# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

## ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

**Seduta ta' nhar it-Tlieta 24 ta' Settembru, 2019**

**Numru 6**

**Rikors Numru 580/18TA**

**Alfred Raimondo (I.D. no. 0117752M), Anthony Raimondo (I.D. no. 0859947M), Emanuel Raimondo (I.D. no. 0027645M), Joseph Raimondo (I.D. no. 0406946M) u Theresa Raimondo (I.D. no. 0011450M)**

**vs**

**Avukat Dr. Ishmael Psaila u l-Prokuratur Legali Noel Scerri li b'digriet tat-2 ta' Lulju 2018 ġew nominati bħala Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa tal-mejta Carmen sive Mary Carmen Thomas u James Thomas, Maria Therese Stokes, Cristina Alison Rowlands u Laura Jane Thomas għal kull interess li jista' jkollhom**

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors ta' Alfred Raimondo u oħrajn tal-5 ta' Ġunju 2018 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. "Illi r-rikorrenti flimkien mal-eredi mhux magħrufa tad-defunta oħthom, Carmen sive Mary Carmen Thomas, huma komproprjetarji tad-dar bin-numru uffiċjali sebgħa (7), Triq San Antonio Agius ġja New Street, il-Furjana, inkuż il-kantina sottostanti u l-bitħa żgħira jew xaft formanti parti integrali mill-istess dar, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha

tagħha, inkluż l-arja sovrastanti u s-sottoswol, suġġetta għas-servitujiet apparenti li qegħdin *in situ*, *tale quale* (hawn taħt imsejħa 'il-Proprjeta');

2. Illi huma ilhom iżommu dan il-fond in komun għal aktar minn tliet (3) snin. Illi l-komunjoni bdiet mid-data tal-mewt ta' omm ir-rikorrenti Maria Raimondo, li hija wkoll omm id-defunta Carmen sive Mary Carmen Thomas. Maria Raimondo ġiet nieqsa fit-tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elfejn u wieħed (2001) (ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat **Dok. AF1)**;

3. Illi l-Propjeta oriġinarjament kienet ġiet akkwistata minn Lawrence Raimondo, matul iż-żwieġ tiegħu ma' Maria Raimondo, permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro datat is-sitta u għoxrin (26) t'Ottubru tas-sena elf disgħa mija tnejn u sittin (1962) - **Dok.AF2**;

4. Illi Lawrence u Maria konjuġi Raimondo żżewġu fil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ġunju 1938 (kopja taċ-ċertifikat taż-żwieġ anness u mmarkat **Dok. AF3**);

5. Illi miż-żwieġ tagħhom Lawrence u Maria konjuġi Raimondo kellhom sitt (6) itfal, ossia r-rikorrenti u Carmen sive Mary Carmen Thomas;

6. Illi Lawrence Raimondo ġie nieqes fis-sitta (6) ta' Frar tas-sena elf disa' mija tlieta u sebgħin (1973) (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt annessa u mmakrata **Dok. AF4**). Illi kif jirriżulta mir-riċerki testamentarji kondotti fir-reġistru pubbliku (**Dok. AF5**) u fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) (**Dok. AF6**), Lawrence Raimondo miet intestat. Illi b'digriet mogħti mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) fit-tnax (12) t'Ottubru 2017 (**Dok. AF7**) is-suċċessjoni tad-defunt Lawrence Raimondo ġiet dikjarata miftuħa a favur ir-rikorrenti fi kwota ta' sesta parti (1/6) indiviża kull wieħed u waħda minnhom u kif ukoll a favur l-eredi tal-mejta Carmen sive Mary Carmen Thomas, fil-kwota ta' sesta parti (1/6) indiviża wkoll;

7. Illi Maria Raimondo ġiet nieqsa fit-tlieta (3) ta' Marzu 2001 (ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat **Dok. AF1**). Illi kif jirriżulta mir-riċerki testamentarji kondotti fir-reġistru pubbliku (**Dok.AF8)** u fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) (**Dok. AF9**),it-testment illi jirregola s-suċċessjoni ta' Maria Raimondo huwa dak datat id-disgħa (9) ta' Lulju 1990 in atti tan-Nutar Clyde La Rosa (**Dok. AF10**) permezz ta' liema testment hija ħalliet b'titolu ta' pre-legat lil bintha r-rikorrenti Theresa Raimondo, sehemha, ossia nofs (1/2) indiviż mill-Proprjeta' u nnominat bħalha eredi universali tagħha lil uliedha r-rikorrenti u d-defunta Carmela sive Carmen sive Mary Carmen Thomas. Illi l-prelegat imħolli minn Maria Raimondo lil bintha ġie mħolli bil-kundizzjoni illi din tibqa' tieħu ħsiebha sal-ġurnata ta' mewtha. Illi kif jirriżulta mill-affidavit anness u mmarkat **Dok. AF11** din il-kundizzjoni ġiet sodisfatta;

8. Illi b'kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis u imissjoni fil-pussess fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami tal-erbatax (14) ta' Ġunju tas-sena 2001 (**Dok. AF12**) tħallset it-taxxa tas-suċċessjoni fuq in-nofs (1/2) indiviż tal-Proprjeta' u uħud mir-rikorrenti, senjatament Emanuel, Joseph u Anthony Raimondo u d-defunta Carmen sive Mary Carmen Thomas immittew fil-pussess sħiħ tal-legat ta' nofs (1/2) indiviż tal-Proprjeta' lir-rikorrenti Theresa Raimondo. Illi billi fuq dan l-att ma deherx ir-rikorrent Alfred Raimondo, b'att tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar tas-sena 2018 in atti tan-Nutar Elisa Falzon (**Dok. AF13**) ir-rikorrent Alfred Raimondo ikkonferma u rratifika l-kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis u imissjoni fil-pussess, surreferit, u immetta fil-pussess lil oħtu r-rikorrenti Theresa Raimondo, tal-legat lilha mħolli, ossia nofs (1/2) indiviż tal-Proprjeta';

9. Illi kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt tad-defunta Carmen sive Mary Carmen Thomas (**Dok. AF14**), hija kienet residenti Worcestershire, fl-Ingilterra, kienet miżżewġa lill-intimat James Thomas u ġiet nieqsa fis-sbatax (17) t'April 2015;

10. Illi r-rikorrenti huma konsapevoli illi oħthom, id-defunta Carmen sive Mary Carmen Thomas kellha tliet (3) itfal ossia l-intimati, Maria Therese Stokes, Christina Alison Rowlands u Laura Jane Thomas. Illi kif spjegat fl-affidavit tar-rikorrenti Theresa Raimondo **(Dok. AF15**) ulied u żewġ id-defunta ma provdewhomx bi *grant of representation* illi jikkonferma jekk id-defunta għamlitx testment l-Ingilterra u inoltre minn tali komunikazzjonijiet irriżulta wkoll illi uħud mill-intimati lanqas ma jippossjedu passaport jew dokument ieħor ta' identifikazzjoni permezz ta' liema tista' tiġi konfermata l-identita' tagħhom. Illi għaldaqstant ir-rikorrenti mhumiex f'pożizzjoni illi jidentifikaw l-eredi tad-defunta Carmen Thomas u m'għandhomx mezz kif jagħmlu dan;

11. Illi peress li r-rikorrenti huma konsapevoli bl-eżistenza tal-intimati James Thomas, Maria Theresa Stokes, Cristina Alison Rowlands u Laura Jane Thomas, huma ntavolaw dawn il-proċeduri fil-konfront tagħhom ukoll, għal kull interess li jista' jkollhom;

12. Illi ħadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-Poprjeta';

13. Illi r-rikorrenti kollha ftehmu dwar il-bejgħ tal-Proprjeta ħlief għall-intimati;

14. Illi l-akbar għadd ta' komproprjetarji, ossia l-komproprjetarji kollha għajr l-intimati waslu fi ftehim sabiex il-Proprjeta' tinbiegħ lil Simon Peter Briffa (I.D. no. 0260793M), bil-prezz ta' mija u għaxart'elef Ewro (€110,000);

15. Illi r-rikorrenti kollha għajr għall-intimati, flimkien ma' Simon Peter Briffa dehru fuq konvenju datat il-ħmistax (15) ta' Ġunju 2016

quddiem in-Nutar Elisa Falzon, fejn fl-istess konvenju ddikjaraw illi huma qed jagħmlu dan il-konvenju ai termini ta' l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili u liema konvenju jikkontjeni wkoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-bejgħ (**Dok. AF16**). Illi dan il-konvenju ġie debitament estiż sad-dsatax (19) ta' Diċembru tas-sena 2019 kif jirriżulta mill-estensjoni datata l-ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru tas-sena 2017 (**Dok. AF17**).

Għaldaqstant ir-rikorrenti qed jitolbu li din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, jogħġobha:

(i) tawtorizza u tordna li jsir il-bejgħ skond l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta u ai termini tal-konvenju datat il-ħmistax (15) ta' Ġunju 2016 redatt quddiem in-Nutar Elisa Falzon jew alternattivament tistabbilixxi hi l-kondizzjonijiet tal-bejgħ; u

(ii) tawtorizza li jsiru kwalsiasi atti pubbliċi u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment; u

(iii) tiffissa jum, ħin u lok fejn għandu jsir it-trasferiment tal-immobbli ai termini tal-konvenju jew alternattivament skond il-kondizzjonijiet imposti minn dina l-Onorabbli Qorti u jekk neċessarju, kwalsiasi atti pubbliċi oħra u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment; u

(iv) tinnomina lin-Nutar Elisa Falzon jew nutar ieħor sabiex tippubblika l-att pubbliku relattiv u kwalsiasi atti pubbliċi oħra u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment; u

(v) tinnomina kuraturi deputati, jekk ikun il-każ minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher għall-att finali.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati."

Rat id-digriet tagħha tal-31 ta' Lulju 2018 fejn fost oħrajn tat għoxrin (20) jum żmien lill-intimati biex jagħmlu risposta;

Rat li mill-intimati għalkemm notifikati skont il-liġi ħadd ma għamel risposta;

Rat id-dokumenti kollha esebiti;

Rat l-affidavits tar-rikorrenti;

Rat li t-termini kollha tal-liġi ġew osservati.

**Punti ta' liġi**

**1.** Il-proċeduri li għandha quddiemha din il-Qorti huma kjarament ibbażati fuq artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili.

**2.** Ir-rikorrenti li huma kopropjetarji mal-intimati l-oħra fil-kwoti minnhom indikati tal-fond 7, Triq San Antonio Agius ġja New Street, il-Furjana daħlu f'konvenju datat 15 ta' Ġunju 2016, bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm imsemmija u kif estiż sad-19 ta' Diċembru 2019. Dan il-bejgħ qed isir versu l-prezz ta' mija u għaxart elef Ewro (€110,000)(ara Dok AF 16 u Dok AF17). Dan il-valur ġie ddikjarat li huwa ġust b'ċertifikat ġuramentat mill-Perit Abel Cassar De Gabriele fit-28 ta' Frar 2018 u liema valur ma giex kontestat mill-intimati u għalhekk din il-Qorti qed tieħdu bħala valur ġust.

**Konsiderazzjonijiet**

**3.** F'dawn ix-xorta ta' proċeduri din il-Qorti hija ggwidata mis-segwenti insenjament ġurisprudenzjali u ċioe' li *"il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relattivament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta'*

*kommunjoni ta' propjeta' li l-ligi ma tiffavorihx"* (ara **Deċiżjoni tal-Prim Awla Qorti Ċivili per Imħallef Lorraine Schembri Orland fl-ismijiet Avukat Victor Bugeja pro et -vs- Dr. Benjamin Valenzia nomine tat-2 ta' Ġunju 2016**). F'sitwazzjoni simili għal dik li għandha quddiemha, din **il-Qorti kif presjeduta, fid-Deċiżjoni fl-ismijiet George Camilleri pro et -vs- Avukat Dr. Joseph Ellis nomine tad-9 ta' Jannar 2018,** kellha l-opportunita' tgħid hekk:-

*"Il-Qorti tassew hija tenuta li tħares l-interessi tal-kompropjetarji minoritarji aktar u aktar meta jkunu assenti, kif inhu l-każ. Iżda fl-istess ħin, il-Qorti trid tieħu kont ukoll tal-interessi ta' dawk il-kompropjetarji li huma f'maġġoranza, tieħu inkonsiderazzjoni ż-żmien li l-propjeta' ilha fi kompropjeta', ħafna drabi b'telf materjali għall-kompropjetarji kollha. Ġieli minħabba nuqqas ta' komunikazzjoni bejn dawk kollha interessati, ġieli b'pika, ġieli frott ta' nuqqas ta' interess, b'mod partikulari fejn kwota tkun żgħira ħafna u ġieli ukoll minħabba ċirkostanza partikulari, frott ta' mewt jew immigrazzjoni ta' xi uħud mill-kompropjetarji jew dixxendenti tagħhom."*

**4.** Il-każ li għandha quddiemha l-Qorti huwa wieħed li jinkwadra ruħu f'dan it-tagħlim ġurisprudenzjali. Anzi f'dan il-każ, il-kwota tal-assenti tant hija żgħira, li din il-Qorti ma tistax tara x'preġudizzju jista' jkun hemm jekk jintlaqgħu t-talbiet tar-Rikorrenti. Tajjeb ukoll jingħad, li l-fatt li persuna tkun assenti jew mejta u jkollha kuraturi deputati maħtura għaliha jew biex

jirrapresentaw l-eredita', dan ma jammontax għal xi xorta ta' liċenzja biex minħabba f'hekk jittawlu dawn ix-xorta ta' proceduri aktar minn kemm hemm bżonn, b'mod partikulari meta l-assenti stess jagħmilha diffiċli biex tikkomunika miegħu jew jipprovdi l-informazzjoni li tkun qegħdha tintalablu.

**5.** Għalhekk fid-dawl ta' dan kollu l-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet tar-Rikorrenti għandhom ikunu milqugħa.

**<u>Decide</u>**

Għaldaqstant il-Qorti qegħdha taqta' u tiddeċiedi r-Rikors bil-mod segwenti:

**Tilqa' l-ewwel talba** u tawtorizza l-bejgħ tal-fond u kif aħjar deskritt fil-konvenju tal-15 ta' Ġunju 2016 (a' fol 162) mertu ta' dawn il-proċeduri bil-pattijiet u kundizzjonijiet maqbula f'dak il-konvenju kif estiż.

**Tilqa' t-tieni talba**.

**Tilqa' t-tielet talba** u ai fini tal-istess, tiffissa d-data tal-25 ta' Ottubru 2019 fil-11.00 ta' fil-għodu fil-Qrati tal-Ġustizzja l-Belt Valletta, ħdejn il-Kamra tal-Avukati sabiex jiġi ppubblikat skont il-liġi l-att notarili opportun għat-trasferiment tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u tal-konvenju tal-15 ta' Ġunju 2016 kif estiż u kwalsiasi atti pubbliċi/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji oħra għall-att finali ta' trasferiment inkwistjoni li jistgħu

jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi ppublikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment.

**Tilqa' r-raba' talba** u tinnomina lin-Nutar Eliza Falzon sabiex tippubblika l-att pubbliku relattiv u kwalsiasi atti pubbliċi oħra u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji oħra għall-att finali ta' bejgħ ta' trasferiment, li jistgħu ikunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi ppublikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment.

**Tilqa' l-ħames talba** u tinnomina lill-Avukat Claudio Zammit bħala kuratur sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher għall-att finali.

Spejjes kollha ta' din il-proċedura inkluz tal-kuratur jekk ikun il-każ, pro rata bejn il-partijiet u ċioe' skont is-sehem tagħhom.

**Imħallef Toni Abela**

**Deputat Reġistratur**