QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Novembru, 2020.

Numru 22

Rikors numru 965/16 LM

Ethel Muscat, Rodiane Balzan u b'digriet tat-8 ta' Frar 2017 l-isem ġie korrett għal Rodiane Robbins *sive* Balzan, Keith Balzan, John Muscat, Karl Muscat, Luke Muscat, Edward Amato u Monique Żammit

v.

Mary Manġion u Claude Muscat

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-intimati minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Lulju, 2018 (minn issa 'l hemm imsejħa "s-sentenza appellata") fil-kawża fl-ismijiet premessi li biha w għar-raġunijiet hemm imfissra, dik il-Qorti laqgħet it-talbiet attriċi w

awtorizżżat il-bejgħ tal-fond Flat 3, "*Shamrocks Flats*", Palm Street, The Gardens, San Ġiljan, bil-kundizzjonijiet imfissra fl-abbozz tal-konvenju, ħatret nutar pubbliku u tat żmien li fih il-partijiet kellhom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u ħatret kuratur biex jirrappreżenta lil dawk il-komproprjetarji li jonqsu li jidhru għall-istess pubblikazzjoni. L-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet;

2. Fl-att li bih fetħu l-kawża, ir-rikorrenti talbu li l-ewwel Qorti tordna l-bejgħ tal-fond ġewwa San Ġiljan versu l-prezz ta' mitejn u ħamsa u tletin elf ewro (€235,000), tistabbilixxi ħin, jum u lok fejn għandu jsir it-trasferiment, taħtar nutar għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u taħtar kuraturi sabiex jirrappreżentaw lil dawk il-komproprjetarji li jonqsu li jidhru quddiem in-nutar għall-kuntratt. Talbu wkoll l-ispejjeż;

3. Illi fit-Tweġiba mressqa minnhom, l-intimati laqgħu billi qalu li jekk kemm-il darba kellu jsir it-trasferiment tal-post b'dawk il-kundizzjonijiet, kienu se jbatu preġudizzju u li kemm-il darba l-fond kellu minflok jinkera, il-valur tal-kapital jibqa' jogħla u 'l quddiem jinkiseb prezz aħjar fis-suq. Jgħidu wkoll li jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, dan iwassal għall- ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif garantiti fil-liġi;

4. Illi biex waslet għall-imsemmija deċiżjoni tas-6 ta' Lulju, 2018, l-ewwel Qorti għamlet il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

*"**Il-kwistjoni bejn il-partijiet***

"Din hija azzjoni ai termini tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, sabiex il-Qorti tawtorizza l-bejgħ ta' proprjetà miżmuma in komuni bejn il-partijiet, meta l-maġġoranza tal-komproprjetarji (83.32%) jridu jbiegħu, u minoranza ta' komproprjetarji qegħdin jopponu l-bejgħ. Il-partijiet kollha f'din il-kawża huma komproprjetarji tal-appartament bin-numru 3, Shamrock Flats, Palm Street, The Gardens, San Ġiljan (minn issa 'l quddiem "il-Fond"). Ethel Muscat, waħda mir-rikorrenti, hija omm u nanna tal-partijiet l-oħrajn kollha, u l-fond inkwistjoni kien ġie akkwistat minnha flimkien ma' żewġha, it-tabib John Muscat (illum defunt) waqt iż-żwieġ tagħhom. Jirriżulta li r-rikorrenti, l-omm tal-familja flimkien ma' wħud minn uliedha u wħud min-neputijiet tagħha, tixtieq li l-proprjetà inkwistjoni tinbiegħ lil terzi, li għamlu offerta għax-xiri ta' din il-proprjetà[1] bi prezz li r-rikorrenti jisħqu li hu aħjar minn dak li l-Fond hu stmat li jiswa fis-suq miftuħ tal-proprjetà, filwaqt li l-intimati, li huma wkoll tnejn minn ulied Ethel Muscat, ma jixtiqux li din il-proprjetà tinbiegħ. Ir-rikorrenti, li flimkien jippossjedu 83.32% mill-ishma ta' dan il-Fond, qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tordna u tawtorizza l-bejgħ tal-Fond inkwistjoni bil-prezz maqbul mat-terzi interessati ta' mitejn u ħamsa u tletin elf Euro (€235,000), u qegħdin jitolbu wkoll lill-Qorti tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post li fih jista' jsir it-trasferiment, bil-ħatra ta' nutar għall-pubblikazzjoni tal-att relattiv, bil-ħatra ta' kuratur sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-Nutar għall-kuntratt, u b'talba sabiex l-ispejjeż kollha tal-kawża jkunu a karigu tal-intimati.

"Jirriżulta, mir-risposta li ressqu l-intimati, li huma ma jixtiqux ibiegħu l-fond inkwistjoni minħabba li l-valur tal-proprjetà partikolarment fl-inħawi ta' San Ġiljan, fejn jinsab dan il-Fond, qiegħed jawmenta b'rata mgħaġġla u huma jħossu li jkun aħjar li dan il-Fond jinkera sabiex jekk xi ħadd mir-rikorrenti jkollu bżonn xi forma ta' introjtu, eċċezzjoni din li tqajmet partikolarment fir-rigward tal-omm li għandha bżonn tħallas għal home privata, ikun jista' jagħmel użu mir-rikavat tal-kirja. L-intimati argumentaw li jekk il-proprjetà tinkera u mhux tinbiegħ, il-partijiet kollha ser ikollhom forma ta' introjtu għas-snin li ġejjin, filwaqt li l-proprjetà inkwistjoni tibqa' ppreservata u tibqa' proprjetà tal-familja Muscat. L-intimati jsostnu li jekk il-proprjetà tinbiegħ, huma l-partijiet kollha f'din il-kawża li sejrin isofru preġudizzju u mhux biss huma l-intimati. Inoltre l-intimati għamlu suġġeriment li ladarba hemm appartament ieħor fl-istess blokka (dak bin-numru 1), li hu miżmum indiviżament bejn il-familja tal-partijiet fil-kawża u l-familja ta' ħu missierhom, it-tabib Joseph Muscat, u ladarba x-xerrej prospettiv tal-appartament numru 3, li hu l-Fond mertu ta' din il-kawża, huwa iben wieħed mill-werrieta tat-Tabib Joseph Muscat, b'dan li diġà għandu sehem mill-appartament numru 1, ikun aktar faċli u jagħmel aktar sens jekk jinbiegħ lilu l-appartament numru 1, anki minħabba fin-numru kbir ta' komproprjetarji involuti.

[1] Ara *a fol.* 38B tal-proċess.

*“**Provi u riżultanzi***

“Il-Qorti kkunsidrat id-dokumenti ppreżentati mill-partijiet fil-kawża, partikolarment il-kuntratt fl-atti tan-nutar Joseph Raymund Grech tal-4 ta’ Mejju, 1960[2], li permezz tiegħu Dr John u Dr Joseph Muscat, aħwa, kienu xtraw nofs indiviż kull wieħed tal-korp ta’ tliet appartamenti bla numru, bl-isem ‘Shamrock’, Palm Street, San Ġiljan, suġġetti għal sub-ċens annwu u perpetwu, mingħand ċertu Francesco Penza. Permezz ta’ kuntratt ta’ permuta tal-24 ta’ Lulju, 1985 fl-atti tan-nutar George Bonello du Puis[3], Dr John Muscat ikkonċeda b’titolu ta’ permuta favur ħuh Dr Joseph Muscat in-nofs indiviż tal-appartament numru 2, mill-korp ta’ tliet appartamenti bl-isem ‘Shamrock’, Palm Street, San Ġiljan, filwaqt li Joseph Muscat ikkonċeda b’titolu ta’ permuta n-nofs indiviż tal-appartament numru 3, formanti parti mill-istess korp ta’ appartamenti.

“Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tat-testment unica carta tas-16 ta’ Diċembru, 1971 fl-atti tan-nutar Philip Saliba[4], li permezz tiegħu Ethel u John Muscat ħallew lil xulxin użufruttwarji filwaqt li istitwixxew uniċi werrieta universali tal-ġid kollu tagħhom lis-sitt uliedhom.

“Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja ta’ ittra bid-data tal-31 ta’ Lulju, 2016[5], li permezz tagħha Beppe u Liane Muscat urew ruħhom disposti li jħallsu €235,000 għax-xiri minnhom tal-appartament numru 3, ‘Shamrock’, The Gardens, San Ġiljan.

“Ġew ippreżentati wkoll dikjarazzjonijiet magħmula minn kull wieħed mir-rikorrenti, li huma lkoll proprjetarji ta’ ishma indiviżi f’partijiet mhux indaqs tal-Fond mertu ta’ din il-kawża, li lkoll jaqblu li l-Fond inkwistjoni għandu jinbiegħ. Ġiet esebita wkoll kopja maħlufa tal-valutazzjoni tal-Fond magħmula mill-perit Mark Anthony Muscat, li stabbilixxa li l-valur tal-appartament inkwistjoni hu ta’ mitejn elf Euro (€200,000)[6].

“Ir-rikorrenti ***Ethel Muscat*** *għażlet li tixhed bil-mezz tal-affidavit[7], u din qalet li l-Fond inkwistjoni kien ġie akkwistat minnha u minn żewġha John Muscat waqt iż-żwieġ tagħhom, u għalhekk apparti li hi għandha sehem ta’ nofs indiviż tal-appartament inkwistjoni, hi għandha wkoll l-użufrutt fuq l-intier tal-proprjetà, in vista tad-dispożizzjonijiet testamentarji li kienu saru mid-defunt John Muscat li permezz tagħhom Ethel Muscat tħalliet l-użufrutt fuq il-beni kollha tal-mejjet żewġha. .. ..*

- Omissis –

*“**Konsiderazzjonijiet legali***

---

[2] *A fol.* 5 tal-proċess.
[3] *A fol.* 17 tal-proċess.
[4] *A fol.* 25 tal-proċess.
[5] *A fol.* 38 tal-proċess.
[6] *A fol.* 63 tal-proċess
[7] *A fol.* 75 tal-proċess

"Kif diġà kellha l-opportunità tirrileva din il-Qorti f'sentenza fl-ismijiet ***Victor Bonavia vs. Paul Bonavia***[8]*, dwar in-natura ta' din l-azzjoni,*

> *"Illi l-iskop tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 kien biex jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjetà intiera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun. Dan hu fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li għalih il-liġi tpoġġi parametri ċari sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi 'preġudizzju gravi' għad-drittijiet tal-minoranza.*
>
> *"Illi l-liġi tpoġġi ċerti kundizzjonijiet fuq min irid jipprevalixxi ruħu minn din id-dispożizzjoni tal-liġi. Dawn huma:*
>
> *"1. Stat ta' komunjoni għal aktar minn għaxar snin jew għal tliet snin, fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016, li ma jkunx wieħed ta' indiviżjoni forzata jew ġej minn stat ta' kondominju;*
>
> *"2. Li ma hemmx azzjoni għad-diviżjoni in corso;*
>
> *1 "3. Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ.*
>
> *"Illi kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet* ***L-Onorevoli Imħallef Anna Felice pro et noe et vs L-Avukat Dr Mark Mifsud Cutajar et noe et,*** *(P.A. 25.07.2013), "L-artikolu 495A (5) jagħti l-fakoltà lill-komproproprjetarji 'dissidenti' li jopponu l-bejgħ billi 'jiddikjaraw xi jkun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.' Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu jbiegħu u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess li, jekk il-bejgħ isir, dan ikun bl-aħjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibiegħu għax għallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibiegħu."*

"Il-Qorti kkunsidrat il-provi kollha prodotti, u minn dak li semgħet jirriżultalha li l-komproprjetarji f'din il-kawża ilhom fi stat ta' komunjoni għal ferm aktar minn għaxar snin. Jirriżulta wkoll li n-nuqqas ta' ftehim tal-partijiet dwar il-bejgħ ġej mhux tant minħabba li l-intimati ma jixtiqux ibiegħu l-proprjetà inkwistjoni, daqskemm minħabba li mhumiex jaqblu li l-Fond inkwistjoni għandu jinbiegħ bil-prezz offrut minn Beppe u Liane Muscat, liema prezz jirriżulta li ġie aċċettat mir-rikorrenti. Il-Qorti tħoss li m'għandhiex tinjora l-fatt li l-kawża odjerna nfetħet minn numru ta' persuni li bejniethom għandhom aktar minn tlieta u tmenin fil-mija (83%) tal-ishma fil-proprjetà inkwistjoni, bis-Sinjura Ethel Muscat waħedha għandha mhux biss in-nofs tal-intier, iżda wkoll l-użufrutt fuq il-fond kollu, filwaqt li l-intimati bejniethom għandhom ftit aktar minn sittax fil-mija (16%) tal-fond.

"Il-Qorti fiehmet li l-intimati huma mħassba mhux biss għaliex skont huma, dan il-Fond jista' jinbiegħ għal prezz ogħla fis-suq miftuħ tal-

[8] P.A., 24.04.2017.

proprjetà, iżda wkoll minħabba tħassib li huma ser jisfaw skapriċċati mill-persuna li qiegħda turi interess fix-xiri tal-Fond, minħabba li bix-xiri tal-Fond, din il-persuna ser tkun akkwistat mhux biss żewġ terzi tal-korp tal-bini fil-blokka, iżda wkoll l-intier tal-arja u jidhrilhom li l-prezz ta' €235,000 huwa prezz kważi kważi irriżorju tenut kont il-lokalità tal-Fond, u l-utilità kummerċjali tiegħu għal min wera interess li jakkwistah.

"Il-Qorti dan kollu fiehmitu, madanakollu tħoss li ma tistax tinjora l-fatt li minkejja li l-intimati ġabu lill-perit Papagiorcopolou bħala xhud li argumenta li l-valur tal-Fond hu ferm ogħla minn dak li huma disposti li jħallsu għalih il-persuni interessati fil-Fond, il-verità hi li l-intimati ma rnexxielhom iġibu lil ħadd li wera ruħu dispost li jew jikri l-Fond bil-prezz li huma argumentaw li l-Fond iġib fis-suq, u lanqas ma ppruvaw li huma għandhom xi xerrej prospettiv li wera ruħu dispost li jħallas prezz ogħla minn dak li huma disposti li jħallsu għalih Beppe u Liane Muscat. Jirriżulta wkoll li sabiex jinbena appartament ieħor fuq l-arja, kif qegħdin jargumentaw l-intimati, hemm il-ħtieġa li l-blokka kollha titwaqqa' u li l-għoli ta' kull sular ma jkunx aktar mil-limiti imposti mill-Awtorità tal-Ippjanar, u li l-binja kif inhi preżentement ma tippermettix it-tlugħ ta' sular ieħor fuq l-arja tal-appartamenti. Altru milli ser ikun faċli għax-xerrejja prospettivi li jibnu sular ieħor fuq l-arja taż-żewġ appartamenti miksuba minnhom.

"Il-Qorti tqis li l-konsiderazzjonijiet li fuqhom sejsu r-risposta tagħhom l-intimati, bħal pereżempju li l-Fond m'għandux jinbiegħ għax aktar ma jinżamm, aktar ser jawmenta l-prezz tiegħu, li jkun jaqbel li l-Fond jinkera flok jinbiegħ, li r-rikorrenti ma taw ebda raġuni għalfejn iridu jbiegħu l-Fond, li r-rikavat mill-bejgħ tal-Fond mhu ser jagħmel ebda differenza fl-istil ta' ħajja tar-rikorrenti, u li jekk ir-rikorrenti għandha bżonn aktar mezzi f'idejha, għandha proprjetajiet oħrajn li tista' tbiegħ, huma konsiderazzjonijiet li mhumiex pertinenti u rilevanti għall-finijiet ta' din il-proċedura.

"Min-naħa l-oħra, il-Qorti kkunsidrat il-valutazzjoni li saret mill-perit Mark Anthony Muscat, li għamel spezzjoni fuq il-Fond fis-7 ta' Settembru, 2016 u li vvaluta l-Fond inkwistjoni fil-prezz ta' mitejn elf Euro (€200,000). Jirriżulta li l-prezz offrut minn Beppe u Liane Muscat lir-rikorrenti għax-xiri tal-Fond huwa ogħla mill-valutazzjoni li għamel il-perit imqabbad mir-rikorrenti, u li konsapevoli mil-limitazzjonijiet li fih il-Fond, fosthom iż-żmien li fih inbena, il-fatt li ma fihx garaxx jew lift, u l-fatt li hemm bżonn li fih isiru ċertu rinnovazzjonijiet sabiex wieħed jista' jabita fih b'mod komdu, fosthom anki billi jsiru xi tibdiliet fis-sistema tad-dawl u l-ilma, l-intimati aċċettaw l-offerta li saritilhom, stante li ħassew li kienet offerta tajba biżżejjed. Il-Qorti ma jirriżultalhiex li jekk tawtorizza l-bejgħ tal-Fond bil-prezz aċċettat mir-rikorrenti, ser jinħoloq il-preġudizzju gravi li l-intimati qegħdin jilmentaw minnu, speċjalment meta wieħed iqis li l-prezzijiet imsemmija minnhom fil-kawża huma purament spekulatorji in vista tal-fatt li f'sentejn ma kien hemm l-ebda offerta oħra għax-xiri tal-Fond jew xi prova li kien hemm xi ħadd dispost

li jħallas prezz ogħla mill-mitejn u ħamsa u tletin elf Euro (€235,000) offruti għall-akkwist tiegħu";

5. Illi l-intimati (minn issa 'l quddiem imsejħa "l-appellanti") appellaw mill-imsemmija sentenza b'Rikors tal-Appell tad-19 ta' Lulju, 2018, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbu li din il-Qorti tilqa' l-appell, tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom, u għall-finijiet tal-Artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, tordna li ssir Riferenza Kostituzzjonali skont kif mitlub fit-talba mressqa minnhom quddiem l-ewwel Qorti fir-rikors imressaq minnhom fit-30 ta' Mejju, 2018[9], bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati;

6. Illi b'Nota tal-15 ta' Ottubru, 2018, l-appellanta Mary Mangion irtirat l-appell tagħha;

7. Illi l-appellati ressqu t-Tweġiba tagħhom għall-imsemmi Rikors fis-27 ta' Frar, 2020, u li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, qalu li l-appell tal-intimati ma jmissux jintlaqa' u li s-sentenza appellata kienet waħda tajba u jixirqilha tkun konfermata;

8. Illi permezz ta' provvediment tas-27 ta' Marzu, 2020[10], u għar-raġunijiet hemm imsemmija, din il-Qorti ċaħdet it-talba tal-appellanti

[9] Paġġ. 263 – 4 tal-proċess
[10] Paġġ. 328 sa 332 tal-proċess

f'rikors tagħhom tal-20 ta' Jannar, 2020[11], dwar il-preġudizzjali tan-nullità tas-sentenza appellata;

9. Semgħet it-trattazzjoni tal-appell magħmula mid-difensur tal-appellati waqt is-smigħ tas-6 ta' Ottubru, 2020, f'liema data ħalliet l-appell għal-lum għas-sentenza;

10. Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidrat:

11. Illi din hija azzjoni miġjuba taħt l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili biex għadd ta' nies li jżommu ġid immobbli flimkien, jitħallew ibiegħuh, minkejja li tnejn mis-sidien komuni qegħdin jirrifjutaw li jersqu magħhom biex ibiegħuh. L-appellati jgħidu li sabu bejgħ bi prezz tajjeb u ogħla minn dak li bih ġiet stmata l-proprjetà mertu tal-kawża minn perit imqabbad minnhom, iżda minkejja dan, l-appellanti ma jridux jersqu fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Huma jgħidu li l-appellanti mhux ser jġarrbu preġudizzju bil-bejgħ għaliex ser imisshom sehemhom mir-rikavat. L-ewwel Qorti, filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-appellanti, laqgħet it-talbiet attriċi u, fost oħrajn, ordnat il-bejgħ suġġett għall-kundizzjonijiet imniżżla fl-abbozz ta' konvenju;

[11] Paġ. 305 tal-proċess

12. Illi l-appellanti qajmu **tliet aggravji** mis-sentenza appellata li fissruhom hekk: l-ewwel, illi l-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-fatti miġjuba quddiemha u tal-prinċipji li jirregolaw din il-materja; it-tieni, l-ewwel Qorti naqset li tqis kif imiss il-konsiderazzjonijiet legali u, filwaqt li straħet fuq il-fatt li l-appellati huma fil-maġġoranza, warrbet għal kollox fehmiet tekniċi li juri t-telf li bih l-appellati kienu ser iġarrbu kemm-il darba l-fond mertu tal-kawża jinbiegħ bil-prezz pretiż minnhom; u bit-tielet aggravju, talbu li ssir Riferenza Kostituzzjonali billi, fil-fehma tagħhom, l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili jikser il-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija bil-kwiet tal-ġid tagħhom kif imħares taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

13. Illi qabel kull ħaġa oħra, il-Qorti tibda biex tgħid li l-appellati għażlu speċifikatament li jibnu din il-kawża fuq id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Din hija dispożizzjoni li tagħti rimedju partikolari fejn ġid ikun inżamm bejn għadd ta' sidien bla ma nqasam għal żmien ta' mhux anqas minn tliet snin[12]. L-imsemmi artikolu jirreferi għall-każ fejn dak il-ġid jew xi parti minnu jkun instab il-bejgħ jew it-trasferiment tiegħu u xi wieħed jew uħud mis-sidien komuni jkunu naqsu li jersqu għall-ftehim. F'din il-proċedura, il-Qorti tingħata s-setgħa li tawtorizza dak il-bejgħ u

[12] Ara art 495A tal-Kap 16 u wkoll 495B tal-Kap 16 kif mibdula bis-saħħa tal-Att XIV tal-2016

trasferiment, minkejja li ma jkunx ingħata l-kunsens ta' dak jew dawk il-komproprjetarji, iżda sakemm b'dak il-bejgħ jew trasferiment ma tkunx se ssir ħsara lill-interessi tal-imsemmi sid jew sidien;

14. Illi l-liġi trid li l-partijiet li jistgħu jibbenefikaw minn din il-proċedura speċjali jkunu sidien u mhux biss werrieta komuni. Għalhekk, fejn il-ġid li dwaru tkun infetħet proċedura bħal din tkun ġejja minn wirt – bħalma huwa l-każ preżenti – l-imsemmi Artikolu 495A irid jinqara flimkien mal-artikolu ta' qablu, l-aktar f'dak li jipprovdu d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 495(3) tal-istess Kodiċi[13];

15. Illi mill-atti jirriżulta li l-appellata Ethel Muscat hija sid ta' nofs il-fond billi l-fond inxtara minn żewġha fiż-żwieġ, u wara li ġie nieqes żewġha, saret ukoll użufruttwarja tal-istess sehem li żewġha kellu, filwaqt li wliedha jew is-superstiti tagħhom (fil-każ ta' tlieta minnhom), huma l-werrieta komuni ta' sehem żewġha mill-fond[14];

16. Illi min-naħa l-oħra, ma jirriżultax li l-appellata Ethel Muscat irrinunzjat għall-jedd ta' tgawdija jew użufrutt li għandha fuq il-fond. Din iċ-ċirkostanza toħroġ mill-atti tal-kawża u kienet konfermata minn wieħed mill-appellati waqt is-smigħ tat-trattazzjoni tal-għeluq fuq mistoqsija li

[13] Ara l-*proviso* tal-art. 495(3) tal-Kap 16 li jsemmi kemm dak l-artikolu u kif ukoll l-art. 495A(1) flimkien

[14] Ara l-affidavit ta' Ethel Muscat f'paġ. 75 tal-proċess. Ara wkoll dokumenti mehmuża mar-Rikors Maħluf f'paġ. 5 sa 38A tal-proċess

għamlet il-Qorti. Dan il-fatt joħloq xkiel għaliha u għall-komproprjetarji l-oħra li ressqu l-azzjoni tagħhom taħt l-Artikolu 495A billi din il-proċedura ma tgħoddx meta l-ġid miżmum in komun ikun soġġett għal xi dritt ta' abitazzjoni, użu jew użufrutt, għal dak iż-żmien li fih ikun fis-seħħ dak id-dritt[15], tant li l-Qorti ma tkunx tista' tgħaddi biex tilqa' t-talba tal-werrieta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Dan jgħodd ukoll fejn il-persuna li jkollha l-jedd ta' użu jew użufrutt fuq il-ħaġa mertu tal-proċedura tkun uriet il-ħsieb li, jekk u meta jsir il-bejgħ, hija lesta li tirrinunzja għal dak il-jedd[16];

17. Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti jidhrilha xieraq li ssemmi u tiċċita minn sentenza[17] li għarblet sewwa l-ħsieb u l-oriġini tal-azzjoni mnedija taħt l-Artikolu 495A u fiha analiżi mirquma tad-dispożizzjonijiet tal-liġi fir-rigward:

> *"L-Artikolu 495(3)(a) hu ntiż biex joffri protezzjoni. Il-Qorti rat id-debates u dwar dan il-provvediment sabet kumment f'dan is-sens: "L-ewwel il-kwistjoni ta' l-użu u l-użufrutt. Nagħtu kas il-ġenituri jmutu u waħda mill-ġenituri jkollha l-użufrutt. Allura dan ifisser li t-tfal isiru ko-proprjetarji u allura jistgħu jbiegħu l-proprjetà lil xi ħadd barrani u allura l-ġenituri jispiċċaw b'xi ħadd differenti għall-użufrutt tagħhom, u joqgħod jaqbad magħhom u jkun antipatiku magħhom?"3. Jidher għalhekk li l-ħsieb kien ċertament li joffri protezzjoni lill-użufruttwarja, għalkemm wieħed jistqarr li m'hemm xejn x'iżomm lill-werrieta (f'każ li l-werrieta jaqblu kollha) li jbiegħu n-nuda proprjetà lil terza persuna. Jekk ir-raġuni għal dan il-provvediment kien sabiex joffri xi forma ta' protezzjoni lill-użufruttwarja, jidher li l-leġislatur naqas li jipprovdi soluzzjoni fejn l-użufruttwarja stess ikollha sehem mill-proprjetà u tkun qegħda taqbel (kif wara kollox qegħda taqbel Carmela Galea) li tinbiegħ il-proprjetà u saħansitra tiddikjara u tobbliga ruħha li tirrinunzja għall-*

[15] Art. 495(3)(a) tal-Kap. 16

[16] App. Ċiv. **5.10.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Helen Żammit et vs Madeleine Muscat***

[17] Maġ. (Għ) AE **23.5.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmela Galea et vs Raymond Galea et*** (mhix appellata)

uzufrutt fuq dak l-oġġett u r-rikavat mill-bejgħ. Każijiet li wieħed jiltaqa' magħhom ta' sikwit. Dan in kwantu jidher li f'każ ta' abitazzjoni, użu jew użufrutt ir-regola hi tassattiva in kwantu jingħad li fejn il-proprjetà hi soġġetta għal xi wieħed minn dawn id-drittijiet "….. dan is-subartikolu ***ma għandux*** *japplika" (Artikolu 495(3) tal-Kap. 16). Dan ifisser biss li ġialadarba l-proprjetà għadha soġġetta għad-dritt ta' użufrutt favur ir-rikorrenti Carmela Galea, bħalissa ulied Angelo Galea m'humiex meqjusa li huma komproprjetarji għal finijiet u effetti tal-Artikolu 495A. F'dan ir-rigward il-Qorti hi tal-fehma li għandha jdejha marbutin u dan ifisser li l-intimati għandhom raġun li fiċ-ċirkostanzi attwali l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) ma japplikax."*;

18. Illi mill-atti ma jirriżultax li l-ewwel Qorti ħadet qies ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, għalkemm għarfet espressament li l-appellata Ethel Muscat għadha tgawdi l-jedd ta' użufrutt mis-sehem li żewġha kellu mill-fond. Dan iwassal lill-Qorti għall-fehma li d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili ma jgħoddux għaċ-ċirkostanzi fattwali u legali tal-każ, u dan bla ħsara għal kull jedd ieħor li jista' jkollhom l-atturi appellati fir-rigward. Tqis ukoll li, fiċ-ċirkostanzi, it-tieni aggravju tal-appellanti huwa tajjeb (għalkemm għal raġunijiet oħra minn dawk li jsemmu f'dak l-aggravju) u sejjer jintlaqa';

19. Illi, fid-dawl ta' din il-fehma, il-Qorti tista' tieqaf milli tqis l-aggravji l-oħrajn. Madankollu, jidhrilha xieraq li tikkummenta dwar it-tielet aggravju. Fit-tielet aggravju, l-appellant mill-ġdid iqanqal "il-kwistjoni kostituzzjonali" u jistieden lill-Qorti biex tordna li ssir Riferenza Kostituzzjonali għall-finijiet tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 4 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta biex il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (fis-sedi kostituzzjonali tagħha) tqis jekk huwiex minnu li d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili jiksrux il-jedd fundamentali tal-appellant

għat-tgawdija bil-kwiet ta' ġidu kif imħares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

20. Illi l-appellati jilqgħu billi jgħidu li ma hemm ebda ksur ta' xi jedd fundamentali fir-rigward tal-appellant fiċ-ċirkostanzi li jsawru l-każ tat-talba magħmula mir-rikorrent dwar it-trasferiment tal-fond;

21. Illi l-Qorti jidhrilha li l-aggravju mhuwiex mistħoqq. Jibda biex jingħad li b'talba li tressqet quddiem l-ewwel Qorti (meta l-ġbir tal-provi kien ingħalaq u kienu tressqu s-sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet u l-każ kien tħalla għas-sentenza), l-appellanti talbu s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza u biex dik il-Qorti tqis jekk għandhiex tassumi s-"setgħa kostituzzjonali" u tgħid jekk hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea;

22. Illi b'digriet mogħti fil-25 ta' Ġunju, 2018[18], l-ewwel Qorti ċaħdet it-talba għas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza għar-raġunijiet hemm imsemmija. L-ewwel Qorti għaldaqstant qieset it-talba għas-sospensjoni iżda mhux it-talba biex issir ir-referenza Kostituzzjonali;

23. Illi f'din l-istanza, l-appellanti appellaw biss mis-sentenza u mhux mid-digriet li ċaħad it-talba għas-sospensjoni tal-għoti tas-sentenza u l-istħarriġ tal-"kwistjoni kostituzzjonali". Għalhekk, fuq is-saħħa waħedha ta' din iċ-ċirkostanza partikolari, din il-Qorti ma ssibx li t-tielet aggravju

[18] Paġ. 268 tal-proċess

huwa tajjeb. Fl-ewwel lok, il-“kwistjoni kostituzzjonali” ma kinitx tagħmel mill-konsiderazzjonijiet u wisq anqas mill-parti deċiżorja tas-sentenza appellata – u huwa magħruf li appell jista’ jitressaq biss mill-parti dispożittiva ta’ sentenza (il-kapi tas-sentenza). Fit-tieni lok, ladarba l-ewwel Qorti, tajjeb jew ħażin, ma qatgħetx dwar it-talba tal-istħarriġ tal-ksur tal-jedd fundamentali, ma jingħatax appell minn tali nuqqas[19];

Decide:

24. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi billi:

tilqa’ l-appell billi tħassar u tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta’ Lulju, 2018, fil-kawża fl-ismijiet premessi u tiċħad it-talbiet attriċi; u

tordna li l-appellati jħallsu l-**ispejjeż** taż-żewġ istanzi, ħlief għal dawk marbuta mal-provvediment mogħti fis-27 ta’ Marzu, 2020, li jitħallsu mill-appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm

[19] Art. 235 tal-Kap 12