QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16

Rikors Numru: 34/2018 PC

Rosa mart Anthony Said;
Kruċifissa armla ta' Joseph Muscat,
Martin Muscat bħala mandatarju ta'
Michaelina armla ta' Salvu Attard
Blasio Muscat;
Antonella Vassallo;
Sharon Muscat u Paul Muscat;
Anthony Said; u
Mark Vassallo

vs

Dr. Jean Paul Grech li b'digriet tal-5 ta' Ġunju 2018
ġie nominat Kuratur Deputat sabiex jirrappreżenta
lill-imsifrin Joseph Muscat u Helen armla Muscat
flimkien ma' wliedha Paul Muscat, Mario Muscat,
Charles Muscat, Angela Muscat, u Andrea Muscat.

Illum il-Ħamis, 6 ta' Diċembru 2018

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors debitament maħluf mill-attriċi Rosa Said, u li bih l-atturi, wara li ppremettew:

1. Illi dan ir-rikors odjern jirrigwarda l-proprjetà segwenti:

   a. Id-dar fi stat dilapidat numru mija u tmienja (108), Triq San Blas, Nadur, Għawdex, bil-garaxx u art annessa miegħu u bl-għajn annessa kollox kif muri aħjar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument "A'";

b. Porzjon art fil-kuntrada "Ta' Prejna" fil-limiti ta' Nadur, Għawdex tal-kejl ta' ċirka erba' mija u wieħed u sittin metri kwadri (461m.k.) b'bir ġo fiha, konfinanti mil-lvant ma' Triq Wied Binġemma, punent ma' beni tal-werrieta ta' Pupul Muscat, u tramuntana ma' beni ta' Ġanni Camilleri, murija aħjar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata dokument "B";

c. Porzjon art magħrufa bħala "Ta' Wied Binġemma" jew "Tal-Konfettier" tal-kejl superfiċjali ta' madwar mitejn u sitta u tletin punt sebgħa metri kwadri (236.7m.k.) konfinanti mit-tramuntana ma' beni tal-eredi tal-Avukat Michael Grech, punent ma' Triq Wied Binġemma, u nofsinhar ma' beni tal-werrieta ta' Paul Cefai bil-bir bla ilma ġo fiha, murija aħjar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata dokument "C";

d. Porzjon art magħrufa bħala "Tal-Konfettier" fil-limiti ta' Nadur, Għawdex tal-kejl ta' madwar sitt mija u għaxar metri kwadri (610m.k.) konfinanti mil-lvant ma' beni tal-familja Abela, punentin partima' beni tal-familja Muscat u Said, tramuntana ma' beni tal-familja Muscat, murija aħjar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata dokument "D".

2. Illi dawn il-proprjetajiet kienu oriġinarjament ilkoll jappartjenu lil Pawlu Muscat, li miet fid-disgħa (9) ta' Mejju elf disa' mija wieħed u disgħin (1991) u martu Carmela Muscat, li mietet fil-wieħed u għoxrin (21) ta' Frar elf disa' mija disgħa u sebgħin (1971);

3. Illi Carmela Muscat mietet intestata u għalhekk wirtuha s-seba' uliedha Kruċifissa mart Joseph Muscat, Joseph Muscat, Peter Muscat, Mikelina mart Saviour Attard, Martin Muscat, Anthony Muscat, u Rose mart Anthony Said, li għalhekk wirtu kwota indiviża ta' parti waħda minn erbatax (1/14) kull wieħed u waħda;

4. Illi Pawlu Muscat irregola s-suċċessjoni tiegħu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar li permezz tiegħu ħalla b'titolu ta' prelegat lil ibnu Martin Muscat is-sehem spettanti lilu, u ċjoè nofs indiviż mid-dar deskritta fil-paragrafu 1a hawn fuq filwaqt li nnomina bħala eredi universali tiegħu lis-sebat uliedu fuq imsemmija;

5. Illi bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maria Vella Magro tat-tletin (30) ta' Ottubru elfejn u sbatax (2017), Carmelo Muscat ttrasferixxa b'titolu ta' donazzjoni lil uliedu Pawlu Muscat u Sharon Muscat sehemu mill-fondi kollha hawn fuq deskritti;

6. Illi bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maria Vella Magro tal-għaxra (10) ta' Novembru elfejn u sbatax, (2017), Martin Muscat ittrasferixxa b'titolu ta' donazzjoni liż-żewġt uliedu Blasio Muscat u Antonella mart Mark Vassallo s-sehem kollu li huwa kellu mill-immobbli hawn fuq deskritti;

7. Illi bis-saħħa ta' konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Maria Vella Magro fl-għaxra (10) ta' Novembru elfejn u sbatax (2017), ir-rikorrenti Rose Said, Kruċifissa Muscat, Michaelina Attard, Sharon Muscat u Paul Muscat obbligaw rwieħhom li jbiegħu lill-esponenti Blasio Muscat, u Antonella Vassallo is-sehem lilhom spettanti mill-fond deskritt fil-paragrafu 1a hawn fuq u dan versu l-prezz ibbażat fuq valur ta' erba' mitt elf euro (€400,000) għall-intier ta' dan il-fond;

8. Illi bis-saħħa ta' konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Maria Vella Magro fl-għaxra (10) ta' Novembru elfejn u sbatax (2017), ir-rikorrenti Rose Said, Kruċifissa Muscat, Michaelina Attard, Blasio Muscat, u Antonella Vassallo obbligaw rwieħhom li jbiegħu lill-esponenti Sharon Muscat u Paul Muscat is-sehem lilhom spettanti mill-art fil-kuntrada "Ta' Prejna" deskritta fil-paragrafu 1b hawn fuq u dan versu l-prezz ibbażat fuq valur ta' elf u mitejn euro (€1,200) għall-intier ta' din l-art;

9. Illi bis-saħħa ta' konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Maria Vella Magro fl-għaxra (10) ta' Novembru elfejn u sbatax (2017), ir-rikorrenti, Kruċifissa Muscat, Michaelina Attard, Blasio Muscat, u Antonella Vassallo, Sharon Muscat u Paul Muscat obbligaw rwieħhom li jbiegħu lill-esponenti Rose Said u Anthony Said is-sehem lilhom spettanti mill-art fil-kuntrada "Ta' Wied Binġemma" sive "Tal-Konfettier" deskritta fil-paragrafu 1c hawn fuq u dan versu l-prezz ibbażat fuq valur ta' elf euro (€1,000) għall-intier ta' din l-art;

10. Illi bis-saħħa ta' konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Maria Vella Magro fl-għaxra (10) ta' Novembru elfejn u sbatax (2017), ir-rikorrenti Rose Said, Kruċifissa Muscat, Michaelina Attard, Blasio Muscat, u Sharon Muscat u Paul Muscat obbligaw rwieħhom li jbiegħu lill-esponenti Antonella Vassallo u Mark Vassallo is-sehem lilhom spettanti mill-art fil-kuntrada "Tal-Konfettier" deskritta fil-paragrafu 1b hawn fuq u dan versu l-prezz ibbażat fuq valur ta' elf u ħames mitt euro (€1,500) għall-intier ta' din l-art;

11. Dawn il-konvenju ġew debitament irreġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bir-riferenza PS201714502, PS201714506, PS201714509, u PS201714507 rispettivament;

12. Illi l-esponenti jemmnu li dawn il-prezzijiet huma ilkoll ferm vantaġġjużo ikkunsidrat il-kejl ta' dawn il-fondi, u l-istat li fih jinsab il-bini deskritt fil-paragrafu 1a hawn fuq, kif ukoll il-lokalità li fih jinsab kull wieħed minn dawn il-fondi, u ċ-ċirkustanzi kollha relatati ma' dawn il-fondi u dan kif jidher mill-istima ġuramentata tal-Perit Cornelia Tabone hawn annessa;

13. Illi l-esponenti ilhom żmien jippruvaw jagħmlu kuntatt mal-intimati tant li bagħtulhom diversi ittri bi stedina sabiex huma jipparteċipaw fid-diviżjoni jew il-bejgħ ta' dawn il-fondi imma ħadd mill-intimati qatt ma wieġeb;

Talbu illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha,

(1) tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet oriġinarjament proposti għall-bejgħ ta' sehem ir-rikorrenti mill-immobbli kollha hawn fuq deskritti huma ġusti u xierqa u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ illi spettanti lil intimati minn dawn l-istess fondi;

(2) tapprova l-bejgħ propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-kuntratti ta' bejgħ anke għal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-imsemmija intimati f'jum, ħin u lok illi jiġu ghalhekk iffissati u taħtar lin-Nutar Dottor Maria Vella Magro sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att u għalhekk:

i. il-komproprjetarji l-oħra kollha jbiegħu lill-esponenti Blasio Muscat, u Antonella Vassallo is-sehem lilhom spettanti mill-fond deskritt fil-paragrafu 1a hawn fuq u dan versu l-prezz ibbażat fuq valur ta' erba' mitt elf euro (€400,000) għall-intier ta' dan il-fond;

ii. il-komproprjetarji l-oħra kollha jbiegħu lill-esponenti Sharon Muscat u Paul Muscat is-sehem lilhom spettanti mill-art fil-kuntrada "Ta' Prejna" deskritta fil-paragrafu 1b hawn fuq u dan versu l-prezz ibbażat fuq valur ta' elf u mitejn euro (€1,200) għall-intier ta' din l-art;

iii. il-komproprjetarji l-oħra kollha jbiegħu li jbiegħu lill-esponenti Rose Said u Anthony Said is-sehem lilhom spettanti mill-art fil-kuntrada "Ta' Wied Binġemma" sive "Tal-Konfettier" deskritta fil-paragrafu 1c hawn fuq u dan versu l-prezz ibbażat fuq valur ta' elf euro (€1,000) għall-intier ta' din l-art;

iv. il-komproprjetarji l-oħra kollha jbiegħu lill-esponenti Antonella Vassallo u Mark Vassallo is-sehem lilhom spettanti mill-art fil-kuntrada "Tal-Konfettier" deskritta fil-paragrafu 1b hawn fuq u dan versu l-prezz ibbażat fuq valur ta' elf u ħames mitt euro (€1,500) għall-intier ta' din l-art.

Bl-ispejjeż kollha kontra tagħkom.

Rat id-dokumenti annessi mal-istess Rikors, u partikolarment il-prospetti mitluba bl-artikolu 495A (2) tal-Kap. 16[1], il-kopja tal-konvenju tal-10 ta' Novembru 2017,[2] fir-rigward tal-fond numru 108, Triq San Blas, in-Nadur; dak tas-7 ta' Novembru 2017[3] fir-rigward tal-art magħrufa "ta' Prenja", limiti tan-Nadur; dak tal-10 ta' Novembru 2017[4] fir-rigward tal-art magħrufa "ta Wied Binġemma"; u dak tal-istess jum fir-

[1] a fol. 12 u 13 tal-proċess
[2] A fol. 14 – 15 tal-proċess
[3] A fol. 16 – 17 tal-proċess
[4] A fol. 18 – 19 tal-proċess

rigward tal-art magħrufa "tal-Konfettier", t-tnejn limiti tan-Nadur;[5] li jindikaw ir-rieda tal-atturi kollha li jbiegħu il-beni in kwistjoni bil-prezzijiet imsemmija f'dan ir-Rikors tagħhom, u dan a tenur tal-istess sub-inċiż ta' dan l-artikolu.

Rat id-digriet għall-ħatra ta' kuraturi biex jirrappreżentaw lill-konvenuti msiefrin Joseph Muscat, u Helen Muscat flimkien ma' wliedha Paul, Mario, Charles, Angela u Andrea aħwa Muscat,[6] u l-pubblikazzjoni ta' dan ir-Rikors fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Lulju 2018,[7] u dana a tenur tas-subinċiż (3) tal-istess artikolu.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenut Avukat Dottor Jean Paul Grech nomine li permezz tagħha wieġeb:

1. Illi l-esponenti mhux edott mill-fatti li taw lok għal dan ir-rikors u għaldaqstant mhux fil-posizzjoni li jissolleva l-eċċezzjonijiet kollha applikabbli skont il-liġi. In oltre l-esponenti lanqas m'għandu indirizz, numru tat-telefon jew *email* li jistħgu jippermettulu li jagħmel kuntatt mal-istess persuni li huwa ġie nominat biex jirrappreżenta. Għalhekk l-esponenti nomine qiegħed jirriserva li jippreżenta risposta ulterjuri jekk u meta huwa jkun fil-pussess tal-informazzjoni kollha mertu tal-każ. Pero' għal kul buon fini huwa qiegħed minn issa jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, għandhom jiġu verifikati l-kwoti tar-rikorrenti u tal-intimati kif wkoll għandha tinġab il-prova li l-prezz u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ huma ġusti u jirriflettu l-kundizzjonijiet attwali tas-suq u li l-proprjeta' ilha in komun għall-perijodu stabbilit mil-liġi;

3. Savlu u mpreġudkati eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

B'riferenza għall-paragrafi tar-rikors ġuramentat – slav dak li jirriżulta sostnut mid-dokumenti preżentati – l-esponenti nomine mhux fil-pożizzjoni li jikkumenta fuq il-veraċita' o meno tagħhom.

Rat iċ-ċertifikati rilaxxjati mill-perit Cornelia Tabone fil-5 ta' April 2018, minnha debitament ikkonfermati bil-ġurament.[8]

Rat l-atti l-oħra kollha tar-Rikors.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-bejgħ tal-proprjetajiet immobbli fin-Nadur, Għawdex, imsemmija fir-Rikors, li huma

[5] A fol. 20 – 21 tal-proċess
[6] A fol. 74 tal-proċess
[7] Ara kopja, a fol. 90 – 94 tal-proċess
[8] Ara a fol. 50 – 61 tal-proċess;

jipposjedu in komun mal-konvenuti Joseph Muscat, Helen armla Muscat u uliedha, kif rappreżentati f'dawn il-proċeduri minn Dr. Jean Paul Grech nomine.

Illi dawn il-proprjetajiet ilhom hekk ipposseduti in komun mill-kontendenti għal aktar mit-tliet snin rikjesti mill-liġi, billi kienu jappartjenu lil Pawlu Muscat, li miet fid-9 ta' Mejju 1991, u martu Carmela, li mietet fil-21 ta' Frar 1971.[9]

Illi l-atturi, li jipposjedu l-maġġoranza tal-ishma f'dawn il-proprjetajiet, għamlu diversi konvenji dwar il-bejgħ tal-ishma kollha tagħhom minn dawn il-beni lill-uħud mill-atturi stess.

Illi l-prezz miftiehem dwar il-bejgħ tal-ishma kollha spettanti lill-komproprjetarji mill-fond imġarraf fi Triq San Blas, huwa ta' erba' mitt elf euro (€400,000), inkluż l-ishma tal-konvenuti.[10]
Illi, l-perit arkitett inkarigata mill-atturi biex tagħmel stima tal-valur fis-suq ta' dan il-fond, iddikjarat bil-ġurament tagħha illi tistma' li dan il-fond għandu valur ta' erba mitt elf euro (€400,000).[11]

Illi l-prezz miftiehem dwar il-bejgħ tal-ishma kollha spettanti lill-komproprjetaji mill-art magħrufa "ta' Prenja", limiti Nadur, huwa ta' elf u mitejn euro (€1200), inkluż l-ishma tal-konvenuti.[12]

Illi, l-perit arkitett inkarigata mill-atturi biex tagħmel stima tal-valur fis-suq ta' din l-art, iddikjarat bil-ġurament tagħha illi tistma' li din l-art għandha valur ta' elf u mitejn euro (€1200).[13]

Illi l-prezz miftiehem dwar il-bejgħ tal-ishma kollha spettanti lill-komproprjetarji mill-art magħrufa "ta' Wied Binġemma", limiti Nadur, huwa ta' elf euro (€1000), inkluż l-ishma tal-konvenuti.[14]

Illi, l-perit arkitett inkarigata mill-atturi biex tagħmel stima tal-valur fis-suq ta' din l-art, iddikjarat bil-ġurament tagħha illi tistma' li din l-art għandha valur ta' elf u seba' mitt euro (€1700).[15]

Illi l-prezz miftiehem dwar il-bejgħ tal-ishma kollha spettanti lill-komproprjetaji mill-art magħrufa "tal-Konfettier", limiti Nadur, huwa ta' elf u ħames mitt euro (€1500), inkluż l-ishma tal-konvenuti.[16]

[9] Ara l-emendi ntrodotti b-Att XIV tal-2016; ara wkoll it-tieni premessa fir-Rikors;
[10] Ara kopja tal-konvenju relattiv a fol.14 – 15
[11] Ara ċertifikat tal-perit Cornelia Tabone a fol. 57;
[12] Ara kopja tal-konvenju relattiv a fol. 16 – 17;
[13] Ara ċertifikat tal-perit Cornelia Tabone a fol. 54;
[14] Ara kopja tal-konvenju relattiv a fol. 18 – 19;
[15] Ara ċertifikat tal-perit Cornelia Tabone a fol. 60;
[16] Ara kopja tal-konvenju relattiv a fol. 20 – 21;

Illi, l-perit arkitett inkarigata mill-atturi biex tagħmel stima tal-valur fis-suq ta' din l-art, iddikjarat bil-ġurament tagħha illi tistma' li din l-art għandha valur ta' elf u ħames mitt euro (€1500).[17]

Illi tenut kont dawn il-valutazzjonijiet, id-deskrizzjoni dettaljata li l-perit Tabone għamlet ta' dawn il-beni, u d-diskrepanza minima fil-valur tal-art ta' "Wied Binġemma", li hija 'l barra miż-żona tal-iżvilupp, il-Qorti jidrilha li għandha toqgħod fuq il-prezz miftiehem mill-komproprjetarji l-oħra, li fil-parti 'l kbira jirrifletti proprju dawn il-valutazzjonijiet, u ma tfixkilx il-bejgħ propost.

Għalhekk, jirriżulta li ġew sodisfatti l-kondizzjonijiet meħtieġa a tenur tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili għaliex għandu jirnexxi dan ir-Rikors. Billi l-Qorti temmen ukoll li l-konvenuti Joseph Muscat u Helen armla Muscat u wliedha – il-komproprjetarji l-oħra assenti u x'aktarx "*komproprjetarji dissidenti*" kif imsemmi fil-liġi - mhux ser ikunu gravament preġudikati jekk jintlaqa' dan ir-Rikors, tenut kont ukoll is-sehem tagħhom minn dawn il-proprjetajiet,[18] ma jibqa' ebda raġuni għaliex m'għandhiex tintlaqa' t-talba għal dan il-bejgħ.

Għaldaqstant tiddeċidi dwar it-talbiet rimanenti, wara li saret il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, billi tilqagħhom, u:

1. Tiddikjara li l-prezzijiet kif ukoll il-kondizzjonijiet oriġinarjament proposti għall-bejgħ ta' sehem ir-rikorrenti mill-immobbli deskritti fir-Rikors Ġuramentat, huma ġusti u xierqa, u għalhekk l-istess prezzijiet u kondizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tas-sehem spettanti lill-konvenuti minn dawn l-istess fondi;

2. Konsegwentement tapprova l-bejgħ propost u tordna l-pubblikazzjoni tal-kuntratti ta' bejgħ, anke għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-konvenuti kif rappreżentati billi:

    (i) il-kompropjetarji l-ohra kollha jbiegħu lill-atturi Mark Vassallo u martu Antonella Vassallo, is-sehem lilhom spettanti mill-fond deskritt fil-paragrafu '1a' tar-Rikors versu l-prezz ibbażat fuq valur ta' erba' mitt elf euro (€400,000) għall-intier ta' dan il-fond;

    (ii) il-komproprjetarji l-oħra kollha jbiegħu lil Sharon Muscat u Paul John Charlie Muscat is-sehem lilhom spettanti mill-art fil-kuntrada "ta' Prenja" deskritta fil-paragrafu '1b' tar-Rikors, u dan versu l-prezz ibbażat fuq valur ta' elf u mitejn euro (€1200) għall-intier ta' din l-art;

    (iii) il-komproprjetarji l-oħra kollha jbiegħu lil Anthony Said u Rose Said is-sehem lilhom spettanti mill-art fil-kuntrada "ta' Wied Binġemma" deskritta

[17] Ara ċertifikat tal-perit Cornelia Tabone a fol. 51;
[18] Ara prospetti relattivi a fol. 12, 13 tal-proċess

fil-paragrafu '1c' tar-Rikors, u dan versu l-prezz ibbażat fuq valur ta' elf euro (€1000) għall-intier ta' din l-art;

(iv) il-komproprjetarji l-oħra kollha jbiegħu lil Antonella Vassallo u Mark Vassallo is-sehem lilhom spettanti mill-art fil-kuntrada "tal-Konfettier" deskritta fil-paragrafu '1d' tar-Rikors, u dan versu l-prezz ibbażat fuq valur ta' elf u ħames mitt euro (€1500) għall-intier ta' din l-art;

3. Għal dan il-fini tinnomina (i) lin-Nutar Dottor Maria Vella Magro li għandha tippubblika l-att opportun fl-uffiċċju tagħha nhar is-Sibt 26 ta' Jannar 2019 fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.), u (ii) lill-istess Avukat Dottor Jean Paul Grech bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

L-ispejjeż, ikkalkolati fuq sehem l-intimati biss, kif deċiż mill-Qorti tal-Appell wara kawża bħal din taħt l-artikolu 495A tal-Kap. 16,[19] għandhom jiġu ssoportati mill-konvenut nomine, skont is-sehem li jmiss lil Joseph Muscat, u Helen armla Muscat u wliedha, minnu rappreżentati.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

06.12.2018 – Sup34.2018 – Said Rosa noe et vs Avukat Dottor Grech Jean Paul nomine
2408

[19] Ara sentenza tat-30 ta' Ottubru 2015 fil-kawza fl-ismijet: Nicholina Debrincat et vs Sally Thompson et.