QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 720/2018 MH

Illum, 12 ta' Lulju, 2021

1. Joseph Magro (K.I. 282952M) f'ismu proprju u bħala prokuratur speċjali għan-nom u in rappreżentanza ta' Sydney Charles Dehaney (detentur tal-Passaport tar-Renju Unit numru 801137462) ta' Theresa sive Tessie Shakarho (detentriċi tal-Passaport Malti numru 588042) u ta' Mary Rantac (detentriċi tal-Passaport Malti numru 1113205)

2. Vincent Magro (K.I. 638756M) u b'digriet tal-Qorti l-atti ġew trasfużi f'isem Tessie Magro (K.I. 300356M), Manuel Magro (K.I. 470282M) u Jacqueline Bajada nee' Magro (K.I. 84381M) stante l-mewt ta' Vincent Magro

vs

L-Avukat Dr Charmaine Cherrett u l-PL Hilda Ellul Mercer maħtura b'digriet tal-14 ta' Novembru 2018 bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa ta' Anthony Magro, iben

Giovanni Magro u Concetta nee' Borg, imwieled Naxxar, u li miet ġewwa Huntsville, Ontario, Kanada fid-29 ta' Mejju 1997

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti tad-9 ta' Lulju 2018** permezz ta' liema ppremettew:

Jesponi bir-rispett u bil-gurament tieghu Joseph Magro jikkonferma:

1. *Illi l-kontendenti f'din il-kawza huma ko-sidien tal-blokk ta' appartamenti bl-isem Queen Flats bin-numru ufficjali 135, Triq Sir William Reid, Gzira, konsistenti minn erbgha appartamenti numri 1 sa 4 u l-partijiet komuni tal-blokk, kif ukoll ta' maisonette bin-numru ufficjali 137, Triq Sir William Reid, Gzira.*
2. *Illi l-kontendenti ilhom ko-proprjetarji ta' din il-proprjeta` ghal hafna snin, liema proprjeta` giet ghandhom mill-wirt ta' John Magro u Concetta Magro nee Borg li mietu fl-10 ta' Dicembru 1991 u 25 ta' April 1971 rispettivament.*
3. *Illi l-attur Joseph Magro jiggestixxi l-assi mill-wirt ta' missieru u ommu (John Magro u Concetta Magro nee` Borg) fl-interess ta' hutu u tan-neputijiet tieghu, stante illi dawn jghixu barra minn Malta (apparti l-attur Vincent Magro).*
4. *Illi l-attur Joseph Magro f'ismu kif ukoll fl-interess ta' hutu dahal f'konvenju fit-28 ta' Dicembru 2015 ghall-bejgh tal-erba' appartamenti numri 1 sa 4 fil-blokk ta' appartamenti gewwa Triq Sir William Reid, Gzira (kopja annessa **Dok JM1**) u dan bil-kunsens u fl-interess wkoll tal-ko-proprjatarji l-ohra, u dan versu l-prezz miftiehem ta' EUR 240,000. Illi kif jidher mill-istess konvenju, f'kaz illi l-vendituri naqsu milli jivvakaw l-appartament numru 1, dan seta' jigi sostitwit bil-maisonette numru 137. Illi dan il-konvenju kien jiskadi fit-30 ta' Dicembru 2017.*
5. *Illi l-konvenju tat-28 ta' Dicembru 2015 gie debitament mgedded fid-19 ta' Dicembru 2017, u fejn fl-istess konvenju l-appartament numru 1 gie filfatt sostitwit bil-maisonette numru 137 stante li l-vendituri ma rnexxilhomx jivvakaw l-appartament numru 1. Kopja tal-estenzjoni annessa **Dok JM2**.*
6. *Illi l-ko-proprjetarji kollha qablu dwar dan il-bejgh, izda fir-rigward tas-*

sehem tal-mejjet Anthony Magro li miet fid-29 ta' Mejju 1997 gewwa Ontario, Kanada, it-tifel tieghu adottat Sean Anthony Magro, li jghix gewwa l-Kanada u li qieghed ihares l-interessi tal-mejjet missieru, konsistentement naqas milli jibghat id-dokumenti necessarji u debitament awtentikati sabiex in-Nutara jkunu jistghu jipprocedu bil-kuntratt, u fejn ghalhekk sallum ma setax jigi konkluz dan il-bejgh.

7. *Illi Sean Anthony Magro gie mitlub kemm-il darba mill-attur Joseph Magro kif ukoll fosthom min-Nutara u mill-avukati koncernati, sabiex jibghat id-dokumentazzjoni kollha necessarja min-naha tieghu sabiex ikun jista' jigi finalizzat il-kuntratt.*

8. *Illi minkejja li l-istess Sean Anthony Magro qabel mal-bejgh u ried li l-bejgh jigi finalizzat, u minkejja li wieghed kemm-il darba li ser jibghat id-dokumenti necessarji, huwa naqas milli jikkopera u jghaddi d-dokumenti mitluba, u ghalhekk kellhom jinfethu dawn il-proceduri.*

9. *Illi ghalhekk l-atturi qieghdin jifthu dawn il-proceduri ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 sabiex jitolbu l-bejgh tal-appartamenti numru 2 sa 4 inkluzi fil-blokk bl-isem Queen Flats bin-numru ufficjali 135, Triq Sir William Reid, Gzira u tal-maisonette bin-numru ufficjali 137, Triq Sir William Reid, Gzira, u dan skont it-termini u kundizzjonijiet maqbula fil-konvenju datat 28 ta' Dicembru 2015 kif imgedded u emendat fid-19 ta' Dicembru 2017.*

10. *Illi l-atturi jaqblu li l-prezz u t-termini u kundizzjonijiet tal-konvenju huma gusti, kif jidher mid-dikjarazzjoni annessa u markata* ***Dok JM3***.

11. *Illi ai finiijiet tal-provenjenza, l-atturi jiddikjaraw li l-proprjeta` gejja mill-wirt ta' John Magro u Concetta Magro nee Borg, fejn:*

    a) *John Magro u Concetta Magro nee Borg akkwistaw l-imsemmija proprejta` fiz-zwieg (li kienu zzewgu fil-15 ta' Awwissu 1936) b'subcens permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri datat 8 ta' April 1952 (kopja annessa* ***Dok JM4****).*

    b) *Illi Concetta Magro mietet fil-25 ta' April 1971 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness* ***Dok JM5****) intestat (ricerki testamentari annessi* ***Dok JM6A*** *u* ***Dok JM6B****)u ghalhekk in-nofs sehem indiviz taghha ddevolva fuq it-tfal taghha f'ishma ugwali ossija:*

        i. *Anthony Magro*

        ii. *Mary Rantac nee` Magro*

        iii. *Carmen Dehaney nee` Magro*

        iv. *Theresa Shacaro nee` Magro*

        v. *Vincent Magro*

vi. Joseph Magro

c) *Illi John Magro miet fl-10 ta' Dicembru 1991 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness* ***Dok JM7****), u skont ir-ricerki testamentari tieghu (annessi* ***Dok JM8A*** *u* ***Dok JM8B****), il-wirt tieghu kien regolat b'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima datat 9 ta' Awwissu 1990 (kopja annessa* ***Dok JM9****) fejn halla prelegat tas-sehem tieghu tal-appartamenti numri 1 sa 4, 135, Triq Sir William Reid, Gzira lil:*

i. Anthony Magro

ii. Mary Rantac nee` Magro

iii. Carmen Dehaney nee` Magro

iv. Theresa Shacaro nee` Magro

d) *Illi konsegwentement wara l-mewt ta' John u Concetta konjugi Magro, is-sehemijiet kienu s-segwenti:*

i. Anthony Magro	*5/24*
ii. Mary Rantac nee` Magro	*5/24*
iii. Carmen Dehaney nee` Magro	*5/24*
iv. Theresa Shacaro nee` Magro	*5/24*
v. Vincent Magro	*1/12*
vi. Joseph Magro	*1/12*

e) *Illi Anthony Magro twieled fl-1 ta' Jannar 1947 (kopja tac-certifikat tat-twelid annessa* ***Dok JM10****), izzewweg lil Sandra Magro nee` Saunders u miet gewwa Ontario, Kanada fid-29 ta' Mejju 1997 (kopja tad-dikjarazzjoni tal-mewt annessa* ***Dok JM11****). Illi l-istess Anthony Magro kellu wild wiehed adottat ossija Sean Anthony Magro (kopja tac-certifikat tal-adozzjoni u tal-maghmudija huma annessi* ***Dok JM12*** *u* ***Dok JM13****). Illi mir-ricerki testamentari tieghu gewwa Malta (annessi* ***Dok JM14A*** *u* ***Dok JM14B****) jidher li Anthony Magro ma halliex testment gewwa Malta.*

f) *Illi Carmen Dehaney twieldet fit-30 ta' Gunju 1937 (kopja tac-certifikat tat-twelid annessa* ***Dok JM15****), izzewget lil Sydney Dehaney u kellha zewgt itfal Geraldine mart Scott Alexander Holmes u John Dehaney), u mietet gewwa Ontario, Kanada fis-27 ta' Mejju 2010 (kif jidher mic-certifikat tal-mewt anness* ***Dok JM16****). Illi mir-ricerki testamentari ta' Malta annessi* ***Dok JM17A*** *u* ***Dok JM17B*** *ma jirrizultawx testmenti, u skont l-ahhar testment taghha datat 25 ta' Mejju 2010 gewwa Ontario, Kanada (kopja annessa* ***Dok JM18****), hija halliet lir-ragel taghha Sydney Dehaney bhala werriet taghha.*

9. *Illi ghalhekk illum-il gurnata l-proprjeta' hija ta':*
    1. *Eredi ta' Anthony Magro 5/24*
    2. *Mary Rantac nee` Magro 5/24*
    3. *Sydney Charles Dehaney 5/24*
    4. *Theresa Shacaro nee` Magro 5/24*
    5. *Vincent Magro 1/12*
    6. *Joseph Magro 1/12*

*u dan kif jirrizulta mill-prospett anness **Dok JM19**, u lkoll parti f'din il-kawza.*

11. *Illi l-attur Joseph Magro gie debitament awtorizzat sabiex jirrapprezenta lill-assenti minn Malta Sydney Charles Dehaney, Theresa sive Tessie Shacaro u Mary Rantac, kif jidher mill-prokuri annessi **Dok JM20**, **Dok JM21** and **Dok JM22**.*

12. *Illi ghalhekk jissussistu c-cirkostanzi kollha sabiex issir din il-kawza ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16.*

Ghaldaqstant l-atturi umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna tal-konvenuta, sabiex:

1. *Tawtorizza u tapprova l-bejgh tal-proprjeta` 223/224/225/226, Main Street, Zebbug, Malta kif propost fil-konvenju Dok FG2.*
2. *Tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh, tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment, tahtar lin-Nutar Dottor Marco Burlo sabiex jippubblika l-att relattiv u kwalunkwe atti ohra relattivi inkluz jekk ikun il-kaz causa mortis, u taħtar kuratur/i sabiex jirrappreżenta lil min mill-koproprjetarji jonqos milli jidher fuq l-atti relattivi.*

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta tal-Kuraturi deputati Dr Charmaine Cherrett u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer tad-29 ta' Jannar 2019**[1] permezz ta' liema ressqu dawn l-eċċezzjonijiet[2]:

[1] Fol 33 et seq
[2] Fol 36 et seq

- *"Illi l-esponenti għadhom ma humhiex edotti mill-fatti;*
- *Illi l-esponenti jirriservaw li jippreżentaw eċċezzjonijiet ulterjuri jekk kemm il-darba l-esponenti jirnexxielhom ikunu edotti mill-fati u jsir kuntatt mal-assenti.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mal-istess risposta ġuramentata.

Rat il-provi mressqa.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Rat li l-kawza tħalliet ghal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

L-azzjoni tal-lum hi bażata fuq l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu huwa ntiż li jiffaċilita' t-trasferiment ta' proprjeta' f'ċirkustanzi meta proprjetarji ta' minoranza ta' ishma għal raġuni jew oħra ma jkunux jistgħu jew ma jridux jersqu għat-trasferiment tagħha. Il-kompitu tal-Qorti fil-proċedura in eżami huwa għalhekk li tara jekk ir-rekwiżiti proċedurali u sostantivi kif stabbiliti fl-artiklu 495A tal-Kap 16 għal min qieghed javvanza t-talba ikunux ġew sodisfatti. Il-Qorti għandha wkoll tiddetermina jekk il-bejgħ propost mir-rikorrenti jagħtix lok għal preġudizzju gravi għall-komproprjetarju/i dissident/i li

ma jkunux qed jikkondividu l-bejgh *de quo* jew dawk li ma jkunux magħrufa jew li ma jistgħux jinstabu.

Ir-rikorrenti odjerni, bħala maġġoranza ta' komproprjetarji:

(a) tal-appartamenti numri 2, 3, 4 fil-blokk bin-numru 135 "Queen Flats", Sir William Reid Street, Gżira; u

(b) tal-maisonette numru 137, Sir William Reid Street, Gżira

qegħdin jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex jipproċedu bil-bejgħ ta' tali proprjeta' u dan peress li huma ma jridux jibqgħu aktar komproprjetarji in komun mal-intimati, eredi mhux magħrufa ta' Anthony Magro li lilu jappartjenu l-ishma rimanenti mill-proprjeta' msemmija.

1. LIĠI

L-artikolu 495A tal-Kap 16 jgħid hekk -

495A. (1) 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 beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehem u 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.

(2) 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.

(3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ kif ukoll lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed ta' kuljum.

(4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti.

(5) Il-komproprjetarji l-oħra kif ukoll il-kuraturi jistgħu, fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika li ssirilhom tar-rikors, jew fil-każ ta' komproprjetarju li ma jkunx ġie notifikat bir-rikors fi żmien għoxrin ġurnata mill-aħħar pubblikazzjoni msemmija fis-subartikolu (3), jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x'ikun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.

(6) Meta tiġi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

(7) Il-qorti għandha tiddeċidi dwar ir-rikors, u jekk tiddeċidi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha iktar minn hekk –

(a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;
(b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att;
(ċ) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-kuntratt jew istrument ieħor ta' trasferiment.

(8) Il-qorti tista', billi jsirilha rikors minn xi parti li jkollha interess, tibdel il-jum, il-ħin jew il-post fejn ikun ser isir it-trasferiment.

(9) Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tkun ċaħdet ir-rikors skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista', minkejja d-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-artikolu, tordna l-bejgħ tal-beni b'liċitazzjoni skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 521 u 52.

2. PROVI

Mill-atti jirriżulta li permezz ta' konvenju datat 28 ta' Diċembru 2015[3], kif sussegwentement emendat u estiż diversi drabi, ir-rikorrenti ntrabtu li jbiegħu u jitrasferixxu lil ċertu Stephen Delia l-proprjeta' mertu tal-proċeduri odjerni, u dan versu l-prezz ta' mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000.00) taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra.

Ġew esibiti:

a. **Dikjarazzjoni** a tenur tal-artikolu 495A (2) tal-Kap 16 fejn ir-rikorrenti qablu li jbiegħu il-proprjeta' in kwistjoni skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha tal-konvenju surreferit[4];

b. **Prospett** a tenur tal-artikolu 495A (2) tal-Kap 16 fejn ġie muri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed mis-sidien. Il-valur attribwit lill-appartamenti 2,3 u 4 fil-blokka numru 135, Queen Flats, Sir William Reid Street, Gżira huwa ta' €180,000. Il-valur tal-maisonette numru 137, Sir William Reid Street, Gżira huwa ta' €60,000[5];

ċ. **Affidavit tar-rikorrent Joseph Magro**[6] permezz ta' liema spega l-provenjenza tat-titolu tiegħu u tal-bqija tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża. Qal li hu u ħutu ilhom snin sħaħ fi stat ta' komproprjeta' u li ħutu kollha apparti Vincent Magro emigraw minn Malta. Rigward il-proċprjeta' mertu tal-kawża huwa qal li kkomunika ma' ħutu jew in-neputijiet tiegħu skont il-każ biex jiftiehmu ħalli jbiegħu il-proprjeta' sabiex din ma tibqax komuni bejniethom. Kien hemm qbil għall-bejgħ u għalhekk huwa beda jfittex xerrej prospettiv. Huwa jppreċiża li l-blokk in kwistjoni huwa antik ħafna u għandu bżonn ħafna spejjeż biex jiġi rranġat. Barra minn hekk l-appartamenti huma żgħar u huma biss one-bedroom. Oriġinarjament huma bdew jitolbu €300,000 għall-proprjeta' kollha (jiġifieri l-erba' appartamenti u l-maisonette) pero' ma sabux interess. Kien hemm tnejn minn nies li lanqas biss riedu jkunu jafu meta semgħu l-prezz. Kien hemm wieħed li offra €200,000 għall-proprjetajiet kollha. Meta huwa tkellem ma' l-oħrajn, oħtu Mary Rantac kienet anke lesta li tbiegħ kollox b'€200,000 biex jeħilsu imma ddeċidew li jippruvaw ifittxu prezz aħjar.

Imbagħad fl-2015 irċevew offerta ta' €240,000 mingħand Stephen Delia li minn naħa tiegħu ma kienx interessat li jixtri l-post b'kirja protetta (l-appartament

[3] Fol 8 et seq
[4] Fol 23
[5] Fol 50
[6] Fol 61

numru 1) u għalhekk għamel offerta għall-blokk ta' appartamenti bl-arja (mingħajr il-maisonette) dment li jirranġaw biex l-inkwilin jivvaka l-appartament numru 1. Inkella jekk ma jiftehmux, Delia kien lest li jieħu l-maisonette minflok l-appartament numru 1 u jirranġa l-komun tal-blokk spejjeż tiegħu.

Ir-rikorrent tkellem ma' ħutu dwar dan u kien hemm qbil li għandhom jagħmlu l-konvenju bil-prezz ta' €240,000 u dawk il-kundizzjonijet imsemmija.

Għalkemm il-prezzijiet illum għolew, għal dak iż-żmien u għall-kundizzjoni tal-proprjeta' l-prezz kien ġust. Kien għalhekk li fit-28 ta' Diċembru 2015 ġie ffirmat il-konvenju surreferit. Sussegwentement in-nutar beda jagħmel ix-xogħol biex isir il-kuntratt. Ix-xhud spejga diversi ntoppi li nqalgħu inkluż dwar il-prokuri li uħud damu biex waslu għal diversi raġunijiet. Kellu anke jiġi estiż il-konvenju peress li Sean Magro, iben Anthony Magro, beda jdum ma jibgħat id-dokumenti neċessarji minn barra minn Malta għalkemm kien jiddikjara li jaqbel mal-bejgħ. Għal darb'oħra kellu jerġa jiġi estiż il-konvenju sa l-1 ta' Lulju 2019 fejn ġie ċċarat li Stephen Delia kien ser jieħu l-maisonette minflok l-appartament numru 1 peress li l-inkwilin ma vvakax il-fond. Sussegwentement il-konvenju reġa ġie estiż għal darb'oħra sal-31 ta' Jannar 2020.

Peress li r-rikorrenti ma setgħux jipproċedu bil-bejgħ minħabba s-sehem ta' ħuhom mejjet Anthony Magro ddeċidew li jiftħu kawża biex il-bejgħ isir mingħajr dan is-sehem nieqes. Ir-rikorrent għamel kjarifika wkoll dwar it-tqassim tal-ishma;

d. **Affidavit tar-rikorrent Vincent Magro** li kkonferma l-kontenut tar-rikors ġuramentat u li huwa jaqbel mal-bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni[7];

e. **Affidavit ta' Stephen Delia[8]** li spjega r-retroxena li wasslet għall-iffirmar tal-konvenju oriġinali mar-rikorrenti u l-estensjonjiet tiegħu inkluż il-prezz maqbul. Huwa spjega li għadu nteressat fix-xiri ta' din il-proprjeta' u li nvesta ħafna ħin u flus fiha nkluż rigward permessi.

f. **Affidavit tan-Nutar dottor Sam Abela**[9] li ta dettalji dwar il-konvenju li sar u x-xogħol preparatorju mwettaq għall-iffirmar tal-kuntratt inkluż diffikultajiet li nqalgħu rigward is-sehem tal-mejjet Anthony Magro. Huwa spjega wkoll dwar l-estensjonijiet għall-konvenju oriġinali li kellhom isiru kif ukoll ta dettalji dwar ir-riċerki, titolu tal-proprjeta' u l-ishma tal-partijiet.

[7] Fol 78
[8] Fol 79
[9] Fol 71

ġ. **Rapport u stima tal-perit inkarigat mir-rikorrenti Michael Camilleri**[10] li, a bażi ta' diversi kunsiderazzjonijiet magħmula fir-rapport, ikkonkluda li l-valur tal-proprjeta' konċernata huwa fl-ammont ta' tlett mitt elf Ewro (€240,000) u li fis-sena 2015 meta sar il-konvenju oriġinali kien jirrifletti l-prezzijiet tal-proprjeta' f'dak il-perjodu. Il-perit iddeskriva wkoll il-kundizzjoni strutturali tal-binja li kien fiha diversi problemi fosthom ħsarat fis-soqfa, umdita', madum imkisser, perkolazzjoni ta' ilma u nuqqas ta' maintenance kif irriżulta anke mir-ritratti esibiti mar-rapport.

ħ. **Nota ta-rikorrenti** permezz ta' liema ġew spjegati l-ishma korretti tal-partijiet rispettivi u mhux dawk li kienu ġew oriġinarjament indikati fir-rikors promotur[11].

i. Kopji tal-prokuri tar-rikorrenti a favur ir-rikorrent Joseph Magro[12] u diversi kopji tal-estensjonijiet tal-konvenju oriġinali, bl-aħħar estensjoni esibita in atti kienet dik iffirmata fit-30 ta' Jannar 2021 u li estendiet l-effetti tal-konvenju sat-30 ta' Ġunju 2021[13].

Waqt is-seduta tad-19 ta' Frar 2020[14] deher id-difensur tar-rikorrenti li ddikjara li għalaq il-provi tiegħu. Minn naħa tagħhom il-kuraturi deputati ppreżentaw Nota fit-18 ta' Frar 2020[15] permezz ta' liema ddikjaraw li ma kellhomx provi xi jressqu u m'għandhomx kontro-eżamijet x'jagħmlu u li l-kawża setgħet titħalla għas-sentenza.

3. ĠURISPRUDENZA

Fil-każ **Carmelo sive Nenu Pantalleresco et vs Dr Anthony Cutajar et noe deċiż fis-16 ta' Lulju 2015**[16] ingħad hekk -

"Ikkonsidrat *li ħadd ma jista' jiġi imġiegħel jibqa' fil-komunjoni u kull wieħed mill-komproprjetarji jista' dejjem, għad li jkun hemm ftehim xort'oħra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm dispost mod ieħor bl-aħħar volonta' tat-testatur* ***(art.496 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta).*** *Inoltre kull komproprjetarju jista' jittrasferixxi s-sehem tiegħu.* ***(art.495 tal-Kap.16).***

[10] Fol 73 et seq
[11] Fol 80 et seq
[12] Fol 44 et seq
[13] Fol 127
[14] Fol 89
[15] Fol 90
[16] Rik Gur 1084/14

*Illli l-**Art.495A** daħal fil-Kap.16 tal-Liġijiet ta` Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Id-dispożizzjoni taghti l-fakolta` lill-Qorti li tawtorizza bejgħ ta' proprjeta` in komuni meta l-bejgħ jinżamm minn xi komproprjetarji kapriċċjożament.*

(........)

Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relattivament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjeta` li l-liġi ma tiffavorihx.

Iż-żmien ..... li ssemmi d-dispożizzjoni jibda jgħaddi minn meta jkun inħoloq l-istat ta' komunjoni.

L-Art.495A(5) jagħti l-fakolta` lill-komproprjetarji "dissidenti" li jopponu l-bejgħ billi "jiddikjaraw xi jkun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ." Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgħ u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-aħjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibigħu għax għallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibiegħu.

Għalhekk meta jkun hemm oppożizzjoni għall-bejgh, din tiġi eżaminata mill-qorti li jkollha d-dritt li tordna li ssir stima tal-proprjeta` u jekk it-talba tiġi akkordata, il-qorti għandha tistabbilixxi l-prezz għal dak il-bejgħ. Fl-aħħarnett f'każ li jkun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tiċħad it-talba, dik il-qorti tkun tista' tordna l-bejgħ tal-beni b'liċitazzjoni.

Mil-lat ta` proċedura, it-talba biex isir il-bejgħ issir permezz ta` rikors li għandu jkollu miegħu dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur ta' l-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tkun indikata wkoll id-data meta l-propjeta' tkun saret in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.

Jekk il-Qorti tiddeċiedi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha aktar minn hekk –

(a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment.

(b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att.

c) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-kompropjetarji nfushom sabiex jirrappreżenta lil min mill-kompropjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew strument ieħor ta' trasferiment.

Ikkonsidrat li fil-każ odjern l-eredita' ġjaċenti ma tistax tkun meqjusa bħala komproprjetarja "dissidenti" fit-tifsira ordinarja tal-kelma. Proprjament hija rappreżentata minn kuraturi li ma jistgħux jaġixxu de proprio biex jittrasferixxu kapital appartenenti lill-eredita`, imma biss bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti wara li jsiru ċerti aċċertamenti fl-interess tal-eredita' ġjaċenti. Id-dissens, f'dan il-każ, jikkonsisti fil-limitazzjonijiet imposti mil-liġi fuq l-istess kuraturi.

Madanakollu l-kompitu tal-Qorti fil-proċedura istitwita taħt l-artiklu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament preġiudikati. Inoltre, jinkombi fuq 'l hekk imsejħa dissidenti, l-oneru li juru dan il-preġiudizzju gravi.

Kompla jingħad hekk fil-każ **Carmelo Spiteri vs Josephine Debono et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017**[17] **-**

"Il-kondizzjonijiet li jistgħu jagħtu lok għal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subinċiżi huma s-segwenti:

1. Il-komunjoni tal-ħaġa għal aktar minn għaxar snin bejn il-komproprjetarji kollha.

2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni għal qsim tal-propjeta in kommun.

3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ ta' propjeta partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.

4. Ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-istess proprjeta'.

5. In-nuqqas ta' preġudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joġġezzjonaw jekk il-bejgħ tal-propjeta ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maġġoranza tal-komproprjetarji.

Qari ta' dawn ir-rekwiżiti neċessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgħ juri illi din it-talba hi waħda ristretta bejn il-komproprjetarji ċioe' bejn dawk li jridu l-bejgħ (il-maġġoranza skond il-qies tal-ishma) kontra dawk li ma

[17] Rik 899/16

jridux. Hi azzjoni intiża biex ma jintilifx ċans ta' bejgħ vantaġġjuż tal-istess proprjeta' fl-interita' tagħha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew iżjed in komun mal-oħrajn u li ma għandhomx il-maġġornaza tal-ishma. Il-liġi ma tippostulax a priori n-neċessita' li jkun sar konvenju ta' bejgħ. Għalkemm ma teskludix li l-maġġoranza tal-koproprjetarji jkunu daħlu f'konvenju pero' tali konvenju ma jagħti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbiegħu jekk il-bejgh tal-ishma taghhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgh ma jiġix sanċit mill-Qorti a bazi ta' talba taħt dan l-artikolu. Il-Qorti trid tevalwa biss, fost kondizzjonijiet oħra, jekk bejgħ kif postulat mill-maġġoranza hux ser ikun ta' preġudizzju gravi għal minoranza.

Il-bażi legali wara din it-talba li tinneċessita l-inkluzjoni tal-proprjetarji kollha hi ċ-ċertezza li ordni ta' Qorti tikkreja bejn il-komproprjetarji kollha fuq proprjeta partikolari dwar il-bejgħ tagħha bil-kondizzjonijiet espliciti li taħthom din il-proprjeta' fl-intier tagħha għandha tinbiegħ, liema ordni tkun torbot lil komproprjetarji kollha.

Ta' min jgħid li dan l-artikolu tal-liġi jiffaċilita s-sitwazzjoni fejn hemm riluttanza jew nuqqas ta' kunsens ta' wħud mill-koproprjetarji li huma fil-minoranza billi x-xirka tal-komunjoni tigi maħlula. L-intendiment tal-liġi jiffavorixxi għalhekk it-tmiem tal-komunjoni u mhux iż-żamma basta li l-kundizzjonijiet jew elementi tal-istess artikolu tal-liġi fuq ċitat jiġu sodisfatti."

4. KONSIDERAZZJONIJIET

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

1. Fil-każ tal-lum irriżulta stat ta' komproprjeta' bejn is-sidien li jissemmew fil-proċeduri għal perjodu li jeċċedi t-tlett snin;

2. Ma tressqet ebda prova li tikkontesta l-provenjenza tal-proprjeta' in kwistjoni u lanqas li twaqqa' l-mod kif is-sehem tal-istess proprjeta' ghadda ghand il-varji komproprjetarji;

3. Ma rriżultat ebda azzjoni pendenti dwar id-diviżjoni tal-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri;

4. Ma kienx possibbli li jintlaħaq ftehim bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni u għalhekk ġew intavolati dawn il-proċeduri;

5. Il-Qorti tqis sodisfatti l-kriterji ndikati fl-**artikolu 495A (2)** tal-Kap 16 in kwantu għall-fatt li t-talba għall-awtorizzazzjoni mressqa mill-maġġor parti tal-komproprjetarji saret permezz ta' rikors ġuramentat li fih ġie dikjarat il-qbil tas-sidien rikorrenti għall-bejgħ ta' tali fond. Mid-dokumenti esibiti mar-rikors u mill-provi mressqa fil-kawża hemm indikat is-sehem tal-vendituri, inkluż tal-intimat. Il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ ġew stipulati fil-konvenju msemmi u dawn il-kundizzjonijiet huma dawk li wieħed normalment isib fi promessi ta' bejgħ;

6. Inoltre l-kriterji ndikati fl-**artikolu 495A (3) tal-Att** ukoll huma sodisfatti. Ir-rikors tar-rikorrenti ġie notifikat lill-kuraturi maħtura appożitament biex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa ta' Anthony Magro;

7. Id-dikjarazzjoni rikjesta a tenur tas-**subartikolu 4 tal-artikolu msemmi** saret ukoll;

8. Ma tressqet ebda oppożizzjoni formali minn xi kompropretarju għall-bejgħ in kwistjoni ai fini tal-**artikolu 495A (5) tal-Att**;

9. Dwar il-prezz tal-bejgħ, jinkombi naturalment fuq ir-rikorrenti li jġibu prova permezz ta' liema huma jikkonvinċu lill-Qorti li l-valur maqbul fil-konvenju huwa wieħed vantaġġjuż li ma jirrekax preġudizzju gravi lill-eredi mhux magħrufa tal-komproprjetarju ntimat. Mill-provi mressqa, partikolarment l-affidavits tar-rikorrenti u rapport u stima peritali preżentati in atti l-Qorti hija sodisfatta li l-prezz maqbul fil-konvenju jirrifletti l-valur reali tal-proprjeta' fl-epoka li fiha sar il-konvenju u kwindi ma hemmx preġudizzju gravi għad-drittijiet tal-eredi tal-intimat;

Fid-dawl ta' dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti sejra takkolji t-talbiet tar-rikorrenti u tawtorizza l-bejgħ tal-fond imsemmi.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza u tapprova l-bejgħ tal-appartamenti numri 2, 3 u 4 fil-blokka numru 135, "Queen Flats", Sir William Reid Street, Gżira u tal-maisonette numru 137, Sir William Reid Street, Gżira skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju datat 28 ta' Diċembru 2015 kif sussegwentement emendat u estiż;

2. Tilqa' t-tieni talba kif dedotta u taħtar lin-nutar Dottor Sam Abela sabiex jippubblika l-kuntratt ta' bejgħ relattiv u kwalunkwe atti oħra relattivi fil-jum tal-24 ta' Awwissu, 2021 fl-12.00pm, fl-edifizju tal-Qorti, il-Belt Valletta. Taħtar ukoll lil Dr Charmaine Cherrett u l-PL Hilda Ellul Mercer sabiex jidher flok l-eventwali kontumaċi. Il-kuratur ghandu jirċievi l-prezz dovut lill-kontumaċi u wara li titnaqqas t-taxxa dovuta u wara li jitħallas id-dritt dovut lilu fuq il-kuntratt, jiddeposita l-bilanċ taħt l-awtorita' tal-Qorti skont il-liġi;

3. L-ispejjeż legali jitħallsu mill-partijiet a proporzjon tas-sehem rispettiv tagħhom.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.