Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D., LL.M (Cardiff) Adv. Trib. Eccl. Melit.

Illum, il-Gimgha, 25 ta' Novembru 2022

Rikors Ġuramentat numru:- 54/2022BS

Avukat Dr. Aaron Mosé Attard Hili għal kull interess li jista' jkollu
u
Joseph Said li qed jidher għan-nom u in rappreżentanza tal-imsefrin: Sammy Attard; Joseph Attard; Darren Attard; Emanuel Bajada; Charles Paul Joseph Vella; Joseph Vella; Paul Vella; Mary Falzon; Antoinette Vella hekk kif debitament awtorizzat;
u
Rose Apap għan-nom u in rappreżentenza tal-imsefrin: Anne Marie Attard; Maria Attard; Mandy Attard; Sammy Cassar; Diana Cassar; Ann Pantalleresco; hekk kif debitament awtorizzata
u
Gabriella Micallef

Vs

L-Avukat Dottor Deborah Camilleri sabiex tirrapreżenta il-wirt battal tal-mejjet Joseph Attard, iben Saviour u Anna konjuġi Attard li miet nhar id-9 ta' Novembru 1968.

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. Illi l-partijiet kollha għajr għall-Avukat Dr. Aaron Mosé Attard Hili huma proprjetarji tal-fond bin-numru mija, tmienja u tletin (138) qabel bin-numru erbgħa u erbgħin (44), li jagħti fuq sqaq bla isem u bla numru li jinfed għal Triq Bullara Xagħra Għawdex bil-ġnien anness miegħu. Il-proprjetà tinkludi l-arja kollha filwaqt li l-proprjetà tinsab sovrastante proprjetà ta' terzi *in parte* u tgawdi dritt ta' tieqa li tħares fuq proprjetà ta' terzi, liema proprjetà titgawda mis-sidien bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, libera u franka;

2. Illi din il-proprjetà hija provenjenti lill-partijiet mill-wirt u suċċessjoni ta' Saviour u Anna konjuġi Attard;

3. Illi Saviour Attard miet testat fid-09.11.1959 permezz ta' testament unica charta tan-Nutar Dr. Francesco Gauci datat 02.08.1949 u ħalla bħala werrieta lid-disa' (9) wliedu: Vincenza Sultana, Carmela Vella, Guzeppe Attard, Francesco Attard, Victoria Bajada, Pawla Cassar, Gabriella Micallef, Emanuele Attard u Giovanni Attard;

4. Illi Anna Attard mietet testata fis-27.04.1980 u rregolat is-suċċessjoni tagħha permezz ta' żewg testmenti, u ċjoè s-surreferit testament *unica charta* u ieħor datat 02.07.1964 fl-atti tan-Nutar Dr. Antonio Galea. Illi permezz tal-aħħar testament, hija ħalliet nofs indiviż (1/2) u ċjoè sehemha mil-fond *de quo* bi prelegat remuneratorju lil binha Francesco Attard;

5. Illi Vincenza Sultana, bint Saviour u Anna konjuġi Attard, irċeviet bħala sehemha mill-wirt tal-ġenituri tagħha, id-dota konsistenti f'art magħrufa bħala Il-Moxa, fi Triq il-Knisja Xagħra Għawdex u għalhekk ma għandhiex sehem minn din il-proprjetà u dan kif jidher mid-denunzja tagħha li qed tigi hawn esebita u mmarkata bħala Dok AF1;

6. Illi Carmela Vella, bint Saviour u Anna konjuġi Attard, mietet nhar it-13.08.2011, testata permezz ta' testament Awstraljan datat 27.04.2004 fejn innominat lil ħames (5) uliedha: Charles Paul Joseph Vella, Paul Vella, Joseph Vella, Mary Falzon u Antoinette Vella bħala werrieta;

7. Illi t-trasferiment *causa mortis* relattiv tal-imsemmija Carmela Vella ġie debitament ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Josianne Mifsud fl-

14.12.2011 però l-proprjetà *de quo* ma ġietx debitament ddenunzjata u għalhekk jinħtieg illi ssir korrezzjoni li hija prevista li ssir kontestwalment mal-pubblikazzjoni tal-bejgħ;

8. Illi Paula Cassar, bint Saviour u Anna konjuġi Attard, mietet nhar il-25.03.2021, testata permezz ta' testment Awstraljan datat 15.12.2017, fejn innominat lill-erba' wliedha: Mary Cassar, Diana Cassar, Sammy Cassar u Anne Pantalleresco bħala werrieta;

9. Illi fost dawn l-ulied ta' Paula Cassar, Mary Cassar mietet nhar fit-03.06.2020 u għalhekk mietet qabel ommha, mhux miżżewġa u *improle* u għalhekk sehem l-istess Mary Cassar mill-wirt ta' ommha Paul Cassar iddevolva fuq ħutha;

10. Illi it-trasferiment *causa mortis* tal-imsemmija Paula Cassar kif ukoll ta' bintha Mary Cassar ma sarx u huwa previst li jiġi ppubblikat kontestwalment mal-kuntratt ta' bejgħ;

11. Illi Francesco Attard, iben ieħor ta' Saviour u Anna konjuġi Attard, miet ġuvni u *improle* nhar it-03.07.2009, testat permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dr Christian Zammit tal-20.03.2008 fejn permezz tiegħu nnomina bħala werrieta lil ħutu: Carmen Vella, Victoria Bajada, Pawla Cassar, Emanuel Attard, Gabriella Micallef u lil Peter Attard li jiġi iben ħuh Joseph Attard u lil Sam Attard, Joe Attard u Darren Attard, ilkoll ulied John Attard, li kien jiġi ħu ieħor tat-testatur;

12. Illi t-trasferiment *causa mortis* ta' Francesco Attard, ġie debitament ippublikat fl-atti tan-Nutar Dr. Christian Zammit fit-03.10.2011;

13. Illi Victoria Bajada, bint oħra ta' Salvatore u Anna konjuġi Attard, mietet nhar il-05.09.2019 fl-Awstralja, testata permezz ta' testament Awstraljan datat 3.03.1995 fejn ħalliet lir-raġel tagħha Emanuel Bajada, werriet universali tagħha;

14. It-trasferiment *causa mortis* ta' Victoria Bajada ġie debitament ddikjarat fl-atti tan-Nutar Dr. Josette Cauchi nhar il-10.12.2021;

15. Illi Giovanni Attard iben ieħor ta' Salvatore u Anna konjuġi Attard miet nhar l-01.06.1996, intestat u għalhekk wirtuh uliedu: Sammy, Joseph u Darren aħwa Attard;

16. Illi id-dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* ta' Giovanni Attard huwa previst li jsir kontestwalment mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

17. Illi Emanuel Attard, iben ieħor ta' Salvatore u Anna konjuġi Attard miet nhar il-10.08.2019, intestat u għalhekk wirtuh in kwantu għal nofs indiviż martu Anne Maria Attard u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor ulied flimkien: Maria u Mandy aħwa Attard;

18. Id-dikjarazzjoni trasferiment *causa mortis* ġiet debitament ippubblikata nhar l-14.07.2020 minn Nutar Dr Joanne Cauchi;

19. Illi Joseph Attard miet intestat nhar id-09.11.1968, fl-Ingilterra u mir-riċerki li saru f'Malta jidher li dan miet intestat. Għalhekk il-werriet preżunt tiegħu huwa Peter Attard hekk kif dikjarat mit-testment tal-mejjet Francesco Attard;

20. Illi l-esponenti ma jafux fejn jinsab iben Joseph Attard u ċjoè Peter Attard u lanqas jafu jekk il-mejjet Joseph Attard kellux aktar ulied;

21. Illi hekk kif jidher mill-arblu tar-razza li qed jiġi hawn anness u mmarkat Dok AF2, il-partijiet huma werrieta fil-kwoti hemmhekk indikati;

22. Illi l-kwoti spettanti lill-partijiet huma lkoll elenkati fid-dokument hawn anness u mmarkat bhala Dok AF3;

23. Illi għalhekk din il-propjetà ilha tinzamm in komun għal iżjed minn tliet (3) snin mill-mewt tal-konjuġi Salvatore u Anna Attard u r-rikorrenti għandhom sehem li tiżboqq il-maġġoranza;

24. Illi ħadd mis-sidien ma għamel ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà *de quo* li qiegħdha tinżamm in komun;

25. Illi ma hemm l-ebda użufrutt favur ebda werriet li tissospendi dawn il-proċeduri;

26. Illi l-komproprjetarji kollha naqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' din il-proprjetà partikolari bejniethom stante illi ma għandhomx kuntatt mal-intimat u ma jafux fejn jirrisjedi u għalhekk ma jistgħux iġibu il-kunsens tiegħu;

27. Illi l-komparenti rikorrenti daħlu f'konvenju ma' Dr. Aaron Mosè Attard Hili biex ibigħu il-fond hawn deskritt permezz ta' konvenju datat 31.08.2021 għall-prezz ta' mitejn u tmenin elf Euro (€280,000), liema konvenju jistipula li l-kuntratt finali għandu jiġi ppublikat sa mhux aktar tard mit-30.06.2022 u dan taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet hemmhekk spjegati, liema konvenju huwa hawn anness u mmarkat Dok AF4;

28. Illi l-konvenju huwa debitament reġistrat mal-Kummissajru tat-Taxxa bin-numru PS202130310, u dan skont in-notifika li qed tiġi hawn annessa u mmarkata Dok AF5;

29. Illi kif jidher mir-rapport peritali redatt mill-Perit Andrea Bigeni, li kopja tiegħu hija hawn annessa bħala dok AF6, il-valur tal-fond huwa mitejn u tmenin elf Euro (€280,000) u ċjoè l-istess prezz li hemm indikat fuq il-konvenju;

30. Illi l-bejgħ tal-proprjetà fuq imsemmija hija ta' benefiċċju għal kull koproprjetarju tal-istess proprjetà u ħadd mis-sidien ma hu sejjer jiġi ppreġudikat bil-bejgħ tagħha;

31. Illi peress li l-atturi ma għandhomx kuntatt mal-intimati kif ġie dikjarat bil-ġurament fir-rikors li qed jiġi ppreżentat kontestalwment ma' dawna l-atti u għalhekk ma għandhomx il-kunsens u l-aderixxenza tiegħu għal dan il-bejgħ, ir-rikorrenti qed jippreżentaw dan ir-rikors a tenur tal-artiklu 495A tal-Kap. 16. tal-Liġijiet ta' Malta.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi hija sodisfatta li l-komproprjetarju dissidenti ma huwiex ser ikun gravament preġudikat b'dan il-bejgħ;

2. Tawtorizza l-bejgħ tal-fond numru mija tmienja u tletin (138), qabel bin-numru erbgħa u erbgħin (44), li jagħti fuq sqaq bla isem u bla numru li jinfed għal Triq Bullara, Xagħra, Għawdex, bil-ġnien anness miegħu. Il-proprjetà tinkludi l-arja kollha filwaqt li l-proprjetà tinsab sovrastante proprjetà ta' terzi *in parte* u tgawdi dritt ta' tieqa li tħares fuq proprjetà ta' terzi, liema proprjetà titgawda mis-sidien bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, libera u franka u

a tenur tal-artiklu 495A tal-Kap. 16, skont ix-xewqa tal-akbar għadd ta' komproprjetarji, u ċjoè bil-prezz totali ta' mitejn u tmenin elf Euro (€280,000);

3. Taħtar kuraturi sabiex jidhru fuq l-att finali ta' trasferiment ossia bejgħ f'isem min mill-kopropjetarji jonqos milli jidher quddiem in-Nutar Pubbliku fuq imsemmi għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment u tordna li mir-rikavat mil-prezz dovut lilhom fuq il-kuntratt jitnaqqsu t-taxxi relattivi dovuti minnhom, u l-ispejjeż kollha dovuti minnhom inklużi dawk tal-kuraturi deputati u ta' kwalunkwe dikjarazzjoni causa mortis li neċessarjament trid tiġi ippublikata qabel l-att kif ukoll sehemhom mil-ispejjeż relatati mal-ħruġ tal-Energy Performing Certificate u sehemhom mill-kontijiet ta' konsum ta' dawl u ta' ilma li għadhom dovuti mil-fond *de quo*, li hija r-responsabbiltà tal-vendituri;
4. Tagħti kull ordni u direttiva li jidhrulha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-ko-proprjetarji dissenti.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta nomine illi eċċepiet:

filwaqt illi tiddikjara illi hija taf bil-fatti hawn esposti personalment:

i. Illi preliminarjament trid tigi stabbilita l-konsistenza tal-kwoti u tal-persuni li ghandhom sehem mill-propjeta mertu tal-kawza, kif ukoll li l-valur attribwit lil istess propjeta huwa gust, reali u li jirrifletti l-prezzijiet tas-suq odjern u dan sabiex din l Onorabbili Qorti tkun tista tiddeciedi l-ewwel talba u cioe' jekk hijiex sodisfatta illi l kompropjetarju dissidenti ma huwiex ser ikun gravement pregudikat b'dan il-bejgh;

ii. Illi l-atturi jridu jikkjarifikaw it-tielet talba taghhom stante li din ma tirreferix biss ghal persuni li qeghdin rapprezentati mill-esponenti u cioe' ghall-wirt battal tal-mejjet Joseph Attard izda tirreferi ghall kull min mill-kompropjtarji jonqos milli jidher fuq il kuntratt quddiem in-Nutar.

iii. Illi l-esponenti mhix edotta mill-fatti li taw lok ghal din il-kawza u ghaldaqstant ma hijiex f'posizzjoni li tissolleva l-eccezzjonijiet

kollha applikabbli skond il-Ligi. Difatti fil-prezenti hija ghad ma ghandha l-ebda kuntatt mal-persuni minnha rapprezentati. Ghalhekk filwaqt li tirrimetti ruhha ghall-provi migjuba, hija qeghda tirriserva illi tipprezenta risposta guramentata ulterjuri jekk u meta hija tkun fil-pussess tal informazzjoni kollha mertu tal-kaz.

iv. Salvi u impregudikati eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Il-Qorti;

Rat l-atti kollha.

Rat li fis-seduta tas-6 ta Ottubru, 2022 il-partijiet iddikjaraw illi qed jirrimettu ruħhom għal provi miġbura u li din il-kawża setgħet titħalla għas-sentenza tal-lum.

Ikkunsidrat.

Permezz tal-kawża odjerna l-atturi fil-kawża eċċetto Dr Aaron Mose\` Attard Hili, huma l-kopropjetarji tal-fond 138, qabel bin-numru 44, li jaghti fuq sqaq mingħajr isem u numru iżda li jinfed ma' Triq Bullara fix-Xagħra Għawdex.

L-atturi jgħidu li din il-propjeta iddevolviet fuqhom b'wirt, biss pero sehem wieħed mill-werrieta Joseph Attard li miet fid-9 ta Novembru, 1969 ma jafux fuq min iddevolva għalkemm jafu li kellu wild bl-isem Peter Attard. Jgħidu li ma jafux jekk Joseph Attard kellux aktar ulied u lanqas jafu fejn qiegħed illum dan Peter Attard.

Ikkunsidrat.

L-atturi kopropjetarji odjerni għażlu speċifikatament li jibnu din il-kawża fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jippreżenta deroga għad-dritt ta' komproprjetarju fil-minoranza li jkun qed jopponi l-bejgħ ta' proprjeta\` waħda in komunjoni ma' oħrajn, inkluż sehmu anki jekk tifforma parti minn eredita\` indiviza.

Billi tali azzjoni hija ta' natura eċċezzjonali, għandha tigi eżerċitata biss fil-parametri akkordati mill-istess artikolu. Skond id-disposizzjoni msemmija, il-prerekwiżiti għal din l-azzjoni huma s-segwenti:

1. Il-ħaġa tkun miżmuma in komunjoni bejn il-partijiet kollha fil-kawża għal aktar minn tlett snin.

2. Ma jkunx hemm l-ebda azzjoni għall-qsim tal-propjeta in komun.

3. Irid jkun hemm nuqqas ta' ftehim bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ tal-propjeta` mertu tal-kawża.

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 joggezzjonaw jekk il-bejgħ tal-proprjeta` ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maġġoranza tal-komproprjetarji;

F'din il-proċedura, il-Qorti tingħata s-setgħa li tawtorizża il-bejgħ u trasferiment, minkejja li ma jkunx ingħata l-kunsens mill-kompropjetarju dissident, pero dan diment li bil-bejgħ jew trasferiment ma tkunx se' ssir ħsara lill-interessi tad-dissident.

Irid jingħad ukoll li l-liġi trid li l-partijiet li jistgħu jibbenefikaw minn din il-proċedura speċjali jkunu sidien u mhux biss werrieta komuni. Barra minn hekk il-mira ta' din it-tip ta' azzjoni huwa li ma jintilifx ċans ta' bejgħ vantaġġjuż tal-istess proprjeta fl-interita` tagħha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew iżjed in komun mal-oħrajn u li ma għandhomx il-maġġoranza tal-ishma.

Ma mhux meħtieġ illi l-atturi jkunu daħlu f'konvenju max-xerrej prospettiv. Irid jiġi enfasizzat li fil-każ li jkun sar konvenju, dan ma jagħti ebda dritt lix-xerrej prospettiv fuq l-ismha tal-kompropjetarji dissidenti. Jekk xejn sta għal Qorti li tiddeċiedi jekk il-bejgh prospettat hux ser jirreka preġudizzju gravi lil minoranza.

Intant l-Artikolu 495A (2) tal-Kap 16 jipprovdi s-segwenti :

"(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-kondizzjonijietli 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"

Il-Qorti fliet id-dokumenti annessi mar-rikors promotur. Tinnota li r-rikors ġie kkonfermat bil-ġurament kemm mill-attur xerrej kif ukoll mill-attriċi kompropjetarja Rose Apap. Rat ukoll li ġie ppreżentat il-prospett li juri l-ismha tal-partijiet mill-fond in kwistjoni. Rat ukoll l-abbozz tal-bejgh li fih hemm deskritti wkoll l-ismha ta' kull parti fil-kawża mill-propjeta de quo.

Rat ukoll ir-rapport tal-perit tekniku minnha nominat u li l-valur mogħti minnu lill-propjeta huwa dak ta' € 279,070, mentri l-prezz tal-bejgh fil-konvenju ippreżentat mill-atturi huwa dak ta' € 280,000. Tqis għalhekk illi l-konvenut mhux sejjer ikun ippreġudikat jekk isir il-bejgħ bil-kundizzjonijiet pattwiti fil-konvenju inkluż il-prezz hemm dikjarat.

Deċide.

Għaldaqstant in vista tal-premess u l-motivi ġia espressi din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża kif ġej :

1. Tilqa' l-ewwel talba.

2. Tilqa' t-tieni talba u għall-finijiet tal-istess tordna li l-att nutarili pubbliku relattiv ikun pubblikat min-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi, u dan qabel id-data tal-għeluq tal-konvenju kif imġedded.

3. Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-Kuratur Deputat Dr Deborah Camilleri sabiex tidher għall-kuntratt finali fil-kapaċita' tagħha ta' Kuratur Deputat tal-wirt battal tal-mejjet Joseph Attard u tordna li mir-rikavat tal-prezz dovut fuq il-kuntratt lil imsemmi wirt battal jitnaqqsu t-taxxi u l-ispejjez relattivi dovuti minnu u ta' kwalunkwe dikjarazzjoni causa mortis li neċessarjament trid tiġi ippublikata qabel l-att kif ukoll sehem il-wirt battal mil-ispejjeż relatati ghall-ħruġ tal-Energy Performing Certificate u sehemu mill-kontijiet ta' konsum ta' dawl u ta' ilma li għadhom dovuti mil-fond *de quo*.

4. Tordna wkoll lill-Kuratur Deputat sabiex wara l-pubblikazzjoni tal-att finali, tiddeposita il-bilanċ mir-rikavat tal-bejgħ mar-Reġistratur tal-Qorti, sabiex tiġi żbankata minn min għandu dritt għalihom.

5. Tordna lill-Kuratur Deputat sabiex, permezz ta' Nota, tippreżenta vera kopja tal-att finali u taċ-ċedola tad-depositu tal-flejjes depositati fir-Reġistru tal-Qorti fl-atti tal-proċeduri odjerni, sabiex jiffurmaw parti mill-atti tal-proċess.

Spejjeż kollha, inkluż tal-Kuratur Deputat, għandhom ikunu a kariku ta' l-atturi.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana

Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco

Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur