Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

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

Illum it-Tlieta, 30 ta' Mejju 2017

Rikors Guramentat Numru:- 110/2016JVC

Michael Sultana kemm f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsefrin Margaret Bartolo, Lorenza Galea u Carmen Sultana

Vs

Dennis Azzopardi u Helen Muscat

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat fejn l-atturi ppremettew:

1. Illi l-kontendenti huma koproprjetarji tal-fond bin-numru tlieta u tmenin (83) fi Triq Gnien Xibla, Xaghra, Ghawdex, liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu li jidher ahjar immarkat bl-ahmar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'A';

2. Illi kif gie stabbilit permezz tas-sentenza ta' dina l-Onorabbli Qorti tal-erbatax (14) ta' April tas-sena elfejn u sittax (2016) fil-kawza numru 80/2006PC fl-ismijiet 'Michael Sultana pro et noe vs Helen Muscat et' nofs (1/2) indiviz ta' dan il-fond huwa provenjenti mill-wirt u successjoni ta' Joseph Maria Sultana u Josephine Sultana li mietu fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' April elf disa' mija u tmienja u disghin (1998) u fis-sbatax (17) ta' Marzu tal-elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) rispettivament u rregolaw il-wirt u s-successjoni taghhom permezz ta' testment unika charta fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tat-tletin (30) ta' April tal-elf disa' mija u disghin (1990) li permezz tieghu nnominaw bhala eredi universali taghhom lil hames uliedhom u cioe' lill-komparenti Michael Sultana,

Margaret Bartolo u Lorenza Galea u lill-mejtin Fortunato Sultana u Carmela Azzopardi, fi kwoti ugwali u ndivizi bejniethom;

3. Illi l-imsemmija Carmela Azzopardi mietet u s-sehem taghha ghadda fuq l-eredi taghha l-konvenuti Dennis Azzopardi u Helen Muscat;

4. Illi l-imsemmi Fortunato Sultana miet u s-sehem tieghu ghadda fuq martu l-attrici Carmela Sultana u dan skont it-testment tieghu li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'B';

5. Illi n-nofs (1/2) indiviz l-iehor jappartjeni lill-konvenuti Dennis Azzopardi u Helen Muscat bejniethom stante li dan gie akkwistat minnhom permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tat-tmintax (18) ta' Lulju tal-elfejn u wiehed (2001), kopja ta' liema kuntratt qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'C';

6. Illi ghalhekk dan il-fond jappartjeni nkwantu ghall-kwota ta' decima (1/10) parti ndiviza lil kull wiehed minn Michael Sultana, Margaret Bartolo, Lorenza Galea u Carmela Sultana u l-kwota ta' sitt decimi (6/10) indivizi lill-konvenuti Dennis Azzopardi u Helen Muscat bejniethom;

7. Illi l-atturi ma jixtiqux li jibqghu in komproprjeta' mal-konvenuti tal-fond 'de quo' kif fuq deskritt u ghalhekk qed jipprevalixxu ruhhom mill-fakolta li taghtihom il-ligi u permezz ta' din il-kawza odjerna qed jitolbu l-bejgh bis-subbasta tal-fond 'de quo' kif fuq deskritt;

8. Illi l-valur tal-fond 'de quo' diga gie stabbilit fir-relazzjoni illi hejja l-espert tekniku l-Perit Valerio Schembri fil-kawza nru 80/2006PC hawn fuq imsemmija fejn dan il-fond gie stmat bil-valur ta' mitejn elf Ewro (€200,000) fejn gie stabbilit ukoll illi l-fond inkwistjoni ma huwiex fizikament possibbli li jinqasam;

9. Illi minkejja li l-atturi nterpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-bejgh ta' dan il-fond permezz ta' ittra ufficjali datata Settembru 2016 (Dok 'D' anness), il-konvenuti baqghu nadempjenti.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-partijiet huma komproprjetarji tal-fond bin-numru tlieta u tmenin (83) fi Triq Gnien Xibla, Xaghra, Ghawdex, liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, inkwantu ghall-kwota ta' decima (1/10) parti ndiviza spettanti lil kull wiehed minn Michael Sultana, Margaret Bartolo, Lorenza Galea u Carmela Sultana u l-kwota ta' sitt decimi (6/10) indivizi lill-konvenuti Dennis Azzopardi u Helen Muscat bejniethom;

2. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja tiddikjara illi dan il-fond ma huwiex facilment u kommodament divizibbli u tordna l-bejgh tal-fond kollu bis-subbasta bil-partecipazzjoni ta' oblijaturi estranji;

Bl-ispejjez kollha, inkluzi tal-ittra ufficcjali datata Settembru tal-elfejn u sittax (2016) kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti illi eccepew:

1. Illi b'mod preliminari l-esponenti jissollevaw ir-*res judicata* in kwantu kwalunkwe sehem li r–rikorrenti ghandhom mill-fond bl-indirizz 83, Triq Gnien Xibla, Xaghra, Ghawdex, gia gie ordnat li jinbiegh bil-procedura tal-licitazzjoni fil-kawza deciza minn din l-istess Qorti fl-14 ta' April 2016 fl-ismijiet Michael Sultana et vs Helen Muscat et (Rikors Guramentat numru 80/2006PC). Fil-fatt, b'din id-decizjoni gie ordnat li jsir il-bejgh b'licitazzjoni ta' nofs indiviz tal-fond imsemmi, liema nofs indiviz huwa komproprjeta' bejn il-kontendenti, filwaqt li n-nofs indiviz l-iehor li ma giex ordnat li jinbiegh bl-istess subbasta jappartjeni lill-esponenti konvenuti biss. Gialadarba sehem ir-rikorrenti mill-proprjeta' gia gie ordnat li jinbiegh b'ordni tal-Qorti, issa r-rikorrenti ma jistghux jitolbu l-bejgh ta' sehemhom mill-istess proprjeta' bi procedura ohra godda;

2. Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghall-premess, din il-kawza qatt ma tista' timxi qabel ma jsir il-bejgh bil-licitazzjoni mertu tal-kawza msemmija fil-paragrafu precedenti ghal dan. Hija qatt ma tista' tipprevali fuq l-esekuzzjoni ta' decizjoni gia' moghtija minn Qorti liema decizjoni kienet tirrigwarda d-divizjoni ta' wirt.

Gialadarba sehem l-atturi jkun inbiegh bil-licitazzjoni msemmija, allura huma ma jifdlilhom l-ebda sehem u l-ebda nteress fil-proprjeta', u ghaldaqstant huma ma jkollhom l-ebda interess guridiku f'dawn il-proceduri;

3. Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghall-premess, huwa sottomess li t-talbiet rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt;

4. Illi huwa sottomess li fir-rigward tad-dikjarazzjoni maghmula mir-rikorrenti f'paragrafu 9 tar-rikors guramentat fejn sostnew li qabel giet prezentata din il-kawza, huma baghtu ittra ufficjali lill-esponenti biex jersqu ghall-bejgh ta' dan il-fond, huwa sottomess li gialadarba kien hemm l-ordni tal-Qorti biex isir il-bejgh bil-licitazzjoni tan-nofs indiviz tal-proprjeta', li minnu r-rikorrenti ghandhom sehem, l-esponenti ma kienu bl-ebda mod marbuta li jbiegh sehemhom mill-proprjeta', u inqas u inqas kellhom l-obbligu li jbieghu l-proprjeta' bil-prezzijiet u kundizzjoni li dehru li kienu tajbin ghar-rikorenti. Ghaldaqstant bil-fatt li r-rikorrenti baghtu ittra ufficjali lill-esponenti biex ibieghu l-proprjeta' lil terzi, qabel ma giet prezentata din il-kawza, ir-rikorrenti ma ottjenewx xi dritt li jipprosegwu b'kawza ta' din ix-xorta;

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

Rat id-dokumenti u provi kollha fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-process anness bin-numru 80/2006PC;

Rat illi fil-verbal ta' nhar it-22 ta' Frar, 2017 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi bejn il-partijiet hemm qbil dwar il-fatti kif esposti mill-ewwel sas-sitt paragrafu tar-rikors guramentat kif ukoll it-tmien paragrafu. In vista ta' dan il-partijiet jaqblu li bejniethom huma ko-proprjetarji tal-fond bl-indirizz 83, Triq Gnien Xibla, Xaghra, Ghawdex u dan in kwantu ghall-kwota ta' decima (1/10) parti ndiviza lil kull wiehed mill-erba' atturi u kwota ta' sitt decimi (6/10) parti ndiviza lill-konvenuti Dennis Azzopardi u Helen Muscat. Il-partijiet jaqblu wkoll li nofs il-fond indiviz gia gie ordnat il-bejgh tieghu fis-subbasta fl-ambitu tal-kawza *actio familiae circondae* deciza bejniehtom (atti annessi 80/2006PC) filwaqt li s-sehem rimanenti tal-konvenuti ma kienx inkluz f'dik il-kawza. L-atturi fil-kawza odjerna qed jinsistu li ghalkemm gia gie ordnat il-bejgh bis-subbasta tan-nofs indiviz, li din il-Qorti ghandha tmur oltre u tordna l-bejgh bis-subbasta tal-fond kollu li wkoll hemm qbil bejn il-partijiet li mhux kommodament divizibbli u dan sabiex fis-subbasta kull proprjetarju jkun jista' jigbor l-ahjar prezz possibbli ghal sehmu fil-proprjeta' in kwistjoni u wkoll sabiex l-ebda parti ma tapprofitta ruhha minn fuq il-partijiet l-ohra.

Il-konvenuti da parti taghhom iqajmu l-eccezzjonijiet tar-*res judicata* u n-nuqqas ta' interess guridiku da parti tal-atturi ghaliex isostnu li sehem l-atturi gia ntbaghat ghall-bejgh bis-subbasta permezz tal-kawza 80/2006 u ghaldaqstant la jistghu jergghu jitolbu s-subbasta tieghu u lanqas ghandhom interess li jaghmlu l-kawza odjerna la darba l-parti ndiviza taghhom tigi mibjugha bis-subbasta. Il-konvenuti jsostnu wkoll li ghalkemm intbaghtet ittra ufficcjali lilhom sabiex jersqu ghall-bejgh tal-proprjeta' kollha huma ma setghux jaghmlu dan stante l-ordni tal-Qorti ghall-bejgh bis-subbasta tan-nofs indiviz tal-fond.

Il-partijiet izda jaqblu li jekk din il-Qorti tasal sabiex tilqa' t-talba tal-atturi allura ghandha tapplika l-istima tal-fond li saret mill-espert tekniku l-Perit Valerio Schembri fl-atti tal-kawza 80/2006PC li kkonkludiet li l-fond kollu huwa stmat bil-valur ta' mitejn elf Ewro (€200,000) u li l-fond in kwistjoni mhux kommodament divizibbli.

Res Judicata:

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti odjerni taqra kif isegwi:

'1. Illi b'mod preliminari l-esponenti jissollevaw ir-res judicata in kwantu kwalunkwe sehem li r–rikorrenti ghandhom mill-fond bl-indirizz 83, Triq Gnien

Xibla, Xaghra, Ghawdex, gia gie ordnat li jinbiegh bil-procedura tal-licitazzjoni fil-kawza deciza minn din l-istess Qorti fl-14 ta' April 2016 fl-ismijiet Michael Sultana et vs Helen Muscat et (Rikors Guramentat numru 80/2006PC). Fil-fatt, b'din id-decizjoni gie ordnat li jsir il-bejgh b'licitazzjoni ta' nofs indiviz tal-fond imsemmi, liema nofs indiviz huwa komproprjeta' bejn il-kontendenti, filwaqt li n-nofs indiviz l-iehor li ma giex ordnat li jinbiegh bl-istess subbasta jappartjeni lill-esponenti konvenuti biss. Gialadarba sehem ir-rikorrenti mill-proprjeta' gia gie ordnat li jinbiegh b'ordni tal-Qorti, issa r-rikorrenti ma jistghux jitolbu l-bejgh ta' sehemhom mill-istess proprjeta' bi proceduri ohra godda.'

Illi din il-Qorti rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet fl-atti fuq dan il-punt u tiddikjara li hija taqbel mas-sottomissjonijiet tal-atturi filwaqt li ma tikkonkorrix mal-argumenti tal-konvenuti. Illi wara li l-Qorti gharblet iz-zewg kawzi jirrizulta s-segwenti:

1. Illi huwa minnu li l-identita' tal-partijiet hija l-istess fiz-zewg kawzi u ghalhekk dan l-element minn tlieta tar-*res judicata* huwa sodisfatt;

2. Illi izda dwar l-identita' tal-oggett jew tal-haga (*eadem res*) huwa car illi filwaqt li fil-kawza l-ohra kien hemm in kwistjoni bejn il-partijiet nofs indiviz biss tal-proprjeta' llum koncernata f'din il-kawza (apparti proprjeta' ohra li ma ghandha x'taqsam xejn mal-kawza odjerna) fil-kawza odjerna hemm involuta l-proprjeta' shiha ndivizia bejn il-partijiet tal-fond in kwistjoni. Huwa ghalhekk evidenti li l-ko-proprjeta' shiha tal-fond *de quo* ma gietx rizolta fil-kawza ta' divizjoni li ghaliha qed issir referenza mill-konvenuti bhala r-*res judicata* fil-konfront tal-atturi. Huwa ghalhekk evidenti li fil-kawza 80/2006 ma gietx determinata u lanqas rizolta l-proprjeta' kollha tal-fond in kwistjoni kif qed jintalab fil-kawza odjerna. Ghaldaqstant din il-Qorti ma tqisx li l-element tal-*eadem res* huwa sodisfatt sabiex b'hekk tirnexxi l-eccezzjoni tar-*res judicata* mqajma mill-konvenuti;

3. Illi ghal dak li huwa l-mertu taz-zewg kawzi (*eadem causa petendi*) huwa evidenti li filwaqt li fil-kawza 80/2006, in-nofs biss tal-proprjeta' tal-fond koncernat fil-kawza odjerna kien suggett ghall-kawza ta' divizjoni minn wirt, il-kawza odjerna tolqot il-ko-proprjeta' tal-fond kollu fl-integrita' tieghu. Il-fatt li hemm sentenza li fiha gie ordnat il-bejgh tan-nofs indiviz tal-fond xejn ma jwaqqaf li Qorti ohra tordna l-bejgh tal-fond kollu sabiex b'hekk il-ko-proprjetarji kollha jkunu jistghu jiehdu l-ahjar profitt minn sehemhom. Li kieku din il-Qorti kellha tikkonkorri mat-tezi tal-konvenuti

tkun qed taghti lok ghall-abbuz da parti taghhom li certament isibu ruhhom f'posizzjoni ta' vantagg fis-subbasta tan-nofs indiviz b'dana li jkunu l-atturi odjerni li jbaghtu billi probabbilment jingabar prezz ferm anqas ghall-bejgh tan-nofs indiviz minn dak li jigi offert ghall-fond kollu. Jirrizulta ghalhekk li anki l-element ta' *eadem causa petendi* huwa nieqes sabiex tkun tista' tigi milqugha l-ewwel eccezzjoni tar-*res judicata* tal-konvenut.

Din il-Qorti ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Interess guridiku:

Illi t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti taqra kif isegwi:

'2. *Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghall-premess, din il-kawza qatt ma tista' timxi qabel ma jsir il-bejgh bil-licitazzjoni mertu tal-kawza msemmija fil-paragrafu precedenti ghal dan. Hija qatt ma tista' tipprevali fuq l-esekuzzjoni ta' decizjoni gia' moghtija minn Qorti liema decizjoni kienet tirrigwarda d-divizjoni ta' wirt. Gialadarba sehem l-atturi jkun inbiegh bil-licitazzjoni msemmija, allura huma ma jifdlilhom l-ebda sehem u l-ebda nteress fil-proprjeta', u ghaldaqstant huma ma jkollhom l-ebda nteress guridiku f'dawn il-proceduri.'*

Illi l-Qorti odjerna ghandha quddiema atturi li sal-lum ghadhom ko-proprjetarji ndivizi tal-proprjeta' in kwistjoni. L-atturi ntavolaw il-kawza odjerna bl-ghan ahhari jkun li kull ko-proprjetarju tal-fond jigbor mill-bejgh bis-subbasta tal-fond l-ahjar prezz ghal sehmu, ghan illi bis-subbasta tan-nofs indiviz biss difficilment jista' jintlahaq b'detriment ghas-sidien kollha. Din il-Qorti ma tistax tifhem kif il-konvenuti fl-ambitu ta' dan kollu jistghu jsostnu li l-atturi m'ghandhomx interess guridiku sabiex jintavolaw il-proceduri odjerni.

Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' interess guridiku da parti tal-konvenuti bl-ispejjez kollha kontra taghhom.

Mertu

Illi fil-mertu gia nghad li l-partijiet jaqblu fuq il-valur ta' mitejn elf Euro (€200,000) tal-fond kif dikjarat mill-Perit Valerio Schembri, jaqblu wkoll mal-ishma kif dikjarati fir-rikors guramentat u li l-fond in kwistjoni mhux kommdament divizibbli. Din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li jkun fl-ahjar interess tal-ko-propjretarji kollha li l-fond in kwistjoni jinbiegh bis-subbasta sabiex kull parti tiehu l-ahjar prezz minn sehemha u ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tordna l-bejgh bis-subbasta tal-istess u taghti direzzjoni sabiex dan il-bejgh isir kontemporanjament mal-bejgh bis-subbasta tan-nofs indiviz tal-istess fond ordnat ai termini tad-decizjoni bin-numru 80/2006.

Decizjoni

Ghaldaqstant din il-Qorti, in vista ta' dak kollu suespost, tghaddi sabiex taqta u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti, tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet fil-mertu bhala mhux gusitifikati u tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet attrici kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi l-partijiet huma komproprjetarji tal-fond bin-numru tlieta u tmenin (83) fi Triq Gnien Xibla, Xaghra, Ghawdex, liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, inkwantu ghall-kwota ta' decima (1/10) parti ndiviza spettanti lil kull wiehed minn Michael Sultana, Margaret Bartolo, Lorenza Galea u Carmela Sultana u l-kwota ta' sitt decimi (6/10) indivizi lill-konvenuti Dennis Azzopardi u Helen Muscat bejniethom;

2. Tilqa' t-tieni talba attrici, tiddikjara illi l-fond tlieta u tmenin (83) fi Triq Gnien Xibla, Xaghra, Ghawdex ma huwiex facilment u kommodament divizibbli u tordna l-bejgh tal-fond kollu bis-subbasta bil-partecipazzjoni ta' oblaturi estranji b'dana li l-valur tal-fond ai fini tal-licitazzjoni ghandu jkun dak dikjarat mill-Perit Valerio Schembri fl-atti tal-kawza 80/2006 u cioe' dak ta' mitejn Elf Euro (€200,000) sabiex ir-rikavat jigi maqsum bejn il-kontendenti skont l-ishma hawn fuq decizi. Dan il-bejgh b'licitazzjoni ghandu jsir kontemporanjament mal-bejgh tan-nofs indiviz tal-istess fond kif ordnat ai termini tad-decizjoni 80/2006 PC;

Bl-ispejjez tal-eccezzjonijiet preliminari kif hawn fuq decizi, fil-bqija l-ispejjez rimanenti ghandhom jithalsu mill-partijiet skont is-sehem rispettiv fil-proprjeta'.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur