QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 02 ta' Ottubru, 2018

Rikors Guramentat Nru: 285/2017 AF

Christine Mifsud u Emanuel Laferla bhala mandatarju specjali ghan-nom u in rapprezentanza ta'

Michael Angelo Fenech (Passaport Malti bin-numru 0916717)

Maria Viola (Passaport Malti bin-numru 831317)

u

Josephine Bennet (Passaport Malti bin-numru 0910117)

vs

Avv. Dr. Tiziana Micallef li b'digriet tal-10 ta' Lulju 2017 giet mahtura Kuratur ghan-nom u in rapprezentanza ta'

Therese Fenech maghrufa wkoll bhala Therese Fenech Wood (Passaport Malti 0910099)

u

Toni Fenech (Passaport Malti 880586)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Christine Mifsud u Emanuel Laferla bhala mandatarju specjali ghan-nom u in rapprezentanza ta' Michael Angelo Fenech (Passaport Malti bin-numru 0916717), Maria Viola (Passaport Malti bin-numru 831317) u Josephine Bennet (Passaport Malti bin-numru 0910117), li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-porzjon diviza ta' art fil-Mosta, Malta, b'faccata fuq Triq it-Torri, Mosta, u b'entratura ohra fi Triq il-Ballata, Mosta, ta' kejl superficjali ta' mhux inqas minn sitt mija u sittin (660) metru kwadru.

Ir-rikorrenti ghandhom porzjon ta' sest (1/6) indiviz kull wiehed, b'dan li bejniethom erba' sesti (4/6) indivizi minn din l-art, filwaqt li l-intimati ghandhom ukoll porzjon ta' sest (1/6) indiviz kull wiehed, b'dan li bejniethom ghandhom zewg sesti (2/6) indivizi minn din l-art u dan kif jidher mill-prospett li qed jigi hawn anness u mmarkat Dok. CM1.

Il-proprjetà hawn fuq imsemmija misset lir-rikorrent Michael Angelo Fenech, Maria Viola u Josephine Bennet, u lill-intimati Therese Fenech maghrufa wkoll bhala Therese Fenech Wood u Toni Fenech, u kif ukoll lill-mejjet huhom Frangisk Fenech b'kuntratt ta' divizjoni datat tlieta (3) ta' April tas-sena elf disa mija u sebgha u tmenin (1987) fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri (vide l-anness Dok. CM2).

L-imsemmi Frangisk Fenech, li kien detentur tal-karta tal-identità bin-numru 580739M, miet nhar it-tmienja (8) ta' Frar tas-sena elfejn u erbatax (2014) (vide l-anness Dok. CM3), u kif jidher mir-ricerki testamentarji tieghu (Dok. CM4 u CM5) huwa miet testat u skond l-ahhar testment tieghu fl-atti tan-Nutar Dr. Anne Marie Tonna tas-sebgha (7) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlettax (2013) (Dok. CM6) huwa halla bhala werriet lir-rikorrenti Christine Mifsud u konsegwentement ir-rikorrenti Christine Mifsud ghandha sest (1/6) indiviz ta' din il-proprjetà.

Il-proprjetà hawn fuq imsemmija ilha in komun ghal aktar minn tliet snin.

Hadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjetà *de quo*.

Ir-rikorrenti kollha ftehmu dwar il-bejgh tal-proprjetà imsemmija hlief ghall-intimati.

L-akbar ghadd ta' komproprjetarji, ossia l-komproprjetarji kollha ghajr l-intimat waslu fi ftehim sabiex din il-proprjetà komuni tinbiegh lil Three MV Limited (C-43203) bil-prezz globali ta' tliet mija u tletin elf Ewro (EUR 330,000) ghall-intier, u dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet murija fil-konvenju datat hamsa (5) ta' Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016) (vide l-anness Dok. CM7).

Ir-rikorrenti ilhom jippruvaw ibieghu din il-proprjetà, u kien biss issa li rnexxielhom jikkonkludu l-konvenju bil-prezz fuq imsemmi, li kien l-oghla prezz li huma setghu igibu fuq is-suq.

Ir-rikorrenti qed jesebixxu wkoll prospett li juri s-sehem li huma ghandhom fil-proprjetà (vide l-anness Dok. CM 1 u prospett li juri l-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgh (Dok. CM 8).

Il-bejgh tal-proprjetà fuq imsemmija hija ta' beneficcju ghal kull ko-propjetarju tal-istess proprjetà u hadd minnhom mhu ser jigi ippregudikat bil-bejgh taghha.

Peress li mhux kull ko-proprjetarju qed jaghti l-kunsens tieghu ghal dan il-bejgh u peress li r-rikorrenti jirrapprezentaw l-aktar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju ikollu, ir-rikorrenti qed jipprezentaw dan ir-rikors a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tawtorizza l-bejgh tal-proprjetà fuq imsemmija skond u a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan bil-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet imnizzla fil-konvenju datat hamsa (5) ta'

Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016) redatt minn Nutar Dottor Sam Abela.

2. Tordna li l-kuntratt ta' bejgh jigi ppublikat minn Nutar Pubbliku ta' Malta Dottor Sam Abela u tiffissa hin, jum u post fejn handu jsir it-trasferiment tal-immobbli ai termini tal-konveju datat hamsa (5) ta' Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016) redatt mminn Nutar Dottor Sam Abela.

3. Tahtar kuraturi sabiex jidhru fuq l-att finali ta' trasferiment ossia bejgh f'isem min mill-ko-proprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-Nutar Pubbliku fuq imsemmi ghall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment.

Salv kull provvediment iehor li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' Christine Mifsud u Emanuel Laferla ghan-nom ta' Michael Angelo Fenech, Maria Viola u Josephine Bennett.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat id-digriet tal-Qorti diversament presjeduta moghti fl-10 ta' Lulju 2017 li permezz tieghu giet mahtura Dr. Tiziana Micallef biex tirrapprezenta lil Therese Fenech maghrufa wkoll bhala Therese Fenech Wood u Toni Fenech.

Rat ir-risposta guramentata ta' Dr. Tiziana Micallef li in forza taghha gie eccepit illi:

Preliminarjament ir-rikors promotur huwa null u bla effett stante illi r-rikorrenti Emanuel Laferla filwaqt li ddikjara illi huwa l-mandatur specjali u qieghed jagixxi ghan-nom u in rapprezentanza ta' Michael Angelo Fenech, specjali tieghu billi jannetti mar-rikors promotur id-dokumenti u cioè l-mandati specjali u atti ohra li jawtorizzah jaghmel din il-kawza. Dan qed jinghad senjatament fir-rigward tar-rikorrenti Maria Viola illi skond informazzjoni illi l-esponenti ghandha ilha tbati mid-

dementia ghal diversi snin u ghalhekk ghandhom jigu pprezentati wkoll certifikati medici relattivi.

Preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost isegwi li d-dikjarazzjoni guramentata ta' Emanuel Laferla bhala mandatarju specjali u ghan-nom u in rapprezentanza ta' Michael Angelo Fenech, Maria Viola u Josephine Bennet mar-rikors promotur hija nulla u bla effett stante n-nuqqas tad-debita awtorizzazzjoni espressa mehtiega biex issir tali dikjarazzjoni f'dan il-procediment u dan in vista anke tal-fatt illi ma gewx esebiti certifikati medici u dokumenti ohra necessarji fir-rigward tar-rikorrenti Maria Viola.

Inoltre l-esponenti jirrilevaw illi mhux minnu illi l-istess esponenti irrifjutaw illi l-proprjetà in kwistjoni tinbiegh bil-prezz u kundizzjonijiet stipulati ghaliex effettivament hadd mill-atturi ma infurmawhom illi kien instab il-bejgh ghall-imsemmija proprjetà, u fil-fatt l-ewwel darba li l-esponenti saru jafu b'dan il-bejgh propost, u bil-konvenju datat il-hamsa (5) ta' Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016) fl-atti tan-Nutar Dr. Sam Abela, esibiti in atti, kien meta gew notifikati b'dawn il-proceduri u l-atti gudizzjarji relattivi.

Effettivament, l-esponenti ilhom snin ma jkollhom kuntatt mal-atturi minhabba li hemm disgwid bejniethom. Izda l-atturi fl-ebda hin ma kellmu lill-esponenti u wisq anqas gharrfuhom bl-izviluppi fir-rigward tad-dar in kwistjoni u bil-konvenju relattiv.

Inoltre l-esponenti jirrilevaw illi minhabba n-nuqqas ta' prokura fil-konfront ta' Christine Mifsud l-imsemmi konvenju esibit in atti mhuwiex validu ai termini tal-ligi stante illi l-istess Christine Mifsud ma setghetx tidher fuq l-istess konvenju.

Minghajr pregudizzju ghal dak kollu fuq premess, l-esponenti jiddikjaraw illi huma jinsabu disposti illi l-proprjetà de quo tinbiegh skond il-prezz u bil-kundizzjonijiet illi jinsabu elenkati fil-konvenju tal-hamsa (5) ta' Lulju tas-sena elfejn us ittax (2016) fl-atti tan-Nutar Dr. Sam Abela.

In vista ta' dak kollu premess, l-esponenti filwaqt illi jirrimetti ruhu ghall-ewwel tliet talbiet atturi, soggett ghal dak li digà

nghad fir-rigward tal-prokura ta' Christine Mifsud jecepixxi li ghandu jsegwi minn dak kollu premess illi l-istess esponenti ma ghandhomx ibatu l-ispejjez tal-proceduri odjerni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Novembru 2017 fejn deher l-istess Toni Fenech assistit minn difensur tieghu li talab li jiffamiljarizza ruhu mal-atti tal-kawza, madanakollu dan Toni Fenech ma assumix l-atti f'ismu, biex b'hekk din il-Qorti baqghet tqis lil Dr. Tiziana Micallef bhala kuratur taz-zewg intimati.

Rat id-diversi differimenti moghtija fuq talba tal-partijiet li infurmaw il-Qorti li kienu qed jittentaw jittransigu l-vertenza.

Rat in-nota ta' Toni Fenech li permezz taghha, ddikjara illi kien jaqbel mal-bejgh tal-proprjetà skond il-konvenju esibit.

Rat illi l-ewwel zewg eccezzjonijiet gew formalment irtirati mill-intimati filwaqt li ma ngabu ebda provi ohra mill-istess intimati biex isostnu l-istess eccezzjonijiet. Minn naha l-ohra r-rikorrenti ressqu provi konsiderevoli u affidabbli li infatti kienu saru diversi tentattivi biex jinfurmaw lill-intimati bil-bejgh prospettat u kienet l-intransigenza tal-intimati li wasslet ghall-htiega ta' dawn il-proceduri.

Ikkunsidrat illi l-Art. 495A tal-Kap. 16 jipprovdi testwalment kif gej:

> *"(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 jiftiehmu 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."

Il-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati fil-kuntest tal-procedura odjerna hija ormai stabbilita u kostanti. Il-Qorti taghmel referenza fost ohrajn ghas-sentenza D.G Limited vs l-Av. Dr. Yana Micallef Stafrace (25 ta' Marzu 2011), Bonavia vs Bonavia (24 ta' April 2017) u Zammit vs Muscat (28 ta' Gunju 2017) u partikolarment ghas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Carmelo Abela et vs Dr. Noel Bartolo noe et.

Fil-kaz in ezami l-Qorti tqis li l-kundizzjonijiet kollha imposti mill-ligi jinsabu sodisfatti u l-bejgh tal-proprjetà skond il-kundizzjonijiet kif elenkati fil-konvenju *de quo* partikolarment il-prezz li huwa konsiderevolment oghla mill-istima tal-perit kif konfermata bil-gurament tieghu, huwa vantagguz ghall-komproprjetarji kollha.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgh tal-porzjon diviza ta' art fil-Mosta, Malta b'faccata fuq Triq it-Torri, Mosta, u b'entratura ohra fi Triq il-Ballata bil-kundizzjonijiet kif imsemmija fil-konvenju tal-5 ta' Lulju 2016;

2. Tilqa’ t-tieni talba u għall-fini tagħha taħtar lin-Nutar Sam Abela biex jippubblika l-att relattiv fi żmien xahrejn mill-lum;

3. Tilqa’ t-tielet talba u taħtar lill-Av. Dr. Josette Grech biex tidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att.

L-ispejjeż kollha jitħallsu mill-partijiet fil-kwoti rispettivi li għandhom fil-proprjetà in kwistjoni.

IMĦALLEF

DEP/REG