

Kopja Informali ta' Sentenza



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

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tas-6 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 11/2008

Angelo Said,

Coronata Vella,

L-avukat Dottor Christopher Said
Bħala prokuratur tal-imsifrin
Fortunato Said, Michael Said,
Nazzareno Said. Rita Sarkany, Maria Vella,
Saviour Said, u Tarcisio Said u martu
Mary Carmen Said.

VS

Mario Said
U Emanuel Said.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ġuramentat ta' l-atturi li permezz tiegħu,
wara li ppremettew illi:

1. Illi l-kontendenti kollha ad eċċezzjoni ta' Tarcisio u Mary Carmen konjuġi Said huma komproprietarji fi kwoti mhux ugwali bejniethom tal-fond konsistenti f'garaxx mingħajr numru jew isem uffiċjali fi Triq Ħanaq, Nadur, Għawdex, bil-kejl ta' ċirka disgħa u sebghin metri kwadri (79 m.k.) u konfinanti mill-Majjistral mal-istess Triq, mill-grigal ma' beni ta' Lonza Said u mill-Lbiċ ma' beni tal-familja Azzopardi, kif muri aħjar delineat bl-aħmar fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u mmarkata bħala Dokument AM.

2. Illi dan il-fond kien oriġinarjament jappartjeni lill-antenati tal-kontendenti kollha flief Tarcisio u Mary ~Carmen konjuġi Said u ċioe' Angelo u Margaret konjuġi Said. Mingħand dawn intiret mill-kontendenti kollha (ad eċċezzjoni ta' Tarcisio u Mary Carmen konjuġi Said), kif jirriżulta mill-arblu tar-razza li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat Dokument AA.

3. Illi l-kwoti spettanti lill-kontendenti kollha huma elenkati fil-lista hawn annessa bħala Dokument AB.

4. Mis-suespost jirriżulta li l-intimati għandhom bejniethom kwoata ta' tnejn minn sitta u tletin sehem (2/36) mentri r-rikorrenti bejniethom għandhom irrimanenti kwoti kollha u ċioe' erbgħa u tletin sehem minn sitta u tletin sehem (34/36) u għalhekk jiformaw il-maġġoranza stragrande ta' komproprietarji f'dan il-fond.

5. Illi r-rikorrenti daħlu f'konvenju (Dok AL) bejniethom fis-7 ta' Awwissu 2007 permezz ta' liema r-rikorrenti ad eċċezzjoni ta' Tarcisio u Mary Carmen konjuġi Said obligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu l-kwoti lilhom spettanti minn dan il-fond lill-istess Tarcisio u Mary Carmen konjuġi Said bil-prezz ta' tletin elf lira Maltin (LM30,000) li jekwivali għall-valur ta' 69,881.20 euro għall-intier minn dan il-fond.

6. Illi l-intimati qegħdin jirrifjutaw li jaderixxu għal dan il-bejgħ jew inkella qegħdin jitolbu prezz esaġerat għall-kwota lilhom spettanti minnu.

Talbu li din il-Qorti jogħgobha:

1. Tordna l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gažżetta tal-Gvern u f'gažżetta lokali ai termini tal-Artikolu 495 A tal-Kap 16;
2. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll l-kundizzjonijiet proposti għall-bejgħ ta' 34/36 tal-fond imsemmi huma ġusti u xierqa u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tar-rimanti 2/36 indiviżi tal-imsemmi mmobbli previa okkorrendo li l-fond jiġi stmat minn perit arkitett u enġinier ċivili;
3. Finalment tapprova l-bejgħ propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ anke għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimati f'jum, ħin u lok illi jiġu għalhekk iffissati u taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi fuq dak l-att.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li biha eċċepew illi:

1. Illi fl-ewwel lok qed tiġi eċċepita n-nullita' ta' dan ir-rikors, peress illi dan ir-rikors ma jikkontjenix id-data ta' meta l-oġġetti ġew reżi in komun ai termini tas-subartiklu tnejn (2) ta' l-artiklu 495 A, tal-Kap sittax (16) tal-liġijiet ta' Malta li għamilha tessattiva, illi f'dan ir-rikors għandha tkun inkluża din id-data.
2. Illi fit-tieni lok dan il-każ ma jittrattax f'bejgħ ta' proprjeta' intiera kif tipprevedi l-liġi, iżda bejgħ ta' ishma individwali indiviżi. Fil-fatt il-kompratur Tarcisio Said huwa wkoll wieħed mill-ko-proprjetarji. Jingħad għalhekk illi l-fatt li Tarcisio Said qiegħed allura jakkwista l-ishma indiviżi ta' uħud mill-ko-proprjetarji l-oħra ma jagħti l-ebda dritt lil xi ħadd mill-ko-proprjetarji jew lil Tarcisio Said illi jinvoka l-applikazzjoni ta' l-artiklu 495 A, fil-konfront ta' dawk l-ko-proprjetarji li ma jridux ibiegħu l-ishma indiviżi tagħhom, dan peress illi dak l-artikolu ma jittrattax il-bejgħ ta' ishma indiviżi, iżda jittratta bejgħ ta' proprjeta' intiera.

3. Illi l-mod kif qed jippruvaw jagħmlu l-affarijiet ir-rikorrenti bl-applikazzjoni ta' dan l-artiklu ma hija xejn aktar minn diviżjoni li jridu jagħmlu b'mod aktar sommarju taħt il-kappa ta' dan l-artiklu.

4. Illi fil-fatt jingħad illi Tarcisio Said, l-allegat kumpratur, huwa ñu l-intimati Mario Said u Emanuel Said u għalhekk huwa ovmju illi b'din il-kawża huwa m'hu qed jipprovfa jagħmel xejn għajr diviżjoni li żgur ma hijiex il-punt ta' l-artiklu 495 A.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost il-benefikati kollha illi hemm fuq l-art in kwistjoni u li jikkomprendu l-bini ta' garaxx saur unikament minn missier il-konvenuti, l-mejjet Joseph Said u minn ommhom Rita nee' Greedh u ta' dawn l-ispejjeż huma qatt ma gew ikkompensati. Il-konvenju esebit ma jagħmel l-ebda provvediment dwar dan.

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost għaladarba hemm aktar minn ko-proprietarju wieħed li qed jopponi, il-Qorti għandha tapplika s-subinciz disgħa (9) ta' l-artiklu 495 A li tordna l-bejgħ b'licitazzjoni.

7. Illi l-prezz miftiehem għal dan il-bejgħ ma huwiex prezz ġust u miegħu hemm ukoll parti moħbija li hja intiża unikament biex tiddefrawda lill-intimat.

Rat id-digriet tagħha tat-28 ta' Jannar 2011 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza fuq l-eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-kontendenti dwar dawn l-eċċezzjonijiet.

Ikkunsidrat:

Din hija kawża ttentata mill-atturi a tenur tal-provvedimenti ta' l-artikolu 495A tal-Kap. 16. Permezz tagħha qed jitolbu li l-konvenuti jiġu mġgħela jbiegħu lill-konjuġi Tarcisio u

Mary Carmen Said, tnejn mill-atturi, l-isħma ndivizi spettanti lilhom mill-proprjeta' ndikata fir-Rikors.

Permezz ta' l-ewwel l-eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti jgħidu li din il-kawża hija nulla għax ma ġietx indikata d-data ta' meta l-proprjeta' msemija ġiet reża in komun, u dan kif jistipula s-subartikolu (2) ta' l-artikolu 495A. Kif intqal mill-Qorti ta' l-Appell: "*.... F'materja ta' eċċezzjonijiet ta' nullita' l-prinċipju applikabbli huwa **ut magis res valeat quam pereat.** Il-Qorti għandha tilqa' eċċezzjoni ta' nullita' minħabba fin-nuqqas ta' l-attur li jħares xi formalita' (sakemm ma tkunx nullita' li tirriżulta espressament mill-igi) biss fil-każijiet fejn jirriżulta li l-konvenut isofri preġudizzju irreparabbli minħabba fin-nuqqas ta' l-attur. Il-igi ma tiddikjarax espressament in-nullita' ta' l-att li ma jħarisx l-artikolu 156(1)(a) u għalhekk huwa applikabbli l-artikolu 789(1) (c) tal-kap. 12 li jgħid li tista' tingħata eċċezzjoni ta' nullita' **'jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mill-igi... kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet lill-parti li titlob in-nullita' preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat.'**"¹*

Hekk ukoll ingħad illi: "*... n-nullita' ta' l-atti ġudizzjali hija sanzjoni estrema li l-igi trid li tiġi imposta biss meta n-nuqqas - formali jew sostanzjali fl-att ma jistax assolutament jiġi tollerat mingħajr ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali.*"²

Huwa minnu illi d-data meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet reża in komun ma ġietx speċifikata fil-korp proprju tar-Rikors ta' l-atturi, imma mbagħad jirriżulta ampjament mid-dokumenti annessi ma' l-istess Rikors illi din il-proprjeta' ilha pposeduta in komun bejn il-kontendenti kollha, ħlief l-attriċi Mary Carmen Said għal iżjed minn għaxar snin, kif tirrikjedi l-proċedura speċjali stipulata f'dan l-artikolu tal-igi. Infatti l-atturi stqarrew fl-ewwel paragrafu tal-premessi tal-konvenju ta' bejgħ relattiv, illi

¹ Albert Portelli vs Dr. Riccardo Farrugia : 4.12.1998 kollez. vol. LXXXII. II. 1311 .

² Appell : Guido J. Vella A.CE vs Dr. Emanuel Cefai L.I.D. : 4.11.1991 vol. LXXV. II. 474 .

"*Ilhom jipposjedu flimkien, f'sehem indaqs bejniethom, fi pjena u assoluta proprjeta', is-sehem... indiviż mill-immobbli hawn taħt deskritt, għal aktar minn għaxar (10) snin bħala werrieta ta' Angelo Said u Margaret nee' Sultana.*"³ Imbagħad fl-arblu ġeneoloġiku anness ukoll ma' l-istess Rikors ġew indikati d-dati tal-mewt ta' l-imsemmija Angelo Said u Margaret nee' Sultana, li jirriżulta li mietu rispettivament fil-10 ta' Ottubru 1976 u fl-4 ta' Diċembru 1984.⁴ Il-Qorti taqbel ma' l-atturi li d-dokumenti annessi mar-Rikors promotur jiffurmaw parti ntegrali mill-istess Rikors u huma ntiżi biex jagħtu sostenn lit-talbiet ta' l-atturi. Infatti kwalunkwe dokumenti annessi mar-Rikors promotur jiġu regolarment notifikati lill-konvenuti flimkien ma' l-istess Rikors, u mkien ma ġie allegat li l-konvenuti ma kienux irċevew dawn id-dokumenti. Anzi jirriżulta mir-riferta tal-marixxall tagħha tat-12 ta' Marzu 2008 li ż-żewġ konvenuti kienu ġew debitament notifikati bir-Rikors ġuramentat, id-dokumenti u l-Avviż għas-smiegħ.⁵ Żgur għalhekk illi l-konvenuti ma setgħu ġew preġudikati bl-ebda mod b'dan in-nuqqas ta' l-atturi u tant kienu jafu dwar xhiex kienet tittratta din il-kawża li ddefendew ruħhom regolarment kontra t-talbiet attriċi bl-eċċezzjonijiet tagħhom sew preliminari u anke fil-mertu mingħajr ebda diffikolta'. Din l-eċċezzjoni qed tiġi għalhekk miċħuda.

Bit-tieni eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti qed jikkontendu li l-atturi ma setgħux jutilizzaw il-proċedura stabilita bl-artikolu 495A tal-Kap. 16 sabiex iġegħluhom ibiegħu sehemhom mill-proprjeta' imsemmija fir-Rikors u li huma jipposjedu in komun magħhom, u dan għaliex skond il-propost bejgħ mhix ser tinbiegħ il-proprjeta' intiera tal-fond indikat lil terzi, imma l-ishma tal-komproprjetarji l-oħra lil wieħed stess mill-komproprjetarji.

A tenur ta' dan l-artikolu introdott bl-emendi tas-sena 2004, meta proprjeta' tkun ilha pposeduta in komun bejn diversi komproprjetarji għal iżjed minn għaxar snin, ma

³ ara kopja tal-konvenju relativ esebit bhala Dok. AL a fol. 7 - 9 tal-process

⁴ ara Dok. AA a fol. 12 .

⁵ ara riferta pozittiva a fol. 5 tergo tal-process .

tkunx għadha ttejdet ebda azzjoni għall-qsim ta' dik il-proprjeta', u l-maġġioranza tal-komproprjetarji jkunu ftehm u dwar il-bejgħ tagħha, il-Qorti, fuq talba b'rikors tal-komproprjetarji li jkollhom l-akbar ishma, tkun tista' tawtorizza dak il-bejgħ, minkejja l-oppożizzjoni tal-komproprjetarji l-oħra, sakemm dawn ma jkunux ser jiġu gravament ippregudikati b'dak il-bejgħ.

Fil-każ in eżami l-atturi kollha, hief Tarcisio Said u martu Carmen, qed jipponu bejgħ lill-istess konjuġi Said ta' l-ishma kollha spettanti lilhom mill-fond indikat fir-Rikors li huma wirtu mingħand l-imsemija Angelo Said u Margaret nee' Sultana. Minn dan il-fond il-konvenut Mario Said (għax il-konvenut l-iehor lahaq biegh sehmu lill-istess konjuġi Said fil-mori tal-kawza),⁶ jippossjedi sehem ta' wiehed minn sitta u tletin parti (1/36) ndiviza. Jidher illi l-konvenut Mario Said għar-raġunijiet tiegħu qed jopponi dan il-bejgħ, u allura l-atturi qed jittentaw jisfurzaw lill-istess konvenut ibiegh sehmu minn din il-proprjeta' bil-prezz stabilit fuq il-konvenju milhuq bejn l-atturi fis-7 ta' Awwisu 2007.⁷

Kif ngħad, il-konvenuti jsostnu illi peress illi dan il-propost bejgħ ser isir lill-wiehed mill-komproprjetari stess u mhux lil terzi, ma setgħetx tiġi uttilizzata l-proċedura kontemplata fl-artikolu 495A tal-kap. 16. Imma apparti l-fatt illi fost il-kumpraturi f'dan il-propost bejgħ hemm ukoll Carmen Said, li mhix komproprjetarja, minn imkien f'dan l-artikolu tal-liġi ma jirriżulta illi tali bejgħ ma jstax isir lil xi hadd mill-komproprjetarji stess. Il-konvenut Mario Said in sostenn tas-sottomissjoni tiegħu jicċita sentenza ta' din il-Qorti (diversament preseduta) li ċaħdet talba taht l-artikolu 495A għall-bejgħ ta' sehem il-konvenuta minn xi fond. Imma f'dak il-każ l-atturi riedu li l-konvenuta tiġi mgegħla tbiegħ lilhom sehemha meta ma kien hemm l-ebda bejgħ propost ukoll fir-rigward ta' l-ishma tagħhom mill-istess fond.⁸ L-istess kienet għamlet din il-Qorti, kif ippreseduta,

⁶ ara Dok. A a fol. 81 - 85 tal-process .

⁷ ara Dok. AL a fol. 7 - 9 tal-process .

⁸ ara kopja tas-sentenza fil-kawza : Peter Paul Muscat et. vs Annunziata sive Nancy Borg, deciza fl-24 ta' Gunju 2008, u esebita bhala Dok. B a fol. 86 - 93 tal-process .

Kopja Informali ta' Sentenza

fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet: "Joseph Galea et. vs Mary Ellis."⁹ Imma l-każ preżenti huwa differenti, għaliex hawnhekk għandna propost bejgħ kif tirrikjedi l-liġi fis-subinċiż (1) ta' dan l-artikolu, u nfatti kif rajna, għiet anke esebita kopja tal-konvenju relattiv. Għalhekk dawn is-sentenzi mhumiex applikabbli għal każ in eżami, u konsegwentement din l-eċċezzjoni qed tiġi wkoll miċħuda.

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi billi tiċħad l-eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenut Mario Said, u tħalli l-kawża għall-konsiderazzjoni tal-mertu.

Bl-ispejjeż jibqgħu riservati għas-sentenza finali.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----

⁹ Rikors numru 1/2008 deciz fid-9 ta' Ottubru 2008 u konfermat fl-Appell .