QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru 2

Rikors Maħluf Numru 1004/2021 NC

Charles Izzo, Sandra Chetcuti, Anthony Izzo, Theresa sive Marthese Farrugia f'isimha proprju u bħala mandatarja ta' l-imsiefrin Joe Fasi u Carol Gerald, Carmela sive Ena Cauchi, Josephine sive Josepha Caruana f'isimha proprju u bħala mandatarja ta' Julie Ascolese u Janet Ascolese, George Betts

vs.

Av. Dr. Maria Karlsson u P.L. Lindsey Ann Galea li b'digriet tal-Qorti tas-17 ta' Novembru 2021 ġew maħtura bħala kuraturi sabiex jirrappreżentaw l-eredi mhux magħrufa ta' Emanuel Ascolese

Illum it-tlieta (3) ta' Novembru 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tal-atturi Charles Izzo, Sandra Chetcuti, Anthony Izzo, Theresa sive Marthese Farrugia f'isimha proprju u

bħala mandatarja ta' l-imsiefrin Joe Fasi u Carol Gerald, Carmela sive Ena Cauchi, Josephine sive Josepha Caruana f'isimha proprju u bħala mandatarja ta' Julie Ascolese u Janet Ascolese, George Betts (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fit-12 ta' Ottubru 2021 li jgħid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti, flimkien ma' l-eredi mhux magħrufa ta' Emanuel Ascolese huma s-sidien tal-fond bin-numru 29 bl-isem "Redentur" fi Triq il-Foss, Paola.

2. Illi l-fond imsemmi kien jappartjeni lil Charles Ascolese u Julia Ascolese li mietu fit-3 ta' Jannar 1947 u fil-5 ta' Diċembru 1973 rispettivament. (Dok. A u Dok. B)

3. Illi l-imsemmija konjuġi Ascolese kellhom testment datat 15 ta' Ġunju 1946 fl-atti tan-Nutar Eduardo Calleja Schembri (Dok. Ċ) fejn istwixxew bħala eredi universali tagħhom li għaxar ulied tagħhom u ċioé lil Kanonku Giuseppe Maria Ascolese, Vincenza li kienet xebba, Emanuele, Giovanni, Maria Stella xebba, Antonia mart Antonio Fasi, Amelia mart Giuseppe Izzo, Carmela xebba, u Paolina xebba.

4. Illi fis-16 t'April 1972 miet il-Kanonku Giuseppe Maria Ascolese u in forza ta' l-aħħar testment tiegħu in atti tan-Nutar Joseph Vella Galea tat-22 t'April 1964 ħatar bħala eredi universali tiegħu lil erbgħa ħutu xebbiet, Vincenza, Maria Stella, Maria u Carmela fuq imsemmija. (Dok. D)

5. Illi Emanuele Ascolese miet fit-2 ta' Ġunju 1973 u miet mingħajr testment. (Dok. E)

6. Illi John Ascolese miet fis-27 ta' Marzu 1980 (Dok. F) u miet bla testment u għaldaqstant l-eredita' tiegħu għaddiet fuq it-tlett itfal tiegħu Julie, Janet u Paul aħwa Ascolese. Paul Ascolese miet bla testment u l-eredita' tiegħu għaddiet għand Julie u Janet aħwa Ascolese. (Dok Ġ)

7. Illi fis-7 ta' April 1995 mietet Vincenza Ascolese, xebba. In forza ta' l-aħħar testment tagħha in atti tan-Nutar Joseph Brincat datat 17 ta' Settembru 1974, l-imsemmija Vincenza

Ascolese istitwiet bħala eredi tagħha lit-tlett ħutha xebbiet Maria Concetta, Maria Stella u Maria Carmela. (Dok. Ħ)

8. Illi fil-11 ta' Frar 1998 mietet Antonia Fasi mart Anthony Fasi u mietet bla testment u għaldaqstant l-eredita' tagħha għaddiet għand iż-żewġ uliedha Julia Carol sive Carol Guerard mart Ronald u Joseph aħwa Fasi. (Dok. I)

9. Illi fis-17 ta' Settembru 2000 mietet Maria Stella Ascolese, xebba. In forza ta' l-aħħar testment tagħha in atti tan-nutar Joseph Brincat datat 17 ta' Settembru 1974 u hija kienet istitwiet bħala eredi tagħha lil ħutha xebbiet Vincenza (li mietet qabilha) fuq imsemmija Maria Concetta u Maria Carmela aħwa Ascolese. Maria Carmela Ascolese mietet xebba fis-6 t'Awwissu 2008 u hija kellha testment fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat 5 t'April 2001 fejn hija kienet ħalliet l-eredita' tagħha lil oħtha Maria Concetta Ascolese. (Dok. J)

10. Illi Maria Concetta Ascolese, xebba mietet fit-18 ta' Ġunju 2011 u hija kellha testment fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat 5 t'April 2001 fejn hija ħalliet l-eredita' tagħha lil oħtha Maria Carmela Ascolese li mietet qabilha bid-dritt ta' sostituzzjoni a favor uliedha Sandra Chetcuti, Anthony Izzo, Charles Izzo, Therese sive Mathese Farrugia mart John, Carmela sive Ena Cauchi mart Anthony, Josephine sive Josepha Caruana mart Joseph u Marion Betts mart John ilkoll aħwa Izzo. L-imsemmija Marion Betts mietet fl-14 ta' Mejju 2012 u hija kellha testment fl-atti tan-Nutar Mariona Fenech datat 7 ta' Marzu 2006 fejn hija kienet innominat lir-raġel tagħha George Betts bħala l-werriet tagħha. (Dok. K)

11. Illi Amelia Izzo mart Joseph Izzo li miet fil-11 ta' Jannar 2006 ġiet nieqsa fid-29 ta' Marzu 2016 u hija kienet għamlet testment fl-atti tan-Nutara Isabelle Gonzi datat 6 ta' Diċembru 2012 u hija kienet innominat lis-sitt uliedha, Sandra Chetcuti, Anthony Izzo, Charles Izzo, Theresa sive Marthese Farrugia mart John, Carmela sive Ena Cauchi mart Anthony u Josephine sive Josepha Caruana mart Joseph, aħwa Izzo bħala eredi universali. (Dok. L) (Dok. AK1)

12. Illi Paula Maria sive Pauline Calleja armla ta' Joseph mietet fl-10 ta' Novembru 2016 u li kellha testment fl-atti tan-nutar Rosella Sciberras datat 9 ta' Lulju 2014 fejn ħalliet l-eredita' tagħha lil Opri Missjunarji Pontifiċji. (Dok. M)

13. Illi fit-2 ta' Ġunju 1973 miet Emanuel Ascolese li kellu 1/10 sehem u huwa ma kellux ulied u l-eredi tiegħu mhumiex magħrufa.(Dok. E)

14. Illi l-atturi f'din il-kawża għandhom 9/10 tas-sehem fil-fond imsemmi.

15. Illi l-atturi irnexxilhom wara diversi snin isibu l-bejgħ tal-fond bin-numru 29 fi Triq il-Foss, Paola u ġie ffirmat konvenju sabiex jinbiegħ dan il-fond bil-prezz ta' Eur 200,000 li huwa prezz ġust (Dok. N). Anke skond l-istima tal-perit (Dok. O).

16. Illi l-esponenti jafu dawn il-fatti personalment.

17. Illi r-rikorrenti mhumiex f'pożizzjoni li jbiegħu l-intier stante li hemm parti minn porzjoni indiviz (1/10) fuq imsemmi għand l-eredi mhux magħrufa u għalhekk qed jipprevalixxu ruħhom mill-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) ħalli jiġi approvat l-imsemmi bejgħ minn dina l-Onorabbli Qorti.

Għaldaqstant ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

i) Tawtorizza l-bejgħ skond il-kondizzjonijiet indikati fil-konvenju hawn fuq imsemmi.

ii) Tiffissa data, ħin u lok fejn għandu jsir l-imsemmi kuntratt ta' bejgħ.

iii) Taħtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Jean Carl Debono ħalli jippublika l-att pubbliku relattiv.

iv) Tordna l-kuraturi sabiex jidhru fuq l-att pubbliku relattiv sabiex jirrapresentaw l-eredi mhux magħrufa ta' Emanuel Ascolese.

v) Tagħti direzzjoni u tordna lin-Nutar Pubbliku in kwistjoni ħalli jiddepożita s-sehem spettanti lill-intimati taħt l-awtorita' tal-Qorti u dan wara li jitnaqqsu l-ispejjeż relattivi skond is-sentenza.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma ngjunti għas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta tal-Kuraturi Deputati l-Avukat Dr. Maria Karlsson u l-Prokuratur Legali Lindsey Ann Galea li ġew maħtura bħala kuraturi sabiex jirrappreżentaw l-eredi mhux magħrufa ta' Emanuel Ascolese, liema Risposta ġiet ippreżentata fl-20 ta' Diċembru 2021 (*a fol.* 177) fejn jingħad is-segwenti:

"Illi hija ġiet maħtura bħala kuratur deputat flimkien mal-prokuratur legali Lindsay Ann Galea b'digriet tas-17 ta' Novembru, 2021 sabiex jirrapreżentaw l-eredi mhux magħrufa ta' Emanuel Ascolese.

Illi l-kuratur deputati m'humiex edotti mill-fatti u għaldaqstant jirriservaw d-dritt li jagħmlu eċċezzjonijiet ulterjuri kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt meta jkun il-każ.

Illi qiegħed jiġi rilevat illi rikors promoutur m'għandux indirizzi fejn l-partijiet jkunu jistgħu jiġu notifikati.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra rikorrenti."

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat li la l-atturi u lanqas il-kuraturi maħtura sabiex jirrapreżentaw l-eredi mhux magħrufa ta' Emanuel Ascolese ma ressqu l-ebda Nota ta' Sottomissjonijiet minkejja li ngħataw żmien sabiex jagħmlu hekk.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għax-xiehda u għad-dokumenti saljenti li jirriżultaw fl-atti proċesswali.

Illi, fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2022, ġie ppreżentat affidavit tal-attur **Charles Izzo** (*a fol.* 189 *et seq.*) fejn jispjega li huwa jiġi wieħed mis-sitt aħwa wlied ta' Joseph Izzo u Amelia Izzo neé Ascolese. Jgħid li ħutu l-oħra huma Marthese Farrugia, Anton Izzo, Enna Cauchi, Josefa Caruana u Sandra Chetcuti. Jgħid ukoll li oħtu oħra bl-isem ta' Marion Betts ġiet nieqsa fl-14 ta' Mejju 2012 u li r-raġel tagħha huwa George Betts. Jispjega li l-fond li flimkien ma' ħutu u l-kuġini jixtiequ jbiegħu huwa dar bin-numru 29, Triq il-Foss, Paola liema proprjeta' jgħid ġejja mill-wirt tan-nanniet tiegħu. Jixhed li l-għaxar ulied tan-nanniet tiegħu kienu l-Kanonku Giuseppe Maria Ascolese, Vincenza li kienet xebba, Emanuel, Giovanni, Maria Stella xebba, Antonia Fasi, Amelia mart Giuseppe Izzo, Carmela u Paolina t-tnejn xebbiet. Jgħid li huwa ħa ħsieb jiġbor ir-riċerki li ġew ippreżentati f'din il-kawża. Dwar zijuh Emanuele Ascolese jgħid li jiftakru tajjeb minħabba li bejn is-sena 1968 sas-sena 1972 kien jgħix l-Awstralja fejn kien jgħix l-istess zijuh. Jgħid li jafu miżżewweġ imma mingħajr tfal. Jispjega li l-aħwa qablu mal-Perit Lauren Dimech sabiex ibiegħu l-fond hawn fuq imsemmi u li l-unika problema li għandhom hija li ma hemm ħadd li jirrappreżenta s-sehem ta' Emanuele Ascolese.

Illi, fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2022, ġie ppreżentat ukoll affidavit ta' **Tereza sive Marthese Farrugia** (*a fol.* 191 *et seq.*) fejn tispjega li hija oħt Charles Izzo. Tgħid li tiftakar liz-ziju Emanuele Ascolese minn meta kien ġie Malta u tgħid li ma kellux tfal. Tgħid li taf lill-kuġini kollha anke dawk li hemm l-Amerika. Tixhed li mill-wirt ta' ommha kien għad fadal il-post bin-numru 29, Triq il-Foss, Paola li tgħid kien tan-nanniet tagħha. Tgħid li ħuha Charles Izzo ħa ħsieb jiġbor id-dokumenti kollha. Tikkonferma li l-kuġini tagħha li jgħixu barra u ċioé Julia Carol Guerard u Joe Fasi qed jiġu rrappreżentati minnha filwaqt li Julie u Janet Ascolese qed jiġu rrappreżentati minn oħtha Josefa Caruana li għandha l-prokura tagħhom. Tgħid li mir-riċerki li saru s-sehem taz-ziju Ascolese ma hemmx minn jirrappreżentah u għalhekk kellha issir din il-kawża.

Ikkunsidrat

Illi din il-kawża mressqa mill-atturi hija msejsa fuq Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u permezz tagħha l-atturi qed

jitolbu sabiex jiġi awtorizzat il-bejgħ tal-fond 29, bl-isem ta' "Redentur" fi Triq il-Foss, Paola b'dana illi jiġu ffissati data, ħin u lok fejn għandu jsir il-kuntratt ta' bejgħ. L-atturi jitolbu wkoll li jinħatar in-Nutar Dr. Jean Carl Debono sabiex jippubblika l-att tal-bejgħ u li l-kuraturi sabiex jirrappreżentaw l-eredi mhux magħrufa ta' Emanuel Ascolese jiġu ordnati jidhru fuq l-att pubbliku u li tordna lin-Nutar imsemmi sabiex jiddepożita s-sehem lill-eredi msemmija taħt l-awtorita' tal-Qorti.

Illi, da parte tagħhom, il-kuraturi deputati nominati biex jirrapreżentaw l-eredi mhux magħrufa ta' Emanuel Ascolese jeċċepixxu li m'humiex edotti mill-fatti u rriżervaw d-dritt li jagħmlu eċċezzjonijiet ulterjuri kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt meta jkun il-każ. Jeċċepixxu wkoll li r-Rikors Maħluf m'għandux indirizzi fejn il-partijiet ikunu jistgħu jiġu notifikati.

Illi mill-atti processwali jirriżulta, fost l-oħrajn, is-segwenti:

- il-fond 29, bl-isem ta' "Redentur", fi Triq il-Foss, Paola oriġinarjament kien ta' Charles u Julia konjuġi Ascolese li mietu fit-3 ta' Jannar 1947 (Dok. "A" – *a fol.* 5) u fil-5 ta' Diċembru 1973 (Dok. "B" – *a fol.* 9) rispettivament;

- permezz ta' testment (Dok. "Ċ" – *a fol.* 12 *et seq.*) magħmul fil-15 ta' Ġunju 1946 fl-atti tan-Nutar Eduardo Calleja Schembri l-konjuġi Ascolese nnominaw bħala eredi universali tagħhom l-għaxar ulied tagħhom;

- il-Kanonku Joseph Maria Ascolese miet fis-16 ta' April 1972 (Dok. "D" – *a fol.* 19) u permezz ta' testment (*a fol.* 22) magħmul fit-22 ta' April 1964 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Vella Galea innomina bħala eredi universali tiegħu lil erba' ħutu xebbiet: Vincenza, Maria Stella, Maria u Carmela aħwa Ascolese;

- Manuel Ascolese miet fit-2 ta' Ġunju 1973 (Dok. "E" – *a fol.* 32) u jidher li miet mingħajr tfal u ma ħalla l-ebda testment (*a fol.* 33 *et seq.);*

- John Ascolese miet bla testment fis-27 ta' Marzu 1980 (Dok. "F" – *a fol.* 36) u wirtuh it-tfal tiegħu Julie, Janet u Paul aħwa Ascolese. Paul Ascolese miet fit-30 ta' Settembru 1994 (Dok. "Ġ" – *a fol* . 39) u fir-Rikors Maħluf jingħad li wirtuħ ħutu Julie u Janet;

- Vincenza Ascolese mietet fis-7 ta' April 1995 (Dok. "Ħ" – *a fol.* 41) u permezz ta' testment (*a fol.* 44 *et seq.*) magħmul fis-17 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat istitwit bħala eredi tagħha lil ħutha xebbiet Maria Concetta, Maria Stella u Maria Carmela aħwa Ascolese;

- Antonia Fasi mietet bla testment fil-11 ta' Frar 1998 (Dok. "I" – *a fol.* 48) u wirtuha wliedha Julia Carol sive Carol Guerard u Joseph Fasi (*a fol.* 50);

- Maria Stella Ascolese mietet fis-17 ta' Settembru 2000 (Dok. "J" – *a fol.* 51) u permezz ta' testment (*a fol.* 54 *et seq.*) magħmul fis-17 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat ħalliet bħala eredi lil Vincenza, Maria Concetta u Maria Carmela aħwa Ascolese;

- Maria Carmela Ascolese mietet fis-6 ta' Awwissu 2008 (Dok. "K" – *a fol.* 56) u permezz ta' testment (*a fol.* 59 *et seq.*) magħmul fil-5 ta' April 2001 fl-atti tan-Nutar Dr. Remigio Zammit Pace ħalliet bħala eredi universali lil Maria Concetta Ascolese bis-sostituzzjoni volgari tat-tfal ta' oħtha Amelia Izzo u ċioé Marthese Farrugia, Marion Betts, Anthony Izzo, Charles Izzo, Carmela Cauchi, Josepha Caruana u Sandra Chetcuti;

- Amelia Izzo mietet fid-29 ta' Marzu 2016 (Dok. "L" – *a fol.* 63) u permezz ta' testment (*a fol.* 66 *et seq.*) magħmul fis-6 ta' Diċembru 2012 fl-atti tan-Nutar Dr. Isabelle Gonzi nnominat bħala eredi universali lil uliedha Theresa Farrugia, Sandra Chetcuti, Anthony Izzo, Charles Izzo, Josephine sive Josepha Caruana u Carmela Cauchi;

- Paola Maria Calleja mietet fl-10 ta' Novembru 2016 (Dok "M" – *a fol.* 75) u permezz ta' testment (*a fol.* 78 *et seq.*) magħmul fid-9 ta' Lulju 2014 fl-atti tan-Nutar Dr. Rosella Sciberras innominat bħala eredi universali tagħha lill-Opri Missjunarji Pontifiċji;

- Maria Dolores Betts mietet fl-14 ta' Mejju 2012 (Dok. "AK 12" – *a fol.* 70) u permezz ta' testment (*a fol.* 73 *et seq.*) magħmul fis-7 ta' Marzu 2006 fl-atti tan-Nutar Dr. Maronia Fenech innominat lir-raġel tagħha George Betts bħal eredi universali tagħha.

Illi f'din il-kawża l-atturi jiddikjaraw li sabu l-bejgħ tal-fond bin-numru 29 bl-isem "Redentur", Triq il-Foss, Paola. Jirriżulta li fis-26 ta' Novembru 2000 uħud minnhom dehru fuq konvenju (Dok. "O" – *a fol.* 80 *et seq.*) mal-Perit Lauren Dimech quddiem in-Nutar Dr. Jean Carl Debono fejn ippromettew li jbiegħu l-proprjeta' *de quo* għas-somma ta' €200,000. Fi stima tal-proprjeta' mħejjija mill-Perit Jo A. Delia jingħad hekk: *"I estimate the Freehold Open Market value of the property as described above to be €220,000"* (Dok. "O" – *a fol.* 83).

Illi qabel il-Qorti tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet hekk kif kontenuti fir-Rikors Maħluf tal-atturi, il-Qorti tinnota li jkun opportun li jiġi rilevat li kemm fir-Rikors Maħluf (*a fol.* 1 *et seq.*) u kif ukoll fl-affidavit ta' Charles Izzo (*a fol.* 189 *et seq.*) jingħad li Charles u Julia konjuġi Ascolese kellhom għaxar ulied li ħallewhom bħala eredi universali tagħhom. Meta fir-Rikors Maħluf u fl-affidavit msemmi ġew indikati min huma dawn l-għaxar ulied jissemmew biss is-segwenti disgħa: *"Kanonku Giuseppe Maria Ascolese, Vincenza li kienet xebba, Emanuele, Giovanni, Maria Stella xebba, Antonia mart Antonio Fasi, Amelia mart Giuseppe Izzo, Carmela xebba, u Paolina xebba"*. Minn qari tat-testment (Dok. "Ċ" – *a fol.* 12 *et seq.*) tal-konjuġi Ascolese jirriżulta li l-għaxar ulied huma: *"Canonicu Giuseppe Maria, Vincenza xebba, Maria xebba, Emmanuele, Giovanni, Maria Stella xebba, Antonia mart Antonio Fasi, Amelia mart Giuseppe Izzo, Carmela xebba, u Paolina xebba"* (*a fol.* 15).

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tat-talbiet tal-atturi.

Ikkunsidrat

<u>L-Ewwel (1) Talba</u>

Illi f'din l-ewwel talba l-atturi jitolbu lill-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-fond *de quo* skont il-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju hawn fuq imsemmi.

Illi l-azzjoni mressqa f'din il-kawża hija bbażata fuq Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar l-obbligi imposti mill-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-24 ta' April 2017 fil-kawża fl-ismijiet **Victor Bonavia vs. Paul Bonavia** (Numru 1129/16), fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qalet hekk:

> "Illi l-iskop tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 kien biex jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjeta' intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta' in komun. Dan hu fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li għalih il-liġi tpoġġi parametri ċari sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi 'preġudizzju gravi' għad-drittijiet tal-minoranza.
>
> Illi l-liġi tpoġġi ċerti kundizzjonijiet fuq min irid jiprevalixxi ruħu minn din id-dispożizzjoni tal-liġi. Dawn huma:
>
> 1. Stat ta' komunjoni għal aktar minn għaxar snin jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016, li ma jkunx wieħed ta' indiviżjoni forzata jew ġej minn stat ta' kondominju;
>
> 2. Li ma hemmx azzjoni għad-diviżjoni *in corso*;
>
> 3. Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ."

Illi fir-Rikors Maħluf tagħhom l-atturi jiddikjaraw li huma għandhom disa' minn għaxar (9/10) ishma iżda l-Qorti tinnota mal-ewwel li ma taqbilx ma' dan minħabba dak li ser jingħad hawn taħt.

Illi huwa paċifiku li ma humiex magħrufa min huma l-werrieta ta' Emanuel Ascolese. Minbarra dan il-Qorti nnutat is-segwenti: minkejja li fir-Rikors Maħluf tal-atturi hemm dikjarat li Maria Concetta Ascolese mietet fit-18 ta Ġunju 2011 u minkejja li jingħad ukoll li hija kellha testment fl-atti tan-Nutar Dr. Remigio Zammit Pace, wara li l-Qorti fliet l-atti ppreżentati rriżultalha li dak li fir-Rikors Maħluf l-atturi qed jirreferu għalih bħala t-testment ta' Maria Concetta fil-fatt huwa t-testment ta' Maria Carmela Ascolese. Għalhekk huwa nieqes proprju t-testment u d-diviżjoni ta' Maria Concetta Ascolese. Konsegwentement l-atturi ma ppruvawx min huma l-eredi ta' Maria Concetta Ascolese.

Illi jirriżulta wkoll ċar li waħda mill-aħwa u ċioé Paola Maria Calleja ħalliet bħala eredi universali tagħha l-Opri Missjunarji Pontifiċji (*a fol.* 79). L-atturi ma jsemmu xejn anqas fir-rigward ta' dawn u lanqas ma nkludewhom fil-kawża.

Illi b'hekk isegwi li d-dikjarazzjoni tal-atturi li huma għandhom disa' minn għaxar (9/10) ishma ma hijiex ippruvata. Minkejja dan, il-Qorti hija tal-fehma li xorta hemm il-maġġoranza tal-ishma rappreżentati f'din il-kawża.

Illi l-Qorti tinnota li l-fatt li l-Opri Missjunarji Pontifiċji ma ġewx inklużi jista' jkollu impatt fuq l-integrita' tal-ġudizzju. Wara li l-Qorti xtarret l-obbligi imposti mill-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tinnota li l-istess artikolu jobbliga l-partijiet sabiex jinkludu fil-kawża l-partijiet li ma jaqblux mal-bejgħ. Fuq dan il-punt il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fis-27 ta' Marzu 2020 fil-kawża fl-ismijiet **Ethel Muscat et vs. Mary Mangion et** (Numru 965/16) fejn il-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) qalet is-segwenti:

> "14. Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, ma jidhirx li huwa meħtieġ li kull wieħed mis-sidien ta' xi ġid mertu ta' proċediment taħt l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili jrid ikun fil-kawża. Il-liġi tagħmilha ċara li huma meħtieġa li jkunu fil-kawża u ssirilhom in-notifika tal-att promotur dak jew dawk li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ (jew, f'każ fejn xi sidien ma jkunux f'Malta jew ma jkunux magħrufa, il-

> kuraturi maħtura biex jidhru għalihom)[1]. B'mod partikolari, il-liġi ma tgħidx li r-rikors għandu jitressaq mis-sidien kollha li jaqblu dwar il-bejgħ ta' xi ġid immobbli bħal dak, imma torbot dik il-proċedura ma' dak li jkunu jixtiequ s-sidien komuni, imbasta bejniethom iżommu l-maġġoranza tal-ishma f'dak il-ġid;"

Illi anke jekk wieħed iħalli barra l-kwistjoni dwar l-eredita' ta' Maria Concetta, xorta jibqa' l-fatt li l-Qorti ma hijiex edotta dwar jekk l-Opri Missjunarji Pontifiċji jaqblux *o meno* ma' dan il-bejgħ u konsegwentement ma tistax tgħid jekk ir-rekwiżit stabbilit permezz ta' Artikolu 495A(3) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġiex sodisfat. Illi fuq dan in-nuqqas biss il-Qorti tqis li din l-azzjoni għandha tiġi miċħuda. Minkejja dan il-Qorti ser tkompli bl-istħarriġ tagħha biex tara jekk ir-rekwiżiti l-oħra stabbiliti mill-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġewx sodisfatti

Illi Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jgħid hekk:

> "(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-proprjeta' li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjeta' 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.

[1] Art. 495A(3) tal-Kap. 16.

> Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.
>
> [...]
>
> (4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti.
>
> [...]
>
> (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-proprjeta' u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjeta' skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili".

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak li għadu kemm ġie kwotat fir-rigward tal-kawża odjerna, għandhom jirriżultaw is-segwenti rekwiżiti:

1. il-proprjeta' trid tkun ilha in komun għal aktar minn tliet snin;

2. ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi Qorti jew Tribunal għall-qsim tal-proprjeta';

3. il-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ;

4. ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravement preġudikat b'dak li tordna l-Qorti;

5. il-bejgħ isir skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma;

6. is-sidien li jippreżentaw il-kawża jaqblu li jsir il-bejgħ;

7. ikun hemm prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma;

8. ikun hemm il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ;

9. ikun hemm id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi;

10. wieħed mill-atturi għandu jagħmel dikjarazzjoni maħlufa li komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab;

11. il-valur li bih ser tinbiegħ il-proprjeta' in kwistjoni huwa wieħed ġust.

L-Ewwel (1) u d-Disa' (9) Rekwiżit
(Il-proprjeta' trid tkun ilha in komun għal aktar minn tliet snin)
(Ikun hemm id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi):
Illi l-Qorti hija sodisfatta li dawn ir-rekwiżiti ġew sodisfatti speċjalment tenut kont tal-fatt li l-aħħar minn nanniet mietet fil-5 ta' Diċembru 1973. Għalhekk tirriżulta data minn meta l-ħwejjeġ saru komuni u li dawn ilhom aktar minn tliet snin.

It-Tieni (2) Rekwiżit
(Ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi Qorti jew Tribunal għall-qsim tal-proprjeta'):
Illi l-Qorti ma sabet l-ebda dikjarazzjoni jew informazzjoni fuq dan. Għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li dan ir-rekwiżit ma ġiex ippruvat.

It-Tielet (3) Rekwiżit
((Il-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ):
Illi minħabba li l-werrieta ma humiex kollha magħrufa ma jistax jirriżulta qbil bejn il-komproprjetarji kollha. B'hekk dan ir-rekwiżit ġie sodisfatt.

Ir-Raba' (4) Rekwiżit
(Ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravement preġudikat b'dak li tordna l-Qorti):

Illi anke jekk wieħed iħalli barra l-kwistjoni dwar l-eredi ta' Maria Concetta Ascolese jibqa' dejjem il-kwistjoni relatata mal-Opri Missjunarji Pontifiċji. Fuq il-kwistjoni tal-preġudizzju, il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fit-18 ta' Lulju 2017 fil-kawża fl-ismijiet **Anthony sive Lino Attard et vs. Jennifer Calleja** (Numru 1070/11) fejn il-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) qalet is-segwenti:

> "Din il-Qorti kellha l-okkazjoni biex tanalizza dan l-artikolu fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Richard Vella Laurenti v. John Vella Laurenti** (27 ta' Jannar 2017) u qalet hekk: *"Meta l-liġi fl-artikolu msemmi ssemmi l-kelma preġudizzju tinftiehem li dan irid ikun **gravi** – b'tali mod li l-bejgħ eventwali tal-proprjeta' in kwistjoni jkun biex wieħed juża terminu bl-ingliż; "manifestly unfair" għad-dissident"*. Aktar 'il quddiem il-Qorti qalet ukoll: *"Din il-Qorti żżid tgħid li biex tiddeċiedi li ma taderixxix għat-talba għall-bejgħ mhux biżżejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjeta' li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament żgħira. L-iskop tal-Artikolu 495A m'huwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni il-valur tal-proprjeta' fis-suq – xi ħaġa finalment soġġettiva sia pure bil-benefiċċju tal-perizja teknika – iżda li tassikura bejgħ bi prezz ġust (li jkun assikurat għaliex miftiehem fil-konvenju li ma jilledi lill-ebda propjetarju"*."

Illi l-Qorti tinnota li l-konvenju (Dok. "N" – *a fol.* 80 *et seq.*) li ġie eżebiet mar-Rikors Maħluf tal-atturi skada fis-26 ta' Novembru 2021 u ma hemm l-ebda informazzjoni jekk dan ġiex imġedded u għalhekk meħud in konsiderazzjoni dak li ngħad fis-sentenza hawn fuq kkowtata u applikat għal każ odjern, il-Qorti hija tal-fehma li r-rekwiżit in eżami ma ġiex sodisfatt. Il-Qorti tgħid dan anke fil-kuntest tal-istima li saret mill-Perit Jo A. Delia fejn jidher li l-prezz huwa ġust biss pero' stante li l-konvenju skada ma hemm l-ebda irbit li dan il-prezz ser jinkiseb. Seta' kien differenti kieku x-xerrej kien inkluż fil-kawża wkoll!

<u>Il-Ħames (5) u s-Sitt (6) Rekwiżit</u>
<u>(Il-bejgħ isir skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma)</u>

(Is-sidien li jippreżentaw il-kawża jaqblu li jsir il-bejgħ):
Illi l-Qorti hija tal-fehma li, minkejja kollox, li kieku kellha tordna l-bejgħ dan ikun ser isir skont ma jridu l-iktar ammont mill-kontendenti. Tenut kont ta' dan u tenut kont tal-fatt li nfetħet il-kawża odjerna jirriżulta li l-atturi jridu li jsir il-bejgħ u konsegwentement ir-rekwiżiti in eżami ġew sodisfatti.

Is-Seba' (7) u t-Tmien (8) Rekwiżit
(Ikun hemm prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma)
(Ikun hemm il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ):
Illi fir-rigward tas-seba' rekwiżit, il-Qorti hija tal-fehma li minkejja li dan il-prospett ma sarx għandha biżżejjed informazzjoni sabiex tasal hija u għalhekk ser tqis li dan ir-rekwiżit ġie sodisfatt

Illi fir-rigward tat-tmien rekwiżit il-Qorti tinnota li l-kondizzjonijiet jirrizultaw b'mod ċar mill-konvenju (Dok. "N" – *a fol.* 80 *et seq.*). Iżda, kif ingħad aktar 'il fuq, dan il-konvenju skada fis-26 ta' Novembru 2021 ftit wara li nfetħet il-kawża u b'hekk il-Qorti ma ġietx edotta mill-fatt jekk dan il-konvenju ġiex imġedded. Konsegwentement ma tistax tiddeċiedi minn jeddha li x-xerrej għadu jaqbel ma' dawn il-kondizzjonijiet. Għalhekk fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-Qorti ma tistax tgħid li fl-atti jirriżultaw il-kondizzjonijiet li taħthom ser isir il-bejgħ b'dana illi dan ir-rekwiżit ma jistax jitqies sodisfatt.

L-Għaxar (10) Rekwiżit
(Wieħed mill-atturi għandu jagħmel dikjarazzjoni maħlufa li komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab):
Illi dwar dan ir-rekwiżit il-Qorti hija tal-fehma li dan ġie sodisfatt kemm permezz tar-Rikors Maħluf (*a fol.* 1 *et seq.*) kif wkoll permezz tal-affidavits ta' Charles Izzo u Marthese Farrugia (*a fol.* 189 *et seq.* u *a fol.* 191 *et seq.*).

Il-Ħdax-(11) il-Rekwiżit
(Il-valur li bih ser tinbiegħ il-proprjeta' in kwistjoni huwa wieħed ġust):

Illi mill-istima (Dok. "O" – *a fol.* 83) magħmula mill-Perit *ex parte* jirriżulta li l-fond huwa stmat b'valur ta' €220,000. Dan il-valur jirriżulta li huwa aktar mis-somma ta' €200,000 li l-proprjeta' *de quo* ġiet miftiehma li tinbiegħ fil-konvenju (Dok. "N" – *a fol.* 80 *et seq.*) b'dan illi l-Qorti tinnota li kieku l-konvenju kien għadu validu, il-Qorti kienet tkun tal-fehma li l-valur huwa wieħed ġust.

Illi meħud in konsiderazzjoni dak kollu li ngħad hawn fuq fir-rigward tal-elementi rikjesti sabiex l-azzjoni *ai termini* ta' Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta tirnexxi jirriżulta li dawn l-elementi ma ġewx kollha sodisfatti u b'hekk il-Qorti ser tiċħad l-ewwel (1) talba hekk kif imressqa mill-atturi fir-Rikors Maħluf tagħhom.

<u>It-Tieni (2), it-Tielet (3), Ir-Raba' (4) u l-Ħames (5) Talba</u>
Illi dawn it-talbiet ser jiġu miċħuda wkoll minħabba li huma konsegwenzjali għall-ewwel (1) talba.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-atturi.

____
Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

____
Alexia Attard
Deputat Reġistratur