi u ambjenti ta' valur minorat, hija fil-verità veduta mijopi u mhux sana. Infatti, għalkemm il-konvenut għandu superfiċi iżgħar minn dik tal-attur nomine, eppure anki huwa, bħala kondividenti, għandu sehmu "in toto et in qualibet parte" mit-territorju "de quo", u kwindi mhux ġust u ekwu li tirrestrinġilu l-proprjetà tiegħu, għax inzertat iżgħar, għall-partijiet retroposti, meta għall-attur, li

għandu ferm aktar, kwalunkwe parti interna li tista' tmissu, billi tiġi tifforma unità mal-parti ta' fuq it-triaqat imsemmija, ikollu potenzjalità ta' żvilupp aktar tagħha milli jkollu l-konvenut;

Jingħad ukoll li fi kwalunkwe każ l-attur nomine, anki kieku kellu l-area kollha fil-parti interna, kien ikollu jagħmel bitħa jew tnejn, skond il-proġett li jadotta, u b'daqshekk ma kienx ikollu ebda vani ta' valur minorat; għaliex il-ħaġa tistma ruħha fil-kumpless, u mhux fil-vani separatament meħuda;

L-osservazzjoni u determinazzjoni tas-somma dwar il-kantinat tal-area in kwistjoni lanqas ma hija aċċettabbli, u ma tikkorrispondix għar-realtà; għaliex id-determinazzjoni fi flus magħmula tidher li hija faċjalment eżaġerata u relattivament astronomika; u jekk l-attur nomine mhux proklivi jaċċetta ebda ekwiparazzjoni bi flus kontanti, kontra dak li trid il-liġi fl-art. 502 tal-Kodiċi Ċivili, dan juri se maj l-inklinazzjoni tiegħu li jimponi tabilfors l-idea tiegħu — dak li huwa inċivili; u din il-Qorti mhix sejra tippermettieħ, jekk ikun il-każ. Fil-konfronti tal-valuri tad-diversi proġetti, kwalunkwe ekwiparazzjoni li jista' jkun hemm, għal tnejn minnhom biss, l-ekwiparazzjoni ma tistax "palam" tkun hekk kbira li tirrendihom mhux attwabbli. Lanqas huwa eżatt li jingħad li l-elevazzjoni ta' ċirka erba' qasab kwadri tal-ħajt doblu ma tinsabx kompriża fix-"schedule of works"; għaliex din għadha ma saretx, u fi kwalunkwe każ din hi materja li, se maj, tista' tiġi delibata aktar tard, jekk ma jkunx il-każ ta' adozzjoni tal-massima "de minimis non curat praetor";

Illi l-pjan sottomess mill-attur nomine għandu dawn id-difetti: —

1. Li l-porzjoni "A" ma tkun bl-ebda mod skond l-assenjanda superfiċi żviluppabbli. Tiġi qiesha sempliċi turretta, u l-pjan terren ikun mikgħul b'taraġ sabiex iwassal għall-pjani ta' fuq. Barra minn dan, fil-parti ta' wara trid bilfors issir bitħa żgħira, li aktar u aktar tirrestrinġi s-superfiċi;

2. Li jekk tiġi assenjata lill-konvenut il-porzjoni "D", tiġi tabilfors kreata servitù ta' passaġġ neċessarju fuq xi waħda mill-porzjonijiet l-oħra; għaliex il-kondividenti li jassenja porzjoni magħluqa jrid, skond il-liġi, tabilfors jagħti l-aċċess neċessarju. Liema servitujiet fid-diviżjonijiet għandhom jiġu evitati ;

3. Li fl-iżvilupp tagħha (porzjoni "D") il-kmamar ikunu kollha interni; u l-ekwiparazzjoni għall-kantinat, li l-attur mhuwiex inklinat jirċievi, tkun imposta fuq il-konvenut "di necessità", kontra kwalunkwe sens ta' ekwità;

4. Li fond intern waħdu, bla possibbiltà ta' viżwali fuq it-trieqat, ikollu indubbjament valur minorat, non ostante kwalunkwe estensjoni ta' area akbar;

Illi, kwindi, il-proposti tal-attur, fil-ħsieb ta' din il-Qorti, ma għandhomx jiġu akkolti bil-favur; u l-istess sorti għandha jkollha t-talba għall-liċitazzjoni; għar-raġunijiet evidenti li sejrin jiġu sottomessi;

Illi, in vista ta' dan li fuq intqal, din il-Qorti għandha tgħaddi biex tirriżolvi l-ostakolu frappost; u għalhekk, bħala preliminari, jingħad illi: —

1. Il-partijiet ma għandhomx it-tnejn l-istess kwoti ugwali mis-superfiċi tal-art in diviżjoni, li l-kanneġġ tagħha diviżibbli, inkluż l-ispazju sa nofs il-ħitan diviżorji eżistenti fuq il-post, jilħaq il-wieħed u sittin u sebgħa deċimi qasab kwadri (61.7 qasab kwadri). Infatti, mentri l-kwota tal-attur nomine, ammontanti għal 10339/13920, għandha tmissha 45.827 qasab kwadri, dik tal-konvenut, li hija ta' 3581/13920, għandha tmissha 15.873 qasab kwadri mit-total tal-area superfiċjali in diviżjoni. Dan il-fatt jirrendi l-qasma, mill-punto di vista tal-fronteġġjar tal-kwoti fuq iż-żewġ trieqat ċirkostanti, aktar diffiċili;

2. It-terren in kwistjoni jinsab f'kantuniera ta' lokalità l-aktar ċentrali tal-Belt Valletta, u faċċata waħda minnu tħares fuq St. John's Street, mentri l-oħra tħares fuq

Kingsway, ġa Strada Reale; u għalkemm fit-trattazzjoni tal-kawża ntqal li l-faċċata ta' Strada Reale hija relattivament sensibbilment aktar vantaġġuża minn dik ta' St. John's Street, din il-Qorti frankament tħoss li ma tistax taqbel ma' din l-osservazzjoni, għar-raġuni li, tant topografikament kemm kommerċjalment, il-partijiet partikulari tal-area in kwistjoni fronteġġjanti t-tratti taż-żewġ trieqat imsemmija huma ugwalment ta' importanza, b'dik il-varjetà naturali kompensabbli derivanti naturalment mis-sitwazzjoni tal-ħaġa in diviżjoni;

3. Li l-proġetti mdaħħla taħt il-pjanta "DD", u menzjonati fil-fol. 24 tal-proċess, kif qal tajjeb il-perit, għandhom ikunu eliminati; għaliex il-proġetti numru 1 u 2 jaggravaw lill-konvenut, u dak numru 3 jaggrava lill-attur nomine, b'mod l-aktar ċar, u jmur kontra l-inkorporament tal-kwota tiegħu fl-istess area in diviżjoni bi frazzjonament dannuż fir-rispett tal-unità;

4. Li l-proġetti l-aktar possibbli, plawsibbli, u korrispondenti "rebus sic stantibus" għal diviżjoni l-aktar ekwa u ġusta skond ir-rispettivi kwoti tal-kontendenti, huma dawk li ġew alternattivament proposti mill-perit fil-pjanti dok. "EE" u dok. "G";

5. Li fi kwalunkwe każ, malli l-kwota tal-konvenut tiġi determinata skond id-diversi proġetti għall-finijiet tal-assenjazzjoni, u qabel l-istess assenjazzjoni definittiva, ikun dmir din il-Qorti tiddetermina per mezz tal-perit tekniku, skond l-eventwali riżultat, jekk il-konvenut għandux jirċievi jew jagħti ammont bħala ekwiparazzjoni tal-qtugħ tal-blat fir-rispett tal-kantini; għaliex it-terren fil-kwistjoni ma hux kantinat fl-estensjoni kollha tiegħu (ara pjanta dok. "BB"), u l-istess kantinat għandu valur kummerċjali u jidħol fil-konsiderazzjoni tar-rispettivi kwoti;

Illi l-proġetti "A" u "B" tad-Dok. "GG" huma dawk li l-perit isejjaħ "ristretti", mentri l-proġett imsemmi fid-Dok. "EE", li għandu ż-żewġ faċċati fuq iż-żewġ trieqat,

u li ż-żewġ partijiet jixtiequ li jkun definittivament lilhom assenjat fil-kwota tagħhom, mhux kunsidrat mill-perit, bħala li huwa "ristrett", jibqa' dejjem minnu li fl-opinjoni teknika tal-perit it-tliet proġetti fuq imsemmija għandhom l-istess valur, fis-sens li fuq intqal tal-"valur kompensabbli" dwar il-konfront tal-proġetti tad-Dok. "GG" u ta' dak tad-Dok. "EE", għaliex dawk tad-Dok. "GG" għandhom il-valur ekwiparabbli proprju identiku fil-veru sens tal-kelma. Intqal "valur kompensabbli" fis-sens li l-proġett tad-Dok. "EE", għalkemm il-pjanterren tiegħu jiswa aktar fil-paragun tal-pjanterren tal-proġetti l-oħra, eppure l-bini ta' fuq dak il-pjanterren tal-istess proġett "EE" ikun ta' valur anqas, għaliex, mħabba s-sitwazzjoni tal-fondi fabbrikandi, li jkunu jinstabu fl-ispina tal-area, ikun anqas żviluppabbli, u l-aperturi li jkunu rikjesti fuq iż-żewġ trieqat jirrendu l-ambjenti u vani aktar ristretti anki għall-kapaċità tagħhom; b'mod li l-valur akbar tal-edifiċċju fil-pjanterren ikun kontrobilanċjat mill-valur anqas tal-pjani ta' fuq dak l-istess pjanterren; tant li fl-istimazzjoni tal-perit tekniku l-unità tiegħu tkun tikkompara favorevolment kif trid il-liġi f'qasma, in kwantu għall-ugwaljanza tal-valur maż-żewġ proġetti l-oħra;

Illi jingħad ukoll li, skond il-perit, it-tliet proġetti ġew diġà, fl-interess tal-kontendenti, diskussi mal-Awtorità Sanitarja, li milli jidher lesta biex tapprovahom;

Illi di fronti għal dawn il-fattijiet aċċertati, din il-Qorti, sabiex ma jkunx hemm għażla arbitrarja ta' wieħed mill-proġetti proposti, li fil-konċezzjoni tagħhom huma meħuda in konsiderazzjoni (a) l-isfruttar bla ħala' tat-terren skond ir-rispettivi kwoti, (b) u l-ugwaljanza tal-valur kompensabbli kif fuq spjegata, salv il-kantinat, taċċetta s-suġġeriment tal-perit tekniku li, qabel ma tgħaddi għall-assenjazzjoni finali tar-rispettiva kwota tal-kontendenti, issir ix-xorti dwar liema mit-tliet proġetti għandu jiġi adottat; salv li wara dik id-determinazzjoni bix-xorti, tirriżerva mbgħad li, skond l-eventwali proġett estratt, tiddetermina l-ekwiparazzjoni għall-kantini pro jew kontra l-kwoti tal-proġett estratt;

Rat, fol. 55, il-petizzjoni tal-konvenut, li bih daħal wara li nterpona appell bin-nota fol. 54, talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, fis-sens li tiġi konfermata fejn iddikjarat l-area in kwistjoni komodament u bla diskapitu diviżibbli, bl-ispejjeż ta' din id-dikjarazzjoni kontra l-attur, u revokata fejn iddeċidiet u ordnat li d-diviżjoni ssir bix-xorti fuq it-tliet proġetti formati mill-perit; u minflok jiġi ordnat li d-diviżjoni ssir b'assenjazzjoni, u tassenja lil kull parti l-porzjoni tagħha skond il-proġett tal-perit li jagħti lill-appellant il-porzjon tiegħu fuq iż-żewġ trieqat, jiġifieri fil-kantuniera tas-sît in diviżjoni, u lill-attur il-kumplament tas-sît kollu fuq iż-żewġ trieqat. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur, tant dawk deċiżi kontra l-attur, ratizzabbli skond il-porzjon tiegħu, kemm dawk deċiżi kontra l-esponent;

Rat, fol. 58, ir-risposta tal-attur appellat, li fiha qal li s-sentenza hi ġusta in kwantu ordnat id-diviżjoni tal-korp ta' beni in kwistjoni, iżda li hu jiddissenti mid-deċiżjoni għall-kumplament tagħha. Ipprevalixxa ruħu mill-appell tal-konvenut u appella inċidentalment, u talab li s-sentenza tiġi riformata, billi tiġi revokata fejn ordnat id-diviżjoni in bażi tal-estensjoni tal-kwoti rispettivi tal-kontendenti u akkollat l-ispejjeż ta' din id-dikjarazzjoni lill-attur, u li tiġi konfermata fejn laqgħet it-talba għad-diviżjoni, b'dan illi d-diviżjoni għandha ssir għal-bażi tal-valur u mhux tal-estensjoni; u f'dan is-sens tiġi milqugħa t-talba tal-attur nomine; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konveunt appellant;

Trattati dawn l-appelli;

Ikkunsidrat;

Għandhom isiru, l-ewwelnett, żewġ konsiderazzjonijiet:—

1. Minn nota preżentata mill-attur fil-21 ta' Marzu 1957 jidher li l-Gvern, b'żewġ ittri uffiċjali, waħda tad-9 ta'

Lulju 1956 u l-oħra tat-22 ta' Frar 1957, intavola l-proċedura kontemplata fl-art. 3 tal-Att XXXIV tal-1948. Din il-proċedura ma hix ta' ostakolu għal dan l-appell, li hu biss intiż biex jiġi stabbilit liema partijiet tal-area in kwistjoni għandu jkollu l-wieħed u l-ieħor mill-kontendenti;

2. L-Ewwel Qorti ddeċidiet, "inter alia", li l-area hi diviżibbli komodament u mingħajr diskapitu. Iż-żewġ kol-litiganti — il-konvenut fil-petizzjoni u l-attur fir-risposta — akkwetaw ruħhom għal dik id-dikjarazzjoni, għax it-tnejn talbu li tiġi konfermata. Għalhekk din il-Qorti, anki indipendentement mill-prinċipju li l-liċitazzjoni hija rimedju estrem, li għandu jiġi dejjem evitat meta hemm mezz possibbli ta' diviżjoni (App. "Mallia vs. Falzon", 21 ta' April 1887, Vol. XI, p. 305), ma għandhiex aktar quddiemha il-"modus divisionis" tal-liċitazzjoni; għax ormaj hemm ġudikat irrevokabbli li l-area hija diviżibbli komodament u mingħajr diskapitu;

Ikkunsidrat;

Il-partijiet jippossjedu in komune l-area fil-kantuniera bejn Kingsway u St. John's Street. L-attur jippossjedi press' a poco tliet kwarti, u l-konvenut kwart; ossija, aktar eżattament (relaz. fol. 87, kif emendata fol. 135 relaz. addiz.):— L-attur 45.382 qasab kwadri; il-konvenut 15.718 qasab kwadri; l-area kollha 61.1 qasab kwadri;

Hu indubitat li l-area in kwistjoni għandha l-fattur speċjali tal-prospett fuq żewġ toroq, u hu għalhekk deżiderabbli li d-diviżjoni tkun b'mod li dan il-fattur jiġi kemm jista' jkun mantenut sħieħ, u mhux menomat, jew, dak li hu agħar, distrutt. Huwa wkoll inkontestabbli illi l-ogħla valur hu dak ta' dik il-parti tal-area li qegħda immedjatament mal-kantuniera furmata bejn iż-żewġ toroq fuq imsemmija, u li l-partijiet l-oħra tal-area jonqsu progressivament fil-valur skond il-pożizzjoni u d-distanza tagħhom mill-kantuniera. Dan iġib għall-konsegwenza inevitabbli li d-diviżjoni għandha ssir tant bil-kriterju tal-estensjoni kemm ukoll bil-kriterju tal-valur;

Għalhekk, mid-diskussjoni tal-kawża u mill-indaġinijiet tekniċi li saru, partikularment dawk ordnati f'din ittieni istanza per mezz tal-perizja komposta mill-periti Professur John Gatt, George Galea u Paul Mercieca, jidher li għandu jingħad li taħt iċ-ċirkustanzi tkun rakkomandabbli dik id-diviżjoni li b'effett tagħha ż-żewġ porzjonijiet ikollhom faċċata ta' tul diskret fuq iż-żewġ toroq, ikollhom ventilazzjoni naturali minn trieq għall-oħra, u jkollhom ilvantaġġ taż-żewġ prospetti;

Issa, il-perit fl-ewwel istanza kien ippropona tliet alternattivi ta' diviżjoni ta' din l-area b'mod li, skond l-alternattiva waħda, l-iċken porzjon tiġi immedjatament mal-kantuniera formata mill-inkontru ta' Kingsway u St. John's Street; skond alternattiva oħra, l-iċken porzjoni tkun malġenb tal-limiti tal-area ma' sidien limitrofi fuq Kingsway, u t-tielet alternattiva, b'mod li l-iċken porzjoni tkun mal-ġenb tal-limiti tal-area ma' sidien limitrofi fuq St. John's Square;

L-Ewwel Qorti ordnat is-sorteġġ bejn dawn it-tliet alternattivi. Issa, hu veru li per regola d-diviżjoni għandha ssir bix-xorti, għaliex dik hija "prima facie" r-regola l-aktar ġusta. Però, meta l-kondividenti jkunu qegħdin jikkonkorru fi kwoti diżugwali, allura, b'liġi, għandu jiġi determinat mill-Qorti jekk id-diviżjoni għandhiex issir bix-xorti jew per assenjazzjoni; "preċiżament għaliex", kif esprimiet ruħha din il-Qorti fil-kawża "Nobbli Biagio Galea Testaferrata et. vs. Nobbli Baruni Nicolino Trapani Galea et.", 20 ta' Diċembru 1946, "f'dawn il-każijiet il-liġi tħalli f'idejn il-Qorti li tara li tkun saret fil-partizzjoni tal-art il-ġustizzja neċessarja". Issa, din il-Qorti, bir-rispett kollu għall-ewwel ġudikant, ma tħossx li tista' taqbel mal-mod ta' diviżjoni minnu ordnat; għaliex bis-sorteġġ jista' jiġri li (skond tnejn mit-tliet alternattivi) ma jiġix mantenut għal wieħed millkontendenti l-prinċipju fondamentali li kull porzjoni għandha tgawdi mill-fattur speċjali tal-area, dak ċjoè tal-prospett fuq żewġ trieqat. Lanqas jista' jingħad li l-valur komplessiv taż-żewġ porzjonijiet maqsuma, skond dawk iż-żewġ al-

ternattivi, jammonta għall-valur massimu tal-area sħieħa, stante l-konsiderazzjoni li l-għola valur qiegħed fil-kantuniera u l-valuri l-oħra jonqsu progressivament skond il-pożizzjoni u d-distanza mill-kantuniera;

Għalhekk din il-Qorti hi inklinata, f'dan il-każ, fejn il-kwoti huma diżugwali, li tipproċedi "per assegnazione", għaliex taħseb li d-deżiderabbilità tad-diviżjoni bix-xorti hi superata bid-deżiderabbilità li d-diviżjoni ssir (a) b'mod li jiġi mantenut għaż-żewġ porzjonijiet il-vantaġġ tal-prospett fuq iż-żewġ toroq, (b) u jiġi adottat il-kriterju dupliċi tal-estensjoni u tal-valur;

Għalhekk din il-Qorti, meħudin in konsiderazzjoni ċ-ċirkustanzi kollha, waslet għall-konklużjoni, b'adozzjoni tal-konklużjonijiet tal-perizja minnha kostitwita f'din l-istanza, illi l-aktar diviżjoni ġusta hija dik li in forza tagħha lill-konvenut tiġi assenjata l-porzjoni immedjatament mal-kantuniera formata miż-żewġ toroq, disposta mit-tul fid-direzzjoni ta' St. John's Street, li tkejjel 14.618 qasab kwadri (fol. 97 u fol. 136) (il-kejl oriġinali kien ta' 15.718 qasab kwadri) , u l-kumplament tal-area b'faċċata fuq iż-żewġ trieqat) tal-kejl ta' 46.482 qasab kwadri (ibidem) (il-kejl oriġinali kien ta' 45.382 qasab kwadri) jiġi assenjat lill-attur; u kwantu għall-kantini, kull kollitigant ikollu l-parti immedjatament taħt l-area tiegħu biss;

Għal dawn il-motivi;

Tipprovi fuq iż-żewġ appelli, prinċipali wieħed, inċidentali l-ieħor, billi tikkonferma s-sentenza appellata fil-li rritenjet li l-area hi diviżibbli komodament u mingħajr dżkapitu, u tirriformaha fis-sens li tordna li d-diviżjoni ssir b'assenjazzjoni, fis-sens illi lill-konvenut tiġi assenjata l-porzjoni immedjatament mal-kantuniera kif fuq ingħad, u lill-attur il-kumplament tal-area kif fuq ingħad, bil-kantinat assenjat ukoll kif fuq ingħad, kollox skond ir-relazzjoni tat-tliet periti fol. 85 et seq., kif emendata biż-żewġ relazzjonijiet addizzjonali fol. 117 et seq. u fol. 129 et seq., limitatament għall-kejl tal-area intiera u tal-porzjonijiet assenjandi;

Tinnomina, biex jirċievi l-att tad-diviżjoni u assenjazzjoni, in-Nutar......... Mal-att għandha tiġi annessa pjanta, li għandha tiġi preparata mill-Perit Professur Gatt, li fiha jiġu ndikati l-porzjonijiet rispettivi assenjati;

L-ispejjeż kollha, tant tal-ewwel kemm tat-tieni istanza, inklużi dawk tal-att notarili u tal-pjanta, jitħallsu mill-kon-kontendenti fil-proporzjon tal-kwoti tagħhom; u f'dan is-sens tirriforma wkoll is-sentenza tal-ewwel istanza kwantu għall-kap tal-ispejjeż.