MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-23 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 9/2007

Carmela Galea, Peter Paul Galea li qed jidher f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza ta' hutu Susanna Cassar u Dimitri Galea, Karkanja Limited

Vs

Raymond Galea, Mario Galea, Josephine Grima, Marianna Galea, Victoria Axiaq, Judith Azzopardi, Avukat Dr. Samuel Azzopardi b'digriet tat-18 ta' Mejju 2007 gie nominat biex jidher ghall-imsiefra Rita mart John Cassar u b'digriet tat-18 ta' Mejju 2007 Raymond Galea gie nominat kuratur deputat biex jidher ghall-imsiefer Joseph Galea

Il-Qorti,

Rikors ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili – Il-Qorti tista' tawtorizza il-bejgh ta' xi haga fejn ir-rikorrenti ghad ghandha jedd ta' uzufrutt fuq il-proprjeta' ?

Rat ir-rikors prezentat fl-24 ta' Jannar 2007 li permezz tieghu r-rikorrenti qeghdin jitolbu lill-Qorti sabiex tawtorizza l-bejgh tal-fond numru hamsa u hamsin (55), Triq Ghajn Qamar, Xaghra, Ghawdex bir-raba' annessa mieghu. Proprjeta' li r-rikorrenti jippremettu li giet akkwistata b'kuntratt ta' antikresi tal-1 ta' Ottubru 1957 fl-atti tan-nutar Giuseppe Grech, minn Angelo Galea u r-rikorrenti Carmela Galea fiz-zwieg. Sussegwentement il-kuntratt gie insinwat fir-Registru Pubbliku bhala titolu ta' bejgh skond l-Artikolu 1987(3) tal-Kodici Civili. Ir-rikorrenti komplew jippremettu li Angelo Galea miet fit-22 ta' Mejju 1979 u l-wirt tieghu hu regolat b'testment unica charta li sar fit-2 ta' Marzu 1977 fl-atti tan-nutar Giuseppe Cauchi fejn halla l-uzufrutt ta' gidu favur martu, izda ma nnominax eredi. B'hekk is-successjoni tieghu hi regolata *ab intestato* u l-eredi tieghu huma l-hdax uliedu li huma parti f'dawn il-proceduri. Ir-rikorrenti ddikjaraw li nstab il-bejgh tal-proprjeta' ghall-prezz ta' mitejn u hamsin elf lira Maltija (Lm250,000) u ghalhekk iridu li din tinbiegh skond il-procedura kontemplata fl-Artikolu 495A tal-Kodici Civili (Kap. 16).

Permezz ta' risposta prezentata fil-25 ta' Mejju 2007 (fol. 33), l-intimati kkontestaw it-talba tar-rikorrenti in kwantu:-

1. It-talba tippregudika gravament lill-intimati.

2. Il-valur ta' mitejn u hamsin elf lira Maltija (Lm250,000) m'huwiex valur reali tal-proprjeta' u in sostenn ta' din it-tezi l-intimati pprezentaw rapport tal-perit Emanuel Vella li jaghti valur ta' mitejn u hamsa u disghin elf lira Maltija (Lm295,000).

3. F'laqgha li saret fit-18 ta' Mejju 2005 il-partijiet, bl-eccezzjoni ta' dawk li jghixu barra minn Malta, iltaqghu sabiex fil-prezenza ta' l-avukat ftehmu li jpoggu l-proprjeta fis-suq bil-kundizzjoni li fil-kors tan-negozjati l-partijiet kollha jkunu rapprezentati. Ftehim li ma giex onorat mir-rikorrenti.

4. Il-prezz m'huwiex reali u jekk il-bejgh isir ser jippregudika d-drittijiet tal-intimati.

5. Bla pregudizzju l-estensjoni tal-art tista' tigi diviza b'tali mod li kull wiehed mill-partijiet jiehu sehemu in natura. Pjan ta' qasma li gie mhejji mill-perit Emanuel Vella.

Rat id-digriet moghti fit-28 ta' Settembru 2007 (fol. 49) li bih gie nominat il-perit Joseph Ellul Vincenti bhala perit tekniku.

Fis-seduta tat-12 ta' Dicembru 2007 Dr. Samuel Azzopardi nomine ddikjara li *"l-assenti Rita Cassar qeghda f'dan l-istadju taqbel mal-bejgh propost mir-rikorrenti u f'dan ir-rigward tipprezenta nota b'dokumenti li jikkonfermaw dan il-fatt"* (ara konvenju li gie ffirmat fit-30 ta' Jannar 2007 a fol. 82).

Semghet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet prezentati mir-rikorrenti u l-intimati.

Rat id-digiret moghti fil-25 ta' April 2008 u n-nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri prezentata mir-rikorrenti prezentata fit-2 ta' Mejju 2008.

Semghet is-sottomissjonijiet ulterjuri li ghamlu d-difensuri tal-kontendenti fuq l-ewwel argument tal-intimati li *"l-artikolu 495A tal-Kap. 16 mhux applikabbli ghall-kaz in dizamina"*[1].

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Mejju 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghall-provvediment finali.

Ikkunsidrati:-

1. Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

[1] Nota tal-intimati prezentata fl-1 ta' April 2008.

(a) Ir-rikorrenti Carmela Galea hi mart Angelo Galea li miet fit-22 ta' Mejju 1979.

(b) Il-fond 55, Triq Ghajn Qamar, Xaghra, Ghawdex bir-raba' annessa gie akkwistat mill-konjugi Galea b'titolu ta' antikresi permezz ta' kuntratt datat l-1 ta' Ottubru 1957 fl-atti tan-nutar Giuseppe Grech. Sussegwentement il-kuntratt gie nsinwat bhala titolu ta' bejgh.

(c) Angelo Galea ghamel testment unica charta fit-2 ta' Marzu 1977 fl-atti tan-nutar Giuseppe Cauchi u halla lil martu uzufruttwarju tal-patrimonju tieghu. Pero' ma nnominax werrieta. Ghalhekk il-wirt tieghu hu *ab intestato* u b'hekk wirtuh wliedu (hdax) li huma parti f'dawn il-proceduri.

(d) Fis-17 ta' Jannar 2007 ir-rikorrenti ghamlu konvenju ghall-bejgh tal-fond ghall-prezz ta' mitejn u hamsin elf lira Maltija (Lm250,000). Skond klawzola sitta (6) il-kuntratt ta' bejgh isir fi zmien tlett xhur minn meta l-Qorti taghti l-awtorizazzjoni ghall-bejgh, b'dan li ftehemu wkoll li l-konvenju ghandu validita' massima ta' sentejn.

(e) Jekk il-bejgh propost isir ikun ifisser li Carmela Galea ser tircievi s-somma ta' mija u hamsa u ghoxrin elf lira Maltija (Lm125,000) filwaqt li kull wiehed minn uliedu jircievi hdax-il elf tlett mija u tlieta u sittin lira Maltija u erbgha u sittin centezmu (Lm11,363.64).

(f) Proprjeta' ohra formanti parti mill-wirt ta' Angelo Galea m'hemmx (ara verbal a fol. 45).

(g) Il-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti rrelata li l-valur tal-fond *"fis-suq illum liberu minn kull kirja u minghajr l-uzufrutt tal-omm, is-somma ta' mitejn u hamsin elf lira Maltija (Lm250,000)"* (fol. 68). L-art fiha kejl ta' cirka elf u hames mitt metru kwadru (fol. 66). Inoltre, rrelata wkoll li waqt l-access li sar fis-27 ta' Ottubru 2007, *"il-partijet qablu li l-valur ta' dan il-fond hu biss bhala site value u mhux il-bini li hemm jezisti illum"* (fol. 67).

2. L-ewwel argument li ghamlu l-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet, hu li l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili m'huwiex applikabbli ghal kaz odjern. Jidher li l-intimati qeghdin isostnu li peress li l-procedura taht l-Artikolu 495A tista' tintuza **biss** minn komproprjetarji, is-sehem li l-ahwa Galea ghandhom mill-wirt ta' missierhom ma jistax iservi biex jigu meqjusa bhal *"komproprjetarji ta' kull haga"* (Artikolu 495) peress li Artikolu 495(3) tal-Kap. 16 jipprovdi:

"Izda dan is-subartikolu <u>ma ghandux japplika</u>:

(a) meta l-proprjeta' mizmuma in komun tkun soggetta ghal xi dritt ta' abitazzjoni, uzu jew uzufrutt, ghal dak iz-zmien li fih ikun fis-sehh dak id-dritt".

Ghalkemm hu minnu li fir-risposta tal-intimati (fol. 33-34) dan l-argument ma sarx, madankollu l-Qorti hi kostretta li tikkunsidrah in kwantu wiehed mill-elementi tal-Artikolu 495A hu li jrid ikun hemm stat ta' komproprjeta'. Il-procedura kontemplata fl-Artikolu 495A giet introdotta bl-Att numru XVIII tal-2004 ghal dawk il-kazijiet fejn *"….xi haga tkun inzammet in komun ghal izjed minn ghaxar snin u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta' li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh ta' xi proprjeta' partikolari bejniethom"*. Ghalhekk l-elementi **essenzjali** jinkludi (hemm ohrajn li johorgu mill-istess provvediment) li:-

(a) L-oggett ikun inzamm in komun ghall-perjodu ta' iktar minn ghaxar (10) snin;

(b) Ma tkunx inbdiet azzjoni ghall-qsim tal-proprjeta' komuni;

(c) Il-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh ta' xi proprjeta' partikolari bejniethom;

Prima facie jidher li f'dan il-kaz m'hemmx diffikulta'. Madankollu l-proprjeta' mertu ta' dan ir-rikors kienet giet akkwistata fiz-zwieg bejn ir-rikorrenti (Carmela Galea) u

zewgha (Angelo Galea), li miet fit-22 ta' Mejju 1979. Skond it-testment li ghamel, martu hi uzufruttwarja tal-patrimonju ereditarju. Min-naha l-ohra wliedu (hdax) huma werrieta tieghu skond il-ligi peress li ma nnominax werrieta. Sal-lum ir-rikorrenti Carmela Galea ghadha ma rrinunzjajtx ghall-uzufrutt u wiehed jifhem din id-decizjoni mehud in konsiderazzjoni li m'ghandix garanzija li t-talba ghall-bejgh tigi milqugha. F'kaz ta' wirt l-Artikolu 946 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi:*"Kull wiehed mill-werrieta hu maghdud successur wahdu u dirett fil-beni kollha li jaghmlu s-sehem tieghu, jew li messu lilu b'licitazzjoni, **u jitqies li qatt ma kellu l-proprjeta' tal-beni l-ohra tal-wirt**"* (enfazi tal-Qorti). Kien ghalhekk permezz tal-emenda li giet introdotta bl-Att XVIII tal-2004 li werrieta li jkunu qeghdin izommu wirt in komun bejniethom ghall-perjodu ta' ghaxar (10) snin u fejn tkun ghadha ma saritx azzjoni (quddiem qorti jew tribunal) ghall-qsim tal-wirt li ***"kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jitqies li jkun komproprjetarju ta' kull haga f'dik il-proprjeta' hekk mizmuma in komun"*** (Artikolu 495[3] tal-Kodici Civili). M'hemmx dubju li l-Artikolu 495(3) hu eccezzjoni ghar-regola generali stipulata fl-Artikolu 946. Ghalhekk ir-rikorrenti m'ghandhomx ragun fl-argument taghhom li bejn l-Artikolu 495(3) u 495A m'hemmx konnessjoni. Il-procedura li biha qorti tista' tawtorizza l-bejgh ta' proprjeta' komuni skond l-Artikolu 495A hi procedura specjali u twassal ghal bejgh forzat fil-konfront ta' dawk il-partijiet li ma jkunux qeghdin jaqblu, minkejja per ezempju l-principju generali li ma jistax ikollok divizjoni parzjali jekk mhux bi qbil bejn il-kontendenti kollha. Sahansitra l-Qorti ghandha wkoll l-awtorita' li f'dawk l-istess proceduri tordna l-bejgh b'licitazzjoni. Iktar u iktar tqum il-kwistjoni jekk l-Artikolu 946 jibqax japplika wara t-trapass ta' ghaxar (10) snin minn meta l-werrieta f'wirt ikunu qeghdin izommu bejniethom proprjeta' provenjenti mis-successjoni, gialadarba l-ligi stess tipprovdi li f'tali cirkostanzi *"….kull wiehed mill-komproprjetarji **ghandu jitqies** li jkun komproprjetarju ta' kull haga"*. Tant tezisti l-konnessjoni bejn l-Artikolu 495(3) u 495A li tal-ewwel jipprovdi li l-perjodu ta' ghaxar (10) snin ghandu jiddekorri flimkien mal-perjodu ta' ghaxar snin imsemmi fl-artikolu 495(A)(1), ***"….u jitqies bhala haga wahda mieghu"***. Fid-dibattitu li

kien sar fil-Kumitat Permanenti ghall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Ligi[2] meta kien qieghed jigi diskuss l-abbozz ta' din il-ligi, l-Onor. Dr. Carmelo Mifsud Bonnici spjega l-Artikolu 495(3):-

"F'din il-klawzola qed naghmlu xi haga rivoluzzjonarja ghaliex qeghdin nghidu li fejn nies ilkoll qeghdin parti mill-wirt u dan il-wirt ma jkunx hemm kawza fuqu u jkun ilu in komun ghaxar snin, allura l-persuni li huma werrieta ma jibqghux izjed jissejhu werrieta imma jsiru ko-proprjetarji. ***Dan ifisser li huma ma jibqghalhomx dritt ta' sehem fid-dritt successorju imma jigu li ghandhom sehem fid-dritt ta' ko-proprjeta'****. In real terms dan ifisser li jekk kemm-il darba jien u huti writna erba' proprjetajiet, s'issa, qabel jghaddu l-ghaxar snin, nistghu nghidu li ghandna sehem mill-wirt ta' missierna. Kif jghaddu l-ghaxar snin nigu li kull wiehed minn ghandu wiehed minn erba' minn kull bicca proprjeta."* (enfazi tal-Qorti).

Il-ligi ma taghmilx distinzjoni jekk il-proprjeta' hijiex parti jew kollha provenjenti mill-wirt. Ghalkemm werrieta ghandhom id-dritt li jirrikorru ghall-procedura kontemplata fl-Artikolu 495A, fejn ghandek werrieta hu evidenti li hu biss b'applikazzjoni tal-Artikolu 495(3) li dawn jitqiesu bhala komproprjetarji tal-haga li tkun inzammet in komun. Dan in kwantu dan il-provvediment hu eccezzjoni ghar-regola generali stabbilita mill-Artikolu 946 tal-Kodici Civili. Tant hemm tezisti l-konnessjoni bejn dawn iz-zewg provvedimenti li waqt id-dibattitu fuq imsemmi, l-Onor. Dr. Carmelo Mifsud Bonnici kkummenta hekk:

"Issa dawn iz-zewg klawsoli ridna norbuthom, ghax inkella jigi li l-ewwel taghmel ghaxar snin biex issir ko-proprjetarju, imbaghad trid tistenna ghaxar snin ohra biex tiskatta din, allura jigu ghoxrin sena. Allura ghedna li le, subartiklu (2) ta' l-artiklu 495 li se nemendaw jrid jimxi id f'id ma' l-artiklu 495(a) u t-terminu taz-zmien huwa l-istess ghalihom it-tnejn. B'dan il-mod din tigi taghmel iktar sens ghaliex hawnhekk ser isiru ko-proprjetarji t-tnejn" (ibid. pagna 8).

[2] Laqgha numru 36, il-Gimgha 10 ta' Dicembru 2004 (pagna 7).

Il-partijiet ghamlu riferenza ghal decizjoni li tat din il-Qorti kif presjeduta fil-kaz **Joseph Xuereb et vs Agnes Zammit** deciz fl-20 ta' Marzu 2007. Anke f'dawk il-proceduri l-proprjeta' kienet soggetta ghall-uzufrutt u hu minnu li l-materja li qeghda tigi trattata f'din id-decizjoni ma gietx approfondita mill-Qorti. Madankollu f'dak il-kaz fiz-zmien li sar ir-rikors l-uzufruttwarja kienet mejta. F'dawk ic-cirkostanzi tqum il-kwistjoni dwar l-interpretazzjoni li ghandu jinghata l-Artikolu 495(3)(a) tal-Kap. 12, fis-sens jekk:-

(a) Il-perjodu li matulu l-proprjeta' tkun soggetta ghal xi dritt ta' abitazzjoni, uzu jew uzufrutt m'ghandux jigi inkluz ghal finijiet ta' kalkolu ta' l-ghaxar (10) snin mill-ftuh ta' successjoni sabiex *"kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jitqies li jkun komproprjetarju ta' kull haga"* ? Jekk wiehed kellu jaddotta din il-fehma jkun ifisser li diment li l-proprjeta' tkun ghadha soggetta ghal xi wiehed mid-drittijiet hawn fuq imsemmija, it-terminu ta' ghaxar (10) snin jibqa' sospiz sakemm jigi terminat id-dritt ta' abitazzjoni, uzu jew uzufrutt; jew li

(b) Il-perjodu ta' ghaxar (10) snin xorta jkun qieghed jiddekorri mid-data tal-ftuh tas-successjoni, b'dan li sakemm il-proprjeta' tkun soggetta ghad-dritt ta' abitazzjoni, uzu jew uzufrutt hadd mill-werrieta ma jkun jista' jinvoka l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 ?

Bejn il-kontendenti m'hemmx kontestazzjoni li:-

(a) Ir-rikorrenti Carmela Galea ghandha l-uzufrutt tal-assi ereditarji ta' zewgha u din hi l-posizzjoni sal-lum;

(b) Fil-konvenju li gie ffirmat fis-17 ta' Jannar 2007, fi klawzola tlieta (3) jinghad: *"konsegwenza ta' dan il-bejgh, il-komparenti Carmela Galea tobbliga ruhha li tirrinunzja ghall-uzufrutt spettanti lilha mill-proprjeta' in vendita kontestwalment fuq il-kuntratt ta' bejgh relattiv"*.

L-Artikolu 495(3)(a) hu ntiz 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-uzu u l-uzufrutt. Naghtu kas il-genituri jmutu u wahda mill-genituri jkollha l-uzufrutt. Allura dan ifisser li t-tfal isiru ko-proprjetarji u allura jistghu jbieghu l-proprjeta' lil xi hadd barranin u allura l-genituri jispiccaw b'xi hadd differenti ghall-uzufrutt taghhom, u joqghod jaqbad maghhom u jkun antipatiku maghhom ?"*[3]. Jidher ghalhekk li l-hsieb kien certament li joffri protezzjoni lill-uzufruttwarja, ghalkemm wiehed jistqarr li m'hemm xejn x'izomm lill-werrieta (f'kaz li l-werrieta jaqblu kollha) li jbieghu n-nuda proprjeta' lil terza persuna. Jekk ir-raguni ghal dan il-provvediment kien sabiex joffri xi forma ta' protezzjoni lill-uzufruttwarja, jidher li l-legislatur naqas li jipprovdi soluzzjoni fejn l-uzufruttwarja stess ikollha sehem mill-proprjeta' u tkun qeghda taqbel (kif wara kollox qeghda taqbel Carmela Galea) li tinbiegh il-proprjeta' u sahansitra tiddikjara u tobbliga ruhha li tirrinunzja ghall-uzufrutt fuq dak l-oggett u r-rikavat mill-bejgh. Kazijiet li wiehed jiltaqa' maghhom ta' sikwit. Dan in kwantu jidher li f'kaz ta' abitazzjoni, uzu jew uzufrutt ir-regola hi tassattiva in kwantu jinghad li fejn il-proprjeta' hi soggetta ghal xi wiehed minn dawn id-drittijiet *"….. dan is-subartikolu **ma ghandux** japplika"* (Artikolu 495(3) tal-Kap. 16). Dan ifisser biss li gialadarba l-proprjeta' ghadha soggetta ghad-dritt ta' uzufrutt favur ir-rikorrenti Carmela Galea, bhalissa ulied Angelo Galea m'humiex meqjusa li huma komproprjetarji ghal finijiet u effetti tal-Artikolu 495A. F'dan ir-rigward il-Qorti hi tal-fehma li ghandha jdejha marbutin u dan ifisser li l-intimati ghandhom ragun li fic-cirkostanzi attwali l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili (Kap. 16) ma japplikax.

Ghaldaqstant il-Qorti qeghdha tichad it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu bhalissa l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili m'huwiex applikabbli ghal fattispecjie ta' dan il-kaz.

Spejjez jibqghu minghajr taxxa bejn il-partijiet minhabba n-novita' tal-kwistjoni b'dan li l-ispejjez tal-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti ghandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

[3] Laqgha numru 36, il-Gimgha 10 ta' Dicembru 2004 – *Kumitat Permanenti ghall-kunsiderazzjoni ta' abbozzi ta' ligi*.

< Sentenza Finali >

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