



**QORTI TAL-MAGISTRATI  
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.  
ANTHONY ELLUL**

Seduta tal-15 ta' April, 2011

Citazzjoni Numru. 10/2011

**Joseph Xuereb, Publius Xuereb, Maria Gemma  
Cauchi, u Michael Xuereb ahwa Xuereb u l-imsemmi  
Joseph Xuereb f'ismu u bhala mandatarju ta' ohtu  
msiefra Tarcisia Camilleri, Ottavia Cauchi, u ghal kull  
interess li jista' jkollhom Lorry James Mifsud u  
Michelle Mifsud**

**Vs**

**Agnes Zammit**

**Rikors guramentat.**

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li:-

1. Il-konvenuta tigi dikjarata li ghandha obbligu tersaq ghall-kuntratt ta' bejgh ta' porzjon art b'kejl ta' cirka tlett mija u tnax-il metru kwadru (312mk) fi Triq Ghajnsielem, Ghajnsielem, Ghawdex kif ahjar deskritta fil-kuntratt tal-10

ta' Dicembru 2010 publikat min-nutar Dr Christian Zammit, u dan peress li l-ahjar offerta hi ta' €13,920 li hi iktar minn dik ta' €5,000 li tissemma fl-istess kuntratt.

2. Tikkundanna lill-konvenut tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh skond il-kondizzjonijiet li hemm fil-konvenju tas-7 ta' Frar 2011.

3. Tinnomina lin-nutar Dr Christian Zammit sabiex jircievi l-kuntratt f'jum, hin u lok li tiffissa l-qorti u tahtar kuratur sabiex jidher fuq l-att fl-interess ta' min jibqa' kontumaci.

Il-konvenut ikkontestat it-talbiet ghaliex issostni li peress li ma gietx segwita l-procedura kontemplata fil-kuntratt tal-10 ta' Dicembru 2010. Inltre qalet li ghandha jedd ta' preferenza fuq l-offerta li ghandhom l-atturi, u li hi lesta li tezercita jekk ma tintlaqax it-talba rikonvenzjonali. Fir-rikonvenzjoni filwaqt li ghamlet riferenza ghal fuq imsemmi kuntratt, iddikjarat li b'ittra ufficjali tal-20 ta' Jannar 2011 binha Michael Zammit ezercita l-jedd li jaghmel offerta ta' €5,000 ghax-xiri ta' din il-porzjon art. Qalet ukoll li kien biss fil-kors ta' dawn il-proceduri li saret taf li l-atturi ffirmaw konvenju ghall-bejgh ta' sehemhom mill-art, u l-konvenju sar bi ksur td-drittijiet taghha. Ghalhekk talbet lill-qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenju tas-7 ta' Frar 2011 sar bi ksur tal-jeddijiet taghha.

2. Izzomm milli jwettqu u jaghtu effett legali ghall-konvenju tas-7 ta' Frar 2011 peress li dan sar bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghha.

3. Tordna l-izgumbrament ta' Lorry James u Michelle konjugi Mifsud, peress li l-atturi l-ohra ma kellhom l-ebda jedd li jaghtuhom il-pussess tar-raba'.

4. Tiddikjara li hemm offerta valida ta' Michael Zammit u ghalhekk ghandha tigi segwita l-procedura li hemm fil-konvenju.

5. Peress li l-art tinsab maghluqa tordna lill-atturi konjugi Mifsud sabiex jaghtu dritt ta' passagg mill-bqija tal-art li ghandhom tikkonfina mar-raba' oggett tal-kawza.

6. Tikkundanna lill-atturi sabiex jersqu ghall-konvenju u kuntratt ta' bejgh sabiex Michael Zammit jixtri r-raba' bil-prezz ta' €5,000.

7. Tinnomina nutar li ghandu jhejji l-konvenju u jippubblika l-kuntratt f'gurnata hin u lok li tiffissa l-qorti u tinnomina kuratur sabiex jidher ghal min jibqa' kontumaci.

### **Risposti guramentati.**

Il-konvenuti wiegbu li qeghdin joggezzjonaw ghat-talbiet tal-atturi. L-argument principali tal-atturi hu li gialadarba l-offerta li ghandhom hi ahjar minn dik li ghamel Michael Zammit, ma jistghux jigu mgieghla jbieghu l-art lill-iben il-konvenuta.

F'risposta guramentata prezentata minn Ottavia Cauchi u Michael Xuereb wiegbu li:-

1. it-talbiet tal-konvenuta huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
2. hemm nuqqas ta' interess guridiku fir-rigward tal-5 u 6 talba peress li dawn jikkoncernaw lit-terza persuna li ghamel offerta ta' €5,000 b'itra ufficjali li pprezenta fl-20 ta' Jannar 2011, u li m'huwiex parti fil-kawza.

### **Fatti.**

Fil-qosor il-fatti ta' dan il-kaz huma s-segwenti:-

1. Il-kontendenti (Joseph, Publius, Maria Gemma Cauchi, Michael Xuereb, Tarcisia Camilleri u Agnes Zammit) ahwa Xuereb huma l-werrieta ta' Anthony u Maria Assunta konjugi Xuereb li mietu fit-30 ta' Ottubru 1965 u 18 ta' Frar 2003 rispettivament.
2. Permezz ta' kuntratt pubblikat min-nutar Dr Christian Zammit fl-10 ta' Dicembru 2010 (fol. 6), saret id-divizjoni tal-wirt. Fil-kuntratt il-partijiet ftehemu, fost'affarijiet ohra, li r-raba' oggett ta' din il-kawza ghandha tinbiegh. Il-klawzola rilevanti taqra hekk:-  
*“Porzjon C ma ghandux jinbiegh ghal anqas minn hamest elef euro (€5,000). Dawn l-istess porzjonijiet jistghu jinbieghu flimkien b'mod kollettiv, kif ukoll individwalment. Fl-eventwalita illi terzi persuni u/jew xi hadd mill-partijiet joffri dan l-istess prezz hawn fuq stipulat, jew aktar minn dan l-istess prezz hawn fuq stipulat, ghal xi porzjoni u/jew*

*porzjonijiet minn dawk hawn fuq deskritti, **il-partijiet ikunu obbligati jaccettaw l-ahjar offerta** u jersqu ghal kuntratt ta' bejgh relattiv. Il-prezz rikavat mill-bejgh ta' din l-art ghandu jigi diviz ugwalment bejn is-sitt kontendenti. **B'dan pero' illi kull wiehed u wahda mill-partijiet ikollhom id-dritt ta' preferenza fuq l-ahjar offerta hekk ottenuta.** Fl-eventwalita' illi wiehed jew aktar mill-partijiet ikun irid jesercita dan id-dritt, il-partijiet kollha qeghdin jobbligaw ruhhom reciprokament illi jersqu fuq konvenju u eventwali att ta' bejgh fi zmien xahar u erba' xhur rispettivament minn meta tintlahaq l-offerta minnha fuq stabbilita. F'kaz illi jkun hemm aktar minn wiehed jew wahda mill-partijiet illi jridu jesercitaw dan id-dritt u dawn ma jiftehemux bejniethom illi jakkwistaw ir-raba' indivizament u fi kwoti ugwali bejniethom, ir-raba' ghandu jigi rkantat bejniethom dakinhar stess illi tigi ottenuta l-offerta minima hawn fuq stabbilita. L-offerta ghandha tigi notifikata lill-partijiet b'ittra ufficjali u t-termini hawn fuq stabbiliti jibdew jiddekorru mid-data ta' notifika ta' dik l-ittra ufficjali."*

3. FI-10 ta' Dicembru 2010 kien gie ffirmat konvenju bejn l-atturi, Agnes Zammit u Michael Zammit fejn tal-ahhar obbliga ruhu li jixtri l-art in kwistjoni ghall-prezz ta' €11,650. Il-kuntratt ta' bejgh kellu jigi publikat mhux iktar tard mill-15 ta' Jannar 2011. Mill-provi rrizulta li l-konvenju skada minghajr hadd mill-partijiet ma ha passi sabiex il-weghda ta' xiri u bejgh tigi mwettqa.

4. FI-20 ta' Jannar 2011 Michael Zammit ipprezenta ittra ufficjali fejn filwaqt li ghamel riferenza ghall-att tal-10 ta' Dicembru 2010, ghamel offerta sabiex jixtri l-art ghall-prezz ta' €5,000. Mill-atti jirrizulta li dan l-att gudizzjarju gie notifikat lil Joseph Xuereb, Publius Xuereb, Michael Xuereb u Mary Cauchi.

5. Fit-28 ta' Jannar 2011 uhud mill-atturi pprezentaw ittra ufficjali kontra Michael Zammit, Agnes Zammit, Michael Xuereb u Ottavia Cauchi fejn ghamlu riferenza ghall-ittra ufficjali mibghuta minn Michael Zammit fl-20 ta' Jannar 2011 u gharrfuhom li ma kienux lesti li jbieghu l-art ghall-prezz ta' €5,000 ghaliex certu Bernarda Zerafa kienet lesta li tixtri bil-prezz ta' €14,000. Kien biss fil-mori ta' dawn il-proceduri li din l-ittra ufficjali giet notifikata lill-

konvenuta. Mill-provi ma rrizultax jekk Bernarda Zerafa hijiex xi familjari tal-konjugi Mifsud.

6. Fis-7 ta' Frar 2011 l-atturi ffirmaw konvenju mal-atturi konjugi Mifsud (fol. 26) fejn obbligaw ruhhom li jbieghu 5/6 kwota mill-art lill-konjugi Mifsud ghall-prezz ta' €11,600. Fil-konvenju jinghad li x-xerrejja *".... jirrinunzjaw ghal kull dritt altrimenti spettanti lilhom skont il-ligi illi jitolbu li jinghata lilhom passagg ghar-raba' in vendita minn fuq l-art proprjeta' tal-vendituri u ohthom Agnes Zammit, stante li l-art in vendita tikkonfina minn naha tat-tramuntana ma' beni tal-istess kompraturi. Il-kompraturi qeghdin jigu immessi fil-pussess tar-raba' mil-lum stess."*

7. Fis-seduta tal-1 ta' April 2011 id-difensur tal-konvenuta ddikjara li jekk it-talbiet li saru fir-rikonvenzjoni jigu michuda, trid tezercita d-dritt tal-preferenza. Id-difensuri tal-atturi wiegbu li *".... jekk Agnes Zammit trid tixtri bl-istess kondizzjonijiet li ftehm u ma' Mifsud huma lesti illi jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh biex takkwista Agnes Zammit."*

### **Konsiderazzjonijiet.**

1. Jibda biex jinghad li fir-rigward ta' intepretazzjoni ta' kuntratti ssir riferenza ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **John Zammit et vs Michael Zammit Tabone et nomine** deciza fit-28 ta' Frar 1997:-

*"Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jghodd. Jekk ghall-gudikant id-dicitura uzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku, hu dan is-sens li ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti il-konvenzjoni taht ezami."*

2. Fil-fehma tal-qorti:-

a. Minn interpretazzjoni razzjonali u logika tal-klawzola rilevanti tal-kuntratt tal-10 ta' Dicembru 2010 il-firmatarji

riedu li l-art **tinbiegh lill-offerent li jaghmel l-ahjar offerta**. Din kienet il-prijorita taghhom.

b. L-ahjar offerta li tezisti ghax-xiri tal-art hi ta' Lorry James u Michelle konjugi Mifsud ghall-prezz ta' €13,920 u fejn m'humieq jippretendu servitu ta' passagg<sup>1</sup> peress li ghandhom art ohra li tikkonfina mal-art oggett tal-kawza. L-offerta l-ohra hi ta' Michael Zammit li lest li jixtri l-art ghall-prezz ta' €5,000 u jippretendi li tinholoq servitu ta' passagg fuq l-art proprjeta tal-konjugi Mifsud.

3. L-argument tal-konvenuta hu li l-offerta tal-konjugi Mifsud ma saritx skond il-procedura stabbilita fl-att ta' divizjoni. Hu evidenti li wara din it-tezi hemm ir-rieda li jigi agevolat Michael Zammit, iben il-konvenuta, sabiex jixtri l-art bl-inqas prezz possibbli. Fil-fehma tal-qorti l-atturi m'ghandhom l-ebda obbligu li jiffirmaw konvenju li bih jobbligaw ruhhom li jbieghu r-raba' bi prezz ta' €5,000 lil Michael Zammit, gialadarba tezisti offerta li hi ferm iktar vantaggjuza.

Hu minnu li l-kuntratt jistipula li l-offerta ghandha ssir permezz ta' ittra ufficjali. F'dan il-kaz ma saret l-ebda notifika f'dan is-sens min-naha tal-atturi. Min-naha l-ohra pero ir-rikors guramentat prezentat fit-22 ta' Frar 2011, hu fih innifsu avviz li nghata lill-konvenuta tal-offerta li kienet saret mill-atturi konjugi Mifsud. Fir-rikors guramentat jinghad espressament li l-atturi sabu l-bejgh tal-art in kwistjoni bil-prezz ta' €13,920 (ara tieni paragrafu tal-premessi). Il-fatt li l-offerta giet notifikata permezz ta' rikors guramentat ma jfissirx li m'hijjex valida minhabba li kienet maghmula f'att gudizzjarju differenti minn dak li jissemma fil-att ta' divizjoni. Il-qorti m'ghandix dubju li l-ghan tal-ittra ufficjali kien sabiex jigi accertat li kull parti tigi notifikata bl-offerta u li dwar dan ikun hemm prova certa. Dan mehud ukoll in konsiderazzjoni li fit-termini tal-istess kuntratt kull parti rrizervat il-jedd li tezercita d-dritt ta' preferenza fi zmien xahar u nofs min-notifika.

Il-qorti hi ghalhekk tal-fehma li Agnes Zammit **ghandha obbligu** li tersaq u tiffirma konvenju li permezz tieghu:-

---

<sup>1</sup> Kif jirrizulta mill-pjanta a fol. 44 l-art oggett tal-kawza hi interkjuza.

a. Salv ghal dak li ser jinghad hawn taht, is-sidien jobbligaw ruhhom li jbieghu l-art lill-ahjar offerent li huma l-atturi Lorry James u Michelle konjugi Mifsud.

b. Il-bejgh isir ghall-prezz ta' €13,920 u minkejja li l-art hi interkjuza, fuq il-proprjeta tas-sidien ma tinholoqx servitu ta' passagg<sup>2</sup>.

Pero dan soggett ghad-dritt tal-koproprjetarji ghall-jedd ta' preferenza taht dawn l-istess pattijiet u kondizzjonijiet. Ladarba Agnes Zammit iddikjarat li ser tezercita dan il-jedd ghandha obbligu li tersaq fuq kuntratt ta' bejgh sabiex tixtri l-proprjeta skond il-kondizzjonijiet fuq imsemmija, u dan mhux iktar tard mill-15 ta' Mejju 2011<sup>3</sup>.

4. Minkejja dak li jinghad hawn fuq it-tieni u t-tielet talba tal-atturi xorta jfallu. Hu evidenti li l-ghan tal-kawza hi sabiex Agnes Zammit tigi mgieghla tbiegh sehemha mill-art lill-atturi Lorry James Mifsud u Michelle Mifsud. F'dan il-kuntest il-qorti tinnota li:

a) Il-partijiet ftehemu li *".... kull wiehed u wahda mill-partijiet ikollhom id-dritt ta' preferenza fuq l-ahjar offerta hekk ottenuta."*;

b) Fis-seduta tal-1 ta' April 2011 Agnes Zammit ddikjarat li trid tezercita d-dritt ta' preferenza;

c) L-atturi kkonfermaw li huma disposti li jbieghu l-art lil Zammit bl-istess kondizzjonijiet li jissemmew fil-konvenju li ghamlu ma' Mifsud.

5. Fir-rigward tal-bejgh, minn qari tal-klawzola rilevanti l-qorti tikkonkludi li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-art

---

<sup>2</sup> Kif jirrizulta mill-konvenju li gie ffirmat fis-7 ta' Frar 2011 u d-deposizzjoni ta' Lorry James Mifsud, hu dispost li jixtri minghajr il-kondizzjoni li tinholoq servitu ta' passagg fuq art tal-ahwa Xuereb li ghandha faccata tikkonfina mat-triq. Il-qorti ma tistax tonqos milli tikkumenta li mehud in konsiderazzjoni li l-art in kwistjoni hi interkjuza, hu ferm improbabbli li setghet tinkiseb offerta ahjar minn dik li ghamlu l-konjugi Mifsud. Ovjament il-konvenuta, jew ahjar binha Michael Zammit u zewgha ghaliex il-konvenuta tidher li m'ghandha l-ebda lehen f'dak li qieghed jigri, qed jaghmlu hilithom sabiex Michael Zammit jiehu l-art bl-inqas prezz.

<sup>3</sup> Kien fis-seduta tal-1 ta' April 2011 li Agnes Zammit ghamlet id-dikjarazzjoni li jekk l-offerta ta' Michael Zammit ma tintlaqax, hi trid tezercita l-jedd ta' preferenza li ghandha skond il-kuntratt tal-10 ta' Dicembru 2010.

tinbiegh bhala korp wiehed u mhux li kull parti jbiegh is-sehem indiviz b'mod individwali. Tant hu hekk li fil-kuntratt jinghad li l-art fi Triq Ghajnsielem, Ghajnsielem ghandha “.... tigi mpoggija ghall-bejgh fis-suq, u l-partijiet qeghdin jintrabtu u jiftehmu dan li gej.....” (fol. 20). Ftehemu wkoll li jekk ma tkunx inbieghet sal-10 ta' Dicembru 2011, ghandha tinbiegh b'licitazzjoni skond ma jinghad f'sentenza li tat din il-qorti fil-kawza numru 39/2006. Ghalkemm l-atturi ffirmaw il-konvenju tas-7 ta' Frar 2011, dan il-fatt bl-ebda mod ma jista' jippregudika d-dritt ta' Zammit li tixtri l-art peress li tgawdi l-jedd ta' preferenza.

6. Ghal dak li hu l-pussess tar-raba', fil-fehma tal-qorti l-atturi ma kellhom l-ebda jedd li jaghtuh lill-konjugi Mifsud gialadarba ma kienx hemm il-kunsens ta' Agnes Zammit li hi wahda mill-komproprietarji. Ghalhekk il-qorti ser tilqa' t-tielet talba tar-rikonvenzjoni.

7. Fir-rigward tat-talba relatata mal-holqien ta' passagg, din ser tigi michuda peress li:-

- a. L-offerta ta' Michael Zammit m'hijjex l-ahjar offerta.
- b. Il-qorti m'ghandha l-ebda jedd li tohloq servitu fuq proprjeta ta' terzi, meta tqies li kieku Zammit inghata l-jedd li jixtri l-art, il-htiega ta' servitu kienet tkun minhabba l-mod kif saret il-qasma bejn l-ahwa Xuereb.

8. Fl-ahharnett il-qorti ma taqbilx mal-konvenuti Michael Xuereb u Octavia Cachia li ma kellix interess li taghmel il-hamsa u sitt talba tar-rikonvenzjoni. Hu evidenti li hi trid li jsir il-bejgh lil Michael Zammit ghaliex tippretendi li l-offerta ta' Mifsud m'hijjex valida. Bhala parti li trid li jitwettaq dak li ftehemu l-partijiet permezz tal-att ta' divizjoni, cjoe' li tinbiegh l-art, ghandha kull interess. Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

**Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-**

**1. Tiddikjara li l-konvenuta ghandha obbligu li tersaq ghall-kuntratt ta' bejgh u xiri tal-art fi Triq Ghajnsielem, Ghajnsielem tal-kejl ta' tlett mija u tnax-**



il metri kwadri (312mk) u li hi murija fil-pjanta a fol. 44 bhala porzjon "C", u dan versu l-prezz ta' tlettax-il elf disgha mija u ghoxrin ewro (€13,920) u minghajr ma tinholoq servitu ta' passagg fuq il-proprjeta l-ohra tal-ahwa Xuereb. Hu issa fl-interess tal-konvenuta Zammit sabiex tizgura li sal-15 ta' Mejju 2011 jigi pubblikat il-kuntratt ta' xiri biex tixtri l-art bl-imsemmija kondizzjonijiet.

2. Tichad it-tieni u tielet talba tal-atturi.

3. Ghal finijiet tal-ewwel (1) u tieni (2) talba tar-rikonvenzjoni tillimita ruhha sabiex tiddikjara li:-

i. L-atturi m'ghandhom l-ebda jedd li jbieghu separatament minn xulxin u mill-konvenuta, is-sehem indiviz taghhom mill-art.

ii. Il-konvenju li gie ffirmit fis-7 ta' Frar 2011 bl-ebda mod ma jorbot lill-konveuta Zammit li bhal koproprietarji l-ohra tgawdi l-jedd ta' preferenza skond dak pattwit l-att tal-10 ta' Dicembru 2010 pubblikat min-nutar Dr Christian Zammit.

4. Tilqa' t-tabca tal-konvenuta u tikkundanna lil Lorry James u Michelle Mifsud sabiex fi zmien ghaxart (10) ijiem jizgumbraw mill-art fi Triq Ghajnsielem, Ghajnsielem Ghawdex murija bhala porzjon C fil-pjanta a fol. 44<sup>4</sup>, u li kienet oggett tal-konvenju li gie ffirmit fis-7 ta' Frar 2011.

5. Tiddikjara li dwar ir-raba' (4) talba tar-rikonvenzjoni l-offerta li saret minn Lorry James u Michelle konjugi Mifsud hi valida u m'hemmx x'isir iktar ghal dik li hi procedura ta' notifika tal-offerta.

6. Tichad l-eccezzjoni ta' Ottavia Cauchi u Michael Xuereb li Agnes Zammit m'ghandix interess tipproponi l-hames (5) u sitt (6) talbiet tar-

---

<sup>4</sup> Din il-pjanta hi annessa mal-kuntratt ta' divizjoni tal-10 ta' Dicembru 2010 pubblikat min-nutar Dr Christian Zammit.

Kopja Informali ta' Sentenza

**rikonvenzjoni. Spejjez ta' din l-eccezzjoni a karigu ta' dawn il-konvenuti.**

**7. Tichad il-hames (5) u sitt (6) talbiet tar-rikonvenzjoni.**

**Spejjez relatati mar-rikors guramentat u nofs l-ispejjez tal-konvenuta<sup>5</sup>, ikunu a karigu tal-atturi. Spejjez relatati mar-rikonvenzjoni jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-kontendenti.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----

---

<sup>5</sup> Qieghed jigi deciz hekk minhabba li fl-ewwel eccezzjoni l-konvenuta m'ghandix ragun filwaqt li fit-tieni eccezzjoni nghatat ragun.