MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2010

Citazzjoni Numru. 49/2010

Mary Carmen sive Marlene Sciberras

Vs

Anthony Muscat u l-Awtorita' tad-Djar ghal kull interess li jista' jkollha

Permezz ta' din il-kawza l-attrici qeghda titlob:-

a. Dikjarazzjoni li l-partijiet huma s-sidien ta' nofs indiviz kull wiehed tal-fond 100, Triq Bingemma, Nadur, Ghawdex;
b. Il-bejgh b'licitazzjoni tad-drittijiet spettanti lilhom fuq il-fond numru mija (100), Triq Bingemma, Nadur, Ghawdex sabiex kull parti tiehu s-sehem taghha mir-rikavat u sabiex tiffissa jum, hin u lok meta ghandu jsir il-bejgh;

Il-konvenut Anthony Muscat wiegeb permezz ta' risposta guramentata li pprezenta fit-23 ta' Gunju 2010, li:-

1. L-azzjoni tal-attrici ma tistax tirnexxi ghaliex il-fond m'huwiex proprjeta tal-attrici. Kull m'hemm hu ftehim preliminari dwar ghoti ta' enfitewsi perpetwa.
2. Ma tistax tintalab il-bejgh b'licitazzjoni *"tad-drittijiet spettant lill-konjugi Muscat fuq il-fond bin-numru mija, Triq Bingemma, Nadur."*. Bejgh b'licitazzjoni jsir ta' immobbli jew sehem indiviz u mhux ta' drittijiet li l-konjugi Muscat sal-lum ma akkwistawx.

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fl-24 ta' Gunju 2010 l-Awtorita tad-Djar wiegbet li:-

1. L-Awtorita' tad-Djar timxi skond il-kuntratt ta' separazzjoni jew is-sentenza. It-tahrika tal-Awtorita' bhala konvenuta ma kinitx mehtiega.
2. Permezz ta' ittra datata 28 ta' Awwissu 2007 l-atrici talbet sabiex tkun tista' tittrasferixxi d-drittijiet taghha fuq il-konvenju u b'ittra datata 10 ta' Settembru 2007 l-Awtorita' infrumat lill-parrtijiet li setghu jittrasferixxu d-dritt skond il-kondizzjonijiet indikati fl-istess ittra.

Permezz ta' nota prezentata mill-attrici fis-6 ta' Lulju 2010, l-attrici rrinunzjat ghall-kawza in kwantu din tirreferi ghall-Awtorita tad-Djar.

Il-fatti tal-kawza huma s-segwenti:-

i. Mary Carmen Sciberras u Anthony Muscat izzewwgu fit-12 ta' Dicembru 1987.
ii. Permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Novembru 2007 pubblikat min-nutar Dr Christian Zammit, infirdu minn xulxin.
iii. Il-fond numru 100, Triq Bingemma, Nadur, Ghawdex hi d-dar matrimonjali. Il-fond inbena fuq porzjon art li dwarha fil-25 ta' Frar 1988 ghamlu konvenju mal-Awtorita tad-Djar sabiex jakkwistawha b'enfitewsi perpetwa. Permezz ta' klawzola numru 1 tal-konvenju gie pattwit: *"L-akkwirent prospettiv jipprometti u jobbliga ruhu li b'titolu ta' enfitewsi perpetwa jakkwista minghand l-Awtorita' tad-Djar, li tipprometti u tobbliga ruhha li bl-istess titolu tikkoncedilu, il-biccar art Numru 100 fil-lokalita ....*

skond u bil-kundizzjonijiet ippubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern b'Avviz Numru 183 ta' 6.3.87, b'effett minn 1.5.87.".

iv. Sal-lum ghadu ma giex pubblikat l-att ta' trasferiment minkejja li bi ftehim tat-13 ta' April 1999 (fol. 17) il-konjugi hallsu wkoll is-somma ta' Lm868.89 ghal fidi tac-cens.

v. Fil-kuntratt ta' separazzjoni l-konjugi ftehemu li *".... fi zmien sena mil-lum, jbieghu u jittrasferixxu dan il-fond, flimkien ma' kwalunkwe mobbli sitwati fl-istess fond, lill-oghla xerrej prospettiv, bil-kundizzjoni illi l-prezz ikun jirrifletti l-valur fis-suq meta wiehed jikkunsidra l-prezz tal-proprjeta fil-vicinat, b'dan illi l-anqas prezz li ghandu jigi accettat, ma ghandux ikun irhas minn mija u erbghin elf lira Maltija (Lm140,000). Fl-eventwalita' illi din is-somma ma tigix offruta lill-partijiet fit-terminu hawn fuq imnizzel, dan il-perjodu ghandu jigi mgedded ghal sitt xhur ohra u jekk l-istess prezz ma jigiex offrut anke wara l-iskadenza tat-tieni terminu, il-partijiet jobbligaw ruhhom illi jirrivedu l-prezz hawn fuq stipulat bi qbil bejniethom."*.

vi. Permezz ta' ittra datata 10 ta' Settembru 2007 mibghuta mill-Awtorita tad-Djar lill-attrici, ikkonfermat li *"....l-Awtorita tad-Djar taghti l-approvazzjoni taghha ghat-trasferiment ta' dan il-bejgh b'dan illi is-segwenti klawsola trid tigi inkluza fil-kuntratt ta' bejgh/trasferiment.........."* (fol. 32).

vii. B'digriet li nghata fil-5 ta' Mejju 2010 mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Familja (fol. 16), l-attrici giet awtorizzata sabiex tipprocedi b'kawza. Fir-rikors guramentat l-attrici ppremettiet li b'dak id-digriet kienet giet awtorizzata tipprocedi b'din il-kawza. Din il-qorti tistqarr li ma tifhimx xi htiega kien hemm li jintalab il-permess tal-qorti tal-familja, u lanqas tifhem kif saret talba quddiem il-qorti tal-familja u mbaghad il-kawza saret quddiem il-qorti li ghandha gurisdizzjoni generali.

Dan hu wiehed mill-hafna kazijiet fejn ghadu ma sarx trasferiment minghand il-Gvern lill-privat ta' porzjon art allokata taht l-iskema tal-*home ownership*. Dan minkejja li l-atturi investew sabiex bnew darhom u sahansitra hallsu wkoll il-flus ghal fidi tac-cens. Hemm bzonn li l-Gvern jara x'ser jaghmel biex minghajr iktar telf ta' zmien jaghmel dak li hemm bzonn sabiex nies bhall-atturi jinghataw it-

titolu fuq il-proprjeta. Fir-risposta guramentata li pprezentat fl-24 ta' Gunju 2010, l-Awtorita tad-Djar iddikjarat: *"Illi l-attrici b'ittra datata 28 ta' Awwissu 2007 u immarkata Dok A talbet biex tittrasferixxi id-drittijiet taghha fuq il-konvenju u l-Awtorita tad-Djar infurmat lill-partijiet b'ittra datata 10 ta' Settembru 2007 u mmarkata Dok B li setghu jittrasferixxu u dan skont kondizzjonijiet indikat fl-ittra."*. Fil-fehma tal-qorti dikjarazzjoni bhal din ma ssolvix il-problemi f'kazijiet simili. Ukoll fejn m'hemmx inkwiet bejn il-koppja, il-fatt li l-koppja ghad m'ghandix titolu facilment iwassal ghal effett negattiv fir-rigward tal-prezz jekk kellhom jittrasferixxu biss id-drittijiet taghhom fuq il-konvenju.

Sfortunatament il-konvenut m'huwiex ighin sabiex isehh dak li ftehemu l-partijiet fil-kuntratt ta' separazzjoni dwar it-trasferiment tal-jeddijiet li ghandhom. Hu evidenti li l-partijiet m'humiex ser jaslu ghal ftehim dwar il-prezz li ghalih ghandhom jittrasferixxu l-jeddijiet taghhom. Bla dubju l-intervent tal-qorti ser ikun mehtieg, sabiex jigi stabbilit il-prezz gust.

L-argumenti li l-attrici ghamlet fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentat fl-20 ta' Lulju 2010 (fol. 58) huma interessanti. Pero hu fatt li l-attrici qeghda titlob dikjarazzjoni li hi u zewgha huma sidien tal-fond fir-rigward ta' nofs indiviz kull wiehed. Sal-lum ghadu ma sarx l-att pubbliku bejn l-Awtorita tad-Djar u l-konjugi. L-Artikolu 1497 tal-Kodici Civili jipprovdi espressament li meta enfitewsi ma tigix maghmula b'att pubbliku, hi nulla. Bl-istess mod l-att pubbliku hu mehtieg ghat-trasferiment ta' proprjeta ta' immobbli. Ghalkemm il-konjugi ghandhom konvenju mal-Awtorita' tad-Djar u sahansitra hallsu bil-quddiem ghall-fidi tac-cens, pero dan m'huwiex bizzejjed sabiex taghmilhom proprjetarji tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-qorti it-talba ghall-bejgh b'licitazzjoni hi konsegwenzjali ghal dik tat-talba:- ***"prevja d-dikjarazzjoni li l-partijiet huma s-sidien ta' nofs indiviz kull wiehed tal-fond numru 100, Triq Bingemma, Nadur, Ghawdex."***. Fic-cirkostanzi gialadarba l-kontendenti m'humiex sidien tal-fond, il-bejgh b'licitazzjoni li qeghda titlob l-attrici ma jistax isehh.

L-attrici qeghda titlob ukoll li l-qorti tordna l-bejgh b'licitazzjoni tad-drittijiet *"..... **spettanti lill-konjugi Muscat fuq il-fond** numru mija, Triq Bingemma, Nadur sabiex kull parti tiehu n-nofs spettanti lilha tar-rikavat....."*. Hu fatt li peress li mas-sid sar biss konvenju u t-trasferiment ghadu ma sehhx bil-pubblikazzjoni ta' att pubbliku, il-koppja m'ghandix dritt *in rem* imma biss dritt personali kontra s-sid ghall-ezekuzzjoni tal-obbligi li assuma (ara per ezempju **Alfred Balzan vs Onor. Prim Ministru et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-15 ta' Jannar 1991). Il-qorti ma tarax kif inhu possibbli li tordna l-bejgh b'licitazzjoni tad-drittijiet u obbligi li ghandhom il-konjugi skond il-konvenju li kien iffirmat fil-25 ta' Frar 1988. Fil-kawza **Rosa Farrugia et vs Salvatore Farrugia**deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-16 ta' Frar 1945[1] gie osservat:-

*"Illi l-principji tal-komunjoni tal-beni m'humiex applikabili ghal dan il-kaz, illi skond l-origini tad-disposizzjonijiet relativi tal-kodici taghna l-komunjoni tipprezumi komproprjeta, a differenza tal-Kodici Taljan li jghid estensivament partecipanti, u ghalhekk ghall-komunjoni skond il-ligi taghna hemm bzonn komproprjeta, jura in re, u mhux dritt merament persunali; **illi ghalhekk l-azzjoni familiae erciscundae u de communi dividendo skond il-ligi ma jikkompetux** lill-konduttur u lanqas **lil dawk li ghandhom dritt merament personali.**"*.

B'riferenza ghat-talba li ghamlet l-attrici permezz tar-rikors prezentat fis-16 ta' Lulju 2010, m'hemmx dubju li l-attrici ghandha kull dritt li tnaddaf il-fond u l-qorti hi tal-fehma li m'ghandix bzonn xi awtorizazzjoni. Min-naha l-ohra pero m'hijiex ser taghti provvediment gialadarba t-talba tal-attrici kif proposta fir-rikors guramentata ser tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, tichad it-talba tal-attrici bl-ispejjez kontra taghha.

---

[1] Volum XXXII.i.698

< Sentenza Finali >

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