QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ħamis, 25 ta' Jannar 2024

Rikors Ġuramentat numru: 27/2022 BS

Monica Zammit għan-nom u fl-interess ta' Emmanuel Zammit u Giovanna sive Jane Zammit kif debitament awtorizzata

-vs-

Rita Bone, Giorgia sive Joan Mizzi, Anthony Mizzi, Mario Mizzi, Paul Mizzi, Vanessa Mizzi bħala eredi preżunta tal-mejjet missierha Carmel Mizzi u għall kull buon fini b'digriet tal-25 ta' April 2022 l-Avukat Dottor Joseph Grech ġie maħtur kuratur deputat sabiex jirrappreżenta l-wirt battal tal-mejjet Carmel Mizzi; u b'digriet tas-16 ta' Novembru 2022 ġie sostitwit b'Vanessa Deguara; u b'digriet tat-13 ta' Ottubru, 2023 l-Avukat Dottor Joseph Grech reġa' ġie maħtur kuratur deputat sabiex jirrappreżenta l-wirt battal tal-mejjet Charles sive Carmelo Mizzi

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Monica Zammit nomine illi ppremettiet:

1. *"Illi l-attrici nomine daħlet f'konvenju mal-konvenuti kollha ħlief Vanessa Mizzi stante li missierha Carmel Mizzi kien għadu ħaj u għalhekk iffirma hu, fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) (kopja annessa **Dok AF1**), fejn il-konvenuti wiegħdu li jbiegħu lill-attriċi nomine, il-maisonette minghajr l-arja tiegħu sitwat fl-ewwel sular b'bieb separat bin-numru tnejn u tletin (32) fi Triq il-Madonna ta' Fatima, Nadur Għawdex liema maisonette jifforma parti minn blokk ta' tliet apartamenti b'entrata komuni flimkien ma' garaxx li jinsab fis-sular tat-triq mingħajr numru u aċċessibbli minn Triq il-Madonna ta' Lourdes, Nadur Għawdex liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kif ahjar murija fuq il-pjanta annessa mal- istess konvenju bil-mobbli kollha ta' ġo fih għall-prezz bonarjament miftiehem ta' erba' mitt elf Euro (€400,000), rapprezentanti in kwantu tliet mija u tmenin elf Euro (€380,000), il-prezz tal-immobbli u għoxrin elf Euro (€20,000) il-prezz tal-mobbli sitwati fl-istess maisonette, li minnhom is-somma ta' erbgħin elf Euro (€40,000) ġiet depozitata man-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi, akkont tal-prezz u dan skont it-terminu u kundizzjonijiet hemm miftiehma, liema konvenju ġie debitament rreġistrat bin-numru PS20215598 **(Dok AF2)** u konsegwentment imgedded fid-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru elfejn wiehed u għoxrin (2021) **Dok AF3,** liema estensjoni ukoll ġiet debitament rreġistrata bin-numru PS202125598 **Dok AF4.***

2. *Illi in segwitu għall-iffirmar ta' dan il-konvenju, kienu irrizultaw diversi problemi li kellhom jiġu sanati mill-konvenuti sabiex jikkonformaw mal-konvenju, iżda safejn taf l-attriċi dawn il-problemi ghadhom ma gewx sanati sallum u cioe:*

   a. *Il-proprjeta' hija soggetta ghal ipoteka speċjali favur il-Lombard Bank plc in kwantu is-sehem ta' wieħed minn tnax (1/12) indivizi appertenti lil Charles Mizzi, H/20879/2018, liema ipoteka hija addizzjonali ghall-ipoteka generali numru għoxrin elf erba' mija u sebgħa tas-sena elfejn u erbgha (20407/2004) kopja tal-ipoteka annessa **Dok AF5**.*

   b. *Illi l-imsemmi Charles Mizzi miet ftit qabel ma gie ippublikat il-kuntratt u ghalhekk l-intimata Vannessa Mizzi bhala l-eredi preżunta trid tiddikjara jekk hijiex ser taċċetta l-wirt tal-mejjet Charles Mizzi*

sew in toto jew inkella bil-benefiċċju tal-inventarju jew altrimenti hijiex ser tirrinunzja ghal-istess wirt.

c. *Illi l-propjeta li tinsab f'żona tar-registrazzjoni mar-Registru tal-Artijiet ma hix regolarment irreġistrata stante li hemm xi passaġġi li għal xi raguni ma ġewx indikati;*

d. *Illi it-trasferiment causa mortis ma gietx debitament ddenunzjata u ppublikata mil-vendituri kollha, in kwantu is-sehem derivanti mil-mejjet missierhom.*

3. *Illi l-attrici nomine ser tipprezenta l-provi kollha relattivi sabiex turi dawn il- pendenzi u dak li hemm bzonn bhala spejjez sabiex dawn il-pendenzi jigu sanati sabiex ikun jista' jsir il-kuntratt relattiv.*

4. *Illi dawn huma kollha affarijiet li kellhom jiġu sanati mill-konvenuti skont il-konvenju, inter alia fejn il-proprjeta' għandha tinbiegħ libera minn kull litigazzjoni u libera minn kull debitu jew dejn u bit-titolu tajjeb kif del resto jirriżulta mil-konvenju.*

5. *Illi l-konvenuti ġew infurmati diversi drabi dwar il-problemi fuq imsemmija, u minkejja li kienu qalu lill-attrici nomine li kienu ser jiġu ssanati, sallum jidher li dan għadu ma sarx.*

6. *Illi l-konvenju kif imġedded kien ser jiskadi fl-aħħar ta' Jannar tas-sena kurrenti;*

7. *Illi stante li l-imsemmija affarijiet kienu ghadhom ma ġewx sanati da parti tal-konvenuti, l-attriċi nomine kien talab lill-konvenuti sabiex jiġi estiż il-konvenju.*

8. *Illi minkejja dan, il-konvenuti naqsu milli jersqu, u għalhekk l-attriċi ippreżentat ittra uffiċjali fl-ismijiet "Angele Formosa nomine vs Rita Bone et" (Ittra Numru 55/2022) fil-Qorti tal-Magistrati Għawdex, Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali, kopja annessa* ***Dok AF6,*** *fejn il-konvenuti ġew interpellati sabiex jidhru fuq il-kuntratt ta' trasferiment opportun.*

9. *Illi minkejja dan, il-konvenuti baqgħu għal kollox inadempjenti.*

10. *Illi għalhekk kellha ssir il-kawża odjerna b'dana illi jekk il-Qorti ma tawtorizzax il-publikazzjozni tal-kuntratt qabel Ġunju tas-sena kurrenti l-attrici nomine ser tinkorri taxxa (stamp duty) b'rata aktar superjuri minn dik li kienet qed tibbenefika minnha u cioe ser ikollha thallas bir-rata ta' tnejn fil-mija (2%) u mhux ta' wieħed punt hamsa fil-mija (1/5%) kif previst.*

11. *Illi l-konvenju kien iffirmat Għawdex u l-eventwali kuntratt kien dejjem mifhum u fil-fatt kellu jsir Għawdex u għaldaqstant ai termini tal-artiklu 770 tal-kap 12, fil-fehma umli tal-attrici hija din il-Qorti Onorabbli li għandha l-ġurisdizzjoni li tisma dan il-każ;"*

Talbet lil Din l-Onorabbli Qorti:

1. *"Tordna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-kuntratt notarili appożitu sabiex isir it-trasferiment tal-maisonette mingħajr l-arja tiegħu sitwat fl-ewwel sular b'bieb separat bin-numru tnejn u tletin (32) fi Triq il-Madonna ta' Fatima, Nadur Għawdex liema maisonette jifforma parti minn blokk ta' tliet apartamenti b'entrata komuni flimkien ma' garaxx li jinsab fis-sular tat-triq mingħajr numru u aċċessibbli minn Triq il-Madonna ta' Lourdes, Nadur Għawdex liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu inkluz f'dan il-bejgħ il-mobbli ta' go fih u dan kollu ai termini tal-konvenju, u dan fi żmien qasir u perentorju ffissat minn din 1-Onorabbli Qorti, u dan prevja li jiġu ssanati l-pendenzi imsemmija fit-talbiet li jsegwu.*

2. *Tordna lill-konvenuti sabiex jieħdu dawk il-passi kollha neċessarji u opportuni sabiex l-ipoteka speċjali favur il-Lombard Bank plc reġistrat bin-nota ta' insinwa H 20879/2018, jiġu kancellati a spejjez tagħhom, jew min minnhom u fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu l-istess entro terminu qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti, tawtorizza lill-attur jaghmel dan a spejjez tal-konvenuti, jew min minnhom u jnaqqas l-ispejjez relattivi mill-prezz tal-bejgh.*

3. *Tordna li jiġu ippublikati id-dikjarazzjoni tat-trasferiment causa mortis relattivi qabel il-kuntratt, a spejjez ta' dawk il-vendituri li ma ddikjarawx s-sehem spettanti lilhom.*

4. *Tordna li d-debita korrezzjoni jew registrati tal-fond mertu tal-konvenju jiġi regolarment rreġistrat fir-Reġistru tal-artijiet u dan stante illi l-propjeta li tinsab f'żona tar-registrazzjoni mar-Registru tal-Artijiet u sallum ma hix regolarment irreġistrata;*

5. *Taħtar lin-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi sabiex tippubblika l-att relattiv ta' trasferiment tal-propjeta' mertu ta' din il-kawża.*

6. *Tahtar kuraturi deputati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt ta' trasferiment in kwistjoni u fuq kwalunkwe atti relattivi inkluz dawk kollha relatati mar-reġistrazzjoni tal-art mar-Registru tal-Artijiet u mal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoin trasferiment causa mortis b'dana illi kwalunkwe taxxi u spejjez dovuti in konessjoni mal-istess ikun a spejjeż ta' dak il-venditur li huwa sal-ġurnata tal-kuntratt relattiv f'pozizzjoni irregolari.*

Bl-ispejjeż kollha inklużi dawn tal-ittra uffiċjali 55/2022 kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u bir-rizerva ghal-kull azzjoni ta' danni spettanti lilhom."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Vanessa Deguara sija personalment kif ukoll fil-kwalità tagħha ta' kuratriċi ad litem tal-wirt battal tal-mejjet Carmel Mizzi li permezz tagħha eċċepiet:

1. *"ILLI preliminarjament, il-konvenuti huma kollha residenti f'Malta u għalhekk sija l-ittra uffiċjali Dok.AF6 u sija din il-kawża kellhom ssiru fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ta' Malta;*

2. *ILLI preliminarjament l-esponenti fil-vesti tagħha personali qatt ma kellha tiġi mħarrka, billi hija rrinunzjat għall-wirt ta' missierha u avżat b'dan a tempo vergine lill-avukat difensur ta' l-attriċi qabel ma ġew intavolati l-proċeduri odjerni; il-liġi fil-fatt huwa veru li tipprospetta l-figura tal-werriet prezuntiv f'ċerti każijiet speċifiċi, imma dan ma japplikax ladarba l-werriet preżuntiv ikun irrinunzja għall-wirt; imma anke kieku dan kien mogħti, l-atti xorta ma kenux ikunu integri billi l-esponenti mhijiex l-unika wild tal-mejjet Carmelo Mizzi;*

3. *ILLI preliminarjament ukoll, l-ittra uffiċjali ntavolata ad validitatem u esibita bħala Dok.AF6 hija nulla u invalida billi kellha ssir kontra kuraturi sabiex jirrappreżentaw il-wirt ġjaċenti jew kontra l-Avukat tal-Istat ai termini ta' l-art.441 tal-Kap.12;*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Rita Bone, Giorgia sive Joan Mizzi, Anthony Mizzi, Mario Mizzi u Paul Mizzi li permezz tagħha eċċepew:

1. *Illi huma diga pprezentaw nota ai termini tal-artiklu 158 tal-Kap 12 fejn iddikjaraw li huma ma humiex qed jikkontestaw it-talbiet;*

2. *Illi ai termini tal-istess artiklu 158 tal-Kapitlu 12 in oltre jiddikjaraw li huma jaqblu mal-ewwel premessa u jissottolinjaw illi l-fond li qed jinbiegh jinsab Ghawdex u n-negozzjati dwar il-bejgh tal-istess dejjem sar Ghawdex u ai termini tal-artiklu 770 tal-Kap 12 jemfażizzaw li hawn si tratta dwar obbligazzjoni li minn dejjem kienet intiża u fil-fatt kellha tigi eżegwita f'Għawdex.*

3. *Illi l-uniku raġuni għaliex ma ġiex ippublikat il-kuntratt fit-terminu miftiehem kien minħabba l-kwistjoni jekk Vanessa Mizzi kienetx ser taċċetta jew le il-wirt ta' missierha Carmel Mizzi stante li miet wara l-konvenju pero qabel il-publikazzjoni tal-kuntratt.*

4. *Illi t-tieni premessa ma hix qed tiġi kkontestata pero jiġi sottolinjat li sallum l-ostakli sabiex isir il-kuntratt ġew sorvolati b'dana illi l-ipoteki rreġistrati fuq s- sehem indiviz ta' Carmel Mizzi il-fond illum il-gurnata ser jiġu mħallsa mil-istess sehem tal-mejjet Carmel Mizzi.*

5. *Illi l-premessi l-oħra ma humiex qed jiġu kkontestati stante illi huwa minnu li kienet il-kwistjoni ta' min kien ser jirrapreżenta s-sehem tal-mejjet Carmel Mizzi li ostakolat il-bejgħ u kwalunkwe pendenzi in kwantu trasferimenti ta' dikjarazzjoni causa mortis fuq is-sehem tiegħu għandhom jiġu mħallsa mil-istess sehem tiegħu.*

6. *Għaldaqstant l-esponenti ma għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.*

Salv eċċezzjonijiet fil-fatt u fid-dritt."

Rat il-konvenju tas-27 ta Mejju, 2021 kif ukoll l-estensjoniji li saret sussegwentement.[1]

Rat ir-registrazzjoni tal-konvenju ma' l-Ufficcju tal-Kummissarju tat Taxxa.[2]

Rat l-ipoteka specjali tad-29 ta Ottubru, 2018 a favur tal-Lomabard Bank Malta plc.[3]

Rat ir-rikors ta l-attrici ghal hatra ta kuratur deputat biex jirrapprezenta il-wirt gjacenti ta Carmel Mizzi.[4]

Rat li b'digriet tal-25 ta April, 2022 gie mahtur Dr. Joseph Grech biex jirrapprezemta il-wirt gjacenti ta Carmel Mizzi.[5]

Rat in-nota ta Venessa Deguara premess ta liema hija accettat il-bandu ta hatra ta kuratur u assumiet l-atti tal-kawza f'isem missierha Carmelo Mizzi.[6]

Rat li fis-seduta tas-27 ta Settembru, 2022 gie revokat l-inkarigu ta Dr. Joseph Grech u dan in vista tan-nota ta Venessa Deguara.

Rat in-nota ta l-attrici li permezz taghha qed tipprezenta dikjarazzjoni minn ghand il-konvenuti kollha eccetto Vanessa Mizzi li huma ghandhom l-intenzjoni illi jersqu ghall att finali ta bejgh.[7]

Rat in-nota tal-konvenuti kollha eccetto Vanessa Mizzi li peremezz taghha ipprezentaw dikjarazzjoni li huma ghandhom l-intenzjoni li jersqu ghal kuntratt final tal-bejgh.[8]

Rat li fis-seduta tas-16 ta Novembru, 2022 Vanessa Deguara giet nominatat kuratur biex tirrapprezenta il-wirt battal ta Carmel Mizzi. [9]

[1] A fol 8 et seq tal-process
[2] A fol 15 tal-process
[3] A fol 16 tal-process
[4] A fol 18 tal-process
[5] A fol 25 tal-process
[6] A fol 52 tal-process
[7] A fol 54 tal-process
[8] A fol 57 tal-process
[9] A fol 62 tal-process

Rat li fis-seduta tad-19 ta Jannar, 2023 l-Qorti awtorizzat in-notifika tal-kuratur deputat Vanessa Deguara permezz tal-procedura Affissjoni u Publikazzjoni.[10]

Rat li l-kuratur deputat giet notifikata fl-15 ta Marzu, 2023.[11]

Rat in-nota ta Vanessa Deguara li permezz taghha cediet l-ewwel eccezzjoni sollevata minnha u rrinunzjat ghal kurazija u talbet li jinhatar kuratur mill-elenku biex jirrapprezenta il-wirt battal ta Carmel Mizzi.[12]

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Ottubru, 2023 fejn id-difensuri ta l-attrici talbu lil Qorti biex tinnomina mill-gdid lil Dr Joseph Grech, Kuratur Deputat u dan in vista tan-nota pprezentata minn Vanessa Deguara. Din it-talba giet milqughha minn din il-Qorti u Dr Joseph Grech gie nominat Kuratur Deputat ghal wirt battal ta Carmelo Mizzi. [13]

Rat in-nota tal-attrici li permezz taghha pprezentat kopja tal-kancellament tal-privilegg bin-numru 1/9174/2007 kif ukoll id-dikjarazzjoni mahruga mill-Lombard Bank fil-konfront ta l-ipoteka specjali fuq is-sehem tad-defunt Carmelo Mizzi.

Rat li fis-seduta ta l-1 ta Dicembru, 2023 l-partijiet qablu li l-kawza tigi differita ghas-sentenza tal-lum.

Ikkunsidrat.

Permezz ta din il-kawza l-attrici trid li l-konvenuti jigu ordnati jersqu ghal kuntratt finali sabiex jigi mibjugh lilha il-fond bin-numru 32, Triq il-Madonna ta Fatima, Nadur, Ghawdex, bil-mobbli li hemm fih u inkluz il-garaxx li huwa accessibbli minn Triq il-Madonna ta Lourdes, Nadur, Ghawdex u dan wara li gie ffirmat il-konvenju appositu mall-konvenuti.

Mill-atti jirrizulta li filwaqt li l-konvenuti kollha bl-eccezzjoni ta dak li jirrigward il-wirt battal ta Carmelo Mizzi, ikkonfermaw illi ma hemm l-ebda oggezzjoni da parti taghhom biex jersqu ghall att finali tal-bejgh.

[10] A fol 71 tal-process
[11] Afol 79a tal-process
[12] A fol 173 tal-process
[13] A fol 174 tal-process

Rigward il-kuratur deputat ghal wirt battal ta Carmelo Mizzi, l-Qorti tinnota li l-kuratrici Vanessa Deguara b'nota tat-12 ta Ottubru, 2023 cediet l-ewwel eccezzjoni taghha tal-*privilegium fori* u rrinunzjat ghall-kurazija. Minflokha gie nominat Dr Joseph Grech.
Ikkunsidrat ulterjorment.

Mill-atti minn imkien ma jirrizulta xi ostakolu sabiex it-talbiet ta l-attrici jigu milqugha u dan fid-dawl tad-dikjarazzjoni pprezentata mill-konvenuti[14] kif ukoll fid-dawl ta nuqqas ta oppozzjoni da parti tal-kuratur ghal wirt battal. Il-Qorti wkoll tinnota d-dikjarazzjoni illi ghamlu l-abbli difensuri ta' l-attrici waqt is-seduta tat-13 ta Ottubru u cioe illi ma humeix ser jinsistu ghar-rifuzjoni ta xi parti mill-ispejjez tal-kawza minn ghand Vanessa Deguara personalment.

Tosserva wkoll li fil-mori tal-kawza l-attrici ipprezentat nota u permezz taghha hija esebiet kopja tal-kancellament tal-privilegg li l-Kummissarju tat-Taxxa kellu kontra Carmel Mizzi kif ukoll dikjarazzjoni mill-Lombard Bank plc fejn dan il-Bank iddikjara illi ser jidher fuq il-kuntratt tal-bejgh sabiex issir ir-rinunzja ghall-ipoteka specjali li hemm fuq sehem il-mejjet Carmelo Mizzi mill-propjeta in vendita. Fid-dawl ta dawn il-fatti il-Qorti ser tkun qed tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba ta l-attrici stante ezawrita.

Barra minn hekk fid-dawl ta dawn il-kunsiderazzjonijiet hawn maghmula l-Qorti ser tghaddi biex tilqa l-bqija tat-talbiet attrici.

Decide.

Ghaldaqstant in vista tal-premess u ghar-ragunijiet gia moghtija l-Qorti taqta u tiddeciedi din il-kawza billi :-

i) Tastjeni milli tiehu konjizzjonji ulterjuri tat-tieni talba stante ezawrita;

ii) Tilqa l-bqija tat-talbiet kollha;

[14] A fol 58 tal-process

iii) Tahtar lin-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi sabiex tippubblika l-att relattiv ghat-trasferiment tal-propjeta mertu tal-kawza odjerna;

iv) Tahtar lil Dr. Joseph Grech bhala kuratur deputat sabiex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt tal-bejgh u kull att iehor inkluz dawk relatati mar-registrazzjoni ta l-art mar-Registru ta' l-Artijiet u mall-publikazzjoni tad-dikjarazzjoni *causa mortis*.

Bl-ispejjez tal-kawza a karigu tal-konvenuti f'sehem indaqs bejniethom, hlief ghal sehem Vanessa Deguara gia Mizzi billi s-sehem taghha ghandu jithallas mill-wirt battal ta Carmelo Mizzi[15].

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

[15] Ara verbal tas-seduta tat-13 ta Ottubru, 2023