QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M. (CARDIFF), ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, it-Tlieta, 3 ta' Ottubru 2023

Rikors Ġuramentat numru: 117/2022 BS

Harold Said; Karen Said; Claire Mercieca; Mary Mamo; Maria Bajada kemm f'isimha propju kif ukoll għan-nom u in rappreżentanza ta' oħtha Giuseppa Bajada; u Karkanja Developments Limited

-vs-

John Mary sive Jimmy Muscat

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li ppremettew:

(1) *"ILLI dan ir-rikors jikkoncerna l-propjeta segwenti: il-fond bin-numru sebgħa u tletin (37), Triq San Ġużepp, Xagħra, Għawdex bis-sottoswol relattiv, inkluż il-ġnien retropost u bl-arja libera tiegħu tal-kejl kumplessiv ta' cirka ħames mija u ħamsin metru kwadru (550m.k.);*

(2) *ILLI oriġinarjament il-propjeta kienet ġiet akkwistata b' titolu ta' bejgħ minn Romano Bajada bis-saħħa ta' kuntratt datat wieħed u tletin (31) ta' Marzu tal-elf disa' mija u tnejn u erbgħin (1942) pubblikat fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo* ***(Dokument A****);*

(3) *ILLI Romano Bajada ġie nieqes u l-wirt tiegħu għadda fuq isem l-erba' uliedu preċiżament Maria Bajada, Guzeppa Bajada, Carmela Bajada miżżewġa Farrugia u Victoria Bajada miżżewġa Attard fi kwoti indaqs u indiviżi bejniethom. Dan skont kif sejjer jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawża. Maria u Giuseppa Bajada huma tnejn mir-rikorrenti odjerni;*

(4) *Illi Victoria Bajada miżżewġa Attard kellha tlett (3) ulied precizament lil Lucy Said, Mary Mamo u Josette Attard legalment separata minn Raymond Delia. Mary Mamo hija waħda mir-rikorrenti odjerni;*

(5) *Illi Lucy Said bint Victoria Bajada miżżewġa Attard mietet intestata fis-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2019. Konsegwentement għalhekk il-wirt tagħha għadda in kwantu għal nofs indiviż fuq żewġha Emanuel Said u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor favur iż-żewġ uliedha Harold u Karen aħwa Said. Emanuel Said irrinunzja għall-wirt u successjoni ta' martu Lucy Said bis-saħħa ta' kuntratt datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Lulju 2019 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Zammit (****Dokument B****) u għalhekk il-wirt ta' Lucy Said għadda kompletament fuq uliedha r-rikorrenti Harold u Karen ahwa Said fi kwoti indaqs u indivizi bejniethom. Il-kuntratt relattiv ta' dikjarazzjoni causa mortis ta' Lucy Said ġie pubblikat min-Nutar Dottor Jonathan Zammit nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Lulju 2019* ***(Dokument C)****;*

(6) *ILLI Josephine Attard legalment separata minn Raymond Delia mietet fl-ewwel (1) ta' Novembru 2020 u dan skont kif jikkonferma c-certifikat tal-mewt hawn anness u markat bħala **Dokument D**. Josephine Attard mietet intestata u għalhekk il- wirt tagħha iddevolva fuq l-uniku bint tagħha u cioe r-rikorrenti Claire Mercieca. Il-kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis ġie pubblikat fl-atti tan-Nutar Jonathan Zammit nhar id-dsatax (19) ta' Jannar 2021 (**Dokument E**);*

(7) *ILLI Carmela Bajada miżżewġa Farrugia mietet fil-ħdax (11) ta' Awissu 1999. Hija rregolat il-wirt u successjoni tagħha permezz ta' żewġ testmenti unica charta fl- atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo datati sebgħa (7) ta' Awissu 1984 u għoxrin (20) ta' Awissu 1984 li bis-saħħa tagħhom innominat lil Joseph Farrugia eredi universali tal-beni tagħha kollha. Id-dikjarazzjoni causa mortis relattiva għall-wirt ta' Carmena Farrugia saret b'kuntratt datat hamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 1999 pubblikat fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech. Sussegwentement is-sehem li Joseph Farrugia wiret mingħand martu mill-fond numru sebgħa u tletin (37), Triq San Ġużepp, Xagħra, Għawdex inbiegh lill-intimat John Mary sive Jimmy Muscat bis-saħħa ta' kuntratt datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2001 pubblikat fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech (**Dokument F**);*

(8) *ILLI abbazi ta' dan kollu għalhekk il-propjeta deskritta aktar 'I fuq f'dan ir-rikors hija miżmuma fis-segwenti kwoti: (a) kwart (1/4) indiviż kull wieħed mir- rikorrenti Maria Bajada u Giuseppa Bajada; (b) parti waħda minn erbgħa u għoxrin (1/24) parti indiviża kull wieħed mir-rikorrenti Harold Said u Karen Said; u* (**c**) *parti waħda minn tnax -il parti* (*1/12*) *indiviża kull wieħed mir-rikorrenti Claire Mercieca u Mary Mamo. Ir-rimanenti kwart (1/4) indiviż jappartjeni lill-*

intimat John Mary sive Jimmy Muscat. Arblu tar-razza tal-kontendenti jinsab anness u markat bħala ***Dokument G****;*

(9) *ILLI l-esponenti sabu l-bejgħ ta' dan il-fond u effettivament ġia daħlu f'konvenju datat erbatax (14) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) (Kopja annessa u markata bħala* ***Dokument H****) li permezz tiegħu l-esponenti intrabtu li jbiegħu s-sehem rispettiv tagħhom lis-socjeta Karkanja Developments Limited u dan bil-prezz ta' erba' mitt elf ewro (€ 400,000) għall-intier. Dan il-konvenju ġie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni;*

(10) *ILLI l-intimat qiegħed jirrifjuta li jaderixxi għal dan il-konvenju u dan mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi. Dan minkejja li huwa ġie infurmat bid-dettalji kollha tan-negozju;*

(11) *ILLI l-esponenti jemmnu li dan il-każ jinkwadra ruħu perfettament fid- disposizzjonijiet tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) għas-segwenti raġunijiet:*

(a) *Il-propjeta fuq deskritta ilha miżmuma bejniethom sa minn meta miet l-aħħar wieħed mill-konjugi Romano u Caterina Bajada, li ilhom mejtin aktar minn tlett (3) snin kif sejjer jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawza;*

(b) *Sal-lum ħadd għadu ma istitwixxa xi kawża quddiem il-Qorti rigward id-diviżjoni ta' din il-proprjeta';*

(c) *L-intimat qua kompropjetarju mhux qed jaqbel mal-bejgħ tal-propjeta fi Triq San Guzepp, ix-Xagħra;*

(d) *Ir-rikorrenti eskluż Karkanja Developments Limited għandom bejniethom il- maġġoranza tal-ishma ta' din il-propjeta, precizament tlett kwarti (3/4) indivizi*

filwaqt li l-intimat għandu r-rimanenti kwart (1/4) indiviż;

(e) *L-intimat bl-ebda mod m'huwa sejjer jiġi preġudikat serjament, anzi l-esponenti jemmnu li l-intimat m'huwa sejjer jiġi preġudikat bl-ebda mod, li kieku dan il- bejgħ isir;*

(f) *Il-prezz propost u l-kundizzjonijiet tat-trasferiment hekk kif jirriżultaw mill- konvenju anness huma ġusti, xierqa u vantaġġjużi tenut kont il-kejl ta' dan il-fond, l-istat li fih jinsab il-bini, kif wkoll il-lokalita li fih jinsab u c-cirkustanzi kollha relatati mal-istess fond;"*

Talab lil Din l-Onorabbli Qorti:

(1) *"Tordna l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta oħra lokali fit-termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16;*

(2) *Tordna notifika ta' dan ir-rikors lill-intimat wkoll fit-termini ta' dan l-istess artikolu suċitat;*

(3) *Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti għall-bejgħ ta' sehem ir- rikorrenti favur is-socjeta Karkanja Developments Limited tal-fond ufficjalment markat bin-numru sebgħa u tletin (37), Triq San Guzepp, Xagħra, Għawdex inkluż il-ġnien retropost kollox tal-kejl ta' cirka ħames mija u ħamsin metri kwadri (550m.k.) huma ġusti u xierqa u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tas-sehem spettanti lill-intimat minn dan l-istess fond u li għaldaqstant m'hemmx il-ħtieġa li l-fond jiġi stmat minn perit u arkitett inġinier civili;*

(4) *Finalment tapprova l-bejgħ propost skont il-kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ anke għal dak li jirrigwarda l- kwota spettanti lill-intimat, f'jum, ħin u lok illi jiġu għalhekk iffissati minn din l- Onorabbli Qorti u taħtar lin-Nutara Josianne Mifsud sabiex tippubblika l-kuntratt relattiv;*

(5) *Taħtar kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att tal-bejgħ;*

(6) *Bl-ispejjeż ta' din il-procedura kollha kontra l-istess intimat."*

Rat ir-risposta ġuramentata ta' John Mary sive Jimmy Muscat illi eċċepixxa:

1. *"ILLI dina l-kawza hija biss tentattiv da parti tal-atturi li jieħdu l-art propjeta tal-konvenut u terzi minn taht idejh u dana meta l-atturi kienu ben konxji li l-konvenut minn dejjem xtaq li jzomm il-parti spettanti lilu fi propjeta u dana anke minhabba l-fatt li l-attur ghandu f'idejh propjeta ohra li tmiss mal-propjeta' mertu ta' din il-kawza;*

2. *ILLI din il-kawża hija wahda li gietipprezentata b'ghaggla u klandestinament tant illi fil- mument li l-konvenut u terzi baghtu ittra ufficcjali registrata bin-numru 671/2022 lill-atturi sabiex issir il-qasma, l-atturi, minghajr ebda interpellazzjoni intavolaw il-kawza odjerna;*

3. *ILLI jirrizulta sahansitra li dina l-kawza hija wahda intempestiva anke fit-termini stabbiliti mill-atturi stess tant illi l-konvenju tal-atturi gie ffirmat fl-14 ta' Ottubru, 2023 u l-kawza sahansitra giet ipprezentata fil-21 ta' Ottubru, 2023 u l-kawza giet ipprezentata qabel d- dekors ta' gimgha ai termini tal-istess klawsola numru tlieta (3) tal-konvenju;*

4. *ILLI lanqas biss ma jirrizulta li tali konvenju gie debitament registrat skont il-ligi u għalhekk anke il-validita' tal-konvenju hija wahda dubjuza;*

5. *ILLI in oltre, lanqas jirrizulta li gew osservati l-formalitajiet necessarji tal-kawza taht 1- Artikolu 495A u b'mod partikolari la gie pprezentat arblu tar-razza guramentat u lanqas ma giet ipprezentata stima guramentata. Illi jirrizulta li tali nuqqas lanqas ma jista jigi sanat u dana stante li - mid-dokumenti li gew notifikati lill-konvenut u anke minn dawk scanned fuq il-website tal-Qrati - ma gew imharrka ebda xhieda da parti tal-atturi f' din il-kawza;*

6. *ILLI jirrizulta ukoll illi t-trasferiment tal-kwart indiviz propjeta' ta' Giuseppa Bajada qed jigi trasferit minn Maria Bajada li ghandha biss l-awtorizazzjoni ta' gwardjana mill-Guardianship Board liema awtorizazzjoni zgur li ma tawtorizzahiex sabiex taljena l- propjeta' tal-istess Maria Bajada minghajr l-awtorizazzjoni specifika tal-Guardianship Board u/jew tal-Qorti kompetenti u għalhekk hemm dubju car jekk effettivament l-atturi bejniethom jirraprezentawx iktar min-nofs indiviz (1/2) tal-istess propjeta. Illi di fatti jirriżulta li l-ordni mahruga mill-Guardianship Board hija wahda temporanja u li ghandha tigi riveduta f' Lulju, 2023 u cioe' certament qabel ma' dan il-konvenju jkun wasal sabiex jasal ghall-att finali;*

7. *ILLI in oltre, jirrizulta li dina l-kawza hija wahda nulla u intempestiva stante illi mhux il-ko- propjetarji kollha huma involuti fil-kawza u dana stante illi l-atturi ghazlu li ma jharrkux lill-ko-propjetarji kollha;*

8. *ILLI jirrizulta ukoll illi llum il-gurnata - u cioe' sal-gurnata meta dina l-kawza a bazi tal- Artikolu 495A ghadha ma hijiex sanata stante li mhux il-ko-propjetarji kollha huma citati in gudizzju - diga hemm kawza ghad-divizjoni tal-istess propjeta' u għaldaqstant tali kawza ma tistax tkompli tinstema minn dina l-Onorabbli Qorti qabel ma tigi deciza l-kawza ghad-divizjoni;*

9. *ILLI, minghajr pregudizzju, u fil-mertu l-kawza odjerna qatt ma tista tirnexxi stante illi l- komunjoni tal-propjeta' f'dan il-kaz tirrizulta minn xiri ta' sehem da parti tal-konvenut u terzi u għalhekk ma tinkwadrax ruhha fil-parametri u fl-iskop li ghalih gie promulgat l- Artikolu 495A;*

10. *ILLI, dejjem minghajr pregudizzju, u fil-mertu, jirrizulta illi ma huwiex minnu li l-esponenti u terzi ma humiex ser jigi pregudikati serjament u dana stante illi f'kaz li jsir il-bejgh propost, l-esponenti ser jitlef il-valur ta' propjeta' ohra li tinsab fil-pussess tiegħu u li tmiss mal-istess fond;*

11. *ILLI, dejjem minghajr pregudizzju, u fil-mertu, jirrizulta ukoll illi l-prezz li qed jigi offrut ma huwiex wiehed gust u ekwu meta wiehed jikkunsidra kemm il-propjeta' kif ukoll il-lokalita' u l-potenzjal tal-istess propjeta';*

12. *ILLI fi kwalsiasi kaz, l-esponenti qatt ma għandu jkun allokat ebda spejjes u dana stante illi 1-atturi pprezentaw dina l-kawza minghajr id-debita interpellazzjoni permezz ta' ittra ufficcjali kif dettat mil-ligi."*

Rat l-atti fl-intier tagħhom;

Rat il-verbal tas-26 ta' April, 2023;[1]

[1] A fol. 62 tal-proċess

Rat li fis-seduta tad-9 ta' Ġunju, 2023 il-kawża ġiet differita għas-sentenza preliminari fuq it-tmien eċċezzjoni sollevata mill-konvenut;

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet limitatament għat-tmien eċċezzjoni;

IKKUNSIDRAT:

Preliminari

Din tal-lum hija kawża intavolata mill-atturi *ai termini* tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. L-atturi jgħidu li huma propjetarji ta' immobbli flimkien mal-konvenut. Dan l-istat ta' kompropjetarjetà ilu għal aktar minn tliet (3) snin. Jgħidu wkoll li llum hemm konvenju ma' terz iżda l-konvenut ma hux qed jaqbel li dan l-immobbli jinbiegħ u għalhekk qed jitolbu li l-Qorti tordna l-bejgħ tal-immobbli skont il-pattijiet, il-kundizzjonijiet u l-prezz miftiehem fil-konvenju.

Il-konvenut min-naħa tiegħu jilqa' għat-talbiet tal-atturi billi jqajjem diversi eċċezzjonijiet fosthom li l-kawza ma setgħetx tiġi proposta u dan billi hemm kawża għal diviżjoni tal-imsemmija immobbli.

Għalhekk is-sentenza preliminari tal-lum ser tkun fuq din l-eċċezzjoni billi jekk tali eċċezzjoni tiġi milqugħa allura l-kawża tal-atturi tieqaf hawn.

Id-Dritt.

ART. 495A TAL-KAP. 16

Id-diżposizzjoni tgħid:-

(1) *Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal izjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti ghandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.*

(2) *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.*

(3) *Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ kif ukoll lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tigi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed ta' kuljum.*

(4) *Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti.*

(5) *Il-komproprjetarji l-oħra kif ukoll il-kuraturi jistgħu, fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika li ssirilhom tar-rikors, jew fil-każ ta' komproprjetarju li ma jkunx ġie notifikat bir-rikors fi żmien għoxrin ġurnata mill-aħħar pubblikazzjoni msemmija*

fis-subartikolu (3), jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x'ikun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.

(6) *Meta tigi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.*

(7) *Il-qorti għandha tiddeċiedi dwar ir-rikors, u jekk tiddeċiedi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha iktar minn hekk (a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment (b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku,taħtar nutar biex jippubblika l-att (ċ) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-kuntratt jew istrument ieħor ta' trasferiment.*

(8) *Il-qorti tista', billi jsirilha rikors minn xi parti li jkollha interess, tibdel il-jum, il-ħin jew il- post fejn ikun ser isir it-trasferiment.*

(9) *Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tkun ċaħhdet ir-rikors skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista', minkejja d-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-artikolu, tordna l-bejgħ*

tal-beni b'liċitazzjoni skont id-diżpozizzjonijiet tal-artikoli 521 u 522.

Minn qari tal-artikolu preċitat u tat-tmien eċċezzjoni sollevata mill-konvenut, il-Qorti tikkonkludi li l-eżerċizzju li jrid isir illum huwa wieħed temporali u ċjoè, il-Qorti trid tevalwa meta ġiet intavolata il-kawża odjerna u meta ġiet ippreżentata l-kawża ta' divizjoni msemmija mill-konvenut. Huwa ben ċar, illi jekk jirriżulta li xi ħadd mill-komproprjetarji jkun beda azzjoni ta' diviżjoni tal-propjetà mertu tal-kawża odjerna, allura l-kawża tal-lum trid tieqaf.

Il-konvenut jinsisti li huwa intavola kawża ta' diviżjoni rigward l-istess propjetà miżmuma in komun qabel ma l-atturi ppreżentaw tagħhom.

Mill-verbal tas-seduta tas-26 ta' April, 2023 jirriżulta li l-konvenut ippreżenta kawża ta' diviżjoni liema kawza ġġib in-numru 127/2022.

Minn stħarriġ illi għamlet din il-Qorti in konsegwenza għal dak ivverbalizzat fis-seduta msemmija jirriżulta li l-kawża bin-numru 127/2022 ġiet ippreżentata fit-18 ta' Novembru, 2022.

Mill-atti odjerni jirriżulta li l-kawża tal-atturi ġiet ippreżentata fil-21 ta' Ottubru, 2022 jiġifieri qabel dik ta' diviżjoni.

Il-konvenut waqt it-trattazzjoni orali argumenta illi martu kienet għadha ma ġietx kjamata in kawża u għalhekk wieħed ma setax jqis illi l-kawża tal-atturi ġiet ippreżentata dakinhar meta ddaħħlet fir-Reġistru.

Il-Qorti iżda ma taqbilx ma dan l-argument billi l-kawża tal-atturi giet intavolata f'Ottubru u kwalsiasi tibdil fl-okkju

riżultat ta' kjamata fil-kawża jew tibdil ieħor ma jbiddel xejn mill-fatt illi kronoloġikament il-kawża tal-atturi ġiet ippreżentata qabel il-kawża ta' diviżjoni tal-konvenut.

Fid-dawl ta' dan il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad it-tmien eċċezzjoni tal-konvenut u tordna il-prosegwiment tal-kawża.

DECIDE:

Għaldaqstant in vista tal-premess u għall-motivi ġa espressi, il-Qorti qed tiċħad it-tmien eċċezzjoni mqajma mill-konvenut u tordna il-prosegwiment tal-kawża.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur