MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 413/2009

P & S Limited (C4860)
vs
Joseph Mercieca, Mary Borg, Emanuel Mercieca, Edward Mercieca, Francis Mercieca, Anthony Mercieca, Carmelo sive Charles Mercieca, Alfred Mercieca, Carmen Mercieca, Rita Mercieca, Marie Theresa Gatt, Dr. Martin Fenech LL. D. u l-P.L. Liliana Buhagiar li b'digriet tat-2 ta' Gunju, 2009 gew nominati bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lil Louis Mercieca, Francis Mercieca u John Mercieca kif ukoll lil Michael John, Susan Marie, Sharon Rose, Josephine Mary, Lawrence William, Michelle Kaye u Roberta Lynne lkoll ahwa wlied ta' Emanuel Mercieca, lkoll residenti l-Awstralja.

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors guramentat ta' P & S Limited li bih esponiet:

1. Illi l-kontendenti huma flimkien il-komproprjetarji ta’ bicca art fil-limiti ta’ Santa Venera b’faccata fuq Triq Misrah il-Barrieri u tal-kejl ta’ cirka seba’ mija u dsatax punt erbgha erbgha metri kwadri (719.44m2) u tmiss mit-tramuntana mal-imsemmija triq, mill-Punent u Nofsinhar ma’ beni tas-socjeta` attrici jew irjieh verjuri, liema porzjon ta’ art hija soggetta ghar-rata taghha minn cens annwu u perpetwu fl-ammont glogabli ta’ €13.98 (ekwivalenti ghal Lm6.00);

2. Illi s-socjeta` attrici akkwistat nofs indiviz mill-imsemmija art permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Clinton Bellizzi datat 4 ta’ Lulju, 2006 (kopja annessa mar-rikors u immarkata bhala Dokument ‘PS1’) fejn l-istess art hija ahjar deskritta;

3. Illi s-socjeta` attrici ma tixtieqx tibqa’ fi stat ta’ komunjoni mal-konvenuti u ghaldaqstant qed tipprevalixxi ruhha mid-dritt moghti lilha mil-Ligi sabiex titlob id-divizjoni tal-art hawn fuq indikata u fl-eventwalita` li l-istess art ma tkunx komodament divizibbli din tigi mibjugha b’licitazzjoni, bl-eskluzjoni ta’ oblaturi estranei.

Is-socjeta` rikorrenti talbet lill-Qorti:

1. Tiddividi l-porzjon ta’ art hawn fuq deskritta skond il-kwoti rispettivi tal-partijiet sabiex jigu assenjati lill-kotendenti skond l-ishma rispettivi taghhom;

2. Tahtar Nutar Pubbliku sabiex jippublika att opportun ta’ divizjoni f’data hin u lok li jigi iffissat minn din il-Qorti, bl-intervent ta’ kuraturi li jigu mahtura sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci;

3. Kemm-il darba jirrizulta li l-art imsemmija mhix komodament divizibbli skond il-Ligi tordna l-bejgh taghha b’licitazzjoni, bl-eskluzjoni ta’ oblaturi estranei, sabiex ir-rikavat jigi percepit mill-partijiet skond il-kwoti rispettivi tal-kontendenti.

Bl-ispejjez a karigu tal-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument prezentati mis-socjeta` rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimati Joseph Mercieca, Mary Borg, Emanuel Mercieca, Edward Mercieca, Francis Mercieca, Anthony Mercieca, Carmelo *sive* Charles Mercieca, Alfred Mercieca, Carmel Mercieca, Rita Mercieca, Mery Theresa Gatt li biha eccepew:

1. Illi l-art hija komodament divizibbli u fil-fatt hemm hajt illi kien sar bonarjament zmien ilu li jaqsam l-istess proprjeta` fi tnejn;

2. Illi fil-fatt l-atturi xtraw parti definita li kien ilha ghand l-awturi taghhom ghal aktar minn tletin sena;

3. Illi huma joggezzjonaw bil-qawwa kollha li jekk l-art kellha tinbiegh b'subbasta jigu eskluzi l-oblaturi estraneji u dana peress illi tkun qed jigi mxejjen il-valur ta' l-irkant pubbliku;

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimati.

Rat ir-risposta ta' Dr. Martin Fenech u l-P.L. Liliana Buhagiar biha esponew:

1. Illi huma m'humiex edotti mill-fatti u jirrizervaw li jipproducu risposta ulterjuri meta jkunu jafu l-fatti.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-kuraturi deputati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:
Rat il-verbal tad-9 ta’ Lulju, 2010 li minnu jirrizulta li gie nominat il-Perit Mario Cassar bhala Perit Arkitett.

Rat nota konguntiva ta’ proposta ta’ divizjoni tal-proprjeta` *de quo*. Fiha jinghad:
“…L-esponenti qed jaqblu li l-porzjon markata bl-isfar tigi assenjata lis-socjeta` P & S Limited *stante* li din ghandha proprjeta` ohra adjacenti li hija bordurata bl-ahmar fl-annessa pjanta u b’hekk il-porzjonijiet bordurati rispettivament bl-ahmar u bl-isfar jigu konsolidati flimkien.

L-esponenti qed jaqblu wkoll li l-porzjoni bordurata bil-kulur blu ghandha tigi assenjata lill-konvenuti.”

Rat ir-rapport tal-Perit Mario Cassar li fih ghamel is-segwenti konkluzjonijiet:
“KONKLUZJONIJIET.

I. Illi l-parti tal-art proprjeta` indiviza bejn P&S ltd. u l-konvenuti Mercieca inqasment ugwalment bejn iz-zewg partijiet, b’arja superficjali ta’ 332 metri kwadri kull porzjon minn hajt tal-gebel li nbena madwar erbghin sena ilu **Dok. MC1)/2/3.**
II. L-art tal-konvenuti hija dik indikata bil-kulur isfar, u tinsab adjacenti ghall-appogg fuq in-naha tax-xellug tal-art f’**Dok. MP3)** b’arja superficjali ta’ 332 metri kwadri.
III. L-art tas-socjeta` attrici huma z-zewg bicciet art indikati bil-kulur blu f’**Dok. MP3)** b’arja superficjali ta’ 332 metri kwadri.
IV. Illi l-hajt mibni kif indikat f’**Dok. MC)** fill-fatt jaqsam min-nofs l-arja indiviza li kellhom bejniethom is-socjeta` attrici u l-konvenuti.

VALUTAZZJONI TAL-PROPJETA`
<u>DESKRIZZJONI TAL-PROPJETA`.</u>
Din tikkonsisti f’porzjon art li fiha arja superficjali ta’ cirka 664 metri kwadri, u skont il-*Malta Central Local Plan* ghandha *permitted*

maximum height limitation ta' tlett sulari u *semi basement*. L-art ghandha faccata fuq Triq Misrah il-Barrieri ta' 8.84 metri u hija soggetta ghar-rata taghha minn cens annwu u perpetwu fl-ammont globali ta' €13.97 (ekwivalenti ghal Lm6.00).

<u>VALUTAZZJONI.</u>
Wara li l-esponent ikkunsidra l-fatturi rilevanti kollha inkluzi d-daqs, it-tip, u l-lok, il-prezz prezenti tas-suq jammonta ghal €640,000 ghal porzjon intier, u ghal €320,000 ghal kull porzjon indaqs li jmiss lis-socjeta` P&S Ltd. u lill-konvenuti.

NOTA TAL-ESPONENT
Il-prezz prezenti tas-suq huwa ekwivalenti ghall-'*Market Value*'."

Market Value: "The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion." European Valuation Standards 2009, TEGOVA.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:
Illi fit-23 ta' Settembru, 2011 l-partijiet talbu lil din il-Qorti biex tipprocedi fuq it-talbiet u l-eccezzjonijiet billi jigi applikat ir-rapport tal-Perit Cassar.

Illi t-talba tar-rikorrenti hija biex il-Qorti tiddikjara l-art divizibbli u tipprocedi biex tiddividi l-porzjoni ta' l-art imsemmija skond il-kwoti rispettivi.

L-istess intimati qablu li l-art hija komodament divizibbli u fil-fatt kien hemm hajt li qasam bonarjament izda mhux permezz ta' xi att pubbliku. Illi l-qasma proposta mill-Perit Cassar hija accettabbli mill-partijiet kollha u ghalhekk il-

Qorti sejra tapplika l-istess proposti ta' divizjoni redatti mill-istess Perit Cassar.

Il-qasma ghandha ssir a tenur ta' dak li nghad fil-paragrafu "Konkluzjonijiet", miktub mill-Perit Cassar.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghalhekk tilqa' t-talba ghal divizjoni bil-mod kif imsemmi hawn fuq fil-paragrafu "Konkluzjonijiet" tal-Perit Mario Cassar, u tordna li jigu assenjati l-ishma lill-partijiet skond kif imsemmi.

Tahtar lin-Nutar Dr. Maria Spiteri biex tippubblika l-att opportun ta' divizjoni fi zmien xaharejn mil-lum, u dan bl-intervent ta' Dr. Vincent Galea bhala Kuratur ghall-eventwali kontumaci.

Spejjez skond il-kwoti rispettivi.

< Sentenza Finali >

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