PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Nru **1190/2021 AD**

MARIE LOUISE MUSCAT NÉE SAID (ID 0363345M), F'ISIMHA KIF UKOLL F'ISEM U GĦAN-NOM TA' L-IMSEFRIN GABRIELE HANNELORE SAID (PASSAPORT NRU 512099690) ARMLA TAL-MEJJET LEO SAID U ANNA VELLA NÉE SAID (ID AX254288);

IT-TABIB DOTTOR MARTIN SAID (ID 00305847M);

ANTONIA SIVE TANYA AGIUS NÉE SAID (ID 602148M); U

L-AVUKAT MARK SAID (ID 0080159M

VS

PHILIP SAID (ID 0781052M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 20 ta' Jannar 2023

Il-Qorti:

Din hija sentenza finali dwar talba sabiex jiġi awtorizzat il-bejgħ tal-fond bin-numru mija u tnejn u sebghin (172), bl-isem “Lilian”, fi Triq Nikola Zammit Siggiewi flimkien mal-garaxx annesss mieghu bin-numru mija u erbgha u sebghin (174) fl-istess triq kif suggetti ghar-rata taghhom ta’ cens annwu u perpetwu ta’ wiehed u ghoxrin Ewro (€21) u kif deskritti fil-konvenju anness mar-rikors guramentat u mmarkat bhala Dok. MM1).fit-termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, magħmula permezz ta’ rikors datat tlieta (3) ta’ Dicembru 2021.

Preliminari u Fatti tal-Każ

1. Permezz ta’ rikors guramentat preżentat nhar it-tlieta (3) ta’ Dicembru 2021, **<u>it-Tabib Dr Martin Said</u>** bil-gurament tieghu ppremetta:

    a. Illi l-partijiet huma komproprjetarji f’ishma ndaqs tat-terran sottopost għal proprjetà oħra tal-partijiet, bin-numru mija u tnejn u sebgħin (172) u bl-isem ‘Lilian’, fi Triq it-Tabib Nikola Zammit, Siġġiewi, flimkien mal-garaxx anness miegħu bin-numru mija u erbgħa u sebgħin (174) fl-istess triq, kif soġġetti għar-rata tagħhom ta’ ċens annwu u perpetwu ta’ wieħed u għoxrin euro (€21) u kif deskritti aħjar fil-konvenju anness bħala Dok.MM1;

    b. Illl l-imsemmija proprjetà kienet tappartjeni lill-ġenituri ta’ l-aħwa Said fuq imsemmija, in-Nutar Nicola Said li ġie nieqes fid-29 ta’ Diċembru 1997 u Sylvia Said li ġiet nieqsa fit-30 ta’ April 1991; il-partijiet għaldaqstant ilhom fi stat ta’ komunjoni sa mill-1991 u jixtiequ jbiegħu din il-proprjetà, u għal dan il-għan daħlu fil-konvenju msemmi fil-kwalità tagħhom ta’ komproprjetarji maġġoritarji;

    c. Illi r-rikorrenti jiddikjaraw għall-finijiet ta’ l-art. 495A(2) tal-Kap.16:

        i. illi jaqblu li jsir il-bejgħ versu l-prezz u l-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju Dok.MM1; u

ii. illi l-partijiet għandhom sehem ta' wieħed minn sebgħa (1/7) kull wieħed u waħda, illi l-valur ta' l-intier huwa ta' mitejn u tletin elf euro (€230,000), b'mod illi kull sehem jiswa tnejn u tletin elf, tmien mija u sebgħa u ħamsin euro u erbatax-il ċenteżmu (€32,857.14);

d. Illi debitament infurmat b'dan il-konvenju, l-intimat ħalla lill-esponenti bla risposta, iżda l-esponenti jinsabu infurmati li kien inħareġ ordni ta' sekwestru fuq il-beni ta' l-intimat fl-ambitu ta' proċeduri kriminali inizjati kontra tiegħu in konnessjoni ma' akkużi ta' miżappropjazzjoni ta' fondi ta' klijenti li kellu bħala nutar u ħasil ta' flus relatat;

e. Illi r-rikorrenti għandhom interess illi l-bejgħ isir kif stipulat fl-anness konvenju Dok.MM1, billi dan huwa l-aħħar prezz li ntlaħaq fuq is-suq, u billi bejniethom ir-rikorrenti jikkostitwixxu sija l-maġġoranza tal-komproprjetarji u sija l-proprjetarji tal-maġġoranza ta' l-ishma;

2. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża mill-atturi, illi permezz tagħha qiegħdom jitolbu lil din il-Qorti:

(a) Tiddikjara ai termini ta' l-art.495A Kap.16 li bejn ir-rikorrenti u l-intimat jeżisti stat ta' komunjoni, liema stat ta' komunjoni ilu jipperdura bejniethom għal iktar minn tliet snin, u dan b'riferenza partikolari għal dak li jirrigwarda t-terran sottopost għal proprjetà oħra tal-partijiet, bin-numru mija u tnejn u sebgħin (172) u bl-isem 'Lilian', fi Triq it-Tabib Nikola Zammit, Siġġiewi, flimkien mal-garaxx anness miegħu bin-numru mija u erbgħa u sebgħin (174) fl-istess triq, kif soġġetti għar-rata tagħhom ta' ċens annwu u perpetwu ta' wieħed u għoxrin euro (€21) u kif deskritti aħjar fil-konvenju anness bħala Dok.MM1;

(b) Tiddikjara ai termini ta' l-art.495A Kap.16 li l-partijiet naqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' l-istess proprjetà, u li l-maġġoranza tal-komproprjetarji jixtiequ li jbiegħu l-istess proprjetà versu l-prezz u taħt it-termini u l-kundizzjonijiet elenkati fl-anness konvenju Dok.MM1;

(c) Tordna ai termini ta’ l-art.495A(7) Kap.16 li għandu jsir il-bejgħ versu l-prezz komplessiv ta’ mitejn u tletin elf euro (€230,000), jew prezz stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti għal kull sehem, u versu l-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju annessi Dok.MM1, u għal dan il-għan:

i. tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;

ii. taħtar bħala nutar lin-Nutar Dottor Sarah Ann Agius biex tippubblika l-att;

iii. taħtar kuratur sabiex jirrappreżenta lill-intimat għal tali att finali; u

iv. tordna lill-kuratur deputat sabiex jiddepożita sehem l-intimat, wara l-ħlas tad-debiti taxxi u spejjeż legali, taħt l-awtorità ta’ din l-Onorabbli Qorti jew f’bank għall-kreditu ta’ l-intimat ai termini ta’ l-art.5(5) tal-Kap.373, jew sabiex jimxi ma’ kull ordni oħra li tkun inħarġet mill-Qorti tal-Maġistrati jew mill-Qorti Kriminali u li tkun viġenti fi żmien il-bejgħ; u

(d) Tagħti dawk l-ordnijiet ai termini ta’ l-artikoli 495A u 495B, Kap.16 tal-Liġijiet ta’ Malta, li jidhrulha xierqa u opportuni;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat, inġunt minn issa in subizzjoni, u bir-riżerva ta’ kull azzjoni ulterjuri fil-liġi.

3. Permezz ta’ digriet mogħti nhar l-ghaxra (10) ta’ Dicembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta’ nhar il-Gimgha erba’ (4) ta’ Frar 2022, b’ordni għan-notifika tar-rikors guramentat lill-konvenut, illi ngħata għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilu tal-istess, sabiex jirrispondi skont il-liġi, u sabiex il-partijiet jipprezentaw nota bid-dokumenti kollha fil-pussess taghenuthom in sostenn tat-talba jew difiza taghhom.

4. Illi l-konvenut Philip Said gie debitament notifikat bir-rikors guramentat u bid-dokumenti annessi kif ukoll bl-Avviz tas-Smiegh fil-25 ta’ Jannar 2022 izda naqas milli jipprezenta Risposta entro t-terrminu lilu prefiss u naqas milli jidher ghas-smiegh tal-kawza quddiem din il-Qorti u ghalhekk jinsab fi stat ta’ kontumacja.

Il-Qorti

5. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti Marie Louise Muscat et u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) il-konvenju datat sebgha (7) t’Ottubru 2021 iffirmat quddiem in-Nutar Dottor Sarah Ann Agius (**Dok MM1** a fol 7-9 tal-proċess); u (b) id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 495A(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta (a fol 6 tal-proċess);

6. Rat in-nota ta’ Marie Louise Muscat et datat sbatax (17) ta’ Mejju 2022 illi permezz tagħha ppreżenta in atti: (a) affidavit ta Dr. Martin Said Dok. MM2, (b) kuntratt ta’ akkwist ta’ l-art li fuqha nbenda l-fond *de quo* Dok. MM3, (c) Testment *unica charta* tan-Nutar Nicola Said u ta’ martu Sylvia Dok. MM4, (d) Kodicill ghall-istess Dok MM5, (e) certifikat tal-mewt ta’ Sylvia Said Dok. MM6, (f) denunzja tas-successjoni ta’ Sylvia Said Dok. MM7, (g) certifikat tal-mewt ta’ Dr Nicola Said Dok. MM8, (h) dikjarazzjoni *causa mortis* tas-successjoni ta' Dr Nicola Said Dok. MM9, (i) kopja awtentikata tal-konvenju datat 18/11/2020 Dok. MM10, (j) konferma ta’ notifika tal-istess lill-CfR Dok, MM11, (k) kopa awtentikata ta’ estensjoni ta’ konvenjut datata 7 ta’ Ottubru 2021 Dok. MM12, (l) konferma ta’ notifika ta’ l-istess lill-CfR Dok. MM13, (m) stima tal-fond *de quo* tal-Perit AIC Richard Aquilina Dok. MM14.

7. Rat illi, waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta’ Gunju 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi xi jresqu;

8. Rat illi waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta’ Gunju 2022 il-Qorti kkoncediet lill-konvenut li huwa kontumaci xahar zmien sabiex jaghel is-sottomisjonijiet

tieghu permezz ta’ nota izda huwa naqas milli jaghmel dan entro t-terminu lilu prefiss;

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

10. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

11. 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.

12. Fl-ewwel lok jiġi dikjarat illi l-intimat **ma oppona fl-ebda punt fil-mori tal-proċeduri odjerni għat-talbiet kif dedotti fir-rikors ġuramentat kif lilu huwa mogħti d-dritt fit-termini tal-Artikolu 495A(5)** u lanqas ippreżenta risposta jew nota ta' sottomissjonijiet entro t-terminu lilu prefiss, b'dana illi jidher lil din il-Qorti illi l-intimat m'huwiex qed jopponi t-talbiet kif dedotti;

13. 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;

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

a. Mid-dokumenti annessi man-nota tar-rikorrenti tas-17 ta'Mejju 2022 (a fol. 17 et sequitur tal-atti) jirriżulta illi l-proprjeta' in kwestjoni ilha tinżamm in komuni għal aktar minn tliet snin u li r-rikorrenti għandhom l-maġġor parti tal-ishma fil-fond in kwestjoni, kif rikjest mill-Artikolu 495A(1);

b. *Ma jirrizultax mill-provi li hemm l-ebda kawża dwar il-qsim ta' l-istess proprjeta' quddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti tal-pajjiż*, kif rikjest mill-Artikolu 495A(1);

c. Ir-rikorrenti annettew mar-rikors ġuramentat dikjarazzjoni ġuramentata (a fol. 6) illi fiha indikaw l-għadd u l-valur tal-ishma illi għandhom, u cioe sitt partijiet minn seba' (6/7), mill-fond in kwestjoni, u s-sehem illi jappartjeni lill-intimat komproprjetarju, u ppreżentaw wkoll mar-rikors ġuramentat kopja tal-konvenju (a fol. 7) illi jinkludi l-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ser isir il-bejgħ. In oltre, fir-rikors ġie indikat illi sa mill-1991 il-proprjeta' in kwestjoni kienet diġa' miżuma in komun ,u li debitament infurmat dwar il-konvenju l-intimat halla lir-rikorrenti bla risposta (kif jikkonferma wkoll bil-ġurament tiegħu ir-rikorrent Dr. Martin Said fid-dikjarazzjoni annessa mar-rikors ġuramentat suriferita). Dan kollu kif rikjest mill-Artikolu 495A(2) u (4);

15. Finalment, tenut kont tal-fatt illi ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni għall-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ tal-fond in kwestjoni lil Josef u Karen konjuġi Gatt kif redatti fil-konvenju datat sebgha (7) t'Ottubru 2021 anness bħala **Dok MM1** 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;

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

Decide

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

i. **<u>Tilqa' l-ewwel talba</u>** tar-rikorrent u tiddikjara li ai termini ta' l-art.495A Kap.16 li bejn ir-rikorrenti u l-intimat jeżisti stat ta' komunjoni, liema stat ta' komunjoni ilu jipperdura bejniethom għal iktar minn tliet snin, u dan b'riferenza partikolari għal dak li jirrigwarda t-terran sottopost għal proprjetà oħra tal-partijiet, bin-numru mija u tnejn u sebgħin (172) u bl-isem 'Lilian', fi Triq it-Tabib Nikola Zammit, Siġġiewi, flimkien mal-garaxx anness miegħu bin-numru mija u erbgħa u sebgħin (174) fl-istess triq, kif soġġetti għar-rata tagħhom ta' ċens annwu u perpetwu ta' wieħed u għoxrin euro (€21);

ii. **<u>Tilqa' t-tieni talba u t</u>**iddikjara ai termini ta' l-art.495A Kap.16 li l-partijiet naqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' l-istess proprjetà, u li l-maġġoranza tal-komproprjetarji jixtiequ li jbiegħu l-istess proprjetà versu l-prezz u taħt it-termini u l-kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju anness mar-rikors guramentat u mmarkat bhala Dok. MM1;

iii. **<u>Tilqa' t-tielet talba</u>** u tordna ai termini ta' l-art.495A(7) Kap.16 li għandu jsir il-bejgħ versu l-prezz komplessiv ta' mitejn u tletin elf Ewro (€230,000) u skond l-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju anness mar-rikors guramentat u mmarkat bhala Dok.MM1 :

iv. Tiffissa d-data ta' nhar il-Gimgha 24 ta' Frar 2023 fil-bini tal-Qrati tal-Ġustizzja, Valletta għall-pubblikazzjoni tal-att relattiv ta' bejgħ u trasferiment a favur ta' Josef u Karen konjuġi Gatt tal-fond bin-numru

mija u tnejn u sebgħin (172) u bl-isem 'Lilian', fi Triq it-Tabib Nikola Zammit, Siġġiewi, flimkien mal-garaxx anness miegħu bin-numru mija u erbgħa u sebgħin (174) fl-istess triq ;

v. Taħtar għal dan il-għan lin-Nutar Pubbliku Dottor Sarah Ann Agius sabiex tippubblika l-istess att;

vi. Tinnomina lil Dr. Benjamin Valenzia bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lilill-intimat fuq l-att relattiv u tordna lill-kuratur hekk nominat sabiex jiddepożita sehem l-intimat, wara l-ħlas tad-debiti taxxi u spejjeż legali, taħt l-awtorità ta' din l-Onorabbli Qorti jew f'bank għall-kreditu ta' l-intimat ai termini ta' l-art.5(5) tal-Kap.373, jew sabiex jimxi ma' kull ordni oħra li tkun inħarġet mill-Qorti tal-Maġistrati jew mill-Qorti Kriminali u li tkun viġenti fi żmien il-bejgħ.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-intimat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur