MALTA

QORTI ĊIVILI

PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2016

Rikors Maħluf Numru: 1034/14LM

Carmelo Stivala Group Ltd (C62625)

vs.

Maria Carmela sive Marlene Borg bħala rappreżentanti tal-minuri Katia Cassar, Marisa Ciappara bħala rappreżentanti tal-minuri Aaron Cassar, Eric Cassar (ID 252272M), Emanuel Zerafa (ID 120953M), Carmel Zerafa (ID 552535M), Salvina mart Paul Scicluna (310240M), Carmela Mifsud (ID 727531M), Doris Muscat (ID 628238M) u Paul sive Lino Gatt (ID 394849M), u Jurgen Zerafa (ID 478486M), Sandra Sammut (ID 191471M) u Alison Schembri (ID 229475M) u Daniela Zerafa (ID 302976M) u Paul Briffa, u Emanuel Briffa u Dr Joseph Ellis u l-P.L. Melissa Anastasi li b'digriet tal-11 ta' Diċembru, 2014 ġew nominati kuraturi sabiex jirrappreżentaw sidien mhux magħrufa eredi ta' Paul u Emanuel Briffa

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ta' **Carmelo Stivala Group Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi") ippreżentat fis-17 ta' Novembru, 2014, li jaqra hekk:

1. Illi b'kuntratt fl-atti tan-nutar Robert John Muscat datat 29 ta' Jannar, 2014 s-soċjetà attriċi xtrat kwart indiviż tas-sit okkupat mill-fondi li jġibu n-numru wieħed (1) tnejn (2) fi Sqaq Żakkew, fl-lmsida kif aħjar deskritt fil-kuntratt (Dok A) u Pjanta (Dok B).

2. Illi l-konvenuti huma s-sidien ta' parti indiviża tas-sit inkwistjoni.

3. Illi s-soċjetà attrici ma tridx tibqa' żżomm din il-propjetà in komun mal-intimati u għalhekk talbet lill-intimati sabiex jersqu għal ftehim iżda l-intimati ma ridux li jaslu fi ftehim.

4. Illi l-fond mhux komodament diviżibli bejn is-sidien.

5. Illi dawn il-fatti jafhom l-esponent personalment.

Għaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Qorti anki b'nomina ta' periti tekniċi u anki wara dikjarazzioni, jekk hemm bżonn, li l-fond mhux komodament diviżibli

Għandha tordna :

(i) Il-bejgħ b'liċitazzjoni tas-sit okkupat mill-fondi li jġibu n-numru wieħed (1) u tnejn (2) fi Sqaq Żakkew li jiżbokka fi Triq San Alwigi, l-lmsida kif aħjar deskritt fil-kuntratt dok A.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Maria Carmela sive Marlene Borg bħala rappreżentanti tal-minuri Katia Cassar, Marisa Ciappara bħala rappreżentanti tal-minuri Aaron Cassar, Eric Cassar, Emanuel Zerafa, Carmel Zerafa, Salvina Scicluna, Carmela Mifsud, Doris Muscat, Jurgen Zerafa, Sandra Sammut, Alison Schembri u Daniela Zerafa** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti Maria Carmela sive Marlene Borg *nomine et*") li permezz tagħha eċċepew:

1. *Preliminarjament il-konvenut Dennis Cassar kien miet fis-17 ta' Lulju, 2009 u wirtuh l-intimati Katia Cassar u Aaron Cassar. Għalhekk is-soċjetà attrici għandha tirregola ruħha f'dan ir-rigward.*

2. *Preliminarjament ukoll l-eċċepjenti Carmel Zerafa, Emanuel Zerafa, Salvina Scicluna, Carmela Mifsud u Doris Muscat ġew indikati darbtejn bħala intimati fil-kawża. Għalhekk is-soċjetà attriċi għandha tirregola ruħha f'dan ir-rigward ukoll.*

3. *Preliminarjament ukoll, il-konvenuti Paul Gatt (indikat sive Lino), Dorothy Cini, Helen Ballard u Rosaria Micallef mhumiex leġittimi kuntraditturi għat-talbiet attriċi billi m'għandhomx sehem mill-proprjetà inkwistjoni.*

4. *Preliminarjament ukoll, l-intempestività tal-azzjoni attriċi inkwantu l-immobbli magħruf bħala 2, Sqaq Żakkew, Msida għadu mhux kostitwit fl-intier tiegħu wara li l-parti ta' quddiem, u l-aċċess għalih, kienu invażi illegalment u abbużivament mis-soċjetà C. Stivala & Sons Limited (C4510), li tappartjeni u hija mmexxija mill-istess azzjonisti u diretturi tas-soċjetà attriċi.*

*Din l-invażjoni ġiet konfermata b'sentenza ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, tal-31 ta' Ottubru, 2013 fl-ismijiet **Dennis Cassar et vs. Michael Stivala et** (Ċitaz. Nru 905/05JZM), preżentement pendenti fl-appell. Bl-imsemmija sentenza, is-soċjetà C. Stivala & Sons Limited ġiet kundannata twaqqa' parti mill-bini tagħha fi Triq it-Torri, l-Imsida, erett fuq parti mill-fond 2, Sqaq Żakkew, Msida, u li terġa' twessa' Sqaq Żakkew għall-wisgħa oriġinali tiegħu.*

5. *Fil-mertu, is-soċjetà attriċi għandha tipprova b'mod legalment konklussiv is-sehem li għandha mill-fond 2, Sqaq Żakkew, Msida.*

   Fil-kuntratt tal-akkwist esebit minnha, is-soċjetà attriċi ddikjarat li kienet qed takkwista 'kwart (1/4) indiviż jew kwalunkwe sehem indiviż ieħor' li l-awtriċi tagħha kellha f'dan il-fond. Kif ser jirriżulta aħjar mill-provi, l-awtriċi tas-soċjetà attriċi kellha biss ottava parti (1/8) indiviża mill-fond inkwistjoni.

6. *Mingħajr preġudizzju, mhux minnu li s-soċjetà attriċi talbet lill-eċċepjenti biex jersqu għal ftehim u dawn ma ridux jaslu fi ftehim.*

7. *F'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-akkwist mis-soċjetà attriċi ta' sehem mill-proprjetà i kwistjoni mhu xejn ħlief aġir abbużiv u in mala fede tal-azzjonisti u d-diretturi tagħha, partikolarment Michael Stivala, biex ma joqogħdux għall-ordnijiet tal-Qorti u jittentaw jevitaw il-konsegwenzi tal-eżekuzzjoni tas-sentenza fil-kawża fl-ismijiet **Dennis Cassar et vs. Michael Stivala et** (Ċitaz. Nru 905/05JZM).*

8. *F'kull każ, it-talba attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda.*

9. *F'kull każ ukoll, l-eċċepjenti għandhom jedd jirċievu s-sehem sħiħ tagħhom mill-proprjetà 2, Sqaq Żakkew, Msida, in natura.*

Rat ir-Risposta tal-**Avukat Joseph Ellis u l-P.L. Melissa Anastasi kuraturi tas-sidien mhux magħrufa eredi ta' Paul u Emanuel Briffa**, li mhumiex preżentement edotti mill-fatti li taw lok għal dina l-kawża u għaldaqstant irriżervaw li jdaħħlu risposta ulterjuri iktar 'il quddiem.

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta' Ġunju, 2015 fejn l-avukat tal-konvenuti talbet li l-Qorti tieħu konjizzjoni tal-kawża **Dennis Cassar vs. Michael Stivala** Cit. Nru 905/05 pendenti fl-Appell inkluż il-mandati ta' inibizzjoni allegati fl-istess atti u dan peress li l-eċċezzjoni tal-intempestività ta' dawn il-proċeduri hija msejsa fuq li dawk l-atti għadhom sal-lum pendenti (fol 47) u l-partijiet b'verbal konġunt fis-seduta tal-15 t'April 2016 talbu li l-Qorti tieħu konjizzjoni tal-imsemmija atti minflok li dawn jiġu allegati.

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta' Mejju, 2015 fejn il-partijiet qablu li qabel kull ħaġa oħra għandha tiġi ttrattata r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti Maria Carmela sive Marlene Borg *nomine et.*

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti Maria Carmela sive Marlene Borg *nomine et*.

Rat l-atti tal-kawża.

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta' Lulju, 2016 fejn il-kawża ġiet differita għall-udjenza tal-lum għas-sentenza dwar ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti Maria Carmela sive Marlene Borg *nomine et*.

Ikkunsidrat:

Illi jirriżulta li s-soċjetà attriċi odjerna C. Stivala & Sons Limited żviluppat sit b'faċċata fuq Triq San Alwiġi, l-Imsida[1] biswit sqaq li hija tgħid li hu proprjetà tagħha. L-isqaq jagħti aċċess mit-triq għall-kumplament tal-proprjetà tas-soċjetà attriċi u li tmiss man-naħa ta' wara tal-proprjetà żviluppata minn C. Stivala & Sons Limited[2].

Illi skont is-sentenza **Dennis Cassar et vs. Michael Stivala u C. Stivala & Sons Limited** mogħtija minn din il-Qorti diversament ippreseduta fil-31 ta' Ottubru, 2013, u li issa ġiet appellata, il-Qorti ordnat lis-soċjetà C. Stivala & Sons Limited sabiex, a spejjeż tagħha u fi żmien sitt (6) xhur, tagħti lura lill-atturi (konvenuti fil-kawża odjerna) (i) l-art li hija okkupata bil-bini tagħha, liema art għandha kejl ta' ħamsa u tmenin punt ħamsa metri kwadri (85.5 mk), liema art hija indikata bil-kulur orange fis-survey markat Dok JEV/D[3] u (ii) dik il-parti tal-isqaq, mertu ta' l-kawża, li llum huwa okkupat mill-bini tal-istess soċjetà konvenuta, li għandha kejl ta' tnax punt erba' metri kwadri (12.4 mk) u li hija

[1] Ikkuluriti bl-ikħal fuq il-pjanta a fol. 112.
[2] Is-sit kollu li l-atturi jgħidu li hu tagħhom jinstab ikkulurit bl-aħmar fuq il-pjanta a fol 112.
[3] Murija fuq kopja tal-istess pjanta esebita a fol. 114 ta' dan il-proċess.

indikata bil-kulur aħmar fis-survey markat Dok JEV/D[4]. Il-Qorti ordnat lill-istess soċjetà konvenuta sabiex tagħti lura lill-atturi ż-żewġ porzjonijiet fuq riferiti fl-istat li kienu qabel ittieħdu mill-istess soċjetà konvenuta.

Illi permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Jannar, 2014[5] is-soċjetà **Carmelo Stivala Group Ltd** xtrat "kwart indiviż jew kwalunkwe sehem indiviż ieħor" mill-proprjetà inkwistjoni fil-kawża **Dennis Cassar et vs. Michael Stivala u C. Stivala & Sons Limited** u wara istitwiet din il-kawża kontra dawk li kienu atturi fl-ewwel kawża.

Illi fil-kawża odjerna permezz tar-raba' eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti Maria Carmela sive Marlene Borg *nomine et* eċċepew l-intempestività tal-azzjoni. Waqt it-trattazzjoni bil-fomm, l-avukat difensur tagħhom spjegat li kienu qegħdin jippretendu li tal-inqas din il-Qorti tissoprassjedi sakemm il-kawża rivendikatorja li l-konvenuti kienu istitwew tiġi definittivament deċiża fl-appell billi (i) illum għadu mhux deċiż definittivament kemm hija kbira l-art tas-soċjetà attriċi u għalhekk lanqas jista' jkun ċert x'qiegħed jinbiegħ; (ii) il-werrieta li biegħu lil Carmelo Stivala Group Limited fil-fatt kellhom 1/8 indiviż u mhux 1/4 indiviż kif kien hemm imniżżel fil-kuntratt. Jekk is-sentenza msemmija tiġi kkonfermata fl-appell, il-proprjetà tkun tista' komodament tinqasam fil-kwota ta' 7/8 u 1/8 u mhux tinbiegħ bil-liċitazzjoni; (iii) anke jekk tinbiegħ b'liċitazzjoni, il-proprjetà tkun tiswa aktar għaliex tkun ikbar.

---

[4] Murija fuq kopja tal-istess pjanta esibita a fol. 114 ta' dan il-proċess.
[5] A fol. 5.

Illi l-Qorti żżid li jekk tabilħaqq saret l-invażjoni tal-isqaq kif stabbilit fis-sentenza imsemmija fil-prim istanza, u allura dan jerġa' jitwessa' kif ordnat mill-Qorti, il-proprjetà wkoll iżżid sewwa fil-valur. Min-naħa tagħha, is-soċjetà attriċi ssostni li l-proprjetà tista' tinbiegħ *tale quale* u li ma tistax tinżamm fi stat ta' indiviżjoni għax hija għandha d-dritt li ma tibqax f'dan l-istat.

Illi jirriżulta li filwaqt li s-soċjetà attriċi Carmelo Stivala Group Limited m'għandhiex l-istess soċji bħal C. Stivala & Sons Limited b'danakollu fil-verità t-tnejn jappartjenu lill-familja Stivala u jidher ċar li l-kawża preżenti qiegħda ssir biex jiġu evitati l-effetti tal-pronunzjament tas-sentenza msemmija.

Illi huwa minnu li ħadd ma jista' jinżamm fi stat ta' indiviżjoni, imma dan id-dritt, tajjeb fih innifsu, m'għandux jiġi abbużat biex jiġi evitat l-effett ta' ġudikat u wkoll sabiex jiġu ppreġudikati d-drittijiet tal-komproprjetarji l-oħrajn billi l-ġid tagħhom jinbiegħ bix-xejn u possibilment biex jiġi miksur id-dritt l-ieħor daqstant importanti li jieħdu sehemhom in natura jekk dan ikun possibbli.

Illi l-eċċezzjoni tal-intempestività fis-sens strett tagħha tfisser li għalkemm ikun hemm dritt disponibbli lill-attur, dan id-dritt ma jkunx għadu avvera ruħu, tipikament meta jkun għadu għaddej it-terminu li fih il-konvenut ikun ġie mogħti sabiex jeżegwixxi l-obbligazzjoni tiegħu lejn l-attur; inkella jkun hemm xi kundizzjoni f'kuntratt li tkun għadha m'avveratx ruħha. Jekk tintlaqa' eċċezzjoni magħmula f'dan is-sens strett tal-kelma, l-effett tagħha jkun li t-talbiet kontenuti fir-rikors promotur ikollhom jiġu miċħuda, salv naturalment li

jerġgħu jiġu promossi mill-ġdid meta jgħaddi t-terminu jew tavvera ruħha l-kondizzjoni.

Illi l-Artiklu 496 tal-Kodiċi Ċivili jesiġi bi kliem ċar u kategoriku, bl-applikazzjoni tal-prinċipju fundamentali għall-istess Kodiċi tal-libera ċirkolazzjoni tal-proprjetà, li "ħadd ma jista' mġiegħel jibqa' fil-komunjoni" bl-eċċezzjoni ta' projbizzjoni f'dan is-sens permezz ta' testment. Apparti dan, iżda, il-liġi ma timponi l-ebda restrizzjoni fuq il-jedd ta' persuna fi stat ta' indiviżjoni ma' ħaddieħor li titlob li l-proprjetà jew tinqasam jew, jekk ma tkunx tista' tinqasam, tinbiegħ. Lanqas fil-każ li jkun hemm kwistjoni ma' terzi permezz t'azzjoni ta' rivendika, għaliex m'hemm l-ebda liġi li tgħid li bejgħ bħal dan ma jistax isir, naturalment soġġett għall-eventwali eżitu tal-kawża tar-rivendika;

Illi b'danakollu, waqt it-trattazzjoni bil-fomm dwar din l-eċċezzjoni, mitluba mill-Qorti x'riedet tfisser sewwasew biha, l-abbli avukat difensur tal-konvenuti spjegat li riedet li din il-qorti tissoprassjedi sakemm jinqata' l-appell fil-kawża l-oħra. Iġifieri proprjament, il-konvenuti mhumiex jeċepixxu l-intempestività tal-azzjoni, imma jitolbu s-soprasessjoni tal-kawża.

Illi fis-sentenza **Emanuel Azzopardi vs. Sea Malta Company Limited**, din il-Qorti, diversament ippreseduta,[6] wara li ċaħdet eċċezzjoni tal-intempestività tal-azzjoni kontra l-kumpannija konvenuta bbażata fuq il-fatt li kienet qiegħda tiġi likwidata, kompliet tgħid li: "Fuq kollox, kif ingħad, huwa dejjem mogħti lill-

---

[6] 06.06.2006, P.A.(JRM).

Qorti l-jedd li tissoprasjedi l-kawża jekk tinġabilha raġuni tajba biex tagħmel dan."

Illi fis-sentenza **Valfracht Roro Line Limited vs. Dr Louis Cassar Pullicino,**[7] din il-Qorti, diversament ippreseduta, qalet ukoll li "l-Qrati jqisu s-soprasessjoni bħala provvediment ordinatorju mħolli fid-dehen tal-Qorti li quddiemha titressaq talba bħal dik.[8] Provvediment bħal dan huwa meqjus bħala wieħed interlokutorju[9] u, għalhekk, ma jorbotx lill-Qorti li tkun tagħtu jekk tqum il-ħtieġa li tibdel il-fehma tagħha aktar 'il quddiem, jekk tintwera raġuni tajba biex tagħmel dan".

Illi għalhekk biex tissoprassjedi, il-Qorti m'għandhiex bżonn ta' eċċezzjoni formali mpoġġija fir-Risposta Maħlufa, għaliex is-soprassessjoni tista' tintalab anke verbalment waqt is-smigħ tal-kawża billi kif ġjà ngħad is-soprassessjoni hija provvediment ordinatorju, digriet interlokutorju, li ma jbiddel xejn mill-kontroversja sottomessa quddiem il-Qorti, la rigward it-talbiet u lanqas dwar l-eċċezzjonijiet.

Illi hemm diversi sitwazzjonijiet li fihom ġie deċiż mill-Qrati tagħna li l-Qorti għandha tilqa' talba għas-soprasessjoni, fosthom meta hu spedjenti li tagħmel hekk[10], u meta jkun hemm lok għas-soluzzjoni ta' xi punt li jiddependi minn kawża oħra[11], li minnu tiddependi neċessarjament il-kontinwazzjoni tal-kawża

---

[7] 10.04.2003 P.A.(JRM).

[8] Ara, per eżempju, App. 23.6.1869 fil-kawża fl-ismijiet **German et vs. Scicluna et** (Kollez. Vol: V.157); P.A. 23.1.1946 fil-kawża fl-ismijiet **Bugeja vs. Zammit** (Kollez. Vol: XXXII.ii.197) u App. Kumm.: 26.3.1984 fil-kawża fl-ismijiet **Dr. Leslie Grech noe vs. Dr. Emanuel Buttigieg et noe** (mhix pubblikata).

[9] App. Ċiv. 22.5.1989 fil-kawża fl-ismijiet **Mallia et vs. Bezzina et** (Kollez. Vol: LXXIII.ii.338).

[10] Vol. 39 p 1 p467 **Galea vs. Galea** u App. Civ. **Cassar vs. Xuereb** 12.03.73.

[11] Vol. XLVI pII p 591.

li tiġi soprasseduta sa din is-soluzzjoni.[12] Tali provvediment ordinatorju huwa rimess għad-diskrezzjoni tal-ġudikant skont iċ-ċirkostanzi speċjali tal-każ.[13]

Illi huwa prinċipju kardinali fil-proċedura ċivili li kawża għandha tinbeda u għandha tinstema' sa ma tinqata'. Il-provvediment ta' soprasessjoni hu miżura eċċezzjonalissima billi twaqqaf l-andament normali ta' kif il-kawżi għandhom jimxu. Is-soprasessjoni hu rimedju straordinarju u għandu jigi applikat biss jekk hu neċessarju fl-amministrazzjoni tal-ġustizzja.[14] Il-Qorti m'għandhiex tordna s-soprasessjoni jekk il-parti l-oħra tkun ser tbati preġudizzju.

Illi fil-każ preżenti, fil-fehma tal-Qorti, billi għadu mhux deċiż definittivament kemm hija kbira l-art tal-atturi, partikolarment l-isqaq li jagħti aċċess għat-triq, huwa spedjenti li tistenna sakemm il-kawża l-oħra tinqata' definittivament mill-Qorti tal-Appell għaliex dan jista' jkollu effett fuq il-valur tal-proprjetà kif ukoll fuq id-diviżibilità tagħha. B'daqshekk, is-soċjetà attriċi mhija sejra tbati l-ebda preġudizzju għax wara kollox hija wkoll hi komproprjetarji tal-art inkwistjoni.

[12] **Francis Xuereb pro et noe. vs. Kontrollur tad-Dwana** App. Inf. (PS) 10.10.2005.
[13] Vol. XXXII P II p 197.
[14] Vol. XL1 p1 p 507.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant din il-Qorti filwaqt li qiegħda tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti, tordna s-soprassessjoni ta' din il-kawża sakemm tinqata' fl-appell il-kawża fl-ismijiet Dennis Cassar et vs. Michael Stivala (499374M) u C. Stivala & Sons Limited.

Spejjeż riżervati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.