QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 18 ta' Jannar, 2022

Rikors Guramentat Nru: 125/2021 AF

Raphael Scerri

Mario Scerri

Joseph Mary Scerri

Moira *sive* Maureen Agius

Victoria Grima

u

Maria Carmela Buhagiar

vs

L-Avukat Dr. Martha Mifsud u l-Prokuratur Legali Gillian Muscat li b'digriet tas-6 ta' April 2021 gew mahtura Kuraturi Deputati sabiex jidhru ghas-sidien mhux maghrufa tas-sehem indiviz ta' terz (1/3) tal-fond urban bin-numru tnejn (2), gja numru wiehed (1) u tnejn (2), f'Hospital Square kantuniera ma' Triq Sant'Antnin, fejn ghandu entratura bin-nurmu ufficcjali tlieta u tletin (33), f'Haz-Zebbug, Malta

u b'digriet tat-13 ta' April 2021, il-Qorti ordnat l-estromissjoni tal-Kuraturi peress li Emanuel sive Noel Scicluna accetta l-kurazija

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ai termini tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma sidien pro indiviso fil-kwota ta' zewg terzi (2/3) tal-fond urban bin-numru tnejn (2), gja numru wiehed (1) u tnejn (2), f'Hospital Square kantuniera ma' Triq Sant'Antnin, fejn ghandu entratura bin-numru ufficcjali tlieta u tletin (33), f'Haz-Zebbug, Malta, minn issa 'l quddiem imsejjah biss bhal "il-Fond".

L-intier tal-fond kien gie akkwistat mill-awtur fit-titolu tar-rikorrenti, ir-Reverendu Sacerdot Dun Filippo Scerri, b'kuntratt ricevut min-Nutar Giorgio Borg Olivier fis-7 ta' Gunju 1939 (Dok. A), minn fejn ukoll tirrizulta provenjenza ulterjuri.

L-imsemmi Reverendu Dun Filippo Scerri miet fit-22 ta' April 1965 (Dok. B), u skond ir-ricerki testamentarji tieghu (Dok. C u Dok. D), jirrizulta li s-successjoni tieghu giet regolata permezz ta' testment ricevut min-Nutar Philip Saliba fl-14 ta' Marzu 1965 (Dok. E) u iehor ricevut mill-istess imsemmi Nutar fil-11 ta' April 1965 (Dok. F).

Permezz tat-testment datat 14 ta' Marzu 1965, Dun Filippo Scerri provda dwar il-Fond billi, filwaqt li halla b'titolu ta' legat lil Carmela Cilia bhala rikompens tal-kuri, servigi u assistenza prestata lilu l-uzufrutt tal-fond ghal matul hajjitha, liema uzufrutt kellu jkompli favur Clotilde Camilleri tul hajjitha wkoll, huwa nnomina u istitwixxa bhala werrieta universali u proprjetarji assoluti ta' gidu fi kwota ta' terz indiviz lil huh Giuseppe Scerri, fi kwota ta' terz indiviz lil neputih Alfred bin huh Rafel Scerri, mejjet, u fi kwota ta' terz indiviz iehor lit-tfal tal-mejjet huh Lorenzo, li jinsabu f'California, fl-Istati Uniti.

It-testment addizjonali tal-11 ta' April 1965 ma mmodifika xejn fir-rigward tal-Fond.

Wiehed mill-werrieta, u cioè Giuseppe Scerri, miet fis-7 ta' Frar 1972 (Dok. G), u mir-ricerki testamentarji tieghu (Dok. H u Dok. I), jirrizulta li s-successjoni tieghu giet registrata b'testment pubbliku unica charta ricevut min-Nutar Carmelo Giuseppe Vella fid-29 ta' Mejju 1943 (Dok. J), li permezz tieghu nnomina u istitwixxa bhala eredi tieghu lil uliedu Margherita u Giuseppe.

Giuseppe Scerri, bin Giuseppe Scerri fuq imsemmi, miet fid-9 ta' Jannar 1999 (Dok. K), u s-successjoni tieghu (Dok. L u Dok. M) hi regolata minn testment pubbliku ricevut min-Nutar Jeannette Laferla fl-1 ta' Lulju 1985 (Dok. N), li bih halla b'eredi tieghu lil martu Maria Regina Scerri. Min-naha taghha, martu Maria Regina Scerri (indikata bhala "Queenie" fic-certifikat tal-mewt) mietet fit-23 ta' Gunju 2013 (Dok. O), u skond ir-ricerki testamentarji taghha (Dok. P u Dok. Q), is-successjoni taghha giet regolata b'testment pubbliku ricevut min-Nutar Jeannette Laferla Saliba tad-19 ta' Settembru 2011 (Dok. R) li bih, wara li rrevokat kull testment precedenti, nnominat bhala werrieta taghha lir-rikorrenti Moira sive Maureen Agius, li b'hekk illum hi sid ta' sest indiviz (1/6) tal-Fond.

Margherita Pisani, bint Giuseppe Scerri, mietet fit-12 ta' April 2016 (Dok. S) u mir-ricerki testamentarji taghha (Dok. T u Dok. U), jirrizulta li s-successjoni taghha hi regolata minn zewg testmenti pubblici ricevuti wiehed min-Nutar Malcolm Mangion fit-3 ta' Mejju 2010 (Dok. W). Bl-ewwel imsemmi testment, fost disposizzjonijiet ohra, hija nnominata bhala werrieta taghha lir-

rikorrenti Maria Carmela Buhagiar u Victoria Grima fi kwoti ndaqs bejniethom. Bit-tieni testment, ma sarux disposizzjonijiet li jikkoncernaw il-Fond.

B'hekk, ir-rikorrenti Maria Carmela Buhagiar u Victoria Grima saru proprjetarji tas-sest indiviz (1/6) iehor tal-fond, u cioè dodicesima parti (1/12) indiviza kull wiehed.

Kif fuq permess, l-akkwirent originali tal-Fond, Dun Filippo Scerri, kien innomina wkoll bhala werriet tieghu fi kwota ta' terz indiviz lil Alfred Scerri, iben huh il-mejjet Rafel Scerri. Alfred Scerri (iben Rafel Scerri, hu Dun Filippo Scerri, kif jirrizulta minn Dok. X) miet fid-29 ta' Ottubru 2011 (Dok. Y), u s-successjoni tieghu (Dok. Z u Dok. AA) hi regolata minn testment pubbliku ricevut min-Nutar Joseph Debono fis-17 ta' Lulju 1999 (Dok. BB). Permezz ta' dan it-testment, huwa halla lil martu Nicolina Scerri kwart tal-gid kollu tieghu, u l-uzu tal-uzufrutt fuq ir-rimanenti tlett kwarti. Oltre dan, hu nnomina bhala eredi tieghu lill-uliedu r-rikorrenti Raphael, Mario u Joseph ahwa Scerri. L-imsemmija Nicolina Scerri, b'att ricevut min-Nutar Pubbliku Jonathan Zammit fit-3 ta' Ottubru 2012, irrinunzjat ghall-eredità ta' zewgha (Dok. CC).

B'hekk, ir-rikorrenti ahwa Scerri saru sidien ta' terz indiviz iehor tal-fond, u cioè fil-kwota ta' nona parti (1/9) indiviza kull wiehed.

L-esponenti ma jafux b'certezza min huma llum is-sidien tal-ishma indivizi rimanenti fil-Fond.

Mill-provenjenza tal-proprjetà immobbli in kwistjoni, kif indikata fl-imsemmija u precitati atti notarili, jirrizulta li l-istess immobbli ma baqax jappartjeni lill-proprjetarju wiehed u giet fi stat ta' komunjoni ta' proprjetà meta miet Dun Filippo Scerri, u cioè fit-22 ta' April 1965.

L-esponenti kkonkludew weghda ta' bejgh u xiri ma' Albert Borg, u dan fid-29 ta' Jannar, 2021 (Dok. DD). Fl-iskrittura privata relattiva, gie konvenut il-prezz ta' €380,000 ghall-bejgh tal-intier tal-proprjetà mmobbli in kwistjoni u dan anke skond valutazzjoni mhejjija mill-Perit David Mifsud Parker (Dok. EE).

L-imsemmija weghda ta' bejgh u xiri, debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi (Dok. FF), giet maghmula tiddependi mill-ezitu tal-prezenti azzjoni, u hija wkoll soggetta ghall-pattijiet u l-kondizzjonijiet hemmhekk stipulat.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza lill-esponenti jipprocedu bil-bejgh tas-sehem intier tal-fond urban bin-numru tnejn (2), gja numru wiehed (1) u tnejn (2), f'Hospital Square kantuniera ma' Triq Sant'Antnin, fejn ghandu entratura bin-numru ufficcjali tlieta u tletin (33), f'Haz-Zebbug, Malta, u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet li lilha jkunu jidhrulha aktar opportuni ai termini tal-artikolu 495A(7) tal-Kodici Civili.

2. Tahtar lin-Nutar Pubbliku Fabio Imbroll, jew kwalsiasi Nutar Pubbliku iehor, sabiex jippubblika l-att relattiv ta' kompravendita, u tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess, u tahtar kuraturi deputati sabiex jidhru ghal kwalsiasi eventwali kontumaci fuq dak l-att ta' kompravendita,

u dan prevja kull provvediment iehor opportun.

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat Dottor Martha Mifsud u tal-Prokuratur Legali Gillian Muscat bħala kuraturi deputati maħtura sabiex jirrappreżentaw lis-sidien mhux magħrufa ta' terz indiviż tal-fond urban bin-numru 2, ġja numru 1, f'Hospital Square kantuniera ma' Triq Sant Antnin, fejn għandu entratura bin-numru uffiċjali 33, Ħaż-Żebbuġ, Malta.

Rat illi permezz ta' digriet tat-13 ta' April 2021, ġie ordnat l-estromissjoni tal-kuraturi deputati peress li Emanuel sive Noel Scicluna aċċetta l-kurazija.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Ottubru 2021, Emanuel sive Noel Scicluna ddikjara li għar-rigward tal-valur tal-proprjetà, huwa jaqbel mal-valur mogħti fil-konvenju datat 26 ta' Jannar 2020.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija kawża a tenur tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-ħsieb wara din l-azzjoni huwa li l-Qorti tingħata s-setgħa tawtorizza l-bejgħ ta' proprjetà indiviża meta l-maġġoranza tal-komproprjetarji jkunu jridu jbiegħu u l-bqija ma jkunx iridu jbiegħu kapriċċjożament.

L-ewwel sub-inċiż ta' dan l-artikolu jaqra testwalment illi:

> *"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 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."*

Dwar il-mod kif għandha ssir it-talba lill-Qorti, it-tieni sub-inċiż jiddisponi li:

> *"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."*

Il-prinċipji li jirregolaw din ix-xorta ta' azzjoni huma ormai stabbiliti mill-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati. Fid-deċiżjoni li tat

fil-31 ta’ Mejju 2017 fil-kawża fl-ismijiet Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe, din il-Qorti diversament presjeduta iddikjarat illi:

> *"Il-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta’ malajr biex jintemm stat ta’ komunjoni ta’ proprjetà li l-ligi ma tiffavorihx. Iz-zmien ta` ghaxar snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inholoq l-istat ta’ komunjoni.*
>
> *L-Art. 495A(5) jaghti fakoltà lill-komproprjetarji 'dissidenti' li jopponu l-bejgh billi "jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu ibatu minhabba l-bejgh."*
>
> *Meta l-bejgh isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – ghandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jghin biex ma jmorrux minn taht dawk li ma jridux ibieghu ghax ghallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb ghas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibieghu.*
>
> *Jigi osservat fl-ewwel lok, li skont l-artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-legislatur espressament ipprovda ghall-hatra ta’ kuratur u biex jirrapprezentaw lill-komproprjetarji li mhumiex maghrufa …*
>
> *… l-kompitu tal-Qorti fi procedura istitwita taht l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament pregudikati."*

Fis-sentenza ta’ din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta’ Ġunju 2011, fil-kawża David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe ntqal li:

> *"L-iskop ta’ dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta’ proprjetà intera meta jkun hemm proprjetarji ta’ minoranza ta’ ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun. 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."

L-azzjoni skont l-artikolu 495A tal-Kap. 16 hija allura intiża sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġjuż għall-komproprjetarji kollha u sabiex il-prezz li jkun miftiehem mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma indiviżi ma jkunx ta' preġudizzju gravi għal dawk il-komproprjetarji li ma jridux ibiegħu.

Il-kriterju tal-'preġudizzju gravi' huwa rilevanti kemm għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux iridu jbiegħu s-sehem indiviż tagħhom kif ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux magħrufa.

Fil-kawża Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti, tas-27 ta' Jannar 2017, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

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

Aktar 'il quddiem fl-istess deċiżjoni l-Qorti tal-Appell kompliet tosserva li:

"… sabiex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jigi assigurat bi precizjoni il-valur tal-proprjetà fis-suq – xi haga finalment soggettiva sia pure bil-beneficcju tal-perizja teknika – izda li tassikura bejgh bi prezz gust (li jkun assikurat ghaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lil ebda propjetarju."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, il-Qorti qieset il-provi prodotti fid-dawl tal-fuq elenkati prinċipji u ssib li r-rikorrenti jissodisfaw il-kundizzjonijiet kollha li timponi l-liġi. Ir-rikorrenti ffirmaw konvenju għall-bejgħ tal-proprjetà mertu tal-

kawża għall-prezz ta' €380,000. Dan il-prezz huwa wieħed vantaġġjuż tant illi skont l-istima peritali li ppreżentaw l-istess rikorrenti, il-fond fil-fatt jiswa daqshekk.

Il-Qorti qieset il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju. Tirrileva li l-konvenju ma fih l-ebda kundizzjoni li mhijiex solitament inkluża fi skritturi ta' din ix-xorta. Il-kundizzjonijiet ma jikkostitwixxu l-ebda piż jew konsegwenza li b'xi mod jistgħu jġibu magħhom xi preġudizzju ta' xi natura għall-komproprjetarji l-oħra, tant illi l-kuratur tagħhom iddikjara li huwa qiegħed jaqbel mal-prezz.

In oltre, ir-rikorrenti ressqu prova sodisfaċjenti dwar il-provenjenza tal-proprjetà, għalkemm dan ma kienx strettament neċessarju sabiex tirnexxi din il-kawża għaliex kif sewwa qalet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza riċenti fl-ismijiet Joseph Giuliano et vs L-Avukat Dottor Victor Bugeja et noe, tat-30 ta' Ġunju 2020:

> "*Ghal din il-Qorti l-fatt li ma kienitx presentata l-provenjenza mhuwiex ostakolu jew pregudizzjali sabiex tqis it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. Tghid dan fl-ewwel lok ghaliex il-ligi ma titlobx il-prova tal-provenjenza ad validitatem u fit-tieni lok ghaliex l-azzjoni skont l-Art 495A tal-Kap 16 hija ntiza sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgh ikun vantaggjuz ghar-rikorrenti kollha, kemm dawk li jkunu jridu jbieghu, kif ukoll ghal dawk li ma jkunux iridu (fil-kaz li jkun hemm opposizzjoni minn dawn tal-ahhar) jew ghal dawk il-komproprjetarji li ma jkunux maghrufa (kif inhu l-kaz tal-lum). Mela hija procedura inter partes u cioè bejn il-komproprjetarji.*"

Finalment, ir-rikorrenti ppreżentaw prospett tas-sehem ta' kull wieħed u waħda minnhom fil-proprjetà filwaqt illi l-Qorti tqis illi l-firma tar-rikorrenti fuq il-konvenju tad-29 ta' Jannar 2021 hija prova biżżejjed li r-rikorrenti kollha qegħdin jaqblu mal-bejgħ kif irid l-artikolu 495A(2).

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba;

2. Għal finijiet tat-tieni talba, taħtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Fabio Imbroll sabiex jippubblika l-att relattiv li għandu jsir fi żmien tletin (30) jum mil-lum u taħtar lill-Avukat Dottor Josette Grech biex tidher fuq l-att għall-eventwali kontumaċi;

3. Tordna li s-sehem spettanti lis-sidien mhux magħrufa mill-prezz tal-bejgħ jiġi depożitat taħt l-awtorità tal-Qorti wara li titnaqqas it-taxxa u jitnaqqsu l-ispejjeż u d-drittijiet dovuti.

L-ispejjeż tal-kawża, inkluż tal-kuraturi deputati maħtura sabiex jirrappreżentaw lis-sidien mhux magħrufa kif ukoll dak maħtur illum għall-kontumaċi, jitħallsu mill-partijiet kulħadd skont sehemu fil-proprjetà *de quo*.

IMHALLEF

DEP/REG