QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum il-Ġimgħa, 18 ta' Awwissu 2017

Rikors ai termini ta' l-Artikolu 495A tal-Kap. 16

Rikors Numru: 8/2017 PC

Reverendu Dun Vincent Pavia f'ismu proprio u għan-nom u in rappresentanza ta' Giorgina Vella; Stephen Vella; Fiona Stefanovski; Victoria Vella;

Sonia Ellul;

Tania Maria Vella

George sive Gino Pavia;

Joseph sive Josef Grima;

Denise Grima Cauchi

vs

B'digriet tas-7 ta' Marzu 2017, l-Avukat Dr. Jean Paul Grech ġie nominat bħala Kuratur Deputat sabiex jirrapreżenta lill-eredi tal-mejjet Lawrence Thomas Zammit, bin il-mejtin Thomas Zammit u Carmela nee' Gatt

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors debitament maħluf mill-attur Dun Vincent Pavia fil-31 ta' Jannar 2017, u li bih l-atturi, wara li ppremettew:

Illi l-proprjeta' li dwarha qed isir dan ir-rikors tikkonsisti fil-fond bin-numri uffiċċjali sebgħa u ħamsin, tmienja u ħamsin u disgħa u ħamsin (57, 58 u 59) ġià numri disgħa u erbgħin, ħamsin u wieħed u ħamsin (49, 50 u 51), fi Triq Santa Marija, Rabat, Għawdex, bl-arja relattiva tiegħu, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, *tale quale* fl-istat presenti tiegħu (muri fuq il-pjanta annessa Dok A).

Illi dan il-fond kien oriġinarjament jappartjeni lill-Lorenzo Gatt li miet fil-15 ta' Diċembru 1887 (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt anness Dok B1) u Anna konjuġi Gatt. Peress li r-Reġistru Pubbliku ma kienx jeżisti qabel is-sena 1885, kien impossibli għall-esponenti li jsibu kopja tal-kuntratt ta' akkwist oriġinali relattiv. Lorenzo u Anna, konjuġi Gatt kellhom erbgħa' ulied: Giorgio Gatt, Louis sive Luigi Gatt, Alfonso Gatt u Mary Rose Zammit. Mir-riċerki testimentarji pubbliċi u sigrieti irriżulta li Lorenzo Gatt irregola s-suċċessjoni tiegħu permezz ta' testment unica charta datat 12 ta' Ottubru 1881 fl-atti tan-Nutar Giovanni Refalo iżda f'dan it-testment ma nnominax eredi. Għaldaqstant l-eredi tiegħu skont il-liġi kienu l-erbgħat uliedu msemmija (kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti u tal-aħħar testment annessi bħala Dok B2, B3 u B4).

Illi Giorgio Gatt ittrasferixxa il-kwart (1/4) indiviż spettanti lilu mill-proprjeta' in kwistjoni lil ħuh Louis sive Luigi Gatt permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tas-16 ta' Settembru 1919 (kopja tal-kuntratt annessa bħala Dok C). Illi għalhekk f'dan l-istadju, Luigi Gatt sar proprjetarju tas-sehem ta' nofs indiviż (1/2) ta' din il-proprjeta'.

Illi imbagħad Louis sive Luigi Gatt ittrasferixxa dan in-nofs (1/2) indiviż mill-proprjeta' in kwistjoni lil ħuh Alfonso Gatt permezz tal-kuntratt ta' permuta fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-15 ta' April 1923 (kopja tal-kuntratt annessa bħala Dok D).

Għaldaqstant f'dan il-punt, Alfonso Gatt kien proprjetatrju ta' tlett kwarti (3/4) indiviżi tal-imsemmi fond, filwaqt li oħtu Mary Rose Zammit kellha l-proprjeta' tar-rimanenti kwart indiviż (1/4).

Illi Alfonso Gatt miet fit-18 ta' Marzu 1932, fir-Rabat, Għawdex (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt anness bħala Dok E1). Huwa rregola s-suċċessjoni tiegħu bit-testment fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tal-15 ta' Marzu 1932, fejn ħalla din il-proprjeta' lil Carmela mart Giorgio Vella, u ċioe' bint oħtu Mary Rose Zammit (kopja tat-testment u tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti annessi bħala Dok E2, E3 u E4).

Illi Mary Rose Zammit mietet fid-9 ta' Awwissu 1951 fir-Rabat, Għawdex kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt anness bħala Dok F1. Hija mietet

intestata u għalhekk ż-żewġt itfal tagħha, Carmela Vella u Lawrence Thomas Zammit wirtu mingħandha ottava parti ndiviża (1/8) tal-imsemmi fond (kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti annessi bħala Dok F2 u F3).

Għaldaqstant Carmela Vella li mietet intestata fis-6 ta' Lulju 1956 fir-Rabat, Għawdex kienet proprjetarju ta' 7/8 tal-fond fuq deskritt kif ġie ddikjarat fid-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis tagħha (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt, tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti u tad-Denunzja annessi bħala Dok G1, G2, G3 u G4). Peress li ma rregolatx is-suċċessjoni tagħha, wirtuha l-erbgħa uliedha: Maria Pavia, Dolores sive Doris Zammit, Thomas Vella u Joseph Vella. Għalhekk huma saru proprjetari ta' 7/32 tal-imsemmi fond kull wieħed.

Dolores sive Doris Zammit biegħet u ttrasferiet lil Maria Pavia is-sehem ta' sebgħa partijiet minn tnejn u tletin (7/32) parti indiviża mill-fond fuq deskritt permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Mejju 1989 fl-atti tan-Nutar Dr. Michael Refalo (Dok. H).

Illi fit-tlieta ta' April 1995 miet ir-raġel ta' Maria Pavia, Francis Pavia fir-Rabat, Għawdex (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt, tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti u tad-Denunzja annessi bħala Dok I1, I2, I3 u I4). Illi tenut kont li l-bejgħ ta' 7/32 parti indiviża sar meta Maria u Francis kienu miżżewġin, huwa kien proprjetarju ta' nofs indiviż ossia ta' 7/64 indiviża tal-parti akkwistata mingħand Dolores sive Doris Zammit. Huwa miet intestat u għalhekk wirtuh fi kwoti ugwali l-erbgħa uliedu: Carmen Debattista, ir-Reverendu Vincent, George sive Gino u Mary Josette Grech, aħwa Pavia. Għalhekk l-erbgħa uliedu kienu saru proprjetarji ta' 7/256 parti indiviża kull wieħed mill-imsemmi fond.

Sussegwentament Maria Pavia ttrasferiet is-sehem tagħha u nofs is-sehem li akkwistat permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Mejju 1989 mill-fond fuq deskritt, ossia wieħed u għoxrin minn erbgħa u sittin parti ndiviża (21/64) lir-Reverendu Vincent Pavia permezz tal-kuntratt tat-8 ta' Lulju 1998 fl-atti tan-Nutar Dr. Enzo Dimech. Illi f'dan il-kuntratt Carmen Debattista u Mary Josette Grech ittrasferew ukoll is-sehem tagħhom mill-wirt ta' missierhom ta' u ċioe' sebgħa partijiet minn mitejn u sitta u hamsin (7/256) parti indiviża mill-imsemmi fond favur ħuhom ir-Reverendu Vincent Pavia (Dok. J). Għaldaqstant ir-Reverendu Vincent Pavia huwa proprjetarju tas-sehem ta' mija u ħamsa minn mitejn u sitta u ħamsin parti (105/256) indiviżi tal-fond in kwistjoni.

Illi wieħed mill-ulied u suċċessuri ta' Carmela Vella, u ċioe' Thomas Vincent Vella miet fil-5 ta' Lulju 2005 ġewwa Albion, Victoria, Awstralja,

kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu anness u mmarkat bħala Dok K1. Huwa rregola s-suċċessjoni tiegħu permezz tat-testment tad-9 ta' Settembru 1982 (kopja tat-testment annessa bħala Dok K2) fejn innomina lil martu Victoria Vella nee' Camenzuli bħala l-eredi universali tiegħu. Għalhekk hija proprjetarta ta' 7/32 parti indiviża mill-fond in kwistjoni.

Illi wieħed mill-ulied u suċċessuri ta' Carmela Vella, Joseph Vella ukoll miet fis-17 ta' Ottubru 2004 f'San Pawl il-Baħar, Malta kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu anness u mmarkat bħala Dok L1. Huwa rregola s-suċċessjoni tiegħu permezz tat-testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dr. John Debono tas-7 ta' Novembru 1986 (kopja tat-testment annessa bħala Dok L2) fejn innomina lil uliedu Sonia Ellul u Tania Vella bħala eredi universali tiegħu. Għalhekk Sonia u Tania ahwa Vella, huma proprejtarji ta' sebgħa partijiet minn erbgħa u sittin (7/64) parti indiviża kull wieħed mill-fond in kwistjoni.

Illi wieħed mill-ulied u suċċessuri ta' Mary Rose Zammit, u ċioe' Lawrence Thomas Zammit kien proprjetarju ta' ottava parti ndiviża (1/8) tal-imsemmi fond. Għalkemm hu magħruf li huwa miet fit-8 ta' Jannar tas-sena 1973 fl-Awstralja (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt anness bħala Dok M), mhux magħruf għalihom min huma l-eredi tiegħu, u huma lanqas għandhom kuntatt ma' xi wieħed minn uliedu.

Illi abbażi ta' dan kollu, il-proprjeta' imsemmija hija miżmuma fil-kwoti segwenti:

i. Lawrence Thomas Zammit huwa proprjetarju ta' parti minn tmienja (1/8);

ii. Thomas Vella huwa proprjetarju ta' sebgħa partijiet minn tnejn u tletin (7/32);

iii. Ir-Reverendu Vincent Pavia huwa proprjetarju tas-sehem ta' mija u ħamsa minn mitejn u sitta u ħamsin parti (105/256);

iv. George sive Gino Pavia huwa proprjetarju ta' sebgħa partijiet minn mitejn u sitta u ħamsin (7/256);

v. Sonia Ellul hija proprjetarja' ta' sebgħa partijiet minn erbgħa u sittin (7/64) parti indiviża; u

vi. Tania Maria Vella hija proprjetarja' ta' sebgħa partijiet minn erbgħa u sittin (7/64) parti indiviża.

Illi l-esponenti - li jikkonsistu fis-sidien kollha tal-proprjeta' apparti għall-eredi ta' Lawrence Thomas Zammit, li l-esponenti ma jafux min huma - jixtiequ illi l-immobbli fuq imsemmi jinbiegħ lir-rikorrenti Joseph sive Josef Grima u Denise Grima Cauchi. Huma jidhrilhom illi ottjenew prezz vantaġġjuż mingħandhom għal din l-proprjeta′ kif jirriżulta mill-konvenju li kopja tiegħu qed jiġi hawn annessa bħala Dok N.

Illi pero' sfortunatament il-komproprjetarji, ossia l-eredi tal-mejjet Lawrence Thomas Zammit, ma jistgħux jinstabu.

Illi l-artikolu 495A tal-Kap. 16 huwa applikabbli f′ dan il-każ peress li:

a. ir-rikorrenti kollha apparti Josef Grima u Denise Grima Cauchi flimkien mal-intimati huma komproprjetarji ta′ din il-proprjeta';

b. il-proprjeta' ilha hekk miżmuma in komunjoni għal iżjed minn tliet snin;

c. sal-ġurnata tal-lum ħadd għadu ma istitwixxa xi kawża quddiem xi Qorti rigward id-diviżjoni ta′ din il-proprjeta;

d. il-komproprjetarji intimati ma jistgħux jinstabu;

e. ir-rikorrenti għandhom l-maġġoranza tal-ishma minn din il-proprjeta';

f. ħadd mill-komproprjetarji mhu ser ikun gravament ippreġudikat fl-eventwalita′ li l-Qorti tordna l-bejgħ ta′ din il-proprjeta';

g. il-prezz propost huwa wieħed ġust u xieraq;

Talbu illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. taħtar kuratur deputat sabiex jirrapreżenta lill-eredi tal-mejjet Lorenzo Zammit, u dan prevja l-ħruġ tas-soliti bandi;

2. tordna l-pubblikazzjoni ta′ dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f′gazzetta oħra lokali fit-termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16;

3. tordna notifika ta′ dan ir-rikors lill-intimati kollha ukoll fit-termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16;

4. tapprova l-bejgħ propost;

5. tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta′ bejgħ anke għal dak illi jirrigwarda l-

kwoti spettanti lill-intimati, f' jum, ħin u lok illi jiġu għalhekk iffissati; u

6. taħtar lil Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att.

Rat id-dokumenti annessi mal-istess Rikors, u partikolarment il-prospett mitlub bl-artikolu 495A(2) tal-Kap. 16[1] u l-konvenju tal-10 ta' Diċembru 2015 li jindika r-rieda tal-atturi li jbiegħu l-fond in kwistjoni bil-prezz imsemmi f'dan ir-Rikors tagħhom, u dan a tenur tal-istess sub-inċiż ta' dan l-artikolu.[2]

Rat id-debita pubblikazzjoni ta' dan ir-Rikors fil-Gazzetta tal-Gvern fis-7 ta' April 2017,[3] u f'żewġ gazzetti oħra lokali fit-30 ta' Ġunju 2017[4] u fit-28 ta' Ġunju 2017[5] rispettivament, u dana a tenur tas-subinċiż (3) tal-istess artikolu.

Rat id-digriet tagħha tas-7 ta' Marzu 2017 dwar il-ħatra tal-avukat dottor Jean Paul Grech bħala kuratur deputat tal-eredi imsiefrin tal-mejjet Lawrence Thomas Zammit.[6]

Rat ir-risposta ġuramentata tal-avukat dottor Jean Paul Grech fil-kwalita' tiegħu hawn fuq indikata, li biha wieġeb:

1. Illi l-esponenti mhux edott mill-fatti li taw lok għal dan ir-rikors u għaldaqstant mhux fil-posizzjoni li jissolleva l-eċċezzjonijiet kollha applikabbli skont il-liġi. In oltre l-esponenti la jaf min hum l-eredi tal-mejjet Lawrence Thomas Zammit u wisq anqas m'għandu indirizz, numru tat-telfon jew *email* li jistgħu jippermettulu li jagħmel kuntatt ma' dawn il-persuni li huwa ġie nominat biex jirrappreżenta. Għalhekk l-esponenti nomine qiegħed jirriserva li jippreżenta risposta ulterjuri jekk u meta huwa jkun fil-pussess tal-informazzjoni kollha mertu tal-każ. Pero' għall kull buon fini huwa qiegħed minn issa jikkotesta t-talbiet tar-rikorrenti;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, għandhom jiġu verifikati l-kwoti tar-rikorrenti u tal-intimati kif ukoll għandha tinġab il-prova li l-prezz u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ huma ġusti u jirriflettu l-

[1] Ara l-paragrafu 15 tar-Rikors Ġuramentat a fol. 4 tal-proċess
[2] Dok. N a fol. 76 – 79 tal-proċess, li hija kopja awtentikata ta' dan il-konvenju
[3] Ara kopja, a fol. 106 – 111 tal-proċess
[4] Ara kopja tal-gazzetta Times of Malta a fol. 122
[5] Ara kopja tal-gazzetta l-Orizzont a fol. 124
[6] A fol. 96 tal-proċess

kundizzjonijiet attwali tas-suq u li l-proprjeta' ilha in komun għall-perijodu stabbilit mil-liġi;

3. Salvi u impreġudikati eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

B'referenza għall-paragrafi tar-rikors ġuramentat – salv dak li jirriżulta sostnut mid-dokumenti preżenti – l-esponenti nomine mhux fil-posizzjoni li jikkummenta fuq il-veraċita' o meno tagħhom.

Rat l-atti l-oħra kollha tar-Rikors.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors l-atturi qed jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-bejgħ tal-fond imsemmi li huma jipposjedu in komun mal-intimati.

Illi dan il-fond ilu hekk ippossedut in komun mill-kontendenti għal aktar mit-tliet snin rikjesti mill-ligi.[7]

Illi l-atturi, li jipposjedu l-maġġoranza kbira tal-ishma f'dan il-fond, għamlu konvenju dwar il-bejgħ tal-ishma kollha tal-kontendenti lill-atturi Joseph Grima u martu Denise Grima Cauchi.[8]

Illi l-prezz miftiehem dwar il-bejgħ tal-ishma kollha spettanti lill-komproprjetaji ta' dan il-fond, huwa ta' mija ħamsa u disgħin elf euro (€195,000), inkluż is-sehem tal-eredi tal-mejjet Lawence Thomas Zammit, kif rapprezentata f'din il-kawża mill-kuratur nomine.

Illi, l-perit arkitett inkarigat mill-atturi biex jagħmel stima tal-valur fis-suq ta' dan il-fond, iddikjara bil-ġurament tiegħu illi jistma' li dan il-fond għandu valur ta' mija u disgħin elf euro (€190,000).[9] Il-kuratur nomine rrimetta ruħu għad-deċiżjoni tal-Qorti f'dan ir-rigward. Billi l-prezz miftiehem jissupera l-valutazzjoni magħmula mill-perit inkarigat, u ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni da parti tal-kuratur nomine, l-Qorti jidrilha li għandha toqgħod fuq il-prezz miftiehem mill-komproprjetarji l-oħra, u ma tfixkilx il-bejgħ propost.

Għaldaqstant, jirriżulta li ġew sodisfatti l-kondizzjonijiet meħtieġa a tenur tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili għaliex għandu jirnexxi dan ir-Rikors. Billi din il-Qorti temmen ukoll li ħadd mill-intimati - illi fil-każ tagħna aktar milli "*komproprjetarji dissidenti*" kif imsemmija fil-liġi, huma

[7] Ara l-emendi ntrodotti b-Att XIV tal-2016
[8] Ara kopja ta' dan il-konvenju a fol. 76 - 79 tal-proċess
[9] Ara affidavit tal-AIC Emanuel Vella ppresentat man-Nota tal-atturi tal-1 .06.17

komproprjetaji mhux magħrufa - m'hu ser ikun gravament preġudikat jekk jintlaqa' dan ir-Rikors, ma jibqa' ebda raġuni għaliex m'għandhiex tintlaqa' t-talba għal dan il-bejgħ.

Għalhekk tiddeċidi dwar it-talbiet rimanenti, wara li laqgħet it-talbiet għall-ħatra ta' kuratur biex jirrapreżenta l-eredi tal-mejjet Lorenzo Zammit, il-pubblikazjoni fil-gazzetti u n-notifika lilu ta' dan ir-Rikors, billi tilqagħhom, u:

1. Tapprova l-bejgħ propost;

2. Tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ, anke għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimat nomine;

3. Għal dan il-fini tinnomina lin-Nutar Dottor Clinton Bellizzi li għandu jippubblika l-att opportun fl-uffiċċju tiegħu nhar il-Ġimgħa 25 ta' Awwissu 2017 fis-sitta ta' filgħaxija (6.00 p.m.) . Billi l-intimati huma ġia rappresentati f'dawn l-atti mill-Avukat Dottor Jean Paul Grech, m'hemmx il-ħtieġa għall-ħatra ta' kuratur ieħor għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

L-ispejjeż, ikkalkolati fuq sehem l-intimati biss, kif deċiżi mill-Qorti tal-Appell wara kawża bħal din taħt l-artikolu 495A tal-Kap. 16,[10] għandhom jiġu ssoportati mill-konvenut nomine.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

18.08.2017 – Sup8.2017 – Rev. Dun Vincent Pavia pro et noe et vs Av. Dr. Jean Paul Grech noe
2201

[10] Ara sentenza tat-30 ta' Ottubru 2015 fil-kawża fl-ismijiet: Nicholina Debrincat et vs Sally Thompson et.