PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **1097/2021**

EUGENIO CAMILLERI (KI 50760M)

VS

DR MARK A MIFSUD CUTAJAR U L-PROKURATUR LEGALI HILDA ELLUL MERCER

LI B'DIGRIET TAL-1 TA' DIĊEMBRU 2021 ĠEW MAĦTURA KURATURI DEPUTATI SABIEX JIRRAPPREŻENTAW IS-SIDIEN MHUX MAGĦRUFA TA' SEHEM MILL-INTIER TAL-FOND RESIDENZJALI ĠIA ĦANUT UFFIĊJALMENT MARKAT NUMRU MIJA U TMIENJA U TMENIN ITTRA A (188A), TRIQ SANTA LUĊIA, IL-BELT VALLETTA

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 11 ta' Novembru 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba sabiex jiġi awtorizzat il-bejgħ tal-fond bin-numru 188A, Triq Santa Lucia, Valletta, fit-termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, magħmula permezz ta' rikors datat tmienja (8) ta' Novembru 2021;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fit-tmienja (8) ta' Novembru 2021, **Eugenio Camilleri** ippremetta:

    a. Illi r-rikorrent huwa ko-proprjetarju tal-fond residenzjali ġia' ħanut uffiċjalment markat numru mija u tmienja u tmenin ittra A (188A), Triq Santa Lucia, il-Belt Valletta, soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€1.86) mill-bqija liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu;

    b. Illi r-rikorrent għandu s-sehem ta' sesta (1/6) [*recte:* ħames partijiet minn sitta (5/6)[1]] mill-proprjeta' de quo, liema sehem ippervjena mill-kuntratt t'akkwist fl-atti tan-Ntuar Dottor Joseph Vassallo Agius datat 3 ta' Marzu 1997;

    c. Illi għaldaqstant ir-rikorrent ma huwiex is-sid tal-intier tal-proprjeta', iżda huwa komproprjetarju;

    d. Illi r-rikorrent sal-lum il-ġurnata ma jafx lil min tappartjeni s-sehem nieqes ta' wieħed minn sitta tal-proprjeta' in kwistjoni u dana nonostante li ġew kondotti riċerki f'dan ir-rigward;

    e. Illi l-proprjeta' fuq imsemmija ilha tinżamm in komunjoni għal iżjed minn għaxar snin u għaldaqstant ġie sodisfatt ir-rekwiżit li l-imsemmija proprjeta' tkun inżammet in komun għal aktar minn għaxar snin skont dak indikat fl-Artikolu 495A(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

[1] Minkejja illi r-rikorrent jindika *'sehem ta' sesta (1/6)'* fir-rikors ġuramentat, mill-provi prodotti fil-mori tal-kawża jirriżulta illi effettivament huwa għandu ħames partijiet minn sitta (5/6). Din il-Qorti għalhekk qiegħda tikkunsidra dan l-iżball bħala żball hekk imsejjaħ 'tal-pinna' u sejra tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq dak illi jirriżulta mill-provi.

f. Illi inoltre ma hemm l-ebda kawża dwar il-qsim tal-istess proprjeta' quddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti tal-pajjiż;

g. Illi r-rikorrent daħal f'konvenju ma' Anthony Camilleri (121980M) u martu Luisa Camilleri datat 20 t'Ottubru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Katya Bezzina sabiex jinbiegħ dan il-fond (**Dok A**);

h. Illi r-rikorrent mhux f'posizzjoni li jbiegħ l-intier tal-fond in kwistjoni stante illi hemm il-porzjon indiviż hawn fuq imsemmi ta' sidien mhux magħrufa;

i. Illi għalhekk l-istess rikorrent qiegħed, tramite l-odjerna proċedura, jipprevalixxi ruħu mill-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġi awtorizzat il-bejgħ in kwistjoni minn din il-Qorti;

j. Illi l-bejgħ in kwistjoni huwa vantaġġjuż għall-partijiet kollha;

k. Illi kontestwalment mar-rikors ġuramentat, ir-rikorrent kien qiegħed iressaq id-dikjarazzjoni tiegħu skont il-liġi fis-sens li huwa jaqbel mal-istess bejgħ ai termini tal-preċitat konvenju, u kif ukoll dikjarazzjoni ai termini tal-Artikolu 495A(4) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta (**Dok B**);

3. Għaldaqstant ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

i. Tawtorizza l-bejgħ hekk kif ippropsettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju;

ii. Tiffissa d-data, ħin u lok fejn għandu jsir il-kuntratt ta' bejgħ;

iii. Taħtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Katya Bezzina sabiex tippubblika l-att pubbliku relattiv;

iv. Tikkonferma lill-kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lis-sidien mhux magħrufa fuq il-kuntratt pubbliku;

v. Occorrendo tagħti direzzjoni u tordna lin-Nutar Pubbliku in kwistjoni ħalli tiddeposita s-sehem spettanti lis-sidien mhux magħrufa (komproprjetarji) mir-rikavat tal-imsemmi bejgħ taħt l-Awtorita' tal-Qorti;

vi. Tagħti kull provvedimenti oħra li jkun jidhrilha xierqa u opportuni;

4. B'digriet mogħti minn din il-Qorti kif diversement presjeduta nhar l-ewwel (1) ta' Diċembru 2021, ġew nominati l-Avukat Dr Mark A Mifsud Cutajar u l-PL Hilda Ellul Mercer bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lis-sidien mhux magħrufa ta' sehem mill-intier tal-fond in kwestjoni. Dan wara r-rikors preżentat kontestwalment mar-rikors ġuramentat odjern;

5. Permezz ta' digriet mogħti fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Diċembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmintax (18) ta' Frar 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors ġuramentat lill-intimati, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu skont il-liġi, u sabiex il-partijiet jippreżentaw ukoll nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba u/jew difiża rispettiva tagħhom;

6. Permezz ta' risposta datata sbatax (17) ta' Jannar 2022, l-**<u>Avukat Dr Mark A Mifsud Cutajar u PL Hilda Ellul Mercer</u>** fil-kwalita' tagħhom ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lis-sidien mhux magħrufa ta' sehem mill-intier tal-fond in kwestjoni, eċċepew:

   a. Illi fl-ewwel lok kienu qed jiddikjaraw li ma kinux edotti mill-fatti kollha tal-każ, madanakollu hemm punti ta' dritt u fatti oħra li jistgħu jeċċepixxu dwarhom. Għalhekk, billi ma kinux edotti mill-fatti kollha, kienu qed jirriservaw id-dritt li jippreżentaw risposta ulterjuri motivata f'każ u jekk jiġu edotti mill-fatti kollha;

   b. Salv eċċezzjonijiet u risposta ulterjuri.

Il-Qorti

7. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent Eugenio Camilleri u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) il-konvenju datat għoxrin (20) t'Ottubru 2021 iffirmat quddiem in-Nutar Dottor Katya Bezzina (**Dok A** a fol 4-5 tal-proċess); u (b) id-dikjarazzjoni ta' Eugenio Camilleri ai termini tal-Artikolu 495A(4) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta (**Dok B** a fol 6 tal-proċess);

8. Reġgħet rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversement presjeduta datat l-ewwel (1) ta' Diċembru 2021 illi permezz tiegħu ġew nominati l-Av Dr Mark A Mifsud Cutajar u l-PL Hilda Ellul Mercer bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-intimati mhux magħrufa fil-kawża odjerna;

9. Rat ir-risposta ġuramentata tal-Av Dr Mark A Mifsud Cutajar et noe;

10. Rat in-nota ta' Eugenio Camilleri datata disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2022 illi permezz tagħha ppreżenta in atti: (a) kuntratt ta' bejgħ datat ħmistax (15) ta' Diċembru 1947 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza (**Dok AB1** a fol 29 *et seq* tal-proċess); u (b) kuntratt ta' bejgħ datat tlieta (3) ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius (**Dok AB2** a fol 25 *et seq* tal-proċess);

11. Rat illi, waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) t'April 2022, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi xi jressaq;

12. Rat illi, waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Lulju 2022, l-intimati noe ddikjaraw illi ma kellhomx provi x'jipproduċu;

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Eugenio Camilleri datata wieħed u tletin (31) t'Awwissu 2022 (a fol 37 *et seq* tal-proċess);

14. Rat illi, minkejja illi ġie lilhom konċess terminu sabiex jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet finali, l-intimati noe naqsu milli jagħmlu dan fit-terminu lilhom konċess;

15. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

16. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

17. Il-kawża odjerna ġiet intavolata ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn huwa stabbilit illi:

> *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 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.*
>
> *(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-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(7) Il-qorti għandha tiddeċiedi dwar ir-rikors, u jekk tiddeċiedi 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 522.

18. Fl-ewwel lok jiġi dikjarat illi l-intimati noe **ma opponew fl-ebda punt fil-mori tal-proċeduri odjerni għat-talbiet kif dedotti fir-rikors ġuramentat kif lilhom huwa mogħti d-dritt fit-termini tal-Artikolu 495A(5)**. Saħansitra lanqas fir-risposta ġuramentata tagħhom għar-rikors promotur ma jissollevaw l-intimati noe xi eċċezzjoni għall-bejgħ per se, iżda jeċċepixxu biss illi m'humiex edotti mill-fatti kollha tal-każ odjern u jirriservaw id-dritt li jippreżentaw risposta ulterjuri. Madankollu, l-intimati noe la jippreżentaw risposta ulterjuri, la jressqu provi, u lanqas

jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet, b'dana illi jidher lil din il-Qorti illi l-intimati noe m'humiex qed jopponu t-talbiet kif dedotti;

19. Minkejja dan, iżda, din il-Qorti sejra xorta waħda tgħaddi sabiex tara illi l-elementi rikjesti mil-liġi sabiex tintlaqa' talba bħal dik odjerna jissussistu fil-każ odjern;

20. Din il-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

a. Mill-kuntratt datat tlieta (3) ta' Marzu 1997 pubblikat fl-ati tan-Nutar Dottor Joseph Vassallo[2] jirriżulta illi r-rikorrent akkwista *"ħamsa minn sitt partijiet ta' l-utile dominju perpetwu tal-ħanut bil-kamra ta' fuqu, bin-numru uffiċjali mija tmienja u tmenin ittra A (188A), Triq Santa Lucia, Valletta"*, b'dana illi jirriżulta għalhekk illi l-proprjeta' in kwestjoni ilha tinżamm in komuni għal aktar minn tliet snin u li r-rikorrent għandu l-maġġor parti tal-ishma fil-fond in kwestjoni, kif rikjest mill-Artikolu 495A(1);

b. Ir-rikorrent jikkonferma bil-ġurament tiegħu fir-rikors promotur illi *"ma hemm l-ebda kawża dwar il-qsim ta' l-istess proprjeta' quddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti tal-pajjiż"*, u ma tressqet ebda prova fil-kuntrarju fil-mori tal-kawża, kif rikjest mill-Artikolu 495A(1);

c. Ir-rikorrent annetta mar-rikors ġuramentat dikjarazzjoni ġuramentata[3] illi fiha indika l-għadd u l-valur tal-ishma illi għandu hu, u cioe ħames partijiet minn sitta (5/6), mill-fond in kwestjoni, u s-sehem illi jappartjeni lil komproprjetarji mhux magħrufa, u jippreżenta wkoll mar-rikors ġuramentat kopja tal-konvenju[4] illi jinkludi l-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ser isir il-bejgħ. In oltre, fir-rikors ġie indikat illi sa mill-1947, il-proprjeta' in kwestjoni kienet diġa' miżuma in komun (kif jirriżulta wkoll mill-kuntratt preżentat mir-rikorrent bħala **Dok AB1** a fol 29 tal-proċess) u illi huwa għamel diversi riċerki sabiex jara lil min jappartjeni

[2] Vide **Dok AB2** a fol 25 tal-proċess
[3] Vide **Dok B** anness mar-rikors ġuramentat, a fol 6 tal-proċess
[4] Vide **Dok A** anness mar-rikors ġuramentat, a fol 4 tal-proċess

s-sehem l-ieħor mill-fond iżda kien kollu għalxejn (kif jikkonferma wkoll bil-ġurament tiegħu wkoll ir-rikorrent stess fid-dikjarazzjoni annessa mar-rikors ġuramentata suriferita). Dan kollu kif rikjest mill-Artikolu 495A(2) u (4);

d. Ir-rikors ġie notifikat lill-kuraturi li ġew maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lill-komproprjetarji illi m'humiex magħrufa, fit-termini tal-Artikolu 495A(3), u l-istess kuraturi saħansitra intavolaw risposta għar-rikors promotur;

21. Finalment, tenut kont tal-fatt illi ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni għall-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ tal-fond in kwestjoni lil Anthony u Luisa konjuġi Camilleri kif redatti fil-konvenju datat għoxrin (20) t'Ottubru 2021 anness bħala **Dok A** mar-rikors ġuramentat, din il-Qorti ma ratx il-ħtieġa illi ssir stima tal-proprjeta' fit-termini tal-Artikolu 495A(6). Dan anke peress illi din il-Qorti ma jidhrilhiex illi ser jiġi arrekat lill-minoranza xi preġudizzju gravi jekk il-bejgħ isir taħt il-kundizzjonijiet kif mifthiema fl-istess konvenju;

22. In konsiderazzjoni tal-premess, in il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet rikorrenti kif dedotti.

Decide

23. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tilqa' l-ewwel talba</u>** tar-rikorrent u tawtorizza l-bejgħ taħt it-termini u kundizzjonijiet kif mifthiema fil-konvenju datat għoxrin (20) t'Ottubru 2021 iffirmat quddiem in-Nutar Dottor Katya Bezzina, anness mar-rikors ġuramentat bħala **Dok A**;

(ii) **<u>Tilqa' t-tieni talba</u>** tar-rikorrent u tiffissa d-data ta' nhar il-Gimgha 13 ta' Jannar 2023 fil-bini tal-Qrati tal-Ġustizzja, Valletta għall-pubblikazzjoni tal-att relattiv ta' bejgħ u trasferiment a favur ta'

Anthony u Luisa konjuġi Camilleri tal-fond bin-numru 188A, Triq Santa Lucia, Valletta;

(iii) **<u>Tilqa' t-tielet talba</u>** tar-rikorrent u taħtar għal dan il-għan lin-Nutar Pubbliku Dottor Katya Bezzina sabiex tippubblika l-istess att;

(iv) **<u>Tilqa' r-raba' talba</u>** tar-rikorrent u għal dan il-għan tinnomina lil Dr. Abigail Criten bħala kuratur deputat sabiextjirrappreżenta lis-sidien mhux magħrufa ta' sehem minn sitta (1/6) tal-fond suindikat fuq l-att relattiv;

(v) **<u>Tilqa' l-ħames talba</u>** tar-rikorrent u tordna li r-rikavat mill-bejgħ għas-sehem tal-parti mhux magħrufa tiġi debitament u immedjatament depositata taħt l-awtorita' ta' din il-Qorti mill-kuraturi deputati sabiex tiġi hekk żbankata minn min fil-futur juri jedd bi dritt fuqha;

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mir-rikorrent venditur.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur