QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 11 ta' Ottubru, 2018

Rikors Guramentat Nru: 121/2018 AF

Filomena sive Mimi Bezzina Wettinger

Anna Agnes sive Ines Mousu f'isimha personali u bhala mandatarja tal-assenti:

Antonia sive Nina Bezzina (Ontario (Canada) Health Card No. 9827365348BF)

Ronnie Bezzina (Ontario (Canada) Health Card No. 8122052387BV)

Rosemary Christine Beach (Ontario (Canada) Health Card No. 5468926216YE)

Edwin Bezzina (Ontario (Canada) Health Card No. 149682320507)

Elizabeth Anne Bezzina (Ontario Driving Licence No. B2997-21216-45326);

Mariette Diacono

Maria Therese Briffa

Alexander Bezzina sive Bezzina Wettinger

David Schembri

Leanne Bartolo

Violet Bezzina Wettinger

vs

L-Avukat Dr. Leontine Calleja u l-Prokuratur Legali Madeleine Firman li b'digriet tal-21 ta' Marzu 2018 gew mahtura Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw l-eredi mhux maghrufa ta' Francis Bezzina Wettinger u b'digriet tat-8 ta' Mejju 2018 il-Qorti laqghet it-talba biex jigu estromessi l-Kuraturi u minflok jassumu l-atti Stephanie Bezzina Wettinger u Martin Bezzina Wettinger

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Filomena sive Mimi Bezzina Wettinger Anna Agnes sive Ines Mousu f'isimha personali u bhala mandatarja tal-assenti: Antonia sive Nina Bezzina (Ontario (Canada) Health Card No. 9827365348BF), Ronnie Bezzina (Ontario (Canada) Health Card No. 8122052387BV), Rosemary Christine Beach (Ontario (Canada) Health Card No. 5468926216YE), Edwin Bezzina (Ontario (Canada) Health Card No. 149682320507), Elizabeth Anne Bezzina (Ontario Driving Licence No. B2997-21216-45326), Mariette Diacono, Maria Therese Briffa, Alexander Bezzina sive Bezzina Wettinger, David Schembri, Leanne Bartolo li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Dan ir-rikors guramentat qed isir ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jitratta l-bejgh ta' proprjetà komuni fejn wiehed jew uhud mill-proprjetarji ma jkunx ikkonsenta l-bejgh.

Il-proprjetà in kwistjoni hija store bin-numru mhux ufficjali tlieta u ghoxrin (23) li jinsab fi Triq Esperanto, Msida.

Din il-proprjetà ilha tinzamm in komuni sa mis-sena 1990.

Ir-rikorrenti Filomena sive Mimi Bezzina Wettinger, Anna Agnes sive Ines Mousu, Antonia sive nina Bezzina, Ronnie Bezzina, Rosemary Christine Beach, Edwin Bezzina, Elizabeth Anne Bezzina, Mariette Diacono, Violet Bezzina Wettinger, Maria Therese Briffa u Alexander Bezzina sive Bezzina Wettinger bejniethom ghandhom is-sehem ta' sitta minn sebgha (6/7) parti indiviza minn din il-proprjetà u jixtiequ jghaddu ghal bejgh taghha skond konvenju hawn anness ghal prezz fl-intier tal-proprjetà ta' tmienja u sittin elf Ewro (€68,000) lil David Schembri u Leanne Bartolo (Konvenju anness u mmarkat Dok. A).

Is-sehem tal-eredi mhux maghrufa ta' Francis Bezzina Wettinger huwa ta' wiehed minn sebgha (1/7) parti indiviza minn din il-proprjetà u l-valur tal-istess sehem huwa ta' disat elef Ewro sebgha mija u erbatax-il Ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€9,714.29).

Stante l-fatt li hadd ma resaq sabiex jaccetta l-wirt ta' Francis Bezzina kontestwalment ma' dan ir-rikors qed jintalab li jinhatar kuratur sabiex jirrapprezentaw l-eredi mhux maghrufa tal-istess Francis Bezzina.

L-intimati mhux se jkunu pregudikati finanzjarjament minn dan il-bejgh stante li l-prezz hu wiehed gust u dan kif jirrizulta mill-istima tal-Perit Colin Zammit (annessa u mmarkata bhala Dok. B).

L-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tordna li l-ispejjez ta' din il-procedura ghandhom jithallsu mill-intimati.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza l-bejgh ta' store bin-numru mhux ufficjali tlieta u ghoxrin (23) li jinsab fi Triq Esperanto, Msida skond it-termini u l-kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju ffirmat mir-rikorrenti nhar l-14 ta' Marzu 2017 in atti Nutar Sara Ellul.

2. Tistabilixxi l-hin, jum u lok, fejn u meta ghandha ssir il-pubblikazzjoni tat-trasferiment relattiv.

3. Tahtar lin-Nutar Pubbliku Dr. Sara Ellul sabiex tippubblika l-att tal-pubblikazzjoni tat-trasferiment relattiv.

4. Tinnomina kuraturi deputati, sabiex jirrapprezentaw lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher ghall-att finali.

Bl-ispejjez, kontra l-intimati kif debitament rapprezentanti li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta li permezz tieghu gew mahtura kuraturi deputati biex jidhru ghall-eredi mhux maghrufa ta' Francis Bezzina Wettinger f'dawn il-proceduri.

Rat id-digriet taghha tas-7 ta' Mejju 2018 li permezz tieghu il-Qorti ordnat l-estromissjoni tal-istess kuraturi stante li sar maghruf li Stephanie Bezzina Wettinger u Martin Bezzina Wettinger accettaw l-eredità ta' Francis Bezzina Wettinger.

Rat li, minkejja li gew debitament notifikati, l-istess eredi ma wiegbux ghall-kawza.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

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

> *"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."*

Kif ritenut fis-sentenza David Abela noe vs Dr. S. Micallef Stafrace (30 ta' Gunju 2011):

> *"L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita trasferiment ta' proprjetà intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li ghalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi "pregudizzju serju" ghal drittijiet tal-minoranza."*

Inghad ukoll fil-kawza Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti (27 ta' Jannar 2017):

> *"Meta l-ligi ... ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-proprjetà in kwistjoni jkun – biex wiehed juza terminu bl-ingliz – "manifestly unfair" ghad-dissident."*

Mill-artikolu tal-ligi kif konsistement interpretat fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati johrog illi:

> *"Il-kondizzjonijiet li jistghu jaghtu lok ghal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subincizi huma s-segwenti:*

1. *Il-komunjoni tal-haga ghal aktar minn ghaxar snin bejn il-komproprjetarji kollha.*

2. *In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni ghal qsim tal-proprjetà in komun.*

3. *In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh ta' proprjetà partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.*

4. *Ir-rieda tal-maggoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgh tal-istess proprjetà.*

5. *In-Nuqqas ta' pregudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joggezzjonaw jekk il-bejgh tal-proprjetà ssir bil-kundizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggornaza tal-komproprjetarji."*

(ara Abela et vs Bartolo et – deciza 30 ta' April 2018 – Imhallef Mark Chetcuti)

Fil-kaz in ezami, il-Qorti tqis li d-dettami tal-ligi gew kollha sodisfatti. Il-Qorti tirreferi senjatament ghad-dikjarazzjoni guramentata tal-Perit Arkitett Colin Zammit li vvaluta l-proprjetà ghas-somma ta' €65,000 meta l-prezz skond il-konvenju huwa ta' €68,000.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgh tal-proprjetà 23, Triq Esperanto, Msida skond it-termini tal-konvenju datat 14 ta' Marzu 2017 esibit in atti a fol. 10 immarkat bhala Dok. A.

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna li l-pubblikazzjoni tal-att relattiv ghandha ssir nhar l-14 ta' Dicembru 2018 fil-11:00 ta' filghodu fil-bini tal-Qorti.

3. Tilqa' t-tielet talba u tahtar lin-Nutar Dr. Sara Ellul biex tippubblika l-att relattiv.

4. Tilqa’ r-raba talba u tahtar lill-Av. Dr. Josette Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-atti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-partijiet, kull wiehed skond is-sehem tieghu fil-proprjetà.

IMHALLEF

DEP/REG