Taxxa Lista

Cit. Nru 1842/01

FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI CIVILI

Citazzjoni Numru
1842/01JA

REGISTRY SUPERIOR COURT
No: 1348
16 JAN 2018
* PAID *

Suban Theresa et

Vs

Schembri Mario et

Relazjoni tal-Perit Tekniku
AIC Ronald Muscat Azzopardi

ILLUM 31 ta' Jannar 2018
DEHER IL-PERIT LEGALI/TEKNIKU R. Muscat Azzopardi
ID 610554M LI HALEF LI QEDA FEDELMENT
U ONESTAMENT L-INKARIGU MOGHTI LILU

DEPUTAT REGISTRATUR

Cit. Nru1842/01

FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI CIVILI

Numru 1842/01JA

Citazzjoni

Suban Theresa

et

Vs

Schembri Mario

et

Relazzjoni tal-Perit Tekniku
AIC Ronald Muscat Azzopardi

Jesponi bir-rispett illi:

Illi Kien sar rikors ta' Theresa Suban (295040M) ghall-hrug ta' Mandat ta' Qbid ta' Hwejjeg Immobbli u ghall-Bejgh Fis-Subbasta tal-istess Hwejjeg Immobbli

Illi b'sentenza fl-ismijiet Theresa u Alfred Suban vs Mario Schembri, Joseph Schembri, Catherine Sammut, Vincent Schembri , u Doris u Paul Zammit (Rik. Gur Nru. 1842/2001JA) mghotija fl-14 ta' Gunju 2006 (Dok. TSSI hawn anness) , din il-Qorti lillikwidat u qasmet tlett propjetajiet komuni bejn il-kontendenti u ohrajn.

Illi fost ordnijiet ohra, bl-imsemmija sentenza . din L-Onorabbli Qorti ordnat il-bejgh bil-licitazzjoni tal-ghalqa imsejha 'Ta' Buqana', fil-limiti tar-Rabat. sabiex il-prezz rikavat minnha jkun jista' jinqasam bejn il-kontendenti fil-proprzjon u bil-mod kif hemm deciz.

Illi l-imsemmi fond ga gie deskritt fil-dettal u stmat fil-kors tal-proceduri msemmija mil-perit arkittet AIC Alan Saliba.

Illi fis-27 ta' Ottubru 2017 din l-Onorabbli Qorti hatret lill-esponenti bhala espert fl-atti tal-Mandat ta' Qbid ta' Hwejjeg immobbli hawn fuq imsemmi sabiex jaghmel deskrizzjoni tal-fond jew fondi indikat fir-rikors promotur u sabiex ifisser il-pizijiet, kirjiet u jeddiet ohra, sew reali kemm personali, jekk ikun hemm, li ghalihom dan il-fond jew fondi ikun suggett kif ukoll l'ahhar trasferiment tieghu, skond l-informazzjoni li jkun ha mill-kreditur jew mid-debitur.

Illi l-esponenti zamm access fuq il-post tal-Ghalqa Ta' Buqana fit-23 ta' Novembru 2017 fin- 12.30 ta' wara nofsinhar illi għalih kienu prezenti Theresa Speranza Suban, Alfred Suban, u Doris Zammit.

Illi giet spezzjonata l-Ghalqa Ta' Buqana fil-preżenza tal-membri presenti u ittiehdu xi notamenti u saru diversi accertamenti.

Illi saret seduta il-Qorti fit-12 ta' Dicembru 2017 fil-11.00 ta' filghodu u ghaliha kienu prezenti Theresa Speranza Suban u Alfred Suban fejn gie kkonfermat l-akkwist tal-ghalqa fejn jidher fis-Sentenza Finali Citaz. Nru 1812/01JA u fir-relazzjoni kongunta tal-perit tekniku AIC Alan Saliba u l-perit legali Av Dr Edwina Grima. (Illum Onorabbli Mħallef) u ikkonfermaw li ma sarx hlas ta' Qbiela lilhom fis-snin li ghaddew.

Access ghall-ghalqa:

Din l-ghalqa ghandha access minn sqaq raba mit-triq principali; Triq il-Buqana li minn taht ir-Rabat twassal ghall-barra l-Mosta.

Dan l-acess jidjieq ghall-madwar 2.2 metri fil-parti tal hdejn l-ghalqa.

Deskrizzjoni tal-ghalqa:

Illi din hi ghalqa li hi ta' forma irregolari u hija art agrikola, u ghandha kejl kif indikat aktar l-isfel.

Kejl tal-ghalqa:

L-ghalqa hija ta' forma tawwalija b'wisa medja ta' circa 26.9 metri u tul ta' circa 98.5 metri. F'tarf tal-ghalqa lejn in-naha ta' nofsinhar hemm ringila sigar li jillimitaw l-ghalqa imma ma hemmx hitan tal-qasma.

L-ghalqa fiha kejl ta' circa 2414 metri kwadri.

Uzu tal-ghalqa:

L-ghalqa tinsab f'zona agrikola barra z-zona tal-Izvilupp jigifieri ma tistax tinbena taht ir-regolamenti vigenti, u meta spezzjonata kienet inhartet recentement.

l-art hi mqabbla ghall-xi €2.00 fis-sena imma jidher illi din il-qbiela ma hix tithallas.

Stima tal-Valur tal-art:

In vista tac-circostanzi kolla fuq elenkati u tenut kont tal-fatt illi l-art de quo mhix fabbrikabbli, l-esponenti jistma l-art fil- valur ta' **€22,100**

Daqstant ghandu x'jirrelata l-esponenti ghas-savju konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti.

AIC Ronald Muscat Azzopardi
64, Triq is-Santwarju,
Zabbar

12 ta' Jannar, 2018

Illum 16 JAN 2018
Ippreżentat minn Perit Ronald Muscat Azzopardi.
B'[illegible] Riversi.

Sharon Tonna
Deputat Reġistratur

Cit. Nru 1842/01

FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI CIVILI

Citazzjoni Numru
1842/01JA

Suban Theresa et

Vs

Schembri Mario et

Relazjoni tal-Perit Tekniku
AIC Ronald Muscat Azzopardi

Dokumenti Annessi:

Rapport Tekniku tal-AIC Ronald Muscat Azzopardi

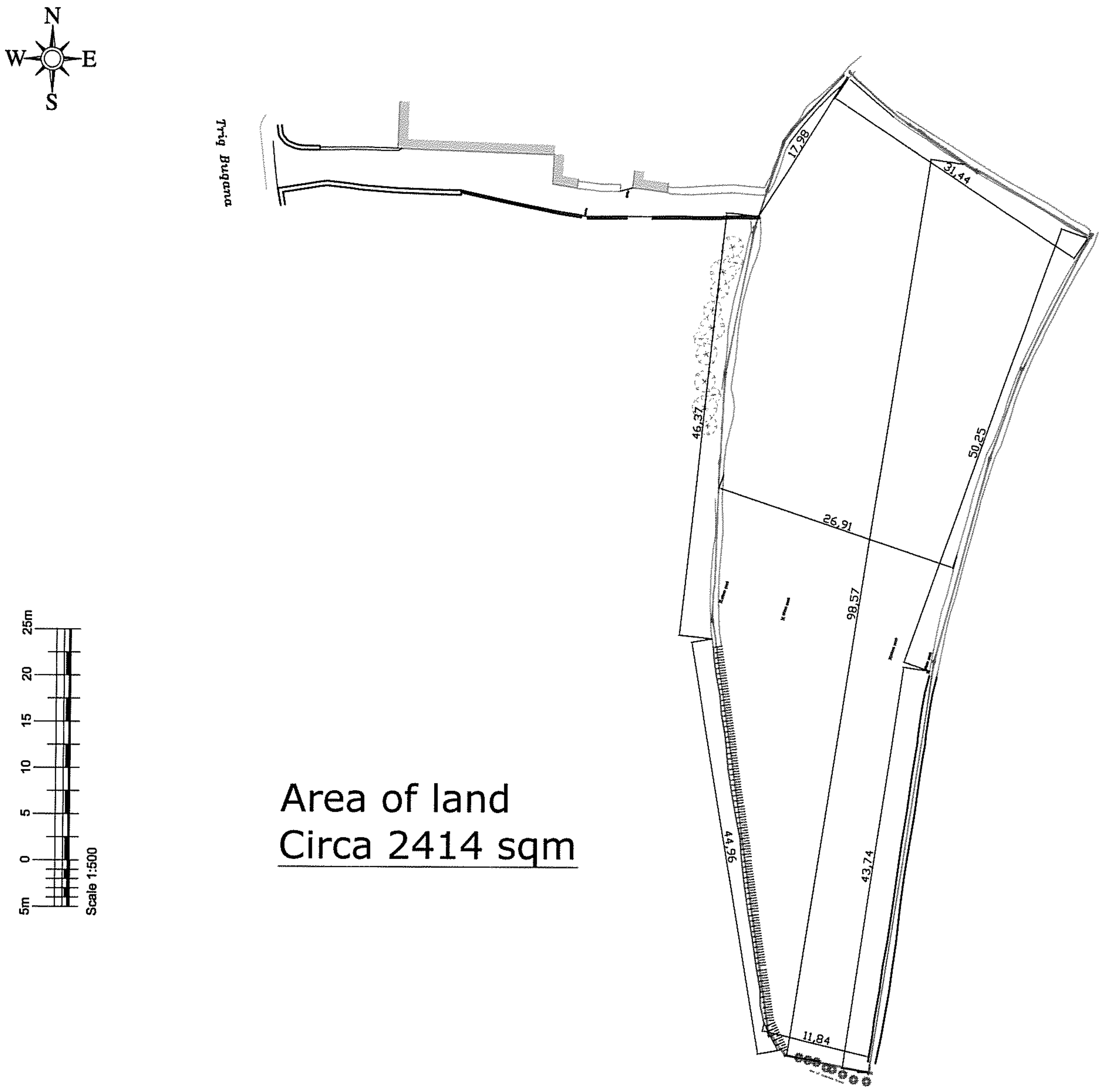
Ritratt mill-Ajru tal-ghalqa (arial Photo)

Pjanta tal-ghalqa (Survey ref:17/414)

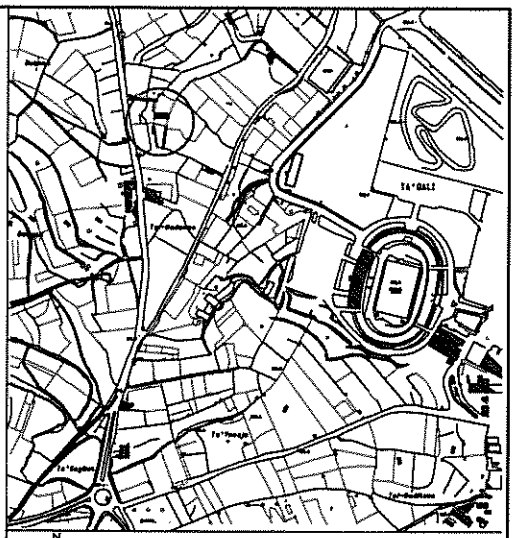
Decizjoni taql-Qorti

Ronald Muscat Azzopardi
BA Arch, B Arch (Hons), A & CE

R. MUSCAT AZZOPARDI A & CE
64 SANCTUARY STREET
ZABBAR. TEL. 21892145



Area of land
Circa 2414 sqm



location plan not to scale

LEGEND

Existing Building

Wall

embankment

Rubble wall

Landscaping

Cypress Tree

R. MUSCAT AZZOPARDI A & CE
64 SANCTUARY STREET
ZABBAR. TEL. 21892145

DRAWING TITLE:

Topographic survey of Land off Triq Buqana Mosta

SCALE: 1 : 500

REMARKS:

notes:

scale 1/50 0 1 2 3m

scale 1/100 0 1 2 3 4 5m

scale 1/200 0 1 2 3 4 5 6m

r/ma

ARCHITECT AND CIVIL ENGINEER RONALD MUSCAT AZZOPARDI

scale	1/500	client	Theresa u Alfred Suban VS Mario Schembri etc	site	Mosta
date	January 2018	job title	Block Plan	drg title	Block Plan
drawn by	RMA			ref. no:	17/414

64, Sanctuary Street, Zabbar, 45, Ta' Xbiex Sea Front, Msida, tel: 21892145, 21312484 fax: 21666585
email: peritrma@gmail.com

(1)

QORTI CIVILI PRIM' AWLA.

IMHALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum, l-Erbgha, 14 ta' Gunju, 2006.

Kawza Nru: 28

Citaz Nru: 1842/01 JA.

Theresa u Alfred Suban.

-vs-

Mario Schembri, Joseph Schembri, Catherine Sammut, Vincent Schembri, u Doris u Paul Zammit.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fit-30 ta' Novembru, 2001 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-kontendenti jipposjedu indivisament bejniethom fi kwoti li ghandhom jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza, is-segwenti proprieta', u cioe', d-dar numru 49, Triq il-Kbira, Mosta; l-

Ghalqa ta' Wata, Mosta, Mosta; l-Ghalqa ta' Buqana, Rabat/Mosta, u giardina fi Triq it-Torri, Mosta;

Illi l-atturi ma jridux jibqghu aktar in komunjoni mal-konvenuti;

Illi l-attici Theresa Suban hija proprietarja assoluta tal-fondi 72 u 74, Triq il-Kungress Ewkaristiku, Mosta, li jmissu mal-giardina fi Triq it-Torri, Mosta, fuq indikata, u, ghalhekk, hemm lok, tal-applikazzjoni fil-konfront taghha tal-artikolu 503 tal-Kodici Civili;

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex;

1. tordna d-divisjoni ta' l-fuq indikata proprieta' skond il-kwoti rispettivi tal-partijiet, occorrendo bl-opera ta' perit nominand;

2. tordna li, fid-divisjoni, il-giardina fi Triq it-Torri, Mosta, tigi assenjata lill-attrici, akkont tas-sehma;

3. tinnomina Nutar Pubbliku ghall-publikazzjoni tal-att ta' divisjoni;

4. tinnomina kuraturi sabiex jidhru fuq l-att opportun ghall-eventwali kontumaci; u

5. f'kaz u sa fejn id-divisjoni in natura ma tkunx possibbli, tordna il-bejgh in licitazzjoni tal-istess proprieta', in tot jew in parte, previa il-hatra ta' perit sabiex jaghmel il-valutazzjoni ta' dan l-istess fond, u l-qasma tar-rikavat bejn il-ko-licitanti skond il-kwoti rispettivi taghhom.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-Ittra Interpellatorja tas-6 ta' Lulju, 2001, kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
14 ta' Gunju, 2006.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fil-15 ta' Jannar, 2002 li permezz taghha eccepew;

1. Illi l-eccipjenti et ma jsibu l-ebda oggezzjoni ghat-talbiet attrici salv li jigu accertati l-attiv u l-passiv ta' l-imsemmija komunjoni u jigi assenjat il-kwota spettanti lil kull wiehed mill-kontendenti.

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, huma ma ghandhomx ibatu l-ispejjez stante li riedu kemm-il darba li ssir din id-divizjoni u likwidazzjoni mitluba mill-atturi.

3. Salv' eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-rapport tal-perit tekniku u l-atti processwali.

Rat ir-rapport ulterjuri ta' l-istess perit tekniku assistit mill-perit legali Dr. Edwina Grima.

Rat il-verbal tas-seduta tat-3 ta' Mejju, 2006 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati trattaw il-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi din hija kawza ghall-qsim ta' proprjetajiet illi l-partijiet ghandhom in komun. Hija kkomplikata mill-fatt li l-ishma li ghandhom l-istess partijiet ivarjaw minn proprjeta' ghall ohra. Fil-fatt il-perizja kkonkludiet illi fil-waqt illi l-atturi kellhom nofs il-proprjetajiet kollha l-konvenuti Joseph Schembri u Catherine Sammut kellhom tlieta minn erbghin (3/40) tal-fond bin-numru 49, Triq il-Kbira, Mosta u wiehed minn ghaxra (1/10) tal-gardina fi Triq it-Torri, Mosta u l-ghalqa ta' Burqana

r-Rabat, fil-waqt li Mario u Vincent Schembri kellhom biss wahda minn ghaxra (1/10) ta' din l-ahhar proprjeta' msemmija; Doris u Paul Zammit kellhom tlieta minn ghaxra (3/10) tal-gardina u wiehed minn ghaxra (1/10) tal-ghalqa u erbatax minn erbghin (14/40) mill-post tal-Mosta. Dan gara ghaliex fil-waqt li l-attrici wirtet sehem missierha u kienet dejjem il-proprjetarja tan-nofs, huha miet ta' eta zghira u wirtuh il-konvenuti u bejniethom saru xi kuntratti fil-frattemp. In segwitu ghal dan (April 2006) Catherine Sammut bieghet wiehed minn ghaxra (1/10) minn sehemha tal-fond il-Mosta lill-konjugi Zammit illi akkwistaw ukoll minghand Mario u Vincent Schembri bejniethom wiehed minn ghoxrin (1/20) tal-fond imsemmi.

Il-Qorti tinnota li saru numru ta' kuntratti matul iz-zmien; saru per ezempju l-kuntratti illi fl-1998 fejn Mario Schembri biegh kull sehem li kellu tal-fond u l-gardina lill-konjugi Zammit u ddikjaraw b'att korrettorju li dan kien jammonta ghal wiehed minn ghaxra (1/10). L-istess Mario Schembri b'att iehor tal-2000 biegh kull sehem li kellu fl-istess proprjetajiet u dawn l-atti flimkien ma' dak fuq imsemmi jidher li saru minhabba li kien hemm xi ncertezza dwar kemm kienu dawn l-ishma. Dawn huma esebiti a fol 194 et sequitur tal-process.

Il-Qorti ghalhekk thoss li ghandha tikkjarifika kemm huma l-ishma ezatti tal-konvenuti ghaliex hemm certa konfuzjoni. Huma certament wirtu lil missierhom li kellu nofs il-proprjetajiet imsemmija (id-diffikolta li kien hemm fid-denunzja giet iccarat meta giet esebita denunzja ulterjuri) u ghalhekk billi kienu hamsa wirtu decimu kull wiehed u wahda. Il-periti waslu ghall-kwoti fuq imsemmija ghaliex qalu illi *billi l-konvenuti Doris u Paul Zammit ghandhom nofs mid-dar 49, Triq il-Kbira Mosta u tlieta minn ghaxra (3/10) mill-ghalqa tal-Wata u illi dawn il-proprjetajiet gew ikkunsidrati bhala proprjeta' wahda ... fl-ewwel relazzjoni... l-esponenti jaqsam il-valur totali tal-proprjeta' fil-proporzjon ta' kwart ... ghad-dar u tlett kwarti ghall-ghalqa.*

Dan allura jispjega l-konkluzjonijiet ta' l-esperti li l-Qorti ser tadotta hlief illi trid tiehu in konsiderazzjoni l-kuntratt illi gie pubblikat wara illi nhalfet ir-relazzjoni cioe' dak li sar f'April 2006 meta Catherine Sammut bieghet sehmha mid-dar eskluz l-ghalqa, kif kienu ghamlu hutha Vincent u Mario Schembri pero' bl-ghalqa inkluza. Ghalhekk il-konjugi Zammit gew ghandhom il-kwota ndikata fir-rapport ghaliex Sammut zammet sehemha mill-ghalqa li skond ir-relazzjoni peritali ghandha valur ta' tlett darbiet dik tad-dar. Huwa ghalhekk li l-Qorti tahseb li l-istess Catherine Sammut kienet gia' cediet sehemha bi ftehim verbali jew ossija li ma sarx b'att pubbliku u ghalhekk saret id-dikjarazzjoni bejn il-konvenuti a fol 190 izda li ma kienx ghadu sar kuntratt u din il-problema giet issanata bil-kuntratt ta' April 2006. Ghalhekk il-kwoti ndikati mir-relazzjoni peritali huma korretti.

Il-konvenuti jidhru illi qed jikkontestaw it-talba tal-atturi li jigu assenjati il-gardina fi Triq it-Torri, Mosta ai termini tal-principju stabbilit mill-Artiklu 503 tal-Kapitolu 16 illi jghid hekk;

Il-komproprjetarju li jkollu beni mmobbli minnhom infishom vicin ghal xi uhud mill-immobbli in komun li jkunu sejrin jinqasmu, jista' jitlob li dawk il-beni mmobbli jkunu assenjati lilu bi stima, izda dan kemm il-darba jkun hemm immobbli ohra in komun li minnhom jista' jigi assenjat lil kull wiehed mill-komroprjetarju l-ohra sehem bejn wiehed u iehor ugwali.

L-artikolu ghalhekk jipprospetta li anke fejn ikun hemm iktar minn proprjeta' wahda li trid tinqasam, jekk xi hadd mill-kondividendi jkollu proprjeta' ohra tieghu biss li tmiss ma' xi wahda minnhom, ghandu dritt li jitlob li jigi assenjat dik il-proprjeta', purke anke l-partijiet l-ohra tal-qasma jkollhom ic-cans li jigu assenjati proprjetajiet ohra mmobbli. F'dan il-kaz ma jidhirx li l-mod kif giet prospettata d-divizjoni tista' tissodisfa dan ir-rekwisit ghaliex il-periti rrakkomandaw illi l-

attrici tigi assenjata l-proprjeta' imsemmija izda li mbaghad il-partijiet l-ohra jaqsmu r-rikavat tal-bejgh mill-proprjetajiet l-ohra. Ghalhekk fil-waqt li huwa certament desiderabbli li l-kondividendi jzommu ghall-inqas xi wahda mill-proprjetajiet dan ma jistax isir skond il-ligi jekk il-partijiet kollha ma jihdux ukoll sehem fi propjreta'. Kif irritenew il-Qrati taghna ghad-dritt moghti mill-Artikolu 503; "*Hemm limitazzjoni wahda u cioe' li jkun hemm immobbli ohra in komuni li minnhom jista' jigi assenjat lill kull wiehed mill-komproprjetarji l-ohra.*" (Vol XXXII –ii- 291 u Vol III page 508). Il-Qorti ghalhekk se jkollha tordna l-bejgh tal-proprjetajiet kollha billi ma jistghux jinqasmu komodament ghalkemm il-Qorti ppruvat taghmel hi ukoll pjan ta' qasma ragonevoli izda minghajr ma rnexxilha.

Kif sewwa rrimarkaw l-esperti l-attur ma ghandux *locus standi* u ghaliex ma ghandu xejn mill-proprjeta' in kwistjoni u Paul Zammit ghandu biss sehem minn dak li xtara flimkien ma' martu.

Il-partijiet bhas soltu f'kawzi simili qed jghidu li ma ghandhomx ibatu spejjes u jwahhlu f'xulxin ghaliex kellha ssir il-kawza. Din il-Qorti ma taqbel xejn ma' dan ir-ragunament ghaliex f'kawzi simili kull parti ghandha kull dritt tikkontesta pjan ta' qasma li jigi propost minn xi parti ohra u l-fatt li l-perit tekniku ikun adotta xi pjan ma jfissirx li b'daqshekk dik il-parti li opponiet ghandha tbati l-ispejjes kollha. Hu normali inveci, li f'kawzi simili l-ispejjes jinqasmu skond il-kwoti appartenenti lill-partijiet rispettivi. Din m'hiex kawza ta' kreditu fejn min ma jhallasx meta ghandu jhallas ikun ipprovoka l-kawza u allura jsegwi li ghandu jhallas l-ispejjes. Kwantu ghall-konvenuti mbaghad dawn ma gabu ebda raguni ghaliex ma ghandhomx ibatu l-parti taghhom ta' l-ispejjes hlief li l-kawza saret mill-atturi, izda hu naturali li anke dawn kellhom kull dritt jistitwixxu l-kawza ladarba ma ridux jibqghu in komun mall-konvenuti.

Il-Qorti ghalhekk tiddeciedi l-kawza billi tilqa' t-talbiet ta' l-atturi u;

1. tiddikjara li l-proprjetajiet illi l-partijiet ghandhom in koproprjeta' ma humiex komodament divisibbli;

2. tichad ghalhekk it-tieni talba;

3. tichad it-tielet talba;

4. tichad ir-raba' talba;

5. tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-proprjetajiet segwenti u cioe;
   49, Triq il-Kbira l-Mosta u l-ghalqa ta' Wata u r-rikavat jinqasam kwantu ghal nofs mill-attrici u tlieta minn erbghin (3/40) mill-konvenuti Joseph Schembri u Catherine Sammut u erbatax minn erbghin (14/40) mill-konvenuti konjugi Zammit (kwantu ghal wiehed minn ghaxra (1/10) minn Doris Zammit u tliea minn hamsa (3/5) minnhom flimkien);

   Gardina 44, Triq it-Torri, Mosta kwantu ghan-nofs mill-attrici u wiehed minn ghaxra (1/10) kull wiehed minn Catherine Sammut, Joseph Schembri u Doris Zammit wahedha u wiehed minn hamsa (1/5) mill-konvenuti Zammit flimkien;

   L-ghalqa ta' Buqana r-Rabat nofs mill-attrici u wiehed minn ghaxra (1/10) kull wiehed mill-konvenuti kull wiehed u wahda (barra Paul Zammit); l-istimi ta' l-AIC Alan Saliba kontenuti fir-relazzjoni tieghu ghandhom iservu ta' bazi ghal dawn il-licitazzjonijiet u cioe' rispettivament tlett mija u ghoxrin elf Lira Maltin (Lm320,000), tmienja u ghoxrin elf Lira Maltin (Lm28,000) u tmint elef Lira Maltin (Lm8,000);

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
14 ta' Gunju, 2006.

L-ispejjes tal-kawza jinqasmu kwantu ghal nofs mill-atturi u l-konjugi Zammit tlieta minn tmienja (3/8), il-konvenuti Catherine Sammut u Joseph Schembri wiehed minn sittax (1/16) kull wiehed; il-konvenuti l-ohra ma ghandhom ibatu xejn ghaliex sehemhom huwa minimu.

Moqrija.

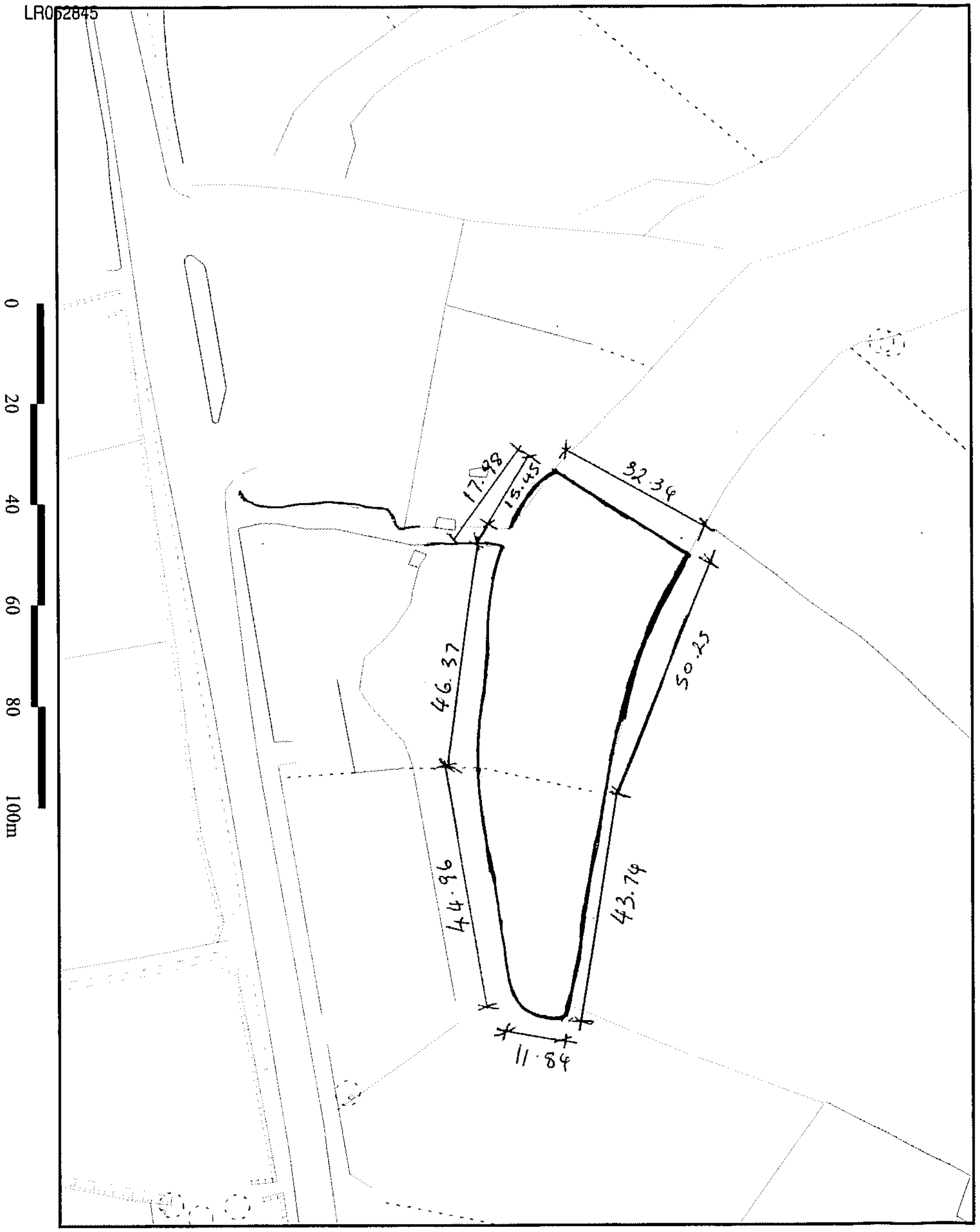
Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imhallef.
14 ta' Gunju, 2006.

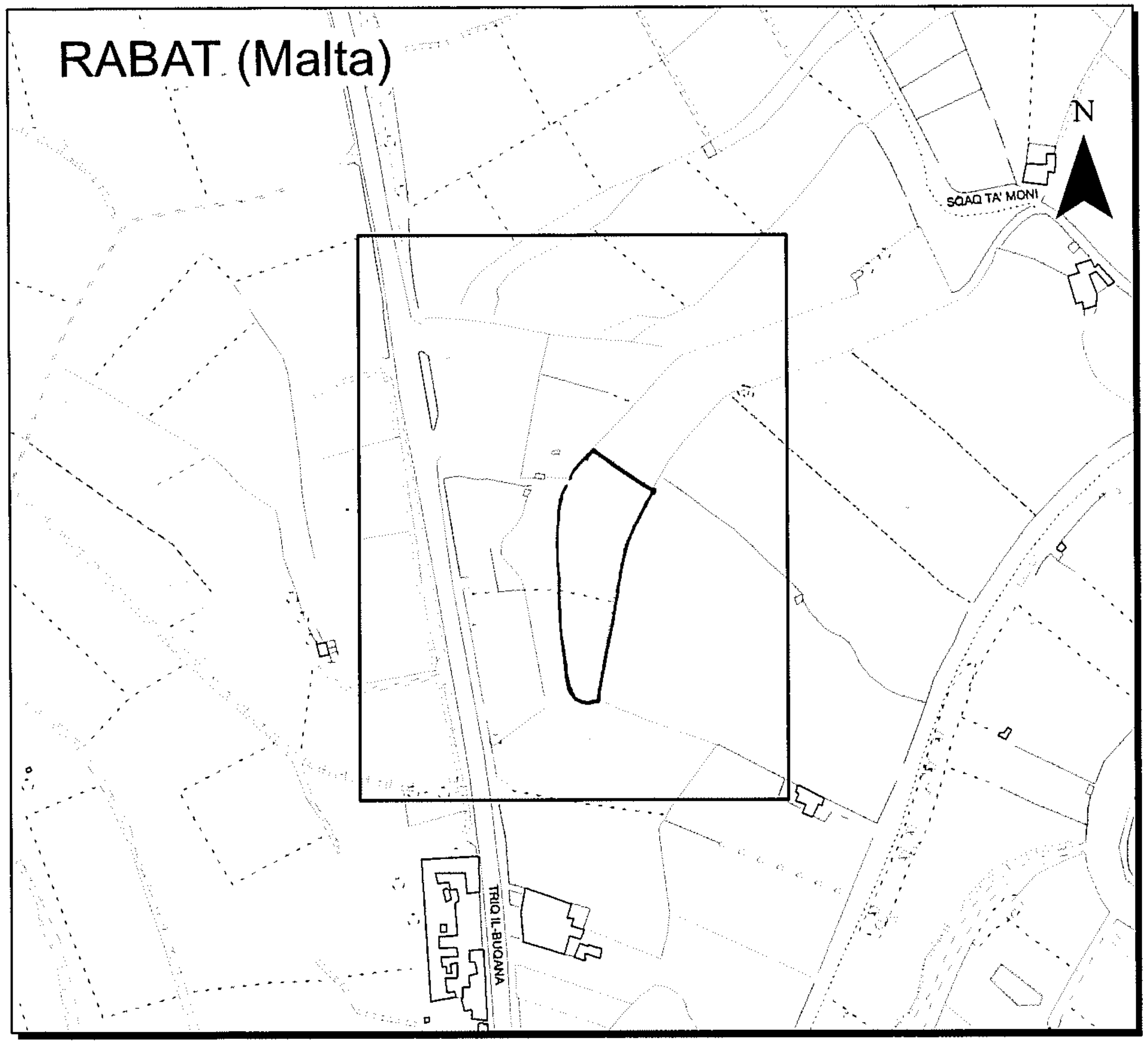
Marisa Attard.
Deputat Registratur.
14 ta' Gunju, 2006.

QORTI ĊIVILI PRIM AWLA
VERA KOPJA FOTOSTATIKA
....
DEPUTAT REGISTRATUR

Dan hu dokument uffiċċjali għall-użu biss fir-Reġistru ta' l-Artijiet

This is an official document for Land Registry use only





Area of field

Scale 1:1000

0 20 40 60 80 100m

Pjanta tas-Sit 1:2500 *Site Plan*

Gvern ta' Malta | **Government of Malta**

Reġistru ta' l-Artijiet | ***Land Registry***

Casa Bolino, 116, Triq il-Punent, Valletta | *Casa Bolino, 116, Triq il-Punent, Valletta*

Nru tal-Mappa: *Map Number:* **58383 E**	Pożizzjoni Ċentrali: *Centre Coordinates:* **x = 46813** **y = 72991**	Parti min S.S.: *Extracted from S.S:* **4672**	Data: *Date:* **22/01/2018**

Perit: *Architect:*	[signature]	Qies (metri kwadri): *Area (square metres):*	Area of field circa 2414 m²
Timbru tal-Perit: *Architect's Stamp:*	R. MUSCAT AZZOPARDI A & CE 64 SANCTUARY STREET ZABBAR. TEL. 21897145	Firma ta' l-Applikant: *Applicant's Signature:*	

Dritt imħallas
Fee Paid