QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tnejn
Sittax (16) ta' Novembru 2020

Rikors Numru 755/18 FDP

Fl-ismijiet

Carmelo Stivala Group Limited (C 62625)

Vs

Carmelo Buttigieg (ID 13361M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 17 ta' Lulju 2018, li permezz tiegħu s-soċjetà rikorrenti talbet s-segwenti:

   1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat dsatax (19) ta' Frar, elfejn u tmintax (2018) fl-atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat, il-kumpanija attriċi xtrat u akkwistat wieħed u sebgħin sehem minn tnejn u sebgħin (71/72) tal-porzjoni ta' art tal-kejl ta' ċirka erba' mija u ħamsa u sebgħin metru kwadru (475mk) li kienet tifforma parti mill-fond bin-numru sittax (16), sbatax (17) u tmintax (18) fi Triq Parisio, Gżira/Sliema, liema porzjoni ta' art għandha faċċata fuq l-imsemmija Triq Parisio u oħra fuq Triq Moroni, u konfinanti mix-Xlokk ma' Triq Parisio, mit-Tramuntana ma' Triq Moroni u mill-Lvant mal-ġnien ta' "Villa Bonici" propjeta' ta' terzi, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha [Dok. A];*

   2. *Illi minkejja permezz ta' konvenju datat tmienja u għoxrin (28) ta' April, elfejn u sittax (2016), il-konvenut kien wiegħed u obbliga ruħu li jbiegħ, jassenja u jitrasferixxi sehmu mill-propjeta' imsemmija, huwa naqas li jidher għall-*

kuntratt ta' bejgħ hawn fuq indikat, bil-konsegwenza illi s-sehem tiegħu ta' wieħed minn tnejn u sebgħin sehem (1/72) ma ġiex trasferit [Dok. B];

3. *Illi għalhekk il-kontendenti huma komproprjetarji tal-imsemmija porzjoni ta' art, u dan in kwantu għal wieħed u sebgħin sehem minn tnejn u sebgħin (71/72) jappartjeni lill-kumpannija attriċi, u in kwantu għar-rimanenti sehem wieħed minn tnejn u sebgħin sehem (1/72) jappartjeni lill-konvenut;*

4. *Illi l-kumpanija attriċi ma tixtieqx tibqa' in komproprjeta' flimkien mal-konvenut;*

5. *Illi għalkemm debitament interpellat sabiex jaddivjeni għal pubblikazzjoni tal-att li permezz tiegħu il-konvenut ibiegħ, jassenja u jittrasferixxi lill-kumpanija attriċi sehmu mill-porzjoni ta' art imsemmija, il-konvenut baqa' inadempjenti [Dok. C];*

6. *Illi l-proprjeta de quo ma hijiex komodament diviżibbli in vista tal-fatt illi s-sehem tal-konvenut huwa ta' wieħed minn tnejn u sebgħin (1/72) biss;*

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

Għaldaqstant, in vista tal-premess, il-kumpanija attriċi titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni, provvediment u ordni opportuna:-

i. *Tiddikjara li l-porzjoni ta' art tal-kejl ta' ċirka erba' mija u ħamsa u sebgħin metru kwadru (475mk) li kienet tifforma parti mill-fond bin-numru sittax (16), sbatax (17) u tmintax (18) fi Triq Parisio, Gżira/Sliema, liema porzjoni ta' art għandha faċċata fuq l-imsemmija Triq Parisio u oħra fuq Triq Moroni, mhijiex komodament diviżibbli bejn il-kontendenti bħala l-uniċi kopropjetarji tal-istess;*

ii. *Tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tal-porzjoni ta' art imsemmija u tiffissa ġurnata, ħin u lok għal tali bejgħ taħt l-awtorita' tal-Qorti.*

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

2. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mis-soċjeta' rikorrenti flimken mar-rikors promotur.

3. Rat illi fit-18 ta' Settembru 2018, l-intimat, tramite l-mandatarju tiegħu Dr John Vassallo, laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi, fl-ewwel lok, il-kuntratt ta' bejgħ eżebit mis-soċjeta' attriċi flimkien mar-Rikors promotur in atti n-Nutar Dottor Robert John Muscat tad-19 ta' Frar, 2018* ***jindika*** *lill-esponent fost il-persuni* ***vendituri*** *illi skont l-*

istess kuntratt ***dehru*** *biex jittrasferixxu l-proprjeta' meritu ta' din il-kawża, anke jekk effettivament l-esponent* ***ma deherx*** *għall-att ta' trasferiment imsemmi.*

Il-kawża odjerna ma tistax timxi 'l quddiem fl-istat ta' kontraddittorjeta' kostitwit bl-att kif ippubblikat.

2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, il-kuntratt ta' bejgħ riferenzjat jgħid illi l-esponent u ħuh John Buttigieg, 'both vendors on this deed', kienu għaddew* ***dakinhar stess*** *tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ għad-dikjarazzjoni 'causa mortis' ta' sehem missierhom Albert sive Robert Buttigieg li miet fil-11 ta' Frar, 2004.*

   Bħala fatt, ġiet ippubblikata dikjarazzjoni 'causa mortis' fl-20 ta' Frar, 2018 ***ġurnata wara*** *d-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ, illi għaliha la deher personalment l-esponent u lanqas* ***ma awtorizza*** *lil ħuh John Buttigieg biex jidher f'ismu* ***kif ġie dikiarat.***

   Jiżdied jingħad illi filwaqt li l-kuntratt ta' bejgħ tad-19 ta' Frar, 2015 jgħid li missier l-esponent miet ***intestat****, jirriżulta li huwa kien għamel testment in atti n-Nutar Dottor Marthese Felice tat-18 ta' Ġunju, 1997.*

4. Rat ix-xhieda ta' **Carmelo Buttigieg** mogħtija fit-30 ta' Ottubru 2018 fejn assuma l-atti tal-kawża flok il-mandatarju tieghu Dr John Vassallo.

5. Rat illi fid-9 ta'April 2019 il-Qorti appuntat lill Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea bħala Perit Tekniku biex tistma l-art u tindika jekk hijiex komodament diviżibbli.

6. Rat illi fl-20 ta' Novembru 2019, il-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** ippreżentat ir-rapport tagħha.

7. Rat l-affidavit ta' **Michael Stivala**, rappreżentant tas-soċjeta' rikorrenti, ippreżentat fit-30 ta' Settembru 2020.

8. Rat l-affidavit tan-**Nutar Robert John Muscat**, rappreżentant tas-soċjeta' rikorrenti, ippreżentat fit-30 ta' Settembru 2020.

9. Rat illi fil-21 ta' Ottubru 2020, deher l-intimat Carmelo Buttigieg illi għarraf lill-Qorti illi huwa "*jirrimetti ruħu għall-provi li hemm u talab lill-Qorti illi l-kawża tista' tmur għas-sentenza fuq il-provi li hemm*", fejn żied jgħid illi "*l-unika kwistjoni li għandu l-intimat f'dan l-istadju huwa li l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni jinqasmu bejn il-partijiet skont is-sehem illi għandhom tal-propjeta.*"

10. Rat illi fil-21 ta' Ottubru 2020 il-kawża tħalliet għas-sentenza fuq il-provi illi kien hemm.

Provi

11. Jirriżulta, mill-provi prodotti illi s-soċjeta' rikorrenti, fit-28 ta' April 2016, is-soċjeta' rikorrenti daħħlet f'konvenju ma' ħamsa u tletin persuna differenti, fosthom l-intimat, illi lkoll flimkien kienu propretarji, f'ishma differenti, ta' porzjon ta' art tal-kejl ta' ċirka erba' mija u ħamsa u sebgħin metru kwadru (475mk) li kienet tifforma parti mill-fond bin-numru sittax (16), sbatax (17) u tmintax (18) fi Triq Parisio, Gżira/Sliema. (fol 21)

12. Jirriżulta illi, fid-19 ta' Frar 2018, sar il-kuntratt finali ta' l-imsemmija propjeta' fejn il-bejjiegħa kollha, għajr għall-intimat Carmelo Buttigieg, dehru fuq il-kuntratt u ffirmaw il-kuntratt u trasferiment relattiv.

13. Jirriżulta ammess illi l-intimat Carmelo Buttigieg, għalkemm erronjament indikat li deher fuq il-kuntratt finali, attwalment ma ttrasferix is-sehem tiegħu tal-propjeta'.

14. Jirriżulta, għalhekk, illi a tenur tal-kuntratt datat 19 ta' Frar 2018, is-soċjeta' rikorrenti kellha wieħed u sebgħin minn tnejn u sebgħin sehem (71/72) tal porzjon ta' art tal-kejl ta' ċirka erba' mija u ħamsa u sebgħin metru kwadru (475mk) li kienet tifforma parti mill-fond bin-numru sittax (16), sbatax (17) u tmintax (18) fi Triq Parisio, Gżira/Sliema filwaqt illi l-intimat kellu r-rimanenti sehem ta' wieħed minn tnejn u sebgħin (1/72) la darba għażel illi ma jidhirx għall-kuntratt finali.

15. Jirriżulta illi l-porzjoni ta' art meritu tal-kawża odjerna ġiet deskritta kif ġej mill-Perit tal-Qorti:

    1. *Illi l-art indikata f'Dok A, ta' kejl ta' 475mk mhix komodament diviżibbli għal porzjon ta' 1/17th li jfisser għal sehem ta' kejl kumplessiv ta' 6.60mk. Dan għaliex għandek bżonn faċċata ta' 6m minimum meta tiġi biex tiżviluppa plot.*

    2. *Illi wara l-konsiderazzjonijiet kollha deskritti fir-relazzjoni, il-valur fuq is-suq miftuħ tal-art indikata fil-pjanta Dok C, immarkata bil-kulur aħdar u li għanda kejl ta' ċirca 344mk li tinsab fi Triq Parisio, Gżira/Sliema huwa ta'* ***€2,700,000 (Żewġ miljuni u seba' mitt elf ewro).***

    3. *Illi l-vaiur tal-art indikata fil-pjanta Dok C, immarkata bil-kulur ċelest u li għanda kejl ta' ċirca 131mk u li tista' tiġi żviluppata fi triq jew f'passaġġ pubbliku huwa ta'* ***€60,000 (Sittin elf ewro).***

    4. *Illi l-valur kumplessiv tal-art immarkata f'Dok A ta' kejl ta' 475mk li tinsab fi Triq Parisio, Gżira/Sliema huwa ta'* ***€2,760,000 (Żewġ miljuni, seba' mija u sittin elf ewro).***

Konsiderazzjonijiet

16. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, illi s-soċjeta' rikorrenti hija propretarja ta' wieħed u sebgħin minn tnejn u sebgħin sehem (71/72) tal-porzjon ta' art tal-kejl ta' ċirka erba' mija u ħamsa u sebgħin metru kwadru (475mk) li kienet tifforma parti mill-fond bin-numru sittax (16), sbatax (17) u tmintax (18) fi Triq Parisio, Gżira/Sliema.

17. Jirriżulta illi l-intimat huwa propretarju tar-rimanenti sehem ta' wieħed minn tnejn u sebgħin (1/72).

18. Jirriżulta illi b'konvenju datat tat-28 ta' April 2016, l-intimat kien intrabat illi jbiegħ is-sehem tiegħu lis-soċjeta' rikorrenti, liema obbligu huwa rrinnega meta ma deherx fuq il-kuntratt finali flimkien mas-sidien l-oħra fid-19 ta' Frar 2018.

19. Jirriżulta illi ma għandu jkun hemm ebda dubju illi l-porzjoni ta' art bejn il-kontendenti bħala l-uniċi ko-propretarji tal-art, ma hijiex komodament diviżibbli, u għalhekk għandha ssir l-bejgħ in liċitazzjoni ta' l-istess art la darba ma hemmx qbil bil-partijiet dwar it-trasferiment tagħha.

20. Tosserva illi, tenut kont tal-fatt illi l-proċeduri odjerni huma riżultat tal-fatt illi l-intimat naqas milli jonora l-obbligu tiegħu minnu assunt fit-28 ta' April 2016 li jittrasferixxi s-sehem tiegħu lis-soċjeta' rikorrenti, hija konsegwenza naturali illi l-intimat għandu jbagħti l-ispejjeż kollha tal-proċeduri odjerni kif ukoll tal-bejgħ in liċitazzjoni.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u rat ix-xhieda,

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijet kollha ta' l-intimat,

Tilqa' t-talba kif dedotta u għalhekk;

Tiddikjara li l-porzjon ta' art tal-kejl ta' ċirka erba' mija u ħamsa u sebgħin metru kwadru (475mk) li kienet tifforma parti mill-fond bin-numru sittax (16), sbatax (17) u tmintax (18) fi Triq Parisio, Gżira/Sliema, liema porzjoni ta' art għandha faċċata fuq l-imsemmija Triq Parisio u oħra fuq Triq Moroni, mhijiex komodament diviżibbli bejn il-kontendenti bħala l-uniċi kopropjetarji tal-istess, u għalhekk;

Tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tal-porzjoni ta' art imsemmija, liema bejgħ għandu jsir sa mhux aktar tard minn tlett xhur mid-data tas-sentenza, fejn il-ġurnata, ħin u lok għal tali bejgħ taħt l-Awtorita' tal-Qorti tiġi ffissata mir-Reġistratur tal-Qorti.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni u tal-bejgħ in liċitazzjoni għandhom ikunu a kariku ta' l-intimat.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur

KOMUNIKA: REGISTRATUR TAL-QORTI