Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

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

Illum it-Tlieta, 3 ta' Ottubru 2017

Rikors Guramentat Numru:- 32/2012JVC

Andrew Muscat flimkien ma' u ghal kull interess li jista' jkollu Aaron Muscat; Carmelo Muscat; Natalina mart Anthony Cassar u Paul Anthony Muscat; Carmela Attard mart Nicholas Attard; Maria Dolores Muscat mart Peter Paul Muscat f'isimha proprju kif ukoll ghan-nom u fl-interess ta' ohtha germana msiefra Salvina Muscat kif debitament awtorizzata skont il-prokura transuntata fl-atti tan-Nutar Maria Vella Magro tat-tnejn u ghoxrin ta' Marzu tas-sena elfejn u hdax u Joseph Portelli

Vs

John Muscat u Saviour Muscat u b'digriet tat-22 t'Ottubru 2012 gie nominat John Muscat biex jirraprezenta lil huh l-assenti Saviour Muscat

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi li ppremettew:

1. Illi l-kontendenti kollha, ad eccezzjoni tar-rikorrenti Aaron Muscat u Joseph Portelli huma komproprjetarji fi kwoti mhux ugwali bejniethom, ta' bicca art intiza ghall-formazzjoni tat-Triq, cjoe' Dahlet ix-Xaghri ta' Barbra, li tizbokka fi Triq il-Qala, Nadur, Ghawdex, bil-kejl ta' cirka mija u hamsa u sittin punt decimali tlieta tmienja metri kwadri (165.38m.k.), konfinanti min-nofsinhar ma' Triq il-Qala, mil-Lvant ma' beni ta' Frank Portelli u mill-punent ma' porzjon ohra mill-istess sit ukoll intiza ghall-formazzjoni tat-triq; liema fond huwa ahjar muri fuq il-pjanta hawn annessa u markata Dokument A;

2. Illi bis-sahha ta' konvenju ffirmat fit-tnejn (2) ta' Lulju elfejn u hdax (2011), kif sussegwentement emendat u ratifikat bi skrittura ohra tad-disgha (9) ta' Dicembru elfejn u hdax (2011), ir-rikorrenti kollha barra Joseph Portelli, Aaron Muscat ghal kull interess li jista' jkollu biss, ilkoll flimkien obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lir-rikorrenti Joseph Portelli d-drittijiet taghhom kollha fuq din il-bicca art.

3. Illi jirrizulta li l-intimati ghandhom sehem indiviz ta' parti wahda minn tnejn u tletin (1/32), flimkien ma' parti wahda minn mitejn u sitta u hamsin (1/256); parti ohra ta' nofs indiviz ta' settimu minn kwart indiviz (1/2 ta' 1/7 ta' 1/4); parti wahda ta' settima minn parti wahda minn mitejn u sitta u hamsin (1/7 ta' 1/256) u parti

ohra ta' settima parti minn tliet ottavi (1/7 ta' 3/8) ossia mija u tnejn u disghin partijiet minn elf seba' mija u tnejn u disghin partijiet (192/1792) indivizi kull wiehed minn din l-art.

4. Illi l-prezz stabbilit ghal dak il-bejgh huwa ta' erbgha u sebghin elf u erba' mitt Ewro (€74,400) ghall-intier ta' din l-art, u cjoè l-istess prezz attribwit lil dik l-art mill-Perit tad-Dipartiment tal-Artijiet li kieku dik l-art tigi esproprjata fl-interess ta' terzi parti; u ghalhekk jirrizulta li dak il-prezz huwa wiehed vantaggjuz, xieraq u gust. Difatti din l-art kienet digà tifforma oggett ta' rikors guramentat pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet "Andrew Muscat vs Peter Paul Portelli et", Rikors Nru. 88/08JD u kien fl-atti ta' dik il-kawza li gie pprezentat ir-rapport tal-Perit Stefan Scotto;

5. Illi ghalhekk dan il-prezz huwa wiehed gust u xieraq u jirrifletti l-valur fis-suq tal-fond de quo;

6. Illi minkejja li l-intimati gew interpellati bis-sahha ta' ittra ufficjali pprezentata f'Lulju 2011 sabiex jersqu ghall-konvenju huma wkoll u jbieghu sehemhom minn din l-art bl-istess prezz, huma baqghu lanqas biss irrispondew ghal dik is-sejha;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti ghall-bejgh ta' bicca art intiza ghall-formazzjoni tat-Triq, cjoè Dahlet ix-Xaghri ta' Barbra, li tizbokka fi Triq il-Qala, Nadur, Ghawdex, bil-kejl ta'

cirka mija u hamsa u sittin punt decimali tlieta tmienja metri kwadri (165.38m.k.), konfinanti min-nofsinhar ma' Triq il-Qala, mil-Lvant ma' beni ta' Frank Portelli u mill-punent ma' porzjon ohra mill-istess sit ukoll intiza ghall-formazzjoni tat-triq huma gusti u xierqa u li l-istess prezz u kundizzjonijiet ghandhom japplikaw ghall-bejgh tar-rimanenti kwoti ndivizi ta' l-imsemmi mmobbli prevja, okkorrendo, li l-fond jigi stmat minn perit u arkitett inginier civili;

2. Tapprova l-bejgh propost, u tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh anke ghal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimati, f'jum, hin u lok illi jigu ghalhekk iffissati u tahtar lin-Nutar pubbliku Maria Vella Magro sabiex tippubblika l-att ta' bejgh opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, u bl-ingunzjoni taghhom ghas-subizzjoni, li ghaliha minn issa huma ngunti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti illi eccepew:

1. Illi t-talbiet tal-atturi kif dedotti fil-konfront tieghu huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi preliminarjament qed jigi eccepit illi r-rikors kif maghmul mill-atturi huwa null u ma jistax jirnexxi u dana peress illi skont l-Artikoli 495 u 495A wiehed jista' jitlob il-bejgh ta' proprjeta' komuni

biss fil-kaz meta 'ma jkunx beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta' li tkun qed tinzamm in komuni'. Illi fil-kaz odjern l-atturi stess ghamlu kawza ohra li tinsab pendenti quddiem dina l-Onorabbli Qorti bin-numru 75/2011JD fl-ismijiet 'Carmelo Muscat et vs John Muscat et' li fiha huma qed jitolbu d-divizjoni tal-ereditajiet ta' Marjanu Muscat u Maria Mercieca li jikkomprendu wkoll l-art mertu ta' din il-kawza;

3. Illi in oltre r-rikors kif maghmul mill-atturi lanqas ma jista' jirnexxi ghaliex fost ir-rekwiziti ghal tali talba hemm ukoll li 'l-ismha tal-werrieta fl-imsemmi wirt ikunu l-istess fuq l-assi kollha tal-wirt', liema rekwizit lanqas ma japplika ghall-kaz odjern;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ismha tal-partijiet kollha ta' din il-kawza ghadu mhux stabbilit u ghadu fil-process li jigi determinat mill-Qorti fil-kawza numru 75/2011JD fl-ismijiet 'Carmelo Muscat et vs John Muscat et'.

Ghaldaqstant it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Salv eccezzjonijiet ohra fil-fatt u fid-dritt.

Rat illi permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti diversament datata 5 ta' Lulju, 2013 it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimati gew michuda (esebita a fol. 97 et seq).

Rat illi a fol. 108 il-partijiet kollha qablu fuq il-valutazzjoni tal-art in kwistjoni u cioe' dak indikat fir-rikors guramentat bhala erbgha u sebghin elf u erba' mitt Euro (€74,400);

Rat l-affidavits, xhieda, kontro-ezamijiet, dokumentazzjoni u provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Mejju, 2017 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat li permezz ta' rikors datat 31 ta' Awissu, 2017 intalbet korrezzjoni ghat-tielet paragrafu fir-rikors guramentat f'dak li huma l-ishma tal-intimati liema rikors gie milqugh permezz ta' digriet datat 15 ta' Settembru, 2017;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi din il-kawza tikkoncerna bejgh ta' art komuni bejn il-partijiet ghajr l-atturi Aaron Muscat u Joseph Portelli. Jirrizulta mill-provi migbura fl-atti u kif ammess mill-istess konvenuti li l-art in kwistjoni llum il-gurnata hija gia ffurmata fi triq privata liema triq twassal ghall-partijiet ohra mill-istess medda ta' art ilkoll proprjeta' tal-partijiet. Il-konvenuti jammettu fil-kontro-ezami taghhom li minghajr it-triq in kwistjoni ma jkunx hemm

possibilita' li wiehed jaccedi ghall-proprjetajiet u raba' ohra fl-istess medda ta' art. Il-konvenuti jammettu wkoll li ma hemmx alternattiva ghajr li l-art in kwistjoni tibqa' ffurmata bhala triq altrimenti bosta mill-art rimanenti ma tkunx tista' tigi zviluppata jew ma tkunx accessibbli.

Illi jirrizulta li l-attur Joseph Portelli ghandu proprjeta' li ghandha bosta aperturi li jaghtu ghal fuq din it-triq. Jirrizulta wkoll li l-partijiet l-ohra fil-kawza fethu kawza lill-istess Portelli sabiex jaghlaq dawn l-aperturi nonostante li l-konvenuti fil-kontro-ezami taghhom fl-atti tal-kawza odjerna jammettu li kien zijuhom u cioe' s-sid originali li tahom il-permess sabiex jifthu tali aperturi. Jirrizulta in oltre lill-Qorti li sabiex Joseph Portelli u l-bqija tal-partijiet ghajr ghall-konvenuti jaslu ghall-ftehim gie ffirmat il-konvenju esebit a fol. 7 tal-process bil-prezz kif indikat fir-rikors guramentat u bil-kundizzjonijiet kollha li jidhru elenkati fl-istess konvenju ntizi li jissalvagwardjaw id-drittijiet tas-sidien li jibqghu juzaw it-triq in kwistjoni ghall-bzonnijiet tal-proprjeta' taghhom. Jirrizulta izda li l-konvenuti baqghu ma qablux li jigi ffirmat il-kuntratt in kwistjoni nonostante li dan il-kuntratt ser iservi biss sabiex se mai s-sidien jiggwadanjaw il-prezz mhallas fuq nofs l-istess triq u dan unikament sabiex Joseph Portelli jkun jista' jhalli miftuha l-aperturi li gia ghandu fuq din it-triq. Illi ghalhekk gie ampjament pruvat lil din il-Qorti li s-somma migbura ser tkun ghal kollox gwadanjata mis-sidien ta' din l-art inkluz il-konvenuti kif jammettu huma stess fil-kontro-ezami taghhom. Nonostante dan din il-kawza ilha pendenti sa mis-sena 2012 hafna miz-zmien wieqfa bl-isperanza ta' ftehim mal-konvenut li baqa' sal-ahhar ma wasalx.

Min-naha l-ohra jirrizulta lil din il-Qorti kif ammess mill-istess konvenuti fil-kontro-ezami taghhom li l-uniku oggezzjoni taghhom ghat-talbiet odjerni huma kawzi ohra li hemm pendenti bejn il-partijiet li qed jippretendu li jigu miftiehma jew jinqatghu qabel tigi solvuta l-kwistjoni odjerna. Dan ghalkemm originarjament jindikaw oggezzjonijiet ohra fosthom li skont huma l-art kollha (li minnha tifforma parti din it-triq) ghadha mhix diviza bejn is-sidien. Din il-Qorti hija konvinta li l-bejgh ta' din it-triq bil-kundizzjonijiet kif elenkati fil-kuntratt bl-ebda mod ma tista' b'xi mod tippregudika d-drittijiet tas-sidien anki jekk indivizi fosthom il-konvenuti li minn din it-transazzjoni jistghu biss jigwadanjaw.

Apparti minn hekk dwar ir-raba' eccezzjoni tal-konvenuti fir-rigward tal-ishma jirrizulta mill-atti li l-konvenuti mhux qed jikkontestaw l-ishma li llum ghandhom il-partijiet kif indikati fit-tielet paragrafu tar-rikors guramentat kif emendat izda jsostnu u fuq dan intavolaw kawza li xi whud mill-ishma li ghaddew ghand Andrew Muscat ma kellhomx fil-fatt jghaddu u ghalhekk hemm il-kawza pendenti li qed tattakka l-eredita' in kwistjoni. Dan gie abbilment spjegat mill-Avukat Dr. Carmelo Galea fix-xhieda tieghu a fol. 124 tal-process. Dwar din l-eccezzjoni jirrizulta wkoll lil din il-Qorti li fil-verbal a fol. 129 tal-process datat 13 ta' Lulju, 2016 il-partijiet inkluz il-konvenuti ddikjaraw kif isegwi:

'Dr. Galea u Dr. Formosa jaghmlu referenza ghall-arblu tar-razza esebit bhala dokument F a fol. 14 tal-process u jaqblu li l-ammont li ghandu jigi depozitat fil-Bank f'isem kongunt tal-vendituri huwa dak originarjament spettanti lil Mariano Muscat li miet fid-29 ta' April 2002 u kien proprjetarju ta' parti wahda minn tnejn u tletin (1/32) parti ndivizia mill-

proprjeta' in vendita. Jigi rilevat illi l-kwota li kienet tispetta lil Maria Mercieca, li mietet fil-25 ta' Mejju, 2009, hija skont dak l-arblu, ghandha tinqasam bejn in-neputijiet kollha taghha per capita.'

Illi minn dak kollu suespost din il-Qorti tqis li t-talbiet tal-atturi ghandhom jintlaqghu stante li dak propost ser jivvantaggja ferm lis-sidien fosthom il-konvenuti minghajr ma jinkorri l-ebda pregudizzju lil hadd minnhom. Stante r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti u l-qbil bejn il-partijiet it-talbiet ser jigu milqugha suggett ghal dak miftiehem bejn il-partijiet ghal dak li huma ishma in kontestazzjoni fil-verbal tat-13 ta' Lulju, 2016 u t-tielet paragrafu tar-rikors guramentat kif emendat.

Ghal dak li huma spejjez ta' din il-kawza l-Qorti tqis li l-uniku raguni ghalfejn kellha tigi ntavolata din il-kawza, li fuq kollox hija rizultat ta' ftehim ta' transazzjoni li kellhom jilhqu l-partijiet inkluz il-konvenuti f'kawza ohra, kienet l-insistenza sal-ahhar seduta tal-konvenuti li jinghalqu l-pendenzi kollha ta' bejn il-partijiet qabel ma jiffirmaw ma' Joseph Portelli liema nsistenza izda ma temani mill-ebda ligi jew jedd spettanti lill-konvenuti u ghaldaqstant il-Qorti tqis li l-konvenuti ghandhom ibaghtu l-ispejjez kollha ta' din il-kawza.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta u tiddeciedi finalment din il-kawza billi filwaqt li tichad

l-eccezzjonijiet rimanenti tal-konvenuti sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz:

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti ghall-bejgh fil-konvenju datat 2 ta' Lulju, 2011 kif konsegwentement emendat ta' bicca art intiza ghall-formazzjoni tat-Triq, cjoè Dahlet ix-Xaghri ta' Barbra, li tizbokka fi Triq il-Qala, Nadur, Ghawdex, bil-kejl ta' cirka mija u hamsa u sittin punt decimali tlieta tmienja metri kwadri (165.38m.k.), konfinanti min-nofsinhar ma' Triq il-Qala, mil-Lvant ma' beni ta' Frank Portelli u mill-punent ma' porzjon ohra mill-istess sit ukoll intiza ghall-formazzjoni tat-triq huma gusti u xierqa u li l-istess prezz u kundizzjonijiet ghandhom japplikaw ghall-bejgh tar-rimanenti kwoti ndivizi ta' l-imsemmi mmobbli;

2. Tilqa' t-tieni talba u tapprova l-bejgh propost, u tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh anke ghal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimati ghal nhar it-3 ta' Novembru, 2017 fil-5.00p.m. fl-ufficcju tan-Nutar Dr. Maria Vella Magro u tahtar lill-istess Nutar pubbliku Maria Vella Magro sabiex tippubblika l-att ta' bejgh opportun bil-kundizzjonijiet li jsegwu:

(i) li mis-somma migbura ghandu jigi depozitat fil-Bank f'isem kongunt tal-vendituri l-ammont originarjament spettanti lil Mariano Muscat li miet fid-29 ta' April 2002 u kien proprjetarju ta' parti wahda minn tnejn u tletin (1/32) parti ndiviza mill-proprjeta' in vendita.

(ii) illi l-kwota li kienet tispetta lil Maria Mercieca, li mietet fil-25 ta' Mejju, 2009 indikata skont l-arblu esebit a fol. 14/15 tal-process, ghandha tinqasam bejn in-neputijiet kollha taghha per capita.

Il-Qorti tinnomina lil Dr. Joseph Grech bhala kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dan l-att.

Bl-ispejjez kollha salv dawk gia decizi fis-sentenza preliminari kontra l-intimati.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur