MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2020

Rikors Numru 58/2015 LM

John Mary Vella (K.I. 472452M)

vs.

L-Avukat Dr Dustin Camilleri u l-Prokuratur Legali Liliana Buhagiar ġew maħtura kuraturi deputati permezz ta' digriet tat-28 ta' Marzu, 2019 sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Mary Lammicki, Josephine Camilleri, Nazzarena Vella, Therese Vella, Raymond Vella u Carmen Vella lkoll eredi ta' Salvatore Vella, u sabiex jirrappreżentaw eredi oħrajn mhux magħrufa ta' Salvatore Vella

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat fit-21 ta' Jannar, 2015 mir-rikorrent **John Mary Vella (K.I. 472452M)** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"), li jgħid kif ġej:

1. Illi r-rikorrent hawn fuq indikat huwa kopropjetarji tat-terran li jinsab numru 16 f'Għerien Road, San Pawl il-Baħar fl-ishma hekk kif ġej;

2. Illi t-terran ġie mogħti lil eredi permezz ta' testment unica charta *fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt tat-tlettax (13) ta' April tas-sena elf disa' mija sebgħa u sebgħin (1977) fejn innomina b'eredi universali tiegħu lis-sitt uliedu Salvatore, Paola, Rita, Carmela, Joseph u John Mary sive Jimmy aħwa Vella ndaqs u indivisament bejniethom (ara ittra hawn annessa u mmarkata bħala Dok. 'JV1').*

3. Illi s-sidien ilhom fi stat ta' kopropjetà mal-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti għall-perijodu li jiżboq l-għaxar snin. Għalhekk ġie sodisfatt ir-rekwiżit li l-imsemmija propjetà tkun inżammet in komun għal aktar minn għaxar snin skont dak indikat fl-Artikolu 495A(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Mata. Inoltre l-istess rikorrent jikkonferma illi m'hemm l-ebda kawża dwar il-qsim tal-istess proprjetà quddiem xi tribunal jew qorti kompetitenti tal-pajjiż.

4. Illi l-eredi kollha kienu qablu li jridu jbigħu l-proprejtà iżda minkejja dan qatt ma setgħu jiftiehmu ma jersqu għal ftehim mal-aħħar werriet Salvatore Vella.

5. Illi għalhekk ir-rikorrent akkwista erbgħa mis-sitt partijiet imsemmijin hawn fuq mingħand ħutu sabiex ikun jista' jieħu r-responsabilità tal-bejgħ f'idejh.

6. Illi dawn huma l-ishma li r-rikorrent xtara;

A. Paola Galea (0207039M) bint Carmelo Vella u Maria nèe Muscat,
B. Carmela mart (186743M) Albert Sant, bint Carmelo Vella u Maira née Muscat,
C. Mary Anne Camilleri (586474M), mart Charles Camilleri u Josephine Ciantar (578979M), mart Mark Jason Ciantar ulied Joseph Said u l-mejta Rita nèe Vella,
D. Joseph Vella, (40245M) bin Carmelo u Maria nèe Muscat.
(Ara kuntratti hawn annessi mmarkati bħala JV2, JV3, JV4, JV5 rispettivament)

7. Illi jeżisti porzjon ieħor illi huwa ta' Salvatore Vella, li huwa llum mejjet u li kien jgħix l-Awstralja u li għandu porzjon ta' 1/6 tas-sehem intier tal-fond inkwistjoni.

8. Illi r-rikorrent sussegwentement jixtieq jbigħ din il-proprjetà iżda mhuwiex f'pożizzjoni li jbigħha jew jagħmel użu minnu intier stante illi hemm porzjoni indiviż hawn fuq u l-ebda xerrej prospettiv ma jrid jixtri parti indiviża tal-fond u għalhekk qed jipprevalixxi ruħu mill-artikolu 495A tal-Kapitoli 16 tal-Liġijiet ta' Malta jiġi approvat l-imsemmi bejgħ.

Illi l-initmati eredi jgħixu l-Awstralja u ma jagħmlux użu minn dan it-terran u mhux ser ikunu gravament preġudikat kemm-il darba din il-qorti tordna tali bejgħ.

Illi d-drittijiet tar-rikorrent qegħdin ikunu preġudikati minħabba l-fatt li r-rikorrent mhuwiex jirnexxilu jibda kuntatt konkret mal-eredi ta' Salvatore Vella u għalhekk ma jistgħux jibdew negozjati fuq il-bejgħ tal-proprjetà.

Illi konstestwalment mal-preżenti rikors, ir-rikorrent qed iressaq d-dikjarazzjoni tiegħu bħala proprjetarju ta' ħames (5) ishma minn sitta (6) tat-terran indiviż li hu jixtieq jakkwista l-aħħar sehem sabiex ikun jista' jsib bejgħ għal din il-proprjetà.

Għaldaqstant l-esponent umilment jitlob bir-rispett sabiex din il-Qorti jogħġobha

1. Tawtorizza l-bejgħ tal-kwoti kollha tal-fond li jinsab numru 16, f'Għerien Road, San Pawl il-Baħar bil-prezz u kwalunkwe kondizzjoni oħra li din il-qorti jogħġobha timponi;

2. Taħtar lin-nutar pubbliku ħalli jippubblika l-att pubbliku relattiv;

3. Tappunta Kuraturi deputati f'dawn il-proċeduri ħalli jidhru fuq l-att pubbliku relattiv ħalli jippreżentaw l-interessi tal-eredi ta' Salvatore Vella.
u dana taħt dawk il-provvedimenti li hi jidhrilha xierqa u opportuni.

Rat ir-Risposta tal**-Avukat Dr Dustin Camilleri u l-Prokuratur Legali Liliana Buhagiar, kuraturi deputati li jirrapprezentaw lill-assenti Mary Lammicki, Josephine Camilleri, Nazzarena Vella, Therese Vella, Raymond Vella u Carmen Vella lkoll eredi ta' Salvatore Vella, u lil eredi oħrajn mhux magħrufa ta' Salvatore Vella** (minn issa 'l quddiem "l-intimati") li ġiet ippreżentata fit-12 ta' April, 2019, li biha eċċepew:

Illi d-deputati kuraturi ġew hekk nominati permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti datat 28 ta' Marzu 2019;

Illi l-esponenti mill-inkartament tar-rikors promotur odjern setgħu jikkonkludu li l-eredi ta' Salvatore Vella huwa s-segwenti, l-assenti Mary Lammicki, Josephine Camilleri, Nazzareno Vella, Therese Vella, Raymond Vella u Carmen Vella li kollha jgħixu l-Awstralja;

Illi l-esponenti jirriservaw li jippreżentaw eċċezzjonijiet kemm-il darba jirnexxilhom jagħmlu kuntatt mal-eredi elenkati ta' Salvatore Vella;

Illi l-esponenti qegħdin jitolbu minn issa dettalji oħra, apparti l-indirizz li jista' jkollu l-attur li permezz taghhom jkunu jistgħu jikkuntatjaw lill-eredi ta' Salvatore Vella;

Illi f'dan l-istadju l-esponenti ma għandhomx noti u dokumenti x'jippreżenta, kwindi jirriżervaw d-dritt li jagħmlu dan fi stajdu ultejuri, jekk ikun il-każ.
Salv risposta ulterjuri u/jew eċċezzjonijiet ulterjuri

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mir-rikorrent.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Settembru, 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 intera 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-rikorrent għandu l-maġġoranza assoluta 83.3% ossija 5/6 tal-ishma fil-fond bin-numru sittax (16) Triq l-Għerien, San Pawl il-Baħar (minn issa 'l quddiem "il-fond"), u l-kontendenti f'din il-kawża ilhom għal iktar minn tliet snin fi stat ta' komunjoni, ċjoè minn meta miet il-predeċessur tagħhom fit-titolu, Carmelo Vella, li miet fit-8 ta' Marzu, 1990.

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

Illi l-liġi fl-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-rikorrent John Mary Vella:

(i) dikjarazzjoni[1] li permezz tagħha kkonferma li peress li ħutu kollha xtaqu lli jbigħu l-fond, huwa xtara l-ishma tagħhom sabiex ikun jista' jħaffef il-proċess. Bħala proprjetarju ta' 5/6 mill-ishma kkonferma li huwa jrid ibigħ il-fond;

(ii) dikarazzjoni tar-rikorrent[2] *ai termini* tal-artikolu 495A(4) tal-Kap. 16 fejn ikkonferma illi minn riċerki li għamel ħuh Salvatore Vella għex il-biċċa l-kbira ta' ħajtu u miet l-Awstralja u ħalla xi eredi li jgħixu fl-indirizzi pprovduti. Qal ukoll li matul is-snin huwa għamel bosta tentattivi biex jikkomunika mal-eredi tiegħu, però dawn ma setgħux jiġu traċċjati;

(iii) dikjarazzjoni tan-Nutar John Debono tal-11 ta' Awwissu, 2014[3], li ġiet ikkonfermata bil-ġurament mill-istess nutar meta xehed

[1] *A fol.* 22 tal-proċess.
[2] *A fol.* 23 tal-proċess.
[3] *A fol.* 4 u 67 tal-proċess.

f'dawn il-proċeduri fid-19 ta' Ġunju, 2019[4], fejn jingħad li t-terran bin-numru sittax (16), Triq l-Għerien, San Pawl il-Baħar, bil-proprjetá/art kollha li tmiss miegħu, kollox inkluż u xejn eskluż, bl-arja tiegħu, liberu u frank, bid-drittijiet, ġiustijiet, u l-pertinenzi tiegħu kollha, kien proprjetà parafernali ta' Carmelo Vella, li miet fit-8 ta' Marzu, 1990, u in forza ta' testment unica charta li kien għamel ma' martu Maria fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt tat-tlettax (13) ta' April tal-1977 innomina bħala eredi universali tiegħu lis-sitt uliedu Salvatore, Paola, Rita, Carmela, Joseph u John Mary sive Jimmy aħwa Vella, indaqs u indiviżament bejniethom;

(iv) kopja tal-kuntratti li permezz tagħhom ir-rikorrent xtara 4/6 mill-ishma indiviżi tal-fond mingħand ħutu Paola Galea, Carmela Sant u Joseph Vella, u mingħand Mary Anne Camilleri u Josephine Ciantar, it-tfal ta' oħtu l-mejta Rita Camilleri[5];

Fuq talba tar-rikorrent għall-ħatra ta' perit tekniku ġudizzjarju, permezz ta' digriet tal-4 ta' Ottubru, 2019, il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex wara li jaċċedi fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jagħti stima tal-valur attwali tiegħu fis-suq u sabiex jgħid jekk din il-proprjetà hijiex komodament diviżibbli.

---

[4] *A fol.* 69 tal-proċess.
[5] Immarkati JV2, JV3, JV5 u JV4 rispettivament.

Ikkunsidrat ukoll:

Illi jinkombi fuq il-Qorti li tivverifika hi jekk mill-assjem tar-riżultanzi huwiex sodisfaċentement ippruvat illi l-bejgħ mhux ser jirreka preġudizzju gravi lis-sidien minoritarji. 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 kważi 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 l-apparat ġudizzjarju. Għalhekk kwalunkwe sistema ġudizzjarja hija bilfors kompromess bejn dawn id-diversi għanijiet, kultant konfliġġenti 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[6], 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 12.

Il-perit tekniku ġudizzjarju Mario Cassar ikkonkluda r-rapport tiegħu fis-16 ta' Marzu, 2020. L-istima tal-valur tal-fond fis-suq li jagħti l-Perit Mario Cassar tal-fond li jinsab fi stat dilapidat u li għalhekk jista' biss jiġi ri-żviluppat minħabba l-istat li jinsab fih preżentement, u illi jokkupa arja superfiċjali ta' ċirka 158 metri kwadri, liberu u frank, hija ta' €189,600. Il-Perit Mario Cassar wasal għal rata ta' €1,200 għal kull metru kwadru, tenut kont tal-fatt li l-faċċata tal-fond hija proprjetà ta' John Mary Vella skont il-kuntratt datat 14 ta' Ottubru, 1977.[7] Fir-rapport tiegħu l-Perit Mario Cassar jikkonferma ukoll li l-fond mhuwiex komodament diviżibbli.

Peress li fil-każ odjern m'hemmx konvenju għall-bejgħ tal-fond mertu tal-kawża, il-Qorti qiegħda timponi terminu ta' sitt (6) għall-bejgħ ta' dan il-fond u

[6] Jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016.
[7] *A fol*. 100 tal-proċess.

in vista ta' dan it-terminu qiegħda tistabbilixxi li l-fond m'għandux jinbiegħ għal prezz li jkun inqas minn mitejn u erbgħin elf Euro (€240,000).

Decide

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

1. **Tapprova u tawtorizza l-bejgħ tal-fond li jinsab f'numru 16, Triq l-Għerien, San Pawl il-Baħar, liema bejgħ għandu jsir fi żmien sitt (6) xhur mil-lum għal prezz li ma jkunx inqas minn mitejn u erbgħin elf Euro (€240,000), u dan *ai termini* tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;**

3. **Taħtar lin-Nutar Pubbliku Nicholas Briffa sabiex fi żmien sitt (6) xhur mil-lum jippubblika l-att finali ta' bejgħ u għal dan il-għan jistabbilixxi data, ħin u post;**

4. **Taħtar lill-Avukat Dunstan Camilleri bħala kuratur sabiex jirrappreżenta lill-intimati jekk jonqsu milli jidhru għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ.**

5. **Tidderieġi lin-Nutar Pubbliku Nicholas Briffa li mir-rikavat tal-bejgħ, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż ta' din il-kawża u l-ispejjeż tal-kuntratt, huwa**

jqiegħed b'ċedola ta' depożitu taħt l-awtorità ta' din il-Qorti, is-sehem tal-intimati jekk jonqsu li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili.

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

Moqrija.

Onor. Lawrence Mintoff
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur