QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 321/2016 MH

Illum, 2 ta' Marzu, 2018

Rose Attard (K.I. nru 16239(M)); Paolo Coleiro (K.I. nru. 631541(M)); Osanna Coleiro (K.I. nru. 475339(M)); Salvino Magro (K.I. nru. 873839(M)), Arthur Magro (K.I. nru. 497430(M)); Sandro Magro (K.I. nru. 97769(M)), prokuratur ta' missieru Albert Magro (581035(M)); Joanne Galea (K.I. nru. 45404(L)), f'isimha personali u kif ukoll bħala prokuratriċi ta' Marlene Coleiro O'Dell (liċenzja tas-sewqan tal-Amerika bin-numru 0340585108199), Margaret Henderson (liċenzja tas-sewqan tal-Amerika bin-numru 536586744361), Maryanne Colerio (liċenzja tas-sewqan tal-Amerika bin-numru 460587067141), Rita Irwin (liċenzja tas-sewqan tal-Kanada bin-numru 17695-65765-85925), Rosann Muscat (liċenzja tas-sewqan tal-Amerika bin-numru M230-723-67-602-0), Joseph Muscat (liċenzja tas-sewqan tal-Amerika bin-numru M9427 41056 20620), Josephine Lautier (passaport Kanadiz bin-numru QE312232), Anthony Coleiro (passaport Kanadiż bin-numru QE231373), Eusebio Coleiro (passaport Kanadiż numru W6212918), Phyllis Coleiro (liċenzja tas-sewqan tal-Kanada bin-numru C 9430 6290 385315) u Julie Mifsud (passaport Kanadiż numru QE 224430); Maria Vincenza Colerio (K.I. nru.

667238M); Josephine Cauchi (K.I. nru. 497834(M)); Dominic Coleiro (K.I. nru. 254741(M); George Coleiro (K.I. nru. 292032(M); Emmanuel Attard (K.I. nru. 254661(M)), f'ismu personali u bħala prokuratur ta' David Monroe James (Passaport Awstraljan numru N5459360), Anthony Coleiro (passaport Awstraljan numru PA1693708), Maryanne Tonkli, (passaport Awstraljan numru L9198096), Albert Coleiro (passaport Awstraljan numru N507189); Denise Kapatan (passaport Awstraljan numru M9796166), Joyce Coleiro (passaport Awstraljan numru N3402468), Victoria Pace (passaport Awstraljan numru L 7236996), Maria Stella Marsden (passaport Awstraljan numru PA 2063420); Nutar Dottor Luke Caruana (K.I. nru. 399187(M)), bħala prokuratur ta' Sharon Lee James (passaport Awstraljan numru M6858024), u Lee Anne Iris James (passaport Awstraljan numru M6477407); Frances Attard (K.I. nru. 802432(M)); Carmel Vancell (K.I. nru. 52239(M)); Victor Vancell (K.I. nru. 818343(M)), f'ismu personali u bħala prokuratur ta' Anthony Vancell (passaport Kanadiż numru QE457163); Philip Vancell (K.I. nru. 336445(M)); Madalene Aquilina (K.I. nru 93071M); Rita Vancell (K.I. nru. 427744(M)) f'isimha personali u bħala prokuratriċi ta' Joseph Vancell (K.I. nru. 97768(M)) u Stefan Vancell; Philip Hili (K.I. nru. 940947(M)), Lucia Mifsud (K.I. nru. 157749(M)); Lawrence Hili (K.I. nru. 84752(M)); Rita Micallef (K.I. nru. 506955(M)); Patrick Hili (K.I. 27861(M)); Nathalie *sive* Natalina Cassar (K.I. nru. 44259(M)); Venantius Hili (K.I. nru. 157864(M)); Anthony Cardona (K.I. nru. 0406952(M)); Stefan Cardona (K.I. nru. 113480(M)) u Christianne Cardona (K.I. nru. 213182(M))

vs

Dr Christopher Chircop u PL Quentin Tanti li b' digriet ta' din il-Qorti tat-22 ta' Settembru 2016 gew mahtura bhala kuraturi sabiex jidhru u jiddefendu fl-interess tas-sidien assenti u/jew injoti fl-ishma rispettivi mill-porzjoni diviża ta' art fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, Malta, fil-kontrada ta' Ħal Qdieri, tal-kejl ta' circa tmint elef, seba' mija u ħamsin metru kwadru (8,750mk) murija ibbordurata bil-kulur ahmar, fuq il-pjanta annessa u mmarkata bħala dokument ittra 'A' mal-konvenju tal-31 ta' Marzu 2016

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors guramentat ta' l-atturi tal-20 ta' April 2016** permezz ta' liema ppremettew:

"<u>Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża</u>

1. *Il-partijiet huma flimkien komproprjetarji tal-porzjoni diviża ta' art fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, Malta, fil-kontrada ta' Ħal Qdieri, tal-kejl ta' circa tmint elef, seba' mija u ħamsin metru kwadru (8,750mk). Din il-proprjetà oriġinarjament kienet tappartjeni lil ċertu Giuseppe Cardona, li miet fil-25 ta' Marzu 1918. Jidher illi din il-proprjetà għaddiet għand l-eredi tiegħu, it-tliet uliedu, u baqgħet tiddevolvi sal-lum, b'dana li llum hemm numru sostanzjali ta' komproprjetarji, il-partijiet f'din il-kawża.*

2. *Ir-rikorrenti qablu li din il-proprjetà għandha tinbiegħ u b'liema kundizzjonijiet dan għandu jsir u dan kif jidher mill-konvenju datat 31 ta' Marzu tas-sena 2016 ('**A**'), permezz ta' liema ir-rikorrenti u William Farrugia, direttur ta' kumpanija, iben Anthony Farrugia u Mary Farrugia nee Zahra, imwieled Ħ'Attard fid-29 ta' Lulju tas-sena 1978 u*

*residenti Ħad-Dingli, karta tal-identita' numru 351378M, li deher fuq l-istess f'isem u in rappreżentanza tal-kumpanija kummerċjali "San Blas Farm Limited (C16648) irratifikaw il-konvenju iffirmat nhar id-disgħa (9) ta' Diċembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015), fejn, mhux il-partijiet kollha kienu iffirmaw l-imsemmi konvenju, allura għal kull buon fini ġew għal din l-iskrittura sabiex jikkonfermaw il-kundizzjonijiet maqbula bejniehom. B'hekk dawn ikkonfermaw li bis-saħħa ta' konvenju datat nhar 9 ta' Diċembru tas-2015 ('***B***'), ir-rikorrenti ippromettu li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu lill-kumpanija kumpratriċi, li bl-istess titolu ippromettiet li taccetta, tixtri u takkwista il-porzjonijiet kollha li għandhom l-Vendituri hawn imsemmija f'porzjoni diviza ta art fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, Malta fil-kontrada ta' Ħal Qdieri, tal-kejl ta' circa tmint elef seba' mija u ħamsin metru kwadru (8,750 m.k.), murija ibbordurata bil-kulur ahmar, fuq il-pjanta annessa u mmarkata bħala dokument ittra 'A' ma dak l-aħħar konvenju, għall-pattijiet u kundizzjonijiet hemm imsemmija.*

3. *Din il-promessa saret inter alia: (i) bil-prezz ta' €187,000 li minnhom is-somma ta' €18,000 tħallset bħala depożitu akkont tal-prezz; (ii) soġġett għall-verifika li il-vendituri għandhom titolu nadif, tajjeb, dokumentat u ippruvat fuq l-art soġġett tal-istess konvenju; (iii) u bil-patt favur il-kompratturi li jixtru u jakkwistaw l-ishma kollha tal-istess art sabiex b'hekk ikollhom l-intier tagħha.*

4. *Ġie miżjud is-segwenti: 'Peress illi xi uħud mis-sidien tal-ishma tal-fuq imsemmija proprjeta jgħixu l-Awstralja u/jew il-Kanada u jew xi pajjiżi oħrajn, u peress illi l-komparenti m'għandhomx kuntatt magħhom, għaldaqstant mhux is-sidien tal-ishma kollha qiegħdin jiffirmaw dan il-konvenju. Il-vendituri qegħdin jiddikjaraw illi huma flimkien ma humiex*

proprjetarji tas-sehem kollu (iżda jikkonfermaw li għandhom aktar minn nofs) tal-fond. B'dana allura illi dan il-konvenju qiegħed isir soġġett għall-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex isir il-bejgħ wara illi ssir il-proċedura maħsuba fl-artikolu 495A jew 495B tal-Kodiċi Ċivili, skont il-każ. In-Nutar jiddikjara illi huwa impossibli li jigi determinat is-sehem li ghandhom l-Vendituri qabel ma jsiru s-soliti ricerki, izda nikkonferma illi l-partijiet iddikjaraw illi għandhom ħafna aktar min-nofs tal-proprjeta hawn trasferita'.

5. *Fil-konvenju hawn fuq imsemmi, ir-rikorrenti iddikjaraw illi bejniethom huma għandhom sehem ekwivalenti għal ħafna aktar min-nofs tal-proprjetà de quo.*

6. *Stante illi l-bqija tas-sidien fl-ishma rispettivi mill-proprjetà de quo huma assenti u ma humiex rintraċċjabbli, inkella kompletament injoti, u qatt ma ikkomunikaw mar-rikorrenti u/jew urew interess fil-bejgħ tal-proprjetà de quo, il-bejgħ ma jistax isir mingħajr id-debita awtorizzazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti.*

7. *Ir-rikorrenti Rose Attard (K.I. nru 16239(M)) taf b'dawn il-fatti kollha personalment.*

<u>Raġuni tat-Talba</u>

1. *Għaldaqstant kellha ssir din it-talba.*

<u>Talbiet</u>:

Jgħidu għalhekk l-intimati, 'l għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa neċessarja u opportuna:

1. *Tawtorizza l-bejgħ tal-kwoti kollha tal-proprjetà ossia porzjoni diviża ta' art fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, Malta, fil-kontrada ta' Ħal Qdieri, tal-kejl ta' circa tmint elef, seba' mija u ħamsin metru kwadru (8,750mk), murija ibbordurata bil-kulur ahmar, fuq il-pjanta annessa u mmarkata bħala dokument ittra 'A' mal-konvenju tal-31 ta' Marzu 2016 u bil-prezz u skont il-pattijiet u kundizzjonijiet stabbiliti hemmhekk u/jew taħt dawk il-kundizzjonijiet li jogħġobha timponi din l-Onorabbli Qorti;*

2. *Tistabbilixxi jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun;*

3. *Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att ta' trasferiment opportun;*

4. *Taħtar kuratur/i sabiex jidher flok l-eventwali kontumaċi;*

5. *Tagħti dawk l-ordnijiet meqjusa neċessarji u opportuni skont iċ-ċirkostanzi.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, u bl-imgħax fejn dovut, li jinsabu minn issa inġunt għas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors guramentat.

Rat **id-digriet taghha tat-22 ta' Settembru 2016**[1] permezz ta' liema hatret lill-avukat Dr Christopher Chircop u l-prokuratur legali Quentin Tanti bhala kuraturi sabiex jiddefendu l-interess tas-sidien assenti u/jew injoti fl-ishma

[1] Fol 69

rispettivi taghhom mill-porzjon art mertu ta' dawn il-proceduri, wara li ma kien deher hadd biex jaccetta l-kurazija;

Rat **ir-risposta guramentata ta' Dr Christopher Chircop u l-prokuratur legali Quentin Tanti tat-2 ta' Novembru 2016**[2] permezz ta' liema ressqu dawn l-eccezzjonijiet:

1. *"Illi huma r-rikorrenti li ghandhom l-piz tal-prova u cjoe illi permezz tal-provi mressqa minnhom jridu jikkonvincu lil dina Onorabbli Qorti illi l-allegazzjonijiet li l-istess rikorrenti qeghdin jaghmlu huma fondati.*

2. *Illi matul il-mori tal-kawza jehtieg li jkun iddeterminat is-sehem tal-art li jippartjeni lil ko-propjetarji mhux maghrufa jew accertati.*

3. *Illi l-esponenti f'dan l-istadju jiddikjaraw li m'ghandhomx konoxxenza tal-fatti ta' dan il-kaz u ghaldaqstant qeghdin jirrizervaw id-dritt li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri jekk huma jsiru konoxxenti ta' fatti relatati ma dan il-kaz.*

   Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

   Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta guramentata.

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda mressqa.

---

[2] Fol 79 et seq

Rat ir-rapport tal-perit Marie Louise Caruana Galea ai termini tal-inkarigu moghti lilha mill-Qorti.

Rat id-dokumenti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Semghet it-trattazjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat:

L-azzjoni tal-lum hi bazata fuq l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema artikolu huwa ntiz li jiffacilita' t-trasferiment ta' proprjeta' f'cirkustanzi meta proprjetarji ta' minoranza ta' ishma ghal raguni jew ohra ma jkunux jistghu jew ma jridux jersqu ghat-trasferiment taghha. Il-kompitu tal-Qorti fil-procedura in ezami huwa ghalhekk li tara jekk ir-rekwiziti procedurali u sostantivi kif stabbiliti fl-artiklu 495A tal-Kap 16 ghal min qieghed javvanza t-talba ikunux gew sodisfatti. Il-Qorti ghandha wkoll tiddetermina jekk il-bejgh propost mir-rikorrenti jaghtix lok ghal pregudizzju gravi ghall-komproprjetarju/i dissident/i li ma jkunux qed jikkondividu l-bejgh *de quo*.

Ir-rikorrenti odjerni, bhala maggoranza ta' komproprjetarji ta' porzjon art diviza fil-limiti ta' Haz-Zebbug Malta, qeghdin jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex jipprocedu bil-bejgh ta' tali art u dan peress li uhud mis-sidien tal-ishma msemmija huma assenti u mhumhiex rintraccabli, jew kompletament injoti b'dana li dawn qatt ma dahlu f'kuntatt mar-rikorrenti u/jew esprimew xi nteress fil-bejgh ta' din il-proprjeta'.

1. LIGI

L-artikolu 459A tal-Kap 16 jghid hekk -

495A. (1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehem u dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.

(2) It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.

(3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ kif ukoll lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed ta' kuljum.

(4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti.

(5) Il-komproprjetarji l-oħra kif ukoll il-kuraturi jistgħu, fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika li ssirilhom tar-rikors, jew fil-każ ta' komproprjetarju li ma jkunx ġie notifikat bir-rikors fi żmien għoxrin ġurnata mill-aħħar pubblikazzjoni msemmija fis-subartikolu (3), jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x'ikun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.

(6) Meta tiġi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

(7) Il-qorti għandha tiddeċidi dwar ir-rikors, u jekk tiddeċidi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha iktar minn hekk –

(a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;
(b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att;
(ċ) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-kuntratt jew istrument ieħor ta' trasferiment.

(8) Il-qorti tista', billi jsirilha rikors minn xi parti li jkollha interess, tibdel il-jum, il-ħin jew il-post fejn ikun ser isir it-trasferiment.

(9) Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tkun ċaħdet ir-rikors skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista', minkejja d-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-artikolu, tordna l-bejgħ tal-beni b'liċitazzjoni skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 521 u 52.

2. PROVI

a. Anness mar-rikors guramentat gew prezentati **zewg konvenji datati 9 ta' Dicembru 2015 u 31 ta' Marzu 2016 rispettivament**[3].

Permezz tal-konvenju tal-31 ta' Marzu 2016 ir-rikorrenti u William Farrugia ghan-nom tas-socjeta' San Blas Farm Limited irratifikaw il-konvenju tad-9 ta' Dicembru 2015 (li ghalih ma kinux iffirmaw il-partijiet kollha) fejn ikkonfermaw il-kundizzjonijiet maqbula bejniethom u cioe' l-promessa da parti tar-rikorrenti li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu lill-kumpanija kumpratriċi, li bl-istess titolu ippromettiet li taccetta, tixtri u takkwista il-porzjonijiet kollha li għandhom l-vendituri msemmija fil-konvenju f'porzjoni diviza ta art fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, Malta fil-kontrada ta' Ħal Qdieri, tal-kejl ta' circa tmint elef seba' mija u ħamsin metru kwadru (8,750 m.k.) kif murija fuq il-pjanta annessa mal-istess konvenju. Fost it-termini u l-kundizzjonijiet ta' dan il-konvenju kien hemm (i) li l-prezz kellu jkun ta' €187,000; (ii) soġġett għall-verifika li il-vendituri għandhom titolu nadif, tajjeb, dokumentat u ippruvat fuq l-art soġġett tal-istess konvenju; (iii) bil-patt favur il-kompraturi li jixtru u jakkwistaw l-ishma kollha tal-istess art sabiex b'hekk ikollhom l-intier tagħha; u li (iv) r-rikorrenti iddikjaraw illi bejniethom huma għandhom sehem ekwivalenti għal ħafna aktar min-nofs tal-proprjetà *de quo*.

[3] Fol 6 et seq

Ta' rilevanza ghall-proceduri odjerni hija wkoll **klawsola 10 tal-konvenju tal-31 ta' Marzu 2016** li tghid hekk -

'Ghal kull buon fini qieghed jigi iddikjarat illi peress illi xi uħud mis-sidien tal-ishma tal-fuq imsemmija proprjeta jgħixu l-Awstralja u/jew il-Kanada u jew xi pajjiżi oħrajn, u peress illi l-komparenti m'għandhomx kuntatt magħhom, għaldaqstant mhux is-sidien tal-ishma kollha qiegħdin jiffirmaw dan il-konvenju. Il-vendituri qegħdin jiddikjaraw illi huma flimkien ma humiex proprjetarji tas-sehem kollu (iżda jikkonfermaw li għandhom aktar minn nofs) tal-fond. B'dana allura illi dan il-konvenju qiegħed isir soġġett għall-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex isir il-bejgħ wara illi ssir il-proċedura maħsuba fl-artikolu 495A jew 495B tal-Kodiċi Ċivili, skont il-każ. In-Nutar jiddikjara illi huwa impossibli li jigi determinat is-sehem li ghandhom l-Vendituri qabel ma jsiru s-soliti ricerki, izda nikkonferma illi l-partijiet iddikjaraw illi għandhom ħafna aktar min-nofs tal-proprjeta hawn trasferita'.

b. Xehed **in-Nutar Luke Caruana**[4] li gie nkarigat biex jaghmel xoghol ta' ricerki ecc fuq l-akkwist tal-porzjon art mertu tal-proceduri odjerni. Kien ix-xerrej prospettiv William Farrugia ghan-nom ta' San Blas Farm Ltd li nkarigah ghal dan l-iskop u konsegwentement gie anke ffirmat konvenju mar-rikorrenti fuq l-art imsemmija. Ix-xhud qal li kien hemm ammont kbir ta' vendituri nvoluti u bhala parti mir-ricerki sar l-arblu tar-razza[5]. L-istorja dwar din l-art bdiet circa fl-1909 meta l-art inxtrat min-nannu tar-rikorrenti Rose Attard, certu Giuseppe Cardona, li meta miet halla tlett werrieta uliedu.

L-ewwel wild kien jisimha Rose u kellha erbat itfal li fil-frattemp mietu u dawn ukoll kellhom it-tfal taghhom li minnhom ghad fadal uhud hajjin il-lum il-gurnata.

It-tieni wild kien jisimha Vitor sive Victoria Cardona u kellha sitt itfal. Wiehed minn uliedha Karmnu kien mar jghix l-Awstralja u l-informazzjoni migbura dwaru hija xotta hafna madankollu rnexxa kuntatt ma' hafna minnhom. Dawn infatti kkuntattjaw lin-nutar u anke baghtulu l-prokuri. Ghalkemm ix-xhud ipprova jottjeni minghand dawn il-persuni aktar informazzjoni dwar aktar nies, dawn ma kienu jafu lil hadd aktar.

Minn mindu sar l-arblu tar-razza kien hemm xi zewg persuni ohra mill-Awstralja li ghamlu kuntatt max-xhud u huma wkoll baghtulu l-prokuri.

---

4 Fol 91 et seq u fol 108 et seq
5 Fol 68

It-tielet wild ta' Giuseppe, bl-isem ta' Lorenzo kien mizzewweg izda mhux maghruf jekk kellux tfal. Meta nfetah it-testment ta' Lorenzo nstab li hu kien halla nofs gidu lill-martu u nofs lil hutu. Ma seta' jigi stabbilit ebda kuntatt ma' mart Lorenzo u l-familja taghha, la min-nutar u lanqas mir-rikorrenti. Hemm diffikulta' anke bhala ricerki dwarhom.

Mir-ricerki u l-arblu tar-razza nstabu circa 80% tal-familja, izda minn naha ta' Lorenzo Cardona ma nstab hadd. Hemm sest (1/6) li ma jafux min huma zgur. Hemm sehem iehor, ta' hamsa minn tnejn u sebghin (5/72) li kien jigi ta' parti minn din il-familja li s-sidien taghhom kollha qeghdin l-Awstralja jew pajjizi barranin.

Ix-xhud xehed dwar id-diffikultajiet li rriskontra fl-ezercizzju li ghamel fosthom li certi registri ma jwasslu mkien ghax ma jaghtux ismijiet ta' l-ulied allura kien impossibbli li jkompli jindaga dwarhom u ma kien hemm ebda mod iehor kif isib l-informazzjoni.

Mill-persuni li qeghdin l-Awstralja kellmu lix-xhud xi hamsa jew sitta, izda b'kollox hemm circa erbghin. Permezz ta' dawk li kellmih in-nutar identifika l-ulied u ndaga dwar min kienu n-nanniet.

Fi kliem ix-xhud, l-ezercizzju li ghamel kien jinvolvi hafna hin u kien ferm komplikat. Minn nies li kellmu lura lix-xhud, uhud riedu l-ewwel ikunu jafu kemm kien is-sehem taghhom biex jaraw jekk jaqblilhomx.

Ix-xerrej prospettiv kien konsapevoli tal-fatt li hemm dawn il-komplikazzjonijiet kollha imma xorta huwa nteressat li jersaq ghall-kuntratt.

Ix-xhud hejja anke abbozz tal-kuntratt ta' kompro-vendita li jinkludi wkoll ammont konsiderevoli ta' *causa mortis* peress li hemm min gie nieqes wara l-1991. Gew inkluzi fl-abbozz ukoll is-sehem tal-vendituri, anke tas-sidien mhux maghrufa[6]. Qal ukoll li s-sehem ta' nies li huma maghrufa u li qeghdin parti fil-kawza tal-lum jammontaw <u>ghal aktar minn 50%.</u> Infatti l-vendituri li ser ikunu prezenti ghall-kuntratt jew personalment jew permezz tal-prokuri jammontaw <u>ghal 67 ruh minn 84</u>. Sa issa hemm tnejn u hamsin ruh li jistghu jidhru fuq il-kuntratt.

c. Xehdet **Rose Attard**[7], wahda mir-rikorrenti, li qalet li l-buznannu taghha kien xtara l-art in kwistjoni fl-1908 u huwa miet fl-1917 u halla warajh tliet ulied u cioe' Lorenzo, in-nanna taghha Rose u lil oht in-nanna Victoria. Qalet li minn naha ta' nannitha ma hemmx problemi ghaliex iz-zijiet ma kellhomx tfal u kull

[6] Kopja a fol 111 et seq
[7] Fol 100 et seq

ma ghad baqa' hija hi stess u cioe' r-rikorrenti, u hutha li tlieta minnhom mietu. Minn naha taghha kulhadd huwa maghruf. Ix-xhud qalet ukoll li Lorenzo, iz-ziju ta' missierha kien ihallas ic-cens hu u mbaghad ghaddieha lit-tfal t'ohtu. Izda t-testment baqa' ma bidlux u fih kellu nofs in-naha tieghu u nofs in-naha tal-mara. In-naha tal-mara r-rikorrenti ma jafux min huma. Dawn in-nies jghixu l-Kanada u l-Awstralja. Dawk tal-Kanada kellhom kuntatt. Pero' mbaghad hemm qraba ohra li maghhom mhemmx kuntatt u r-rikorrenti xehdet li ma jafux fejn jinsabu u lanqas l-istess kugini taghhom li qeghdin l-Awstralja ma jafu. Qalet ukoll li meta hija giet avvicinata mix-xerrej William Farrugia hija cemplet lill-eredi kollha u qaltilhom jekk ridux ibieghuha l-art. Hafna minnhom, anke dawk li jghixu Malta lanqas biss kienu jafu li ghandhom sehem minn din l-art. Imbaghad ix-xhud qabbdet perit li kejjilha u ta l-valur taghha. Il-perit qalilha li l-ghalqa fiha ftit inqas minn tmien tomniet u kull tomna qed tinbiegh bl-ghaxart elef lira Maltin. Ix-xhud qalet li ma qaghditx fuqu biss u kienu jigu sensara jgibulha n-nies u hi kienet issaqsi lilhom ukoll. Kollha kienu tal-istess fehma u tawha l-istess risposta – circa LM80,000.

In kontro-ezami hija wiegbet li meta l-perit ta l-istima ta' Lm10,000 kull tomna ma qalilhiex li dan il-prezz kien hekk minhabba l-problemi li kien hemm biex isir il-bejgh.

d. Gie prezentat rapport tal-**perit M'Louise Caruana Galea** inkarigata minn din il-Qorti sabiex taghti l-valur reali fuq is-suq miftuh tal-proprjeta' in kwistjoni[8]. Il-perit zammet access fuq il-post u wara li elenkat il-konstatazzjonijiet taghha li saru fuq il-post ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

i. Skont in-*North West Local Plan* tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar l-ghalqa in kwistjoni tinsab f'zona li taqa' 'l barra mill-izvilupp u hija meqjusa bhala *area of agricultural value.*

ii. Wara li rat il-konvenju tal-31 ta' Marzu 2016 u dak tad-9 ta' Dicembru 2015 u l-pjanta annessa ma' dan il-konvenju, il-perit ibbazat il-valutazzjoni taghha fuq l-informazzjoni miktuba fuq dawn iz-zewg konvenji f'paragrafu 2;

iii. Il-perit espert hadet in konsiderazzjoni l-fatt li l-art ma kinitx tinhadem u kienet tidher mitluqa, kif ukoll il-fatt li skont il-kuntratt tad-9 ta' Dicembru 2015 kien hemm il-klawsola li tghid hekk – "*Bil-patt favur il-vendituri l-bdiewa li jahdmu dina l-art ma jitolbux aktar mis-somma ta' seba elef Ewro (€7,000) minghand il-vendituri sabiex jivvakaw din l-art u jirrilaxxjaw id-drittijiet ta'*

[8] Fol 148 et seq

lokazzjoni taghhom fuq din l-art u jirritornawha lura lill-vendituri bil-vacant possession";

iv. In vista tal-konsiderazzjoni appena msemmija l-perit ibbazat il-valutazzjoni taghha fuq ghalqa b'zewg qbiela;

v. Biswit l-ghalqa hemm razzett tal-hniezer u nhareg permess ta' estensjoni tar-razzett ezistenti ghal *meat processing plant*. Fost il-binjiet permessi hemm *Manure Clamp* b'fossa *(cesspit)* tahtha;

vi. Waqt l-access ir-rikorrenti Rose Attard gibdet l-attenzjoni tal-perit tekniku fuq il-marki ta' carcir fuq l-appogg ta' dan ir-razzett li jaghti ghal gol-ghalqa u gibdet l-attenzjoni tal-istess perit li f'certu hinijiet u granet l-irwejjah ikunu nspopportabbli;

vii. Waqt l-access il-perit ma xammitx irwejjah imma hadet in konsiderazzjoni dan ic-carcir abjad u l-fatt li kien qed jorigina mill-livell t'isfel tal-binja li aktarx tikkoincidi mal-livell ta' l-art;

viii. Waqt l-access il-perit ikkonstatat li tul naha tal-ghalqa hemm appogg ta' zewg sulari li fih ghandhom twieqi li qed jaghtu ghall-ghalqa mertu tal-kawza;

ix. Il-perit ikkonstatat ukoll (mill-moghdija li waslet ghall-ghalqa), li naha minnhom ta' l-ghalqa jew ma kienx hemm hajt li jiddefinixxi l-konfini tal-ghalqa mertu tal-kawza u terzi jew inkella da nil-hajt kien qiehed baxx u mghotti mill-haxix hazin;

x. Il-moghdija li twassal ghall-ghalqa hija dejqa hafna u certu ngenji bhal tractors ikollhom certu diffikulta' biex jimmanuvraw ghal gol-ghalqa.

Maghmula dawn l-osservazzjonijiet il-perit espert waslet ghall-konkluzjoni li tenut kont id-daqs, pozizzjoni u fatturi ohra msemmija fir-relazzjoni li jistghu jaffetwaw il-valur tal-istess proprjeta', **din l-istess proprjeta' hija stmata fl-ammont ta' mija u tmenin elf Ewro €180,000**.

e. Waqt is-seduta tal-20 ta' Novembru 2017[9] l-partijiet iddikjaraw li huma jistriehu fuq il-valur moghti mill-perit Caruana Galea nonostante li l-konvenju jindika wiehed ftit aktar vantaggjuz.

[9] Fol 147

f. Ir-rikorrenti prezentaw l-estratti tal-Gazzetta tal-Gvern u gurnal lokali b'kopja tar-rikors guramentat odjern flimkien ma' ricevuta tal-ispejjez inkorsi ghal tali pubblikazzjoni[10].

3. GURISPRUDENZA

Fil-kaz **Carmelo sive Nenu Pantalleresco et vs Dr Anthony Cutajar et noe deciz fis-16 ta' Lulju 2015**[11] inghad hekk -

"Ikkonsidrat** li hadd ma jista' jigi imgieghel jibqa' fil-komunjoni u kull wiehed mill-komproprjetarji jista' dejjem, ghad li jkun hemm ftehim xort'ohra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm dispost mod iehor bl-ahhar volonta' tat-testatur (**art.496 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta).** Inoltre kull komproprjetarju jista' jittrasferixxi s-sehem tieghu. (**art.495 tal-Kap.16).

*Illi l-**Art.495A** dahal fil-Kap.16 tal-Ligijiet ta` Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Id-dispozizzjoni taghti l-fakolta` lillQorti li tawtorizza bejgh ta' proprjeta` in komuni meta lbejgh jinzamm minn xi komproprjetarji kapriccjozament.*

L-Art.495A(1) jghid :

"Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata, meta 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 ghal qsim tal-proprjeta` li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh ta' xi proprjeta` partikolari ta' bejniethom, il-qorti ghandha, jekk tkun sodisfatta li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgh skont ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur talishma li kull komproprjetarju jkollu."

Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relattivament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjeta` li l-liġi ma tiffavorihx.

Iz-zmien ta' għaxar snin li ssemmi d-dispozizzjoni jibda jgħaddi minn meta jkun inħoloq l-istat ta' komunjoni.

L-Art.495A(5) jaghti l-fakolta` lill-komproprjetarji "dissidenti" li jopponu l-bejgh billi "jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-

[10] Fol 170 et seq
[11] Rik Gur 1084/14

komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu jbatu minhabba fil-bejgh." Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess illi, jekk ilbejgh isir, dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibigħu għax għallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibiegħu.

Ghalhekk meta jkun hemm oppozizzjoni ghall-bejgh, din tigi ezaminata mill-qorti li jkollha d-dritt li tordna li ssir stima tal-proprjeta` u jekk it-talba tigi akkordata, il-qorti ghandha tistabbilixxi l-prezz ghal dak il-bejgh. Fl-ahharnett f'kaz li jkun hemm aktar minn komproprjetarju wiehed li jopponi jew f'kaz li l-qorti tichad it-talba, dik il-qorti tkun tista' tordna l-bejgh tal-beni b'licitazzjoni.

Mil-lat ta` procedura, it-talba biex isir il-bejgh issir permezz ta` rikors li ghandu jkollu mieghu dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgh kif ukoll prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur ta' l-ishma li kull wiehed minnhom ikollu kif ukoll ilpattijiet u l-kondizzjonijiet li tahthom ikun ser isir il-bejgh. Fir-rikors ghandha tkun indikata wkoll id-data meta lpropjeta' tkun saret in komun u c-cirkostanzi relattivi.

Jekk il-Qorti tiddeciedi li ghandu jsir il-bejgh, din ghandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv iehor ghal dak ilbejgh u ghandha aktar minn hekk –

(a) tistabbilixxi l-hin, il-jum u l-post meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment.

(b) meta l-bejgh ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, tahtar nutar biex jippubblika l-att.

c) tahtar kuratur, ukoll minn fost il-kompropjetarji nfushom sabiex jirrapprezenta lil min mill-kompropjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew strument iehor ta' trasferiment.

Ikkonsidrat li fil-kaz odjern l-eredita' gjacenti ma tistax tkun meqjusa bhala komproprjetarja "dissidenti" fit-tifsira ordinarja tal-kelma. Proprjament hija rapprezentata minn kuraturi li ma jistghux jagixxu de proprio biex jittrasferixxu kapital appartenenti lill-eredita`, imma biss bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti wara li jsiru certi accertamenti flinteress tal-eredita' gjacenti. Id-dissens, f'dan il-kaz, jikkonsisti fil-limitazzjonijiet imposti mil-ligi fuq l-istess kuraturi.

Madanakollu l-kompitu tal-Qorti fil-procedura istitwita taht l-artiklu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament pregiudikati. Inoltre, jinkombi fuq 'l hekk imsejha dissidenti, l-oneru li juru dan il-pregiudizzju gravi.

4. KONSIDERAZZJONIJIET
Fid-dawl tas-suespost il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

1. Fil-kaz tal-lum irrizulta stat ta' komproprjeta' bejn is-sidien li jissemmew fil-proceduri ghal perjodu li jeccedi l-ghaxar snin mid-data tal-mewt ta' Giuseppe Cardona fil-25 ta' Marzu 1918;

2. Ma tressqet ebda prova li tikkontesta l-provenjenza tal-proprjeta' in kwistjoni u lanqas li twaqqa' l-mod kif is-sehem tal-istess proprjeta' ghadda ghand il-varji komproprjetarji;

3. Ma hemm ebda azzjoni ghaddejja dwar id-divizjoni tal-proprjeta' mertu ta' dawn il-proceduri;

4. Ma kienx possibbli li jintlahaq ftehim bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgh tal-art peress li uhud minnhom mhumhiex maghrufa jew rintraccabbli u ghalhekk gew intavolati dawn il-proceduri;

5. Il-Qorti tqis sodisfatti l-kriterji ndikati fl-**artikolu 459A (2)** tal-Kap 16 in kwantu ghall-fatt li t-talba ghall-awtorizzazzjoni mressqa mill-maggor parti tal-komproprjetarji saret permezz ta' rikors guramentat li fih gie dikjarat il-qbil tas-sidien rikorrenti ghall-bejgh ta' tali art. Mid-dokumenti esibiti mar-rikors u mill-provi mressqa fil-kawza, partikolarment l-abbozz tal-kuntratt tal-bejgh, hemm indikat is-sehem tal-vendituri, inkluz tas-sidien mhux maghrufa li komplessivament bejniethom huwa maqsum hekk: sehem ta' sebgha u sittin minn erbgha u tmenin (67/84) ghall-partijiet li se jidhru personalment fuq il-kuntratt u sehem ta' sbatax minn erbgha u tmenin (17/84) ghall-partijiet mhux maghrufa jew rintraccabbli kif rapprezentati mill-kuratur appuntat mill-Qorti. Id-data meta' l-proprjeta' saret in komun u c-cirkustanzi relattivi huma wkoll indikati fir-rikors kif spjegat. Il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgh gew stipulati fiz-zewg konvenji prezentati in atti kif ukoll fl-abbozz tal-kuntratt ta' bejgh;

6. Il-kriterji ndikati fl-**artikolu 459A (3) tal-Att** ukoll huma sodisfatti. Ir-rikors tar-rikorrenti gie notifikat lill-kuraturi mahtura appozitament biex jirraprezentaw
lil dawk il-komproprjetarji mhux magħrufa jew ma humhiex rintraccabbli. Saret ukoll id-debita pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u l-gurnal lokali;

7. Id-dikjarazzjoni rikjesta a tenur tas-**subartikolu 4 tal-artikolu msemmi** giet guramentata mir-rikorrenti Rose Attard kemm fir-rikors promotur kif ukoll fix-

xhieda taghha moghtija quddiem il-Qorti fejn anke tat dettalji tat-tentattivi inutli li saru biex jigu rintraccjati dawn l-istess komproprjetarji;

8. Ma tressqet ebda oppozizzjoni formali minn xi kompropretarju ghall-bejgh in kwistjoni ai fini tal-**artikolu 459A (5) tal-Att**;

9. Dwar il-prezz tal-bejgh, kien jinkombi naturalment fuq ir-rikorrenti li jgibu prova permezz ta' liema huma jikkonvincu lill-Qorti li l-valur mitlub huwa wiehed vantaggjuz li ma jirrekax pregudizzju gravi lill-komproprjetarji l-ohra li huma assenti u ma humiex rintraċċjabbli, inkella kompletament injoti. Il-Qorti tinnota li originarjament fiz-zewg konvenji datati 9 ta' Dicembru 2015 u 31 ta' Marzu 2016 il-partijiet kienu qablu fuq prezz ta' €187,000 li huwa marginalment aktar vantaggjuz mill-valur ta' €180,000 raggunt mill-perit tal-Qorti. Madankollu l-Qorti tinnota li kemm ir-rikorrenti kif ukoll il-kuraturi appuntati f'dawn il-proceduri it-tnejn qablu dwar il-prezz ta' €180,000, liema prezz huwa wkoll rifless fl-abbozz tal-kuntratt ta' bejgh fejn iddahhlet klawsola li permezz taghha gie korrett il-prezz tal-bejgh minn €187,000 ghal €180,000[12]. Il-Qorti tqis ukoll li l-perit tekniku tat ragunijiet validi u dettaljati li jispjegaw il-valur tal-art stmat fir-rapport u peress li dan il-prezz huwa fl-istess ilma tal-prezz originarjament indikat ma tirriskontrax pregudizzju ghal dawk il-komproprjetarji assenti, injoti jew mhux rintraccjabbli. Ghaldaqstant il-Qorti tafferma li l-art mertu ta' dawn il-proceduri ghandha tinbiegh ghall-prezz ta' €180,000;

10. In fine jigi nnutat ukoll li kemm il-konvenji msemmija kif ukoll l-abbozz tal-kuntratt ma fihomx kundizzjonijiet ghajr dawk normalment assunti mill-vendituri f'kuntratt ta' bejgh.

Fid-dawl ta' dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti sejra takkolji t-talbiet tar-rikorrenti u tawtorizza l-bejgh tal-ishma kollha tal-porzjon diviza ta' art mertu tal-proceduri tal-lum.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kaz billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgħ tal-kwoti kollha tal-proprjetà ossia porzjoni diviża ta' art fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, Malta, fil-kontrada ta' Ħal Qdieri, tal-kejl ta' circa tmint elef, seba' mija u ħamsin metru kwadru (8,750mk), kif murija ibbordurata bil-kulur ahmar, fuq il-pjanta annessa u mmarkata bħala dokument ittra 'A' mal-konvenju tal-31 ta'

12 Fol 123

Marzu 2016 skont il-pattijiet u kundizzjonijiet stabbiliti hemmhekk ghajr ghall-prezz li qieghed jigi ffissat ghal mija u tmenin elf Ewro (€180,000);

2. Tilqa' t-tieni talba u tistabilixxi lil kuntratt, (cioe' d-dikjarazzjoni causa mortis u t-trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni) ghandu jigi ppubblikat ……………….fl-edifizju tal-Qorti, il-Belt Valletta.

. Tinnomina lin-Nutar Dr. Luke Caruana sabiex jippubblika l-kuntratt, d-dikjarazzjoni causa mortis u t-trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni;

4. Tinnomina lil Dr.Christopher Chircop sabiex jirraprezenta lis-sidien injoti, assenti jew mhux rintraccjabbli fuq l-att ta' trasferiment imsemmi. Il-kuratur ghandu jircievi l-prezz dovut lill-persuni rapprezentati minnu u wara li titnaqqas t-taxxa dovuta u wara li jithallas id-dritt dovut lilu fuq il-kuntratt, jiddeposita il-bilanc taht l-awtorita' tal-Qorti skont il-ligi;

5. L-ispejjez legali jithallsu mir-rikorrenti a proporzjon tas-sehem taghhom.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

Victor Deguara
Dep. Reg.