QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgha
ħmistax (15) ta' Lulju 2020

Rikors Numru 142/19 FDP

Fl-ismijiet

Joseph Borg (ID 597261M)
John Borg (ID 689462M)
Mario Borg (ID 339466M)
Paul Borg (ID 69669M)
Grace Anne Cremona (ID 284072M)

Vs

Dr Victor Bugeja u l-PL Melissa Anastasi bħala Kuraturi Deputati nominati fil-21 ta' Marzu 2019 sabiex jirrappreżentaw il-wirt battal ta' Francis Xavier Borg

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 14 ta' Frar 2019, li permezz tiegħu r-rikorrent talbu s-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti Joseph Borg, John Borg, Mario Borg, Paul Borg u Grace Anne Cremona kif ukoll l-intimat il-mejjet Francis Xavier Borg huma ulied il-mejjet Nazzareno Borg li miet fl-24 ta' Ġunju 2001 u Anna Borg li mietet fit-tmintax (18) ta' Mejju 2016.*

   2. *Illi l-eredita ta' l-istess Nazzareno Borg iddevolviet fuq l-istess uliedu Joseph Borg, John Borg, Mario Borg, Paul Borg u Grace Anne Cremona kif ukoll l-intimat il-mejjet Francis Xavier Borg u dan skont it-testment tiegħu li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella tad-9 ta' Awissu 2000;*

3. *Illi l-intimat Francis Xavier Borg miet fil-11 ta' Lulju 2014, u l-eredita tiegħu baqgħat ġjaċenti;*

4. *Illi il-mejjet Nazzareno Borg kien sid ta' sehmu minn porzjon ta' art mir-raba imsejjaħ "tas-Salib tal-Ħandaq", kuntrada tal-Ħandaq, limiti ta' Qormi, u liema porzjon ġie dikjarat bħala proprjeta' ta' l-istess skont sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appcll ta' l-24 ta' Settembru 2004 (499/1966/1);*

5. *Illi il-mejjet Nazzareno Borg kien ukoll sid ta' sehmu minn kmamar, maħsel u vaska kif ukoll triq privata formanti parti minn art magħrufa bħala "Tal-Ħandaq" fil-limiti ta' Qormi, liema art hija murija f'pjanta mmarkata bħala dokument "B" f'kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tat-tlettax (13) ta' Lulju 1996.*

6. *Illi Nazzareno Borg kellu wkoll ishma indiviża kif ukoll dawk diviżi tal-art magħrufa bħala tal-Ħandaq fil-limiti ta' Ħal Qormi, delinjata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-15 ta' Ottubru tas-sena 1992 fl-att tan-Nutar Dr Carmel Gafa.*

7. *Illi l-ishma mill-proprjeta' hawn fuq deskritta huma illum proprjeta' tar-rikorrenti kif ukoll formanti parti mill-eredita ġjaċenti ta' l-intimat ħuhom Francis Xavier Borg;*

8. *Id-dikjarazzjonijiet causa mortis li fiha l-eredi ta' Nazzareno Borg iddikjaraw il-proprjeta' fuq imsemmija li kienet tifforma parti mill-assi ereditarju ta' l-imsemmi Nazzareno Borg ġiet debitament ippubblikata b'att ippubblikat fl-atti tan-Nutar Nicolette Vella tat-18 ta' Diċembru 2001.*

9. *Illi r-rikorrenti jixtiequ li l-proprjeta fuq indikata tinbiegħ u kull proprjetarju jitħallas sehmu mill-prezz rikavat mill-bejgħ u dana skont il-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fl-atti tal-konvenju datat tlettax (13) ta' Jannar 2016 fl-Atti tan-Nutar Sam Abela lill-kompratriċi Sandro Estates Limited.*

10. *Illi l-prezz milħuq fil-ftehim mal-kompratriċi huwa ta' erbgħa mija, ħamsa u sittin elf, ħames mija u ħamsin Euro (€465,550), kull tomna, li jirrappreżenta prezz ġust u tajjeb għall-proprjeta' in vendita.*

11. *Illi minħabba l-istat ta' l-eredita ta' Francis Xavier Borg, ir-rikorrenti ma setgħux ibiegħu s-sehem sħiħ tagħhom.*

12. *Illi stante li kundizzjoni ta' l-istess konvenju hija li l-kumpratriċi tixtri s-sehem sħiħ, jisussistu l-elementi tal-provvedimenti ta' l-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal- Liġijiet ta' Malta.*

13. *Illi stante is-suespost jgħid għalhekk l-intimat għaliex, għar-raġunijiet premessi, dina l-Onorabbli Qorti m' għandiex:*

> 1. *Tiddikjara li l-prezz milqugħ u t-termini u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ tal-proprjeta' hawn imsemmija, versu il-prezz ta' erbgħa mija, ħamsa u sittin elf, ħames mija u ħamsin Euro (€465,550) kull tomna, huma ġusti u xierqa fiċ-ċirkostanzi;*
>
> 2. *Tawtorizza li jsir il-bejgħ ta' l-istess proprjeta', liberi u franki u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom, inkluż l-arja u s-sottosuol, skont il-prezz, it-termini u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju datat tlettax (13) ta' Jannar 2016 fl-Atti tan-Nutar Sam Abela lill-kompratriċi Sandro Estates Limited;*
>
> 3. *Tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post fejn għandu jsir l-att tal-bejgħ u trasferiment relattiv u tinnomina għal dan il-għan lin-Nutar Sam Abela, jew Nutar Pubbliku ieħor;*
>
> 4. *Tordna lill-intimat jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ u trasferiment, skont il-prezz, it-termini u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju datat tlettax (13) ta' Jannar 2016 fl-Atti tan-Nutar Sam Abela lill-kompratriċi Sandro Estates Limited, u taħtar Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżenta lill-intimat.*

2. Rat illi fil-21 ta' Marzu 2019 ġew appuntati bħala Kuraturi Deputati Dr Victor Bugeja u l-PL Melissa Anastasi.

3. Rat ir-risposta tal-Kuraturi Deputati ppreżentata fit-3 ta' April 2019 fejn laqgħu għal dak mitlub billi qalu s-segwenti:

> 1. *Illi preliminarjament l-eċċipjenti ma humiex edotti mill-fatti tal-kawża.*
>
> 2. *Illi fi kwalunkwe każ, l-eċċipjenti jirrilevaw illi dina l-Onorabbli Qorti għandha taċċerta li l-eredita' ġjaċenti ma ssofri ebda preġudizzju serju u għalhekk għandha tinġieb il-prova tal-valur tal-propjeta' in vendita'.*
>
> 3. *Salv eċċezzjonijet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

4. Rat in-nota ta' Mary Doris Borg ippreżentata fit-2 ta' Lulju 2019 fejn għarrfet illi fi proċeduri Rik Nru 661/2007 fl-ismijiet 'Anthony Galea vs Annetta Borg', Glenn Borg, Monique Borg, Rachel Borg u Gabriel Borg talbu illi jassumu l-atti tal-kawża flok missierhom, Francis Xavier Borg, illi kien miet, liema talba intlaqgħet minn din il-Qorti fit-18 ta' Frar 2015. (fol 35)

5. Rat in-nota tar-rikorrenti ippreżentata fit-22 ta' Awissu 2019 fejn għarrfu lill-Qorti illi, skond nota ippreżentata fl-1 ta' Ottubru 2015 fil-Qorti Ċivili Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja, Glenn Borg, Monique Borg, Rachel Borg u Gabriel Borg irrinunzjaw għall-wirt ta' missierhom Francis Xavier Borg (fol 50), u għalhekk talbu lill-Qorti sabiex titlob lill-istess jiddikjaraw l-interess tagħhom.

6. Rat illi fis-6 ta' Novembru 2019, din il-Qorti, kif ippresjeduta, ħadet konjizzjoni tal-każ.

7. Rat l-affidavit ta' Glenn Borg, Monique Borg, Rachel Borg u Gabriel Borg, lkoll ippreżentati fit-23 ta' Diċembru 2019, fejn ilkoll indikaw illi kienu irrinunzjaw mill-wirt ta' missierhom. (fol 61-64)

8. Rat illi fis-26 ta' Frar 2020, ir-rikorrenti ippreżentaw stima datata 20 ta' Frar 2020, tal-Perit Silvienne Camilleri illi tgħid li ġej: (fol 73)

   I the undersigned Perit have been requested to estimate the current market value of both the undivided and divided share of the land known as tal-Ħandaq in the limits of Qormi, Malta, the portions of land partly owned by the heirs of Nazzarenu Borg.

   The land under consideration falls within the areas of containment as per the central local plan. This implies that the only form of development that will be permitted on this land is of an industrial and commercial nature or any other related activity which is permitted in an ODZ area (outside development zone area). It is to be taken into consideration that part of the land is to be used for roads and other ancillary uses. This same land under consideration is highlighted in the annexed site plan marked in red.

   After taking into consideration the size, location and the undivided and divided share of the heirs of Nazzareno Borg, the undersigned Perit, estimates the current market value of each tumolo to be equal to four hundred sixty-five thousand, five hundred fifty euros (€465,550).

9. Rat illi fit-12 ta' Ġunju 2020, ir-rikorrenti ippreżentaw stima datata 5 ta' Ġunju 2020, tal-Perit Silvienne Camilleri, illi tgħid li gej:

   With reference to the valuation done dated 20th February 2020, I, the undersigned Perit have been requested to further explain the value of the land known as tal-Ħandaq in the limits of Qormi, Malta. The site plan is the same as attached to my original valuation dated 20th February 2020.

   The land under consideration falls within the area of containment as per the central local plan. This implies that the only form of development that will be permitted on this land is of an industrial nature or any other related activity which is permitted in an ODZ area (outside development zone area). Parts of the above-mentioned land is awaiting classification of agricultural value as shown below in the attached QOM4.

   One must appreciate the fact that the planning of this land is still not established or defined in any way since there is no approved masterplan or approved planning control yet Therefore, the areas for the designated roads, services, and the areas to be developed are still not known.

   The rate per square metre for warehouses in Qormi ranges between 700 euros/sqm to 800 euros/sqm, this is the rate for the space, which is fully functional as the footprint of industrial space, therefore does not include any roads, open spaces, and services. Our rate was calculated to be 414.19 euros/sqm, which is inclusive of the land that will be used as roads, open spaces, and services. Therefore, this is justifiable since the quantity of roads

and open spaces to date are undefined and so when one takes into account the fact that a great part of it will be used for such functions the price of the property is appropriate. The price of the property is calculated after taking into consideration the size, location and type, I the undersigned Perit, estimates the current market value for each tumolo to be equal to four hundred sixty-five thousand, five hundred fifty euros (€465,550).

10. Rat illi kemm l-istima tal-20 ta' Frar 2020 kif ukoll dik tal-5 ta' Ġunju 2020, lkoll tal-Perit Silvienne Camilleri, ġew ikkonfermati bil-ġurament.

11. Rat illi fil-15 ta' Ġunju 2020, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

12. Rat illi fil-15 ta' Ġunju 2020, il-Kuraturi Deputati għarrfu l-Qorti illi, la darba l-Qorti għandha fil-pussess tagħha valutazzjoni ġuramentata da parte ta' Perit, il-Kuraturi kienu ser jistrieħu fuq il-provi illi hemm u għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sentenza.

13. Rat illi jirriżulta mill-atti, u mid-dikjarazzjonijiet ta' ulied il-mejjet Francis Xavier Borg, ossija Glenn Borg, Monique Borg, Rachel Borg u Gabriel Borg, illi huma rrinunzjaw għall-wirt ta' missierhom, Francis Xavier Borg, legalment separat minn ommhom Simone Borg fl-14 ta' Lulju 2005, u għalhekk il-wirt huwa battal.

14. Rat illi jirriżulta, mill-istimi ġuramentati mill-Perit Silvienne Camilleri, il-prezz ta' erbgħa mija, ħamsa u sittin elf, ħames mija u ħamsin Euro (€465,550) kull tomna raba ta' art magħrufa bħala tal-Ħandaq fil-limiti ta' Qorti, huwa prezz ġust u xieraq fiċ-ċirkostanzi.

15. Rat illi l-artijiet in kwistjoni huma s-segwenti:

    a. *porzjon ta' art mir-raba imsejjaħ "tas-Salib tal-Ħandaq", kuntrada tal-Ħandaq, limiti ta' Qormi, u liema porzjon ġie dikjarat bħala proprjeta' ta' l-istess skont sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ta' l-24 ta' Settembru 2004 (499/1966/1);*

    b. *sehem minn kmamar, maħsel u vaska kif ukoll triq privata formanti parti minn art magħrufa bħala "Tal-Ħandaq" fil-limiti ta' Qormi, liema art hija murija fi pjanta mmarkata bħala dokument "B" f'kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tat-tlettax (13) ta' Lulju 1996.*

    c. *sehem indiviż kif ukoll dawk diviżi tal-art magħrufa bħala tal-Ħandaq fil-limiti ta' Ħal Qormi, delinjata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-15 ta' Ottubru tas-sena 1992 fl-att tan-Nutar Dr Carmel Gafa.*

16. Rat illi permezz ta' konvenju datat 13 ta' Jannar 2016 ir-rikorrenti, flimkien ma' Emanuel sive Noel Borg bħala prokuratur ta' Annetta Borg armla ta' Nazzareno Borg, Maria Dolores Scerri u Maria Scerri u Giovanna sive Jennifer Schembri, lkoll mhux parti fil-proċeduri odjerni, iffirmaw konvenju għall-bejgħ tat-tlett artijiet fuq imsemmija lis-soċjeta' Sandro Estates Limited, versu l-prezz ta' erbgħa mija, ħamsa u sittin elf, ħames mija u ħamsin Euro (€465,550) għal kull tomna raba, li l-kobor tagħha għadu jrid jiġi stabbilit.

17. Tosserva illi għalkemm fil-konvenju fuq imsemmija hemm partijiet oħra, kif ġia' indikat, l-ebda minn tali partijiet ma huma parti mill-kawża odjerna, w għalhekk kwalsiasi deċiżjoni ta' dina l-Qorti għandha tkun limitata għas-sehem tal-partijiet biss biss, bħala ta' ulied il-mejjet Nazzareno Borg.

18. Jirriżulta illi l-Qorti ma għandha ebda raġuni tiddubita minn stima kkonfermata bil-ġurament mill-Perit Silvianne Camilleri.

19. Għalhekk, il-Qorti ma tara ebda raġuni għaliex ma għandhiex tilqa' t-talba kif dedotta, għal dak illi jirrigwarda l-ulied tal-mejjet Nazzareno Borg, ossija rikorrenti fil-proċeduri odjerni flimkien mal-kuraturi deputati illi qed jirrappreżentaw il-wirt battal ta' Francis Xavier Borg, iben, illum mejjet, tal-mejjet Nazzareno Borg.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat ir-rikors promotur kif ukoll l-eċċezzjonijiet tal-Kuraturi Deputati,

Wara illi rat il-provi prodotti, partikularment l-istimi ġuramentati tal-Perit Silvienne Camilleri,

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza billi,

Tilqa' t-talbiet attriċi kif dedotti fejn dawn jirrigwardaw is-sehem illi l-partijiet kollha fil-kawża odjerna għandhom bħala eredi ta' Nazzareno Borg u Anna Borg, u għalhekk,

Tiddikjara li l-prezz ta' erbgħa mija, ħamsa u sittin elf, ħames mija u ħamsin Euro (€465,550) kull tomna u t-termini u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ tal-proprjeta' imsemmija fir-rikors promotur, huma ġusti u xierqa fiċ-ċirkostanzi;

Tawtorizza li jsir il-bejgħ ta' sehem tal-partijiet fl-istess proprjeta', liberi u franki u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom, inkluż l-arja u s-sottosuol, skont il-prezz, it-termini u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju datat tlettax (13) ta' Jannar 2016 fl-Atti tan-Nutar Sam Abela lill-kompratriċi Sandro Estates Limited;

Tistabilixxi illi l-att tal-bejgħ u trasferiment relattiv ta' sehem il-partjiet għandu jsir sa mhux aktar tard minn tlett xhur mil-lum, fl-uffiċċju tan-Nutar jew f'post ieħor illi jidhirlu xieraq l-istess Nutar, u tinnomina għal dan il-għan lin-Nutar Sam Abela bħala Nutar Pubbliku biex jippubblika tali att;

Tordna lill-Kuraturi Deputati Dr Victor Bugeja u l-PL Melissa Anastasi sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ u trasferiment, in rappreżentanza tal-wirt battal tal-mejjet

Francis Xavier Borg, skont il-prezz, it-termini u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju datat tlettax (13) ta' Jannar 2016 fl-Atti tan-Nutar Sam Abela lill-kompratriċi Sandro Estates Limited.

Tordna lill-Kuraturi Deputati Dr Victor Bugeja u l-PL Melissa Anastasi sabiex, wara illi jnaqqsu id-drittijiet legali dovuti lilhom, jiddepożitaw il-bilanċ permezz ta' ċedola ta' depożitu, fir-Reġistru tal-Qorti, sabiex tiġi liberament żbankata minn min għandu dritt għal tali flejjes.

Tordna lill-Kuraturi Deputati Dr Victor Bugeja u l-PL Melissa Anastasi sabiex, wara il-pubblikazzjoni tal-kuntratt kif fuq stabbilit, jippreżentaw kopja uffiċjali tal-kuntratt kif ukoll kopja taċ-ċedola tad-depositu fl-atti ta' dana il-proċess, għal-interjieta tal-atti proċesswali.

Spejjeż jibqgħu a kariku tar-rikorrenti.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur