Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.), LL.D.

Seduta tal-lum it-Tlieta, 31 ta' Ottubru 2017

Rikors Guramentat numru 53 /2017 (JVC)

Rikors ai termini tal-artikolu 495A tal-Kodici Civili

Henry Cefai (KI 19964G)

Annunziata sive Nancy Cefai nee' Pace (KI 7569G)

Joseph Cefai

vs

L-Avukat Dr Joseph Grech li b'digriet tal-24 ta' Awwissu 2017 gie nominat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-eredi tal-mejtin Joseph u Carmel ahwa Apap;

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat fejn l-atturi ppremettew:

Illi l-proprjeta' li dwarha qed isir dan ir-rikors tikkonsisti fi tliet (3) porzjonijiet divizi ta' art maghrufin bhala 'Tar-Riggu' fil-kontrada maghrufa bhala 'Tal-Benniena' fil-limiti taz-Zebbug, Ghawdex (drabi ohra referit bhala fil-limiti tal-Ghasri, Ghawdex):

i. Wahda tal-kejl superficjali ta' mija u tlieta u sittin metri kwadri (163m.k.) kif tidher markata bl-ittra 'A' fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u markata bhala Dok. 'A';

ii. Ohra tal-kejl ta' cirka erba' mija u erbgha u disghin metri kwadri (494m.k.), kif tidher markata bl-ittra 'B' fuq l-istess pjanta u site-plan hawn annessa u markata bhala Dok. 'A';

Illi dawn iz-zewg porzjonijiet divizi ta' art fuq deskritti konfinati fl-intier taghhom peress illi jmissu flimkien, mit-Tramuntana ma' beni ta' Wigi Galea, mil-Lvant ma' beni tal-familja Cefai u min-Nofsinhar ma' beni tal-familja Sultana, bhala liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom u bil-pussess vakanti; u

iii. L-ohra tal-kejl ta' cirka mija u tmien metri kwadri (108m.k.), konfinati min-Nofsinhar ma' beni ta' Wigi Galea, mill-Punent ma' beni tal-familja Cefai, u mil-Lvant ma' beni tal-familja Sultana jew irjieh ohra verjuri, bhala libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi

kollha taghha u bil-pussess vakanti, kif tidher ahjar fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u markata bhala Dok. 'B'.

Illi dawn il-porzjonijiet divizi ta' art kienu originarjament jappartjenu lil Michelangelo u Maria Rosa konjugi Apap. Michelangelo Apap miet fit-3 ta' Gunju 1939 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness Dok. C1), filwaqt li Maria Rosa Apap nee' Mizzi mietet fit-8 ta' Frar 1952 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness Dok. C2). Michelangelo u Maria Rosa Apap kellhom sitt ulied: Marija, Joseph, Benjamin, Carmela, Giovanna u Carmel ahwa Apap kif gie kkonfermat mill-Arcipriet tal-Gharb fid-dikjarazzjoni annessa u mmarkata Dok. C3.

Illi mir-ricerki testimentarji ta' Michelangelo Apap irrizulta li huwa rregola s-successjoni tieghu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dr. Francesco Gauci tat-8 ta' Frar 1939 fejn huwa halla b'titolu ta' legat lil martu Maria Rosa Apap sehmu mill-wirt ta' huh Giuseppe Apap u hallilha wkoll l-uzu u l-uzufrutt tal-beni tieghu kollha mobbli u mmobbli (kopja tat-testment u tar-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti annessi bhala Dok. D1, D2 u D3).

Illi mir-ricerki testimentarji ta' Maria Rosa Apap irrizulta li hija rregolat is-successjoni taghha permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dr. Francesco Gauci tal-4 ta' Frar 1952 hija nnominat lil uliedha kollha bhala eredi universali taghha fi kwoti wgwali bejniethom (kopja tat-testment u tar-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti annessi bhala Dok. E1, E2 u E3).

Illi Marija Apap, xebba minghajr tfal, mietet fil-25 ta' Mejju 1968 kif jidher mic-certifikat tal-mewt anness bhala Dok. F1. Hija mietet intestata u ghalhekk

wirtuha l-hames hutha fi kwoti ugwali bejniethom (kopja tar-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti annessi bhala Dok. F2 u F3).

Illi Joseph Apap miet f'Ottubru tas-sena 1986 fl-Awstralja. Huwa maghruf biss li huwa kellu tifla li jisimha Mary Rose Apap. Ghalhekk l-eredi tieghu huma proprjetarji ta' sehem minn hamsa (1/5) tal-imsemmija bicciet raba'.

Illi Carmel Apap kien jghix l-Awstralja. Huwa maghruf biss li huwa miet u li kellu erba' ulied li tlieta minnhom jisimhom Mary Rose, Darren u Joseph, ahwa Apap. Ghalhekk l-eredi tieghu huma proprjetarji ta' sehem minn hamsa (1/5) tal-imsemmija bicciet raba'.

Illi Carmela Apap mietet nhar it-3 ta' Novembru 1990 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness Dok. G1 u G2). Illi l-imsemmija Carmela Apap irregolat is-successjoni taghha permezz ta' testament fl-atti tan-Nutar Emmanuel George Cefai, datat l-1 ta' Mejju 1986 (kopja tar-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti u tal-ahhar testment annessi bhala Dok. G3, G4 u G5). Permezz tal-ahhar testment taghha hija nnominat u stitwiet bhala werriet universali taghha lil Carmel u Mary Anne konjuigi Cauchi fi kwoti wgwali u ndivizi bejniethom u ghalhekk Carmel u Mary Anne konjugi Cauchi wirtu sehem ta' kwinta parti (1/5) indiviza mill-bicciet raba' in kwistjoni.

Illi Beniamino Apap li miet fit-22 ta' Ottubru 1998 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness Dok. H1). Huwa rregola s-successjoni tieghi permezz ta' testament unica charta fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri, datat 28 ta' Jannar 1994 (kopja tar-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti u kopja tal-ahhar testment annessi bhala Dok. H2, H3 u H4). Permezz ta' dan it-testment huma nnominaw u stitwixxew bhala l-eredi universali u assoluta ta' gidhom kollu

lil Mary Anne Cauchi. Illi in forza tal-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tal-1 ta' Novembru 2000, l-imsemmija Mary Anne Cauchi giet assenjata fost ohrajn kwinta parti ndiviza mill-proprjeta' fuq deskritta (kopja tal-kuntratt anness bhala Dok. H5). Ghalhekk Mary Anne Cauchi wirtet fost ohrajn sehem ta' kwinta parti (1/5) indiviza mill-istess bicciet raba' mill-wirt u s-successjoni ta' missierha.

Illi Giovanna Apap li mietet nhar l-24 ta' Marzu 2015 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness Dok. I1). Hija rregolat is-sucessjoni taghha permezz tal-ahhar testament taghha li sar fl-atti tan-Nutar Josepha Xuereb, datat 2 ta' Jannar 2007 (kopja tar-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti u kopja tal-ahhar testment annessi bhala Dok. I2, I3 u I4). Permezz tieghu hija nnominat u stitwiet bhala eredi universali taghha lil Carmel u Mary Anne konjugi Cauchi fi kwoti wgwali u ndivizi bejniethom u ghalhekk huma wirtu sehem ta' kwinta parti (1/5) indiviza iehor mill-istess bicciet raba'

Ghaldaqstant f'dan il-punt, Carmel u Mary Anne konjugi Cauchi kienu komproprjetatrji ta' tliet ishma minn hamsa (3/5) indivizi tal-imsemmija porzjonijiet ta' art.

Illi Henry u Annunziata sive Nancy Cefai akkwistaw fi kwoti wgwali u ndivizi bejniethom minghand Carmel u Mary Anne konjugi Cauchi, tliet ishma ndivizi minn hamsa (3/5) tal-porzjonijiet ta' art fuq deskritti permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Anna Maria Mizzi datat 20 ta' Ottubru 2015, liema kuntratt qed jigi anness u mmarkat bhala Dok. J.

Illi abbazi ta' dan kollu, il-proprjeta' imsemmija hija mizmuma fil-kwoti segwenti (prospett anness bhala Dok. K):

- Henry u Annunziata sive Nancy Cefai huma proprjetarji ta' tliet ishma ndivizi minn hamsa (3/5) tal-porzjonijiet ta' art fuq deskriti;
- Eredi ta' Joseph Apap li mhux maghrufa huma proprjetarji ta' sehem indivizi minn hamsa (1/5) tal-porzjonijiet ta' art fuq deskritti;
- Eredi ta' Carmel Apap li mhux maghrufa huma proprjetarji ta' sehem indivizi minn hamsa (1/5) tal-porzjonijiet ta' art fuq deskritti.

Illi l-esponenti - li jikkonsistu fis-sidien kollha tal-porzjonijiet art fuq deskritta apparti ghall-komproprjetarji mhux maghrufa, li l-esponenti ma jafux min huma - jixtiequ illi l-immobbli fuq imsemmi jinbiegh lir-rikorrenti Joseph Cefai kif iddikijaraw fil-konvenju li kopja tieghu qed jigi hawn annessa bhala Dok. L flimkien ma' ricevuta ghar-registrazzjoni tal-konvenju annessa bhala Dok. M. Huma jidhrilhom illi ottjenew prezz vantaggjuz minghandu ghal dawn il-porzjonijiet tal-art kif jirrizulta mill-konvenju fejn gew ukoll elenkati l-kondizzjonijiet ta' dan il-bejgh.

Illi pero' sfortunatament il-komproprjetarji l-ohra ma jistghux jinstabu.

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

a. ir-rikorrenti kollha apparti Joseph Cefai flimkien mal-intimati huma komproprjetarji ta' din il-proprjeta';

b. il-proprjeta' ilha hekk mizmuma in komunjoni ghal izjed minn tliet snin;

c. sal-gurnata tal-lum hadd ghadu ma stitwixxa xi kawza quddiem xi

Qorti rigward id-divizjoni ta' din il-proprjeta';

d. il-komproprjetarji ntimati ma jistghux jinstabu;

e. ir-rikorrenti ghandhom l-maggoranza tal-ishma minn din il-proprjeta';

f. hadd mill-komproprjetarji mhu se jkun gravament ippregudikat fl-eventwalita' li l-Qorti tordna l-bejgh ta' din il-proprjeta';

g. il-prezz propost huwa wiehed gust u xieraq;

Talbu illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. tahtar kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-komproprjetarji mhux maghrufa, u cioe' l-eredi ta' Joseph u Carmel ahwa Apap, u dan prevja l-hrug tas-soliti bandi;

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

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

4. tapprova l-bejgh propost;

5. tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh anke ghal dak illi jirrigwarda l-kwoti spettanti lill-intimati, f' jum, hin u lok illi jigu ghalhekk iffissati; u

6. tahtar lil Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgh opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.

Rat id-digriet taghha tal-24 ta' Awwissu 2017 fejn Dr Joseph Grech gie nominat bhala kuratur sabiex jirrapprezenta lill-eredi tal-mejtin Joseph u Carmel ahwa Apap.

Rat ir-risposta guramentata ta' l-Avukat Dr Joseph Grech li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi huwa gie nominat bhala kuratur permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti bhala kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-eredi tal-mejtin Joseph u Carmel ahwa Apap.
2. Illi l-esponenti mhuwiex edott mill-fatti stante illi huwa ma ghandux kuntatt ma' l-istess persuni.
3. Illi ghaldaqstant l-esponenti qieghed minn issa jirriserva li jressaq dawk l–eccezzjonijiet kollha kif ukoll dawk il-provi kollha li jistghu jirrizultaw necessarji matul il-kawza skont il-ligi.

Rat illi fil-verbal tad-19 ta' Ottubru l-konvenut nomine ddikjara li m'ghandux provi oltre dak gia esebit u lanqas ghandu ebda indikazzjoni jew informazzjoni ta' kif jista' jikkuntattja lill-assenti.

Rat id-dokumentazzjoni kollha esebita mar-rikors guramentat fosthom kopja tal-konvenju koncernat fir-rikors guramentat a fol 56 tal-process.

Rat il-valutazzjoni tar-raba' koncernat moghtija mill-Perit Shawn Micallef a fol 86 et seq tal-process ghall-valur ta' elfejn u hames mitt euro (€2,500).

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-atturi f'din il-kawza qed jitolbu li din il-Qorti tawtorizza bejgh ta' tliet porzjonijiet divizi ta' art maghrufin bhala "Tar-Riggu" fil-kontrada maghrufa bhala Tal-Benniena fil-limiti taz-Zebbug, Ghawdex (drabi ohra referit bhala fil-limiti tal-Ghasri, Ghawdex):

Wahda tal-kejl superficjali ta' mija u tlieta u sittin metri kwadri (163mk) kif jidher markata bl-ittra A fuq il-pjanta u site plan annessi u markati bhala Dokument A.

Ohra tal-kejl ta' cirka erba' mija u erbgha u disghin metri kwadri (494mk) kif tidher markata bl-ittra B fuq l-istess pjanta u site plan annessa u markata bhala Dokument A.

Dawn iz-zewg porzjonijiet divizi ta' art fuq deskritti konfinanti fl-intier taghhom peress illi jmissu flimkien, mit-Tramuntana ma' beni ta' Wigi Galea, mil-Lvant ma' beni tal-familja Cefai u min-Nofsinhar ma' beni tal-familja Sultana, bhala liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom u bil-pussess vakanti; u

L-ohra tal-kejl ta' cirka mija u tmien metri kwadri (108mk), konfinanti min-

Nofsinhar ma' beni ta' Wigi Galea, mill-Punent ma' beni tal-familja Cefai u mil-Lvant ma' beni tal-familja Sultana jew irjieh ohra verjuri, bhala libera u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u bil-pussess vakanti, kif tidher ahjar fuq il-pjanta u site plan annessa u markata bhala Dokument B.

Irrizulta li l-atturi kollha flimkien mal-konvenuti huma lkoll ko-proprjetarji ta' dawn il-porzjonijiet raba izda mhux not fejn jinsabu l-istess konvenuti u ghaldaqstant sabiex ikun jista' jsir il-kuntratt finali bejgh hemm bzonn tal-kunsens ta' din il-Qorti.

Illi din il-Qorti, wara li rat l-inkartamenti kollha u wara li b'mod partikolari rat id-dikjarazzjoni tal-Perit Shawn Micallef a fol 86 et seq tal-process li ddikjara li l-proprjeta' ghandha l-valur ta' elfejn u hames mitt euro (€2500) u cioe' l-istess valur dikjarat fil-konvenju in kwistjoni, fic-cirkustanzi tqis li t-talbiet attrici huma gjustifikati u ghandhom jigu milqugha.

Rat illi mill-ewwel sat-tielet talba gew sorvolati fil-mori tal-kawza;

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' r-raba' talba u tapprova l-bejgh propost u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh anke ghal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-eredi tal-mejtin Joseph u Carmel ahwa Apap f'jum, hin u lok illi jigu ghalhekk iffissati min-Nutar Dr Anna Maria Mizzi li qed tigi nominata sabiex tippubblika l-att ta' bejgh opportun, bl-intervent

ta' Dr Joseph Grech bhala kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.

Bl-ispejjez tal-kawza odjerna ghandhom jinqasmu bejn il-partijiet kollha fil-kuntratt skont l-ishma rispettivi.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur