MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2009

Rikors Numru. 313/2009

Giovanna **ŻAHRA**, armla minn Carmelo, Raymond Żahra, Maria Carmela *sive* Marica mart Jesmond Beck, Henriette mart Michael Catania, Maximilian Żahra u Emanuel Żahra

vs

George **ŻAHRA**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fis-26 ta' Marzu, 2009, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti talbu li din il-Qorti, għall-finijiet tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, tawtorizża li jsir il-bejgħ tal-fond numru sbatax (17), Islets Promenade, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar, u dan skond il-patti u l-kundizzjonijiet miftehmin f'att ta' konvenju

tat-tnejn (2) ta' Diċembru, elfejn u tmienja (2008), u taħt dawk il-provvedimenti kollha li l-Qorti jidhrilha xierqa li tagħmel;

Rat li l-intimat ġie notifikat bl-Atti tar-Rikors u bl-Avviż tas-Smigħ kif irid l-artikolu 187 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[1], u la ressaq Tweġiba fiż-żmien mogħti lilu mil-liġi u lanqas deher meta l-kawża ssejħet għadd ta' drabi. L-imħarrek għalhekk waqa' kontumaċi;

Semgħet ix-xhieda tar-rikorrenti Giovanna Żahra;

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Lulju, 2009, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għad-deċiżjoni;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni miġjuba taħt l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili biex għadd ta' nies li jżommu ġid immobbli flimkien, jitħallew ibiegħuh, minkejja li wieħed mis-sidien komuni naqas li jersaq magħhom biex ibigħ;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża, jirriżulta li l-attriċi Giovanna Żahra hija omm il-partijiet l-oħra. L-imħarrek huwa binha ieħor. Żahra kienet miżżewġa lil Carmelo li miet testat f'Diċembru tal-1993[2]. Fit-testment tiegħu *unica charta*[3], fost l-oħrajn, l-imsemmi Carmelo Żahra ħalla lil martu l-attriċi l-użu u l-użufrutt ta' ħwejġu kollha. It-testaturi ħallew ukoll, b'titolu ta' prelegat li jgħodd mal-mewt tal-aħħar fosthom, favur erbgħa (4) minn uliedhom – l-atturi Raymond, Marica u Henriette u l-imħarrek binhom George – kull ġid immobbiljari jew ishma f'ġid bħal dak li jkunu jippossiedu fil-waqt ta' mewthom. Fost il-ġid partikolari tiegħu hemm fond bin-numru sbatax (17), Islets Promenade, Buġibba, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar;

---

[1] F'paġġ. 19 *tergo*, 20 u 22 tal-proċess
[2] Dok "A", f'paġ. 3 tal-proċess
[3] Dok "B", f'paġġ. 4 – 6 tal-proċess

Illi fit-tnejn (2) ta’ Diċembru, 2008[4], l-atturi daħlu f’konvenju mal-kumpannija Message Limited għax-xiri u l-bejgħ tal-imsemmi post, u dan taħt il-patti u l-kondizzjonijiet hemm imfissra. L-atturi iddikjaraw li kienu qegħdin jidhru wkoll bil-*promessa de rato et fermo* tal-imħarrek. Kemm hu hekk, waħda mill-kundizzjonijiet kienet tgħid li l-imħarrek kellu jirratifika l-ftehim u jgħaddi għall-bejgħ ta’ sehemu fi żmien tliet (3) xhur minn dak inhar[5], f’liema każ il-konvenju ma jitlifx is-saħħa tiegħu, imma l-bejjiegħa (jiġifieri l-atturi f’din il-kawża) intrabtu li, bi spejjeż tagħhom, jiftħu kawża biex il-bejgħ tal-post kollu kemm hu jkun jista’ jsir favur il-kumpannija xerrejja. Il-kawża nfetħet fis-26 ta’ Marzu, 2009;

Illi l-konsiderazzjonijiet ta’ dritt marbutin mal-każ jitolbu li l-Qorti tistħarreġ jekk kemm-il darba ċ-ċirkostanzi riżultanti mill-fatti fuq imsemmija jagħtux lok li l-Qorti tilqa’ t-talba, u dan ukoll fid-dawl tal-kontumaċja tal-imħarrek;

Illi l-atturi għażlu speċifikatament li jibnu din il-kawża fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Din hija dispożizzjoni li tagħti rimedju partikolari fejn ġid ikun inżamm bejn għadd ta’ sidien bla ma nqasam għal żmien ta’ mhux anqas minn għaxar snin. L-imsemmi artikolu jirreferi għall-każ fejn dak il-ġid jew xi parti minnu jkun instab il-bejgħ jew it-trasferiment tiegħu u xi wieħed jew uħud mis-sidien komuni jkunu naqsu li jersqu għall-ftehim. F’din il-proċedura, l-Qorti tingħata s-setgħa li tawtorizża dak il-bejgħ u trasferiment, minkejja li ma jkunx ingħata l-kunsens ta’ dak jew dawk il-komproprjetarji, iżda sakemm b’dak il-bejgħ jew trasferiment ma tkunx se’ ssir ħsara lill-interessi tal-imsemmi sid jew sidien;

Illi l-liġi trid li l-partijiet li jistgħu jibbenefikaw minn din il-proċedura speċjali jkunu sidien u mhux biss werrieta komuni. Għalhekk, fejn il-ġid li dwaru tkun infetħet proċedura bħal din tkun ġejja minn wirt – bħalma huwa l-każ preżenti – l-imsemmi artikolu 495A irid jinqara flimkien

[4] Dok “Ċ”, f’paġġ. 7 – 9 tal-proċess
[5] Klawsola 6 tal-konvenju

mal-artikolu ta' qablu, l-aktar f'dak li jipprovdu d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495(3) tal-istess Kodiċi;

Illi mill-fatti li jirriżultaw kif fuq ingħad, hemm żewġ ċirkostanzi li, fil-fehma tal-Qorti, huma ta' xkiel għall-azzjoni attriċi kif impostata. L-ewwel ċirkostanza hija l-fatt li l-attriċi Giovanna Żahra tgawdi l-jedd tal-użufrutt fuq il-post mertu tal-bejgħ imwiegħed. L-eżistenza ta' jedd bħal dan iżżomm milli jibda jgħaddi ż-żmien li fih il-liġi tagħti lil werrieta l-jedd li jitolbu l-awtorizzazzjoni tat-trasferiment ta' l-ġid mirut[6]. B'konsegwenza ta' dan, il-Qorti ma tkunx tista' tgħaddi biex tilqa' t-talba tal-werrieta taħt id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili[7];

Illi t-tieni raġuni hija l-kwestjoni ta' min tassew huwa s-sid tal-post. Dan jingħad fid-dawl tal-prelegat imħolli minn Carmelo Żahra. Il-post, bħalma ngħad mill-atturi nfushom[8] (ilgħaliex ma tressqet l-ebda kopja ta' xi att li jipprova dan), kien jagħmel mill-ġid partikolari tal-imsemmi Carmelo Żahra. Dan ifisser li, ma' mewtu, dak il-post għadda – suġġett għal-legat tal-użufrutt favur l-attriċi Giovanna Żahra – favur erbgħa minn uliedu, fosthom l-imħarrek. Giovanna Żahra, minkejja li kienet awtorizzata li tibdel it-testment ukoll wara mewt żewġha, setgħet tagħmel dan biss dwar ħwejjiġha, u mhux ukoll dwar il-ġid partikolari ta' żewġha;

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti dan kollu juri li, meta sar il-konvenju, l-atturi Maximilian u Emanuel aħwa Żahra, flimkien ma' ommhom l-attriċi Giovanna Żahra (li għandha biss l-użufrutt), lanqas biss kellhom sehem mill-fond imwiegħed b'bejgħ lill-kumpannija xerrejja;

Illi f'dan ir-rigward ukoll, l-artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili jitlob li, fost it-tagħrif imressaq flimkien mar-Rikors jew b'sostenn tiegħu, jissemma l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed ikollu. Hawnhekk ukoll, l-atturi naqsu li jwettqu dan id-dmir, u jidher mix-xhieda mogħtija mill-

[6] Art. 495(3)(i) tal-Kap 16

[7] Ara Maġ. (Għ) AE **23.5.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmela Galea et vs Raymond Galea et*** li fiha analiżi mirquma tad-dispożizzjonijiet tal-liġi fir-rigward

[8] Paragrafu 3 tar-Rikors Maħluf

attriċi Giovanna Żahra[9], li l-ħsieb tagħhom hu li s-sitt ulied aħwa jidħlu fil-qsim (eventwali) tal-prezz tal-bejgħ. Dan imur kontra r-rieda tal-mejjet Carmelo Żahra u d-dispożizzjoni testamentarja tiegħu, u jikkostitwixxi preġudizzju serju li, sewwasew, jaħseb għalih l-artikolu 495A;

Illi dan huwa wieħed mill-każijiet fejn xieraq u meħtieġ li jitħaddem il-prinċipju li l-kontumaċja m'hijiex stqarrija tal-azzjoni, imma t-tħollija f'idejn il-Qorti biex tagħmel ħaqq skond il-mertu sostantiv u l-prinċipji applikabbli għall-każ[10]. B'mod partikolari wkoll, il-kontumaċja ma teħlisx lill-atturi mill-obbligu li jippruvaw kif imiss li jgħoddu ċ-ċirkostanzi kollha mitluba mil-liġi biex il-każ tagħhom jista' jintlaqa'[11];

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tiċħad it-talba tal-atturi billi d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili ma jgħoddux għaċ-ċirkostanzi fattwali u legali tal-każ, u dan bla ħsara għal kull jedd ieħor li jista' jkollhom l-atturi fir-rigward;

Bl-ispejjeż jitħallsu mill-istess atturi.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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

[9] Xhieda tagħha 23.7.2009, f'paġġ. 23 – 5 tal-proċess
[10] P.A. PS **31.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Kummissarju tal-Artijiet vs John Curmi***
[11] App. Ċiv. **10.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Vella vs Pierre Cremona***