MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tas-6 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 83/2011

Spiridione u Victor pensjonanti, u Anthony impjegat governattiv, u Doris armla ta' Ferdinando Zammit, ahwa Vella;
Ursola armla ta' Luigi Vella, Annamarie mart Patrick Farrugia u Gerald impjegat, ahwa Vella.
Anthony Zammit u martu Waltraud Anna Zammit

Vs

Dr Kevin Mompalao li b'digriet tas-17 ta' Jannar 2012 gie nominat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-wirt gjacenti ta' Spiridione Vella, ga' bin il-mejtin Spiridione u Dolores nee' Grech

Il-Qorti,

Illi permezz tar-rikors guramentat ir-rikorrenti ppremettew:-

1. Illi dan ir-rikors jirrigwarda d-dar bin-numru ghoxrin (20) f'Marina Street, Xlendi limiti Munxar, Ghawdex, bil-bitha retroposta u bl-arji taghhom kollha, tmiss punent mat-triq, nofsinhar ma' beni tal-Avukat Anton Refalo u ohrajn, tramuntana ma' beni tal-familja Cremona u lvant ma' beni tal-familja Meylaq;

2. Illi dan il-fond kien originarjament inxtara minn Amabile, Spiridione u Reverendu Dun Mikiel Vella fi kwota ta' terz indiviz kull wiehed minnhom bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tas-sittax (16) ta' Novembru elf disa' mija u sebgha u ghoxrin (1927);

3. Illi dan il-fond kien, minn dakinhar 'il hawn dejjem fil-pussess esklussiv ta' Reverendu Michael u Amabile Vella u l-aventi kawza taghhom isostnu li dan il-fond illum jappartjeni esklussivament lilhom. Tant li bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Busuttil tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Mejju elf disa' mija wiehed u sittin (1961) Reverendu Dun Mikiel Vella kien biegh nofs indiviz minn dan il-fond lin-neputijiet tieghu Spiridione Vella, ir-rikorrenti, u huh Luigi Vella, ir-ragel ta' Ursola Vella u missier AnneMarie Farrugia u Gerald Vella. Fid-data ta' dan l-akkwist kemm Spiridione Vella kif ukoll Luigi Vella kienu ghadhom ma zzewgux, stante li zzewgu rispettivament fis-sitta (6) ta' Gunju elf disa' mija hamsa u sittin (1965), u fit-tlettax (13) ta' Lulju elf disa' mija disgha u sittin (1969). Izda fid-dawl tal-fatt li t-titolu rizultanti mill-kuntratti jindika li l-fond kien jappartjeni lil dawn it-tlieta min-nies, inqalghet il-htiega ta' dan ir-rikors sabiex il-propost kumpratur ikollu titolu validu. Luigi Vella miet fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Jannar elfejn u sitta (2006), u skont it-testment tieghu fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tal-erbatax (14) ta' Ottubru elfejn u tlieta (2003) huwa halla l-uzu u l-uzufrutt tal-beni tieghu lil martu Ursola Vella, u bhala eredi universali tieghu liz-zewg uliedu AnnaMarie Farrugia u Gerald Vella. Id-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis tieghu saret fl-atti tan-Nutar Maria Grima fit-tnejn (2) ta' Mejju elfejn u sitta (2006).

4. Illi l-esponenti lkoll hlief Anthony u Waltroud Anna Zammit dahlu f'konvenju mal-istess Anthony u Waltroud

Anna Zammit ghat-trasferiment favur il-konjugi Zammit ta' sehemhom mill-fond fuq deskritt. Dan il-konvenju kien sar wara negozjati ghall-bejgh tal-intier ta' dan il-fond; imma proprju qabel ma gie ffirmat il-konvenju, l-avukat sottoskritt kien skopra li r-rikorrenti l-ohra ghandhom titolu validu fuq zewg terzi ndivizi biss minn dan il-fond, u ghalhekk dan il-konvenju sar proprju fir-rigward ta' dawn iz-zewg terzi ndivizi u dan bil-prezz totali ta' mitejn u sitta u hamsin elf u mitejn euro (€256,200) ghall-intier, cjoe' sehem ir-rikorrenti l-ohra kollha barra l-konjugi Zammit ghandu jinbiegh bi prezz ta' mija u sebghin elf u tmien mitt euro (€170,800) li minnhom il-kumpraturi ddepozitaw is-somma ta' sbatax-il elf u tmenin euro (€17,080) man-Nutar Enzo Dimech sabiex jigu rrilaxxjati lill-vendituri fuq il-kuntratt finali. Il-bilanc jithallas fuq il-kuntratt finali;

5. Illi l-esponenti jemmnu li dan il-prezz huwa wiehed ferm vantaggjuz ikkunsidrat il-kejl ta' dan il-fond, u l-istat li fih jinsab il-bini, kif ukoll il-post li fih jinsab il-fond, u c-cirkostanzi kollha relatati ma' dan il-fond;

6. Illi Spiridione Vella kien emigra lejn l-Amerka decenni shah ilu, u ghalkemm l-esponenti llum jafu li dan Spiridione Vella miet fl-Amerka u kellu ghaxart ulied, l-esponenti m'ghandhomx illum kuntatt ma' dawn l-ulied u ma jafux min jirrapprezentahom f'Malta jew ghandu l-prokura taghhom;

7. Illi r-rikors odjern qieghed isir minghajr pregudizzju ghall-pretensjoni tar-rikorrenti kollha barra l-konjugi Zammit li huma akkwistaw is-sehem diga' spettanti lil Spiridione Vella bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva trigenarja;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex prevja l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta ohra lokali fit-termini tal-artikolu 495A tal-Kap 16; u prevja wkoll il-hatra ta' kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-eredita' gjacenti ta' Spiridione Vella fit-termini tal-artikolu succitat:

1. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet originarjament proposti ghall-bejgh ta’ sehem ir-rikorrenti kollha hlief il-konjugi Zammit huma gusti u xierqa u li l-istess prezz u kundizzjonijiet ghandhom japplikaw ghall-bejgh illi kien originarjament spettanti lil Spiridione Vella minn dan l-istess fond u cjoe’ d-dar bin-numru ghoxrin (20) f’Marina Street, Xlendi limiti Munxar, Ghawdex, bil-bitha retroposta u bl-arji taghhom kollha, tmiss punent mat-triq, nofsinhar ma’ beni tal-Avukat Anton Refalo u ohrajn, tramuntana ma’ beni tal-familja Cremona u lvant ma’ beni tal-familja Meylaq;

2. tapprova l-bejgh propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta’ bejgh anke ghal dak illi jirrigwarda l-kwota diga’ spettanti lill-imsemmi Spiridione Vella, f’jum, hin u lok illi jigu ghalhekk iffissati u tahtar lin-Nutar Dottor Enzo Dimech pubbliku sabiex jippubblika l-att ta’ bejgh opportun, bl-intervent ta’ kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.

Rat li fir-risposta guramentata tieghu Dr Kevin Mompalao nomine eccepixxa hekk:-

1. Illi qabel xejn jehtieg illi jigu kkoregguti l-atti, id-dikjarazzjoni illi rapprezentanti ta’ l-eredita’ gjacenti ta’ Spiridione Vella ma jistghux jigu traccati ghandha ssir b’dikjarazzjoni ad hoc, ikkonfermata bil-gurament ai termini ta’ l-artikolu 495A sub inciz 4;

2. Illi r-rikorrenti odjerni ghandhom jippruvaw permezz ta’ ricerki testamentarji u testmenti illi huma l-eredi skond il-ligi awtorizzati illi jipprocedu ghal dan il-bejgh;

3. Illi l-esponenti ma huwiex edott mill-fatti li taw lok ghal din il-kawza u ma huwiex f’pozizzjoni li jiddikjara jekk il-prezz huwiex wiehed gust jew le. Ghalhekk salv ta’ risposta ulterjuri wara li jikkomunika mar-rapprezenatnti ta’ l-eredita’ gjacenti ta’ Spiridione Vella, qieghed jirrimetti ruhu ghall-provvedimenti kollha u decizjonijiet kollha ta’ din l-Onorabbli Qorti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat li saru l-pubblikazzjonijiet kollha necessarji.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat :

Illi din hija procedura a bazi tal-**artikolu 495 A tal-Kap 16.**

Illi jirrizulta li dwar l-istess fond sar konvenju datat 27 ta' Settembru 2011 redatt minn Nutar Dr. Enzo Dimech li permezz tieghu Anthony u martu Waltraud Anna Zammit (ix-xerrejja) obbligaw ruhhom li jixtru l-ishma kollha spettanti lir-rikorrenti l-ohra fil-kawza ghall-bejgh tal-fond mertu tal-vertenza odjerna (ossija zewg terzi (2/3) indivizi mid-dar) u dan verso l-prezz ta' €256,200 ghall-intier, cjoe' sehem il-vendituri ghandu jinbiegh €170,800 u verso l-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju.

Illi mid-dokumenti esebiti jirrizulta li r-rikorrenti huma l-eredi skond il-ligi sabiex jipprocedu b'dan il-bejgh.

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-kuratur deputat l-artikolu 495A(4) jiddisponi hekk: '*Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab ghandha tigi konfermata bil-gurament minn wieħed mir-rikorrenti'.* Saret referenza specifika fis-sitt premessa liema dikjarazzjoni fil-fatt giet konfermata bil-gurament minn wiehed mir-rikorrenti u ghalhekk tali rekwizit gie sodisfatt.

Illi jirrizulta mill-atti processwali li l-elementi kollha ndikati fl-**artikolu 495A tal-Kap. 16** gew ilkoll sodisfatti, u dan peress li ma jidhirx li l-istess bejgh ser ikun ta' pregudizzju ghall-kompropretarji, irrizulta s-sehem ta' Spiridione Vella, u li saru n-notifiki u l-pubblikazzjonijiet indikati fis-subartikoli (4) u (5) tal-istess artikolu; u jirrizulta li mhux biss ma saritx opposizzjoni ghall-bejgh, izda l-kuratur deputat rrimetta ruhu ghall-prezz tal-istess immobbli ndikat fil-konvenju mertu tal-kawza odjerna u dan anke ghaliex saret stima dwar il-valur tal-istess fond mill-Perit Edward Scerri u fl-istess stima hemm deskrizzjoni tal-

istess fond u wkoll li l-valur tal-proprjeta' huwa ta' €256,200. Illi in effetti l-prezz fuq il-konvenju huwa ta' €256,200 u ghalhekk m'hemmx dubju li l-prezz huwa wiehed xieraq u gust fic-cirkostanzi.

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti qed jigi milqugha fis-sens hawn deciz.

Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi, din il-qorti tiddeciedi, billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-kuratur deputat biss inkwantu hija inkonsistenti ma' dak hawn deciz tilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk:

1. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet originarjament proposti ghall-bejgh ta' sehem ir-rikorrenti kollha hlief il-konjugi Zammit huma gusti u xierqa u li l-istess prezz u kundizzjonijiet ghandhom japplikaw ghall-bejgh illi kien originarjament spettanti lil Spiridione Vella minn dan l-istess fond u cjoe' d-dar bin-numru ghoxrin (20) f'Marina Street, Xlendi limiti Munxar, Ghawdex, bil-bitha retroposta u bl-arji taghhom kollha, tmiss punent mat-triq, nofsinhar ma' beni tal-Avukat Anton Refalo u ohrajn, tramuntana ma' beni tal-familja Cremona u lvant ma' beni tal-familja Meylaq;

2. Tapprova l-bejgh propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh anke ghal dak illi jirrigwarda l-kwota diga' spettanti lill-imsemmi Spiridione Vella, nhar il-Hamis, tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju f'nofsinhar (12.00) fil-bini tal-Qorti, Ghawdex u tahtar lin-Nutar Dottor Enzo Dimech sabiex jippubblika l-att ta' bejgh opportun, bl-intervent ta' Dr Kevin Mompalao nominat sabiex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.

Spejjez a karigu tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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