Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum il-Hamis, 20 ta' April 2017

Rikors Guramentat Numru:- 109/2012JVC

Victor u Maryanne konjugi Muscat

Vs

Anthony u Maria konjugi Attard

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi li ppremettew:-

Illi l-atturi akkwistaw permezz ta' liberazzjoni favurihom wara l-bejgh bis-subbasta fl-atti tas-subbasta 5/2006 fl-ismijiet Joseph Sultana et vs Joseph Sultana et, "(5/8) minn zewg bicciet raba, liberi u franki wahda fl-inhawi maghrufa bhala 'tal-Wied tal-Furnar' ossia 'tal-Wied tar-Ramla' ossia 'tal-Wied' fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex bil-kejl ta' cirka 11,464m.k tmiss mill-punent mat-Triq tar-Ramla, lvant ma' passagg u nofsinhar ma' sies, u ohra fl-istess inhawi maghrufa bhala 'Tal-Wied tal-Furnar; ossia tal-Wied tar-Ramla' ossia tal-Wied' fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex bil-kejl ta' cirka 3342m.k. tmiss tramuntana ma' sies, majjistral ma' Triq tar-Ramla u nofsinhar ma' gandott u dan kif jidher mil-liberazzjoni li saret favurihom, hawn anness u mmarkata Dok VM1;

Illi dan kien jirrapprezenta s-sehem kollu li Joseph u Josephine Sultana seta' kellhom minn din l-art;

Illi konsegwentament l-atturi akkwistaw is-sehem ta' Frangisk Sultana permezz ta' kuntratt fl-atti ta' Josianne Mifsud hawn anness u mmarkat Dok VM2;

Illi wara l-liberazzjoni u l-kuntratt hawn fuq imsemmi sallum l-atturi qeghdin igawdu l-pussess attwali u esklussiv ta' din l-art u fil-fatt ghamlu diversi xoghlijiet fuq l-istess apprezzamenti ta' raba;

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Josianne Mifsud tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Marzu elfejn u ghaxra (2010), proprjament granet wara s-subbasta, il-konjugi Joseph u Josephine Sultana, minkejja li kienu jafu illi s-subbasta kienet saret, bieghu lil Anthony u Maria konjugi Attard diversi apprezzamenti ta' raba u proprjetajiet gia mertu tas-subbasta numru 5/2006, fosthom, is-sehem 'ta' tnejn punt hamsa minn tmien partijiet (2.5/8) indivizi jew ahjar kwalunkwe sehem illi l-vendituri jista' ghandhom mir-raba msejjah tal-Wied tal-Furnar, drabi ohra maghruf bhala 'tal-Wied tar-Ramla' u drabi ohra maghruf bhala 'tal-Wied', sive tal-Mejda' sive wkoll tal-Wied tal-Ghejjun', limiti Xaghra, Ghawdex, drabi ohra limiti Nadur, Ghawdex, tal-kejl totali ta' cirka erbatax-il elf u sitta u hamsin metri kwadri (14056m.k.), konfinanti nofsinhar in part ma' triq, lvant mal-wied u tramuntana ma' sies, bid-dritt li jiehu l-ilma mil-gibjun li qieghed taht it-triq u li hemm taht l-art imsejha 'tat-tomna', li tinsab fil-majjistral tal-imsemmi raba, tal-valur dan is-sehem ta' tmintax-il elf Euro (€18,000). Din ir-raba hija murija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta u site-plan annessa ma' l-att bhala Dokument A, izda li mill-imsemmi raba trid tigi diviza dik il-parti murija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta u site-plan annessa ma' l-att bhala Dokument 'B', peress illi din hija ta' proprjeta ta' Francesco Sultana. Il-kejl tar-raba msemmi f'dan il-paragrafu di fatti mhuwiex tal-ghalqa kollha, izda tal-ghalqa kollha minbarra dik il-parti tal-istess Francesco." Il-kuntratt huwa anness u mmarkat Dok VM3;

Illi l-konjugi Sultana ma kellhom l-ebda jedd jaghmlu dan il-kuntratt ghaliex ma kien ghad fadlilhom l-ebda sehem minn dan ir-raba, u dan kif ser jigi ampjament ippruvat fil-mori tal-kawza;

Illi konsegwentament u a bazi tal-kuntratt Dok VM3, l-istess konvenuti qeghdin jinterpellaw lill-atturi biex jersqu ghad-divizjoni u l-atturi qed jopponu stante illi ma jirrikonnoxux it-titolu tal-istess konvenuti konjugi Attard;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-atturi huma proprjetarji tal-art fil-kwota ta' hames partijiet minn tmienja (5/8) minn zewg bicciet raba, liberi u franki wahda fl-inhawi maghrufa bhala 'tal-Wied tal-Furnar' ossia 'tal-Wied tar-Ramla' ossia 'tal-Wied' fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex bil-kejl ta' cirka 11,464m.k tmiss mill-punent mat-Triq tar-Ramla, lvant ma' passagg u nofsinhar ma' sies, u ohra fl-istess inhawi maghrufa bhala 'Tal-Wied tal-Furnar; ossia tal-Wied tar-Ramla' ossia 'tal-Wied' fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex bil-kejl ta' cirka 3342mk tmiss tramuntana ma' sies, majjistral ma' Triq tar-Ramla u nofsinhar ma' gandott, provenjenti mill-atti tas-subbasta u cioe' s-sehem kollu li kellhom Joseph u Josephine konjugi Sultana, kif ukoll tar-raba tal-kejl ta' tmien mija u hamsa u erbghin metri kwadri (845mk) fl-istess inhawi, provenjenti minn Frangisk Sultana;

2. Tiddikjara illi l-konvenuti permezz tal-kuntratt li sar mal-konjugi Sultana, ma akkwistaw l-ebda porzjoni mill-imsemmija art stante illi Joseph u Josephine Sultana ma kien ghad fadlilhom l-ebda sehem minn din l-istess raba u konsegwentament.

3. Tordna lill-konvenuti sabiex ma jimmolestawx lill-atturi fit-tgawdija tal-art posseduta minnhom.

Bl-ispejjez kollha nkluz dawk ta' l-ittra legali u gudizzjarji kontra l-istess konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Anthony u Maria konjugi Attard li eccepew:

1. Illi in linea preliminari r-rikors guramentat huwa null stante illi ezami tat-talbiet li qed jipproponu l-atturi fihom kumulu bejn il-petitorju u l-possessorju. Fil-fatt filwaqt illi l-ewwel zewg talbiet huma ta' natura petitorja, it-tielet talba hija ta' natura possessorja. Dan il-kumulu ta' azzjonijiet iwassal ghan-nullita ta' l-istess rikors guramentat. Dan id-divjet tal-kumulu tal-possessorju mal-petitorju huwa ta' ordni pubbliku u l-principju bhala tali mhuwiex derogabbli lanqas bil-kunsens espress jew tacitu tal-partijiet ;

2. In linea preliminari wkoll l-improponibilita' tat-tieni talba tal-atturi *stante* li huma l-atturi li jridu jippruvaw x'ghandhom u kemm ghandhom mill-art *de quo* u mhux jekk Joseph Sultana, li minghandu xtraw l-esponenti kellux jew kienx ghad fadallu xi sehem iehor mill-istess art li baqa' ma ngabx ghall-bejgh bis-subbasta u li sussegwentement gie akkwistat mill-esponenti. Jidher li m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li s-sehem li nbiegh bis-subbasta kien biss ta' hames partijiet minn tmien partijiet (5/8) indivizi, u l-atturi la kellhom u m'ghandhom ebda jedd li jindahlu lil Joseph Sultana x'jaghmel mill-bqija tas-sehem jew l-ishma li kien baqalu fuq l-art *de quo* u li baqghu ma ngabux ghas-subbasta. F'dan ir-rigward jonqos ghalhekk ukoll dak l-element tal-interess guridiku fl-atturi li jitolbu dikjarazzjoni mill-Qorti dwar il-bqija tal-ishma li l-atturi ma xtrawx u li m'ghandhom ebda jeddijiet fuqhom;

3. Illi l-esponenti qed jikkontestaw il-konsistenza tal-kejl tal-art u tas-sehem li l-atturi xtraw minghand Frangisk Sultana bil-kuntratt tas-7 ta' Mejju 2010. Dwar is-sehem ta' hames ottavi (5/8) ndivizi akkwistat mill-atturi bis-subbasta la hemm u lanqas ma kien hemm ebda kontestazzjoni ;

4. Illi *ex admissis* l-atturi qeghdin jikkonfermaw li huma mhumiex il-proprjetarji tal-intier, billi kemm bis-subbasta kif ukoll bil-kuntratt tas-7 ta' Mejju 2010, li sar fl-atti tan-Nutar Josianne Mifsud huma xtraw biss partijiet indivizi u mhux l-intier. Ghaldaqstant bhala komproprjetarji tal-art huma ghandhom biss il-jedd bil-ligi li jinqdew bil-haga komuni skont il-qies tal-jeddijiet taghhom u ma jistghux, anzi m'ghandhom ebda dritt li ma jhallux lill-komproprjetarji l-ohra tal-art li jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet taghhom (art. 491 tal-Kap.16) ;

5. Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' sehem indiviz mill-istess art liema sehem indiviz kien gie akkwistat minnhom validament bil-kuntratt li sar ukoll fl-atti tan-Nutar Josianne Mifsud tal-24 ta' Marzu 2010, liema sehem indiviz akkwistat mill-esponenti ma kienx l-oggett tal-bejgh bis-subbasta 5/2006 fl-ismijiet: Joseph Sultana et vs Joseph Sultana et. Fil-fatt sallum il-kuntratt tal-24 ta' Marzu 2010, fl-atti tan-Nutar Josianne Mifsud li permezz tieghu l-esponenti xtraw partijiet indivizi mill-art *de quo* ghadu hadd

m'attakkah lanqas l-istess atturi, u sakemm il-bejgh jigi attakkat b'success u skont il-ligi l-kuntratt ghandu u jibqalu sehh quddiem it-terzi nkluz ghalhekk ukoll l-istess atturi (art.996 tal-Kap.16) ;

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti u provi kollha fl-atti;

Rat l-atti annessi tas-subbasti numru 5/2006 PC u 10/2012 PC;

Rat illi fil-verbal tal-15 ta' Novembru, 2016 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet kollha fl-atti.

Ikkunsidrat

Illi l-fatti fil-qosor f'din il-kawza huma li konsegwenza ta' subbasta bin-numru 5/2006 PC fil-konfront ta' Joseph Sultana u Josephine Sultana (fejn dawn tal-ahhar kellhom djun kbar ma' diversi kredituri) giet liberata a favur l-atturi odjerni l-art li ssegwi:

'hames partijiet minn tmienja (5/8) minn zewg bicciet raba', liberi u franki, wahda fl-inhawi maghrufa bhala 'Tal-Wied tal-Furnar' ossia 'Tal-wied tar-Ramla' ossia 'Tal-Wied' fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex, bil-kejl ta' cirka 11,646m.k., tmiss punent mit-Triq tar-Ramla, lvant ma' passagg u nofsinhar ma' sies, u ohra fl-istess inhawi maghrufa bhala 'Tal-Wied tal-Furnar' ossia 'Tal-Wied tar-Ramla' ossia 'Tal-Wied' fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex, bil-kejl ta' cirka 3342 m.k. tmiss tramuntana ma' sies, majjistral ma' Triq tar-Ramla u nofsinhar ma' gandott.' (liberazzjoni datata 23 ta' Marzu, 2010 a fol. 7)

Illi skont il-premessi tal-atturi fir-rikors guramentat din l-art liberata favurihom:

'kien jirrapprezenta s-sehem kollu li Joseph u Josephine Sultana seta' kellhom minn din l-art.'

Illi l-istess atturi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Josianne Mifsud datat 7 ta' Mejju, 2010, fejn il-partijiet kienu certu Francesco Sultana (li jigi z-ziju tad-debitur msemmi aktar 'il fuq Joseph Sultana) u l-istess atturi odjerni, xtraw l-art li tinsab deskritta kif isegwi:

'in-nofs (1/2) indiviz jew kwalunkwe sehem spettanti lill-vendituri mil-bicca raba msejha *'tal-Wied tal-Furnar' sive 'tal-Ghejjun'*, limiti Xaghra, Ghawdex, gia' limiti Victoria, Ghawdex, tal-kejl totali ta' cirka elf sitt mija u disghin metri kwadri (1690 m.k.), konfinanti mit-tramuntana mal-wied, min-nofsinhar ma' beni ta' l-eredi ta' Pio Zammit jew l-aventi kawza taghhom u mil-lvant ma' beni ta' l-eredi ta' Francesco Grech, soggetta ghall-passagg favur raba ta' terzi u ghandha d-dritt li tiehu l-ilma mir-raba msejjah 'tat-tomna', li hu ta' terzi, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, u bil-pussess vakant.' (fol. 8 et seq)

Fl-istess kuntratt pubbliku li sar ftit gimghat wara l-liberazzjoni bis-subbasta favur l-atturi, l-atturi u Francesco Sultana ddikjaraw kif isegwi:

'Il-pjanta u site-plan li qed tigi annessa ma' dan l-att bhala Dokument 'A', turi biss il-kejl ta' cirka tmien mija u hamsa u erbghin metri kwadri (845m.k.) u cioe' n-nofs tal-fuq imsemmi raba, u dan peress illi ghalkemm ma saret ebda divizjoni bejn il-vendituri u l-proprjetarju tan-nofs (1/2) indiviz l-iehor, certu Joseph Sultana, il-venditur u Joseph Sultana kienu ftehmu bil-fomm sa minn dakinhar tal-att ta' akkwist hawn taht imsemmi, li l-parti li ghandha tkun ta' Francesco Sultana hija dik murija fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa. Izda divizjoni b'att notarili qatt ma sar dwar dan. Il-kompraturi jiddikjaraw li dan kollu jafuh u ma jsibu ebda oggezzjoni ghall-prosegwiment ta' dan l-att.

Dan ir-raba ta' elf sitt mija u disghin metri kwadri (1690 m.k.) jifforma parti minn zewg bicciet raba akbar liberi u franki, imsejha t-tnejn bhala *tal-Wied tal-Furna, ossia tal-wied tar-Ramla, ossia tal-wied,* limiti Xaghra, Ghawedex, tal-kejl, wahda ta' cirka hdax-il elf erba' mija u erbgha u sittin metri kwadri (11,464 m.k.) konfinanti punent ma' Triq tar-Ramla, lvant ma' passagg u nofsinhar ma' sies, u l-ohra tal-kelj ta' cirka tlett elef tliet mija u tnejn u erbghin metri kwadri (3342m.k.), konfinanti mit-tramuntana ma' sies, majjistral ma' Triq tar-Ramla u nofsinhar ma' gandott. L-istess kompratur huwa sit ta' hamsa minn tmien partijiet (5/8) indivizi tar-raba kollu msemmi f'dan il-paragrafu, u dan permezz ta' subbasta li saret fit-tmienja (8) ta' Marzu, elfejn u ghaxra (2010)).'

Illi fl-atti l-attur isostni li Joseph Sultana fil-mori tas-subbasta (li fiha l-atturi ma kienux parti) kien infurmah li jekk jixtri r-raba' in kwistjoni bis-subbasta jkun jonqsu biss li jixtri dik ta' Francesco Sultana biex b'hekk din issir kollha tal-atturi. L-atturi allura jargumentaw fl-atti li la darba huma kellhom hamsa minn tmien partijiet indivizi tar-raba gej mis-subbasta u la darba huma xtraw kif qalilhom l-istess Joseph Sultana in-nofs indiviz ta' Francesco Sultana allura llum huma proprjetarji assoluti ta' din ir-raba'. Skont l-istess atturi, wara s-subbasta d-debitur Joseph Sultana ma kien baqalu xejn tieghu mir-raba' in kwistjoni.

Illi izda a fol. 12 tal-process gie esebit kuntratt pubbliku wkoll fl-atti tan-Nutar Dottor Josianne Mifsud ippublikat nhar l-24 ta' Marzu, 2010 (cioe' ftit jiem wara s-subbasta in kwistjoni u l-liberazzjoni) fejn l-istess debituri fis-subbasta Joseph u Josephine Sultana trasferew lill-konvenuti odjerni (li wkoll jallegaw li kienu kredituri tal-istess vendituri izda mhux parti mis-subbasta tas-sena 2006) fost proprjeta' ohra r-raba' kif isegwi:

'tnejn punt hamsa minn tmien partijiet (2.5/8) indivizi jew ahjar kwalunkwe sehem li l-vendituri jista' ghandhom mir-raba msejjah *tal-Wied tal-Furnar,* drabi ohra maghruf bhala *'tal-Wied tar-Ramla' u* drabi ohra maghruf bhala '*tal-Wied',* sive '*tal-Mejda'* sive wkoll *'tal-Wied tal-Ghejjun',* limiti Xaghra, Ghawdex, drabi ohra limiti Nadur, Ghawdex tal-kejl totali ta' cirka eberatax-il elf u sitta u hamsin metri kwadri (14056m.k.), konfinanti nofsinhar in parti ma' triq, lvant mal-wied u tramuntana ma' sies, bid-dritt li jiehu ilma mill-gibjun li qieghed taht it-triq u li hemm taht l-art imsejha 'tat-tomna', li tinsab fil-majjistral tal-imsemmi raba,…' (fol. 12 u 13)

Illi in kwantu ghal derivazzjoni ta' din ir-raba' jinghad fl-istess kuntratt a fol. 14 tal-process paragrafu kif isegwi:

'In kwantu ghar-raba msejjah 'Tal-Wied tal-Furnar' ippervenew ilkoll lil-imsemmija vendituri b'titoli oneruzi, wiehed fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea tad-dsatax (19) ta' Novembru, elf disa' mija u hamsa u sebghin (1975), iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Settembru, elf disa' mija erbgha u disghin (1994), iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Cauchi tat-tmintax (18) ta' Gunju, elfejn u wiehed (2001), u iehor fl-atti tieghu Nutar hawn taht iffirmata tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Mejju, elfejn (2000)'.

Illi l-konvenuti odjerni xerrejja fl-att tal-24 ta' Marzu, 2010 wara li giet trasferita l-art a favur taghhom ghaddew sabiex jitolbu li ssir divizjoni tal-art mal-atturi. Jirrizulta mill-atti, partikolarment kif konfermat mix-xheida tal-istess Nutar Dottor Josianne Mifsud (fol 344 et seq), li kien hemm laqghat bejniethom quddiem l-istess Nutar bl-ghan li l-atturi jixtru l-art minghand il-konvenuti izda dawn jidher li ma waslux kemm fuq prezz kif ukoll fuq l-ishma. Konsegwenti ghal dan kollu l-atturi bdew isostnu li fis-subbasta huma xtraw l-art kollha li kienet ta' Joseph u Josephine Sultana u ghalhekk il-konvenuti odjerni qatt ma setghu xtraw xi parti minnha minghand l-istess Joseph u Josephine Sultana.

L-ewwel eccezzjoni ta' nullita:

Konsegwenza ta' dak kollu suespost spiccat giet intavolata l-kawza odjerna mill-atturi kontra l-konvenuti li titlob li din il-Qorti principalment tikkonferma li l-atturi odjerni permezz tax-xiri taghhom fl-atti tas-subbasta 5/2006 xtraw 'is-sehem kollu li kellhom Joseph u Josephine konjugi Sultana' (ara l-ewwel talba). Konsegwenti ghal din id-dikjazzjoni jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-konvenuti ma akkwistaw l-ebda porzjon mill-art in kwistjoni stante illi Joseph u Josephine Sultana 'ma kien ghad fadlihom l-ebda sehem minn din l-istess raba' (ara t-tieni talba) u konsegwentement jaghmlu talba sabiex din il-Qorti tordna lill-konvenuti sabiex ma jimmolestawx lill-atturi fil-pusess taghhom. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-atturi jaghmluha cara li l-kawza ntavolata minnhom mihjiex wahda possessorja izda kawza *'actio rei vindicatoria'* (ara fol. 383) u dan principalment minhabba l-ewwel eccezzjoni mqajjma mill-konvenuti ta' nullita' tal-proceduri stante li skont huma r-rikors guramentat odjern fih kumulu ta' petitorju u possessorju fl-istess hin, fattur li skont il-konvenuti ghandu jgib in-nullita' tal-proceduri.

Illi fir-rigward ta' din l-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti fis-sottomissjonijiet taghhom (fol. 399 et seq) isostnu kif isegwi:

'Illi jidher li l-azzjoni promossa mill-attur hi wahda petitorja billi fiha tippredomina l-idea ta' proprjeta', izda kemm-il darba din il-Qorti jkollha ssib li l-atturi m'akkwistawx l-intier tar-raba' u tichad din l-eccezzjoni tad-divjet tal-kumulu, il-Qorti ghandha tieqaf hemm u

tirrigetta t-talbiet attrici billi ma tistax imbaghad tidhol biex tezamina l-fatt tal-pussess u jekk l-atturi gewx immolestati jew disturbati f'dak il-pussess. Jew l-azzjoni hi bazata fuq l-artikolu 322 tal-Kodici Civili jew fuq l-artikolu 534 tal-istess Kodici. Iz-zewg azzjonijiet flimkien fl-istess kawza mhumiex kompatibbli.'

Illi din il-Qorti rat mill-atti li l-provi li tressqu principlament kienu dwar it-titolu tal-proprjeta' u mhux dwar pussess. Illi l-kawza ntavolata mill-atturi ghajr ghat-tielet talba (li hija izda konsegwenzjali ghall-ewwel u t-tieni talba u ghalhekk tiddependi fuq jekk din il-Qorti taqbilx mal-allegazzjoni attrici li huma xtraw is-sehem kollu ta' Joseph u Josephine Sultana) hija kawza petitorja u mhux possessorja. F'kaz li din il-Qorti tiddeciedi li l-atturi ma akkwistawx l-intier tal-proprjeta' li kellhom Joseph u Josephine Sultana hija taqbel mal-konvenuti li ma jkollha l-ebda jedd fil-ligi li tidhol fil-kwistjoni ta' pussess per se stante li kif gia nghad it-tielet talba hija konsegwenzjali ghall-ewwel u t-tieni talba u minghajrhom ma treggix. In vista ta' dawn il-motivazzjonijiet din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti. Fir-rigward tal-ispejjez ta' din l-eccezzjoni dawn ser jigu decizi flimkien mad-decizjoni fuq il-mertu.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi da parti taghhom il-konvenuti, apparti l-eccezzjonijiet fuq bazi legali, jeccepixxu li l-atturi 'm'ghandhom ebda jedd li jindahlu lil Joseph Sultana x'jaghmel mill-bqija tas-sehem jew l-ishma li kien baqalu fuq l-art *de quo* u li baqghu ma ngabux ghas-subbasta', li bhala komproprjetarji ghandhom il-jedd fil-ligi li jinqdew bil-haga u li huma akkwistaw validament sehem indiviz mill-proprjeta' in kwistjoni.

Illi din il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawza, kelma b'kelma, dokument b'dokument jirrizultalha li l-bazi kollha tal-pretensjonijiet atturi (kif anke jiddikjara l-istess attur fil-kontro-ezami tieghu ara b'mod partikolari fol. 323 tal-process) hija l-allegazzjoni jew pretensjoni li permezz tas-subbasta numru 5/2006PC gie liberat a favur taghhom dak kollu li kien jappartjeni lil Joseph u Josephine Sultana minn din ir-raba' dak in-nhar tas-subbasta fit-8 ta' Marzu, 2010.

Illi jirrizulta mill-atti lil din il-Qorti li verament fil-bidu tas-subbasta kien hemm l-intenzjoni da parti tal-kredituri li tinbiegh ir-raba' kollha proprjeta' ta' Joseph u Josephine Sultana u ghalhekk tifhem li seta' verament kien hemm kliem bejn Joseph Sultana u l-attur li jekk jixtri bis-subbasta jibqa' biss is-sehem ta' Francesco Sultana. Jirrizulta izda li fil-mori tal-istess subbasta nqala ntopp fis-sens illi r-Registratur tal-Qorti u l-perit tekniku ngiebu a konjizzjoni, permezz ta' nota fl-atti tal-istess Francesco Sultana (gia msemmi aktar 'il fuq) li parti minn dik ir-raba' ma kinitx ta' Joseph Sultana wahdu izda li parti minnha kienet proprjeta' ndiviza mal-istess Francesco Sultana (ara fol. 39 et seq). Francesco Sultana oggezzjona li r-raba' tieghu tigi mibjugha bis-subbasta. Konsegwenza tad-dubji li nqalghu fuq it-titlu tad-debituri Joseph u Josephine Sultana fir-rigward tar-raba' in kwistjoni ttiehdet id-decizjoni mir-registratur tal-Qorti s-Sur Anton Mizzi (li xehed fl-atti) flimkien mal-Avukat tal-kredituri Dr. Carmelo Galea (li wkoll xehed fl-atti) fi kliem l-istess Anton Mizzi b'approvazzjoni wkoll tal-Qorti li sabiex wiehed ikun cert jinbieghu biss hames partijiet minn tmienja (5/8) tal-istess raba'. Dan johrog evidenti mix-xhieda tas-Sur Anton Mizzi a fol. 270 et seq tal-process fejn l-istess xhud ghamel referenza ghall-'e-mails' datati l-1 u 3 ta' Dicembru, 2007 tal-Avukat Dr. Carmelo Galea li giet esebita fl-atti a fol. 279 tal-process li fir-rigward tal-art in kwistjoni taqra kif isegwi:

'3. Mir-ricerki ta' Joseph Sultana jirrizulta illi oltre n-nofs indiviz akkwistat bil-kuntratt JS 10 (*nota tal-Qorti: esebit fol 212 tas-subbasta 5/2006 PC)* huwa akkwista s-segwenti:

a. B'att tan-Nutar Michael Refalo tat-29 ta' Dicembru 1987 minghand Maria u Francesca ahwa wlied Zammit ottav indiviz iehor minn din l-art (Nota 59/1998); (*nota tal-Qorti: insinwa esebita fl-atti odjerni a fol. 233).*

b. Li jfisser li d-debituri ghandhom almenu 5/8 minn din ir-raba.

c. Jiena ma nsibx oggezzjoni illi in subbasta ngibu din il-kwota ndiviza sabiex ma jinholqux problemi mal-eventwali kompraturi. F'dan il-kaz, ovvjament tal-artijiet irid jigi ridimensjonat sabiex jirrifletti s-sehem li ghandu d-debitur.'

Is-Sur Anton Mizzi bhala risposta fit-3 ta' Dicembru, 2007 staqsa lil Dr. Carmelo Galea kif isegwi:

'3. Dwar il-valur tal-fond numru 4 *(nota tal-Qorti: kif kienu deskritti u numerati mill-Perit tekniku r-raba in kwistjoni fir-rapport tieghu)* – raba' "Tal-Wied tal-Furnar" gie stmat mill-perit tekniku fis-somma ta' Lm 50,000; se naqblu li nbieghu 5/8 minnu. Allura l-valur ta' din il-kwota semplicement naqbad niehu 5/8 ta' Lm50,000, i.e. Lm31,250? Tahseb li nkunu korretti?'

Dr. Carmelo Galea f'e-mail responsiva datata l-istess gurnata rrisponda kif isegwi:

'Nistghu nghidu:
'hames ottavi ndiviz mir-raba' 'Ta' Wied il-furna' l-intier ta' liema fond gie stmat mill-Perit tekniku Lm 50,000'.'

Illi minn dak espost gia jirrizulta lil din il-Qorti allura li ghalkemm id-debitur Joseph Sultana, skont dak li jirrizulta mill-atti odjerni u tas-subbasta akkwista titolu fuq l-art in kwisjtoni mill-anqas permezz ta' sitt kuntratti kif isegwi:

(i) kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea tad-dsatax (19) ta' Novembru, elf disa' mija u hamsa u sebghin (1975) fejn dak in-nhar stess Joseph Sultana ghadda nofs indiviz lil Francesco Sultana;
(ii) (ii) kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tat-tnejn (2) ta' April tas-sena elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987);
(iii) kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tas-sebgha u ghoxrin (29) ta' Dicembru, elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987);
(iv) kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Settembru, elf disa' mija erbgha u disghin (1994);
(v) kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Cauchi tat-tmintax (18) ta' Gunju, elfejn u wiehed (2001);
(vi) kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Josianne Mifsud datat tnejn u ghoxrin (22) ta' Mejju, elfejn (2000).

finalment jirrizulta li fis-subbasta tressqu biss ghall-bejgh is-sehem ta' hamsa minn tmienja fir-raba' in kwistjoni derivanti minn zewg kuntratti biss cioe' dawk indikati fl-e-mail ta' Dr. Carmelo Galea kif isegwi:

(1) Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tat-tnejn (2) ta' April tas-sena elf disa' mija u seba u tmenin (1987) (dokument JS 10 a fol 212 tas-subbasta 5/2006);

(2) Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tas-sebgha u ghoxrin (29) ta' Dicembru, elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987) (insinwa a fol. 233 tal-process odjern).

filwaqt li l-ismha tad-debituri Joseph u Josephine Sultana derivanti mill-erba' kuntratti l-ohra baqghu proprjeta' tal-istess debituri Sultana. Dan huwa wkoll rifless fil-kuntratt tal-konvenuti li fid-derivazzjoni tal-proprjeta' n-Nutar issemmi l-kuntratti kollha ghajr dawk tas-sena 1987 li appuntu kienet l-art akkwistata bihom li giet mibjugha bis-subbasta (ara fol. 14 paragrafu b).

Dan kollu jikkonfermah l-istess Registratur tal-Qorti s-Sur Anton Mizzi fejn a fol. 277 tal-process jaqbel li kien hemm partijiet minn din il-proprjeta' li ma gietx mibjugha ghax f'dak il-mument ma kienx car it-titolu legali fuqha. A fol. 295 fir-risposti bil-miktub ghal domandi li sarulu mill-partijiet jerga' jikkonferma li l-bejgh bis-subbasta kien ibbazat biss fuq il-proprjeta' derivanti miz-zewg kuntratti hawn fuq imsemmija li gew ippublikati fis-sena 1987 u l-ebda kuntratt iehor u <u>jeskludi kompletament</u> li l-kejl ta' raba kontenuti fil-kuntratti ppubblikati minn Nutar Dr. Joanne Cauchi fis-sena 2001 u Nutar Michael Refalo fis-sena 1994 seta' gie nkluz fil-bejgh bis-subbasta.

Illi minn dak kollu suespost jirrizulta ampjament pruvat lil din il-Qorti li l-premessa tal-atturi illi dak in-nhar tas-subbasta 5/2006 huma xtraw is-sehem kollu li Joseph u Josphine Sulta seta' kellhom fuq l-art in kwistjoni hija kompletament errenoa u mhux sopportata mid-dokumentazzjoni esebita u d-dikjarazzjonijiet tar-Registratur tal-Qorti s-Sur Anton Mizzi. Dan kollu jfisser li din il-Qorti qatt ma tista' tasal sabiex tilqa' l-ewwel talba tal-atturi li appuntu titlob dikjarazzjoni fis-sens li l-atturi xtraw is-sehem kollu li kellhom id-debituri Joseph u Josephine Sultana fir-raba' in kwistjoni permezz tas-subbasta 5/2006 PC. Dan ifisser ukoll li din il-Qorti wkoll ma tistax tilqa' t-tieni talba tal-atturi li titlob li tiddikjara li l-konvenuti ma akkwistaw l-ebda porzjon minn din l-art permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Josianne Mifsud datat 24 ta' Marzu, 2010 ghaliex jirrizulta li verament id-debituri Joseph u Josephine Sultana kien

ghadhom sidien ta' porzjonijiet minn din ir-raba' derivanti minn kuntratti li ma ttiehdux in konsiderazzjoni) ai fini tas-subbasta (kif appuntu jirrizulta mid-derivazzjoni a fol. 14 paragrafu b fil-kuntratt tal-konvenuti) u ghalhekk il-Qorti tqis li fic-cirkustanzi r-raba' u l-hames eccezzjonijiet tal-konvenuti jisthoqqilhom li jigu milqugha. B'danakollu din il-Qori ma tqisx li huwa kompitu taghha fl-atti ta' din il-kawza, ghaliex altrimenti tmur oltre dak mitlub minnha fir-rikors guramentat, li f'din id-decizjoni tikkonferma jew le jekk il-porzjon jew sehem indikat fil-kuntratt cioe' dawk ta' zewg ishma u nofs minn tmienja (2 ½/8) hux wiehed korrett jew le.

Ghaldaqstant din il-Qorti in vista tal-kunsiderazzjonijiet suesposti, la darba jirrizultalha li l-bazi talbiet tal-atturi hija wahda fallaci ghall-ahhar b'dana li t-talbiet attrici ser jigu michuda, ma tqisx li ghandha ghalfejn tinoltra ruhha fl-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti.

Decizjoni

Ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, tilqa' r-raba' u l-hames ecezzjoni tal-konvenuti, fic-cirkustanzi tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet rimanenti u tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha attrici, bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur