QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 21 ta' Frar, 2019

Rikors Guramentat Nru: 434/2018 AF

Josephine sive Josette Farrugia f'isimha propju u bhala mandatarja ta' ohtha Carmela sive Carmen Farrugia (Passaport Awstraljan M7100721) li tghix fl-Awstralja

Judith Buttigieg u Judas Thaddeus Galea

Claire Coleiro f'isimha propju u bhala mandatarja ta' John Mary Fenech

Rita Bonello fil-kwalità taghha bhala mandatarja ta' Donald Galea (Passaport Awstraljan numru PA 376615) u ta' Josephine Mifsud (Passaport Awstraljan) M7056027) u ta' Calcedonio Mifsud (Passaport Awstraljan PA 5999471) u ta' Matthew Mifsud (Licenzja Awstraljana numru 12866331), li lkoll jghixu fl-Awstralja

Lorraine Higgins bhala mandatarja ta' Maria Mifsud (Passaport Awstraljan M6753040) li tghix fl-Awstralja

vs

L-Avukat Dr. Martin Fenech LL.D u lill-Prokuratur Legali Nadine Farrugia li b'digriet tad-29 ta' Mejju 2018 gew mahtura Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti minn dawn il-gzejjer Gilbert Coleiro

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Josephine sive Josette Farrugia f'isimha propju u bhala mandatarja ta' ohtha Carmela sive Carmen Farrugia (Passaport Awstraljan M7100721) li tghix fl-Awstralja, Judith Buttigieg u Judas Thaddeus Galea, Claire Coleiro f'isimha propju u bhala mandatarja ta' John Mary Fenech, Rita Bonello fil-kwalità taghha bhala mandatarja ta' Donald Galea (Passaport Awstraljan numru PA 376615) u ta' Josephine Mifsud (Passaport Awstraljan) M7056027) u ta' Calcedonio Mifsud (Passaport Awstraljan PA 5999471) u ta' Matthew Mifsud (Licenzja Awstraljana numru 12866331), li lkoll jghixu fl-Awstralja u Lorraine Higgins bhala mandatarja ta' Maria Mifsud (Passaport Awstraljan M6753040) li tghix fl-Awstralja, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti flimkien mal-assenti Gilbert Coleiro huma proprjetarji tal-fond ossia d-dar bin-numru ufficjali sbatax (17) già dsatax (19) fi Triq San Porfirju – Zejtun, u gie akkwistat minnhom bil-mod li gej:

a. Il-fond kien originarjament gie akkwistat fis-6 ta' Novembru 1932 u cioè in kwantu ghal nofs indiviz minn Mattew u Consiglia Fenech u in kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor minn Giuseppe Fenech.

b. Fis-26 ta' April 1971 miet Mattew Fenech u wirtuh uliedu Gio Maria Fenech, Theresa Mifsud u Antonia Galea fi kwoti ugwali.

c. Fl-4 ta' Settembru 1975 sar kuntratt ta' divizjoni tal-proprjetà in kwistjoni u fejn Giuseppe Fenech assenja sehmu mill-imsemmija proprjetà lil Consiglia Fenech u wliedha eredi ta' Mattew Fenech.

d. Fid-29 ta' Settembru 1981 mietet Consiglia Fenech u wirtuha wliedha Gio Maria Fenech, Theresa Mifsud u Antonia Galea fi kwoti illegali.

e. Fit-28 ta' Ottubru 1998 mietet Antonia Galea u wirtuha wliedha Josephine sive Josette Farrugia, Carmela sive Carmen Farrugia, Judith Buttigieg, Judas Thaddeus Galea, ulied Maria Dolores Coleiro u kif ukoll ulied bintha Claire Coleiro u cioè Gilbert Coleiro u Spiridione Galea.

f. Spiridione Galea miet fl-4 ta' Jannar 2016 u sehemu ghadda fuq ibnu Donald Galea.

g. Fit-22 ta' Ottubru 2010 mietet Theresa Mifsud u wirtuha wliedha Josephine De Candido, Calcedonio Mifsud, Matthew Mifsud u Horace sive Harry Leonard Mifsud.

h. Fit-13 ta' Ottubru 2011 miet Horace sive Harry Leonard Mifsud u sehemu wirtitu martu Maria Mifsud.

Is-sehemijiet li kull parti ghandha mill-proprjetà hawn fuq imsemmija huma indikati fil-prospett hawn anness u mmarkat Dokument VB1.

Kwindi r-rikorrenti ghandhom il-maggoranza tal-ishma fl-imsemmija proprjetà u dana stante illi bejniethom izommu hamsa u tletin sehem tal-ishma (35/36) tal-proprjetà, ossia d-dar bin-numru ufficjali sbatax (17) già dsatax (19) fi Triq San Porfirju – Zejtun, bl-arja u s-sottosuol tieghu.

L-intimat assenti ghandu sehem biss minn sitta u tletin sehem (1/36) tal-proprjetà in kwistjoni.

<u>Ir-Raguni ghal din il-Kawza</u>

Ir-rikorrenti permezz ta' Dikjarazzjoni datat 23/04/2018 (hawn annessa u mmarkata bhala Dokument VB2) iddikjaraw u kkonfermaw li huma jridu jbieghu l-ishma rispettivi taghhom fil-proprjetà hawn fuq deskritta gewwa z-Zejtun ghall-prezz ta' mija u hamsin elf Ewro (€150,000).

Ir-rikorrenti ffirmat konvenju ma' certu Alan Demicoli (ID 427787M) u Yanica Demicoli (ID 510686M) datat 11 ta' Settembru 2017 u mgedded bi skrittura tat-2 ta' Mejju 2018 li jgib in-numru tar-registrazzjoni PS201712081 (Doks. VB3, VB5 u VB4), sabiex jixtru u jakkwistaw id-dar bin-numru ufficjali sbatax (17) già dsatax (19) fi Triq San Porfirju – Zejtun, bl-arja u s-sottosuol liberi taghha, kif soggetta ghar-rata taghha ta' cens annwu u perpetwu, mill-bqija libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, u dana ghall-prezz ta' mija u hamsin elf Ewro (€150,000).

Jirrizulta li l-intimat Gilbert Coleiro huwa assenti minn dawn il-gzejjer u hadd ma jaf fejn dan qieghed jirrisjedi barra minn Malta.

Il-proprjetà in kwistjoni ilha mizmuma fi stat ta' komunjoni ghal izjed minn tlett snin u hadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi Qorti jew Tribunal iehor ghall-qsim taghha.

L-intimat mhux ser ikun pregudikat kemm il-darba dina l-Qorti tordna tali bejgh.

Ghalhekk ma hemm ebda gustifikazzjoni mill-intimat ghaliex ghandu jopponi dan il-bejgh u ma jersaqx ghal tali bejgh.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza l-bejgh tal-fond ossia d-dar bin-numru ufficjali sbatax (17) già dsatax (19) fi Triq San Porfirju – Zejtun, bl-arja u s-sottosuol taghha ghall-prezz ta' mija u hamsin elf Ewro (€150,000) ai termini tal-konvenju datat 11 ta' Settembru 2017 kif gie mgedded bi skrittura tat-2 ta' Mejju 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Zaffarese, a favur x-xerrejja prospettivi a tenur tal-istess konvenju, u taghti dawk l-provvedimenti necessarji ai termini tal-artikolu 495A(7).

2. Tappunta jum, hin u lok sabiex isir l-eventwali bejgh u trasferiment tal-fond kif hawn mitlub.

3. Tahtar lin-Nutar Dottor Mark Zaffarese sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment finali.

4. Tinnomina kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrapprezenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt finali, jew

5. Sussidjarjament, fl-eventwalità li ma tilqax it-talba ta' qabel din, taghti dawk il-provedimenti previsti mill-artikolu 495A(9) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ta' Dr. Martin Fenech u l-Prokuratur Legali Nadine Farrugia Kuraturi Deputati mahtura biex jirrapprezentaw lill-assenti Gilbert Coleiro li permezz taghha gie eccepit illi:

L-esponenti mhuwiex edotti mill-fatti u jirriserva illi jissottometti risposta ulterjuri.

Fit-tieni lok l-esponenti jitlob lir-rikorrenti jekk ghandhom xi informazzjoni dwar l-assenti.

Fit-tielet lok ghandu jitqabbad perit halli jistma l-fond sabiex jigi assigurat il-valur tal-fond.

Semghet xhud viva voce.

Rat id-dokumenti prezentati in atti.

Rat ir-rapport peritali tal-Arkitett Ray Demicoli minnu konfermat bil-gurament fil-25 ta' Ottubru 2018.

Rat li l-kuraturi ma ressqu ebda provi.

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

(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.

(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-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(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;
(c) 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 522.

Ikkunsidrat illi permezz tax-xhieda prodotti u dokumenti esibiti r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li dak li trid il-ligi jinsab sodisfatt u ghalhekk ma hemm ebda raguni ghaliex it-talbiet tal-istess rikorrenti m'ghandhomx jigu milqugha.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. tilqa' l-ewwel talba kif dedotta;

2. tilqa’ t-tieni talba u tordna li l-kuntratt relattiv jigi pubblikat nhar l-4 ta’ April 2019 fil-11:00 ta’ filghodu;

3. tilqa’ t-tielet talba u tahtar lin-Nutar Mark Zaffarese biex jippubblika l-att relattiv. Il-Qorti tahtar lil Av. Dr. Martin Fenech biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att. Il-Qorti tordna li wara li jitnaqqsu l-ispejjez, sehem l-assenti ghandu jigi depozitat mill-kuraturi f’kont appozitu.

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

IMHALLEF

DEP/REG