MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX)
(GURISDIZZJONI SUPERJURI)
(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.
JOSETTE DEMICOLI

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2013

Citazzjoni Numru. 147/2006

Grace Attard

Vs

L-avukat Dottor Georgine Grech li b'digriet tat-13 ta' Frar 2007 giet nominata kuratur deputat sabiex tirraprezenta lill-assenti Carmen Portelli, Matthew Sultana u Ester Sciberras u l-avukat Dr. Mario Scerri li b'digriet tat-13 ta' Frar 2007 gie nominat sabiex jirraprezenta lill-assenti Joe Sultana

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat prezentat mill-attrici li permezz tieghu qeghdha titlob il-qasma tal-assi ereditarji tal-genituri tal-kontendenti, Elena mart Salvu Sultana li mietet

fil-25 ta’ Mejju 1984 u Salvu Sultana li miet fit-18 ta’ Settembru 1984. L-attrici talbet ukoll dikjarazzjoni fis-sens li l-legati li saru mill-konjugi Sultana fit-testment *unica charta* tal-5 ta’ Dicembru 1975 favur il-konvenuti Carmen Portelli, Ester Sciberras u Joe Sultana *“iddekadew stante illi ma saritx immissjoni fil-pussess kif titlob il-ligi”* u ghalhekk ippretendit li dawn l-assi ghandhom jigu nkluzi bhala parti mill-patrimonju tat-testaturi fl-ezercizzju tal-qasma li trid issir bejn il-kontendenti.

Min-naha ta’ Dr. Georgine Grech nomine pprezentat risposta guramentata u eccepiet li assenti qatt ma naqsu milli jikkoperaw biex tintlahaq divizjoni bonarja bejn il-partijiet. Anzi huma pjuttost ghamlu sforzi kontinwi biex tintlahaq divizjoni bonarja. Kienet l-attrici li ftit li xejn ippartecipat u meta ghamlet dan harget bi proposti rragjonevoli. Ghar-rigward tad-dikjarazzjonijiet mitluba fil-hames u s-sitt talbiet tar-rikors fir-rigward tal-legati istitwiti gew opposti ghaliex ghalkemm qatt ma saret immissjoni fil-pussess tal-legati b’mod formali wara l-mewt tal-ġenituri taghhom, il-legatarji kienu fi kwalunkwe kaz fil-pussess tal-beni hemm imhollija lilhom b’legat.

Min-naha ta’ Dr. Mario Scerri nomine pprezenta risposta guramentata u ddikjara li dwar il-legat jew legati imhollija lil Joe Sultana bit-testment tal-5 ta’ Dicembru 1975, fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi, dawn ghadhom validi a kuntrarju ta’ dak li gie ddikjarat mill-atturi, m’hemm l-ebda dekadenza, u l-konvenut qieghed izomm fermi d-drittijiet li ghandu ghal legat. Oltre’ dan apparti li ghandha tigi vverifikata l-konsistenza tal-assi kif ukoll il-kwoti rispettivi tal-partijiet irrimetta ruhu ghall-gudizzju ta’ din il-Qorti.

Rat is-sentenza parzjali tat-23 ta’ Mejju 2008. Nonostante li nghata l-permess biex ikun jista’ jsir appell l-attrici ma pprezentat l-ebda appell f’dak l-istadju.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar u d-domandi u twegibiet in eskussjoni.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta' Gunju 2012 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Digriet dwar ir-Rikors ta' l-attrici tal-31 ta' Jannar 2013

Illi permezz tar-rikors taghha l-attrici talbet lil din il-qorti tordna li l-Avukat Dr Mario Scerri ma jibqax jitqies aktar bhala kuratur deputat ta' l-assenti Joe Sultana izda bhala mandatarju u dan peress li skontha huwa evidenti li Joseph Sultana kien f'kuntatt kontinwu ma' l-avukat Scerri u sahansitra inghata l-pariri minghandu u gie rapprezentat mill-istess avukat Scerri fit-tigdid ta' xi konvenji li saru.

Dr. Georgine Grech nomine rrimettiet ruhha ghad-decizjoni ta' din il-qorti.

Illi Dr Scerri rribatta li huwa qatt ma kellu kuntatt kontinwu ma' l-assenti u qatt ma nhatar mandatarju tal-imsiefer direttament minnu biex jirraprezentah fil-kawza.

Illi l-qorti ma tqisx li ngabu ragunijiet sufficjenti sabiex Dr Mario Scerri jitqies li huwa mandatarju ta' Joseph Sultana minflok kif originarjament mahtur.

Ghaldaqstant tichad it-talba ta' l-attrici.

Kunsiderazzjonijiet

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-

Il-kontendenti huma wlied Salvu u Elena konjugi Sultana.

Salvu Sultana miet fit-18 ta' Settembru 1984 (fol. 10) filwaqt li Elena Sultana mietet fil-25 ta' Mejju 1984 (fol. 5).

Is-successjoni tal-konjugi Sultana hi regolata minn testment li sar fil-5 ta' Dicembru 1975 fl-atti tan-nutar Dr. Giuseppe Cauchi (fol. 6-9). Id-disposizzjonijiet testamentarji kienu jinkludu legati li thallew lil Carmen

Portelli, Joe Sultana, Matthew Sultana u Ester Sciberras. Apparti l-legati l-kontendenti fil-kawza huma l-eredi universali tal-konjugi Sultana u ghalhekk kull wiehed u wahda minnhom ghandhom is-sehem ta' kwint (1/5) indiviz mill-assi.

Is-sentenza parzjali tat-23 ta' Mejju, 2008 iddeterminat li l-konvenuti assenti Carmen Portelli, Ester Sciberras u Joe Sultana ma tilfux id-dritt taghhom ghal-legati li thallew lilhom bit-testment tal-5 ta' Dicembru 1975 fl-atti tan-nutar Dr. Giuseppe Cauchi.

Il-legati mhollija lil Carmen Portelli, Ester Sciberras u Joe Sultana huma s-segwenti:-

(i) **Carmen Portelli**:- porzjon art Triq Marsalforn, Xaghra. Fit-tielet artikolu tat-testment giet deskritta hekk[1] - *"It-testaturi b'titolu ta' legat barra minn sehemha ihallu a favur ta' binthom Cramela mart Joseph Portelli din il-parti separate li gejja mill-gardina li hemm annessa minn nofsinhar mal-lok tal-abitazzjoni tat-testaturi li qieghed fl-imsemmija Xaghra fi Triq Marsalforn numru sitta u disghin. Din il-parti separata ta' gardina ghandha tinqata' min-naha ta' nofsinhar tal-gardina kollha u tkun tmiss lvant ma' triq Marsalforn, nofsinhar ma Triq tal-Ghajn il-Gdida punent ma' sies illi tahtu hi proprieta' ta' Frangisk Sultana u tramuntana ma' beni ohra tat-testaturi.Il-linja ta' separazzjoni tat-tramuntana tal-fond hawn fuq legata trid tkun boghod erbgha u tletin pied mill-kantuniera tax-Xlokk tal-gardina b'mod illi l-fond legat ikollu fuq il-lvant faccata fuq it-triq ta' erbgha u tletin pied. Minn fejn jispicca dan it-tul fuq it-tramuntana tohrog linja ohra dritt mil-lvant lejn il-punent, skorra mal-linja l-ohra tal-34 pied, li tibqa' miexja lejn il-punent sakemm tilhaq beni ta' terzi. Dan il-legat jew ahjar prelegat ghandu jikkomprendi wkoll l-ghar li hemm sottostanti ghal fond legat".*

(ii) **Ester Sultana**:- porzjon art Triq Marsalforn, Xahgra. Fir-raba' Artikolu[2] tat-testment giet deskritta hekk:

[1] Fol 7 tal-process
[2] Fol 7 u 8 tal-process

"It-testaturi b'titolu ta' legat ihallu a favur ta' binthom xebba Ester Sultana u barra minn sehemha dik il-parti mill-gardina li hemm annessa mit-tramuntana mal-imsemmi lok taghhom tal-abitazzjoni illi t-testatur wiret minghand zijuh Giuseppi Sultana. L-istess immobili legat imiss tramuntana man-night club 'Barbarella' u fuq nofsinhar hu limitat minn hajt tas-sejjieh. Hu soggett ghal skud fis-sena cens perpetwu u irid jigbor sitt xelini u tmien soldi mill-fond fuq imsemmi 'Barbarella' u ihallas kollox lil certu Salvu Rapa".

(iii) **Joe Sultana**:- fond 101, Triq Marsalforn, Xaghra, Ghawdex permezz tas-sitt artikolu tat-testment[3].

Dawn il-proprjetajiet ghalhekk mhumiex in divizjoni. Maghduda ma' dawn il-proprjetajiet hemm ukoll il-proprjeta' li thalliet b'legat lil Matthew Sultana li wkoll mhix in divizjoni cioe' r-raba' fabbrikabbli fil-kuntrada maghrufa 'Tal-Ghezien', limiti Xaghra, Ghawdex.

Assi ta' Elena Sultana

Illi l-kontendenti filwaqt li qablu mal-lista ta' assi ndikati fl-affidavit ta' l-attrici, ilkoll qablu li hadd minnhom ma kien jaf fejn huma dawn l-artijiet u ghalhekk din il-Qorti ordnat fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2008 illi l-Perit Tekniku ma kellux ghalfejn jidhol fil-kwistjoni tal-attiv ta' l-eredita' ta' Elena Sultana.

Assi ta' Salvu Sultana

Illi hemm qbil bejn il-kontendenti li dawn huma s-segwenti:

(i) Sitt (6) bicciet art fil-kuntrada omonima maghrufa bhala 'Ta' Ghajn Qamar' limiti Xaghra, Ghawdex, tal-kejl rispettiv ta' cirka a) sebgha u sittin metri kwadri (67m.k.), b) mija u sebgha u disghin metri kwadri (197m.k.), c) wiehed u tmenin metri kwadri (81m.k.), d) erbgha u sebghin metri kwadri (74m.k.), e) sebgha mija u tmienja u

[3] Fol 8 tal-process

erbghin metri kwadri (748m.k.), u f) sitt mija u erbgha u hamsin metri kwadri (654m.k.)[4]

Il-Perit Tekniku kkonkluda li dawn il-porzjonijiet mhumiex kommodament divizibbli. Huwa vvaluta dawn ir-raba' fl-ammont ta' a) €500, b) €1,000, c) €550, d) €500, e) €8,000, f) €7,000

(ii) Raba' fil-kuntrada maghrufa bhala 'Ta' Ghajn Meddew', fix-Xaghra, Ghawdex, tal-kejl ta' 189m.k.[5] Din il-porzjon raba' ghandha access bir-rigel minn fuq proprjeta' ta' terzi, u hija raba' baghli, u tinsab il-barra miz-zona ta' zvilupp.

Il-Perit Tekniku kkonkluda li din il-porzjon raba' mhiex kommodament divizibbli u giet valutata ghall-ammont ta' €2,800.

(iii) Raba' fil-kuntrada maghrufa bhala 'Tal-Maghqad' fix-Xaghra, Ghawdex, tal-kejl ta' 503m.k.[6]. Din il-porzjon ta' raba' ghandha access facli, minhabba li hija qrib triq pubblika, u hija raba' baghli, u tinsab barra miz-zona ta' zvilupp.

Il-Perit Tekniku kkonkluda li din il-porzjon raba' mhiex kommodament divizibbli u giet valutata ghall-ammont ta' €12,500.

(iv) Raba' fil-kuntrada bhala 'Tal-Ghezien' fix-Xaghra, Ghawdex, tal-kejl ta' 561m.k. Din il-porzjon ta' raba' hija raba' baghli, u tinsab barra miz-zona ta' zvilupp.

Il-Perit Tekniku kkonkluda li din il-porzjon raba' mhiex kommodament divizibbli u giet valutata ghall-ammont ta' €8,500.

---

[4] Dok MC4
[5] Dok MC3
[6] Dok MC3

(v) Mandra fi Triq Marsalforn, Xaghra, Ghawdex[7], ta' circa erba' kejliet (c. 75mk.) possibilment fabbrikabbli. Dan il-feles ta' art jinsab il-barra miz-zona ta' zvilupp, u jinsab adjacenti ghal abitazzjoni privata.

Il-Perit Tekniku kkonkluda li din il-porzjon raba' mhiex kommodament divizibbli u giet valutata ghall-ammont ta' €4,000.

(vi) Lok ta' djar numru 96, Triq Marsalforn, Xaghra u zewg bicciet ta' raba' ossia mandretta annessi mieghu, tajbin ghall-bini[8].

(vii) Mobbli li jinsabu fil-fond numru 96, Triq Marsalforn, Ghawdex[9] u li huma elenkati fir-rapport peritali li l-qorti qeghda taghmel pjena referenza ghalih. Il-Perit tekniku vvalutahom €1,200.

Illi dwar l-istejjem u l-konkluzjonijiet raggunti mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu dwar l-immobbli eskluz l-immobbli mmarkat numru (v) il-partijiet kollha jaqblu li dawn mhumiex kommodament divizibbli u hemm qbil ukoll dwar l-istima moghtija. L-istess jinghad dwar il-mobbli.

Din il-Qorti wkoll ma tara l-ebda raguni valida ghalfejn ghandha tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni raggunti mill-Perit Tekniku ghar-rigward tal-mobbli u tal-immobbli eskluz l-immobli mmarkat numru (v).

Infatti l-kontestazzjoni li tezisti bejn il-partijiet hija dwar il-konkluzjoni raggunta mill-Perit Tekniku dwar il-lok ta' djar numru 96, Triq Marsalforn, Xaghra u zewg bicciet ta' raba' ossia mandretta annessi mieghu (s'intendi eskluzi z-zewg bicciet art li messew b'legat lil Carmen Portelli u Ester Sciberras).

Fir-rapport tieghu l-Perit Tekniku kien tal-fehma li kemm-il darba l-MEPA tapprova li jitwaqqa' r-razzett antik li hemm

---

[7] Dok MC2
[8] Dok MP1, 2 U 3
[9] Ritratti Dok MC1a u MC1b a fol 171 u 172 tal-process

fuq is-sit, l-art hija kommodament divizibbli f'hames porzjonijiet skont il-pjanta[10]. Madankollu in eskussjoni[11] xehed li jekk issir applikazzjoni biex jinhareg permess ta' zvilupp hemm diffikultajiet f'dan il-post fejn tinsab il-proprjeta' u wiehed irid jara x'interpretazzjoni se tinghata, jekk, per ezempju, is-sit hijiex fil-prossimita' ta' *a main urban area.* Anki r-rapprezentant tal-MEPA[12] xehed b'mod li jipprova l-incertezza dwar il-potenzjal o meno ta' dan is-sit.

Illi l-attrici tibqa' ssostni li din il-proprjeta' ma tinbieghx b'licitazzjoni u dan peress li l-qorti ghandha tqis li hemm il-potenzjal tal-proprjeta' u ladarba d-divizibilita' hija possibbli. Madankollu l-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Irrizulta b'mod ampju li din id-'divizibilita' hija bbazata fuq ipotesi stante li kollox jiddependi minn jekk il-MEPA tapprovax li dan ir-razzett l-antik jitwaqqa'. M'hemmx s'intendi lanqas certezza jekk il-hames bicciet porzjonijiet (f'kaz li r-razzett jitwaqqa') ikunux kollha fabbrikabbli. Dan s'intendi ghandu effett fuq il-valur ta' kull porzjon.

Dwar l-ezercizzju li sar mill-Perit ex parte tal-attrici, il-Perit Bigeni, din il-Qorti kif diversament presjeduta fid-digriet tas-16 ta' Awwissu 2010 kellha s-segwenti xi tghid:

"(a)……...Jirrizulta li issa l-attrici pprezentat applikazzjoni ghall-hrug tal-permess ta' zvilupp. Fil-fehma tal-qorti l-attrici tippretendi li l-perit tekniku ghandu jaghmel ezercizzju li fir-realta' mhu xejn ghajr li jaqra l-futur. Anke jekk dak liqieghed jigi propost hu konformi mal-policies, m'hemm l-ebda garanzija li jinghata permess ta' zvilupp skond il-pjanti li hejja l-perit Bigeni. Hu biss bil-hrug tal-permess li wiehed ikun jaf jekk dak li qieghed jipproponi l-perit Bigeni jistax isir jew le. Il-kondividenti ghandhom dritt li jesigu c-certezza dwar l-izvilupp li jista' jsir, u fil-fehma tal-qorti fil-kaz odjern din ghadha ma tezistix. Dan mehud ukoll in konsiderazzjoni li l-izvilupp propost qieghed f'zona sensittiva.

---

[10] Dok MP 4.
[11] Seduta tal-21 ta' Mejju 2010 a fol 231 tal-process
[12] SEDUTA TAL-25 TA' Gunju 2010

(b) Hu evidenti li l-kejl tal-units separate jvarjaw minn xulxin (unit 1 -92mk); unit 2 -131mk; unit 3 – 100mk; unit 4 – 103mk; u unit 5 -103mk).

(c) Il-proposta l-gdida li ghamlet l-attrici ser tfisser spejjez komsiderevoli ghall-kondividendi. Jekk dak propost mill-attrici hu possibbli, sabiex il-hames kondividenti jircievu sehem ugwali, trid tigi zviluppata l-arja u l-art fuq in-naha tat-tramuntana. Dan apparti l-ispejjez li jridu jsiru fl-ewwel sular. M'hemmx dubju per ezempju li s-soqfa ezistenti m'humiex tali li jifilhu l-bini ta' sular iehor.

(d) Hemm units fejn ser ikollu jsir spiral staircase li fil-fehma tal-qorti jfisser nuqqas ta' kumdita'.

(e) Il-proposta tal-attrici probabilment ser taghti lok ghall-holqien ta' servitujiet.

(f) Il-proposta m'hijiex tahseb ghall-qasma tal-proprjeta' kollha, li tinkludi l-art indikata bil-kelma 'landscaping' fil-pjanta a fol 255. Fil-pjanti annessi mar-rikors ma jirrizultax x'ser isir minn din il-porzjon art fir-rigward tat-tgawdija taghha".

Fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti tasal ghall-konkluzjoni li lanqas dan il-fond mhu kommodament divizibbli. Infatti kif inhu maghruf *"biex tinghata d-divizjoni mhux bizzejjed li l-beni in komuni jkunu jistghu materjalment u fizikament jigu divizi, imma jehtieg ukoll li l-beni jigu divizi komodament u bla diskapitu. Ikun hemm diskapitu wkoll meta l-fond bid-divzijoni materjali jigi deprezzat fil-valur ekonomiku tieghu"*[13]

Illi dwar il-valur ta' dan l-immobbli fis-seduta tal-15 ta' Ottubru 2010 il-partijiet kienu qablu li l-valur ta' dan il-fond in divizjoni (eskluz l-art imhollija lil Ester Sciberras u Carmen Portelli) ghandu valur ta' €1,118,099.

---

[13] **Zammit vs Grech et** deciza mill-Prim'Awla fit-8 ta' Marzu 1983

Illi dwar il-mobbli li jinsabu fil-fond numru 96, Triq Marsalforn, Xaghra, Ghawdex dawn ghandhom jittellghu bix-xorti u spartiti b'mod ugwali bejn il-kontendenti kollha.

Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi din il-qorti taqta' u tiddeciedi

(i) Tiddikjara li l-gid ta' Salvu Sultana huwa dak li gie elenkat bin-numru (i) sa (vii) taht l-intestatura 'Assi ta' Salvu Sultana';

(ii) Tiddikjara li fid-dawl li l-kontendenti filwaqt li qablu mal-lista ta' assi ndikati fl-affidavit ta' l-attrici dwar l-assi ta' Elena Sultana, ilkoll qablu li hadd minnhom ma kien jaf fejn huma dawn l-artijiet u ghalhekk din il-Qorti ordnat fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2008 illi l-Perit Tekniku ma kellux ghalfejn jidhol fil-kwistjoni tal-attiv ta' l-eredita' ta' Elena Sultana u kwindi tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' tali talba;

(iii) Tiddikjara li l-proprjeta' immobbli mhix kommodament divizibbli u ghalhekk tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta' kollha bin-numru (i) sa (vi) taht l-intestatura 'Assi ta' Salvu Sultana' li titqies parti ntegrali mid-dispozittiv, b'dan li r-rikavat ghandu jinqasam skont is-sehem lil kull wiehed mill-partijiet[14]. Ghall-finijiet tal-licitazzjoni l-valur tal-proprjeta' huwa dak kif indikat mill-Perit Tekniku Mario Cassar fir-relazzjoni tieghu u li gew ikkwotati minn din il-Qorti fin-numri (i) sa (v) taht l-intestatura 'Assi ta' Salvu Sultana' , u fir-rigward tal-proprjeta numru (vi) il-valur huwa dak dikjarat mill-partijiet fis-seduta tal-15 ta' Ottubru 2010;

(iv) Tordna li mir-rikavat ta' bejgh ta' l-immobbli hawn fuq imsemmija ghandu jinqasam skont is-sehem spettanti lill-partijiet.

(v) Ghar-rigward tal-mobbli li jinsabu fil-fond numru 96, Triq Marsalforn, Xaghra, Ghawdex dawn ghandhom

[14] 1/5 kull parti

jittellghu bix-xorti u spartiti b'mod ugwali bejn il-kontendenti kollha.

(vi) Tordna li s-sehem tal-assenti mir-rikavat tal-bejgh, wara li jitnaqqsu l-ispejjez relattivi kollha, ghandu jigi depozitat taht l-Awtorita` tal-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu mill-istess kuraturi deputati u dan fi zmien qasir u perentorju ta' hmistax-il gurnata mid-data meta l-bejgh b'licitazzjoni jkun konkluz.

Bl-ispejjez[15], inkluzi dawk tal-bejgh b'licitazzjoni, ghandhom jinqasmu bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi taghhom.

Spejjez tal-kuraturi deputati jithallsu provizorjament mill-attrici bid-dritt li tirkupra tali spejjez mill-konvenuti assenti.

< Sentenza Finali >

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

[15] S'intendi l-ispejjez hekk kif decizi fis-sentenza parzjali huma invarjati.