QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 23 ta' Mejju 2018

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

Rikors Numru: 90/2017 PC

Anthony Portelli;

John Portelli;

Mary Stella Saliba kemm f'isimha proprju
kif ukoll għan-nom ta' Michael Saliba u ta'
Paul Saliba, atwalement imsefrin;

Karen Axiak;

Sammy Portelli

vs

Dr. Deborah Mercieca li b'digriet tat-3 ta' Jannar 2018
ġiet nominata Kuratur Deputat sabiex
tirraprezenta lil Peter Paul Attard

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors debitament maħluf fl-24 ta' Novembru 2017 minn Joseph Portelli, debitament awtorizzat permezz ta' prokura ġenerali minn wieħed mill-atturi,[1] u li bih l-atturi, wara li ppremettew:

[1] Ara prokura a fol. 7 tal-proċess

Illi l-proprjeta' li dwarha qed isir dan ir-rikors tikkonsisti f'porzjon art fil-kuntrada magħrufa bħala "Tal-Ħanaq", fil-limiti tan-Nadur, Għawdex, bil-kejl ta' ċirka ħames mija u ħamsa u għoxrin metri kwadri (525m.k.) inkluz il-kamra li hemm ġol-istess porzjon art, li tikkonfina mill-grigal u majjistral ma' beni ta' Joseph Portelli, missier ir-rikorrenti Sammy Portelli, mill-lbiċ u xlokk ma' beni tal-familja Grech, u liema art hija aċċessibbli minn passaġġ bir-riġel minn fuq il-proprjeta tal-familja Grech, imbagħad minn passaġġ magħżul li jisbokka fi Triq Ħida, Nadur, Għawdex faċċata eżatt tad-dar bla numru u bl-isem 'Dar Riħ Fuq' proprjeta tal-konjuġi Vella, kif murija aħjar l-porzjon art delineata bl-aħmar fuq l-annessa pjanta u site-plan immarkata bħala Dok. A, libera u franka, u bid-drittijiet, ġiustijiet u pertinenzi kollha tagħha.

Illi din il-proprjeta kienet oriġinarjament tappartjeni lil Maria Attard nee' Grech. Hija kienet akkwistat din il-proprjeta permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Giużeppi Cauchi tal-10 ta' Awwissu 1967 liema kuntratt qed jiġi anness u mmarkat bħala Dok. B.

Illi l-imsemmija Maria Attard mietet fl-30 ta' Lulju 1977 (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt annessa u mmarkata bħala Dok. C1). Mir-riċerki testimentarji tagħha (kopja tat-testment u tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti qed jiġu annessa u mmarkata bħala Dok. C2, C3 u C4) rriżulta li hija kienet għamlet testament unica charta fl-atti tan-Nutar Dr. Guseppe Cauchi tat-13 ta' Ottubru 1972. Permezz ta' dan it-testment hija nnominat bħala werrieta universali fi kwart (1/4) indiviż kull wieħed lit-tlett uliedha li kienu ħajjin u ossia lil Giorgia Muscat, Joseph Attard u Peter Paul Attard u l-kwart indiviż (1/4) l-ieħor lill-ulied binthom Pawla Saliba li mietet fl-14 ta' Novembru 1957 (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt annessa u mmarkata bħala Dok. C5). Ulied Pawla Saliba kien jisimhom Coronato Saliba, Carmelo Saliba u Michael Saliba. Għaldaqstant it-tlett aħwa Saliba wirtu sehem indiviż minn tnax (1/12) tal-proprjeta' fuq deskritta kull wieħed.

Illi mis-suċċessuri ta' Maria Attard, Carmelo Saliba miet fis-26 ta' Ġunju 2011 (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt annessa u mmarkata bħala Dok. D1). Mir-riċerki testimentarji tiegħu rriżulta li huwa rregola s-suċċessjoni tiegħu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dr. Joanne Cauchi datat 16 ta' Novembru 2007 (kopja tat-testment u tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti annessi bħala Dok. D2, D3 u D4). Permezz ta' dan it-testment huwa nnomina bħala eredi universali tiegħu lil uliedu Paul Saliba u Karen mart Raphael Axiaq u ħalla l-użu u l-użufrutt tal-beni tiegħu kollha mobbli u imobbli favur martu Mary Stella Saliba.

Illi mis-suċċessuri ta' Maria Attard, Giorgia Bartolo nee' Attard, armla ta' Peter Paul Muscat u sussegwentament ta' Felice Bartolo mietet fit-2 ta' Mejju 2015 (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt annessa u mmarkata bħala Dok. E1). Mir-riċerki testimentarji tagħha rriżulta li hija mietet intestata (kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti qed jipu annessa u mmarkata bħala Dok. E2, E3 u E4). Għalhekk wirtitha t-tifla tagħha Maria Portelli nee' Muscat.

Illi l-eredi ta' Giorgia Bartolo, Maria mart Carmelo Portelli, bint Peter Paul Muscat u Giorgia Bartolo nee' Attard mietet fil-9 ta' Marzu 2008 (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt annessa u mmarkata bħala Dok. F1). Mir-riċerki testamentarji tagħha rriżulta li hija rregolat is-suċċessjoni tagħha permezz ta' testament fl-atti tan-Nutar Dr. Maria Vella Magro datat 2 ta' Awwissu 2007 (kopja tat-testment u tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti annessi bħala Dok. F2, F3 u F4). Permezz ta' dan it-testment hija nnominat liż-żewġt itfal tagħha li kienu għadhom ħajjin fid-data tal-mewt tagħha u ossia Anthony Portelli u John Portelli, fi kwoti ugwali bejniethom.

Illi mis-suċċessuri ta' Maria Attard, Joseph Attard miet fis-16 ta' Ottubru 2007 (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt annessa u mmarkata bħala Dok. G1). Mir-riċerki testamentarji tiegħu rriżulta li huwa rregola s-suċċessjoni tiegħu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Michael Refalo datat 21 ta' Ġunju 1995 (kopja tat-testment u tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti annessi bħala Dok. G2, G3 u G4). Permezz dan l-aħħar testment huwa nnomina lin-nepputija tiegħu, l-imsemmija Maria mart Carmelo Portelli bħala eredi universali tiegħu.

Illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 24 ta' Settembru 1979 fl-atti tan-Nutar Cefai l-istess Joseph Attard xtara mingħand l-imsemmi Coronata Saliba sehem indiviż minn tnax (1/12) minn din il-proprjeta' (kopja tal-kuntratt qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. H1). Illi dan l-akkwist sar meta Joseph Attard kien miżżewweġ lil Maria Attard nee' Camilleri (kopja taċ-ċertifikat taż-żwieġ anness u mmarkat bħala Dok. H2). Għaldaqstant nofs is-sehem indiviż minn tnax (1/12) huwa ta' Joseph Attard, filwaqt li n-nofs l-ieħor jappartjenti lil martu Maria Attard nee' Camilleri.

Illi Maria Attard nee' Camilleri mietet fil-20 ta' Mejju 1994 (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt annessa u mmarkata bħala Dok. I1). Mir-riċerki testimentarji tagħha rriżulta li hija rregolat is-suċċessjoni tagħha permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dr. Emanuel George Cefai tal-21 ta' Novembru 1985 (kopja tal-aħħar testament u tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti qed jiġu annessa u mmarkata bħala Dok. I2, I3 u I4). Permezz ta' dan it-testment hija nnominat bħala eredi universali tagħha lil żewġha Joseph Attard. Għalhekk in-nofs is-sehem indiviż minn tnax (1/12) wirtu żewġha.

Għalhekk, l-istess Joseph Attard meta miet kien proprjetarju ta' terz (1/3) indiviż tal-imsemmija proprjeta'. Illi lil Joseph Attard wirtitu Maria Portelli kif spjegat aktar il-fuq, li sussegwentament wirtuha uliedha Anthony Portelli u John Portelli, fi kwoti ugwali bejniethom. Għaldaqstant huma wirtu sebgħa ishma indiviżi minn erbgħa u għoxrin (7/24) tal-proprjeta' fuq deskritta kull wieħed.

Illi Peter Paul Attard ukoll wiret kwart (1/4) indiviż mill-proprjeta' fuq deskritta mingħand ommu Maria Attard. Illi hadd mill-esponenti ma jafx x'sar mill-imsemmi Peter Paul Attard u jekk għadux ħaj jew le. Għalhekk hu, jew f'każ li miet l-eredi tiegħu, huma proprjetarji ta' kwart (1/4) tal-imsemmija proprjeta'.

Illi abbażi ta' dan kollu, il-proprjeta' imsemmija hija miżmuma fil-kwoti segwenti (prospett anness bħala Dok. J):

- Anthony Portelli huwa proprjetarju ta’ sebgħa ishma indiviżi minn erbgħa u għoxrin (7/24) tal-proprjeta’ fuq deskritta;

- John Portelli huwa proprjetarju ta’ sebgħa ishma indiviżi minn erbgħa u għoxrin (7/24) tal-proprjeta’ fuq deskritta;
- Michael Saliba huwa proprjetarju ta’ sehem indiviż minn tnax (1/12) tal-proprjeta’ fuq deskritta;

- Mary Stella Saliba għandha dritt ta’ użu u użufrutt fuq sehem indiviż minn tnax (1/12) tal-proprjeta’ fuq deskritta;

- Paul Saliba huwa proprjetarju ta’ sehem indiviż minn erbgħa u għoxrin (1/24) tal-proprjeta’ fuq deskritta;

- Karen Axiaq hija proprjetarja ta’ sehem indiviż minn erbgħa u għoxrin (1/24) tal-proprjeta’ fuq deskritta;

- Peter Paul Attard huwa proprjetarju ta’ kwart (1/4) indiviż tal-proprjeta fuq deskrita.

Illi l-esponenti kollha ħlief Sammy Portelli - li jikkonsistu fis-sidien kollha tal-porzjonijiet art fuq deskritta apparti għall-komproprjetarji mhux magħrufa, li l-esponenti ma jafux min huma - jixtiequ illi l-immobbli fuq imsemmi jinbiegħ lir-rikorrenti Sammy Portelli kif iddikjaraw fil-konvenju li kopja tiegħu qed jiġi hawn annessa bħala Dok. K flimkien ma’ riċevuta għar-reġistrazzjoni tal-konvenju annessa bħala Dok. L.

Illi huma jidhrilhom illi ottjenew prezz vantaġġjuż mingħand ir-rikorrenti Sammy Portelli għal din il-proprjeta’ kif jirriżulta mill-konvenju fejn ġew ukoll elenkati l-kondizzjonijiet ta’ dan il-bejgħ u mill-istima ġuramentata tal-Perit Saviour Micallef annessa u mmarkata bħala Dok. M.

Illi pero' sfortunatament il-komproprjetarju l-ieħor ma jistax jinstab.

Illi l-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta huwa applikabbli f’ dan il-każ peress li:

1. ir-rikorrenti kollha apparti Sammy Portelli flimkien mal-intimat huma komproprjetarji ta’ din il-proprjeta';

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

3. sal-ġurnata tal-llum ħadd għadu ma istitwixxa xi kawża quddiem xi Qorti rigward id-diviżjoni ta' din il-proprjeta;

4. il-komproprjetarji intimati ma jistgħux jinstabu;

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

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

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

Talbu illi din l-Onorabbli Qorti jogħgobha,

1. Taħtar kuratur deputat sabiex jirrapreżenta lill-komproprjetarju mhux magħrufa, u ċioe' lil Peter Paul Attard u dan prevja l-ħruġ tas-soliti bandi;

2. Tordna l-pubblikażżjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta oħra lokali fit-termini tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Tordna notifika ta' dan ir-rikors lill-intimati kollha ukoll fit-termini tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16;

4. Tapprova l-bejgħ propost;

5. Tordna l-pubblikażżjoni tal-att ta' bejgħ anke għal dak illi jirrigwarda l-kwoti spettanti lill-intimat, 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 jirrapreżentaw 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[2] u l-kopja tal-konvenju tas-19 ta' Ġunju 2017 li jindika r-rieda tal-atturi li jbiegħu l-art in kwistjoni bil-prezz imsemmi f'dan ir-Rikors tagħhom, u dan a tenur tal-istess sub-inċiż ta' dan l-artikolu.[3]

Rat id-digriet tagħha tat-3 ta' Jannar 2018 fejn l-avukat dottor Deborah Mercieca ġiet nominata kuratriċi sabiex tirrapresenta lill-konvenut Peter Paul Attard.[4]

Rat id-debita pubblikazzjoni ta' dan ir-Rikors fil-Gazzetta tal-Gvern fit-13 ta' Frar 2018,[5] u dana a tenur tas-subinċiż (3) tal-istess artikolu.

[2] Dok. J anness mar-Rikors Ġuramentat, a fol.74 tal-proċess
[3] Dok. K a fol. 75 – 81 tal-proċess
[4] A fol. 102 tal-proċess
[5] Ara kopja, a fol. 109 – 113 tal-proċess

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuta nomine l-avukat dottor Deborah Mericeca li wieġbet:

1. Illi l-esponenti mhix edotta mill-fatti li taw lok għal din il-kawża u għaldaqstant ma hijiex f'posizzjoni li tissolleva l-eċċezzjonijiet kollha applikabbli skont il-Liġi. Għalhekk filwaqt li qed tirrimetti ruħha għal provi miġjuba, qiegħda tirriserva illi tippreżenta risposta ġuramentata ulterjuri jekk u meta hija tkun fil-pussess tal-informazzjoni kollha mertu tal-każ. Difatti fil-preżenti hija ma għandha l-ebda indirizz li jippermettilha tagħmel kuntatt ma Peter Paul Attard.

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

Rat iċ-ċertifikat rilaxxjat mill-A.I.C. Saviour Micallef fit-13 ta' Novembru 2017, minnu debitament ikkonfermat bil-ġurament.

Rat l-atti l-oħra kollha tar-Rikors.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors l-atturi qed jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-bejgħ tal-art imsemmija li huma jipposjedu in komun mal-konvenut.

Illi din l-art ilha hekk ipposseduta in komun mill-kontendenti għal aktar mit-tliet (3) snin rikjesti mill-liġi.[6]

Illi l-atturi, li jipposjedu l-maġġoranza kbira tal-ishma f'din l-art, għamlu konvenju dwar il-bejgħ tal-ishma kollha tagħhom lill-attur Sammy Portelli.

Illi l-prezz miftiehem dwar il-bejgħ tal-ishma kollha spettanti lill-komproprjetarji ta' din l-art, huwa ta' tlettax il-elf euro (€13,000), inkluż is-sehem tal-konvenuti.[7]

Illi, l-perit arkitett inkarigat mill-atturi biex jagħmel stima tal-valur fis-suq ta' din l-art, iddikjara bil-ġurament tiegħu illi jistma' li din l-art agrikola u nterkjuża għandha l-istess valur dikjarat fil-konvenju.[8]

Billi l-prezz miftiehem jidher, fiċ-ċirkostanzi, li huwa wieħed raġonevoli u ġust, din il-Qorti jidrilha li għandha toqgħod fuq il-prezz miftiehem mill-komproprjetarji l-oħra, u ma tfixkilx il-bejgħ propost.

Konsegwentement, jirriżulta li ġew sodisfatti l-kondizzjonijiet meħtieġa a tenur tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili għaliex għandu jirnexxi dan ir-Rikors. Billi l-Qorti temmen ukoll li l-konvenut Peter Paul Attard – li ħadd ma jaf x'sar minnu, aktar milli huwa xi "*komproprjetarju dissidenti*" kif imsemmi fil-liġi - mhux ser ikun

6 Ara l-emendi ntrodotti b-Att XIV tal-2016
7 Ara l-ewwel kondizzjoni ndikata fil-konvenju a fol. 79
8 Ara ċertifikat tal-AIC Saviour Micallef a fol. 83

gravament preġudikat jekk jintlaqa' dan ir-Rikors, u għalhekk ma jibqa' ebda raġuni għaliex m'għandhiex tintlaqa' t-talba għal dan il-bejgħ.

Għaldaqstant tiddeċidi dwar it-talbiet rimanenti, wara li ġie nominat kuratur għall-assenti u saret il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, billi tilqagħhom, u:

1. Tapprova l-bejgħ propost u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ, anke għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-konvenut;

2. Għal dan il-fini tinnomina (i) lin-Nutar dottor Maria Vella Magro li għandha tippubblika l-att opportun fl-uffiċċju tagħha nhar is-Sibt 16 ta' Ġunju 2018 fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.), u (ii) lill-istess Avukat Dottor Deborah Mercieca bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

L-ispejjeż, ikkalkolati fuq sehem l-intimat biss, kif deċiż mill-Qorti tal-Appell wara kawża bħal din taħt l-artikolu 495A tal-Kap. 16,[9] għandhom jiġu ssoportati mill-konvenut nomine, skont is-sehem rispettiv tiegħu.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

23.05.2018 – Sup90.2017 – Portelli Anthony et pro et noe et vs Av. Dr. Deborah Mercieca noe
2022

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