



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM, it-Tlieta, 5 ta' Lulju, 2016

Kawża Numru 7

Rik. Nru. 812/14JRM

Anthony **VELLA**, Pauline Xerri, Josephine Formosa, Emanuel Vella, Calċidon Vella u b'degriet tat-3 ta' Frar, 2016, l-atti tal-kawża għaddew f'isem Maria Diane Ċiantar bħala werrieta universali u fil-persuna ta' Johan Laferla u Leo sive Leandros Formosa bħala legatarji minħabba l-mewt ta' Calċidon Vella fil-mori tal-kawża, Doris Laferla, ilkoll aħwa Vella; Annie Dimech, Anthony Buġeja, Joseph Buġeja, Pauline Attard, Mariella Cassar, Michael Buġeja, ilkoll aħwa Buġeja; u Carmela Buġeja

VS

Carmelo **VELLA**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors maħluf imressaq fis-7 ta' Settembru, 2014, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti talbu li din il-Qorti, għall-finijiet tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, (i) tawtorizza li jsir il-bejgħ tal-fond jew razzett li jinsab fit-tarf tar-raba' magħruf bħala "*Ta' Hofriet ir-Rizz*" fil-kontrada magħrufa bħala Ta' Hofret ir-Rizz, fil-limiti tar-Rabat, Malta kif imfisser fl-istess Rikors u muri b'lewn aħmar fuq il-pjanta mehmuża, u dan bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħrajn miftehmin f'att ta' konvenju tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ġunju, elfejn u erbatax (2014); (ii) tordna li l-imsemmi bejgħ ikun pubblikat min-Nutar Pubbliku Dottor Roland Wadge f'hin, jum u post li jogħgobha tiffissa; (iii) taħtar kuraturi biex jidhru fuq l-imsemmi att nutarili f'isem dawk li jonqsu li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt; (iv) tidderiegi lin-Nutar Pubbliku maħtur biex iqiegħed is-sehem tal-imħarrek mill-imsemmi bejgħ taħt l-awtorita' tal-Qorti f'każ li l-istess imħarrek jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt; u (v) tagħti kull ordni jew direttiva oħra li jidhrilha xierqa u meħtieġa. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-10 ta' Diċembru, 2014¹, li bih awtorizza in-notifika tal-imħarrek bil-mezz tal-pubblikazzjoni u tal-affissjoni;

Rat li l-intimat ġie notifikat bl-Atti tar-Rikors u bl-Avviż tas-Smigh kif irid l-artikolu 187 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta², fit-12 ta' Jannar, 2015;

Rat it-Twegiba mressqa mill-imħarrek fit-30 ta' Jannar, 2015, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqa' għat-talbiet tal-atturi billi qal li ladarba mhux il-komproprjetarji kollha naqsu li jiftehmu dwar il-bejgħ tal-ġid mertu tal-kawża, l-azzjoni attriċi hija monka għaliex hu qatt ma kien mgħarraf bil-bejgħ li kien qiegħed isir. Żied jgħid li l-prezz miksub u miftiehem fl-att tal-konvenju ma jurix il-valur rejali tal-ġid li ser jinbiegħ u jekk kemm-il darba l-bejgħ jibqa' għaddej huwa sejjer iġarrab preġudizzju serju u gravi dwar is-sehem li jmiss lilu. Filwaqt li żamm sħiħ il-jedd tiegħu li jitlob li l-Qorti taħtar perit biex jagħti stima tal-ġid mertu tal-każ, temm jgħid li l-Qorti jmissha tiċhad it-talba tal-atturi għaliex ma hijiex mistħoqqa;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta' Frar, 2015, li biha ħatret lill-Perit Arkitett Philip Grech bħala perit tekniku biex jagħti stima tal-ġid mertu tal-kawża;

¹ Paġ. 77 tal-proċess

² F'paġ. 78 *tergo*, tal-proċess

Rat il-verbal tas-smiġħ tal-5 ta' Mejju, 2015³, fejn il-Qorti ordnat lill-perit tekniku minnha mañtur biex jerga' jaççedi fuq il-post fil-prezenza tal-partijiet kollha u li jerga' jirrelata dwar il-ħatra mogħtija lilu;

Rat ir-Rapport imressaq mill-perit tekniku fis-16 ta' Ġunju, 2015⁴, u minnu mañluf kif imiss fl-1 ta' Lulju, 2015, f'idejn ir-Registratur;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Ottubru, 2015⁵, li bih awtorizzat lill-imħarrek iressaq Nota ta' Kritika għar-rapport tal-perit tekniku;

Rat in-Nota tal-imħarrek tal-20 ta' Ottubru, 2015⁶, li biha talab il-ħatra ta' periti tekniçi addizzjonali;

Rat id-degriet tagħha tal-1 ta' Diçembru, 2015⁷, li bih awtorizzat lill-imħarrek jeskuti lill-perit tekniku;

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrek fit-8 ta' Frar, 2016⁸, bil-mistoqsijiet li ried iressaq lill-perit tekniku b'xhud in eskussjoni;

Rat in-Nota mressqa mill-perit tekniku eskuss fil-11 ta' Marzu, 2016⁹, bit-tweġibiet tiegħu għall-mistoqsijiet magħmulin lilu mill-imħarrek;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Marzu, 2016¹⁰, li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u ħalliet il-kawża għat-trattazzjoni tal-għeluq;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tal-atturi (reġistrata u traskritta)¹¹;

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta' Mejju, 2016, li bih tat lill-imħarrek żmien biex iressaq in-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu bi tweġiba għal dawk magħmulin mill-avukat tal-atturi u ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

³ Paġ. 88 tal-proċess

⁴ Paġġ. 91 sa 101 tal-proċess

⁵ Paġ. 155 tal-proċess

⁶ Paġ. 156 tal-proċess

⁷ Paġ. 157 tal-proċess

⁸ Paġġ. 175 – 7 tal-proċess

⁹ Paġġ. 184 – 7 tal-proċess

¹⁰ Paġ. 188 tal-proċess

¹¹ Paġ. 189 tal-proċess

Rat li l-imħarrek ma ressaq l-ebda sottomissjoni fiż-żmien mogħti lilu;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni miġjuba taħt l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili biex għadd ta' nies li jżommu ġid immobbli flimkien, jitħallew ibiegħuh, minkejja li wieħed mis-sidien komuni naqas li jersaq magħhom biex ibiegħ;

Illi l-imħarrek jilqa' għal din l-azzjoni billi jgħid li l-azzjoni attriċi hija monka għaliex hu qatt ma kien mgħarraf bil-bejgħ li kien qiegħed isir. Żied jgħid li l-prezz miksub u miftiehem fl-att tal-konvenju ma jurix il-valur rejali tal-ġid li ser jinbiegħ u jekk kemm-il darba l-bejgħ jibqa' għaddej huwa sejjer iġarrab preġudizzju serju u gravi dwar is-sehem li jmiss lilu. Filwaqt li żamm sħiħ il-jedd tiegħu li jitlob li l-Qorti taħtar perit biex jagħti stima tal-ġid mertu tal-każ, temm jgħid li l-Qorti jmissha tiċħad it-talba tal-atturi għaliex ma hijiex mistħoqqa;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża, jirriżulta li l-atturi huma l-werrieta ta' Innoċenzo magħruf bħala Vincenzo Vella u ta' Michele Buġeja li, bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tat-2 ta' Ottubru, 1960, fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela¹² kisbu mingħand Grazia mart Francesco Vella, flimkien u indiviżament bejniethom, tliet (3) porzjonijiet art mir-raba' magħruf bħala "*Ta' Hofriet ir-Rizz'*", li tinsab fil-kontrada bl-istess isem fil-limiti tar-Rabat, Malta, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija. L-imħarrek jiġi wieħed minn ulied Innoċenzo *sive* Vincenzo Vella;

Illi Innoċenzo Vella miet fit-28 ta' Settembru, 2000¹³ u wirtuh uliedu r-rikorrenti Anthony, Pauline Xerri, Josephine Formosa, Emanuel, Calċidon magħruf bħala Donald, u Doris Laferla, ilkoll aħwa Vella, flimkien ma' ħuhom l-imħarrek Carmelo Vella, f'sehem ta' wieħed minn sebat (1/7) ishma kull wieħed¹⁴;

¹² Dok "B", f'paġ. 11 – 4 tal-proċess

¹³ Dok "D", f'paġ. 41 tal-proċess

¹⁴ Dok "E", f'paġ. 42 – 5 tal-proċess

Illi Michele Buġeja miet fit-18 ta' Frar, 2005¹⁵, u l-wirt tiegħu huwa regola b'testament *unica charta* tal-15 ta' Novembru 1994, fl-atti tan-Nutar Anthony Abela¹⁶. Il-werrieta ta' Michele Buġeja huma wliedu l-atturi Annie Dimech, Anthony, Joseph, Pauline Attard, Mariella Cassar u Michael, aħwa Buġeja, f'sehem ta' wieħed minn sitt ($\frac{1}{6}$) ishma kull wieħed u waħda minnhom, filwaqt li l-attriċi Carmela Buġeja, ommhom, tgawdi l-użufrutt fuq dak il-ġid;

Illi fl-erbġha u għoxrin (24) ta' Ġunju, 2014¹⁷, l-atturi daħlu f'konvenju mal-kumpannija Right Projects Company Limited għax-xiri u l-bejgħ tal-ambjenti tal-imsemmi razzett, u dan taħt il-patti u l-kondizzjonijiet hemm imfissra. Il-prezz kien ta' tnejn u tmenin elf euro (€ 82,000) u kien sugġett għall-approvazzjoni tal-Qorti f'din il-proċedura. Il-konvenju kellu jibqa' fis-sehħ għal sena minn dakinhar u seta' jġggedded sakemm tintemm il-proċedura mnedija mill-bejgiegħa fil-Qorti. Il-konvenju ġggedded u għadu fis-sehħ bl-istess kundizzjonijiet;

Illi fis-7 ta' Settembru, 2014, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi l-konsiderazzjonijiet ta' dritt marbutin mal-każ jitolbu li l-Qorti tistħarreg jekk kemm-il darba ċ-ċirkostanzi riżultanti mill-fatti fuq imsemmija jagħtux lok li l-Qorti tilqa' t-talba, u dan ukoll fid-dawl tal-kontestazzjoni tal-imħarrek li jilminta minn żewġ ċirkostanzi. L-ewwel waħda hija li l-proċedura ma tiswiex għaliex ma kienx mgħarraf bil-ftehim li l-atturi laħqu mal-kumpannija xerrejja; it-tieni wieħed hu li l-prezz li dwaru qablu l-atturi bħala l-prezz tal-bejgħ huwa wieħed li ma jirriflettix il-valur tal-ġid mibjugħ għaliex baxx wisq;

Illi l-atturi għażlu speċifikament li jibnu din il-kawża fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Din hija dispożizzjoni li tagħti rimedju partikolari fejn ġid ikun inżamm bejn għadd ta' sidien bla ma nqasam għal żmien ta' mhux anqas minn tliet snin¹⁸. L-imsemmi artikolu jirreferi għall-każ fejn dak il-ġid jew xi parti minnu jkun instab il-bejgħ jew it-trasferiment tiegħu u xi wieħed jew uħud mis-sidien komuni jkunu naqsu li jersqu għall-ftehim. F'din il-proċedura, il-Qorti tingħata s-setgħa li tawtorizza dak il-bejgħ u trasferiment, minkejja li ma jkunx ingħata l-kunsens ta' dak jew dawk il-komproprjetarji, iżda sakemm

¹⁵ Dok "G", f'paġ. 47 tal-proċess

¹⁶ Dok "H", f'paġ. 48 sa 51 tal-proċess

¹⁷ Dok "C", f'paġ. 7 – 9 tal-proċess

¹⁸ Ara art 495A tal-Kap 16 u wkoll 495B tal-Kap 16 kif mibdula bis-saħħa tal-Att XIV tal-2016

b'dak il-bejgħ jew trasferiment ma tkunx se' ssir ħsara lill-interessi tal-imsemmi sid jew sidien;

Illi l-liġi trid li l-partijiet li jistgħu jibbenefikaw minn din il-proċedura speċjali jkunu sidien u mhux biss werrieta komuni. Għalhekk, fejn il-ġid li dwaru tkun infetħet proċedura bħal din tkun ġejja minn wirt – bħalma huwa l-każ preżenti – l-imsemmi artikolu 495A irid jinqara flimkien mal-artikolu ta' qablu, l-aktar f'dak li jipprovdu d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495(3) tal-istess Kodiċi;

Illi mill-fatti li jirriżultaw kif fuq ingħad, joħroġ ċar li l-ġid li tiegħu twiegħed il-bejgħ lil Right Projects Co Limited ilu tabilhaqq fil-komunjoni tal-awturi tal-atturi (u tal-istess imħarrek) sa mill-1960 (biex ma jingħaddx ukoll iż-żmien ta' qabel ma saret il-qasma tal-ġid li wkoll kien il-frott ta' wirt¹⁹);

Illi l-ilment tal-imħarrek li huwa ma kienx mgħarraf bil-bejgħ ma tirriżultax ippruvata, u jidher li l-qagħda kienet ilha tberren minn qabel ma sar il-konvenju, minħabba li jidher li huwa ma qabilx mal-bejgħ u l-kundizzjonijiet li taħthom kien miftiehem. F'kull każ, minkejja li sar jaf bil-bejgħ u bil-kundizzjonijiet tal-konvenju, l-imħarrek baqa' jirrifjuta li jersaq fuq il-kuntratt u baqa' jilminta mill-prezz baxx u irriżorju li qal li l-ġid sejjer jinbiegħ. Ħafna mill-kritika li qajjem kontra l-istima mogħtija mill-perit imqabbad mill-Qorti kienet sewwasew li ma ttiħidx qies ta' bosta fatturi li jistgħu jgħollu ħafna aktar il-prezz tal-ġid mertu tal-każ²⁰;

Illi l-istima mogħtija mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti tagħti valur lill-ġid imwiegħed fil-konvenju ta' disgħa u sebgħin elf euro (€ 79,000). Dan il-valur il-perit fissru sewwa u iddokumentah, filwaqt li sostnih b'mod konsistenti saħansitra wara li l-imħarrek ressaqlu għadd ta' mistoqsijiet fl-eskussjoni. Il-Qorti ma ngħatatilha l-ebda raġuni għaliex ma għandhiex toqgħod mal-imsemmija stima jew li twarrabha bħala waħda irraġonevoli;

Illi l-istima mogħtija mill-perit turi wkoll li l-prezz miftiehem fil-konvenju huwa ogħla mill-valur stmat mill-perizja teknika. Dan huwa wieħed mill-elementi li l-Qorti sejra tqis għall-finijiet tat-tieni ilment tal-imħarrek. Ladarba din il-prova teknika hija waħda ammissibbli, sejjer jirriżulta li bil-bejgħ taħt il-kundizzjonijiet miftehema l-jeddijiet tal-imħarrek mhumiex

¹⁹ Ara Dok "Ċ", f'paġġ. 15 sa 40 tal-proċess

²⁰ Ara Dokti "CV1" sa "CV6", f'paġġ. 125 sa 149 tal-proċess

sejrin ikunu preġudikati u wisq anqas preġudikati “b’mod serju”, kif hu jallega;

Illi mill-provi mressqa huwa stabilit li sehem l-imħarrek minn dak il-ġid huwa ta’ sehem minn erbatax-il ($\frac{1}{14}$) sehem mhux maqsum. L-atturi, bejniethom, jirrapreżentaw l-ishma l-oħrajn kollha;

Illi, mill-bqija, jirriżulta li l-atturi wettqu kulma titlob minnhom il-liġi f’dak li jirrigwarda t-tagħrif li kellhom iressqu mar-rikors promotur tagħhom u wkoll provi oħrajn rilevanti li bihom din il-Qorti tista’ tasal għall-fehma li t-talbiet tagħhom jistħoqqilhom jintlaqgħu. Min-naħa l-oħra, tneħħi l-oġġezzjonijiet li ressaq fuq il-valur tal-ġid, l-imħarrek ma ta lill-Qorti l-ebda raġuni oħra li għaliha hija tista’ żżomm il-ftehim milħuq fuq il-konvenju milli jkompli jitmexxa ’l quddiem;

Illi għalhekk, l-ewwel talba attriċi jistħoqqilha tintlaqa’ għaliex hija mistħoqqa u toqgħod għal-liġi;

Illi jsegwi li t-talbiet l-oħrajn għandhom jintlaqgħu wkoll għaliex konsegwenzjali għall-ewwel talba;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi billi:

Tilqa’ l-ewwel talba tal-atturi billi tawtorizza għall-finijiet u effetti kollha tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili l-bejgħ tal-ambjenti mir-razzett li jinsab fir-raba’ magħruf bħala “*Ta’ Hofriet ir-Rizz*” fil-kontrada magħrufa bħala *Ta’ Hofret ir-Rizz*, fil-limiti tar-Rabat, Malta kif imfisser fl-istess Rikors u muri b’lewn aħmar fuq il-pjanta mehmuża, u dan bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħrajn miftehmin f’att ta’ konvenju tal-erbgħa u għoxrin (24) ta’ Ġunju, elfejn u erbatax (2014);

Tilqa’ t-tieni talba attriċi u tordna li, jekk kemm-il darba ma hemmx xkiel amministrattiv, il-bejgħ isir b’att pubbliku min-Nutar Roland Wadge fit-tmienja (8) ta’ Awwissu, 2016, fil-bini tal-Qorti fil-ħdax ta’ filgħodu (11.00 a.m.);

Tilqa’ t-tielet talba attriċi u taħtar lill-avukat Victoria Cuschieri bħala kuratriċi biex tidher fuq l-att f’isem dawk mill-partijiet li jonqsu li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att nutarili pubbliku;

Rik. Nru. 812/14JRM

Tilqa' r-raba' talba attriċi u tidderieġi lin-Nutar Pubbliku maħtur għall-finijiet ta' din is-sentenza li mir-rikavat tal-bejgħ huwa jqiegħed b'ċedola ta' depożitu taħt l-awtorita' ta' din il-Qorti, is-sehem ta' kull wiegħed u waħda mill-partijiet, magħdud is-sehem tal-imħarrek, li jonqsu li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili;

Tastjeni milli tqis **il-ħames talba** billi ma hemm l-ebda ordni jew provvediment ieħor li jidhrilha li għandu jingħata b'zieda ma' dak li ssemma qabel;

Tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrek; u

Tordna li l-imħarrek iħallas **l-ispejjeż tal-kawża**.

Moqrija

**Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef**

5 ta' Lulju, 2016

**Carmen Scicluna
Deputat Registratur**

5 ta' Lulju, 2016