QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Ottubru, 2021

Numru 11

Rikors Numru 1159/18TA

Paul Brincat (K.I. 134749M) f'ismu propria u bhala prokuratur tal-imsemmi Saviour Brincat (K.I. 383052M, Income tax number 886236714), Marija Concetta Farrugia (K.I. 166750M), Josephine Debono (K.I. 170651M), Carmel Brincat (K.I.831953M) ilkoll ulied il-mejta Maria Brincat nee Zerafa;

Carmel Barbara (K.I 484054M), Madalena Suban (K.I. 425255M), John Barbara (K.I. 384057M), Maria Concetta Cauchi (K.I. 529461M) Ilkoll ulied il-mejta Teresa Barbara nee Zerafa;

Saviour Zerafa (K.I. 112355M) f'ismu propria u bhala prokuratur tal-imsemmija ommu Stella Zerafa (K.I. 731930M)

Maria Luisa Borg (K.I.9570 M), Jennifer Caruana (K.I. 66771M); ilkoll ulied il-mejtin Saviour Zerafa u Nicolina Zerafa;

u

Adriana Zerafa (K.I. 568957M) armla ta' Joseph Zerafa; Jeff Zerafa (K.I. 92488M), Nicole Russell (Passaport Ingliz 464450740) Ulied il-mejjet Joseph Zerafa

u

b'digriet tal-11 ta' Jannar 2021 il-gudizzju gie trafuz f'isem Saviour Zerafa u Joseph Zerafa flok Stella Zerafa li mietet fil-mori tal-kawza.

vs

Dr. Eliza Borg Rizzo (K.I. 373587M) li b'digriet tat-12 ta' Dicembru 2018 giet nominata bhala kuratrici deputata sabiex tirraprezenta lill-assenti Giuseppe Zerafa u lill-assenti Enrico Zerafa ulied il-mejtin Carmela Zerafa u Emanuele Zerafa u b'digriet tal-10 ta' Jannar 2020 gew kjamati in kawza James Zerafa (K.I. 224584M), Tara Ennaji (K.I. 431695M) u Natasha Zerafa (K.I. 545986M) u b'digriet tal-21 ta' Jannar 2020 l-isem ta' Natasha Zerafa gie korrett ghal Natasha Ennaji

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Paul Brincat u oħrajn (ir-rikorrenti) tas-27 ta' Novembru 2018 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

"1. Illi r-rikorrenti, b'rizultat ta' wirt mill-antenati taghhom, huma komproprjetarji tal-fond, cioe dar, bin-numru wiehed u ghoxrin (21) Saint Francis Alley gewwa Haz-Zabbar, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinanzi kollha tieghu, b-arja libera sas-sema' ad infinitum tieghu u bis-sottoswol sac-centru tad-dinja tieghu u bil-possess vakanti u bejniethom jipposjedu tlett partijiet minn hames partijiet (3/5) u cioe 60%

2. Illi originarjament dan il-fond kien jappartjeni lil Emmanuele u martu Carmela Zerafa;

3. Illi miz-zwieg Emmanuele u Carmela Zerafa kellhom sebat itfal: Elvira Zerafa, Concetta (mizzewga Piscopo), Cornelio Zerafa, Enrico Zerafa, Ettore Zerafa, Giuseppe Zerafa u Godfredo Zerafa;

4. illi l-ewwel jum (1) ta' Gunju tas-sena 1935, miet il-missier **Emmanuele Zerafa** u permezz ta' testment *unica carta* datat tlettax (13) ta' Novembru 1933,(INS: 3911/1933) fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Vella **(Dok 'A')** halla is-sehem tieghu ta' nofs indiviz (1/2) ta' l-imsemmi fond 21, Saint Francis Alley gewwa Haz-Zabbar b'titolu ta prelegat lil bintu **Elvira Zerafa;**

5. illi sussegwentement fi sebgha u ghoxrin jum (27) ta' Marzu tas-sena 1942, mietet l-omm **Carmela Zerafa** u permezz ta' testment *unica carta* datat tlettax (13) ta' Novembru 1933,(INS: 3911/1933) fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Vella **(Dok 'B')** halliet is-sehem taghha tar-rimanenti nofs indiviz (1/2) ta' l-imsemmi fond 21, Saint Francis Alley gewwa Haz-Zabbar b'titolu ta prelegat lil-bintha **Elvira Zerafa**;

6. illi sussegwentement fl-ewwel jum (1) ta' Novembru tas-sena 1942, mietet **Elvira Zerafa** xebba u permezz ta' testment datat tmienja u

ghoxrin (28) ta' Ottubru 1942, (INS: 1858/1942) fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit u emendat b'testment iehor fl-atti ta l-istess Nutar (INS: 1859/1942) fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit **(Dok 'C')** halliet bhala eredi universali u assoluta ta' gidha (li kien jinkludi l-imsemmi fond) lil ohta **Concetta, mart Salvatore Piscopo;**

7. l-imsemmija **Comcetta Piscopo**, mietet fi hamsa (5) ta Marzu tas-sena 1954, u skond ir-ricerki testamentarji rrizulta illi d-decujus fl-ahhar testament taghha maghmul b'att fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti, datat hmistax (15) ta' Jannar tas-sena 1947(INS 202/1947) u emendat b'testment iehor fl-atti ta l-istess Nutar, data l-hdax ta Gunju tas-sena 1952 (INS: 2466/1952) (**Dok 'D' u 'E'**) Concetta nnominat u ssititwixxiet bhala eredi universali taghha, f'ismha indaqs bejniethom lil hames (5) hutha **Cornelius** Zerafa, **Enrico** Zerafa, **Ettore** Zerafa**, Godfredo** u **Giuseppe** Zerafa b'sostituzzjoni vulgari ta uliedhom f'kaz ta premorjanza, sabiex b'hekk kull wiehed mill-werrieta f'ishma ugwali bejniethom wirtu kwint (1/5) sehem indiviz tal-fond kull wiehed;

8. Illi kif jirrizulta mill-anness dolument mmarkat bhala **Dok 'F'** - Arblu tar-Razza - il-wirt tal Familja Zerafa iddevolva fuq ir-rikorrenti li huma ulied i/jew neputijiet li eventwalment wirtu s-sehem spettanti lilhom tal-gendituri taghhom;

9. Illi **Cornelius** Zerafa, mizzewweg ma Concenta nee Attard, miet fl-erba' (4) ta' Frar tas-sena 1978, u permezz ta' testment *unica carta* datat it-tlieta (3) ta' Lulju 1953, fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (**DOK 'G')** Cornelius innomina u ssistitwixxa bhala eredi universali u assoluta ta gidu kollu f'isqma ugwali bejniethom iz-zewg (2) uliedu **Maria (mizzewga Brincat)** u **Teresa (mizzewga Barbara**);

10. Illi **Maria** Brincat), mietet fi tieni jum (2) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija hamsa u disghin (02.11.1995), u halliet testament fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat it-tielet jum ta' April tas-sena 1981 (INS 4334/1981**) (DOK 'H')** u fost id-disposizzjonijet kolllha institwixxiet u nnominat bhala werrietha universali ta gidha kollha lil hames (5) ulied taghha fi kwoti indaqs bejniethom u cioe, lil **Paul Brincat , Maria mizzewga Farrugia, Josephine mizzewga Debono, Saviour Brincat u Carmel Brincat;**

11. illi fid-disgha ta' Dicembru tas-sena elfejn u hamsa (09.12.2005) mietet **Teresa armla ta' Anthony Barbabra** mietet intestata **(Dok 'I')** u ghaldaqstant wirtuha f'ishma indaqs, l-erba' uliedha: **Carmel Barbara, Madalena, John Barbara u Maria mizzewga Cauchi;**

12. Illi fi sbatax ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u hamsa u hamsin (17.10.1955), **Ettore Zerafa** miet gewwa l-isptar St James Hospital Balham, u sussegwentement l-unika bintu **Mary Zerafa** bieghat is-sehem illi wirtet minghand missierha (1/5) ta l-imsemmi fond lil zijuha **Godrey Zerafa**, u dan permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Sciberras (INS: 4725/1969)hawn anness u mmarkat bhala **Dok 'J'** datat sittax ta'

April tas-sena elf disa' mija u disa' u sittin (16.04.1969), b'hekk illi l-porzjon ta' Godfredo fl-imsemmi fond sar 2/5;

13. Illi **Godfrey Zerafa** miet fis- sitta ta' Gunju tas-sena elf disa mija u disa' u tmenin (06.06.1989), u skond , testment ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, fi tieni jum ta Frar tas-sena elf disa' mija tnejn u sebghin (02.02.1972)**(Dok 'K'),** huwa innomina u sstitwixxa bhala eredi universali tieghu lil zewg uliedu **Saviour Zerafa u Oliver Zerafa** in kwantu ghan-nofs tas- sehem indiviz tieghu;

14. Illi **Maria Stella Zerafa,** l-armla ta' Godfrey Zerafa, mietet fir- raba jum (4) ta Gunju tas-sena elf disa' mija u tmienja u tmenin (04.06.1998), u permezz ta' testment fl-atti ta' tan-Nutar Joseph Sciberras, fi tieni jum ta Frar tas-sena elf disa' mija tnejn u sebghin (02.02.1972)anness u mmarkat bhala **Dok 'K'** hija innominat u istitwixxiet bhala eredi universali taghha lil zewg uliedha **Saviour Zerafa u Oliver Zerafa** in kwantu ghan-nofs sehem indiviz taghha;

15. Illi fid-dsatax ta' Dicembru tas-sena elfejn u ghaxra (19.12.2010) miet, **Oliver Zerafa** wiehed mill-ulied ta' Godfrey u Maria Stella u permezz ta' testment datat tnax ta' Dicembru tas-sena elfejn u disgha (12.08.2009), fl-att fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras hawn anness u mmarkat bhala **Dok 'L'** halla werrieta universali lill-martu **Stella Zerafa**, inkwantu ghal kwint (1/5) sehem indiviz mill-fond;

16. Illi fl-erbatax ta' Novembru tas-sena elfejn u tlieta (14.11.2003) gie nieqes **Saviour Zerafa** u permezz ta' zewg testmenti, wiehed *unica carta* fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat sebgha u ghoxrin ta' Novembru tas-sena elf disa mija u tnejn u disghin(27.11.1992) u testment iehor ippubblikat fl-atti min-Nutar Doctor Bartolomeo Micallef datat erbatax ta' Ottubru tas-sena elfejn (14.10.2000)**,** hawn anness u mmarkat bhala **Dok 'M',** fost id-dispozizzjonijiet halla u sstitwixxa bhala eredi universali tieghu lil tlett uliedu**, Marie Louise mizzewga Borg, Jennifer mizzewga Caruana u Joseph Zerafa bid-dritt tal-uzufrutt lil martu Nikolina Zerafa;**

17 Illi fis- sebgha u ghoxrin ta Awwissu tas-sena elfejn u tmienja (27.08.2008), **Joseph Zerafa** iben Saviour miet intestat u s-sehem tieghu fil-fond 1/15 (6.67%) devolva, b'nofs sehem indiviz fuq martu Adreanna Zerafa, filwaqt illi r-rimanenti nofs (1/2) sehem indiviz l-iehor ddevolva fuq il-hames it-tfal tad-decujus, f'isqma ugwali bejniethom, cioe **James Zerafa** (K.I. nru.224584M) , **Natasha Ennaji** (K.I. nru. 545986M), **Jeffrey Zerafa** (K.I. nru. 92488M) ,**Tara Ennaji** (K.I. nru. 431695M) u **Nicole Russell** nee' Greener (Passport Ingliz nru. 464450740); liema dikjarazzjoni **kawza mortis** tal-imsemmi, Joseph Zerafa ghadha ma giex fi sehh u dana ghaliex il-werrieta mandhomx il-flus sabiex ihallsu l-ispejjez necessarji fil-pubblikazzjoni tal-*causa mortis*a;

18. Illi fi hmistax ta' Gunju tas-sena elfrejn u tmintax (15.06.2018) b'att fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani, tlieta minn uliedu **James**

Zerafa) , **Natasha Ennaji** u **Tara Ennaji** irrinunzjaw ghal eredita ta' missierhom, l-imsemmi Joseph Zerafa *ai termini* tal-artikolu 860 tal-Kodici Civili (Kap 16) tal- Ligijiet ta' Malta u dan kif jindika d-dokumment anness u mmarkat bhala **Dok 'N';**

19. Illi dan il-fond ilu jinzamm in komun bejn il-partijiet odjerni min mindu mietet Concetta Zerafa u cioe mill-hamsa (5) ta Marzu tas-sena 1954 u allura ghal iktar minn tlett snin;

20. Illi r-rikorrenti jipposjedu flimkien kwota ta' 60% (3/5) u dan kif jirrizulta minn **Dok 'O'** anness li huwa Prospett tal-ismha;

21. Illi r-rikorrenti kollha qablu (Dikjarazzjoni **Dok 'U')** li l-propjeta' fuq imsemmija ghandha tinbiegh u qablu wkoll dwar il-modalitajiet u prezz kif jirrizulta mill-konvenju datat id-disgha u ghoxrin (29) ta' Marzu 2017 hawn anness u mmarkat bhala **Dok 'P';**

22. illi r-rimanenti kwota ta' 2/5 u cioe zero punt erbgin fil-mija (40%) tappartjeni lill- konvenuti Enrico Zerafa maghrufa bhala Henry Smith (20%) u Giuseppe Zerafa (20%) u dan kif jidher mill-Prospett anness u mmarkat bhala **Dok 'O'**;

23. Illi r-rikorrenti ma ghandhomx informazzjoni dwar fuq minn iddevolva sehem Enrico Zerafa maghruf bhala Henry Smith u lanqas dwar Giuseppe Zerafa, saru r-ricerki **Dok 'Q' u Dok 'R',** u ma jafux x'sar minnhom u dan peress li dawn marru jirresjedu barra minn Malta u ukoll r-rikorrenti wisq anqas mhumiex konsapevoli minn huma l-familjari taghhom, u ghalhekk jehtieg li jitqabbdu kuraturi gha dawn il-persuni injoti biex jirraprezentaw lil istess assenti;

24. Illi ghaldaqstant, qieghed kontestwalment ma dan ir-rikors, jigi intavolat rikors ghan-nomina ta' kuraturi sabiex jirrapprezentaw l-interessi illi jista jkollhom ghas-sehem ta' Enrico Zerafa maghrufa bhala Henry Smith u Giuseppe Zerafa fil-kwota ta' 1/5 (20%) kull wiehed;

25. Illi jehtieg ukoll li l-istess kuraturi jigu awtorizzati biex jaghmlu d-dikjarazzjoni kawza mortis skond il-ligi rigwardanti l-bejgh tal-propjeta'; fuq imsemmija peress illi din ghadha ma saritx mill-istess werrita injoti biex b'hekk ikun jista' jsir il-bejgh;

26. Illi pero sabiex issir il-bejgh jonqos ukoll issir id-dikjarazzjoni *causa mortis* mill-werrieta tal-mejjet Joseph Zerafa iben il-mejtin Saviour u Nicolina Zerafa;

27. Illi dan il-bejgh m'huwiex ta' pregudizzju ghal werrieta mhux maghrufa ta' Enrico Zerafa u Giuseppe Zerafa stante li l-prezz huwa skond is-suq u l-esponenti jiddikjaraw u Paul Brincat u Joseph Zerafa bil-gurament taghhom jikkonfermaw illi huma ma jafux fejn jinstabu l-istess eredi ta' Enrico Zerafa u Giuseppe Zerafa. u wkoll l-esponenti kienu

konsapevoli illi ebda xerrej prospettiv ma kien ser jixtri parti indiviza biss tal-fond;

28. Illi l-kwoti ta' propjeta' u provenjenza dwar titolu inhadmu mill-konsulent legali tar-rikorrenti u minn Nutar Emily Zarb, liema ricerki huma disponibbli ghal kull parti interessata skond id-direzzjoni tal-Qorti;

29 Illi r-rikorrenti jesponu li hadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi Qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-imsemmija propjeta' li qeda tinzamm in komun;

30. Illi l-esponenti gabu stima u l-*Energy Performance Certificate* tal-propjeta' in kwistjoni u dan minghand il-Perit Joseph Cassar li kopja taghhom qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dok 'S'.**

Ghaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dina l-Qorti joghgobha:

1. Tordna u tawtorizza l-bejgh tal-ishma kollha, inkluz il- 1/5 sehem indiviz ta' l-eredi injoti ta' Enrico Zerafa u il 1/5 tas-sehem indiviz ta' l-eredi injoti ta' Giuseppe Zerafa bil-prezz u kundizzjonijiet misjuba fil-konvenju anness bhala **Dok 'P'** u/jew taht kwalunkwe kundizzjoni ohra li din il-Qorti joghgobha timponi;

2. Tinnomina Kuraturi Deputati biex jirraprezentaw lill-eredi injoti ta' Enrico Zerafa u Giuseppe Zerafa rigwardanti 1/5 + 1/5 sehem indiviz ta' 21 St Francis Alley Haz-Zabbar, u biex jiffirmaw ghan-nom ta' l-istess eredi injoti, d-dikjarazzjoni *causa mortis* rigwardanti s-sehem indiviz li l-istess Enrico Zerafa u Giuseppe Zerafa ghandhom mill-fond imsemmi;

3. Tordna lileredi ta' Joseph Zerafa sabiex jersqu ghal pubblikazzjoni *causa mortis* u imissjoni fil-pussess tal-porzjoni tal-propjeta' hawn fuq imsemmija

4. Tistabilixxi jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun ;

5. Tinnomina lin-Nutara Emily Zarb sabiex tippublika l-att ta' trasferriment opportun;

6. Tordna l-ispejjes tal-kawza jinqasmu mill-partijiet skond is-sehem ta' kull wiehed mill-propjeta qabel ma jigi mqassam ir-rikavat skond is-sehem ta' kull parti;

salv kull provvediment iehor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun."

Rat ir-risposta tal-Kuraturi Deputati tal-15 ta’ Frar 2019 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

> “1. Illi permezz tagħha, fil-kwalita’ tagħha ta’ kuratura deputata tinforma l-Qorti li saru tentattivi sabiex takkwista informazzjoni fuq l-assenti Giuseppe Zerafa u fuq l-assenti Enrico Zerafa, pero sallum ghad m’ghandiex risposta u ghaldaqstant, tirriserva illi idahhal eccezzjonijet ulterjuri aktar ‘il quddiem.
>
> 2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat li fis-seduta tal-21 ta’ Jannar 2020 il-kjamati fil-Kawża taw ruħhom notifikati bl-atti tal-Kawża u ddikjaraw li ma għandhom ebda oġġezzjoni għall-bejgħ tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri;

Rat l-atti u dokumenti tal-proċeduri;

Rat li ir-rikors tħalla għal deċiżjoni għal-lum;

Konsiderazzjonijiet

Il-proċeduri odjerni qegħdin isiru abbażi tal-artikolu 495A. Il-Qorti tfakkar li din hija proċedura li l-ħsieb warajha hu li dawn il-proċeduri ma jdumux. Dawn il-proċeduri ma għandhomx jitqiesu bl-istess mod li tkun meqjusa kawża għal-likwidazzzjoni ta’ eredita’. Huwa għalhekk li dan l-artikolu ma hux mgħobbi b’ħafna mill-formalitajiet rikjesti għar-rikors ġuramentat kif jaħseb għalih il-Kap 12 tal-liġijiet ta’ Malta. Dawn il-proċeduri l-anqas ma huma ekwivalenti għall-proċedura taħt artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-liġijiet ta’ Malta. Fil-fatt f’dawn il-proċeduri x-xerrej qatt ma jista’ jkun ikkundannat li jersaq għall-kuntratt ta’ finali trasferiment fis-sens kif irid dan l-artikolu tal-ligi. Di fatti anke l-istess ligi tgħid li l-Qorti f’dawn il-

proċeduri tawtorizza l-bejgħ. Huwa minnu li fl-istess ħin tkun qed tikkundanna lill-bejjiegħa jersqu għall-kuntratt tant li anke tista' taħtar kuratur għal dawk mill-bejjiegħa li jonqsu li jidhru għall-finali fil-ħin, ġurnata post li tistabilixxi din il-Qorti biex isir it-trasferiment inkwistjoni. Hija sfortuna li din il-kawża ħadet fit-tul minħabba l-mod erratiku ta' kif evolvew iċ-ċirkostanzi fil-perkors tagħha.

L-artikolu 495A(1) tal-Kodiċi Ċivili li ddaħħal fl-2004 b'deroga għad-dritt ta' koproprjetarju fil-minoranza li jopponi għal bejgħ ta' proprjeta waħda in komunjoni ma' oħrajn, inkluz sehmu anki jekk tifforma parti minn eredita indiviża. Tali azzjoni di natura eċċezzjonali għandha tiġi eżerċitata fil-parametri akkordata biss mill-artikolu 495A.

Dan l-artikolu fl-ewwel tlett subinċiżi tiegħu jgħid hekk:

(1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tlett 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 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 skond ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur ta' l-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 lvalur ta' l-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll ilpattijiet 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 millkomproprjetarji 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.

Dan ifisser li l-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. B'nuqqas ta' ftehim din il-Qorti tfisser ukoll jekk xi ħadd mill-kompropjetarji ma jkunx jista' jgħid jaqbilx għaliex ma jkunx jista' jinstab, ikun assenti minn dawn il-Gzejjer jew li s-sehem ikun jappartjeni lill-eredita' ta' eredi mhux magħrufa.

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' issir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maġġoranza tal-komproprjetarji. Kwantu għall-prezz, ai fini tal-prinċipju ta' preġudizzju gravi, dan ma jfissirx li dan għandu jkun bil-fors bi preċiżjoni dak tas-suq jew jitqies li huwa gravi għaliex ma jkunx jirrifletti l-prezz li jkun qed jippretendi xi wieħed mill-kumpropjetarji rikalċitranti.

Minn qari ta' dawn ir-rekwiżiti neċessarji, biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgħ jirrisulta illi din it-talba hi waħda ristretta bejn il-komproprjetarji cioe' bejn dawk li jridu l-bejgħ (il-maġġoranza skond il-qies tal-ishma) kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni maħsuba biex ma tintilifx l-opportunita' ta' bejgħ vantaġġjuż tal-istess proprjeta fl-integrita' tagħha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew iżjed f'kommunjoni mal-oħrajn meta dawn ma għandhomx il-maġġornaza tal-ishma.

Il-ligi ma tippostulax b'mod aprijoristiku n-neċessita li jkun sar konvenju ta' bejgħ. Għalkemm ma tiskludix li l-maġġoranza tal-koproprjetarji jkunu daħlu f'konvenju, dan il-fatt ma jagħti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbiegħu jekk il-bejgħ tal-ishma tagħhom flimkien ma' ta' dawk li jridu l-bejgħ ma jiġix sanċit mill-Qorti a bazi ta' talba taħt dan l-artikolu. Il-Qorti trid teżamina biss, fost

kondizzjonijiet oħra, jekk bejgħ kif postulat mill-maġġoranza hux ser ikun ta' preġudizzju gravi għal minoranza.

Għalhekk il-bażi legali wara din it-talba li tinneċessita' l-inklużjoni 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. Din l-ordni tkun torbot lill-komproprjetarji kollha.

Wara li rat l-atti ta' dawn il-proceduri, il-Qorti hija sodisfatta li l-elementi kollha taħt il-liġi biex tkun tista' tagħti l-awtorizzazzjoni tagħha biex isir il-bejgħ jesistu. Fejn sabet diffikulta' bit-talbiet kif formulati hu, meta qed jintalab lil din il-Qorti tordna l-immissjoni fil-pussess fit-tielet talba.

Fil-fehma ta' din il-Qorti din it-talba ma taqax fil-limiti legali fdati lilha bis-saħħa tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Din it-talba, fid-dawl tal-proċedura utilizzata mir-rikorrenti tesorbita s-setgħa lilha fdata mil-liġi. Din hija talba sostantiva, li tista' issir biss permezz ta' Kawża bir-rikors ġuramentat fit-termini ta' dak li jipprovdi l-artikolu 154(1) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta. Għalhekk hija xorta ta' pretensjoni li tista' tkun dedotta u ikkunsidrata biss permezz ta' Kawża veru u propja. Għalhekk din it-talba ser tkun miċħuda.

Ir-rikorrenti talbu ukoll li jinħatru kuraturi biex jidher fuq il-*causa mortis*. Għalkemm l-artikolu 495A ma jipprovdi xejn dwar talba bħal din, huwa minn awl id-dinja li f'każijiet bħal dawk li għandha quddiemha din il-Qorti

li ssir *causa mortis* huwa *sine qua non*, altrimenti ma jkunx jista' jsir il-kuntratt finali ta' trasferiment. Għalhekk, il-Qorti tqies li talba bħal din hija anċilleri għall-effetti prinċipali li trid tilħaq il-liġi. Li kieku ma jsirx hekk, l-iskop tal-liġi l-anqas ikun jista' jintlaħaq partikularment jekk ikun hemm min hu assenti. Dan ifisser li meta tintalab ma tistax tkun injorata. Minħabba f'hekk il-Qorti ser tordna li l-kuratur għandu jidher fuq dan l-att u li dan għandu jkun ippubblikat kontestwalment mal-att ta' trasferiment sakemm ai fini ta' din it-talba l-partijiet għall-kuntratt ma jiftehmux xi data oħra.

Kwantu għall-ispejjes ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti ser tkun qed tordna li l-partijiet kollha huma responsabbli b'mod solidali għall-hlas, pero' *ut singuli* kull wieħed jissopporti parti minn dawn l-ispejjes fil-kwota tal-propjeta' li għandu. L-iskop wara din l-ordni huwa sabiex ma jkunx hemm spezzament ta' ħlasijiet bil-problemi prattiċi li dawn jistgħu jġibu magħhom. Dan dejjem mingħajr preġudizzju għad-dritt ta' rivalsa kontra l-oħrajn, f'każ li xi wieħed mill-partijiet ikollu jħallas l-ammont kollu.

Decide

Għalhekk, għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba kif mitluba.

Tilqa' it-tieni talba kif mitluba u tinnomina lill-Avukat Miguel Balzan bħala kuratur fis-sens u għall-iskop ta' dak li jiddisponi l-artikolu 495A(7)(c) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta.

Tilqa' it-tielet talba limitatament inkwantu tirrigwarda il-*causa mortis* u **tiċħadha** inkwantu tirrigwarda l-immissjoni fil-pussess għar-raġunijiet fuq spjegati.

Tilqa' ir-raba' u l-ħames talbiet u tordna li l-kuntratt finali għandu jkun ippubblikat fit-30 ta' Novembru 2021, fil-11.00am fit-tieni sular tal-Qrati tal-Ġustizzja, ħdejn il-Kamra tal-Avukati u taħtar lin-Nutar Emily Zarb biex taħt il-ministeru tagħha jiġu ppubblikati kemm il-kuntratt definittiv ta' trasferiment u kontestwalment ukoll il-*causa mortis* sakemm il-partijiet għall-kuntratt ma jiftehmux xi data oħra ai fini tal-aħħar dokument.

Tilqa' is-sitt talba u tordna li kull spejjes ta' dawn il-proċeduri ikunu sopportati solidalment mill-kondividenti kollha fil-proporzjoni tas-sehem tagħhom kif indikat u aħjar spjegat aktar 'l fuq.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur