MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Diċembru, 2018

Rikors Maħluf Numru 607/2018 LM

In-Nutar Dottor Robert John Muscat bħala mandatarju tal-assenti Joseph Moser (detentur tal-passaport Żvizzeru numru X2295546)

vs.

L-Avukat Dottor Ishmael Psaila u l-Prokuratur Legali Nadine Farrugia maħtura b'digriet datat 5 ta' Lulju, 2018 bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Gabriel Martin Moser

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat fit-12 ta' Ġunju 2018 mir-rikorrent Dr Robert John Muscat (ID numru 233470M) bħala mandatarju tal-assenti **Joseph Moser** (detentur tal-Passaport Żvizzeru numru X2295546) (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrent"), u maħluf minn Dr Robert John Muscat stess li jgħid kif ġej:

1. *Illi l-kontendenti huma komproprjetarji tad-dar bin-numru uffiċjali wieħed u tletin (31), fi Triq il-Parroċċa, Żebbuġ, Malta, libera u franka, bl-arja sovrastanti tagħha;*

2. *Illi dan il-fond kien ġie akkwistat mill-attur nomine Joseph Moser u minn martu Virina Moser permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro tat-tnejn (2) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija erbgħa u disgħin (1994) (ara Dok. RM1);*

3. *Illi Virina Moser mietet nhar l-erbgħa (4) ta' Diċembru, tas-sena elfejn u tnax (2012) (ara ċertifikat tal-mewt Dok. RM2);*

4. *Illi minn ċertifikat maħruġ mir-Reġistru Pubbliku ta' Malta (ara Dok. RM3) u ċertifikat maħruġ mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) (ara Dok. RM4), jirriżulta li Virina Moser mietet intestata u konsegwentement, japplika l-artikolu 808 tal-Kodiċi Ċivili, b'dana illi l-wirt tagħha jgħaddi nofs għand żewġha l-attur nomine u n-nofs l-ieħor għand il-konvenut bħala l-uniku dixxendenti tagħha;*

5. *Illi għalhekk sehem Virina Moser mill-proprjetà msemmija għadda favur il-kontendenti odjerni, fi kwoti ndaqs bejniethom, b'dana li llum sehem l-attur nomine Joseph Moser tal-immobbli hawn fuq deskritt huwa ta' tliet partijiet minn erbgħa indiviżi (3/4) mentri l-konvenut għandu sehem ta' parti indiviża minn erbgħa (1/4);*

6. *Illi għalhekk il-kontendenti ilhom fi stat ta' komunjoni għal aktar minn tliet (3) snin;*

7. *Illi ħadd mill-kontendenti ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà miżmuma minnhom in komun;*

8. *Illi l-attur nomine sab il-bejgħ tal-immobli hawn fuq imsemmi versu l-prezz ta' mitejn u ħamsin elf Euro (€250,000) u għal dan l-iskop iffirma konvenju quddiem in-Nutar Dottor Robert John Muscat nhar l-ewwel (1) ta' Awwissu elfejn u sbatax (2017) li permezz tiegħu ntrabat li jbiegħ, jassenja u jittrasferixxi l-imsemmija proprjetà lil Joseph Agius detentur tal-karta tal-identità numru 335870M u Sandra Camilleri detentriċi tal-karta tal-identità numru 515473M li da parti tagħhom obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw il-proprjetà msemmija versu l-prezz imsemmi, u dana soġġett għal dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju (ara Dok. RM5), liema konvenju ġie kkonfermat, ratifikat u estiż skont il-ftehim datat l-ewwel (1) ta' Marzu, elfejn u tmintax (2018) (ara Dok. RM6);*

9. *Illi kontestwalment mal-preżenti rikors ġuramentat, l-attur nomine qiegħed iressaq id-dikjarazzjoni tiegħu skont il-Liġi fis-sens li huwa jaqbel mal-bejgħ kif miftiehem fl-imsemmi konvenju u dana kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni annessa bħala Dok RM7, kif ukoll qed jiġi anness bħala Dok. RM8 prospett tal-ishma fil-proprjetà li għandhom il-kontendenti fil-proprjetà mertu ta' din il-kawża;*

10. *Illi l-prezz stipulat għall-bejgħ ta' dan l-immobbli huwa wieħed ġust u jirrifletti l-valur tas-suq u dan kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Robert J Ellul Sciberras datat tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru elfejn u sbatax (2017) (ara Dok. RM9);*

11. *Illi l-konvenut mhux ser ikun gravament preġudikat b'dan il-bejgħ;*

12. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant, in vista tal-premess, l-attur nomine jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni, provvediment u ordni opportuna:

1. *Tapprova, tawtorizza u tordna l-bejgħ tal-intier tad-dar bin-numru uffiċjali wieħed u tletin (31), fi Triq il-Parroċċa, Żebbuġ, Malta, libera u franka, bl-arja sovrastanti tagħha lill-imsemmija Joseph Agius u Sandra Camilleri, u dan versu l-prezz, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet imsemmija fil-konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Dottor Robert John Muscat nhar l-ewwel (1) ta' Awwissu elfejn u sbatax (2017), u dan ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir dan it-trasferiment;*

3. *Taħtar lin-Nutar Dottor Malcolm Licari sabiex jippubblika l-att finali tal-bejgħ;*

4. *Taħtar kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ;*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenut, li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.

Rat ir-Risposta tal-Avukat Dr Ishmael Psaila u l-Prokuratur Legali Nadine Farrugia maħtura b'digriet datat il-5 ta' Lulju, 2018 bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-intimat assenti **Gabriel Martin Moser,** (minn issa 'l quddiem "l-intimat"), li ġiet ippreżentata fis-16 ta' Awwissu, 2018, li biha eċċepew:

Illi f'dan l-istadju l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti li taw lok għal din il-kawża u għaldaqstant qegħdin jirriservaw illi jippreżentaw eċċezzjonijiet ulterjuri f'każ u jekk jiġu edotti mill-fatti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mir-rikorrent.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta' Novembru, 2018, fejn il-Qorti qieset illi l-intimat kif rappreżentat f'dawn il-proċeduri m'għandux provi x'iressaq, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

L-azzjoni attriċi tressqet *ai termini* tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, fejn ġie premess li l-partijiet, koproprjetarji tal-fond bin-numru 31, Triq il-Parroċċa, Ħaż-Żebbuġ, in segwitu għall-mewt ta' Virina Moser, li mietet intestata fl-4 ta' Diċembru, 2012, ilhom fi stat ta' koproprjetà għal aktar minn tliet snin. L-attur, li għandu sehem ta' tliet kwarti (3/4) indiviżi minn din il-proprjetà, stante li kien akkwista n-nofs indiviż tal-istess proprjetà flimkien mad-defunta, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Peter Carbonaro tat-2 ta' Settembru, 1994, daħal f'konvenju ma' terzi għall-bejgħ tal-istess, bi prezz li ġie stabbilit skont il-valur fis-suq tal-proprjetà. Ir-rikorrent isostni li l-bejgħ ta' din il-proprjetà favur terzi li ġie ffirmat il-konvenju magħhom bl-ebda mod mhu ser

jippreġudika l-jeddijiet tal-intimat, u għalhekk qiegħed jitlob lil din il-Qorti tawtorizza dan il-bejgħ, u tistabbilixxi ħin, jum u post meta u fejn għandu jsir l-istess bejgħ.

L-intimat kif rappreżentat, min-naħa tiegħu ma ressaq l-ebda risposta għat-talbiet rikorrenti.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Kontestwalment mar-rikors promutur l-attur esebixxa kopja tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Peter Carbonaro tat-2 ta' Settembru, 1994[1], li permezz tiegħu Joseph Moser u Virina Moser akkwistaw il-fond numru wieħed u tletin (31), Triq il-Parroċċa, Ħaż-Żebbuġ, liberu u frank, u bl-arja kollha tiegħu, mingħand is-soċjetà Heritage Homes Limited. Ġiet esebita wkoll kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Virina Moser, li mietet ġewwa Zurich fl-4 ta' Diċembru, 2012.[2] Ġew esebiti wkoll kopji tar-riċerki testamentarji li saru fir-Reġistru Pubbliku[3] u fis-Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja tal-Qorti Ċivili[4], fejn ġie stabbilit li Virina Moser mietet intestata. L-attur esebixxa kopja tal-ftehim ta' konvenju datat l-1 ta' Awwissu, 2017, li permezz tiegħu Joseph Moser ipprometta li jbiegħ, jassenja u jittrasferixxi d-dar bin-numru wieħed u tletin (31), Triq il-Parroċċa, Ħaż-Żebbuġ a favur Joseph Agius u Sandra Camilleri, bil-prezz ta' mitejn u ħamsin elf Euro (€250,000)[5], kif ukoll kopja ta' skrittura privata bid-data tal-1 ta' Marzu, 2018 iffirmata bejn l-istess partijiet quddiem in-nutar Robert John Muscat, li permezz tagħha l-partijiet ikkonfermaw u rratifikaw il-ftehim milħuq

---

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 11 tal-proċess.
[4] *A fol.* 12 tal-proċess.
[5] A fol. 13 tal-proċess.

bejniethom fuq il-konvenju tal-1 ta' Awwissu, 2017, u estendew il-validità tal-istess ftehim sat-30 ta' Lulju, 2018, bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet tal-ftehim oriġinali.[6]

L-atturi esebew ukoll prospett[7] li permezz tiegħu elenkaw l-ishma rispettivi li għandhom kull wieħed mill-partijiet, b'deskrizzjoni taċ-ċirkostanzi li wasslu għas-sehem rispettiv ta' kull wieħed minnhom.

Ġiet esebita wkoll kopja tar-rapport imħejji mill-arkitett il-perit Robert Ellul Sciberras mibgħut minn HSBC Bank Malta plc, bid-dettalji dwar il-proprjetà mertu ta' din il-kawża, u b'valutazzjoni tagħha li saret fit-23 ta' Novembru, 2017.[8]

Ġiet esebita wkoll kopja tad-dokumentazzjoni kollha marbuta mal-ħatra tal-kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-interessi tal-intimat assenti Gabriel Martin Moser.[9]

Ġie esebit ukoll l-*affidavit* tan-**nutar Robert John Muscat**[10], li kkonferma li fl-1 ta' Awwissu, 2017 kien sar konvenju bejn Joseph Moser u Joseph Agius u Sandra Camilleri għall-bejgħ u xiri tal-fond bin-numru wieħed u tletin (31), Triq il-Parroċċa, Ħaż-Żebbuġ. Ix-xhud qal li minkejja li waqt il-konvenju Joseph Moser kien infurmah li hu kien l-uniku sid tal-fond in vendita, mir-riċerki kien irriżultalu li dak il-fond kien ġie akkwistat minn Joseph u martu Virina Moser waqt iż-żwieġ tagħhom. Ix-xhud kompla jgħid li hekk kif hu sar jaf li Virina

[6] *A fol.* 17 tal-proċess.
[7] *A fol.* 19 tal-proċess.
[8] *A fol.* 20 tal-proċess.
[9] *A fol.* 26 *et seq.* tal-proċess.
[10] *A fol.* 62 tal-proċess.

Moser kienet ġiet nieqsa fl-4 ta' Diċembru, 2012, hu kien ordna r-riċerki testamentarji tagħha, fejn irriżulta li din kienet mietet intestata. Sussegwentement huwa kien informa lil Joseph Moser li ladarba martu mietet mingħajr testment, jidħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 808 tal-Kodiċi Ċivili li jistabbilixxu li l-wirt ta' konjugi li jmut intestat jgħaddi nofsu għand id-dixxendenti tiegħu, u n-nofs l-ieħor għand il-konjugi sopravissut. Ix-xhud qal li hawnhekk Joseph Moser kien infurmah li hu u martu kellhom wild wieħed biss, u li r-relazzjoni ma' ibnu ma kinitx waħda tajba, tant li kienu ilhom s-snin ma jitkellmu. Ix-xhud kompla jgħid li bejn Joseph Moser u martu Virina kien hemm kitba taż-żwieġ li tispeċifika li l-fond mertu ta' din il-kawża hu tiegħu waħdu, liema skrittura saret taħt il-liġi Żvizzera. Ix-xhud qal li hu kien informa lir-rikorrent li taħt il-liġi Maltija, ibnu kellu kwart indiviż minn din il-proprjetà. Ir-rikorrent min-naħa tiegħu kien informa lix-xhud li ibnu ma riedx jikkoopera sabiex din il-proprjetà tkun tista' tinbiegħ, u kien għalhekk li kellhom jinbdew dawn il-proċeduri.

Fl-udjenza tal-24 ta' Ottubru, 2018 xehed **il-perit Robert Ellul Sciberras**[11], li kkonferma li hu kien għamel spezzjoni u valutazzjoni tal-proprjetà bin-numru wieħed u tletin (31), Triq il-Knisja, Ħaż-Żebbuġ, u li kien hu li rrediġa r-rapport esebit *a fol.* 49 ta' dawn l-atti.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti kkonsidrat il-provi miġjuba quddiemha, u jirriżulta illi l-fond inkwistjoni kien inxtara minn Joseph u Virina Moser matul iż-żwieġ tagħhom. Jirriżulta li

[11] *A fol.* 67 tal-proċess.

Virina Moser mietet intestata fl-4 ta' Diċembru, 2012, u li għalhekk is-suċċessjoni tagħha hi regolata minn dak li jiddisponi l-artikolu 808 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li f'każ li d-defunt iħalli warajh tfal jew dixxendenti oħra, kif ukoll il-konjugi, kif ġara f'dan il-każ, il-wirt tiegħu jgħaddi nofs għand it-tfal, u n-nofs l-ieħor għand il-konjugi. Joseph Moser kien diġà sid ta' nofs indiviż ta' din il-proprjetà, u għalhekk bil-mewt ta' martu huwa wiret nofs is-sehem tagħha, sabiex b'hekk l-ishma rispettivi f'din il-proprjetà huma kwantu għal tliet kwarti (3/4) indiviżi favur Joseph Moser, u kwantu għal kwart indiviż (1/4) favur Gabriel Martin Moser, iben il-konjugi Moser. Jirriżulta ppruvat li Virina Moser ilha aktar minn tliet snin mejta, u għalhekk setgħu jinbdew dawn il-proċeduri *ai termini* tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Jirriżulta wkoll li hemm promessa ta' bejgħ fir-rigward tal-proprjetà inkwistjoni, u li Joseph Moser ftiehem ma' terzi għall-bejgħ tal-imsemmija proprjetà versu l-prezz ta' mitejn u ħamsin elf Euro (€250,000). Iben il-konjugi Moser, rappreżentat minn kuraturi deputati f'dawn il-proċeduri, ma wera l-ebda interess la f'dawn il-proċeduri u jidher li lanqas mhuwa jinteressa ruħu sabiex jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt relattiv għat-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni, tant li kellhom jinbdew dawn il-proċeduri sabiex il-Qorti tapprova, tawtorizza u tordna l-bejgħ tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża, skont it-termini tal-konvenju redatt min-nutar Robert John Muscat fl-1 t'Awwissu, 2017.

Tqis illi fis-sena 2004 il-leġiżlatur żied l-artikolu 495A mal-Kodiċi Ċivili bil-għan li jiffaċilita l-bejgħ ta' proprjetà miżmuma in komun għal iżjed minn ċert ammont ta' snin[12] permezz ta' proċedura orħos, u iktar spedituża, minn dik ta' kawża għal liċitazzjoni. Dan fl-interess kemm tal-koproprjetarji nfushom, kif

[12] Tliet snin skont l-emendi li kienu saru fl-2016 permezz tal-Att XIV tal-2016.

ukoll fl-interess pubbliku li l-proprjetà ma titħalliex vojta b'detriment għal min irid isib negozju jew akkomodazzjoni residenzjali, b'dannu għall-ekonomija tal-pajjiż. Dan barra l-għadd kbir ta' kawżi kważi interminabbli aktarx frott ta' pika jew nuqqas ta' bon sens. L-amministrazzjoni tal-ġustizzja fiż-żminijiet kontemporanji ma timmirax għal rettitudni perfetta fl-applikazzjoni tal-liġi għall-fatti veri. Filwaqt li dan jibqa' l-għan tal-proċedura ċivili, dan irid jiġi bbilanċjat minn għanijiet oħrajn li l-ġustizzja trid tilħaq, bħaż-żmien li jittieħed biex tinqata' kawża, li jrid ikun raġonevoli, u dan huwa jedd fundamentali tal-bniedem – l-aċċess ta' kulħadd għall-ġustizzja – li ma jistax isir jekk l-ispejjeż ikunu kbar iżżejjed għal-litigant inkella għat-*taxpayer* li jiffinanzja l-apparat ġudizzjarju. Għalhekk kwalunkwe sistema ġudizzjarja hija bilfors kompromess bejn dawn id-diversi għanijiet, kultant konfliġġenti ma' xulxin.

Illi l-artikolu 495A tal-Kap. 16 huwa eżemplari eċċellenti ta' dan il-kompromess. Proprjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn tliet snin, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ippreġudikati. Għalhekk mhux biżżejjed li jiġu ppreġudikati, imma jinħtieġ li jkunu gravement ippreġudikati. Hawn il-leġiżlatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jinġiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir, il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi mminat l-iskop kollu tal-preċitat artikolu 495A tal-Kap 12.

Jifdal għalhekk li l-Qorti tistabbilixxi jekk il-bejgħ ta' din il-proprjetà hux sejjer 'gravement jippreġudika' lis-sid tas-sehem minoritarju, li ma wera l-ebda interess f'dawn il-proċeduri jew fit-trasferiment tal-proprjetà mertu ta' din il-

kawża, u li bl-ebda mod ma kkontesta l-prezz mitlub għall-bejgħ ta' din il-proprjetà. Il-perit il-perit Robert Ellul Sciberras imqabbad minn wieħed mill-banek biex jagħmel valutazzjoni indipendenti fir-rigward ta' din il-proprjetà, wera l-fehma li din tista' tinbiegħ għall-prezz ta' mitejn u tmenin elf Euro (€280,000), li hu tnax fil-mija (12%) aktar mill-prezz mifthiem fuq il-konvenju bejn il-partijiet li ġie ffirmat fl-1 ta' Awwissu, 2017 u li ġie estiż fl-1 ta' Marzu, 2018. Mad-daqqa t'għajn jista' jidher li diskrepanza ta' tnax fil-mija (12%) fil-prezz tal-bejgħ tista' tkun sostanzjali, iżda l-Qorti qieset iċ-ċirkostanzi kollha ta' din il-kawża, l-ishma rispettivi tal-kontendenti fl-imsemmija proprjetà u l-fatt li l-intimat kif rappreżentat f'dawn il-proċeduri assolutament ma wera l-ebda interess u bl-ebda mod ma kkontesta l-prezz mitlub minn missieru għall-bejgħ ta' din il-proprjetà. Għalhekk il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi il-prezz ta' €250,000 li ġie patwit fil-konvenju fl-1 ta' Awwissu, 2017 u li ġie estiż fl-1 ta' Marzu, 2018, għandu jitqies li huwa ġust u li jirrifletti l-valur tal-proprjetà fis-suq u li l-intimat mhux ser isofri xi preġudizzju gravi bil-bejgħ ta' din il-proprjetà għall-prezz mifthiem fl-istess konvenju.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tapprova, tawtorizza u tordna l-bejgħ tal-intier tad-dar bin-numru uffiċjali wieħed u tletin (31), fi Triq il-Parroċċa, Ħaż-Żebbuġ, Malta, libera u franka, bl-arja sovrastanti tagħha lill-imsemmija Joseph Agius u Sandra Camilleri, u dan versu l-prezz, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet**

imsemmija fil-konvenju ffirmat quddiem in-nutar Robert John Muscat fl-ewwel (1) ta' Awwissu elfejn u sbatax (2017), kif estiż bl-iskrittura datata l-ewwel (1) ta' Marzu, elfejn u sbatax (2017), u dan *ai termini* tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. **Taħtar lin-nutar Malcolm Licari sabiex fi żmien xahar mil-lum jippubblika l-att tal-bejgħ, u bl-obbligu li javża lill-partijiet kollha bil-lok, data u ħin tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt;**

3. **Taħtar lill-avukat Ismael Psaila bħala kuratur biex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ;**

4. **Tidderieġi lin-nutar pubbliku Malcolm Licari li mir-rikavat tal-bejgħ huwa jqiegħed b'ċedola ta' depożitu taħt l-awtorità ta' din il-Qorti, is-sehem tal-intimat jekk jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att notarili.**

L-ispejjeż ta' din il-proċedura jitħallsu skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet fil-proprjetà inkwistjoni.

Moqrija.