MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tas-17 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 31/2011

Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D.

Illum it-Tlieta 17 ta' Jannar 2012

Rikors numru:- 31/2011JD

Joseph Camilleri; Mark Buhagiar u Stephanie Buhagiar

Vs

Giuseppi Galea u Giuseppi Galea b'digriet tal-1 ta' Gunju 2011 gie nominat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-imsifrin Carmela mart Gakbu Camilleri, Antonia Galea li b'digriet ta' l-10 ta' Jannar

2012 gie korrett ghal Antonio Galea; Lucy mart Bernard Portelli

Il-Qorti,

Rat illi r-rikorrenti premettew :

1. Illi l-kontendenti kollha, ad eccezzjoni tal-konjugi Mark u Stephanie Buhagiar Azzopardi huma komproprjetarji fi kwoti mhux ugwali bejniethom, tal-fond numru sebghin (70), Triq il-Knisja, Nadur, flimkien mal-gnien mieghu anness; liema fond huwa ahjar muri fuq il-pjanta hawn annessa u markata Dokument A;

2. Illi dan il-fond kien originarjament jappartjeni lil Anthony Cauchi u lil Roza Cauchi fi kwoti ugwali bejniethom stante li kien gie assenjat lilhom b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-nutar John Busuttil tas-sitta (6) ta' Lulju elf disa' mija erbgha u sittin (1964);

3. Illi Anthony Cauchi miet fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' April elf disa' mija tlieta u tmenin (1983) u bis-sahha tat-testment tieghu fl-atti tan-Nutar Guzeppi Cauchi tat-tmintax (18) ta' April elf disa' mija tlieta u tmenin (1983) huwa innomina bhala eredi universali tieghu fi kwota ta' kwinta parti kull wiehed u wahda lil Maria mart Michael Camilleri, (omm l-esponenti Joseph Camilleri) u lill-intimati Carmela Camilleri, Antonia Galea, Lucy Portelli u Giuzeppi Galea, li allura wirtu kull wiehed u wahda decima parti indiviza ta' dan il-fond;

4. Illi Roza Cauchi mietet fit-tmintax (18) ta' Ottubru elf disa' mija u hamsa u tmenin (1985) u bis-sahha tat-testmenti taghha fl-atti tan-Nutar Guzeppi Cauchi tat-tmintax (18) ta' April elf disa' mija tlieta u tmenin (1983) u tan-Nutar Michael Refalo tat-tmienja (8) ta' Ottubru elf disa' mija hamsa u tmenin (1985) hija nnominat bhala eredi universali taghha lil Maria mart Michael Camilleri, (omm l-esponenti Joseph Camilleri) – li allura saret proprjetarja ta' sitt decimi (6/10) ta' dan il-fond;

5. Illi b'kuntratt tan-Nutar Maria Vella Magro tad-dsatax (19) ta' Dicembru elfejn u hamsa (2005), sussegwentement ikkoregut b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb tat-tlettax (13) ta' Awwissu tal-elfejn u ghaxra (2010), u b'kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb tat-tlettax (13) ta' Awwissu tal-elfejn u ghaxra (2010) Maria Camilleri kienet tat is-sehem spettanti lilha minn dan il-fond b'titolu ta' donazzjoni lill-esponenti;

6. Mis-suespost jirrizulta illi l-intimati ghandhom bejniethom kwota ta' erba' decimi (4/10) indivizi mill-fond de quo; mentri r-rikorrenti Joseph Camilleri ghandu r-rimanenti kwota ta' sitt decimi (6/10) – u ghalhekk il-maggoranza;

7. Illi r-rikorrenti dahlu f'konvenju bejniethom fil-hdax (11) ta' April 2011, permezz ta' liema Joseph Camilleri obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi l-kwoti lilu spettanti minn dan il-fond lill-konjugi Buhagiar abbazi ta' prezz ta' mija u tletin elf euro (€130,000) ghall-intier;

8. Illi dan il-prezz huwa wiehed gust u xieraq u jirrifletti l-valur fis-suq tal-fond *de quo*, kif anki jinsab ikkonferma (recte: ikkonfermat) mic-certifikat irrilaxxjat mill-Perit Anna Maria Attard Montalto fl-10 ta' Dicembru 2010,u ukoll dan il-post dam xhur fuq is-suq ghall-bejgh minghajr offerti iktar vantaggjuzi;

9. Illi l-esponenti Joseph Camilleri ma rnexxilux jaghmel kuntatt siewi mal-intimati bl-iskop li jintlahaq ftehim ghat-trasferiment ta' sehemhom u qajla jkun hemm tama li jintlahaq ftehim simili minhabba r-relazzjonijiet mweghra bejniethom;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil din il-qorti:

(1) tordna l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta ohra lokali fit-termini ta' l-artikolu 495A tal-Kap 16;

(2) tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti ghall-bejgh tal-kwota ta' sitt decimi (6/10) mill-fond fuq

imsemmi, senghin (70), Triq il-Knisja, Nadur illum appartenenti lir-rikorrenti Joseph Camilleri huma gusti u xierqa u li l-istess prezz u kundizzjonijiet ghandhom japplikaw ghall-bejgh tar-rimanenti kwoti indivizi ta' l-imsemmi immobbli prevja, okkorrendo, li l-fond jigi stmat minn perit u arkitett inginier civili;

(3) finalment tapprova l-bejgh propost, u tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh anke ghal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimati, f'jum, hin u lok illi jigu ghalhekk iffissati u tahtar lin-Nutar pubbliku Anna Maria Mizzi sabiex tippubblika l-att ta' bejgh opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, u bl-ingunzjoni taghhom ghas-subizzjoni, li ghaliha minn issa huma ngunti.'

Rat li l-konvenuti fir-risposta guramentata eccepew illi:

1. Illi fl-ewwel lok trid issir korrezzjoni fl-okkju tar-rikors guramentat billi wiehed mill-konvenuti gie ndikat bhala Antonia Galea meta jrid ikun Antonio Galea;

2. Illi l-esponenti u hutu qatt m'opponew li l-fond jinbiegh, u r-rikorrent Joseph Camilleri kien jaf li l-esponenti u hutu jridu jbieghu sehemhom ukoll. L-esponenti jaqblu li s-sehem tar-rikorrent Joseph Camilleri huwa ta' tliet kwinti (3/5), filwaqt li l-esponenti ghandhom bejniethom zewg kwinti (2/5) ndivizi minn dan il-fond;

3. Illi l-esponenti mhumiex ser jopponu ruhhom li jbieghu sehemhom ukoll mill-fond de quo purche' li l-prezz huwa wiehed gust u li jirrifletti l-prezzijiet kurrenti tas-suq;

4. Illi l-esponenti u hutu bl-ebda mod ma gew avvicinati jew gew infurmati li r-rikorrent kienet saritlu offerta u li kien sab il-bejgh tal-fond ghall-prezz ta' mija u tletin elf Euro (€130,000), biex jara jekk kienux interessati li jbieghu sehemhom ukoll minghajr il-htiega li ssir il-kawza, anzi qabad u pproceda biex iffirma konvenju mar-rikorrenti l-ohra konjugi Buhagiar u ghamel il-kawza, liema spejjez

saru inutilment anzi kappriccjosament billi l-esponenti u hutu kienu jikkunsidraw serjament il-proposta tax-xiri li saret mill-atturi konjugi Buhagiar, u ghaldaqstant ir-rikorrent Joseph Camilleri ghandu jigi kkundannat jaghmel tajjeb ghall-ispejjez kollha ta' din il-kawza.

Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat li saret id-debita pubblikazzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi din is-sentenza hija limitata ghall-kap ta' l-ispejjez u dan peress li fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2011 ir-rikorrenti cedew il-mertu filwaqt li zammew ferm il-kap ta' l-ispejjez.

Illi kif jirrizulta mir-rikors promotur din il-kawza saret a tenur ta' l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi rrizulta li qabel ma' gie prezentat l-istess rikors promotur u sahansitra qabel ma gie ffirmat il-konvenju li sar bejn ir-rikorrenti fil-11 ta' April, 2011 l-intimati ma gewx interpellati b'xi mod biex ikun maghruf jekk kienux interessati jbieghu huma wkoll.

Illi infatti r-rikorrent Joseph Camilleri meta xehed *viva voce* fis-seduta tat-22 ta' Novembru 2011 spjega li huwa ma kienx ikkomunika ma' l-intimat peress li l-istess intimat mhux bniedem li tista' tasal mieghu facilment. Dan kien qieghed isostnih abbazi ta' incidenti li graw fil-passat. Huwa infatti kkonferma li ma kienx talab lill-avukat tieghu jew lin-Nutar biex jiktbu lill-intimat peress li kien konvint li l-intimat ma kienx se jaccetta. In kontro-ezami pero' ammetta li meta xi sentejn ilu kellu bzonn ic-cavetta tal-fond u talabha lill-intimat nonostante li ma kienux miksurin, l-intimat tah ic-cavetta bla ebda problemi.

Illi Giuzeppi Galea fl-affidavit tieghu stqarr li r-rikorrenti qatt m'gharrfu li kellu offerta minghand il-konjugi Buhagiar biex il-post jinbiegh ghall-prezz minnhom offrut ta'

€130,000. L-ewwel darba li sar jaf li kien sar konvenju kien meta rcieva kopja tal-kawza biex jinhatar kuratur ghal hutu msiefrin. Qatt ma rcieva xi tip ta' korrispondenza dwar dan izda Joseph Camilleri qabad u mexxa mal-ewwel bil-kawza. Huwa jsostni li l-ispejjez tal-kawza saru inutilment billi huwa u hutu kienu jaccettaw mill-ewwel li kieku r-rikorrent avzah b'dan il-bejgh. Fil-fatt il-kuntratt ta' bejgh gie ppubblikat fl-1 ta' Ottubru 2011 billi permezz tal-avukat tieghu kien iddikjara minnufih li kien qieghed jaccetta l-prezz.

Illi din il-qorti tifhem sa certu punt lir-rikorrenti li peress li l-partijiet ma kienux jitkellmu seta' ma jkunx hemm ftehim dwar il-kundizzjonijiet tal-bejgh u dwar il-prezz. Madankollu jkun dejjem opportun li qabel ma jinfethu proceduri gudizzjarji ghandu, fejn ikun possibbbli, jsir tentattiv sabiex tigi evalwata l-possibilita' li jkun hemm ftehim. Ir-ragunijiet huma varji fosthom insibu l-ispejjez gudizzjarji.

Jigi nnutat li fil-kaz inkwistjoni, ir-rikorrenti pprezentaw ir-rikors guramentat fit-12 ta' Mejju, 2011 wara li ffirmaw il-konvenju fil-11 ta' April, 2011. L-intimat Giuzeppi Galea gie notifikat bir-rikors ghall-hatra ta' kuratur deputat kif ukoll bir-rikors guramentat fl-24 ta' Mejju, 2011. Huwa gie notifikat bir-rikors promotur fit-3 ta' Gunju, 2011 u pprezenta r-risposta tieghu fis-6 ta' Gunju, 2011. F'din ir-risposta filwaqt li ma kienx qieghed jopponi ghall-bejgh ma giex dikjarat li kien hemm qbil mal-prezz u l-kundizzjonijiet tal-konvenju. Fl-ewwel jum tas-smigh cjoe' fil-5 ta' Lulju 2011 il-kawza giet differita minhabba li gie dikjarat li kien hemm possibilita' ta' transazzjoni. Jirrizulta imbaghad li fl-1 ta' Ottubru, 2011 gie ppubblikat il-kuntratt li permezz tieghu nbiegh il-fond mertu tal-kawza odjerna.

Illi minn dan kollu jirrizulta li ghalkemm l-intimat Giuzeppi Galea xehed li huwa u l-intimati l-ohra rapprezentati minnu kieku avzati kienu jaccettaw mill-ewwel il-bejgh, fil-fatt xi ftit ta' titubanza min-naha taghhom kien hemm ghaliex m'accettawx il-prezz mill-ewwel izda lanqas ma rrizulta li pprezentaw diffikultajiet kbar.

Nonostante dan pero' l-qorti temmen li ma jkunx gust li l-ispejjez jigu akkollati kollha lill-intimati ghaliex ir-rikorrent Joseph Camilleri assuma li l-intimati ma kienux se jaccettaw u lanqas almenu ghamel tentattiv biex jasal maghhom barra mill-qorti.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq esposti, din il-qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-merti stante li dan gie cedut permezz ta' nota tal-11 ta' Ottubru, 2011.

2. Tikkundanna lir-rikorrenti jhallsu erba' kwinti (4/5) mill-ispejjez ta' din il-kawza mentri l-intimati ghandhom ibatu r-rimanenti kwint (1/5) ta' l-ispejjez.

(ft.) Josette Demicoli
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja
D/Registratur

< Sentenza Finali >

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