MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum it-28 ta' Gunju, 2017.

Rikors Numru 327/2016 SM

Helen armla minn Joseph Zammit
(KI 161833M)
Miriam Zammit mart Etienne Vella
(KI 13964M)
Agnes mart James Zahra
(KI 46067M)

vs.

Madeleine mart Joseph Muscat
(KI 368162M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-22 t'April, 2016, li permezz tieghu sintetikament gie sostenut is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi r-rikorrenti huma komproprjetarji tal-fond numru 10, Triq il-Wied, il-Mosta, flimkien mal-garaxx numru 12 tal-istess triq suggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' €17.70, bl-arja u bid-drittijiet u pertinenzi tieghu;

1.2. Illi l-fond fuq indikat jappartjeni:

1.2.1. Ghal nofs indiviz u ghall-uzufrutt lir-rikorrenti Helen Zammit;

1.2.2. Ghal sest 1/6 indiviz ghar-rikorrenti Miriam Zammit, u Agnes Zahra, u l-intimata Madeleine Muscat;

1.3. Illi b'kollox ir-rikorrenti ghandhom hamsa minn sitt (5/6) partijiet indivizi u l-intimata ghandha sest (1/6) indiviz suggett ghall-uzufrutt ta' Helen Zammit;

1.4. Illi l-proprjeta` fuq indikata kienet akkwistata minn Joseph Zammit, missier l-imsemmija Miriam, Agnes u Madliene, u mart l-imsemmija Helen, li kien miet fl-10 t'April, 1984;

1.5. Illi wirt l-imsemmi Joseph iddevolva *ai termini* ta' testment *in atti* tan-Nutar Dottor Angelo Vella datat il-5 t'Awwissu, 1983, li bih halla:

1.5.1. Lil martu Helen uzufruttwarja; u

1.5.2. Lil uliedu fuq indikati bhala eredi universali f'ishma indaqs;

1.6. Illi r-rikorrenti ma jridux jibqghu aktar f'komunjoni mal-intimat ghalkemm ilhom hekk ghal aktar min ghaxar (10) snin;

1.7. Illi bil-konvenju datat l-10 ta' Marzu, 2016, bl-aggunta datata z-19 t'April, 2016, u registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, r-rikorrenti qeghdin jippruvaw ibieghu l-imsemmi fond, (ara foll 4 u 6);

1.8. Illi r-rikorrenti jixtiequ li l-qorti odjerna tordna l-esekuzzjoni tal-istess konvenju;

1.9. Illi gabu stima peritali tal-valur tal-istess fond meritu tal-kaz odjern, (ara foll 7);

1.10. Illi r-rikorrenti jaqblu li jbieghu l-istess fond lill-persuna indikata fl-istess konvenju, (ara foll 4);

1.11. Illi l-bejgh *de quo* mhux ta' pregudizzju ghall-intimata *stante* li hu prezz tas-suq;

1.12. Illi peress li l-proprjetarji fuq indikati naqsu li jiftehmu fir-rigward, ir-rikorrenti jinvokaw l-artiklu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta biex ibieghu l-istess fond fuq indikat;

1.13. Illi ghalhekk aderew din il-qorti biex l-intimat jkollha l-opportunita` tghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.13.1. Tordna l-bejgh tal-fond numru 10 u 12, Triq il-Wied, il-Mosta, skont il-konvenju u l-aggunta fuq indikati;

1.13.2. Tinnomina Kuraturi Deputati biex jirrapprezentaw lill-intimata fuq l-att ta' trasferiment relattiv jekk din ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, u jiffirmaw hemmhekk ghaliha u anke fid-dikjarazzjoni *causa mortis*;

1.13.3. Tordna lir-Registratur tal-Qorti biex jippubblika kopja tar-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta lokali ta' kuljum;

1.13.4. Tappunta jum, hin, u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt finali, tad-dikjarazzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni;

1.13.5. Tinnomina lin-Nutar Dottor Patrick Critien ghall-finijiet tal-pubblikazzjonijiet fuq indikati;

1.13.6. Bl-ispejjez kontra l-intimata;

2. Rat id-digriet taghha datat is-27 t'April, 2016, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors guramentat promotur ghas-smigh fid-data u hin hemm indikati, (ara foll 25);

3.0. Rat ir-risposta guramentata tal-intimata datata iz-19 ta' Mejju, 2016, li permezz taghha sintetikament esponiet is-segwenti, (ara foll 34);

3.1. Illi l-ewwel talba ma tistax tigi milqugha ghaliex il-qorti ma tistax tawtorizza l-bejgh ta' parti mill-fond in dizamina;

3.2. Illi l-bejgh prospettat hu ta' pregudizzju ghaliha;

3.3. Illi r-rikorrenti zammew l-intenzjonijiet taghhom li jbieghu l-fond *de quo* misturin mill-intimata;

3.4. Illi mhix konvinta li r-rikorrenti huma in *buona fede* u li m'hemmx ftehim iehor bejniethom li ma tafx bih;

3.5. Illi fil-fond in kwistjoni hemm mobbli li taghhom l-intimata ghandha sehem indiviz;

3.6. Illi l-fond in dizamina jista' jgib prezz ahjar minn dak pattwit mir-rikorrenti;

3.7. Illi mill-bqija, t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati;

3.8. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

4. Rat id-digriet taghha datat id-9 ta' Gunju, 2016, li permezz tieghu, wara li semghet lill-abbli rapprezentant legali tal-partijiet fir-rigward, innominat lill-perit tekniku hemm indikata biex taghmel stima tal-fond *de quo*, wara li teccedi ghall-istess, (ara foll 38);

5. Ezaminat ir-relazzjoni peritali in dizamina, (ara foll 90 *et sequitur*);

6. Rat id-digriet taghha datat is-7 ta' Marzu, 2017, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 108);

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata datata t-30 ta' Marzu, 2017, (ara foll 156), flimkien ma dik tar-rikorrenti datata t-3 ta' Mejju, 2017, (ara foll 163);

8. Tiddikjara li ghalkemm l- abbli rapprezentant legali tal-partijiet dehru fl-udjenza rizervata ghat-trattazzjoni orali finali, dawn ghazlu li ma jintervjenux fir-rigward, (ara foll 171);

Ikkunsidrat:

9.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

9.1. Illi r-rikorrenti qed jitolbu li jkunu awtorizzati jbieghu l-fond numru 10 u 12, Triq il-Wied, il-Mosta, *ai termini* tal-artiklu 495A tal-Kap 16 fuq riferit, *stante* li m'hemmx qbil fuq l-istess mal-intimata;

9.2. Illi l-bejgh mitlub mir-rikorrenti hu dak li ghandu jkun strutturat fuq il-konvenju datat l-10 ta' Marzu, 2016, *in atti* tan-Nutar Dottor Patrick Critien, bl-aggunta ghall-istess datata z-19 t'April, 2016, (ara rispettivament foll 4 u 6);

9.3. Illi r-rikorrenti Helen Zammit hi s-sid ta' nofs (½) indiviz u uzufruttwarja tal-istess proprjeta` in kwistjoni;

9.4. Illi n-nofs (½) indiviz l-iehor jappartjeni lill-kontendenti l-ohra;

9.5. Illi ghalhekk fir-rigward tal-proprjeta` in dizamina:

9.5.1. Ir-rikorrenti ghandhom sehem ta' hamsa minn sitta, (5/6);

9.5.2. L-intimata ghandha sehem minn sitta (1/6);

9.5.3. Illi r-rikorrenti Helen Zammit ghandha wkoll l-uzufrutt fuq l-istess proprjeta`;

Ikkunsidrat:

10. Illi l-procedura odjerna hi ppernjata fuq l-artiklu 495A tal-Kap 16 fuq riferit;

11. Illi skont is-sentenza fl-ismijiet ***David Abela nomine vs. Dr. Simon Micallef Stafrace nomine et***, datata it-***30 ta' Gunju, 2011***, il-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** ssosstni li:

> "L-iskop ta' dan l-artiklu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta` intiera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta` in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li ghalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi, pregudizzju serju ghad-drittijiet tal-minoranza";

Ikkunsidrat:

12.0. Illi minn analizi tal-artiklu 495A fuq riferit jirrizultaw is-segwenti rekwiziti:

12.1. Stat ta' komunjoni ghal aktar minn tliet (3) snin;

12.2. Illi din il-komunjoni indiviza ma tkunx forzata jew rizultat ta' kondominju;

12.3. Illi ma jkunx hemm azzjoni ghal divizjoni;

12.4. Illi jkun hemm nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh;

Ikkunsidrat:

13.0. Illi minn ezami tal-fatti li jirrizultaw *in atti* jistghu jigu elenkati s-segwenti:

13.1. Illi r-rikorrenti ghandhom il-maggoranza tal-ishma tal-fond meritu tal-procedura odjerna;

13.2. Illi r-rikorrenti kkonkludew konvenju ghall-bejgh tal-istess fl-ammont ta’ €258,500.00, (ara foll 4 u 45);

13.3. Illi l-proprjeta` *de quo* ilha fi stat ta’ komunjoni ghal aktar minn tliet (3) snin, senjatament minn meta miet Joseph Zammit fl-10 t’April, 1984, (ara foll 45);

13.4. Illi m’hemm l-ebda azzjoni ta’ divizjoni tal-proprjeta` fir-rigward;

13.5. Illi r-rikorrenti pprezentaw prospett skont il-ligi, (ara foll 6B);

Ikkunsidrat:

14. Illi l-azzjoni in dizamina hi ta’ natura eccezzjonali u jirrizulta li l-parametri tal-imsemmi artiklu 495A tal-Kap 16 huma kollha sodisfatti;

Ikkunsidrat:

15.0. Illi l-intimata topponi t-talbiet tar-rikorrenti u preliminarjament intavolat is-segwenti eccezzjonijiet:

15.1. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti ma tistax tigi milqugha (ara paragrafu numru sittax, (16.), aktar ’l quddiem);

15.2. Illi l-bejgh mitlub mir-rikorrenti hu ta’ pregudizzju ghaliha, (ara paragrafu numru erba’ u ghoxrin, (24.), aktar ’l quddiem);

15.3. Illi ma gietx konsultata fir-rigward, (ara paragrafu numru tmienja u ghoxrin, (28.), aktar ’l quddiem);

15.4. Illi hemm mobbli fl-istess fond li taghhom ghandha sehem indiviz, (ara paragrafu numru erba u tletin, (34.), aktar ’l quddiem);

Ikkunsidrat:

A. Illi l-ewwel talba ma tistax tigi milqugha:

16.0. Illi f'dan ir-rigward l-intimata ssosstni sintetikament is-segwenti:

16.1. Illi l-azzjoni intrapriza mir-rikorrenti ma setghetx issir kif saret;

16.2. Illi l-qorti odjerna ghandha biss is-setgha li tordna l-bejgh fl-intier tieghu u mhux ta' parti mill-proprjeta`;

17. Illi hu palezi li l-ishma tal-kontendenti huma kif esposti fil-prospett fuq indikat, (ara foll 6B);

18.0. Illi l-principju regolatur fir-rigward hu li l-azzjoni hawn intrapriza permezz tal-artiklu 495A fuq indikat hi wahda li ghandha ssir biss:

18.1. Bejn il-komproprjetarji,

18.2. Ghall-bejgh tal-proprjeta` mizmuma in komunjoni fl-intier taghha;

19. Illi minn ezami tal-ewwel talba tar-rikorrenti, (ara foll 2), jirrizulta palezement li din qed tirrikjedi li l-qorti odjerna tordna lill-intimat tbiegh is-sest (1/6) taghha;

20. Illi pero` jirrizulta wkoll pacifiku li ezami tar-rikors guramentat promotur fl-interezza tieghu ma jhalli l-ebda dubbju li l-kawza odjerna hi specifikament intiza biex il-partijiet involuti kollha jittrasferixxu s-sehem li ghandhom biex b'hekk fil-pubblikazzjoni tal-att ta' kompravendita prospettat, tinbiegh il-proprjeta` in kwistjoni fl-intier kollu taghha;

21. Illi effettivament ir-rikorrenti jitolbu li din il-qorti tordna l-bejgh *de quo* skont il-kundizzjonijiet gia` pattwiti fil-konvenju datat l-10 ta' Marzu, 2016, (ara foll 4), inkluz l-*addendum* datat iz-19 t'April, 2016, (ara foll 6A);

22. Illi ghalhekk dak li r-rikorrenti qed jitolbu hu l-bejgh tad-dar fond numru 10, u tal-garaxx numru 12, Triq il-Wied, il-Mosta, u ghalhekk fl-intier taghhom;

23. Illi konsegwentement din l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimata ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

B. Il-Pregudizzju riklamat mill-Intimata:

24.0. Illi f'dan ir-rigward jirrizulta sintetikament is-segwenti:

24.1. Illi skont perit *ex parte* inkarigat minn rikorrenti l-proprjeta` in dizamina giet minnu ivvolutata fl-ammont ta' €250,000.00, (ara foll 13);

24.2. Illi l-valur pattwit fil-konvenju in dizamina jirrizulta li hu ta' €258,500.00, (ara foll 4);

24.3. Illi skont il-perit tekniku nominata mill-qorti odjerna biex tivvaluta l-fond in dizamina jirrizulta s-segwenti:

24.3.1. Illi stmat l-istess fl-ammont ta' €300,000.00, (ara foll 95);

24.3.2. Illi fil-proprjeta` *de quo*, minhabba tibdil fil-politika tal-Awtorita` tal-Ippjanar fir-rigward, wiehed jista jibni hames (5) livelli ohra fuq dak ezistenti – erba' (4) sulari u *penthouse*, (ara foll 87);

24.4. Illi skont il-verbal datat is-6 ta' Dicembru, 2016, l-istess rikorrenti Helen Zammit hi *di piu`* ippreparata li tirrinunzja ghall-uzufrutt taghha jekk il-bejgh isir, (ara foll 86);

Ikkunsidrat:

25. Illi ezami tar-rizultanzi suesposti fir-rigward tal-pregudizzju allegat mill-intimat iwasslu lil din il-qorti biex tikkonkludi b'serenita` li dan il-pregudizzju allegat ma jezistix;

26. Illi in effetti, kemm- il darba r-rikorrenti in kwistjoni tirrinunzja ghall-uzufrutt *de quo*, l-istess intimata jirrizulta li tibbenefika billi

rizultat ta’ dan hi tircievi valur ghola minn dak tal-istess proprjeta` mghobbija bil-piz tal-uzufrutt;

27. Illi konsegwentement din it-tieni eccezzjoni sollevata mill-intimata ghandha wkoll tigi respinta;

Ikkunsidrat:

C. In-Nuqqas ta’ Konsultazzjoni:

28. Illi l-intimata ssosstni li r-rikorrenti qatt ma kkonsultawha fir-rigward tal-kompravendita in kwistjoni, (ara foll 109);

29. Illi minn ezami tax-xhieda mismugha jirrizulta li hemm dizgwid familjari serju li ilhu jippersisti s-snin;

30.0. Illi in effetti l-istess intimata ssosstni li:

30.1. Il-partijiet kontendenti ilhom ma jiltaqghu s-snin, (ara foll 109);

30.2. Illi jiltaqghu biss meta jiltaqghu l-qorti ghall-procedura odjerna, (ara foll 109);

30.3. Illi saret taf bil-kompravendita in dizamina ghaliex sabet karta mwahhla f’tieqa zghira fil-bieb ta’ barra taghha, (ara foll 109);

31. Illi *nonostante* li kienet infurmata bil-bejgh prospettat, xorta irrifjutat li taqbel u taghti l-kunsens taghha fir-rigward;

32. Illi b’hekk, ghalkemm b’metodu pjuttost mhux ortodoss, l-intimata xorta wahda jirrizulta li kienet debitament informata fir-rigward;

33. Illi konsegwentement din it-tielet eccezzjoni wkoll ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

D. Il-mobbli ezistenti fil-fond in meritu:

34. Illi din il-lanjanza tal-intimata ma tiffigurax fil-parametri tal-artiklu 495A fuq riferit;

35. Illi ghalhekk, tali eccezzjoni lanqas biss hi permessa fl-istess artiklu;

36. Illi konsegwentement din ir-raba eccezzjoni wkoll ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

37.0. Illi tenut kont tar-rizultanzi suesposti din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ppruvaw il-kaz taghhom skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

37.1. Tirrespingi r-risposti kollha tal-intimata;

37.2. Takkolji t-talbiet tar-rikorrenti;

37.3. Tordna l-bejgh tal-fond numru 10 u 12, Triq il-Wied, il-Mosta, skont il-konvenju u l-aggunta fuq indikati;

37.4. Tappunta kuraturi deputati skont it-turn biex jirraprezentaw lill-intimata fuq l-att ta' trasferiment relattiv, jekk ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali u jiffirmaw hemmhekk ghaliha, u anke fid-dikjarazzjoni *causa mortis*;

37.5. Tordna lir-Registratur tal-Qrati biex jippubblika kopja tar-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta lokali ta' kuljum;

37.6. Tordna li l-pubblikazzjoni tal-kompravendita finali u d-dikjarazzjoni *causa mortis* isiru fi zmien tliet (3) xhur mil-lum;

37.7. Tinnomina lin-Nutar Dottor Patrick Critien biex jippubblika l-atti indikati fil-paragrafu precedenti;

37.8. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-intimata.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI