MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 1004/2011

Marsascala Properties Limited (C-23352)

-vs-

1) **Grace Zarb;**

2) **Tessa Banfield bint Grace Zarb;**

3) **Joseph Vella Zarb;**

4) **Ethelwald Vella Zarb;**

5) **Thomas Vella Zarb;**

6) **Dr Yana Micallef Stafrace u l-Prokuratur Legali Liliana Buhagiar li b'digriet tas-17 ta' Frar 2012 ġew nominati bħala kuraturi deputati sabiex**

jirrappreżentaw lill-assenti Saviour Gerardi u lil Moira Nichols u l-istess Thomas Vella Zarb ġja' msemmi, u Jennifer Frazer Gerardi, kif ukoll sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali koproprjetarji mhux magħrufa, u b'digriet tat-3 ta' Mejju 2013 l-Avukat Yana Micallef Stafrace ġiet appuntata wkoll bħala kuratur għall-eredi mhux magħrufa tad-defunt Thomas Vella Zarb li miet fil-mori tal-kawża.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mis-soċjeta' attriċi fl-14 ta' Ottubru 2011 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi s-socjeta' esponenti hija proprjetarja tal-art f'Marsaskala u ċjoe':

"illi ż-żewġ terzi ndiviżi ($^2/_3$) minn porzjoni ndiviża ta' art formanti parti mit-territorju Marsascala, magħruf bħala 'Tal-Kappara', tal-kejl superfiċjali ta' circa elfejn disa' mija u sitta' u ħamsin punt sebgħa ħamsa metri kwadri (2956. 75m.k.) u tmiss mill-punent ma' Triq il-Kappara, lvant in parti ma' Triq Vajrita u in parti ma' beni tal-Gvern ta' Malta u oħrajn, u min-nofsinhar mal-porzjoni ta' art delineata fil-pjanta hawn fuq imsemmija fejn hi mmarkata bil-kulur blu, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha, libera u franka minn ċnus u piżijiet u bil-pussess vakant." u liema art ġiet akkwistata in forza ta' kuntratt tat-13 ta' Mejju 1996 hawn anness in atti Dottor Nutar Robert John Muscat Dok A minn Salvi Holdings Limited hekk kif sussegwentment assenjata lil mittenti permezz ta' att tal-istess Nutar tat-2 ta' Frar 1999 Dok B;

Illi l-intimati huma proprjetarji tat-terz l-ieħor tar-rimanenti art hawn fuq deskritta;

Illi s-soċjeta' esponenti ma tixtieqx tibqa' iktar fi stat ta' koproprjeta u interpellat diversi drabi anke verbalment lil intimati sabiex jersqu għad-diviżjoni u qasma tal-istess art, iżda minkejja dan l-intimati baqgħu inadempjenti;

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant is-socjeta' esponenti umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddeċiedi, tiddikjara u tikkonferma li s-socjeta' esponenti hija proprjetarja ta' żewġ terzi ntieri imma ndiviżi tal-art f'Marsascala hawn fuq imsemmija, mentri l-intimati jew minn minnhom huma proprjetarji tar-rimanenti terz indiviż tal-art hawn fuq imsemmija;

2. Tiddividi u tassenja f'porzjonijiet l-istess proprjeta' kemm-il darba l-istess hija komodament diviżibbli, u għal dan il-għan tinnomina Perit ħalli jħejji pjan ta' qasma, Nutar ħalli jirrediġi l-Att Pubbliku relattiv ta' diviżjoni u Kuraturi Deputatati ħalli jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dan l-att pubbliku;

3. Tiffissa ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess att;

4. Tordna f'każ li l-istess art mhiex komodament diviżibbli, il-bejgħ in subbasta tal-istess.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati jew min minnhom u bl-imgħaxijiet dekorribbli skond il-Ligi.

L-intimati huma nġunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Ethelwald Vella Zarb ippreżentata fit-23 ta' Mejju 2012 li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Preliminarjament u fl-ewwel lok, is-socjeta' rikorrenti trid tressaq prova li hi proprjetarja tal-ishma minnha ndikati fir-rikors ġuramentat tal-proprjeta mertu ta' din il-kawża, liema proprjeta' qed tinżamm in komunjoni bejn il-partijiet f'din il-kawża.

2. Fit-tieni lok, u wkoll preliminarjament, 1-intimati kollha jridu, qabe1 xejn, jottemporaw ruħhom mal-provvedimenti tal-art. 33 *et seq* tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istanti ma jopponix għad-diviżjoni tal-imsemmija proprjeta', sakemm il-qasma tkun waħda ekwitattiva u skont id-dettami tal-Art. 496 *et sequitur* tal-Kap16, u senjatament skont l-Art. 503 tal-istess Kap 16. Dan, salv dejjem, li jsir pjan ġust ta' diviżjoni, bażat fuq il-valur attwali ta' dawn il-proprjetajiet.

4. L-eċċipjenti dejjem wera ruħu pront li jaqsam, sakemm il-qasma tkun waħda ekwitattiva u skont il-liġi. Għalhekk hu m'għandux ibati l-ispejjeż tal-kawża.

5. Salv *occorrendo*, eċċezzjonijiet oħra.

Jiddikjara l-konvenut, u bil-ġurament tiegħu Ethelwald Vella Zarb jikkonferma illi:

1. Il-fatti ddikjarati fl-ewwel u fit-tieni paragrafi tar-rikors ġuramentat m'humiex ikkontestati, salv dejjem il-verifiki kollha neċessarji f'dawk li huma t-titolu u l-provenjenza tal-proprjeta in kwistjoni.

2. Il-fatt iddikjarat fit-tielet paragrafu huwa kkontestat *stante* illi m'huwiex minnu illi l-istanti ma riedx jersaq għad-diviżjoni tal-istess proprjeta'.

3. L-esponenti jaf b'dawn il-fatti kollha personalment.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kuraturi deputati l-Avukat Yana Micallef Stafrace u l-Prokuratur Legali Liliana Buhagiar ippreżentata fit-13 ta' Marzu 2012 li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament, ir-rikors tal-atturi huwa null *stante* li huwa nieqes mill-prospett rikjest mid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili;

2. Illi preliminarjament, ir-rikors tal-atturi huwa null *stante* li huwa nieqes mid-dikjarazzjoni rikjest mid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili;

3. Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-esponenti mhux edott mill-fatti tal-każ u jirriservaw d-dritt li jippreżentaw risposta motivata f'każ u jekk jiġu edotti mill-fatti.

Rat illi l-konvenuti l-oħra ma ppreżentawx risposta u lanqas ressqu provi;

Rat ir-rapporti tal-Perit Tekniku l-A.I.C. Valerio Schembri li għamel stima tal-proprjetajiet illi kellhom jiġu diviżi kif ukoll pjan ta' qasma parzjali u li ġie debitament maħluf;

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat in-nota tal-konvenut Ethelwald Vella Zarb ippreżentata fis-26 ta' Marzu 2015;

Rat il-verbali nkluż l-aħħar wieħed tat-2 ta' Marzu 2015 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mill-premess il-kawża hija waħda ta' diviżjoni tal-proprjetajiet illi l-partijiet jippossjedu fi kwoti ndiviżi; is-soċjeta' attriċi għandha żewġ terzi u t-terz l-ieħor jinqasam bejn il-konvenuti fil-kwoti ndikati mill-konvenut Vella Zarb fin-nota tiegħu tas-26 ta' Marzu 2015. Huwa evidenti mir-rapporti msemmija li l-aħjar mod kif il-proprjeta' għandha tinqasam huwa li l-attriċi tiġi assenjata l-porzjonijiet A u B fil-pjanta a fol 98 tal-proċess, u l-konvenuti bejniethom il-porzjoni C, bl-għoti tal-ekwiparazzjoni lill-istess konvenuti tas-somma komplessiva ta' €66,666.66 peress li l-proprjeta' assenjata lill-istess konvenuti hija b'dan l-ammont inqas minn sehemhom. Huwa minnu li meta tinqasam il-proprjeta' kollha l-valur tagħha se jkun inqas minn dak intier tagħha iżda dan huwa inevitabbli u l-Qorti żgur mhijiex se tordna l-bejgħ in liċitazzjoni bil-possibbilta' li l-valur assenjat lil xi wħud mill-partijiet ikun addirittura ħafna inqas. Fl-istess waqt tagħti opportunita' lill-konvenuti jbiegħu l-art bil-prezz real *ai termini* tal-Artikolu 495A tal-Kap 16. Jidher ukoll mill-verbali illi hemm forma ta' adeżjoni għal dak li se tordna l-Qorti.

Illi l-eċċezzjonijiet tal-kuraturi rigward l-artikolu 495A huma nfondati għaliex huwa ċar li din il-kawża ma saritx *ai termini* ta' dan l-artikolu.

Illi kwantu għall-ispejjeż mhijiex lanqas aċċettabbli t-tesi li xi parti li ma għandhiex tħallas spejjeż u bħalma jiġri normalment f'każi simili, dawn għandhom jinqasmu bejn il-partijiet skond l-ishma rispettivi tagħhom mill-wirt. Madankollu s-soċjeta' attriċi għandha tħallas waħeda l-ispejjeż tat-tieni rapport tal-perit tekniku għaliex dan ma sewiex għall-mertu u t-talba fir-rigward saret minnha.

DEĊIŻJONI
Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi:

Tordna l-qasma tal-proprjeta' in kwistjoni b'dan illi l-porzjonijiet A u B jiġu assenjati lis-soċjeta' attriċi, u dik C lill-konvenuti fl-ishma ndikati fin-nota tas-26 ta' Marzu 2015, (u ċjoe' Tessa Banfield sest indiviż, filwaqt li l-konvenuti l-oħra,

ċjoe' Joseph Vella Zarb, Ethelwald Vella Zarb wieħed minn 24 sehem kull wieħed minnhom; l-eredi mhux magħrufa ta' Thomas Vella Zarb $^{1}/_{24}$ sehem bejniethom, u l-konvenuti Moira Nichols, Jennifer Frazer Gerardi u Saviour Gerardi $^{1}/_{72}$ kull wieħed u waħda; tinnomina lin-Nutar Silvana Borg Caruana biex tippubbika l-att relattiv u lil Dottor Abigail Critien bħala kuratur biex tirrappreżenta l-eventwali kontumaċi. Il-kuntratt għandu jsir f'data li tiffissa l-Qorti fuq talba ta' xi parti interessata. L-attriċi għandha tħallas is-somma ta' €66,666.66 bħala ekwiparazzjoni lill-partijiet l-oħra għal darba waħda, u din għandha tkun imqassma skond l-ishma rispettivi ġja' msemmija.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-partijiet kollha fl-ishma rispettivi. Min-naħa tagħha s-soċjeta' attriċi għandha tħallas ukoll waħeda l-ispejjeż u drittijiet tat-tieni rapport tal-espert tekniku.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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