QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16

Rikors Numru: 26/2018 PC

Lucy Zahra;
Grace Camilleri;
Gregory Spiteri; u
John Baptist Spiteri
vs

Mary Spiteri;
Anthony Spiteri; u
John Sultana

Sentenza in parte

Illum il-Ġimgħa, 25 ta' Ottubru 2019

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors debitament maħluf mill-attriċi Lucy Zahra, u li bih l-atturi, wara li ppremettew:

1. Illi dan ir-rikors jirrigwarda diversi propjeta' ossia porzjonijiet ta' art derivanti mill-wirt u suċċessjoni tal-mejjet Lorenzo Spiteri li jiġi missier il-partijiet Lucy Zahra, Gregory Spiteri, John Baptist Spiteri, Mary Spiteri u Anthony Spiteri u n-nannu matern ta' Grace Camilleri u John Sultana;

2. Illi dawn il-propjetajiet jikkonsistu fis-segwenti:

   a. Porzjon art imsejħa 'Tal-Ġiebja' fil-limiti ta' Kerċem, Għawdex, tal-kejl ta' madwar seba' mitt metri kwadri (700 m.k.) u tmiss mit-tramuntana u majjistral ma' Triq Qasam San Pawl u nofsinhar ma' beni ta' Maddalena Farrugia, kif aħjar murija fuq is-site plan hawn annessa u mmarkata bħjala Dok. A

   b. Porzjon art imsejħa 'Taċ-Ċnus' fil-limiti ta' Kerċem, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka ħames mija u sittin metru kwadru (560 m.k.) u tmiss min-nofsinhar ma' beni ta' Salvu Gauci u mit-tramuntana u lvant ma' beni tal-aħwa Vella, kif aħjar murija fuq is-site plan hawn annessa u mmarkata bħala Dok. B;

   c. Nofs (1/2) indiviż minn porzjon art imsejħa 'Tal-Għannej', fil-limiti ta' Kerċem, Għawdex, tal-kejl ta' madwar tmien mija u sitta u għoxrin metri kwadri (826 m.k.) u tmiss mit-tramuntana u punent u nofsinhar ma' beni tal-Gvern ta' Malta, kif aħjar murija fuq is-site plan hawn annessa u mmarkata bħala Dok. C;

   d. Porzjon art imsejħa 'Tal-Ħawli' sive 'Tat-Tenewt', fil-limiti ta' Kerċem, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka mitejn u sebgħin metri kwadri (270 m.k.) u tmiss mit-tramuntana ma' mogħdija, lvant ma' beni ta' Salvu Spiteri, u punenti ma' beni tal-aħwa Vella, kif aħjar murija fuq is-site plan hawn annessa u mmarkata bħala Dok. D;

   e. Porzjon art imsejħa 'Tar-Riefnu' sive 'Tat-Tjorgu', fil-limiti ta' Kerċem, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka sitt mija u tletin metru kwadru (630 m.k.) u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Joseph Grech u lvant ma' beni ta' Felic Borg u nofsinhar ma' beni ta' Joseph Gatt, kif aħjar murija fuq is-site plan hawn annessa u mmarkata bħala Dok. E;

   f. Porzjon art imsejħa bħala 'Tal-Bżuwi', sive 'Ta' Klula', fil-limiti ta' Kerċem, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka erba' mija u tnax-il metri kwadri (412 m.k.) u tmiss punent u tramuntana ma' beni tal-aħwa Spiteri u nofsinhar ma' beni ta' Salvu Gauci, kif aħjar murija fuq is-site plan hawn annessa u mmarkata bħala Dok. F;

   g. Porzjon art imsejħa bħala 'Tat-Turretta' fil-limiti ta' San Lawrenz, Għawdex tal-kejl ta' ċirka erba' mitt metru kwadru (400 m.k.) u tmiss mill-punent ma' beni ta' Joseph Grech, nofsinhar ma' beni tal-familja Spiteri u lvant ma' beni tal-aħwa Spiteri, kif aħjar murija fuq is-site plan hawn annessa u mmarkata bħala Dok. G;

   h. Porzjon art imsejħa bħala 'Tal-Misraħ', fil-limiti ta' San Lawrenz, Għawdex tal-kejl ta' ċirka tliet mija u tmenin metri kwadri (380 m.k.) u tmiss mill-grigal ma' beni ta'

Emanuel Vella u xlokk u majjistral ma' beni tal-aħwa Spiteri, kif aħjar murija fuq is-site plan hawn annessa u mmarkata bħala Dok. H;

3. Illi din il-propjeta' kienet oriġinarjament tappartjeni lil Lorenzo Spiteri;

4. Illi l-imsemmi Lorenzo Spiteri miet fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru, tas-sena elf, disa' mija u sitta u disgħin (1996) hekk kif jidher miċ-Ċertifikat tal-Mewt hawn anness u mmarkat bħala Dok. I;

5. Illi l-imsemmi Lorenzo Spiteri rregola l-wirt u s-suċċessjoni tiegħu permezz ta' tliet (3) testamenti unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri u ċioe' tat-tletin (30) ta' Awwissu tas-sena elf, disa' mija u tlieta u sebgħin (1973), ieħor tas-sittax (16) ta' Frar, tas-sena elf, disa' mija u erbgħa u sebgħin (1974), u ieħor tad-disgħa (9) ta' Settembru, tas-sena elf, disa' mija u tmienja u tmenin (1988) u li permezz tagħhom filwaqt li ħalla diversi legati, nnomina lis-sitt (6) uliedu Mary Spiteri, John Baptist Spiteri, Francesca Sultana, Gregory Spiteri, Lucy Zahra, u Anthony Spiteri bħala eredi universali tiegħu fi kwoti ugwali u indiviżi bejniethom. Kopja ta' dawn it-testament jinsabu hawn annessi u mmarkati bħala Dok. J, Dok. K, u Dok. L rispettivament;

6. Illi d-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis saret debitament permezz ta' att fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tal-ħdax (11) ta' Marzu, tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u disgħin (1997), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala Dok. M;

7. Illi għalhekk is-suċċessjoni ta' Lorenzo Spiteri għaddiet fuq l-imsemmija wliedu fi kwoti indaqs kull wieħed u waħda u għalhekk kull wieħed u waħda mill-partijiet ulied l-istess Lorenzo Spiteri kellhom sest (1/6) indiviż mill-propjeta' mertu ta' dan ir-rikors;
8. Illi Francesca Sultana mietet fis-sitta u għoxrin (26) ta' April, tas-sena elfejn u sittax (2016) u dan hekk kif jidher mill-kopja taċ-Ċertifikat tal-Mewt hawn anness u mmarkat bħala Dok. N;

9. Illi hija rregolat il-wirt u suċċessjoni tagħha permezz ta' żewġ (2) testamenti unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech wieħed tal-erbgħa (4) ta' Mejju tas-sena elfejn ħamsa (2005), u l-ieħor tat-tmienja u għoxrin (28) nta' Frar, tas-sena elfejn u tnax (2012), kopja ta' liema jinsabu hawn annessi u mmarkati bħala Dok. O u Dok. P rispettivament, fejn minbarra li hija ħalliet prelegat, hija nnominat liż-żewġ (2) ulieda Johnny Sultana u Grace Camilleri werrieta universali tagħha fi kwoti ugwali bejniethom;

10. Illi għalhekk, sehem Francesca Sultana mill-propjeta' mertu ta' dan ir-rikors iddevolva fuq Grace Camilleri u John Sultana fi kwota ugwali u ċioe' fil-kwota ta' parti waħda minn tnax-il parti (1/12) indiviża kull wieħed u waħda;

11. Illi għalhekk jirriżulta li r-rikorrenti bejniethom għandhom seba' partijiet minn tnax-il parti (7/12) indiviżi bejniethom filwaqt illi l-intimati għandhom ħames partijiet minn tnax-il parti (5/12) indiviżi bejniethom;

12. Illi r-rikorrenti għamlu diversi tentattivi sabiex ikunu jistgħu joffru din il-propjeta' għall-bejgħ, kif ukoll sabiex huma jkunu jistgħu jaslu għal pjan ta' diviżjoni, iżda tali tentattivi ma ħallew l-ebda frott;

13. Illi bis-saħħa ta' skrittura privata tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu, tas-sena elfejn u tmintax (2018), kopja ta' liema tinsab hawn annessa bħala Dok. Q r-rikorrenti Grace Camilleri, Lucy Zahra, Gregory Spiteri u John Baptist Spiteri obbligaw ruħhom illi jbiegħu sehemhom mill-propjeta' hawn fuq imsemmija, bil-kundizzjoni li l-kumpratriċi takkwista l-intier tal-propjeta' mertu ta' l-istess konvenju;

14. Illi dan il-konvenju ġie debitament irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bin-Numru PS201802931, kopja ta' liema reġistrazzjoni tinsab hawn annessa u mmarkata bħala Dok. R;

15. Illi r-rikorrenti anke ottjenew stima mingħand Perit Arkitett u Inġinier Ċivili, Perit Joseph Dimech, li għamel stima tal-propjeta' de quo u stima l-valur intier tal-propjeta' fl-ammont ta' disa' u għoxrin elf, mija u sebgħin Euro (€29,170.00), hekk kif jidher mill-istima hawn annessa u mmarkata bħala Dok. S;

16. Illi fl-umli fehma tar-rikorrenti jeżistu l-elementi kollha rikjesti mil-Ligi sabiex ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. XVI tal-Liġijiet ta' Malta huma jkunu awtorizzati sabiex ibiegħu l-propjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri;

Talbu illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha,

1. Tordna l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta oħra lokali ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. XVI tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti għall-bejgħ ta' tal-propjeta' hawn fuq deskritta huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tar-rimanenti ħames partijiet minn tnax-il parti (5/12) indiviżi mill-imsemmija immobbli, prevja, okkorrendo, li l-fondi jiġu stmati minn perit arkitett u inġinier ċivili;

3. Finalment tapprova l-bejgħ propost, u tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgħ anke għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimati, f'jum, ħin, u lok illi jiġu għalhekk

iffissati u taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' kuratur/i deputat/i sabiex jirrapreżenta/w lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Rat id-dokumenti annessi mal-istess Rikors,

Rat li saret a kura tar-Reġistratur il-pubblikazzjoni ta' dan ir-Rikors fil-Gazzetta tal-Gvern tat-8 ta' Marzu 2019,[1] u f'gazzetta lokali fit-12 ta' Ġunju 2019,[2] u dana a tenur tas-subinċiż (3) tal-istess artikolu.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenut John Sultana li permezz tagħha wieġeb:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi;

2. Illi qabel xejn, l-esponenti jissenjala illi r-rikors ġuramentat odjern huwa nieqes mit-"Twissija" kif ukoll-"Elenku tax-Xhieda" rikjesti mil-Liġi u għaldaqstant u in linea preliminari l-atturi għandhom jassiguraw illi r-rikors ġuramentat tagħhom jiġi korrett bil-għan illi dan ikun jissodisfa r-rekwiżit tal-Liġi;

3. Illi fil-mertu imbagħad l-esponenti jissottometti illi fil-każ odjern ma jeżistux l-estremi sabiex jiġi applikat l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż minħabba l-fatt illi l-prezz versu liema sejra tinbiegħ il-proprjeta' illi tinsab għall-qasma bejn il-partijiet manifestament ma jirrispekjax il-valur tal-istess proprjeta'. Dan ifisser illi kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talba attriċi kif dedotta, allura l-esponenti u l-kovnenuti l-oħra ser jiġu assoġġettati għal preġudizzju gravi u rrimedjabbli; u dan kollu kif sejjer jirriżulta dettaljatament fil-mori ta' din il-proċedura;

4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Rat ir-Risposta Guramentata tal-konvenuti Mary Spiteri u Anthony Spiteri li permezz tagħha wieġbu:

---

[1] Ara kopja a fol. 97 – 101 tal-proċess;
[2] Ara kopja a fol. 103 – 104 tal-proċess.

1. Illi preliminarjament in-nullita tal-proċedura odjerna stante illi l-istess ma tikkonformax mar-rekwiżiti ta' l-artikolu 495A tal-Kap sittax (16) tal-Liġijiet ta' Malta partikolarment mar-rekwiżiti mitluba mis-subinċinż tnejn ta' l-istess artikolu;

2. Illi l-atturi jridu jipprovdu prova illi dikjarazzjonijiet ta' trasferiment causa mortis saru skont il-liġi;

3. Illi l-proċedura odjerna ma tistax tiġi użufruwita stante illoi s-sehem ta' Grace Camilleri ilu li prevena biss mis-26 ta' April 2016 wara l-mewt ta' ommha Frances Sultana, u ċioe anqas minn tlett (3) snin. Kwindi din ma tistax tiġi meqjusa bħala titolari unika ta' sehemha aktar u aktar meta l-kondivident ta' magħha huwa fost l-intimati f'din il-kawża;
4. Illi l-esponennti jeċċepixxu n-nullita a bażi tal-frodi. Il-Konvenju de quo huwa wieħed simulat ma qariba (partner ta' l-iben) ta' wieħed mil-kondividenti u sar biex jifforoda d-drittijiet tal-bqija tal-kondividenti, fuq l-assi kollha ta' l-eredita'; dan meta l-partijiet kienu qegħdin fi trattativi għal diviżjoni. Huwa ta' min jinnota d-dritt tas-sostituzzjoni miżmum minn din is-suppost kompratur fuq l-imsemmi konvenju. kwindi mhux biss illi l-konvenju imsemmi huwa null bħala strument ta' frodi, iżda anke din il-proċedura ma tistax tissokta oltre;

5. Illi bla preġudizzju għal premess id-dritt mogħti skont l-artikolu 469A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jilledi d-dritt tal-proprjeta' tal-intimati, illi fost affarijiet oħra, jagħmlu u jgawdu ħwejjiġhom kif iridu u dan bi ksur ta' l-artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u kif ukoll ta' l-ewwel (1) artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, liema Konvenzjoni ġiet inkorporata fil-Liġi ta' Malta permezz tal-Att 14 tal-1987 Kapitolu 319 (Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea);

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost il-prezzijiet ċitati huma assurdi u redikoli, u ma jirrispekkjawx il-valur proprju tal-artijiet imsemmija, u jippreġudikaw id-drittijiet tal-kondividenti l-oħra. Similmenti il-kondizzjonijiet tal-konvenju.

Illi d-domandi attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' Mejju 2018 fejn ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar l-ewwel u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti Mary u Anthony Spiteri.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti dwar dawn l-eċċezzjonijiet.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom l-aħwa Spiteri eċċepew in-nullita' ta' din il-proċedura billi din ma tikkonformax ruħha mar-rekwiżiti tas-subinċiż tnejn tal-artikolu 495A. Dan is-subinċiż jaqra hekk:

"It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi."

Il-kondizzjoni li r-Rikors għandu jkollu anness miegħu dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ, jista' jingħad li ġew sodisfatti bil-kopja tal-konvenju tal-21 ta' Marzu 2018 li ġiet esebita bħala Dok. Q mal-istess Rikors.[3]

Għalkemm prospett formali ġie esebit biss permezz tan-Nota tal-atturi tal-4 ta' Settembru 2018,[4] u ċioe' wara li din il-kawża kienet ġia tħalliet għas-sentenza dwar dawn l-eċċezzjonijiet preliminari, il-kondizzjoni dwar il-prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed/waħda mill-komproprorjetarji ikollu, kienet ġiet sodisfatta xorta waħda b'dak li ingħad fil-paragrafi sebgħa (7) sa ħdax (11) tar-Rikors fejn ġew debitament indikati l-ishma rispettivi tal-kontendenti.

L-aħħar kondizzjoni dwar l-indikazzjoni tad-data ta' meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi, ġiet sodisfatta wkoll fl-ewwel paragrafi tar-Rikors promotur.

Billi ġew sodisfatti r-rekwiżiti kollha ndikati fis-subinċiż (2) tal-artikolu 495A tal-Kap. 16, l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti aħwa Spiteri sejra tiġi miċħuda.

Bit-tielet eċċezzjoni tagħhom, l-istess konvenuti qegħdin jgħidu li din il-proċedura ma tistax tiġi użufruwita billi s-sehem tal-attriċi Grace Camilleri ilu li ġie għandha biss mis-26 ta'April 2016, wara l-mewt ta' ommha Frances Sultana, u ċioe' anqas minn tliet snin minn meta ġiet intavolata din il-kawża. Imma l-proprjeta' li qed tintalab li tinbiegħ b'din il-proċedura hija provenjenti lil din l-attriċi mill-eredita ta' nannuha Lorenzo Spiteri, li miet fit-23 ta' Novembru 1996,[5] u għalhekk it-tlett snin mill-komunjoni fil-proprjeta' meħtieġa fis-subinċiż (1) ta' dan l-artikolu kienu ilhom li skadew meta ġiet ippreżentata din il-kawża. Kieku kellha tiġi aċċettata din it-teżi tal-konvenuti aħwa Spiteri, ma tkun tista tiġi utilizzata qatt din il-proċedura, jekk, kif qed isostnu huma, it-tlett snin ikunu jridu

[3] A fol. 33 - 35 tal-proċess;
[4] Ara Dok. B a fol. 88.
[5] Ara ċertifikat tal-mewt tiegħu esbeit bħala Dok. I mar-Rikors a fol. 15.

jibdew jgħoddu mill-ġdid ma’ kull mewt ta’ xi komproprjetarju li tista’ sseħħ wara l-ewwel komunjoni fil-proprjeta’.

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi wkoll miċħuda.

Għaldaqstant tiddeċidi dwar l-ewwel u t-tielet eċċezjoni tal-aħwa Mary u Anthony Spiteri billi tiċħadhom, u tħalli l-kawża għal kontinwazzjoni.

L-ispejjeż jibqgħu riservati.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur