MALTA

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

MAGISTRAT DR.
JOSETTE DEMICOLI

Seduta tad-19 ta' Frar, 2014

Citazzjoni Numru. 35/2013

Josef Schembri u martu Valerie Schembri

Vs

Dr Jean Paul Grech li b'digriet tat-2 ta' Lulju 2013 gie nominat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-imsefrin a. Francis Borg; Michael Borg; ilkoll ahwa Borg ulied il-mejtin Michaelangelo Borg u Maria nee' Galea;
b. Michelle, Rose, Jason, Andrew u Matthew ilkoll aħwa Refalo ulied il-mejta Margaret Refalo nee' Borg;
c. Michael, Sharon, James, u Nathalie aħwa Borg ulied il-mejjet George Borg;
d. Vanessa, xebba, Sam, u Michael ahwa Borg ulied Joseph u Rita nee' Grima;
e. lill-eredi incerti ta' Anthony Borg, u
f. lill-eredi incerti ta' Ganni Borg.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat li permezz tieghu gie premess:

1. Illi dan ir-rikors odjern jirrigwarda l-proprjeta' illi gejja:

i. Id-dar numru mitejn u ghaxra (210), Triq tal-Ghajn, Fontana, liema dar fil-prezenti tinsab mikrija lil terzi versu l-kera ta' €23.29 (Lm10) fis-sena;
ii. porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Qaliegh' fil-limiti ta' Xewkija, Ghawdex, tal-kejl ta' madwar erba' mija u sebghin metri kwadri (470m.k.) konfinanti mit-tramuntana ma' beni tal-ahwa Curmi, punent ma' beni ta' Paul Zammit u nofsinhar ma' beni ta' Anthony Sultana; imqabbel € 2.92 (Lm 1.25) fis-sena;

2. Dawn iz-zewg proprjetajiet kienu originarjament jappartjenu lil Francesco Galea u martu Maryanne Attard.

3. Francesco Galea kien miet fit-tnejn (2) ta' Marzu elf disa' mija hamsa u tletin (1935), mentri martu Mary Anne Galea nee' Attard mietet fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Marzu elf disa' mija erbgha u sittin (1964);

4. Lil dawn issopravivewhom id-disat (9) uliedhom – George; Maria mizzewga Borg; Luigi; in-Nutar Antonio; Michelina mizzewga Schembri; Michael; Joseph; Regina u Carmela.

5. George Galea miet guvni fil-hdax (11) ta' Jannar elf disa' mija tlieta u disghin (1993). Id-dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* tieghu saret fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Ottubru elf disa' mija u tlieta u disghin (1993). Huwa miet intestat u improle u ghalhekk, kif anke jirrizulta mill-imsemmija dikjarazzjoni, il-wirt tieghu ghadda fuq it-tmien hutu jew id-dixxendenti taghhom skont il-kaz fi kwota ta' ottava parti kull wiehed u wahda minnhom;

6. Maria Borg mietet fl-erbgha u ghoxrin (24) ta’ April elf disa’ mija sebgha u disghin (1997), u lil din wirtuha uliedha Francesca mizzewga Mizzi; George; Anthony; Ganni; Marianne mart Anthony Farrugia; Joseph; Francis; u Margaret mart Joseph Refalo u Michael. Id-dikjarazzjoni ta trasferiment *causa mortis* taghha saret fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-hmistax (15) ta’ Settembru elf disa’ mija sebgha u disghin (1997).

a. l-imsemmija Anthony, George, Margaret Refalo u Ganni ilkoll ahwa Borg mietu fl-esteru, u l-esponenti ma jafux jekk dawn mietux testati jew intestati, u min huma l-werrieta taghhom;

b. Joseph Borg miet fil-wiehed u tletin (31) ta’ Dicembru sebgha u tmenin (1987) u wirtuh it-tliet uliedu Vanessa; Sam, u Michael.

7. Luigi Galea miet fit-tnejn (2) ta Novembru elf disa’ mija u tlieta u disghin (1993) u wirtitu bintu unika Cecile *ab intestato*; u d-dikjarazzjoni ta’ trasferiment *causa mortis* tieghu saret fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tat-tnejn (2) ta’ Novembru tal-istess sena 1993;

8. In-Nutar Antonio Galea miet fl-ghaxra (10) ta’ Gunju elf disa’ mija u sebgha u disghin (1997), u wirtuh it-tliet uliedu Annemaria, xebba; Victoria xebba; u Lorraine mizzewga Muscat Azzopardi skont it-testment tieghu fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tas-sebgha u ghoxrin (27) ta’ Novembru elf disa’ mija sebgha u tmenin (1987). Id-dikjarazzjoni ta’ trasferiment *causa mortis* tieghu saret ukoll fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani fl-ghaxra (10) ta’ Novembru elf disa’ mija tlieta u disghin (1993);

9. Michelina Schembri mietet fis-sebgha u ghoxrin (27) ta’ Jannar elf disa’ mija u tmienja u disghin (1998), u wirtuha l-ghaxart uliedha John; George; Frances; Francis; Joseph; Rev. Anthony; Patri Adeodato, fis-seklu Carmelo; Peter; Marianne xebba; u Ursola mart Victor Vella. Id-dikjarazzjoni ta’ trasferiment *causa mortis* taghha saret fl-atti tan-nutar Paul George Pisani fit-tletin (30) ta’ Gunju elf disa’ mija tmienja u disghin (1998).

10. Joseph Galea miet fl-erbatax (14) ta’ Novembru elf disa’ mija u disgha u disghin (1999); u b’testment fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tat-tmienja u ghoxrin (28) ta’ Novembru elf disa mija sitta u disghin (1996) innomina bhala eredi universali tieghu lil hutu Regina, u Carmela xebbiet ahwa Galea. Id-dikjarazzjoni ta’ trasferiment *causa mortis* tieghu saret fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani fid-dsatax (19) ta’ Novembru elf disa’ mija u disgha u disghin (1999).

11. B’kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tal-hamsa u ghoxrin (25) ta’ Lulju elfejn (2000), Annamarie, u Victoria xebbiet, u Lorraine mart Ronald Muscat Azzopardi bieghu is-sehem taghhom mill-proprjeta’ meritu tar-rikors odjern lil Josef Schembri;

12. B’kuntratt iehor tal-istess jum fl-atti tal-istess Nutar, John, George, Frances, Francis, Joseph, Reverendu Anton, Peter, Ursola Vella, u Maryanne xebba, u Patri Adeodato fis-seklu Carmel ahwa Schembri; Michael, Regina, Carmela ahwa Galea; u Cecille Galea bieghu lill-istess Josef Schembri is-sehem spettanti lilhom mill-proprjeta’ mertu tar-rikors odjern;

13. B’kuntratt iehor fl-atti tal-istess Nutar Enzo Dimech tal-erbgha u ghoxrin (24) ta’ Ottubru elfejn u tnax, (2012) Maryanne Farrugia bieghet sehemha mill-fondi de quo lir-rikorrenti Josef u Valerie konjugi Schembri;

14. Illi l-kwoti spettanti lill-kontendenti kollha huma elenkati fil-lista hawn annessa bhala dokument C;

15. Mis-suespost jirrizulta illi l-intimati ghandhom bejniethom kwota ta’ seba’ partijiet minn disgha ta’ ottava parti (7/9 ta’ 1/8) mill-fondi de quo; mentri Josef Scehmbri ghandu seba’ ottavi, u nona parti ta’ ottava parti (7/8 + {1/9 ta’ 1/8}) u l-istess Josef Schembri flimkien ma’ martu Valerie għandu nona parti ta’ ottava parti (1/9 ta’ 1/8) mill-fondi msemmija;

16. Illi fil-fehma tal-esponenti, il-fondi ma humiex komodament divizibbli;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti joghgobha:

(1) tiddikjara li l-kontendenti huma proprjetarji fil-kwoti li jirrizultaw mid-dokument C hawn anness, u cjoe' l-intimati bejniethom fi kwota ta' seba' partijiet minn disa' ta' ottava parti (7/9 ta' 1/8); Josef Scehmbri fi kwota seba' ottavi, u nona parti ta' ottava parti (7/8 + {1/9 ta' 1/8}) u l-istess Josef Schembri flimkien ma' martu Valerie fi kwota ta' nona parti ta' ottava parti (1/9 ta' 1/8) mill-fondi msemmija u cjoe' mid-dar numru mitejn u ghaxra (210), Triq tal-Ghajn, Fontana, liema dar fil-prezenti tinsab mikrija lil terzi versu l-kera ta' €23.29 (Lm10) fis-sena; u mill-porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Qaliegh' fil-limiti ta' Xewkija, Ghawdex, tal-kejl ta' madwar erba' mija u sebghin metri kwadri (470m.k.) konfinanti mit-tramuntana ma' beni tal-ahwa Curmi, punent ma' beni ta' Paul Zammit u nofsinhar ma' beni ta' Anthony Sultana; imqabbel € 2.92 (Lm 1.25) fis-sena;

(2) tiddikjara, okkorrendo ad opera ta' perit nominand, li dawn il-fondi mhumiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti lilhom spettanti minnhom;

(3) konsegwentement tordna l-bejgh in licitazzjoni ta' dawn iz-zewg fondi, bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei, sabiex ir-rikavat jigi spartit bejn il-kontendenti skont il-kwoti lilhom spettanti.

Rat ir-risposta guramentata tal-kuratur deputat li permezz taghha eccepixxa:

1) Illi huwa mhux edott mill-fatti li taw lok ghal din il-kawza, u ghaldaqstant mhux fil-posizzjoni li jissolleva l-eccezzjonijiet kollha applikabbli ghall-kaz skont il-ligi. Difatti fil-prezent huwa lanqas m'ghandu indirizz, numru tat-telfon jew email li jistghu jippermettulu li jaghmel kuntat mal-assenti jew il-werrieta prezunti ta' Anthony Borg u Ganni Borg. Ghalhekk, l-esponenti qieghed jirrizerva li jipprezenta risposta guramentata ulterjuri jekk u meta

huwa jkun fil-pussess ta' l-informazzjoni kollha mertu tal-kaz;

2) Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti fil-kwalita' tieghu premessa m'ghandu l-ebda oggezzjoni li issir il-licitazzjoni tal-fondi ndikati fir-rikors guramentat bl-ammissjoni ta' oblaturi estraneji purche' jigi verifikat li l-proprjetajiet immobbli ndikati mhumiex komodament divizibbli, jigu verifikati l-kwoti spettanti lill-kontendenti u l-licitazzjoni ssir abbazi ta' stima redatta minn Perit Tekniku nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

3) Salvi u mpregudikati eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

4) B'referenza ghall-paragrafi tar-rikors guramentat, l-esponenti nomine jirrileva li huwa mhux jikkontesta l-informazzjoni li tohrog mid-dokumenti ufficjali esebiti. Pero' mhux fil-posizzjoni li jikkummenta fuq il-veracita' o meno ta' informazzjoni u fatti ohra li ma johorgux minn dokumenti ufficjali stante li kif gia' inghad huwa sprovvist mill-informazzjoni kollha relattiva ghall-kaz.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Kunsiderazzjonijiet

Illi permezz ta' din il-kawza l-atturi jsostnu li huma ko-proprjetarji mal-konvenuti tal-immobbli (1) Fond numru 210, Triq tal-Ghajn, Fontana mikri lil terzi; u (2) porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Qaliegh' fil-limiti tax-Xewkija, Ghawdex ta' kejl ta' madwar 470m.k. u peress li ma jridux jibqghu aktar f'dan l-istat ta' komunjoni qeghdin jitolbu li jigi ordnat il-bejgh bil-licitazzjoni.

Mid-dokumenti ezebiti dak premess mill-atturi jirrizulta ampjament ippruvat inkluz ghalhekk il-kwoti ndikati.

Ghal dak li jirrigwarda l-kwistjoni jekk l-immobbli humiex komodament divizibbli u l-valur taghhom l-atturi prezentaw

stima *ex parte* mahlufa mhejjija mill-Perit Teddie Busuttil. Dr Jean Paul Grech nomine pprezenta nota li permezz taghha rrimetta ruhu ghall-istess rapport.

Dan ir-rapport jaqra hekk:

"Nibda sabiex nghid li fiz-zewg proprjetajiet is-sehem ta' Josef Schembri hu ta' hamsa u sittin minn tnejn u sebghin partijiet (65/72) filwaqt li l-intimati fil-kawza Rikors Nru 35/2013 ghandhom sehem ta' sebgha minn tnejn u sebghin (7/72) partijiet. Ma' din l-istima qieghed jissottometti pjanti tal-Land Registry sabiex nispjega ahjar fejn jinsabu dawn iz-zewg proprjetajiet.

a) <u>Raba li jinsab fil-limiti tax-Xewkija, Ghawdex.</u> L-area ta' din ir-raba' hi ta' erba' mija u sebghin metri kwadri, (470mk) u jmiss mit-tramuntana ma' beni ta' l-ahwa Curmi, mil-punent ma' beni ta' Paul Zammit u minn nofsinhar ma' beni ta' Anthony Sultana. Dan ir-raba' jinsab barra miz-zona ta' l-izvilupp u ma ghandux faccata ghat-triq. Dan ir-raba' hu tajjeb hafna ghal skop ta' agrikoltura. Ghall-intimati dan ir-raba' ma hux komodament divizibbli peress li s-sehem taghhom li jikkonsisti f'area ta' hamsa u erbghin punt sebgha metri kwadri (45.7mk) ma tistax tibqa' taqsam f'partijiet izghar.

Jiena nistma dan ir-raba' kif deskritt tlett elef u disa' mitt euro (Eur 3,900)

b) <u>Fond li jinsab f'210, Triq ta' l-Ghajn, Fontana, Ghawdex.</u> Dan il-fond jikkonsisti f'dar antika mibnija fuq zewg sulari. L-area tal-pjan terran hi ta' tmienja u sittin metri kwadri (68m.k.) filwaqt li l-area ta' l-ewwel sular hi ta' mija u sbatax metri kwadri (117m.k.), fil-fatt parti mill-ewwel sular hu sovrapost mill-pjan terran li hu ta' terzi. Fil-pjan terran hemm entrata, tarag, spazju taht it-tarag, kcina u living room combined u WC. Fl-ewwel sular hemm terrazzin, kamra zghira, washroom u tlett ikmamar tas-sodda. Dan il-fond hu abitabbli.

Niddikjara li dan il-fond ma hux komodament divizibli bejn il-werrieta kollha.

Il-post huwa soggett ghall-kirja favur terzi. Minn verifiki li ghamilt jiena, jirrizulta li l-kirja hija wahda li saret qabel l-1995 u allura hija kirja mill-antik. Minn informazzjoni migbura minghand ir-rikorrenti jirrizulta li l-fond qieghed jigi okkupat minn omm li ghandha fuq sebghin sena u binha ta' madwar hamsin sena. Dan il-fatt sejjer jaffetwa l-valur tal-proprjeta' peress li l-post ma jistax jigi trasferit bil-pussess vakanti.

Fid-dawl ta' dak li spjegajt aktar 'il fuq, jiena nistma dan il-fond kif deskritt hawn fuq tmienja u tmenin Elf Euro (Euro 88,000)".

In vista tal-premess it-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti u l-immobbli jinbieghu b'licitazzjoni.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi t-tilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk:

1) tiddikjara li l-kontendenti huma proprjetarji fil-kwoti li jirrizultaw mid-dokument C anness, u cjoe' l-intimati bejniethom fi kwota ta' seba' partijiet minn disa' ta' ottava parti (7/9 ta' 1/8); Josef Scehmbri fi kwota seba' ottavi, u nona parti ta' ottava parti (7/8 + {1/9 ta' 1/8}) u l-istess Josef Schembri flimkien ma' martu Valerie fi kwota ta' nona parti ta' ottava parti (1/9 ta' 1/8) mill-fondi msemmija u cjoe' mid-dar numru mitejn u ghaxra (210), Triq tal-Ghajn, Fontana, liema dar fil-prezenti tinsab mikrija lil terzi versu l-kera ta' €23.29 (Lm10) fis-sena; u mill-porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Qaliegh' fil-limiti ta' Xewkija, Ghawdex, tal-kejl ta' madwar erba' mija u sebghin metri kwadri (470m.k.) konfinanti mit-tramuntana ma' beni tal-ahwa Curmi, punent ma' beni ta' Paul Zammit u nofsinhar ma' beni ta' Anthony Sultana; imqabbel € 2.92 (Lm 1.25) fis-sena;

2) tiddikjara li dawn il-fondi mhumiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti lilhom spettanti minnhom;

3) konsegwentement tordna l-bejgh in licitazzjoni ta' dawn iz-zewg fondi, bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei, sabiex ir-rikavat jigi spartit bejn il-kontendenti skont il-kwoti lilhom spettanti. Ai fini ta' valutazzjoni tal-immobbli dawn ghandhom jibdew bil-prezz skont l-istima tal-Perit Teddie Busuttil li jirrizultaw mir-rapport tieghu ;

4) 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 kuratur deputat u dan fi zmien qasir u perentorju ta' hmistax-il gurnata mid-data meta l-bejgh b'licitazzjoni jkun konkluz.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-bejgh b'licitazzjoni, ghandhom jinqasmu bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi taghhom, b'dan li l-kuratur deputat ghandu jithallas skont il-ligi.

< Sentenza Finali >

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