MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-2 ta' Settembru, 2020

Rikors Numru 190/2019 LM

Josephine Fiorentino (K.I. 441830M), Victor Fiorentino (K.I. 381253M), Ersilia Ghirxi (K.I. 555650M) u b'digriet tal-1 ta' Ottubru, 2019 l-atti ġew trasfużi f'isem Ian Fiorentino (K.I. 650750M) u Ryan Fiorentino (K.I. 532281M) minflok il-mejjet Victor Fiorentino (K.I. 381253M)

vs.

L-Avukat Dr Dustin Camilleri u l-Prokuratur Legali Madeline Firman ġew maħtura kuraturi deputati in forza ta' digriet tas-17 ta' Lulju, 2019 sabiex jirrapprezentaw lil persuni mhux magħrufa u li ma jistgħux jinstabu

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat fit-22 ta' Frar, 2019 mir-rikorrenti **Josephine Fiorentino** (K.I. 441830M), **Victor Fiorentino** (K.I. 381253M), **u Ersilia Ghirxi** (K.I. 555650M) (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"), li jgħid kif ġej:

Illi r-rikorrenti, flimkien mal-intimati, huma komproprjetarji tal-fond ossia d-dar b'entratura waħda uffiċjalment numru ħamsa u erbgħin (45) u sitta u erbgħin (46) preċedentement b'żewġ entratura però b'entratura minnhom illum ingħalqet u saret persjana, mingħajr bitħa u mingħajr front garden *u mingħajr isem, inkluż il-kantina sottoposta u interkonnessa mal-imsemmi fond fi Triq San Lawrenz, ġewwa l-Isla bl-arja libera tagħha* usque ad coelum*, liema arja għandha estensjoni fuq l-intier tal-imsemmija dar, kif ukoll bis-sottoswol inkluż* usque ad infernum*, libera u franka minn kwalsijasi ċens, sub-ċens, piżijiet perpetwi jew gravami oħra, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, ħielsa minn kwalsijasi servitujiet u ħielsa minn kwalsijasi drittijiet personali favur terzi persuni, bil-pussess battal immedjat u garantit.*

Illi l-esponenti huma flimkien it-titolari ta' sehem ta' erbgħa minn ħames partijiet indiviżi (4/5) mill-imsemmija dar, liema sehem kien ġie akkwistat minn Oreste Fiorentino, illum mejjet, waqt iż-żwieġ tiegħu mal-esponenti Josephine Fiorentino, mill-poter ta' Angelo Grima, Lawrence Grima, Gisella Farrugia, Teresa Grima, Joseph Grima u Teresa Guillaumier, in forza ta' kuntratt ta' trasferiment fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras datat 18 ta' Marzu 1977.

Illi Oreste Fiorentino miet fl-4 ta' Settembru 1994 u, skont it-tesment li jirregola s-suċċessjoni tiegħu, huwa istitwixxa liż-żewġ uliedu, l-esponenti Victor Fiorentino u Ersilia Ghirxi, bħala eredi universali tiegħu u ħalla b'titolu ta' legat a favur tal-esponenti Josephine Fiorentino id-dritt ta' użu u użufrutt fuq l-assi ereditarju tiegħu.

Illi d-dar hawn fuq deskritta inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-istess dar.

Illi l-esponenti daħlu f'konvenju datat 21 ta' Novembru 2018 (anness Dok. 'JFI') għall-bejgħ tal-imsemmija dar bil-prezz ta' €108,000 għas-sehem tagħhom ta' erbgħa minn ħames (4/5) partijiet indiviżi, li għalhekk iwassal għall-prezz globali ta' €135,000 ghat-totalità, ossia €27,000 għal kull sehem ta' kwint (1/5) indiviż.

Illi l-esponenti jemmnu li dan il-prezz huwa wieħed ferm vantaggjuż tenut kont tal-istat attwali tal-imsemmija dar u li ħadd mill-komproprjetarji mhux magħrufa m'hu ser jiġi preġudikat bl-istess bejgħ.

Illi l-komproprjetarji l-oħra tal-imsemmija proprjetà m'humiex magħrufa u ma jistgħux jinstabu.

Illi għalhekk l-esponenti kienu kostretti li jistitwixxu din il-proċedura.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. *Tawtorizza li jsir il-bejgħ, fil-qies tal-valur tal-ishma tal-komproprjetarji rispettivi, tad-dar b'entratura waħda uffiċjalment numru ħamsa u erbgħin (45) u sitta u erbgħin (46) preċedentement b'żewġ entratura però b'entratura minnhom illum ingħalqet u saret persjana, mingħajr bitħa u mingħajr* front garden *u mingħajr isem, inkluż il-kantina sottoposta u interkonnessa mal-imsemmi fond fi Triq San Lawrenz, ġewwa l-Isla bl-arja libera tagħha* usque ad coelum*, liema arja għandha estensjoni fuq l-intier tal-imsemmija dar, kif ukoll bis-sottoswol inkluż* usque ad infernum*, libera u franka minn kwalsijasi ċens, sub-ċens, piżijiet perpetwi jew gravami oħra, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, ħielsa minn kwalsijasi servitujiet u ħielsa minn kwalsijasi drittijiet personali favur terzi persuni, bil-pussess battal immedjat u garantit, verso l-prezz globali ta' €135,000 għat-totalità, ossia €27,000 għal kull sehem ta' kwint indiviż u skont it-termini u kondizzjonijiet l-oħra stipulati fil-konvenju datat 21 ta' Novembru 2018 (anness Dok. 'JFI').*
2. *Tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att notarili ta' trasferiment opportun.*
3. *Tinnomina lin-Nutar Dottor Roderick Caruana sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv u tinnomina kuraturi deputati, sabiex jirrappreżentaw lil min minn fost il-komproprjetarji jonqos milli jidher għall-att finali u sabiex iwettqu l-formalitajiet meħtieġa sabiex ikun jista' jsir l-imsemmi kuntratt inkluż ukoll kwalsijasi applikazzjoni mad-Dipartiment tat-Taxxi u kif ukoll li jippubblikaw kwalsijasi dikjarazzjoni* causa mortis *meħtieġa għan-nom tal-persuna jew persuni minnhom rappreżentati.*

Bl-ispejjeż.

Rat ir-Risposta tal-**Avukat Dr Dustin Camilleri u l-PL Madeline Firman, bħala kuraturi deputati għan-nom ta' persuni mhux magħrufa li ma jistgħux jinstabu** (minn issa 'l quddiem "l-intimati"), li ġiet ippreżentata fis-16 ta' Settembru, 2019, li biha eċċepew:

Illi l-kuraturi deputati ġew hekk nominati permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti datat 19, ta' Lulju, 2019;

Illi l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u għalhekk qegħdin jirriżervaw id-dritt li jippreżentaw risposta motivata f'każ u jekk jiġu edotti mill-fatti;

Illi l-esponenti jirriżervaw li jippreżentaw eċċezzjonijiet kemm-il darba jirnexxilhom jiskopru min hu l-konvenut jew konvenuti u jagħmlu kuntatt mal-istess;

Illi l-esponenti qegħdin jitolbu minn issa l-indirizz u/jew dettalji oħra li jista' jkollhom l-atturi li permezz tagħhom jkunu jistgħu jiskopru min jista' jkun il-konvenut jew il-konvenuti;

Illi f'dan l-istadju l-esponenti m'għandhomx noti u dokumenti x'jippreżentaw, kwindi jirriżervaw id-dritt li jagħmlu dan fi stadju ulterjuri, jekk ikun il-każ;

Salv risposta ulterjuri u/jew eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha ta' dawn il-proċeduri.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mir-rikorrenti.

Rat id-digriet tagħha tal-1 ta' Ottubru, 2019 fejn ordnat li l-atti jiġu trasfużi f'isem **Ian Fiorentino** (K.I. 650750M) u **Ryan Fiorentino** (K.I. 532281M) minflok il-mejjet **Victor Fiorentino** (K.I. 381253M).

Rat id-digriet tagħha mogħti waqt l-udjenza tas-16 ta' Ottubru, 2019, fejn ġie maħtur bħala espert tekniku ġudizzjarju **il-Perit Mario Axisa** sabiex jagħti stima tal-valur fis-suq tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fi żmien li sar il-konvenju relattiv, u ċioé f'Novembru 2018.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku ġudizzjarju l-Perit Mario Axisa, li ġie maħluf fit-12 ta’ Frar, 2020.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-19 ta’ Ġunju, 2020, fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni msejsa fuq l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, li s-subartikolu (1) tiegħu jgħid hekk:

> “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 ebda 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.”

Illi l-iskop ta’ dan l-artikolu tal-liġi kien intiż biex jiffaċilita t-trasferiment ta’ proprjetà meta jkun hemm proprjetarji ta’ minoranza ta’ ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun. Dan huwa fil-fatt forma ta’ trasferiment forzat li għalih il-liġi tpoġġi parametri ċari sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi ‘preġudizzju serju’ għad-drittijiet tal-minoranza.

Illi l-liġi tpoġġi ċerti kundizzjonijiet fuq min irid jipprevalixxi ruħu minn din id-dispożizzjoni tal-liġi. Dawn huma:

1. Stat ta' komunjoni għal aktar minn tliet snin li ma tkunx wieħed ta' indivizjoni forzata jew ġej minn stat ta' kondominju;
2. Li ma hemmx azzjoni għad-diviżjoni *in corso*;
3. Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ.

Illi f'din l-azzjoni r-rikorrenti għandhom il-maġġoranza assoluta ta' 80%, ossija 4/5 tal-ishma fil-fond bin-numri ħamsa u erbgħin (45) u sitta u erbgħin (46) fi Triq San Lawrenz, l-Isla (minn issa 'l quddiem "il-fond"), li ilhom għal iktar minn tliet snin indiviżi, ċjoè minn meta miet Oreste Fiorentino, li kien ir-raġel ta' waħda mir-rikorrenti, u missier u n-nannu tar-rikorrenti l-oħrajn, li miet fl-4 ta' Settembru, 1994. Mhux magħruf però min huma l-proprjetarju jew proprjetarji tal-kwint indiviż rimanenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Illi ma jirriżultax li bejn il-kontendenti hemm xi kawża għad-diviżjoni għaddejja.

Illi l-artikolu 495A(2) tal-Kap. 16 jispeċifika l-għamla li għandha tieħu l-azzjoni u jgħid hekk:

> "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."

Illi minn eżami tal-atti jirriżulta li ġew esibiti mir-rikorrenti:

(i) dikjarazzjoni li permezz tagħha jikkonfermaw li jridu li jsir il-bejgħ skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju, iffirmat fil-21 ta' Novembru, 2018[1];

(ii) prospett tal-kwoti rispettivi tal-partijiet.[2] Il-fond kien oriġinarjament ta' Oreste Fiorentino, li kien ir-raġel ta' waħda mir-rikorrenti, u missier u n-nannu tar-rikorrenti l-oħrajn, li miet fl-4 ta' Settembru, 1994;

(iii) kopja tal-konvenju tal-21 ta' Novembru, 2018[3] bil-prezz ta' €108,000 għal 4/5 tal-ishma indiviżi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Fir-rapport tiegħu l-espert tekniku ġudizzjarju l-Perit Mario Axisa[4] abbażi tal-indiċi *'Property Prices Index (based on Advertised Prices)'*, kif ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, jistma l-valur tal-fond inkwistjoni f'Novembru, 2018, u ċjoé meta sar il-konvenju inkwistjoni, fl-ammont ta' mija u sebgħa u tletin elf u ħames mitt Euro (€137,500).

Illi jinkombi fuq il-Qorti li tivverifika jekk mill-assjem tar-riżultanzi hux sodisfaċentement ippruvat illi l-bejgħ mhux ser joħloq preġudizzju gravi lis-sid

[1] *A fol.* 11 tal-proċess.
[2] *A fol.* 12 tal-proċess.
[3] *A fol.* 4 sa 10 tal-proċess.
[4] *A fol.* 144 *et seq.* tal-proċess.

minoritarju. Infatti s-subinċiż (6) tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 jimponi fuq il-Qorti l-obbligu li tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ.

Illi fis-sena 2004 il-leġiżlatur żied l-artikolu 495A mal-Kodiċi Ċivili bil-għan li jiffaċilita l-bejgħ ta' proprjetà miżmuma in komun għal iżjed minn tliet snin permezz ta' proċedura orħos, u iktar spedituża, minn dik ta' kawża għal liċitazzjoni. Dan fl-interess kemm tal-komproprjetarji nfushom, kif ukoll fl-interess pubbliku li l-proprjetà ma titħalliex vojta b'detriment għal min irid isib negozju jew akkomodazzjoni residenzjali, b'dannu għall-ekonomija tal-pajjiż. Dan barra l-għadd kbir ta' kawżi interminabbli, aktarx frott ta' pika jew nuqqas ta' bon sens. L-amministrazzjoni tal-ġustizzja fiż-żminijiet kontemporanji ma timmirax għal rettitudni perfetta fl-applikazzjoni tal-liġi għall-fatti veri. Filwaqt li dan jibqa' l-għan tal-proċedura ċivili, dan irid jiġi bbilanċjat minn għanijiet oħrajn li l-ġustizzja trid tilħaq, bħaż-żmien li jittieħed biex tinqata' kawża, li jrid ikun raġonevoli, u dan huwa jedd fundamentali tal-bniedem, l-aċċess ta' kulħadd għall-ġustizzja li ma jistax isir jekk l-ispejjeż ikunu kbar iżżejjed għal-litigant inkella għat-*taxpayer* li jiffinanzja s-sistema ġudizzjarja. Għalhekk kwalunkwe sistema ġudizzjarja hija bilfors kompromess bejn dawn id-diversi għanijiet, kultant kofliġġenti ma' xulxin.

Illi l-artikolu 495A tal-Kap. 16 huwa eżemplari eċċellenti ta' dan il-kompromess. Proprjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn tliet snin, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux

gravement ippreġudikati. Għalhekk mhux biżżejjed li jiġu ppreġudikati, imma jinħtieġ li jkunu gravement ippreġudikati. Hawnhekk il-leġiżlatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jinġiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir, il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi mminat l-iskop kollu tal-preċitat artikolu 495A tal-Kap 16.

Illi fil-każ preżenti, l-istima tal-fond li jagħti l-espert tekniku ġudizzjarju l-Perit Mario Axisa hija ta' €137,500, u ċjoè €2,500 aktar mill-prezz kif stipulat fil-konvenju ffirmat fil-21 ta' Novembru, 2018, ta' €27,000 għal kull sehem ta' kwint indiviż.[5] Għalhekk il-prezz patwit fil-konvenju tal-21 ta' Novembru, 2018 għandu jitqies li huwa ġust u li jirrifletti l-valur tal-fond fis-suq.

<u>Decide</u>

Għalhekk il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti fis-sens li:

1. **Tawtorizza li jsir il-bejgħ, fil-qies tal-valur tal-ishma tal-komproprjetarji rispettivi, tad-dar b'entratura waħda uffiċjalment numru ħamsa u erbgħin (45) u sitta u erbgħin (46) preċedentement b'żewġ entraturi però b'entratura minnhom illum ingħalqet u saret persjana, mingħajr bitħa u mingħajr *front garden* u mingħajr isem, inkluż il-kantina**

[5] Il-prezz stipulat fil-konvenju kien ta' €108,000 għal 4/5 ishma indiviżi, li jwassal għall-prezz globali ta' €135,000, ossia ta' €27,000 għal kull sehem ta' kwint (1/5) indiviż.

sottoposta u interkonnessa mal-imsemmi fond fi Triq San Lawrenz, ġewwa l-Isla bl-arja libera tagħha *usque ad coelum*, liema arja għandha estensjoni fuq l-intier tal-imsemmija dar, kif ukoll bis-sottoswol inkluż *usque ad infernum*, libera u franka minn kwalsiasi ċens, sub-ċens, piżijiet perpetwi jew gravami oħra, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, ħielsa minn kwalsiasi servitujiet u ħielsa minn kwalsiasi drittijiet personali favur terzi persuni, bil-pussess battal immedjat u garantit, verso l-prezz globali ta' €135,000 għat-totalità, ossia €27,000 għal kull sehem ta' kwint indiviż u skont it-termini u kondizzjonijiet l-oħra stipulati fil-konvenju datat 21 ta' Novembru, 2018 (Dok. 'JFI').

3. **Taħtar lin-Nutar Dottor Roderick Caruana, li rrediġa l-imsemmi konvenju, sabiex fi żmien xahar mil-lum jippubblika l-att finali ta' bejgħ u għal dan il-għan jistabbilixxi data, ħin u post;**

4. **Taħtar lill-Avukat Dustin Camilleri bħala kuratur sabiex jirrappreżenta fuq l-att finali ta' bejgħ lill-komproprjetarju jew komproprjetarji mhux magħrufa u li ma jistgħux jinstabu, u sabiex iwettaq l-formalitajiet meħtieġa sabiex ikun jista' jsir l-imsemmi att finali ta' bejgħ;**

5. **Tidderieġi lin-Nutar Dottor Roderick Caruana li mir-rikavat tal-bejgħ huwa jqiegħed b'ċedola ta' depożitu taħt l-awtorità ta' din il-Qorti, is-sehem tal-komproprjetarju jew komproprjetarji mhux magħrufa u li ma jistgħux jinstabu, wara li jnaqqas sehemhom mill-ispejjeż li għandhom jitħallsu kif ordnat aktar 'l isfel.**

L-ispejjeż ta' din il-proċedura jitħallsu skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet fil-fond inkwistjoni.

Moqrija.

Onor. Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur