Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D, LL.M (Cardiff) Adv. Trib. Eccl. Melit.

Illum, il-Gimgha, 26 ta' Frar 2021

Rikors Guramentat numru:- 79/2020 BS

Rita mart Joseph Borg;
Michael sive Lino Camilleri;
Maria Grech mart Eucharist Grech;
Reverendu Arcipriet Daniel Xerri bhala Arcipriet u in rapprezentanza tal-Knisja Parrokkjali tax-Xewkija, Ghawdex;
Maria Agius;
Benjamin Ellul
Victor Ellul;
Anna Galea f'isimha u fl-interess tal-imsiefra Salvina Camilleri;
Salvina sive Sally Ellul;
Teresa Ellul flimkien ma uliedha Adrian Ellul, Charles Ellul, John Ellul, Maria sive Maria Louisa mart Antoine Scicluna, Stephanie mart Ramon Farrugia, u Lorranne xebba Ellul;
Juanita Ellul u Lucienne Ellul;
Joseph u Rose konjugi Cassar;
Mark Attard

vs

B'digriet tal-11 ta' Novembru 2020 Dr. Jean Paul Grech gie nominat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-persuni mhux maghrufa ulied il-mejjet John Debono

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ta' Rita Borg et fejn Joseph Cassar ikkonferma bil-gurament u ddikjara illi huwa jaf il-fatti esposti personalment fejn ppremetta:

1. Illi dan ir-rikors odjern jirrigwarda l-proprjetà segwenti: id-dar bil-gnien anness maghha li tokkupa l-kejl superficjali komplessiv ta' madwar mitejn u hamsa u disghin metri kwadri (295m.k.) fi Triq id-Dejqa kantuniera ma' Triq San Giusepp, Xewkija, Ghawdex, bin-numru hdax (11) ta' Triq San Giusepp, u konfinanti min-nofsinhar, lvant u tramuntana ma' toroq pubblici u punent mal-beni tas-successuri fit-titolu ta' Caterina Azzopardi, libera u franka u murija fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dokument A.

2. Illi din il-proprjetà kienet originarjament tappartjeni lir-Reverendu Dun Frangisk Debono, li kien taha titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' disghin (99) sena lil Giuseppe Xuereb u dan bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-ghoxrin (20) ta' Frar elf disa' mija u dsatax (1919).

3. Ir-Reverendu Debono miet fis-seba' (7) ta' Frar elf disa' mija u sitta u hamsin (1956), u rregola s-successjoni tieghu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tad-dsatax (19) ta' Ottubru elf disa' mija u hamsin (1951) li permezz tieghu hatar lil huh Giusepp Debono bhala l-uniku werriet universali tieghu.

4. Giusepp Debono miet fit-tnejn (2) ta' April elf disa' mija u sittin (1960), u huwa rregola s-successjoni tieghu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Mejju elf disa' mija u tmienja u erbghin (1948), li permezz tieghu huwa halla lil ghaxart (10) itfal tieghu, Angela, Salvina, Marcell, Emanuel, Reverendu Dun Lucian, Elvira, Carmela mart Louis Camilleri, Maria Giovanna mart Antonio Vella, Felicia mart Joseph Ellul, u John ahwa Debono bhala eredi universali tieghu.

5. Marcell Debono miet guvni, bla ulied, u ntestat, fl-erbgha (4) ta' Jannar elf disa' mija u tmienja u sittin (1968) u ghalhekk is-sehem tieghu akkrexxa favur id-disa' (9) hutu superstiti ndaqs bejniethom.

6. Salvina Debono mietet xebba u minghajr ulied, u ntestata, fit-tnejn u ghoxrin (22) ta 'April elf disa' mija u hamsa u sebghin (1975) u ghalhekk is-sehem taghha akkrexxa favur it-tmien (8) hutha superstiti ndaqs bejniethom.

7. Emanuel Debono miet guvni, minghajr ulied, u ntestat, fit-tnejn (2) ta' Ottubru elf disa' mija sebgha u sebghin (1977) u ghalhekk is-sehem tieghu akkrexxa favur is-seba' (7) hutu superstiti ndaqs bejniethom.

8. Dun Lucian Debono miet guvni, minghajr ulied, fis-sitta (6) ta' Mejju elf disa' mija u erbghin (1984). Huwa rregola s-successjoni tieghu bis-sahha ta' testment tas-26 ta' Mejju 1972 fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi li permezz tieghu halla bhala eredi universali tieghu lill-hames (5) hutu Elvira, Carmela Camilleri, Felicia Ellul, Maria Giovanna Vella u John Debono.

9. Elvira Debono mietet xebba u minghajr ulied, fis-sittax (16) ta' Dicembru elf disa' mija u disghin (1990). Hija rregolat is-successjoni taghha permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-erbatax (14) ta' Dicembru elf disa' mija u disghin (1990) li bis-sahha taghha hija hatret bhala l-unika werrieta universali taghha lil Rita Borg, li konsegwentement ghandha kwinta (1/5) parti ndiviza.

10. Carmela mart Luigi Camilleri mietet fit-tlieta sbatax (17) ta' Frar elf disa' mija u tmenin tmienja (1988) u wirtuha t-tlett itfal taghha, Michael, Rita Borg u Maria Grech, li konsegwentement ghandhom kwota ta' terz minn kwinta (1/3 ta' 1/5) parti kull wiehed.

11. Felicia mart Joseph Ellul mietet fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Awwissu elfejn u tlieta (2003) u wirtuha s-sebat (7) uliedha Maria Agius, Benjamin Ellul, Victor Ellul, Anna Galea, Salvina sive Sally Ellul, Pio Leone Ellul, u Joseph Ellul, li ghalhekk jigi li ghandhom settima parti minn kwinta (1/7 ta' 1/5) parti kull wiehed u wahda.

12. Pio Leone Ellul miet fl-ghoxrin (20) ta' April elfejn u dsatax (2019) u skont l-ahhar testment tieghu fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Mejju elf disa' mija u disghin (1990), huwa nnomina bhala eredi universali tieghu lil uliedu Adrian,

Charles, John, Maria sive Marie Louisa mart Antoine Scicluna, Stephanie mart Ramon Farrugia, u Loranne ahwa Ellul filwaqt li halla l-uzufrutt tal-beni tieghu kollha lil martu Teresa Ellul.

13. Joseph Ellul miet fl-erbgha (4) ta' Mejju elfejn u ghoxrin (2020) u skont it-testment tieghu fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb tad-dsatax (19) ta' Marzu elfejn u tlieta (2003) huwa halla bhala eredi universali tieghu liz-zewg uliedu Juanita Ellul u Lucienne Ellul – li konsegwentement ghandhom nofs minn settima parti minn kwinta (1/2 ta' 1/7 ta' 1/5) parti kull wahda.

14. Giovanna mart Antonio Vella mietet fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Dicembru elf disa' mija u disghin (1991). Wirtuha z-zewg uliedha, Maria Vella, u Salvina mart Peter Camilleri, li ghalhekk ghandhom nofs minn kwinta (1/2 ta' 1/5) parti kull wahda.

15. Maria Vella mietet fit-tmintax (18) ta' Frar elfejn u ghoxrin (2020) u rregolat is-successjoni taghha permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Maria Grima tal-hamsa (5) ta' Settembru elfejn u tmienja (2008). Permezz ta' dan it-testment hija halliet diversi legati, inkluz favur il-Parrocca ta' San Gwann Battista, ix-Xewkija tas-sehem kollu taghha fil-proprjetà li tifforma s-suggett ta' dan ir-rikors, hemmhekk deskritta bhala l-"fond bil-mandra mandra annessa mieghu bin-numru tlieta (3) fi Triq San Giusepp, ix-Xewkija". Hija nnominat bhala l-unika werrieta universali taghha lil ohtha Salvina Camilleri

16. L-esponenti kollha minbarra Salvina Camilleri kif rapprezentata u minbarra l-konjugi Cassar u Mark Attard sabu l-bejgh ta' dan il-fond u effettivament digà dahlu f'konvenju, tat-tmintax (18) ta' Awwissu elfejn u ghoxrin (2020) li permezz tieghu huma ntrabtu li jbieghu s-sehem rispettiv taghhom lill-istess konjugi Cassar u Mark Attard u dan bil-prezz ibbazat fuq valur ta' mitejn u hamsa u tletin elf euro (€235,000) ghall-intier. Dan il-konvenju gie debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bir-referenza PS20200;

17. Illi l-esponenti Anna Galea ghamlet kuntatt ma' Salvina Camilleri u permezz ta' uliedha Joseph u Diana mizzewga Yousif din ikkonfermatilha li hija lesta taderixxi ghal dan il-konvenju u ser isiru l-proceduri necessarji sabiex hija taghti prokura lil Anna Galea u tigi ffirmata skrittura idonea;

18. Illi l-esponenti jafu wkoll li John Debono miet u kellu diversi ulied imma huma ma ghandhom l-ebda nformazzjoni ohra dwar dawn l-ulied, la isimhom u wisq u wisq anqas l-indirizz fejn dawn jistghu jigu kkuntattjati u ghalhekk jinsabu f'impossibbiltà assoluta li jaghmlu kuntatt maghhom;

19. Illi dan il-fond ilu fi stat ta' abbandun mindu ghalqet l-enfitewsi temporanja kkuntrattata minn Reverendu Frangisk Debono, u saru diversi tentattivi sabiex dan jinbiegh, peress li manifestament ma huwiex kommodament divizibbli bejn il-partijiet;

20. Illi l-esponenti jemmnu li l-prezz pattwit fl-imsemmi konvenju huwa wiehed vantaggjuz ikkunsidrat il-kejl ta' dan il-fond, u l-istat li fih jinsab il-bini, kif ukoll il-lokalità li fih jinsab, u c-cirkustanzi kollha relatati ma' dawn il-fondi;

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex prevja l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta ohra lokali fit-termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16:

1. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti ghall-bejgh ta' sehem ir-rikorrenti favur il-konjugi Joseph u Rose Cassar u Mark Attard mill-immobbli hawn fuq deskritt huwa gust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet ghandhom japplikaw ghall-bejgh illi spettanti lill-intimati minn dan l-istess fond;

2. Tapprova l-bejgh propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh anke ghal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimati, f'jum, hin u lok illi jigu ghalhekk iffissati u tahtar lin-Nutar Dottor sabiex tippubblika l-att ta' bejgh opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.

Rat ir-risposta guramentata ta' l-avukat Dottor Jean Paul Grech illi eccepixxa:

1. Illi l-esponenti mhux edott mill-fatti li taw lok ghal dan ir-rikors u ghaldaqstant mhux fil-posizzjoni li jissolleva l-eccezzjonijiet kollha

applikabbli skont il-ligi. In oltre l-esponenti lanqas m'ghandu dettalji dwar min jistghu jkunu ulied il-mejjet John Debono u lanqas m'ghandu nformazzjoni li tista' b'xi mod twasslu biex jidentifikahom u jakkwista nformazzjoni fejn jista' jaghmel kuntatt maghhom biex ikun jista' jistabilixxi tali kuntatt. Ghalhekk l-esponenti nomine qieghed jirrizerva li jipprezenta risposta ulterjuri jekk u meta huwa jirnexxielu jidentifika min huma ulied il-mejjet John Debono, jistabbilixxi kuntatt maghhom u jakkwista l-informazzjoni kollha mertu tal-kaz. Pero' ghal kull buon fini huwa qieghed minn issa jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ghandhom jigu verifikati l-kwoti tar-rikorrenti u tal-intimati kif wkoll ghandha tingab il-prova li l-prezz u l-kundizzjonijiet tal-bejgh huma gusti u jirriflettu l-kundizzjonijiet attwali tas-suq u li l-proprjeta' ilha in komun ghall-perjodu stabbilit mil-ligi;

3. Salvi u mpregudikati eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

   B'riferenza ghall-paragrafi tar-rikors guramentat – salv dak li jirrizulta sostnut mid-dokumenti prezentati – l-esponenti nomine mhux fil-posizzjoni li jikkummenta fuq il-veracita' o meno taghhom.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-20 ta' Marzu, 2020.

IKKUNSIDRAT.

DRITT

Din hi kawza maghmula a bazi tal-artikolu 495A. Dan l-Artikolu diga' gie ampjament analizzat mill-Qrati Maltin fejn gie stabbilit illi l-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta` malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjeta' li l-ligi ma tiffavorihx[1].

Iz-zmien ta' tliet snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inholoq l-istat ta' komunjoni. Bis-sahha ta' l-Art. 495A (5) il-komproprjetarji 'dissidenti' ghandhom il-fakulta illi jopponu l-bejgh billi:

"...**jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu jbatu minhabba l-bejgh**."

Barra minn hekk meta l-bejgh isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – ghandhom interess wiehed komuni u cioe' li jekk isir il-bejgh dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jghin biex ma jmorrux minn taht dawk li ma jridux ibieghu ghax ghall-inqas ikunu kisbu prezz tajjeb ghas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibieghu.

Artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi ghall-hatra ta' kuratur sabiex jirraprezenta lill-komproprjetarji li jew ma humiex maghrufa jew li ma jkunux jistghu jinstabu u r-Registratur ghandu d-dmir illi jara illi kopja tar-rikors tigi ppubblikata fil-Gazzetta u f'gurnal wiehed ta' kuljum. Din il-procedura hija mahsuba biex tassigura illi dawk il-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravament pregudikat[2].

F'decizjoni ohra l-Qorti affermat illi l-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta' intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal xi raguni jew ohra jew ma jkunux iridu jew ghax ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta' in komun jkunu qed jostakolaw il-bejgh. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li ghalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi 'pregudizzju serju' ghal drittijiet tal-minoranza.[3]

---

[1] Maria Carmela Borg et vs Dr Victor Bugeja et, Prim Awla, deciza fis-27 ta' Marzu 2018; Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe deciza 31 ta` Mejju 2017, Prim Awla

[2] D.G. Limited et vs L-Av. Dr. Yana Micallef Stafrace noe, Prim Awla, deciza 25/3/2011,

[3] David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe, Prim Awla, deciza 30/6/2011,

Barra minn hekk il-Qorti ta' l-Appell ikkonkludiet illi :

"**Meta l-ligi ... ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-proprjeta' in kwistjoni jkun - biex wiehed juza terminu bl-ingliz - "manifestly unfair" ghad-dissident.**"[4]

FATTI.

Mill-atti processwali jirrizulta illi l-atturi pprezentaw ammont konsiderevoli ta' dokumenti li permezz taghhom jippruvaw il-provenjenza tal-proprjeta', l-arblu geneologiku u l-ishma tal-partijiet. Jirrizulta illi l-partijiet ilhom ko-proprjetarji ghal iktar minn tliet snin. Jirrizulta wkoll illi sar konvenju fit-18 ta' Awissu, 2020, liema konvenju gie debitament registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni fil-15 ta' Ottubru, 2020.

L-atturi pprezentaw ukoll stima[5] fejn gie ddikjarat li l-valur tal-proprjeta' huwa ta' €235,000. Il-Fond gie deskritt mill-Perit *ex parte* il-Perit Godwin Sultana bhala fond tal-kejl ta' cirka 292 metri kwadri u li jinsab gewwa z-Zona ta' Zvilupp. Il-fond ghandu valur gholi arkitettoniku li jaghmlu kwazi mposibbli li jigi demolit u li jinkiseb permess ghall-zvilupp . Uhud mill-kmamar huma baxxi aktar mill-minimum mehtieg sabiex ikunu abitabbli. Fil-madwar hemm irzizet kif ukoll impjant tal-konkos u kostruzzjoni li huma meqjusa bhala "nuisanace".

In kwantu ghall-kundizzjonijiet fil-konvenju l-Qorti issib li dawn huma ragonevoli f'konvenju ta' bejgh.

Ma ngiebet ebda prova mill-kuratur ghall-konvenuti assenti li taghti lill-Qorti x'tahseb li l-bejgh ser ikun ta' pregudizzju gravi ghas-sehem minoritarju.

Fid-dawl tal-fatt illi jirrizulta illi l-atturi rnexxielhom jissodisfaw l-elementi necessarji sabiex it-talba taghhom titqies favorevolment il-Qorti tqis li l-atturi ghandhom raguni tajba mil-lat proceduràli formali biex it-talba taghhom tintlaqa'. Di piu' l-Qorti hi tal-fehma li fic-cirkostanzi l-

[4] Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti, Appell, deciza 27/01/2017 Appell
[5] A fol 83 tal-proces

bejgh hu desiderabbli, tqis li l-bejgh tal-fond ghandu jsir skont il-pattijiet tal-konvenju esebit.
DECIDE.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. **Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-prezz ta' mitejn hamsa u tletin elf ewro (€235,000) kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti ghall-bejgh ta' sehem ir-rikorrenti favur il-konjugi Joseph u Rose Cassar u Mark Attard mill-immobbli hawn fuq deskritt huwa gust u xieraq u ghalhekk l-istess prezz u kundizzjonijiet ghandhom japplikaw ghall-bejgh illi spettanti lill-intimati minn dan l-istess fond;**

2. **Tilqa' t-tieni talba u filwaqt li tapprova l-bejgh propost, tinnomina lin-Nutar Pubbliku Dr. Enzo Dimech sabiex jippubblika l-att finali ta' bejgħ u sabiex jaghmel dawk l-atti kollha li huma necessarji, incidentali, ancillari u/jew konsegwenzjali ghal dan il-ghan;**

3. **Tordna illi l-kuntratt finali ta' bejgh ghandu jsir sa mhux aktar tard minn tliet xhur mid-data tas-sentenza, liema kuntratt ghandu jsir gewwa l-ufficini tan-Nutar Dottor Enzo Dimech jew post iehor illi jidhirlu opportun in-Nutar imsemmi.**

4. **Tordna wkoll lill-Kuratur Deputat Dr Jean Paul Grech sabiex jidher ghall-kuntratt finali fil-kapacita' tieghu ta' Kuratur Deputat sabiex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-att u wara l-pubblikazzjoni tal-att finali, jiddepozita r-rikavat tal-bejgħ mar-Registraur tal-Qorti, u dana wara illi jkun naqqas d-drittijiet u spejjez lilu dovuti kemm skont it-taxxa illi ghandha tinhareg mir-Registratur tal-Qorti kif ukoll ihallas l-ispejjez inkorsi mir-rikorrenti skont id-debita Taxxa kif mahruga.**

5. **Tordna lill-Kuratur Deputat sabiex, permezz ta' Nota, jipprezenta vera kopja ta' l-att finali u tac-cedola tad-depozitu tal-flejjes depozitati fir-Registru tal-Qorti fl-atti tal-proceduri odjerni, sabiex jiffurmaw parti mill-atti tal-process.**

Spejjez kollha tar-rikorrenti huma a kariku tal-Kuratur Deputat kif fuq spjegat.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Magistrat.

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur