FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 9 ta' Diċembru 2021

Rikors Nru. 649/2019 GM

Concetta sive Connie Farrugia [ID 420456M] u żewġha Joseph Farrugia [lD 690953M]; Doris Baldacchino [lD 1001848M] f' isimha proprju u bħala mandatarja tal-assenti Mary Carmen Gialanze' [Passaport Awstraljan Nru. N4088404], Daniel Vincent Gialanze` [Passaport Awstraljan Nru. N5554156] u Leanne Maree Elliott [Passaport Awstraljan Nru.PA3829579]; Rita Caruana [ID 94268M]; Mary Grace Gialanze` [ID 94368M]; u l-istess Rita Caruana u Mary Grace Gialanze` qegħdin jidhru bħala mandatarji tal-assenti John Gialanze` [395955M]; Victor Gialanze` [lD 80162M]; Lawrence Gialanze` [lD 402050M] u Matthew Ellul [ID 14489M]

vs

Catherine sive Katie Gialanze` [lD 888947M] u Fr Brian Gialanze' [ID 0117374M] Benny John Gialanze` [ID 0333478M] u b'digriet tas-26 ta' Awwissu 2020 Dr Martha Mifsud u l-PL Quentin Tanti bħala deputati kuraturi sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Christopher Bradley Gialanze` [Passaport Awstraljan Nru. N4017346 bħala eredi ta' Maria Gialanze` [ID 534624M]

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

ll-kontendenti huma komproprjetarji tat-terran bin-numru erbgħa [4], f'Dawret ix-Xatt, qabel Xgħajra Beach, Xgħajra, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha;

Dan il-fond kien ġie akkwistat minn ħuhom Anton Gialanze` [ID 136553M), ġuvni, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza nhar it-28 ta' Marzu, tas-sena elf disa' mija u tmienja u tmenin [1988] [Dok "A"];

Ħuhom Anton Gialanze` miet intestat nhar il-21 ta' Diċembru, elfejn u tlieta [2003] [ċertifikat tal-mewt anness bħala Dok B] u għalhekk wirtuħ skont il-liġi, fi kwoti ndaqs bejniethom ommu Maria Gialanze`, d-disa’ ħutu, ossia Joseph, Doris Baldacchino, Lorenzo, Carmelo, Ċettina Farrugia, John, Victor, Mary Grace u Rita aħwa Gialanze` wlied Salvatore u Maria Gialanze, u Matthew Ellul, iben oħtu premorta Rose Ellul u dan skont kif jirriżulta mid-Dikjarazzjoni causa mortis [Dok. K] fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia datat 4 ta' Mejju, elfejn u erbgħa [2004];

Ħuhom Paul Gialanze` miet fl-erbgħa (4) ta' Ottubru tas-sena elfejn u wieħed [2001] m'għandux dixxendenti u sehmu għadda fuq il-kontendenti;

Ħuhom Joseph Gialanze', miet nhar it-tlieta [3] ta' Frar, elfejn u sebgħa (2007), ġewwa l-Pieta', Malta. Illi kif jirriżulta mid-Dikjarazzjoni causa mortis [Dok. C], fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool, ta' nhar l-ewwel [1] ta' Awwissu, tas-sena elfejn u sebgħa [2007], l-imsemmi Joseph Gialanze', innomina lil martu l-konvenuta Catherine sive Katie Gialanze' [lD 888947M] bħala eredi universali tiegħu.

Ħuhom Carmelo Gialanze' miet nhar id-disgħa [9] ta' Lulju, elfejn u tmintax [2018] ġewwa Berwick fl-Awstralja. Illi kif jirriżulta mid-Dikjarazzjoni causa mortis [kopja annessa bħala Dok.D] fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono, ta' nhar l-14 ta' Settembru, 2018 l-isemmi Carmelo Gialanze' ħalla ġidu kollu lil martu, Mary Carmen Gialanze`;

Omm il-kontendenti Maria Gialanze` mietet fil-ħamsa [5] ta' Novembru, tas-sena elfejn u tmintax [2018] u skont it-testment unica charta magħmul minnha u minn żewġha Salvatore Gialanze' datat 18 ta' Marzu 1993 atti Nutar Carmelo Lia [Dok. E], li ġie konfermat b'testment tal-istess partijiet ta' nhar id-29 ta' April, 1998 atti Nutar Carmelo Lia [Dok. F], hija ħalliet lil uliedha bħala eredi universali tagħha bid-dritt ta' sostituzzjoni;

Peress li Joseph Gialanze`, għalkemm ħalla lil martu Catherine sive Katie Gialanze` bħala eredi universali tiegħu, miet qabel ommu Maria Gialanze`, sehmu mill-wirt tagħha għadda favur it-tfal tiegħu, ossia l-intimati Patri Brian Gialanze` u Benny John Gialanze';

Peress li Carmelo Gialanze`, għalkemm ħalla lil martu Mary Carmen Gialanze' bħala eredi universali tiegħu, miet qabel ommu Maria Gialanze`, sehmu mill-wirt tagħha għadda favur it-tfal tiegħu, ossia l-atturi Daniel Vincent Gialanze` [Passaport Awstraljan Nru. N5554156), Leanne Maree Elliott [Passaport Awstraljan Nru.PA3829579) u I-konvenut Christopher Bradley Gialanze [Passaport Awstraljan Nru.N4017346];

Nhar is-6 ta' Mejju 2019 l-atturi ffirmaw konvenju quddiem in-Nutar Dottor Jean Carl Debono li permezz tiegħu intrabtu li jbiegħu I-imsemmija proprjeta` lill-attriċi Concetta sive Connie Farrugia detentriċi tal-karta tal-identita` numru 420456(M) flimkien ma' żewġha Joseph Farrugia detentur tal-karta tal-identita' nru. 690953(M) li da parti tagħhom obbligaw ruħhom li jakkwista l-proprjeta` msemmija, versu I-prezz imsemmi, u dana soġġett għal dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju inkluż li l-atturi jintavolaw il-proċeduri odjerni [ara Dok G]

L-atturi huma kollha disposti li jbiegħu il-proprjeta` hawn fuq imsemmija kif miftiehma fl-imsemmi konvenju u dan kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni annessa u mmarkata bħala Dok H;

ll-kontendenti odjerni huma lkoll sidien tal-fond hawn fuq deskritt;

L-atturi kienu u baqgħu l-akbar għadd ta' komproprjetarji billi sehemhom, fil-mument li sar il-konvenju magħdudin flimkien huwa ta' disgħa u tmenin punt sitta wieħed punti perċentwali (89.61%) mentri sehem il-konvenuti huwa r-rimanenti għaxra punt tnejn disgħa punti perċentwali (10.29%) u dan skont ma jirriżulta mill-prospett tal-ishma li għandhom il-kontendenti fil-proprjeta` mertu ta' din il-kawża, hawn anness u mmarkat bħala Dok I;

Safejn jafu l-atturi, ħadd mill-kontendenti ma beda azzjoni quddiem xi Qorti jew Tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjeta` miżmuma minnhom in komun;

L-atturi sabu l-bejgħ tal-immobbli hawn fuq imsemmi versu l-prezz ta’ sitta u sittin elf ewro [€66,000] u nfurmaw b'dan l-ewwel lill-konvenuta Katie Gialanze' u għal kull buon fini sussegwentement anke l-konvenuti l-oħra, li rrifjutaw li jersqu għall-iffirmar tal-konvenju;

ll-prezz stipulat għall-bejgħ ta' dan l-immobbli huwa wieħed ġust u jirrifletti l-valur tas-suq u dan kif jirriżulta mir-rapport tal-perit Robert Borg Hayman datat trieta u għoxrin ta' Marzu 2019 [ara Dok J];

Għalhekk il-kontendenti ilhom fi stat ta' komunjoni għal aktar minn tliet (3) snin;

Il-konvenuti mhux ser ikunu gravement preġudikata b'dan il-bejgħ;

Għalkemm interpellati biex jersqu, l-konvenuti baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tapprova, tawtorizza u tordna l-bejgħ tal-intier tat-terran bin-numru erbgħa [4], f'Dawret ix-Xatt, qabel Xgħajra Beach, Xgħajra, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha lill-imsemmija Concetta sive Connie Farrugia, detentriċi tal-Karta tal-identita` numru 420456(M) flimkien ma' żewġha Joseph Farrugia detentur tal-karta tal-identita' numru 690953(M) u dan versu l-prezz, il-pattijiet u l-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Jean Carl Debono nhar il-11 ta' Mejju 2018, u dan ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tistabilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir dan it-trasferiment.

3. Taħtar lin-Nutar Dottor Jean Carl Debono sabiex jippubblika l-att finali ta' bejgħ.

4. Taħtar kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetajri jonqos milli jidher għall-publikazzjoni tal-att finali ta’ bejgħ.

5. Taħtar Nutar sabiex kontestwalment jippubblika kwalunkwe dikjarazzjoni causa mortis li għandhom isiru sabiex ikun jista' jsir l-att finali.

6. Taħtar kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher għad-dikjarazzjoni causa mortis.

7. Tappunta u tawtorizza lin-Nutar li jiġi appuntat minn din l-Onorabbli Qorti sabiex jiġbor l-ispejjeż u taxxi dovuti sabiex isiru d-

dikjarazzjonijiet causa mortis direttament mir-rikavat tas-sehem relattiv, tal-bejgħ tal-fond mertu tal-kawża de quo.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Catherine sive Katie Gialanze` [lD 888947M], Fr Brian Gialanze' [ID 0117374M] u Benny John Gialanze (KI 0333478M) li permezz tagħha eċċepew illi :

1. In prinċipju l-esponenti huma disposti li jbiegħu prezz konkordat bi prezz għalihom aċċettabbli;

2. Il-konvenju ma' Conċetta sive Connie Farrugia minkejja l-esponenti kienu talbuh diversi drabi qatt ma kienu ingħataw kopja la qabel u lanqas wara l-konvenju tas-6 ta' Mejju 2019 quddiem n-Nutar Jean Carl Debono u jgħidu qabel xejn għandu jiġi esebit;

3. In oltre l-esponenti daħlu f'konvenju soġġett illi jiġi reżolut dak li sar ma' Conċetta sive Connie Farrugia ma' terz, ċioe' l-Perit Graham Attard (408287M), minn fejn jirriżulta u illi fl-istess konvenju l-kompratur prospettiv lest li jakkwista r-rimanenti sehem għaxra minn ħdax (DOK A);

4. Il-prezz kompless tar-rikorrenti Conċetta Farrugia huwa ta' sitta u sittin elf Euro (€66,000.00) mentri dak offrut mill-Perit Graham Attard hu ta' sebgħa u sebgħin elf Euro (€77,000.00) u li lest li jħallas it-taxxi dovuti mill-istess werrieta fuq il-fond ad esklużjoni ta' interessi dovuti lill-kummissarju tat-taxxa;

5. L-atturi kienu konxji ta' dan il-prezz stante li dan ġie kkommunikat lilhom u kienu mistiedna li jidhru għall-konvenju wara li ġew interpellati b'ittra reġistrata (DOK B);

6. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk fid-dawl ta' dan kollu u mingħajr kundizzjoni minn terzi, it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda u sa fejn jidrilha din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-bejgħ favur il-Perit Graham Attard.

7. Għal kull buon fini qed jiġi rilevat għall-attenzjoni tal-Qorti u bl-akbar rispett lejn Charles Bradley Gialanze', li apparti li hu assenti

minn Malta u jgħix fl-Awstralja, l-esponenti jafu li din il-persuna għandha tbati minn kundizzjoni ta' 'Down's Syndrone';

8. L-esponenti qed jattiraw l-attenzjoni tal-Qorti biex jiġi stabbilit it-titolu tal-vendituri.

9. Il-liġi fl-Artikolu 495A(2) jispeċifika l-għamla li għandha tieħu l-azzjoni u għid 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-kondizzjonjiet 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 relatti".

10. Minn eżami tar-rikors promotur jidher illi r-rikorrenti ma ppreżentaw xejn minn dan imma saret referenza biss għall-diversi dokumenti;

In vista tal-offerta aħjar, it-talba tar-rikorrenti ma għandhiex tintlaqa', salv kwalunkwe ordni jew direttiva oħra li jidhrilha meħtieġa jew xierqa fiċ-ċirkostanzi.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Avukat Martha Mifsud KI 448890 M u l-PL Quentin Tanti li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Ir-rikorrenti għandhom iġibu provi tal-kawża tagħhom.

2. Il-kawża qiegħda tiġi kontestata fil-fatt u fid-dritt madankollu, l-esponenti mhux edotti mill-fatti u rriżervaw li jressqu eċċezzjonjiet utlerjuri fi stadju opportun.

Rat id-dokumenti esibiti.

Rat l-atti l-oħrajn tal-kawża.

Rat li permezz ta' nota konġunta bejn il-partijiet kollha ħlief għal Christopher Bradley Gianlanze qablu dwar il-modalitajiet tal-bejgħ u talbu lil din il-Qorti biex tinkorporah fis-sentenza tagħha.

U billi jikkonkorru ċ-ċirkostanzi kkontemplati fl-Artiklu 495A tal-Kodiċi Ċivili.

Decide:

Il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-każ billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba billi ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta tapprova, tawtorizza u tordna l-bejgħ tal-intier tat-terran bin-numru erbgħa [4], f'Dawret ix-Xatt, qabel Xgħajra Beach, Xgħajra, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha lill-attriċi Concetta sive Connie Farrugia, detentriċi tal-Karta tal-identita` numru 420456(M) flimkien ma' żewġha Joseph Farrugia detentur tal-karta tal-identita' numru 690953(M) b'dawn il-pattijiet u kundizzjonijiet:

(i) Bil-prezz ta' sebgħa u sebgħin elf euro (€77,000).

(ii) Concetta Farrugia tħallas it-taxxa tal-qliegħ kapitali fuq il-bejgħ li jinkorru l-werrieta, ad esklużjoni ta' interessi dovuti lill-Kummissarju tat-Taxxa.

(iii) L-attriċi tħallas tmien mija, sebgħa u sebgħin euro (€877) in solidum lill-konvenuti Catherine sive Katie Gialanze (karta tal-identita` 888947M), Fr Brian Gialanze (karta tal-identita` 0117374M) u Benny John Gialanze (karta tal-identita` 0333478M) bħala drittijiet u spejjeż legali, liema konvenuti ma jkollhom l-ebda pretenzjoni ulterjuri f'dan ir-rigward.

(iv) L-ispejjeż għal u b'rabta mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt, inklużi l-ispejjeż tal-kuraturi kemm ġudizzjarji kif ukoll għall-kontumaċi fuq il-kuntratt inklużi dawk notarili jkunu a kariku ta' Concetta Farrugia.

2. Tilqa’ t-tieni talba billi tordna li l-att finali tal-bejgħ isir fl-uffiċċju tan-Nutar Dottor Jean Carl Debono fl-indirizz 40 Triq Ġanni Vassallo, Luqa f’data u ħin li n-Nutar jistabbilixxi, bid-data ma tkunx iktar tard mill-20 ta’ Jannar 2022.

3. Tilqa’ t-tielet talba billi taħtar lin-Nutar Dottor Jean Carl Debono sabiex jippubblika l-att finali ta' bejgħ.

4. Tilqa’ r-raba’ talba billi tordna lill-kuratur Dr Martha Mifsud sabiex tidher għall-assenti Christopher Bradley Gialanze (Passaport Awstraljan Numru N4017346) u bħala kuratur għal kwalunkwe parti oħra li tonqos li tidher fuq l-imsemmi att ta’ bejgħ.

5. Tilqa’ l-ħames talba billi taħtar Nutar sabiex lin-Nutar Dottor Jean Carl Debono biex kontestwalment jippubblika kwalunkwe dikjarazzjoni causa mortis li għandhom isiru sabiex ikun jista' jsir l-att finali.

6. Tilqa’ s-sitt talba billi taħtar lil Dr Martha Mifsud bħala kuratur sabiex tirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher għad-dikjarazzjoni *causa mortis*.

7. Tilqa’ s-seba’ talba billi tappunta u tawtorizza lin-Nutar Dottor Jean Carl Debono sabiex jiġbor l-ispejjeż u taxxi dovuti sabiex isiru d-dikjarazzjonijiet causa mortis direttament mir-rikavat tas-sehem relattiv, tal-bejgħ tal-fond mertu ta’ din il-kawża.

Spejjeż jinqasmu skont is-sehem rispettiv tal-partijiet fil-proprjeta` li sejra tinbigħ salv dak li din il-Qorti ordnat iktar ‘il fuq dwar l-ispejjeż tal-konvenuti Catherine Gialanze`, Fr Brian Gialanze` u Benny John Gialanze`.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA