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 il-5 t'Ottubru, 2017.

Rikors Numru 991/2016

Sharon Felice (KI: 62170M),
Lorraine Aquilina (KI: 63164M),
Mark Sultana (KI: 29065M)

vs.

Owen Sultana (KI: 515462M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat l-1 ta' Novembru, 2016, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew s-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi huma komproprjetarji tal-fond numru 22, *"Emanime"* flimkien mal-garaxx adjacenti numru 24, bl-arja u bis-sottosuol, fi Triq Mario Schembri, Hat-Tarxien, u tal-garaxx numru 30, Triq Napuljun Caruana Dingli, Hat-Tarxien, (ara foll 6);

1.2. Illi l-istess ghaddew *in parte in causa mortis* wara li miet Emmanuele Sultana, (ara foll 12);

1.3. Illi l-uzufrutt generali tal-istess thalla lill-mart l-imsemmi *decuius* Imelda Sultana, u r-rikorrenti u l-intimat, inghataw in-nofs indiviz tal-proprjeta` fuq imsemmija fi kwoti indaqs bejniethom;

1.4. Illi fit-23 ta' Lulju, 2008, l-imsemmija Imelda ghaddiet in-nofs indiviz rimanenti tal-istess proprjeta` fuq rierita, (ara foll 16);

1.5. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom sebgha porzjonijiet minn tmienja, ($\frac{7}{8}$), tal-ishma tal-istess proprjeta` fuq indikata;

1.6. Illi r-rikorrenti jixtiequ jbieghu l-istess proprjeta` lil Christopher *sive* Chris Zarb u Daniela Zarb;

1.7. Illi r-rikorrenti huma sodisfatti mill-kundizzjonijiet kollha tat-trasferiment *de quo*, (ara foll 21);

1.8. Illi gie wkoll iffirmat konvenju bejn ir-rikorrenti u l-konjugi Zarb fuq imsemmija datat is-6 ta' Mejju, 2016, li permezz tieghu ssottomettew il-kompra-vendita prospettata ghall-kunsens tal-intimat u/jew ghall-awtorizzazzjoni tal-qorti, (ara foll 27);

1.9. Illi l-kundizzjoni indikata kienet rizultat tal-fatt li l-intimat naqas li jidher biex jiffirma l-imsemmi konvenju;

1.10. Illi l-intimat qed jistultifika l-iffirmar tal-kuntratt finali u dan, minghajr l-ebda raguni valida;

1.11. Illi l-istat ta' komproprjeta` bejn il-kontendenti beda mit-30 ta' Lulju, 2007, u ghalhekk ilhom fi stat ta' komproprjeta` aktar minn tliet (3) snin;

1.12. Illi hadd mill-komproprjetarji ma intavola proceduri gudizzjarji ohra ghall-partizzjoni tal-imsemmija proprjeta`;

1.13. Illi r-rikorrenti, li ghandhom maggoranza assoluta tal-proprjeta` *de quo*, jixtiequ jbieghu l-istess proprjeta` bil-kundizzjonijiet pattwiti fl-abbuz fuq riferit, (ara foll 21);

1.14. Illi l-intimat mhux ser ikun pregudikat bil-bejgh prospettat;

1.15. Illi ghalhekk aderew din il-qorti biex l-intimat ikollu l-opportunita` jghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.15.1. Tiddikjara li hemm ragunijiet bizzejjed biex jinhareg ordni ghall-bejgh tal-istess proprjeta` *ai termini* tal-artiklu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

1.15.2. Tordna l-bejgh tal-proprjeta` *de quo* bil-kundizzjonijiet elenkati fl-abbozz a foll 21, jew kif ordnat minn din il-qorti akkorrendo, bil-hatra ta' periti *nominandi*;

1.15.3. Tiffissa data, hin, u lok ghall-imsemmi bejgh;

1.15.4. Tawtorizza li n-Nutar Dottor Ruben Casingena biex jippubblika l-att finali, jew fin-nuqqas tappunta nutar pubbliku iehor ghall-istess skop;

1.15.5. Tappunta lir-rikorrenti, jew min minnhom bhala kuratur/i ghall-intimat, jew kuratur iehor ghall-istess, fil-kaz li l-intimat jonqos li jidher ghall-att finali *de quo*;

1.15.6. Tordna lill-istess kuratur/i biex jidher jew jidhru f'isem l-intimat jekk dan jonqos li jidher ghall-istess att finali;

1.15.7. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimat;

2. Rat id-digriet taghha datat it-3 ta' Novembru, 2016, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 33);

3.0. Rat ir-risposta datata l-25 ta' Novembru, 2016, li permezz taghha l-intimat irrisponda sintetikament bil-mod segwenti, (ara foll 39);

3.1. Illi ghandha tigi kjamata omm il-kontendenti;

3.2. Illi jopponi ghat-talbiet tar-rikorrenti ghaliex ser ikun gravament pregudikat;

3.3. Illi t-titolu li permezz tieghu r-rikorrenti akkwistaw nofs il-proprjeta` *de quo*, senjatament il-kuntratt datat it-23 ta' Lulju, 2008, *in atti* tan-Nutar Rosalyn Aquilina, (ara foll 16), u dan billi:

3.3.1. Ma jistax isir kuntratt ta' permuta bejn il-proprjeta` immobbli u renta perpetwa *ai termini* tal-artikli 1485 *et sequitur* tal-Kap 16 *de quo*;

3.3.2. Illi l-allegata kostituzzjoni ta' renta perpetwa hi nulla ghaliex ma tirrispettax l-artikli 1694 *et sequitur* tal-Kap 16 *de quo*;

3.4. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qed jippruvaw ibieghu meta m'ghandhomx titolu;

3.5. Illi *di piu`*, b'hekk l-intimat ikun ser jigi mcahhad mill-kwart (¼) lilu spettanti mill-eventwali wirt ta' omm il-kontendenti fuq gia` imsemmija;

3.6. Illi ser ikun ukoll ippregudikat ghaliex il-valur indikata fil-konvenju tas-6 ta' Mejju, 2016, (ara foll 21), hu ferm anqas minn stima minnu akkwistata, (ara foll 41);

3.7. Salv risposti ulterjuri;

4. Rat id-digriet taghha datat it-18 ta' Jannar, 2017, li permezz tieghu, fuq talba tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-

termini hemm indikati, (ara foll 44), u kif sussegwentement estiza ghall-intimat, (ara foll 51 u 54);

5. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata l-24 t'April, 2017, (ara foll 45), flimkien ma dik tal-intimat datata l-25 t'April, 2017, (ara foll 52);

6.0. Rat il-verbal datat l-4 ta' Mejju, 2017, li permezz tieghu jirrizulta s-segwenti:

6.1. Illi l-abbli rapprezentanti legali tar-rikorrenti ghazel li jittratta l-kaz odjern, (ara foll 55);

6.2. Illi l-abbli rapprezentant legali tal-intimat ghazel li jistrieh fuq in-nota t'osservazzjonijiet minnu ipprezentata;

Ikkunsidrat:

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

7.1. Illi skont il-verbal datat it-18 ta' Jannar, 2017, din il-procedura hi limitata ghal decizjoni fuq l-ewwel tliet (3) eccezzjonijiet preliminari sollevata mill-intimat, (ara foll 44 u 39 rispettivament);

7.2. Illi l-precedura odjerna hi naxxenti mill-artiklu 495A tal-Kap 16 *de quo* li jistabblixxi li minkejja l-oggezzjoni jew l-assenza t'uhud mill-proprjetarji, l-proprjeta` in dizamina xorta wahda tista' tigi trasferita jekk it-trasferiment ikun rizultat tal-volonta` tal-maggoranza tal-proprjetarji;

Ikkunsidrat:

8.0. Illi l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat jirrizultaw li huma s-segwenti:

8.1. Illi ghandha tigi kjamata in kawza omm il-partijiet;

8.2. Illi l-bejgh prospettat hu ta' pregudizzju serju ghall-intimat;

8.3. Illi l-kuntratt datat it-23 ta' Lulju, 2008, in atti tan-Nutar Dottor Rosalyn Aquilina hu null;

Ikkunsidrat:

A. Il-Kjamata in Kawza mitluba:

9. Illi l-azzjoni odjerna hi bbazata fuq l-artiklu 495A tal-Kap 16 in dizamina;

10. Illi skont is-sentenza tal-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fl-ismijiet ***David Abela nomine vs. Dr. Simon Micallef Straface nomine et***, datata t-***30 ta' Gunju, 2011***, jirrizulta li:

> "L-iskop ta' dan l-artiklu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta` intera 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 l-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi, 'pregudizzju serju' ghal drittijiet ta' minoranza";

11.0. Illi kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni guramentata datata l-1 ta' Novembru, 2016, (ara foll 6), jirrizulta li:

11.1. Il-kontendenti huma ahwa;

11.2. Illi r-rikorrenti ghandhom sehem ta' ⅞ tal-ishma indivizi tal-fondi in dizamina;

11.3. Illi l-intimat ghandu sehem ta' ⅛ tal-ishma indiviz tal-fond in dizamina;

Ikkunsidrat:

12. Illi a bazi tal-imsemmi artiklu 495A tal-Kap 12 *de quo* l-azzjoni intrapriza mir-rikorrenti hi wahda li tispetta li r-rikorrenti komproprjetarji indivizi maggoritarji ghaliex jissodisfaw ir-rekwiziti kollha hemm stipulati;

13. Illi Imelda Sultana, l-omm tal-kontendenti li l-intimat irid jittraxxina fl-atti odjerni ma tirrizultax li hi komproprjetarja;

14. Illi konsegwentement, omm il-kontendenti hekk kjamata *in ballo* mill-intimat m'ghandiex bzonn tkun kjamata il-kawza *stante* li hi effettivament estranea ghan-negozju in kwistjoni u allura m'ghandiex tiffigura fl-azzjoni in kwistjoni;

15. Illi in effetti, l-azzjoni odjerna tispetta biss lill-komproprjetarji u l-omm in dizamina ma tirrizultax li hi wahda minnhom;

16. Illi konsegwentement l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimat ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

B. Il-Pregudizzju Allegat:

17. Illi in effetti ghandu jirrizulta pacifiku li din l-eccezzjoni partikolari mhix wahda ta' natura preliminari u fil-fatt timpingi fuq il-mertu tal-vertenza in dizamina;

18. Illi ghalhekk dak hawn espost qieghed jinghad biss biex jigi indirizzat dak li jissottomettu r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom fil-paragrafu numru 2, (ara foll 49);

19.0. Illi f'dan ir-rigward jinghad sintetikament is-segwenti:

19.1. Illi kif espost precedentement il-procedura odjerna hi ppernjata fuq l-imsemmi artiklu 495A, (ara paragrafi numru disgha, (9.) u tnax, (12.), aktar qabel);

19.2. Illi ghalhekk hu pacifiku li biex tirnexxi l-procedura odjerna jinhtieg li l-qorti jkun ezaminat ir-rekwiziti procedurali u sostantivi naxxenti mill-artiklu indikat fil-paragrafu precedenti, u li dawn ikunu kollha sodisfatti;

19.3. Illi stabbiliti dawn, l-istess qorti sussegwentement tghaddi biex tiddeciedi jekk il-bejgh propost mir-rikorrenti ikunx ser ikun ta' pregudizzju ghall-intimat li ma jkunx qed jaqbel li jsir il-bejgh propost;

19.4. Illi dan l-ezami hu prekluz milli jsir f'dan l-istadju preliminari, *molto piu`*, *stante* li jista' jaghti l-kaz li aktar 'l quddiem fil-procedura tqis li jkun opportun li jinhatar perit tekniku biex jivvaluta l-proprjeta` in dizamina biex tiddeciedi jekk jirrizultax xi pregudizzju kif allegat mill-intimat;

19.5. Illi *nonostante* li r-rikorrenti indirizzaw din il-kwistjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, (ara foll 49), *stante* li ghandu jkun pacifiku li din hi decizjoni parzjali dwar l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat, f'dan l-istadju hu ghaqli li ma jinghad xejn fir-rigward dwar dan peress li tali element jirrigwarda l-mertu veru u proprju, u ma jikkostitwix kwistjoni purament preliminari;

Ikkunsidrat:

C. L-Allegata Nullita` tal-kuntratt datat it-23 ta' Lulju, 2008:

20. Illi l-intimat jeccepixxi li l-kuntratt *de quo in atti* tan-Nutar Dottor Rosalyn Aquilina, (ara foll 16), hu legalment difettuz, (ara foll 39);

21. Illi r-rikorrenti isosstnu li din l-eccezzjoni tal-intimat giet intavolata b'mod prematur;

22.0. Illi r-rikorrenti sintetikament jissottomettu li:

22.1. Dan il-kuntratt hu att pubbliku;

22.2. Gie ppubblikat minn Nutar;

22.3. Ghandu r-rekwiziti kollha biex ikun ikkunsidrat kuntratt validu *ai termini* tal-artiklu 966 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

23. Illi kemm- il darba kuntratt ikun wiehed annullabbli dan jista' jkun dikjarat hekk biss permezz ta' sentenza tal-qrati;

24. Illi *di piu`*, eccezzjoni bhal dik in dizamina rigwardanti l-annullabilita` ta' kuntratt, ma tistax tinghata *per via di*

eccezzione izda ghandha tkun intavolata procedura *ad hoc* biex tali att ikun dikjarat annullabbli;

25. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fl-ismijiet ***Dr. Alex Perici Calascione nomine vs. George Rizzo et***, datata s-***27 ta' Gunju, 2002***, li stabbiliet:

> "Illi taht dan l-aspett ta' allegata nullita` ta' ftehim jew skrittura l-qorti wkoll tirreferi ghal dak li nghad fis-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Joseph Bajada vs. Pauline Law (Vol. XXXVI pt II p. 585***, u cioe` li:
>
> > "hija gurisprudenza kostanti li meta l-kwistjoni hija ta' nullita`, l-konvenut f'kawza jista' jaghtiha b'eccezzjoni, imma jekk il-kwistjoni hija wahda ta' annullabilita`, ma tistax tingieb 'l quddiem hlief b'azzjoni *ad hoc*, (ara wkoll ***Vol XXXVIII pt.I. p. 51***). Ghalhekk fin-nuqqas ta' gudizzju definittiv il- qorti ma tistax tissindika l-garanzija *de quo*";

26. Illi ssir ukoll referenza ghas-sentenza tal-***Qorti Civili tal-Appell (Sede Inferjuri)***, fl-ismijiet ***J & E Grixti Limited vs. Jesmond u Rita konjugi Sant*** li irriteniet is-segwenti:

> "Biex att jigi mhassar u mwaqqa' ghal xi raguni li ssemmi l-ligi dik l-annullabilita` trid *per forza* tkun dedotta b'azzjoni u mhux permezz tar-risposta jew ta' eccezzjoni";

Ikkunsidrat:

27. Illi minn ezami tal-atti ma jirrizultax li tezisti xi prova li tussggerixxi lil din il-qorti li l-intimat qed jipprova jgib fix-xejn il-kuntratt tan-Nutar in dizamina fuq riferita datat it-23 ta' Lulju, 2008;

28. Illi ghalhekk il-vertenza in dizamina hi biss kwistjoni ta' ***annullabilita`*** u mhux ta' nullita`, l-intimat hu prekluz milli jipproduci l-istess bhala eccezzjoni *stante* li hu rikjest li fir-rigward ghandha tigi introdotta kawza *ad hoc*;

29. Illi konsegwentement, it-tielet (3) eccezzjoni sollevata mill-intimat ghandha tigi respinta;

30. Illi *di piu`*, in vista tal-konkluzjoni fuq riferita, din il-qorti ma tirrikjedi li tghid xejn fir-rigward tal-artikli 1485 *et sequitur* u 1694 *et sequitur* indikati mill-istess intimat;

Ikkunsidrat:

31.0. Illi in vista tal-premess, din il-qorti hi sodisfatta li l-intimat ma pprovax l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet minnu sollevati, u konsegwentement:

DECIDE:

31.1. Tirrespingi l-ewwel u t-tilet eccezzjonijiet tal-intimat;

31.2. Tordna li l-procedura in dizamina titkompla fuq il-mertu tal-vertenza biex jigi issa esplorat jekk l-intimat hux ser jigi ppregudikat bil-bejgh mitlub mir-rikorrenti, u dan, wara li tisma' lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet fir-rigward;

31.3. Tirriserva li tipprovdi fir-rigward tal-ispejjez fi stadju ulterjuri.

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI