MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 14/2008

Peter Paul Muscat, Anthony Muscat u ghal kull interess lli ghandhom jew ghad jista' ghandhom u ghall-finijiet tal-integrita' tal-gudizzju l-ahwa l-ohra Alfred Muscat, ir-Reverendu Monsinjur Arcipriet Saviour Muscat f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' huh imsiefer Carmelo Muscat, Joseph Muscat f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' huh imsiefer Coronato Muscat, Rita Grima mart John Grima u Maria Muscat

Vs

Annunziata sive Nancy Borg

Il-Qorti,

Procedura taht l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili (Kap. 16) – Dan il-provvediment japplika ghal dawk il-kazijiet fejn ir-rikorrenti jitolbu biss li l-Qorti tordna l-bejgh

tas-sehem li wahda mill-komproprjetarji ghandha fil-haga li tkun mizmuma in komun ?

Rat ir-rikors prezentat fis-27 ta' Frar 2008 li permezz tieghu r-rikorrenti ppremettew li:-

Huma sidien kull wiehed minnhom ta' disgha partijiet minn ghaxra (9/10) partijiet indivizi ta' porzjonijiet divizi mill-fond markat bin-numru sitta u sebgha ittra "A" (6 u 7A) fi Triq Mattiju, Nadur, Ghawdex li ghal parti minn ghaxra (1/10) kull wiehed gie ghandhom mill-wirt u successjoni tal-genituri taghhom Paul u Maria Assunta Micallef li mietu fis-17 ta' Jannar 1997 u 19 ta' April 1995 u li ghamlu testment *unica charta* fl-14 ta' Novembru 1962 fl-atti tan-nutar Dr. Giuseppe Cauchi li permezz tieghu nnominaw lill-ghaxar (10) uliedhom bhala eredi universali taghhom, u ghal sebgha minn ghaxra (7/10) partijiet indivizi ohra kull wiehed minghand huthom Alfred, ir-Reverendu Arcipriet Monsinjur Salvatore, Joseph, Rita Grima mart John Grima, Maria, xebba Carmelo, u Coronato ahwa Muscat b'kuntratt ta' kompravendita li sar fl-atti tan-Nutar Dr. Paul George Pisani tal-25 ta' April 2007, u in parti u cioe' in kwantu ghal decimal (1/10) parti ohra minghand xulxin fuq il-porzjonijiet divizi ta' dan il-fond minnhom akkwistati rispettivament ukoll bis-sahha tal-kuntratt fuq imsemmi.

Il-fond fuq imsemmi ilu fil-pussess tar-rikorrenti u l-intimat 'l fuq minn ghaxar (10) snin u llum ir-rikorrenti Peter Paul u Anthony ahwa Muscat ghandhom il-maggoranza tal-ishma mill-fond wara li xtraw l-ishma minghand huthom l-ohra bl-eccezzjoni tas-sehem tal-intimata.

Il-valur gust u reali tal-fond ghal finijiet tal-bejgh tal-ishma bejn ir-rikorrenti ahwa kien gie stabbilit mill-perit arkitett Carmelo Borg, u l-istess perit ghamel stima li llum il-fond jiswa tlieta u hamsin elf hames mija u hamsa u sebghin euro u sittin centezmu (€53,575.60). Ghalhekk is-sehem tal-intimat hu ta' hamest elef tlett mija u hamsa u sebghin euro u sitta u hamsin centezmi (€5,375.56).

Ir-rikorrenti offrew lill-intimata li jixtru sehema mill-fond izda ma ntlahaqx ftehim.

Il-fond m'huwiex kommodament divizibbli bejn l-ahwa kollha u kienet biss l-intimata li rrifjutat li tbiegh sehemha mill-post minkejja li hadet proprjeta' ohra mill-wirt tal-genituri, li ghaliha r-rikorrenti kienu taw il-kunsens taghhom ukoll bla ebda xkiel u minkejja kull offerta li saritilha sabiex il-kaz jigi rizolt bonarjament.

Ir-rikorrenti jsostnu li ghal dan il-kaz japplika l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili u ghalhekk qeghdin jitolbu sabiex il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-prezz li offrew ir-rikorrenti lill-intimata ghall-bejgh tal-prezz tas-sehem taghha hu gust u reali mehud in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha.
2. Tapprova l-bejgh tas-sehem ta' parti minn ghaxra (1/10) u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh ghal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimata b'dak il-prezz li gie stabbilit mill-perit Carmelo Borg jew b'dak il-prezz iehor li joghgobha tiffissa l-Qorti u ghal dan il-ghan tahtar nutar pubbliku sabiex jippublika l-att ta' bejgh opportun.
3. Tahtar kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-intimata f'kaz li tibqa' kontumaci fuq l-att finali tal-bejgh.

Permezz ta' risposta prezentata fit-28 ta Marzu 2008 l-intimata eccepiet:-

1. Ir-rikorrenti Alfred Muscat, Mons. Arcipriet Saviour Muscat, Carmelo Muscat, Joseph Muscat, Coronato Muscat, Rita Grima u Maria Muscat m'ghandhom l-ebda interess guridiku biex jippromuovu dan ir-rikors ghaliex huma bieghu s-sehem taghhom f'din il-proprjeta' permezz ta' att ta' bejgh tal-25 ta' April 2007 fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani.
2. It-talba tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili. Wara li l-ahwa Muscat kienu ghamlu divizjoni ta' l-assi tal-genituri taghhom hallew indiviz bejniethom il-fond numru sebgha (7), Triq Mattiju, Nadur, Ghawdex li kien gie mholli lill-eredi kollha soggett pero ghat-tgawdija ta' l-uzufrutt li l dawk minn uliedhom li jibqghu celebi. Jidher li wara d-divizjoni, tnejn minn l-eredi (Peter Muscat u Anthony Muscat) ippretendew li jzommu

dan il-post huma, anke ghalkemm l-uzufruttwarji kienu ghadhom ma gewx nieqsa. Fil-25 ta' April 2007 jidher li Peter Muscat u Anthony Muscat qasmu l-fond fi tnejn u ghaddew biex jixtru l-ishma ndivizi ta' kull wiehed u wahda minn l-eredi l-ohra fiz-zewg partijiet hekk segregate minn dan il-fond minbarra l-parti ta' Annunziata sive Nancy Borg. Dan ifisser li llum Peter Paul Muscat u Anthony Muscat huma koproprjetarji flimkien ma' Annunziata sive Nancy Borg fil-fondi 7A, Triq ta' Mattiju, Nadur, Ghawdex.

Ma huwiex moghti d-dritt minn l-Artikolu 495A li xi ko-proprjetarju li ghandu l-maggoranza ta' l-ishma, li jkun jista' jdur fuq ko-proprjetarju iehor biex igeghlu ibieghlu s-sehem tieghu. L-Artikolu 495A hu ntiz sabiex hadd mill-koproprjetarji li ma jkollux il-maggoranza ma jkun jista jistultifika bejgh ta' xi proprjeta' individwali li jkun ser isir. Izda zgur li dan il-provvediment mhux qieghed hemm biex igieghel lill-koproprjetarju jittrasferixxi s-sehem tieghu. L-Artikolu 495A hu rimedju straordinarju introdott mil-ligi biex jevita certu anomaliji li jistghu jinqalghu meta koproprjetarju fil-minoranza jipprova jistultifika bejgh ta' proprjeta' intiera, izda bhala tali ghandu jigi interpretat b'mod ristrett u zgur m'ghandux jigi estiz sabiex dan il-provvediment iservi bhala mezz ta' divizjoni sommarja.

3. L-Artikolu 495A hu intiz meta proprjeta' individwali tkun qeghda tigi trasferita lil terzi u mhux meta xi koproprjetarju jipprova jakkwista l-ishma ohra. Fil-fatt l-Artikolu 495A jitkellem fuq proprjeta intiera u mkien ma jitkellem dwar bejgh ta' ishma bhal ma qeghdin jitolbu r-rikorrenti fit-talba numru erbgha (4) tar-rikors taghhom.

4. In-nullita' tat-talbiet tar-rikorrenti peress li ma hemm l-ebda dikjarazzjoni annessa fis-sens li s-sidien jaqblu li jsir il-bejgh kif ukoll prospett li juri l-ammont u l-valur ta' ishma li kull wiehed minnhom ikollu kif ukoll l-pattijiet u l-kondizzjonijiet li tahthom ikun ser isir il-bejgh. Dan kif tassattivament rikjest mis-subartikolu tnejn (2) tal-artikolu 495A. Fil-fatt fil-kaz odjern hu difficli li jsir dan ghaliex kif ga intqal dan ma huwiex kaz fejn ir-rikorrenti qeghdin f'posizzjoni li jesebixxu xi konvenju ghal bejgh ta' proprjeta' kif normalment isir izda din hi azzjoni impostata b'mod hazin mir-rikorrenti ghal bejgh ta' ishma individwali.

5. L-istima li nghatat ifisser li ghas-sehem tal-intimata l-prezz hu ta' elfejn u tlett mitt lira Maltija (Lm2,300)

ammont li hu baxx meta wiehed iqis il-valur tal-fond fuq is-suq.

Rat l-atti kollha.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta’ Mejju 2008 minn fejn jirrizulta li r-rikors gie differit ghal decizjoni parzjali fuq l-ewwel erbgha eccezzjonijiet.

Ikkunsidrat.

1. Dawn il-proceduri qeghdin isiru ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili (Kap. 16) li jipprovdi ghal dawk il-kazijiet meta l-komproprjetarji ma jaqblux fuq il-bejgh ta’ xi haga li tkun mizmuma in komun.

2. Fil-qosor il-fatti tal-kaz huma s-segwenti:-

(a) Il-kontendenti huma ahwa u werrieta tal-endituri taghhom Paul u Maria Assunta Muscat li mietu fis-17 ta’ Jannar 1997 u 19 ta’ April 1995. Dan bis-sahha ta’ testment *unica charta* li sar fl-14 ta’ Novembru 1962 fl-atti tan-nutar Dr. Giuseppe Cauchi.
(b) L-assi ereditarji ta’ Paul Muscat kienu jinkludu l-fond 6 u 7A, Triq Mattiju, Nadur, Ghawdex. Il-proprjeta’ li fadal minn dan il-wirt hu l-fond mertu ta’ dawn il-proceduri.
(c) Permezz ta’ kuntratt li sar fil-25 ta’ April 2007 fl-atti tan-nutar Dr. Paul G. Pisani[1] r-rikorrenti Alfred, Monsinjur Saviour, Joseph, Rita Grima, Maria Muscat, Carmelo Muscat u Coronat Muscat bieghu s-sehem taghhom mill-fond lir-rikorrenti Peter Paul u Michelina konjugi Muscat u Anthony u Esther konjugi Muscat. Da parti tal-vendituri Monsinjur Saviour Muscat u Maria Muscat iddikjaraw li *“….qed jirrinunzjaw favur tal-komparenti Peter Paul u Michelina konjugi Muscat u Anthony u Esther, konjugi Muscat, accettanti, l-uzufrutt appartenenti lilhom fuq l-immobili fuq rispettivament*

[1] Fol. 19-22.

trasferiti, liema uzufrutt kien mholli lill-istess Monsinjur Saviour u Maria, ahwa Muscat, permezz tat-testment tal-genituri taghhom…..u liema rinunzja qed issir a favur tal-istess Anthony u Esther konjugi Muscat u dana minghajr ebda hlas jew kumpens. Din ic-cessjoni qed issir bil-kondizzjoni espressa li l-parti diviza markata bl-ittra "B" numru wiehed (B1) fuq l-imsemmija pjanta ghandha tibqa' fil-pussess esklussiv tac-cedenti ghal matul il-hajja naturali taghhom u matul dan iz-zmien m'ghandhiex tinbena."[2].

(d) Ir-rikorrenti Peter Paul Muscat u Anthony Muscat iridu jixtru s-sehem ta' l-intimata u ghalhekk ghamlu dawn il-proceduri.

3. Ghal dik li hi l-ewwel eccezzjoni, il-Qorti ma taqbilx li dawk ir-rikorrenti li gew inkluzi f'dawn il-proceduri *"….ghal kull interess li ghandhom jew ghad jista' ghandhom u ghall-finijiet tal-integrita' tal-gudizzju"*, m'ghandhomx interess. Jibda biex jinghad li l-kuntratt ta' bejgh li sar bejn ir-rikorrenti fil-25 ta' April 2007 fl-atti tan-nutar Dr. Paul G. Pisani hu *res inter alios acta* ghall-konvenuta. Dawn apparti konsiderazzjonijiet legali ohra dwar x'effett ghandu trasferiment ta' sehem li ghandu komproprjetarju. Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

4. Fil-mertu skond ir-rikorrenti dan hu kaz li jinkwadra ruhu fl-Artikolu 495A tal-Kodici Civili, in kwantu:-

- Sal-lum hadd mill-partijiet ma ghamel kawza ghall-qsim tal-proprjeta';
- Hi biss l-intimata li ma qablitx li tbiegh is-sehem taghha lir-rikorrenti Peter Paul u Anthony ahwa Muscat;
- Ir-rikorrenti Peter Paul u Anthony ahwa Muscat ghandhom is-sehem maggoritarju tal-fond;
- L-intimata mhux ser tkun pregudikata gravament bil-bejgh tas-sehem taghha minn dan il-post ghaliex ser tircievi fi flus il-valur tas-sehem taghha.

[2] Fol. 20-21.

5. Minghajr ma wiehed jidhol fid-diversi kumplikazzjonijiet legali li jista' jkun hemm f'dan il-kaz, l-Artikolu 495A jipprovdi ghall-procedura specjali biex tinbiegh xi haga li, fost kondizzjonijiet ohra, tkun giet mizmuma in komun ghall-iktar minn ghaxar (10) snin. Mill-mod kif ir-rikorrenti mpostaw dawn il-proceduri hu evidenti li l-hsieb warajhom hu li jintemm l-istat ta' komunjoni. It-test tal-ligi jaqra: ***"…..xi haga tkun inzammet in komun ghal izjed minn ghaxar snin….."***. Mir-rikors li ghamlu r-rikorrenti jirrizulta li jridu li jinbiegh (lir-rikorrenti Peter Paul u Anthony ahwa Muscat) is-sehem li ghandha l-intimata (1/10) minn l-uniku haga li ghadha komuni bejniethom, cjoe' l-fond 6 u 7A, Triq Mattiju, Nadur, Ghawdex. Tant hu hekk li permezz:-

- Tat-tielet talba qeghdin jitolbu li l-qorti *"tiddikjara li l-prezz li offrew ir-rikorrenti lill-intimata* ***ghall-bejgh tal-prezz tas-sehem taghha*** *huwa gust u reali tenut kont tac-cirkostanzi kollha."* (fol. 3).
- Tar-raba' talba qeghdin jitolbu li l-qorti *"**tapprova l-bejgh ta' dan is-sehem tal-intimata ta' decimal (1/10) parti u tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att tal-bejgh favur ir-rikorrenti ghal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimata** b'dak il-prezz……"* (fol. 3).

Il-Qorti hi tal-fehma li l-procedura specjali kontemplata fl-Artikolu 495A tal-Kodici Civili ma tapplikax ghal fattispecjie ta' dan il-kaz. Il-haga li r-rikorrenti jridu li tinbiegh hu s-sehem minn ghaxra (1/10) li ghandha l-intimata. Pero' f'dan is-sehem m'hemm xejn komuni in kwantu dan jappartjeni lill-intimata u l-Qorti hi tal-fehma li dan is-sehem ma jikkwalifikax bhala *"….**proprjeta' partikolari bejniethom** (cjoe' bejn il-komproprjetarji)"*. Skond l-Artikolu 489 tal-Kodici Civili (Kap. 16): *"hemm komunjoni tal-beni meta l-proprjeta' ta' l-istess haga, jew ta' l-istess jedd wiehed, hija ta' zewg persuni jew izjed pro indiviso"*. Ir-rikorrenti ma taw l-ebda spjega fejn qeghda din il-komunjoni fis-sehem li jappartjeni lill-intimata, iktar u iktar meta wiehed iqies li kull komproprjetarju ghandu l-proprjeta' shiha tas-sehem tieghu.

F'dawn ic-cirkostanzi l-azzjoni tar-rikorrenti tfalli u m'hemmx lok li jigu trattati u decizi l-eccezzjonijiet l-ohra.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghdha filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimata, tilqa' t-tieni eccezzjoni fis-sens li l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili ma japplikax ghal fattispecjie ta' dan il-kaz u tillibera lill-intimata mill-osservanza tal-gudizzju.

Salv u mpregudikat kwalsiasi dritt iehor li jista' ghandhom ir-rikorrenti. Fl-ahharnett il-Qorti qeghda tappella wkoll ghal buon sens in kwantu mehud in konsiderazzjoni s-sehem li ghandhom il-kontendenti fil-proprjeta' ghandhom jaghmlu hilithom li jintlahaq ftehim bonarju sabiex b'dan il-mod jigu evitati spejjez gudizzjarji bla bzonn.

Spejjez tal-ewwel eccezzjoni a karigu tal-intimata, filwaqt li l-kumplament huma a karigu tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------