MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 106/2005

**Kawża Nru: 22**

**Ċitaz Nru: 106/05 JA.**

**Brittania Property Developments Limited C31830.**

**-vs-**

1. **Emanuel Zarb**
2. **Michael Zarb**
3. **Tarcisio Zarb**
4. **Judith Farrugia, Fleur Joan Sladden, Romina Cassar Zarb, u b'digriet tat-28 ta' Novembru, 2007 ġew miżjuda l-kliem "*bħala l-eredi tal-mejjet Joseph Zarb*".**

**Il-Qorti;**

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fl-1 ta' Frar, 2005 li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi esponiet bir-rispett:

Illi s-soċjeta' attriċi għandha $^{148}/_{210}$ indiviż minn żewġ proprjetajiet u cioe' (a) il-fond ġewwa Birkirkara, bla isem, u bin-numru 39, bl-arja libera tiegħu, u bil-ġnejna annessa, liema ġnejna fiha l-kejl ta' 1,400 metri kwadri; u (b) il-fond ġewwa Birkirkara, fi Triq Bwieraq, bla isem bin-numru 308 ġia' 41, bl-arja u libera tiegħu, u dana kif jirriżulta mill-kuntratti segwenti: (1) att ta' akkwist datat 25 ta' Marzu, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion li ai termini tiegħu l-atturi akkwistaw nofs indiviż tal-proprjetajiet imsemmija, u cioe' sest indiviż mingħand John jew Giovanni Gauci, sest indiviż mingħand Mary Grace Gauci, Connie Micallef, Emily Caruana, Angela Huculak, Christopher Gauci, Paul Gauci u Rosie Amato u sest indiviż mingħand Oscar Attard, Gejta Cini, Emanuel Attard, Rosemary Custo, Lucy Custo, Carmen Zammit, Vincent Attard, Joseph Attard, Connie Micallef, Laura Apap, Helen Zahra, Mary Desira – kopja tal-kuntratt hawn anness u mmarkat bħala Dok. BP1; (2) att ta' akkwist datat 12 ta' Awissu, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion li ai termini tiegħu l-atturi akkwistaw s-sehem indiviż ta' $^{19}/_{210}$ mingħand Helen Cuschieri – kopja tal-kuntratt hawn anness u mmarkat bħala Dok. BP2; (3) att ta' akkwist datat 12 ta' Awissu, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion li ai termini tiegħu l-atturi kien akkwistaw is-sehem indiviż ta' $^{19}/_{210}$ mingħand Mary Grech – kopja tal-kuntratt hawn anness u mmarkat bħala Dok. BP3; (4) att ta' akkwist datat 22 ta' Novembru, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion li ai termini tiegħu l-atturi akkwistaw is-sehem indiviż ta' $^{1}/_{42}$ jew $^{5}/_{210}$ mingħand Charles jew Carmelo Zarb – kopja tal-kuntratt hawn anness u mmarkat bħala Dok. BP4.

Illi għalhekk il-proprjetajiet fuq deskritti llum huma proprjeta' in komuni bejn l-atturi u l-konvenuti fil-kwoti indikati u cioe': (1) l-atturi sehem indiviż ta' $^{148}/_{210}$; (2) il-konvenut Emanuel Zarb sehem indiviż ta' $^{19}/_{210}$; (3) il-konvenut Michael Zarb sehem indiviż ta' $^{19}/_{210}$; (4) il-konvenut Tarcisio Zarb sehem indiviż ta' $^{19}/_{210}$; u (5) il-konvenuti eredi tal-mejjet Joseph Zarb sehem indiviż ta' $^{5}/_{210}$.

Illi l-konvenuti naqsu li jaddivjenu għal-likwidazzjoni u diviżjoni bonarja ta' l-assi in komuni bejniethom u l-atturi u per konsegwenza l-atturi li ma jixtiqux li jibqgħu f'komunjoni mal-konvenuti, ma għandhomx triq oħra għajr li jadixxu fil-Qorti.

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex m'għandhiex din il-Qorti, prevja dikjarazzjoni li s-soċjeta' attriċi hija proprjetarja ta' $^{148}/_{210}$ ishma indiviżi u l-konvenuti bejniethom proprjetarji tar-rimanenti $^{62}/_{210}$ ishma indiviżi tal-proprjetajiet fuq deskritti u fl-ishma fuq imsemmija (1) tiddividi l-proprjetajiet in kwistjoni bejn il-kontendenti fil-kwoti spettanti lilhom, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi; (2) f'każ li jirriżulta li l-beni imsemmija m'humiex komodament diviżibbli bejn il-kontendenti, għaliex m'għandhiex din il-Qorti tordna l-bejgħ in liċitazzjoni ta' l-istess beni u li konsegwentement tordna li r-rikavat mill-imsemmi bejgħ jiġi spartit bejn il-kontendenti skond il-kwoti lilhom spettanti bl-esklużjoni ta' oblaturi estraneji – kollox skond kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra legali tat-23 ta' Lulju, 2004 u dak tat-30 ta' Awissu, 2004 kontra l-konvenuti li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni tagħhom.

Rat id-dikjarazzjoni tas-soċjeta' attriċi maħlufa minn Godwin Migneco, I.D. 702062(M), u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet, ippreżentata fis-17 ta' Marzu, 2005, li permezz tagħha l-konvenuti eċċepew bir-rispett:

1. Illi preliminarjament jeċċepixxu li din il-kawża saret inutilment u intempestivament peress li l-konvenuti qatt ma oġġezzjonaw għal diviżjoni tant li għamlu proposti konkreti (ara Dok. EZ )

2. Illi l-atturi jridu jippruvaw l-ishma li qegħdin jippretendu mill-art in kwistjoni.

3. Illi l-art in kwistjoni hija komodament diviżibbli u għalhekk jopponu t-talba għal-liċitazzjoni.

4. Illi l-konvenuti m'għandhomx ibatu spejjeż ġudizzjarji peress illi kienet is-soċjeta' attriċi li ma ressqet l-ebda proposta għad-diviżjoni u kienet hi li ma tat l-ebda risposta għall-proposta konkreta ta' diviżjoni mressqa mill-konvenuti.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

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

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-4 ta' Mejju, 2005 illi permezz tiegħu l-AIC Mario Cassar ġie nominat bħala espert tekniku biex jirrelata dwar it-talbiet attriċi u r-relazzjonijiet ta' l-istess perit.

Rat il-verbal tas-seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2007 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi din hija fejn qed tintalab id-diviżjoni tal-proprjeta' li għandhom in komuni msemmija fiċ-ċitazzjoni. Din tikkonsisti f'biċċa art pjuttost kbira li wieħed jidħol għaliha minn żewġ fondi numri 39 u 41, Triq Bwieraq, Birkirkara. Fil-mori tal-kawża s-soċjeta' attriċi xtrat ukoll l-ishma tal-konvenuti Farrugia, Sladden u Cassar Zarb (ulied il-mejjet Joseph Zarb) u għalhekk issa għandha $^{153}/_{210}$ sehem. Minħabba f'hekk il-perit ġudizzjarju estenda relazzjoni ulterjuri (it-tielet waħda) a fol 104 tal-proċess. Il-konvenuti li baqa', u cioe' l-aħwa Zarb, għamlu ċara x-xewqa tagħhom li huma jżommu s-sehem tagħhom bejniethom. Strettament diviżjoni parzjali ma tiġix ammessa iżda ma jidhirx li hemm xi problema f'dan is-sens għaliex l-interess tas-soċjeta' attriċi hija li tkun tista' tiżviluppa l-art u ma għamlet ebda oppożizzjoni għal din it-talba. Il-kwistjoni li qamet hija jekk il-proprjeta' in kwistjoni hijiex f'sens legali komodament diviżibbli.

Il-perit tekniku fl-ewwel relazzjoni tiegħu kkonkluda li dan ma kienx il-każ għaliex billi l-fond numru 41 qiegħed f'idejn wieħed mill-konvenuti bħala inkwilin, ma ħadux in konsiderazzjoni bħala daħla għall-proprjeta' ta' wara. Meta ġie mogħti t-tieni inkarigu *invece* billi l-konvenut in kwistjoni ddikjara li lest jitlaq l-inkwilinat, ma sabx diffikolta' jaqsam il-proprjeta' kif ġia' issemma. Inoltre permezz ta' din il-pjanta, il-fond imsemmi ġie assenjat lill-konvenuti u għalhekk ma hemmx problemi lanqas minn dan il-lat.

Jidher li l-problema prinċipali hija jekk l-art tkunx tista' tiġi żviluppata minħabba l-interess għaliha. Il-perit wara li għamel l-indaġini tiegħu kkonkluda li huwa kważi impossibbli li dan jiġri għaliex l-arja in kwistjoni hija deżinajta mill-MEPA bħala *open space*. Fil-kawża riportata fil-Vol XXXIII-I-329 il-Qorti ta' l-Appell qalet li jkun hemm *diskapitu fil-fond anke meta bid-diviżjoni materjali jiġi deprezzat il-valur ekonomiku tiegħu.* Fil-każ in eżami għalhekk, ladarba l-ħruġ tal-permessi huwa kważi impossibbli ma jkun hemm ebda deprezzament bħal dan u kwindi l-Qorti tista' tordna l-qasma.

**Il-Qorti għalhekk se taddotta l-konklużjonijiet tal-perit tekniku fir-relazzjoni a fol 104 tal-proċess kif ġia' ingħad u tilqa' t-talbiet attriċi billi:**

**1. tordna li l-proprjeta' imsemmija fiċ-ċitazzjoni tiġi maqsuma kif indikat fir-rapport tal-perit tekniku Mario Cassar u senjatament kif m innu indikat fil-pjanta redatta minnu a fol 104 u dan billi s-soċjeta' attriċi tiġi assenjata s-sehem indikat bl-ikħal bil-kejl ta' ċirka 1373 metri kwadri u l-konvenut Emanuel, Michael u Tarcisio Zarb il-parti indikata bl-aħmar bil-kejl ta' ċirka 511 metri kwadri;**

**2. tinnomina lin-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech biex tippubblika l-att relattiv fl-edifiċċju ta' din il-Qorti u lill-Avukat Dottor Alexia Zrinzo bħala kuratur tal-kontumaċji; l-att jiġi pubblikat fuq talba ta' xi ħadd mill-partijiet jew min-Nutar imsemmija.**

**L-ispejjeż tal-kawża jinqasmu bejn il-partijiet billi s-soċjeta' attriċi tħallas żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) u l-konvenuti aħwa Zarb terz ($^{1}/_{3}$) bejniethom.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

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