MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2011

Rikors Numru. 1162/2009

Josephine sive Joyce Sant

Vs

Dr Martin Fenech u PL Luisa Tufigno nominati bhala kuraturi deputati biex jirraprezentaw lill-assenti Madliene Farrugia u b’nota tal-11 ta’ Mejju 2010 l-Avukat Dr Joseph Brincat assuma l-atti sabiex jirraprezenta l-assent Madliene Farrugia.

Permezz ta’ rikors prezentat fis-6 ta’ Ottubru 2009 ir-rikorrenti qeghda titlob li l-qorti tawtorizza l-bejgh tal-appartament numru wiehed (1), 22, Joyce Flats, Triq l-Empire Stadium, Gzira flimkien mas-sehem relattiv tal-partijiet komuni. Talba li qeghda ssir ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili. Ir-rikorrenti ssostni li flimkien mal-intimata hi koproprjetarja ta’ dan il-fond u li fis-17 ta’ Awissu 2009 iffirmat konvenju ma’ Francis Attard biex jixtrih.

L-intimata qeghda toggezzjona ghat-talba ghaliex il-pretensjoni li jekk ghandu jsir bejgh il-fond ghandu jigi stmat fuq il-valur tieghu minghajr kirja. Inoltre ssostni li kuntrarjament ghal dak li tallega r-rikorrenti, m'hemmx kirja.

Jirrizulta li :-

1. Francis Attard hu missier ir-rikorrenti. Fl-ahhar seduta r-rikorrenti qalet li missierha kien miet.

2. Ghal dawk li huma ishma, m'huwiex kontestat li r-rikorrenti ghandha sehem ta' tlett parti minn erbgha (3/4) u l-intimata parti minn erbgha (1/4). Ir-rikorrenti ghamlet riferenza ghal :-

(a) Kuntratt tal-25 ta' Mejju 1985 pubblikat min-nutar Dr G. Bonello Du Puis, li permezz tieghu r-rikorrenti u zewgha Martin Sant akkwistaw nofs indiviz tad-dirett dominju temporanju u annwu ghall-perjodu ta' 25 sena mill-11 ta' Marzu 1976, u tal-utile dominju perpetwu. Fil-kuntratt jinghad li l-konjugi Sant igawdu l-fond b'cens.

(b) Kuntratt ta' separazzjoni li sar fis-6 ta' Gunju 2000 u pubblikat min-nutar Dr J. Debono bejn ir-rikorrenti u zewgha Martin Sant, fejn jinghad li r-ragel qieghed jitrasferixxi lil martu s-sehem indiviz tieghu fil-fond oggett ta' dawn il-proceduri.

(c) Kuntratt ta' xiri li sar fid-29 ta' Settembru 2008 u pubblikat min-nutar Dr A. Sciberras Trigona, li permezz tieghu ir-rikorrenti akkwistat parti minn erbgha (1/4) tal-fond minghand Victoria Formosa.

Minn dawn l-atti l-qorti fehmet li l-fond kien originarjament ta' Antonio Pace u Joseph Abdilla. Filwaqt li Pace ghamel trasferiment permezz ta' att oneruz, Abdilla wirtitu martu u s-sehem taghha hallietu lil Madalena u Victoria ahwa Formosa. Jidher ukoll li s-sehem li ghandha l-intimata, provenjenti mill-wirt ta' Madalena Formosa.

3. Ir-rikorrenti tippretendi li tgawdi kirja fuq il-fond. Fil-fatt fis-seduta tal-15 ta' Gunju 2011 id-difensur taghha qal: *'Il-fond hu soggett ghall-kirja favur ir-rikorrenti. Spjega li originarjament il-fond kien inghata cens temporanju li meta skada gie kkonvertit favur ir-rikorrenti bis-sahha tal-Kap. 158. Il-kera kienet qeghda tigi depozitata l-qorti u dan biss fir-rigward tas-sehem tal-intimata.'*.

4. Fil-konvenju tas-17 ta' Awissu 2009, jinghad li l-prezz hu ta' €30,000.

5. Ir-rikorrenti tippretendi li tgawdi kirja fuq il-fond b'applikazzjoni tal-provvediment tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Il-perit Alan Saliba, li nghata l-inkarigu mill-qorti sabiex jaghmel stima tal-fond, irrelata li l-fond ghandu valur ta' tmienja u hamsin elf ewro (€58,000), wara li kkunsidra li l-fond hu mikri lir-rikorrenti. Fis-seduta tas-26 ta' Settembru 2011 spjega : *'Jekk il-post m'huwiex milqut mill-kirja l-istima tkun differenti. Jien nghid illi f'dak il-kaz l-istima tkun ta' 88,500 euro.'*.

Mehud in konsiderazzjoni li :-

(a) L-akkwirent prospettiv miet fil-mori tal-proceduri, u r-rikorrenti qegha tawtorizza l-bejgh skond il-konvenju li ffirmat ma' missierha Francis Attard. Dan apparti l-fatt li l-qorti hi moralment konvinta li l-konvenju ma kien xejn ghajr manuvra tar-rikorrenti sabiex tipprova ssir proprjetarja assoluta tal-fond kollu, bl-inqas prezz possibbli ghal dak li jirrigwarda s-sehem tal-intimata fil-fond;

(b) Hemm kontestazzjoni dwar jekk ir-rikorrenti tgawdix kirja fuq il-fond oggett ta' dan il-procediment. Fil-fatt hemm dubji serji dwar it-tezi tar-rikorrenti. Konkluzjoni li l-qorti qeghda tasal ghaliha wara li rat il-kuntratti fuq imsemmija. *Prima facie* jidher li wara l-kuntratt tal-25 ta' Mejju 1985 ir-rikorrenti kien ghad ghandha biss nofs indiviz tal-fond b'titolu ta' cens temporanju. F'tali cirkostanzi ma setatx tippretendi li mat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika, japplikaw il-provvediment tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex ic-cens jigi konvertit f'kirja. Dan peress li c-cens tempornaju kien biss fuq nofs indiviz tal-fond. Dik il-ligi tipprovdi ghal tibdil fejn il-fond shih hu b'cens, u mhux parti minnu. Inoltre u f'kull kaz, mhux koncepibbli li jkollok kirja ta' sehem indiviz ta' fond ;

(c) L-istima tal-perit tekniku Alan Saliba li tikkonferma li l-prezz propost mir-rikorrenti hu baxx wisq ;

il-qorti m'hijiex tal-fehma li tista' tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Ghal dawn ir-ragunijet tichad it-talbiet bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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