QORTI CIVILI
PRIM’ AWLA

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

Seduta ta’ nhar it-Tlieta
Tnejn u ghoxrin (22) ta’ Settembru 2020

Rikors Numru 335/18 FDP

Fl-ismijiet

Paolo Curmi (ID 844139M) f’ismu proprju kif ukoll bħala mandatarju tal-assenti oħtu Josephine Ghirxi (Passaport Awstraljan M 1232450)

Vs

Dr Noel Bartolo u l-PL Peter Paul Sammut bħala Kuraturi Deputati nominati fit-2 ta’ Ottubru 2018 sabiex jirrappreżentaw lis-sid jew lis-sidien mhux magħrufa tas-sehem indiviż rimanenti tal-fond numru 4 u 5, Sqaq il-Bandolier, Żejtun

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 12 ta’ April 2018, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi l-kontendenti huma t-tnejn ko-proprjetarji fal-fond bin-Numru 4 u 5, Sqaq il-Bandolier, Żejtun bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu;*
    2. *Illi permezz ta' kuntratt datat tletin (30) ta' Mejju 1943 fl-atti tan-Nutar Giovanni Vella, Nazzareno Curmi kien akkwista tlett kwoti minn kwinta parti (3/5) u sitt kwoti minn sesta parti ta' kwinta parti (6/7 ta' 1/5) indiviża tal-proprjeta’ 4 u 5, ġia’ enumerat bin-numru 12, Sqaq il-Bandolier, Żejtun (kopja tal-kuntratt anness u mmarkat bħala* Dok. PC 1*);*
    3. *Illi, sussegwentement, permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Marzu 1949 fl-atti tan-Nutar Robert Girard, Nazzareno Curmi kien akkwista kwinta (1/5) parti indiviża ta' l-imsemmi proprjeta’ (kopja tal-kuntratt anness u mmarkat bħala Dok. PC 2);*

4. *Illi l-imsemmi Nazzareno Curmi miet fil-11 ta' Jannar 1984, u permezz ta' l-aħħar testment Unica Carta tiegħu datat 15 ta' Marzu 1972 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, huwa innomina u istitwixxa bħala eredi universali tiegħu, liż-żewġt itfal tiegħu, u ċioe l-esponenti, Paolo Curmi u oħtu Josephine Ghirxi;*

5. *Illi Rosa sive Rosina Curmi, mart Nazzareno Curmi mietet fit-2 ta' Mejju 2001 u permezz ta' l-aħħar testment Unica Carta tagħha datat 15 ta' Marzu 1972 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, hija innominat u istitwixxiet bħala eredi universali tagħha, liż-żewġt itfat tagħha, u cioe' l-esponenti, Paolo Curmi u oħtu Josephine Ghirxi;*

6. *Illi għalhekk, il-kontendenti bejniethom għandhom l-akbar għadd ta' ishma indiviżi tal-proprjeta' fuq imsemmija u dana stante illi bejniethom iżommu erba kwoti minn kwinta parti (4/5) u sitt kwoti minn sesta parti ta' kwinta parti (6/7 ta' 1/5), kif dettaljatament deskritt fil-prospett anness u mmarkat bħala Dok. PC 3;*

7. *Illi fir-rigward tas-sehem rimanenti ta' kwota minn sesta parti ta' kwinta parti (1/7 ta' 1/5), ai termini tal-kuntratt datat tletin (30) ta' Mejju 1943 fl-atti tan-Nutar Giovanni Vella fuq imsemmi, dan kien jappartjeni lill-eredi ta' Salvatore Spiteri, li fi żmien tal-kuntratt kienu għadhom minorenni, u li għalhekk is-sehem tagħhom qatt ma ġie trasferit;*

8. *Illi għalhekk il-kontendenti ilhom fi stat ta' komunjoni għal aktar minn tlett (3) snin, u sa fejn jafu huma ħadd mis-sidien ma beda ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-fond de quo miżmum in komuni;*

9. *Illi l-kontendenti, li għalhekk huma l-akbar għadd ta' ko-proprjetarji, qablu li jsir il-bejgħ tal-imsemmija proprjeta' u fil-fatt sabu l-bejgħ tagħha versu l-prezz ta' mija ħamsa u disgħin elf ewro (€195,000) u eventwalment iffirmaw konvenju quddiem in-Nutar Dr. Mario Bugeja fil-21 ta' Novembru 2017, permezz ta' liema intrabtu li jbiegħu dan il-fond lil Ivan Sciberras li da parti tiegħu obbliga ruħu li jakkwista dan il-fond versu l-prezz hawn fuq imsemmi, u kif soġġett għall-pattijijet u kundizzjonijiiet imniżżla fl-imsemmi konvenju, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata bħala Dok. PC 4;*

10. *Illi l-prezz miftiehem ghall-bejgh tal-fond de quo huwa ġust u jirrifletti l-valur tas-suq, u dana kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni tal-Perit David Mifsud Parker, kopja ta' liema qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala Dok. PC 5;*

11. *Illi huwa konsegwenzjali għalhekk li s-sid jew is-sidien mhux magħrufa tar-rimanenti sehem indiviż ta' kwota minn sesta parti ta' kwinta parti (1/7 ta' 1/5) tal-fond 4 u 5, Sqaq il-Bandolier, Żejtun ma huma ser ikunu ippreġudikati mill-bejgħ tal-fond de quo;*

12. *Illi ma teżisti ebda raġuni valida fil-Liġi għaliex dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tordna u tawtorizza dan il-bejgħ tal-fond kollu bil-prezz fuq indikat;*

13. *Illi dawn il-fatti huma magħrufa personalment mill-esponenti;*

14. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

Għaldaqstant, u għar-raġunijiet fuq premessi, jgħidu l-konvenuti għaliex dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

a. *Tawtorizza l-bejgħ kollu tal-fond bin-Numru 4 u 5, ġia' enumerat bin-numru 12, Sqaq il-Bandolier, Żejtun, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu lil Ivan Sciberras, u dana versu l-prezz u taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha indikati fil-konvenju ffirmat fil-21 ta' Novembru 2017 quddiem in-Nutar Dr. Mario Bugeja, u dan ai termini ta' l-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u disposizzjonijiet rilevanti oħra tal-istess Kapitolu 16;*

b. *Taħtar lin-Nutar Dr. Mario Bugeja, li rrediġa l-konvenju sabiex jistabbilixxi data, ħin u post sabiex ikun jista' jippubblika l-att finali ta' bejgħ bejn il-partijiet kollha fuq imsemmija;*

c. *Taħtar kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lis-sid jew lis-sidien mhux magħrufa tar-rimanenti sehem indiviż ta' kwota minn sesta parti ta' kwinta parti indiviza tal-fond 4 u 5, Sqaq il-Bandolier, Żejtun, li jonqsu li jidhru għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ.*

2. Rat illi fit-2 ta' Ottubru 2018 ġew appuntati bħala Kuraturi Deputati Dr Noel Bartolo u l-PL Peter Sammut sabiex jirrappreżentaw lis-sid jew lis-sidien mhux magħrufa tas-sehem indiviż rimanenti tal-fond numru 4 u 5, Sqaq il-Bandolier, Żejtun.

3. Rat ir-risposta tal-Kuraturi Deputati ippreżentata fis-16 ta' Ottubru 2019 fejn laqgħu għal dak mitlub billi qalu s-segwenti:

   1. *Illi f'dan l-istadju l-esponenti mhux edotti mill-fatti u għalhekk jirriservaw li jippreżentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirnexxilhom jikkomunikaw mal-intimati minnhom rappreżentati u f'dan ir-rigward minn issa jitolbu lir-rikorrenti tipprovdilhom kull informazzjoni li jista' għandha dwar kull mezz ta' komunikazzjoni mal-intimati u dan jekk għandha informazzjoni oħra, oltre dik diġà provduta fir-rikors ġuramentat.*

   2. *Salv, jekk ikun il-każ, eċċezzjonijet ulterjuri.*

4. Rat ix-xhieda tal-**Perit David Mifsud Parker** u tan-**Nutar Mario Bugeja**, prodotti mir-rikorrenti u mogħtija fit-2 ta' April 2019.

5. Rat il-konvenju iffirmat fil-21 ta' Novembru 2017 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja bejn ir-rikorrenti u Ivan Sciberras fejn il-fond 4/5, Sqaq il-Bandolier, Żejtun bl-arja libera tagħha u bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kienet ser tinbiegħ liberu w frank versu l-prezz ta' €195,000 (fol 14), liema konvenju ġie mġedded fit-8 ta' Ottubru 2018 (fol 41), fit-13 ta' Marzu 2019 (fol 53) u fil-31 ta' Lulju 2019 (fol 60).

6. Rat illi fis-16 ta' Ottubru 2019, stante illi l-Kuraturi deputati għarrfu lill-Qorti illi ma kinux f'pożizzjoni illi jaqblu mal-prezz indikat mir-rikorrenti, il-Qorti qabbdet lill-Perit

Marie Louise Caruana Galea sabiex taċċedi fuq il-post, tagħmel l-osservazzjonijiet tagħha u tasal għall-valutazzjoni tagħha tal-fond.

7. Rat illi fit-12 ta’ Marzu 2020, il-Perit Tekniku ippreżentat ir-rapport peritali tagħha. (fol 69)

8. Rat illi fit-23 ta’ Ġunju 2020, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhom ebda domandi in eskussjoni x’jagħmlu u l-intimati ma għamlu ebda domandi entro t-terminu lilhom mogħti permezz ta’ digriet tal-Qorti datat 18 ta’ Ġunju 2020.

9. Rat illi fl-10 ta’ Lulju 2020 il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Ikkunsidrat

10. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti Paolo Curmi u Josephine Ghirxi, aħwa u tfal ta’ Nazzareno u Rosina Curmi, wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom erbgħa kwoti minn ħamsa (4/5) kif ukoll sitt kwoti minn sesta parti ta’ kwinta (6/7 a’ 1/5), li flimkien jagħmlu total ta’ erbgħa u tletin kwota minn ħamsa u tletin kwota (34/35), tal-proprjeta’ 4/5, Sqaq il-Bandolier, Żejtun.

11. Jirriżulta illi, għal dak illi jirrigwarda s-sehem rimanenti ta’ kwota minn sesta parti ta’ kwinta (1/7 ta’ 1/5), ossija kwota waħda minn ħamsa u tletin kwota (1/35), fit-30 ta’ Mejju 1943, fl-atti tan-Nutar Giovanni Vella illi bih Nazzareno Curmi kien akkwista 4/5 tal-proprjeta’, dana kien indikat li jappartjeni lill-eredi ta’ Salvatore Spiteri, li dak iż-żmien kienu għadhom minorenni u għalhekk is-sehem tagħhom qatt ma ġie trasferit.

12. Jirriżulta illi r-rikorrenti ma għandhom ebda indikazzjoni jekk dana is-sehem ta’ kwota waħda fuq ħamsa u tletin kwota (1/35) kif fuq indikata qatt ġiex trasferit u jirriżulta illi l-partijiet ilhom fi stat ta’ komunjoni għal aktar minn tlett snin.

13. Jirriżulta illi fil-21 ta’ Novembru 2017, ir-rikorrenti daħlu f’konvenju sabiex il-proprjeta’ odjerna tinbiegħ versu l-prezz ta’ €195,000, madanakollu, in vista tal-fatt illi huma ma għandhomx il-proprjeta’ kollha iżda erbgħa u tletin kwota mill-ħamsa u tletin kwota, kuntratt finali ma setax isir u kellhom jinbdew il-proċeduri odjerni.

14. Jirriżulta illi, la darba l-Kuraturi Deputati appuntati sabiex jirrappreżentaw is-sidien mhux magħrufa tas-sehem indiviż rimanenti ma kinux f’pożizzjoni jikkonfermaw illi l-valur miftiehem tal-fond kien attwalment il-valur korrett ta’ tali fond, il-Qorti għaddiet biex innominat Perit Tekniku tagħha sabiex tagħmel l-istħarriġ indipendenti tagħha.

15. Jirriżulta illi l-**Perit Marie Louise Caruana Galea**, fir-rapport tagħha, għamlet is-segwenti ossservazzjonijiet:

> 1. *Illi l-esponenti bdiet l-aċċess billi daħlet fil-fond “Numru 4, 5 Sqaq il-Bandolier, Żejtun” li huwa Unconverted House of Character fil-parti l-antika taż-Żejtun f’tarf sqaq tipiku tal-irħula Maltin. Din il-binja tmur lura għas-seklu sbatax/tmintax u għaldaqstant għandha ‘l-fuq minn mitejn u għoxrin sena. L-internal footprint area fil-pjan terran hija ta’ circa 180 metri kwadri, l-internal footprint area fl-ewwel sular ta’ circa 60 metri kwadri u għaldaqstant il-footprint area kumplessiv fuq żewġ sulari hu ta’ 240 metri kwadri. Il-kejl kumplessiv tas-sit, inkluż il-bitħa interna hi ta’ 338 metri kwadri. Din il-binja għandha faċċata ta’ 2.7m u 2.1m fuq is-sqaq.*

2. *Illi nstab il-permess PA7637/2017 'Alterations and partial demolition of existing house, extension at first floor level and construction of pool' marbut ma' din il-binja minn riċerka fuq il-Geoportal tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Din l-applikazzjoni ġiet sottomessa fis-26 ta' Lulju 2017 u ġiet approved fid-19 ta' Jannar 2018.*
3. *Illi l-istruttura hija magħmula minn arkati, xorok u travi tal-injam.*
4. *Illi kien hemm kamra fit-tarf tal-proprjeta' mibnija bil-bricks u saqaf ta' travetti u bricks, li tidher żieda li saret riċentement.*
5. *Illi l-proprjeta' hija fil-maggior parti unconverted għalkemm għandha ħamest ikmamar (msemmija f'para (a) sa (e) fol 4) fil-pjan terran li huma finished. Għaldaqstant preżentement parti żgħira biss mid-dar hija abitabbli.*
6. *Is-servizzi tad-dawl, ilma u dranaġġ huma preżenti iżda m'hemmx meters tad-dawl u ilma għax l-atturi talbu li jiġu skonnettjati;*

16. Jirriżulta illi dwar l-istat tal-fond kif evalwat minnha, hija kellha dan xi tgħid:

1. *Illi parti biss mill-fond huwa abitabbli mentri l-maggor parti m'huwiex;*
2. *Illi biex jiġi fi stat abitabbli għandu jsir ammont ta' xogħol ta' restawr u alterazzjonijiet;*
3. *Illi l-aċċess għall-proprjeta' huwa limitat u għaldaqstant min jixtri din il-proprjeta' għandu spiża ikbar biex jagħmel ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni minn dik ta' dar li tinstab fi triq residenzjali, għax hemm ammont kbir ta' double handling u jridu jintużaw inġenji żgħar;*
4. *Illi fil-wieħed u għoxrin ta' Novembru 2017, id-data tal-konvenju, kien diġa' ġie sottomess il-permess għal alterazzjonijiet, estensjonijiet u bini ta' pixxina. Dan pero' ġie approvat fid-dsatax ta' Jannar 2018;*
5. *Illi l-istruttura, li hija magħmula minn xorok li jserrħu fuq travi tal-injam, ma ġewx spezzjonati ħlief b'mod viżwali u min jixtri din it-tip ta' proprjeta' antika normalment jagħmel dawn l-ispezzjonijiet waqt ix-xogħol bil-konsapevolezza li ċertu travi tal-injam aktarx iridu jinbidlu minħabba dħul ta' ilma mill-bjut li jkun seħħ fuq medda ta' żmien;*
6. *Illi l-fond huwa vakanti u ħieles minn kwalunkwe privileġġ, ipoteka jew 'charge' (Dok PC4 fol 14).*
7. *Illi l-esponenti għamlet riċerka fuq is-sit elettroniku tal-Awtorita' tal-Ippjanar u jirriżulta li minn South Malta Local Plan, Map ZN4 li din il-binja, li tinstab fil-Urban Conservation Area (UCA), tista' tiġi żviluppata f'żewġ sulari.*
8. *Illi skont id-Development Control Design Policy Guidelines and Standards 2015 pg 27, fil-perjodu sakemm il-Pjanijiet Lokali jiġu riveduti u approvati l-policies P4, P27 u P32 tad-DC2015 ser japplikaw u l-għoli tal-bini permess huwa iddeterminat skont Annex 2: Interpretaion of Height Limitation. F'din l-Annex hemm indikat li bini, li skont il-Pjan Lokali għandu permess li jibni żewġ sulari mingħajr basement, jista' jtella' binja ta' għoli massimu ta' 11.4m sal-livell tal-opramorta tal-bejt ta' l-aħħar sular.*
9. *Illi għalhekk minħabba dak spjegat f'paragrafu 7 u 8 supra, kif ukoll minħabba l-fatt li l-binja tinsab f'Urban Conservation Area, il-possibbilita' ta' żvilupp ta' sulari addizzjonali huwa limitat għal estenzjoni tal-kmamar fl-ewwel sular u tromba tat-taraġ/kamra tal-ħasil fuq l-ewwel sular.*

17. Jirriżulta, finalment, illi wara li għamlet il-kostatazzjonijet tagħha, setgħet tasal għas-segwenti konklużjonijiet dwar il-valur tal-fond:

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

1. *IIli l-valur ġiet ibbażata fuq 'Unconverted House of Character' li għandu habitable floorspace area ta' 240 metri kwadri u kejl kumplessiv tas-sit, inkluż il-*

> *bitħa interna ta' 338 metri kwadri. Il-valur tas-suq ta' din il-binja fid-data wieħed u għoxrin ta' Novembru fis-sena elfejn u sbatax (21 ta' Novembru 2017) hu ta' €195,000 (Mija u ħamsa u disgħin elf ewro).*

18. Rat illi l-partijiet straħu fuq il-konklużjonijiet milħuqa mill-abbli Perit Tekniku u talbu lill-Qorti sabiex tgħaddi għas-sentenza.

19. Tosserva illi jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti għandhom sehem ta' erbgħa kwoti minn ħamsa (4/5) kif ukoll sitt kwoti minn sesta parti ta' kwinta (6/7 a' 1/5), li flimkien jagħmlu total ta' erbgħa u tletin kwota minn ħamsa u tletin kwota (34/35), tal-proprjeta' 4/5, Sqaq il-Bandolier, Żejtun.

20. Tosserva illi jirriżulta ben ippruvat wkoll illi r-rikorrenti ilhom ko-propretarji ma' injoti għall-aktar minn tlett snin u għalhekk dak piprovdut fl-Artikolu 495(a) tal-Kap 16 huwa applikabbli fil-każ odjern.

21. Tosserva, finalment, illi l-valur dikjarat mir-rikorrenti ta' mija u ħamsa u disgħin elf Euro (€195,000) għall-fond fuq deskritt huwa wieħed ġust u reali u jistħoqq illi jkun aċċettat mill-Qorti, flimkien mat-talbiet kif redatti mir-rikorrenti.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat il-provi prodotti, partikolarment ir-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiddikjara li l-prezz ta' mija u ħamsa u disgħin elf Euro (€195,000) għall-proprjeta' 4/5, Sqaq il-Bandolier, Żejtun huwa ġust u xieraq fiċ-ċirkostanzi;

Tawtorizza li jsir il-bejgħ tal-fond 4/5, Sqaq il-Bandolier, Żejtun bl-arja tiegħu u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, liberu w frank għall-prezz fuq stabbilit, u skond it-termini u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju datat wieħed u għoxrin (21) ta' Novembru 2017 fl-Atti tan-Nutar Mario Bugeja lill-kompratur Ivan Sciberras;

Tistabilixxi illi l-att tal-bejgħ u trasferiment relattiv tal-fond 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 Mario Bugeja bħala Nutar Pubbliku biex jippubblika tali att;

Tordna lill-Kuraturi Deputati Dr Noel Bartolo u l-PL Peter Paul Sammut sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ u trasferiment, in rappreżentanza tas-sidien mhux magħrufa tas-sehem rimanenti kif fuq aħjar spjegat skont il-prezz, it-termini u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju datat wieħed u għoxrin (21) ta' Novembru 2017 fl-Atti tan-Nutar Mario Bugeja lill-kompratur Ivan Sciberras.

Tordna lill-Kuraturi Deputati Dr Noel Bartolo u l-PL Peter Paul Sammut sabiex, mill-ammont ta' flus dovut lis-sehem tas-sidien mhux magħrufa, ossija wieħed minn ħamsa u tletin (1/35) tal-proprjeta', u lilhom mgħoddija fuq il-kuntratt finali, l-ewwel inaqqsu id-drittijiet legali dovuti lilhom, sussegwentement, mill-bilanċ li jkun għad fadal, jroddu lura lir-rikorrenti l-ispejjeż dovuti tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea u ġia' mħallsa mir-rikorrenti, u il-bilanċ rimanenti, jekk ikun għad hemm, jiġu ddepositati permezz ta' ċedola ta' depożitu, fir-Reġstru tal-Qorti, sabiex tiġi liberament sbankata minn min għandu dritt għal tali flejjes.

Tordna lill-Kuraturi Deputati Dr Noel Bartolo u l-PL Peter Paul Sammut 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 bi spjegazzjoni dwar il-ħlasijiet fuq indikati li jkunu saru, għal-interjieta tal-atti proċesswali.

Spejjeż tar-rikorrenti jibqgħu a kariku tar-rikorrenti u dawk tal-Kuraturi Deputati jitħallsu kif fuq indikat.

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

Rita Sciberras
Deputat Registratur