QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 13 ta' Lulju, 2023

Numru 5

Rikors Numru 381/14TA

Stefan Mifsud (504065M); Klaus Mifsud (25568M); Karla Theresa Fuchs (618181M); Anthony Mifsud (421752M) f'ismu proprju u f'isem l-imsefrin Albert Mario Mifsud u Patrick Joseph Mifsud, Michael Mifsud (614254M), Ellaine Camilleri (491879M) u Allison Azzpardi (53932M), Victor Mifsud (541961M); Mark Mifsud (394967M), Marika Dalli (325772M), u Josephine Mifsud (172640M) u Rocco Camilleri (452552M)

vs

Perit Joseph Grech (530850M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Stefan Mifsud u oħrajn (ir-rikorrenti) tat-8 ta' Mejju 2014 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

> "Illi huma jippossjedu b'titolu ta' emfitewsi temporanja flimkien u indivizament bejniethom, erba' kwinti (4/5) indivizi mid-dar numru tmintax (18), Triq Ghar il-Lembi, Sliema, soggetta ghac-cens annwi u temporanju ta' wiehed u erbghin Ewro u tlieta u disghin centezmu (€41.93), ghaz-zmien li fadal mill-perjodu ta' disgha u disghin sena li bdew jiddekorru mill-10 ta' Gunju 1922.
>
> Illi r-rimanenti sehem ta' kwint (1/5) indiviz mill-imsemmija proprjeta' immobbli jappartjeni lill-intimat.

Illi l-imsemmija proprjeta' immobbli ilha mizmuma in komun bejn il-kontendenti u l-awturi taghhom ghal izjed minn ghaxar snin.

Illi l-proprjeta' fuq deskritta giet ghand il-kontendenti, jew l-awturi taghhom, b'wirt minghand Pier Giuseppe u Giovanna konjugi Frendo. Pier Giuseppe Frendo miet fit-2 ta' Lulju 1942 u bis-sahha ta' testment *unica charta* pubblikat min-Nutar Paolo Carbonaro fis-16 ta' Settembru 1918 u b'testmet pubblikat min-Nutar Frank Xavier Dingli fd-9 ta' Mejju 1963, halliet l-imsemmija proprjeta' b'legat lin-neputijiet taghha Joseph, Mary Hinder, Anthony, Henry sive Harry u Victor ahwa Mifsud.

Illi Joseph Mifsud biegh is-sehem ta' kwinta parti (1/5) indiviza tieghu lill-konvenut Joseph Grech b'kuntratt pubblikat min-nutar Joseph R. Darmanin fit-22 ta' Frar 1986.

Illi Anthony Mifsud miet fit-13 ta' Frar 1984 u l-wirt tieghu ghadda *ab intestato* fuq uliedu Stean Misud u Klaus Mifsud.

Illi Henry sive Harry miet fit-2 ta' Diċembru 1992 u l-wirt tieghu ghadda *ab intestato* fuq uliedu Albert Mario Mifsud, Anthony Misud, Patrick Joseph Mifsud, Michael Mifsud, Mary Rose Camilleri u Victor Mifsud.

Illi Victor Mifsud miet fis-6 ta' Jannar 1999 u l-wirt tieghu ghadda fuq uliedu Mark Misud u Marica Dalli bis-sahha ta' testment unica charta tal-15 ta' Jannar 1991 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Vassallo Agius.

Illi Mary Hinder mietet it-22 ta' Settembru 2008 u l-wirt taghha ghadda fuq in-neputijiet taghha Stefan Mifsud, Klaus Mifsud, Albert Mario Mifsud, Mark Mifsud, u Marica Dalli.

Mary Rose Camilleri mietet fis-6 ta' Marzu 2014 u l-wirt taghha ghadda fuq uliedha Ellaine Camilleri u Allison Azzopardi u fuq zewgha Rocco Camilleri.

Illi ghalhekk l-esponenti Stefan Mifsud, Klaus Mifsud, u Mark Mifsud ghandhom seba' minn hamsin (7/50) partijiet indivizi kull wiehed; Anthony Mifsud, Patrick Joseph Mifsud, Michael Mifsud, u Victor Mifsud ghadhom wahda minn tletin (1/30) partijiet indivizi kull wiehed; Albert Mario Mifsud ghandu hdax-il parti minn mija u hamsin (1/150) partijiet indivizi; u Ellaine Camilleri u Allison Azzopardi ghandhom wahda minn mija u ghoxrin parti (1/120) kull wahda u Rocco Camilleri ghandu wahda minn sittin (1/60).

Illi sal-lum, hadd mill-komproprjetarji ma intavola xi azzjoni gudizzjarja sabiex tinqasam bejniethom din il-proprjeta' komuni.

Illi l-intimat irrifjuta minghajr ebda raguni valida li jaqbel mal-esponenti sabiex l-immobbli fuq deskritt jinbiegh bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra tal-konvenju datat 7 ta' Jannar 2013 hawn anness (Dokument A).

Illi l-imsemmija ishma, il-prezz,kif ukoll il-pattijiet u l-kundizzjonijiet li tahtho l-esponenti ser ibieghu l-immobbli fuq deskritt jirrizultaw mill-imsemmi konvenju.

Illi ghal kull bwon fini, u skont l-artikolu 495A(2) tal-Kodici Civili, l-esponenti qed jannettu (i) dikjarazzjoni taghhom li huma jaqblu li jsir dan il-bejgh fit-termini tal-imsemmi konvenju (Dokument B); u (ii) prospett li juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li ghandu kull wiehed minnhom (Dokument C).

Illi l-intimat mhux ser jigi pregudikat jekk din il-Qorti tawtorizza l-bejgh tal-beni immobbli fuq imsemmija bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra stipulati fil-konvenju fuq imsemmi, kif jidher ukoll mill-valutazzjoni tal-perit Alexander Bianchi hawn annessa (Dokument D).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:-

i. tawtorizza l-bejgh tal-immobbli komuni fuq deskritt numru 18, Triq Ghar il-Lembi, Sliema, bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fil-konvenju fuq imsemmi daat 7 ta' Janar 2012;

ii. tistabilixxi l-hin, il-jum u l-post meta u fejn ghand jsir it-trasferiment;

iii. tahtar lin-Nutar Dottor Malcolm Mangion sabiex jippubblika l-att tal-bejgh relattiv;

iv. tahtar lil wiehed jew aktar mill-esponenti sabiex jirrapprezenta lill-intimat f'kaz li jonqos milli jidher quddiem l-imsemmija nutar ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh hekk awtorizzat.

Bl-ispejjez kontra l-intimat."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Perit Joseph Grech (l-intimat) tat-3 ta' Lulju 2014 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ma jissusistux l-elementi kif rikjesti fl-Artikolu 495A(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dan għaliex din il-proprjeta m'ilix miżmuma in komun għal iżjed minn għaxar snin, peress illi l-proprjeta' in kwistjoni fl-interita' tagħha u dan bi tlett kuntratti tat-22 ta' Frar, 1986, 16 ta' Ġunju, 1986, u 16 ta' Ġunju, 1986, ilkoll fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin, li kopji tagħhom qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala Dokumenti JG1, JG2 u JG3 u ghalhekk ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi b'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-25 ta' Frar, 2013 fil-kawża Ċitazz. Nru: 1129/99 fl-ismijiet Stefan Mifsud vs. Perit Joseph Grech – il-kuntratti tas-16 ta' Ġunju, 1986, fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph

Raphael Darmanin, ġew rexissi u dan kif jirriżulta mid-Dokumetn JG4.

3. Illi l-istat tal-komunjoni tal-partijiet beda fil-25 ta' Frar, 2013, u għalhekk ġja la darba m'għaddewx għaxar snin mill-istat tal-komunjoni, ma jistgħux jiġu applikati l-provvedimenti ta' l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Illi fil-mertu u bla preġudizzju għal premess, din il-Qorti m'għandhiex tkun sodisfatta li l-intimat m'huwiex ser ikun gravement preġudikat f'dak li tordna, stante illi huwa m'huwiex ser jirċievi l-valur reali tal-proprjeta' in vendita.

5. Illi l-konvenju ġie redatt fis-7 ta' Jannar, 2013, meta sal-25 ta' Frar, 2013, il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha proprjeta' assoluta ta' l-intimat tant illi x-xerrej u l-venditturi kienu miftehma bejniethom ad insaputa ta' l-istess intimat, bi preġudizzju għall-istess intimat.

6. Illi barra minn hekk, dan il-konvenju huwa soġġett għal diversi kundizzjonijiet riżoluttivi u dan b'varjanza fil-prezz, soġġett li jsir il-fidi taċ-ċens ma' l-Uffiċju Konġunt, soġġett illi l-okkupant tal-fond Austin Agius u l-mara tiegħu jivvakaw il-proprjeta' .

7. Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat l-atti u dokumenti fil-proċeduri.

Semgħet ix-xhieda prodotta fil-kors ta' dawn il-proċeduri.

Rat in-nota tar-rikorrenti tal-15 ta' Ġunju 2023 (a' fol 216) li permezz tagħha l-Atturi ċedew il-kawża fil-mertu peress li ċ-ċens mertu tal-Kawza skada, inkluż is-sehem li kellu l-konvenut u għalhekk anke dan, ma baqgħalu ebda jedd fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

F'din in-nota, ir-rikorrenti jgħidu li huma ma għandhomx ibatu l-ispejjes tal-Kawża għaliex jidhrilhom li fiċ-ċirkostanzi l-ispejjes għandhom jibqgħu mingħajr ebda taxxa.

Rat li l-Kawża tħalliet għas-Sentenza għal-lum fuq il-kap tal-ispejjes.

Punti ta' fatti

1. Il-kontendenti kienu kopropjetarji ta' ċens temporanju tal-fond 18, Triq Għar Lembi, Sliema għall-perjodu li kien fadal ta' 99 sena li beda jiddekorri mill-10 ta' Ġunju 1922 u li għalhekk kien jiskadi fil-11 ta' Ġunju 2023 u kif fil-fatt skada. Kull wieħed mill-kontendenti kellu kwint ($^1/_5$) indiviż.

2. Qabel ma skada, l-Atturi sabu l-bejgħ ta' dan iċ-ċens u di fatti għamlu konvenju mas-Soċjeta' Camland Ltd. Dan sar bis-saħħa ta' skrittura datata 7 ta' Jannar 2012 li fiha kellha numru ta' kundizzjonijiet (a' fol 5).

3. Għal xi raġuni li qatt ma ħarġet b'mod ċar, il-konvenut wera intransiġenza biex jaqbel li dan iċ-ċens jinbiegħ, li minn eżami tal-Atti baqgħet tipperdura sal-aħħar ta' din il-Kawża. Għalhekk l-Atturi għamlu l-kawża tal-lum ai termini tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili.

Punti ta' Liġi

4. L-artiklu 495A tal-Kodiċi Ċivili ġie appositament imfassal propju biex jiġu sorvolati, b'sens ta' ġustizzja, is-sitwazzjonijiet li qabel l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu kienu jagħtu lok għall-prolungament ta' kawżi bi preġudizzju għal dawk li huma kopropjetarji meta xi ħadd minnhom joħloq ostaklu għal bejgħ tal-propjeta' kommuni.

5. Dawn il-Qrati jinsenjaw li "*Il-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjeta` li l-ligi ma tiffavorihx.*" (ara **Deċiżjoni tal-Prim Awla Qorti Ċivili per Imħallef Lorraine Schembri Orland fl-ismijiet Avukat Victor Bugeja pro et -vs- Dr. Benjamin Valenzia nomine tat-2 ta' Ġunju 2016**).

Konsiderazzjonijiet

6. Kif diġa intqal aktar 'l fuq, il-mertu svanixxa fix-xejn, stante t-trapass ta' żmien minn fuq il-Kawża u dan għaliex iċ-ċens mertu ta' dawn il-proċeduri skada fil-mori tagħhom.

7. Il-Qorti eżaminat sewwa l-atti u waslet għall-konklużjoni, li l-konvenut jaħti unikament għal dan id-dewmien. Irrikorra għal kull xorta ta' strateġiji u strataġemmi proċedurali sabiex titawwal din il-proċedura. Wera retiċenza liema bħala saħansitra biex jixhed, għaliex jgħid li kien ma jiflaħx. Minkejja li presenta numru ta' ċertifikati mediċi, din il-Qorti ma emmnitx li dak li kien qiegħed jingħad huwa minnu.

8. Saħansitra tqabbad Dr. Franco Galea bħala Imħallef Supplenti biex jisma' lill-konvenut in kontro eżami, li ukoll qata' qalbu, sakemm il-Qorti, bit-tama li tħaffef il-proċedura rrevokat l-inkarigu ta' Dr. Franco Galea biex tisimgħu hi (a' fol 201). Fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2017, il-Qorti kienet diġa' rriskontrat sitwazzjoni fejn l-Imħallef Supplenti kien qiegħed

ikun rinfaċċjat b'sitwazzjoni li "l-*isforzi tieghu qed ikunu stultifikati billi dejjem ikun infurmat li ix-xhud jinsab indispost*" (a' fol 174). Il-konvenut baqa' sal-aħħar ma xehedx, tant li r-rikorrenti kellhom jirrinunzjaw għax-xhieda tiegħu presubilment biex ma jkunx hemm aktar dewmien.

9. Fis-seduta tas-26 ta' April 2016, il-konvenut saħansitra iddikjara li għamel Kawża bin-numru 295/16 fl-ismijiet Perit Joseph Grech -vs- Anthony Mifsud et li permezz tagħha kien qiegħed jinsisti li hu kien għad kellu s-sehem ta' wieħed mill-Atturi, għaliex ma kienx parti fil-Kawża tal-Appell li kien hemm bejn il-partijiet. Jekk ma tridx anke talab is-sopprasessjoni ta' din il-Qorti biex żgur dawn il-proċeduri tassew jittawwlu. Il-Qorti ġustament ċaħdet it-talba tas-sopprasessjoni.

10. Li qatt ma fehmet din il-Qorti huwa għalfejn il-konvenut ħa din l-attitudni, għaliex jekk ma kienx hemm raguni li tagħmel sens, allura veru huwa il-każ ta' *"morte a Sansone e tutti l-Filistei!".*

11. Għalhekk, anke jekk fin-nota ta' cessjoni tagħhom ir-rikorrenti jgħidu li l-ispejjes għandhom jibqgħu bla taxxa, din il-Qorti b'sens ta' ġustizzja tħoss, li l-ispejjes ta' dawn il-proċeduri għandu jbatihom kollha l-konvenut u hekk ser tiddeċiedi.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi r-rikors bil-mod segwenti:

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl tan-nota tal-15 ta' Ġunju 2023 (a' 216).

Tordna li l-ispejjes ta' din il-proċedura jitħallsu kollha mill-intimat li qed ikun kundannat għall-ħlas f'dan ir-rigward.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur