QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH
B.A., LL.D., M. Jur. (Eur Law),
Dip. Trib. Eccles. Melit.

Rikors Ġuramentat Numru: 86/2017 SG

Alfred Aquilina;
Carmelo Aquilina,
Doris Aquilina,
Rita Bezzina,
Maria Zarb,
Bartolomeo sive Albert Borg,
Lawrence Borg,
Carmelo Borg,
u Maria Dolores sive Doris Borg f'isimha
proprju u bħala mandatarja speċjali
tal-assenti Teresa Falzon, Marisa Jane Aquilina u
Christina Sharon Aquilina

vs

Anna Aquilina,
Doreen Aquilina, u
Renance Vella Aquilina

Illum it-Tlieta, 6 ta' Diċembru 2022

Il-Qorti;

Rat ir-rikors preżentat fl-10 ta' Novembru 2017 fejn ġie premess u mitlub is-sewgenti:

I. *ILLI I-kontendenti huma l-komproprjetarji kollha, pro indiviso, ta' porzjon ta' art tal-kejl ta' cirka elf sitt mija u ghoxrin (1,620) metru kwadru fid- distrett maghruf bhala "Xwieki", fil-limiti tal-Gharghur, libera u franka, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha;*

II. *ILLI 1-art imsemmija kienet giet akkwistata minn Lawrence Aquilina bis- sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tal-1 ta' April 1960;*

III. *ILLI 1-imsemmi Lawrence Aquilina miet fil-31 ta' Marzu 1969, filwaqt illi martu, Maria Carmela Aquilina, mietet fil-15 ta' Dicembru 1985;*

IV. *ILLI |-assi ereditarji kollha tad-defunti Lawrence Aquilina u Maria Carmela Aquilina iddevolvew fuq id-disa' uliedhom, ossija fuq ir-rikorrenti Alfred Aquilina, Carmelo Aquilina, Doris Aquilina, Rita Bezzina, Maria Zarb u Teresa Falzon, u fuq l-illum defunti Lucy Borg nee' Aquilina, John Aquilina, u Joseph Aquilina, u dan f'sehem indaqs bejniethom;*

V. *ILLI Lucy Borg nee' Aquilina mietet nhar it-8 ta' April 2010 u s-sehem taghha mill-art hawn fuq imsemmija iddevolva fuq l-erbgha uliedha, ossija fuq ir-rikorrenti Bartolomeo sive Albert Borg, Lawrence Borg, Maria Dolores sive Doris Borg, u Carmelo Borg, u dan f'sehem indaqs bejniethom;*

VI. *ILLI John Aquilina miet fl-1 ta' Jannar 2011 u s-sehem tieghu mill-art hawn fuq imsemmija iddevolva fuq iz-zewg uliedu, ossija fuq ir-rikorrenti Marisa Jane Aquilina u Christina Sharon Aquilina, u dan f'sehem indags bejniethom;*

VII. *ILLI Joseph Aquilina miet fil-15 ta' Gunju 1982 u s-sehem tieghu mill-art hawn fuq imsemmija iddevolva, in kwantu ghan-nuda proprjeta', fuq iz- zewg uliedu l-intimati Doreen Aquilina u Renance Vella Aquilina, f'sehem indaqs bejniethom, u in kwantu ghall-uzufrutt, fuq martu l-intimata Anna Aquilina;*

VIII. *ILLI, ghalhekk, l-intimati bejniethom ghandhom sehem ta' 1/9 indiviz mill- art hawn fuq imsemmija, ossija porzjon indiviz ta' 11.11%, filwaqt illi r- rikorrenti ghandhom sehem ta' 8/9 indiviz mill-istess art, ossija porzjon indiviz ta' 88.88%;*

IX. *ILLI permezz ta' konvenju tat-12 t'Ottubru 2017 (DOK: A), maghmul quddiem in-Nutar Dottor Emma Zammit, ir-rikorrenti kollha ippromettew illi jbieghu, jasenjaw, u jittrasferixxu, lill-kumpannija Pool Investments Ltd., (C 62495), l-art hawn fuq imsemmija, ossija l-porzjon ta' art tal-kejl ta' cirka elf sitt mija u ghoxrin (1,620) metru kwadru fid-distrett maghruf bhala "Xwieki", fil-limiti tal-Gharghur, libera u franka, u bid-drittijiet u l- pertinenzi kollha taghha, u dan versu l-prezz ta' €116,500.00 ghall-intier tal-istess art, u taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;*

X. *ILLI, madanakollu, l-intimati naqsu milli jidhru fuq il-konvenju hawn fuq imsemmi, u m'humiex jaqblu dwar il-bejgh meritu tal-istess konvenju;*

XI. ILLI għal finijiet tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 495 A tal-Kapitolu 16 tal- Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-art hawn fuq imsemmija ilha tinżamm in komun bejn il-kontendenti għal aktar minn tlett snin, u ħadd mill-istess kontendenti qatt ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-istess art;

XII. ILLI r-rikorrenti kollha jaqblu li għandu jsir il-bejgħ tal-art hawn fuq imsemmija skond il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha tal-konvenju tat-12 t'Ottubru 2017 u, f'każ illi din l-Onorabbli Qorti tordna, ossija tawtorizza, l- bejgħ skond ma jridu r-rikorrenti, ossija skond ma tixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li għandu kull multi komproprjetarju, ħadd mill-komproprjetarji dissidenti, ossija ħadd millgu intimati, ma huwa ser ikun gravament pregudikat b'tali ordni;

XIII. ILLI għalhekk kellha ssir din il-kawża.

GHALDAQSTANT, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna:

I. Tawtorizza l-bejgħ tal-porzjon ta' art tal-kejl ta' ċirka elf sitt mija u għoxrin (1,620) metru kwadru fid-distrett magħruf bħala "Xwieki", fil-limiti tal-Għargħur, bħala libera u franka, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, skond il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju tal-12 tottubrumu 2017 (DOK: A);

II. Tistabbilixxi l-prezz jew korrispettiv ieħor għall-bejgħ tal-porzjon ta' art tal-kejl ta' ċirka elf sitt mija u għoxrin (1,620) metru kwadru fid-distrett magħruf bħala "Xwieki", fil-limiti tal-Għargħur, bħala libera u franka, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, fl-ammont ta' €116,500.00, jew f'ammont ieħor verjuri li jista' jiġi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti,- okkorrendo bl-opera ta' periti u esperti nominandi;

III. Tistabilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;

IV. Taħtar nutar biex jippublika l-att;

V. Taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji rikorrenti nfushom, sabiex jirrapprezenta lil min mill-komproprjetarji intimati jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-kuntratt ta' trasferiment.

Bl-ispejjeż.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati li fiha ġie eċċepit:

1. *Illi l-esponenti ma jaqblux mal-valur ossia prezz li bih ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-esponenti jiġu ikkundannati li jbiegħu is- sehem tagħhom billi l-art fiha potenzjal li jġib valur aħjar minn dak li r-rikorrenti qegħdin jitolbu li jinbiegħ is-sehem tagħhom;*

2. *Illi l-esponenti lanqas għandhom jiġu mġiegħela jħallsu ebda senserija fuq il-bejgħ tas-sehem tagħhom;*

3. *Illi l-esponenti qegħdin jopponu l-bejgħ, u dan billi bil-prezz u bl- istess kundizzjonijiet li r-rikorrenti jridu jbiegħu s-sehem tagħhom, huma kienu u għadhom lesti li jakkwistaw s-sehem tar-rikorrenti mill-istess porzjon art, liema kundizzjonijiet tal- bejgħ jirrizultaw mill-konvenju li għamlu ma' terzi u li l-esponenti qatt ma gew mgħarrfa bihom;*

4. *Illi l-esponenti għandhom dritt li jakkwistaw l-ishma tar- rikorrenti bl-istess prezz, pattijiet u kundizzjonijiet, li r-rikorrenti huma lesti li jbiegħu sehemehom lill-kumpannija Pool Investments Limited, li f'dan il-bejgħ huma terzi estranei, u l- procedura kontemplata taħt l-artikolu 495A tal-Kap. 16 għandha tigi nterpretata wkoll fid-dawl tad-dritt kontemplat bl-artikolu 912 tal-istess Kap.16, aktar u aktar meta jirrizulta li l-esponenti gew imcaħħda minn kull opportunita' li jixtru din il-proprjeta' bl- istess kundizzjonijiet u prezz li r-rikorrenti qed jaccettaw li jbiegħu sehemhom lil dawn it-terzi;*

5. *Illi bħala komproprjetarji tal-art mertu tar-rikors, l-esponenti jissottomettu li l-pozizzjoni tagħhom tkun qegħdha tigi ppregudikata serjament u rrimedjabbilment b'dak li qed jintalab. mir-rikorrenti billi jekk it-talbiet ta' dawn ir-rikorrenti jigu akkolti, huma jkunu qed jigu mcaħħda mid-dritt tagħhom li bl- istess prezz u kundizzjonijiet jakkwistaw il-kumplament tal- proprjeta' huma, u għalhekk fuq parita' ta' kundizzjonijiet, jissottomettu li l-proprjeta' għandha tigi mibjugħa lilhom, u jitolbu ordni minn din il-Qorti f'dan is-sens, jew il-bejgħ in licitazzjoni tal-fond ai termini tal-istess artikolu 495A(9) tal- Kap. 16;*

6. *Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.*

Rat li din il-kawża ġiet assenjata lil din l-Qorti hekk kif ippreseduta.

Rat l-atti kollha ta' din il-kawża.

Ikkunsidrat

L-ewwel argument li għamlu l-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet, hu li l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili m'huwiex applikabbli għal każ odjern. Jidher li l-intimati qegħdin isostnu li peress li l-proċedura taħt l-Artikolu 495A tista' tintuża biss minn komproprjetarji u peress li s-sehem ta' Joseph Aquilina ddevolva in kwantu għan-nuda proprieta' fuq iż-żewġ uliedu l-intimati Doreen Aquilina u Renance Vella Aquilina f' sehem indaqs bejniethom u in kwantu għall-użufrutt fuq martu l-intimata Anna Aquilina, dan huwa ta' ostakolu għal din l-azzjoni. Għalkemm hu minnu li fir-risposta tal-intimati dan l-argument ma sarx, madankollu l-Qorti hi kostretta li tikkunsidrah in kwantu wieħed mill-elementi tal-Artikolu 495A hu li jrid ikun hemm stat ta' komproprjeta u dan fid-dawl ta' dak li ġie ribadit minn din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta fis-sentenza tat-23 ta' Mejju, 2008 fl-ismijiet Carmela Galea et vs Raymond Galea et.

Il-Qorti fliet l-atti proċesswali li minnhom jirriżulta kemm mis-seba' premessa tar-rikors promotur kif ukoll mill-affidavit tan-Nutar Emma Zammit, li hemm użufrutt a favur ta' Anna Aquilina. Fin-nota ta' riferenzi tar-rikorrenti, l-istess rikorrenti jiċċaraw li Anna Aquilina għandha l-użufrutt fuq sehem indiviż ta' 1/18 mill-art in kwistjoni u mhux fuq

nona parti indiviża. Dan l-użufrutt qiegħed fuq is-sehem li Joseph Aquilina kien wiret mingħand missieru Lawrence Aquilina u nħoloq ex lege billi Joseph Aquilina miet mingħajr testment. Fuq ir-rimanenti 1/18 li ġej mill-wirt ta' Maria Carmela Aquilina, dan iddeveolva direttament fuq Renance Aquilina u Doreen Aquilina billi missierhom Joseph Aquilina kien laħaq miet qabel ommu. Dan jikkontrasta ma' dak li ġie mniżżel fis-seba' premessa tar-rikors promotur iżda jikkombaċa mal-kontenut ta' l-affidavit tan-Nutar Emma Zammit.

Jibqa' iżda l-fatt li hemm qbil li fuq sehem indiviż ta' dan l-immobbli hemm użufrutt.

Din il-Qorti qieset il-ġurisprudenza kkwotata mill-abbli difensur ta' l-intimati b' mod partikolari dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet Helen Zammit et vs Madeleine Muscat deċiża fil-5 ta' Ottubru 2018 (appell numru 327/16); Carmela Galea vs Raymond Galea et deċiża minn din l-Onorabbli Qorti hekk kif diversament ippreseduta (rikors Ġuramentat numru 9/2007); Ethel Muscat et vs Mary Mangion et deċiża fit-23 ta' Novembru 2020 (Appell numru 965/15); u kif ukoll Francis Bonello pro et noe et vs Dolores sive Doris Bajada et (Rikors Ġuramentat 25/2020) deċiża fil-11 ta' Ottubru 2022 mill-Qorti ta' l-Appell.

Mill-banda l-oħra qieset dak li argumentaw ir-rikorrenti. L-argument li ressqu r-rikorrenti huwa fis-sens li meta fl-artikolu 495(3) hemm provdut li werrieta jsiru komproprjetarji biss mat-trapass ta' tlett snin iżda ma' għandhux japplika meta l-proprjeta' miżmuma in komun tkun soġġetta għal xi dritt ta' abitazzjoni, użu jew użufrutt; il-leġislatur kien qed jirreferi fuq il-proprjeta' intiera u mhux fuq sehem indiviż bħal fil-każ odjern. Il-Qorti ma taqbilx ma' din l-argumentazzjoni, fis-sens li l-għan tal-leġislatur kien li joffri protezzjoni lil użufruttwarji. F' dan il-każ, irriżulta li Anna Aquilina għandha l-użufrutt fuq sehem indiviż u din il-Qorti ma tqisx li għandha ssir xi distinzjoni bejn sitwazzjonijiet fejn l-użufrutt huwa fir-rigward tal-proprjeta' intiera jew sehem indiviż minn dik il-proprjeta'.

Lanqas ma jreġi l-argument imressaq mir-rikorrenti li meta l-artikolu 495(3) tal-Kap 16 jitkellem dwar l-użufrutt, użu jew abitazzjoni, dawn għandhom neċessarjament jkunu inħolqu mill-istess wirt u mhux minn xi wirt distint, separat u sussegwenti. Huwa minnu li d-dritt ta' dan l-użufrutt ma dderivax mill-wirt ta' Lawrence Aquilina u Maria Carmela Aquilina iżda mill-wirt ta' Joseph Aquilina li ex lege, billi ma kellux testment ħoloq tali dritt fid-data tal-mewt tiegħu għal dak li għandu x' jaqsam mal-wirt ta' missieru Lawrence Aquilina. F' għajnejn din il-Qorti, ġialadarba jeżisti dan l-użufrutt marbut ma' sehem indiviż ta' din il-proprejta' (żgħir kemm hu żgħir dan is-sehem indiviż u ġej mil-liema wirt ġej) u anke tenut kont tan-natura tant straordinarja ta' din l-azzjoni li twassal għal bejgħ forzat fil-konfront ta' dawk il-partijiet li ma jkunux qegħdin jaqblu, din il-Qorti ssostni li l-eżistenza ta' dan l-użufrutt hija ta' ostakolu biex tirnexxi l-azzjoni odjerna. Dan l-użufrutt huwa ta' xkiel titressaq kawża bħal dik tal-lum.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qiegħda tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti stante li d-dritt ta' użufrutt li Anna Aquilina tgawdi fuq dan l-immobbli huwa ta' ostakolu għall-azzjoni odjerna msejjsa fuq l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili.

Tordna li l-ispejjeż relattivi jiġu sopportati mir-rikorrenti f' sehem indaqs bejniethom.

(ft) Simone Grech
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

06.12.2022 – Sup86.2017 – Aquilina Alfred et vs Aquilina Anna et
1771