QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Sittax (16) ta’ Marzu 2023

Rikors Numru 813/2020 FDP

Fl-ismijiet

Nicholas Cassar (ID 264972M) f’ismu proprio u għan-nom u in rappreżentanza ta’ oħtu Claire Cassar (ID 419367M), assenti minn dawn il-Gżejjer;

Publio Ellul (ID 7721751M);

Mary Galea (ID 598256M) f’isimha proprio u għan-nom u in rappreżentanza ta’ oħtha Mildred Bugeja (ID 94566M), assenti minn dawn il-Gżejjer;

Vs

Dr Christopher Chircop u l-PL Nicholette Aqulina nominati permezz ta’ digriet tal-10 ta’ Diċembru 2021, bħala Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw sidien isimhom mhux magħrufa

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 10 ta’ Settembru 2020, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

> *Illi r-rikorrenti, flimkien mal-intimati, huma komproprjetarji ta’ porzjoni diviża ta’ art f’Santa Luċija, b’faċċata fuq Triq Stefanotis, Triq Katerina Vitale u Triq il-Fortizza, formanti parti mir-raba’ ta’ “Borg Blat” sive “ta’ Garnaw” sive “Ta’ Faqqani”, fiha kejl ta’ ċirka elf, ħames mija u erbgħin metru kwadri (1,540 m.k.), jew kejl verjuri, soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta’ tmienja u ħamsin ċenteżmu (0.58c), altrimenti libera u franka minn kwalsijasi ċens, sub-ċens, piżijiet, servitujiet jew drittijiet a favur terzi, però okkupata bil-bidwi u għalhekk mingħajr il-pussess battal.*

Illi l-esponenti Nicholas Cassar u Claire Cassar huma t-titolari tas-sehem indiviż ta' tlieta minn ħames (3/5) partijiet indiviżi tal-imsemmija art, liema sehem indiviż iddevolva fuqhom mill-wirt ta' missierhom Dr Francis sive Francesco Cassar li miet fl-14 ta' Novembru 1998.

Illi l-esponenti Publio Ellul, Mary Galea u Mildred Bugeja, aħwa Ellul, akkwistaw is-sehem ta' kwint (1/5) indiviż mill-imsemmija art mill-wirt ta' ommhom Salvina Rena armla ta' Leonard Ellul li mietet intestata fit-3 ta' Novembru 2012.

Illi l-art hawn fuq deskritta inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tagħha.

Illi l-esponenti daħlu f'konvenju datat 21 ta' Ġunju 2017, li ġie estiż ulterjorment permezz ta' skrittura datata 11 ta' Marzu 2020, flimkien ma' terzi (anness Dok. 'NC1') għall-bejgħ tal-imsemmija art, flimkien ma' porzjoni diviża ta' art adjaċenti, apparententi lill-eredi ta' Maria Frendo Aazopardi, tal-kejl ta' ċirka mitejn sebgħa u disgħin metru kwadru (297 m.k.) u li hija estranea għall-mertu ta' dan ir-rikors, verso l-prezz komplessiv ta' €1,281,155 għall-kejl totali ta' elf tmien mija sebgħa u tletin metri kwadri (1,837 m.k.), li minnhom l-ammont ta' miljun erbgħa u sebgħin elf u tnejn u għoxrin euro u sittax-il ċenteżmu (€1,074,022.16) jirrigwarda l-kejl ta' elf, ħames mija u erbgħin metru kwadru (1,540 m.k.) mertu ta' dan ir-Rikors.

Illi dan il-prezz huwa wieħed ferm vantaġġjuż tenut kont tal-istat attwali tal-imsemmija art li hija wkoll soġġetta għall-qbiela u li ħadd mill-komproprjetarji mhux magħrufa m'hu ser jiġi preġudikat bl-istess bejgħ.

Illi l-komproprjetarji l-oħra tal-imsemmija proprjetà m'humiex magħrufa u ma jistgħux jinstabu.

Illi għalhekk l-esponenti kienu kostretti li jistitwixxu din il-proċedura.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. Tawtorizza li jsir il-bejgħ, fil-qies tal-valur tal-ishma tal-komproprjetarji rispettivi, ta' porzjoni diviża ta' art f'Santa Luċija, b'faċċata fuq Triq Stefanotis, Triq Katerina Vitale u Triq il-Fortizza, formanti parti mir-raba' ta' "Borg Blat" sive "ta' Garnaw" sive "Ta' Faqqani", fiha kejl ta' ċirka elf, ħames mija u erbgħin metru kwadri (1,540 m.k.), jew kejl verjuri, soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tmienja u ħamsin ċenteżmu (0.58c), altrimenti libera u franka minn kwalsijasi ċens, sub-ċens, piżijiet, servitujiet jew drittijiet a favur terzi, però okkupata bil-bidwi u għalhekk mingħajr il-pussess battal verso l-prezz komplessiv ta'

ta' miljun erbgħa u sebgħin elf u tnejn u għoxrin euro u sittax-il ċenteżmu (€1,074,022.16) u taħt it-termini u l-kondizzjonijiet tal-konvenju datat 21 ta' Ġunju 2017, li ġie estiż ulterjorment permezz ta' skrittura datata 11 ta' Marzu 2020, flimkien ma' terzi (anness Dok. 'NC1')

2. Tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att notarili ta' trasferiment opportun.

3. Tinnomina lin-Nutar Dottor Malcolm Mangion sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv u tinnomina kuraturi deputati, sabiex jirrappreżentaw lil min minn fost il-komproprjetarji jonqos milli jidher għall-att finali u sabiex iwettqu l-formalitajiet meħtieġa sabiex ikun jista' jsir l-imsemmi kuntratt inkluż ukoll kwalsijasi applikazzjoni mad-Dipartiment tat-Taxxi u kif ukoll li jippubblikaw kwalsijasi dikjarazzjoni causa mortis meħtieġa għan-nom tal-persuna jew persuni minnhom rappreżentati.

Bl-ispejjeż.

2. Rat illi fl-10 ta' Diċembru 2020 ġew nominati l-Avukat Dr Christopher Chircop u l-PL Nicholette Aquilna bħala Kuraturi Deputati.

3. Rat ir-risposta tal-Kuraturi Deputati **Dr Christopher Chircop u l-PL Nicholette Aquilna** ppreżentata fit-8 ta' Jannar 2021 (fol 118), fejn laqgħu għal dak mitlub bili qajjmu s-segwenti difiżi:

    1. *Illi huma r-rikorrenti li għandhom il-piż tal-prova u ċioe illi permezz tal-provi mressqa minnhom jridu jikkonvinċu lil dina l-Onorabbli Qorti illi l-allegazzjonijiet li l-istess rikorrenti qegħdin jagħmlu huma fondati.*

    2. *Illi jeħtieġ li jiġi ppruvat li l-valur tal-bejgħ tal-propjeta' huwa wieħed reali u ġust*

    3. *Illi l-esponenti f'dan l-istadju jiddikjaraw li m'għandhomx konoxxenza tal-fatti ta' dan il-każ u għaldaqstant qegħdin jirriservaw id-dritt li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri jekk huma jsiru konoxxenti ta' fatti relatati ma' dan il-każ.*

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, inkluż, fost dokumentazzjoni oħra, il-konvenju datat 21 ta'Ġunju 2017. (fol 5 sa 10)

5. Rat illi fit-8 ta' Frar 2021, tqabbdet il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond u tivverifika jekk il-prezz miftiehem fil-konvenju kienx il-prezz ġust dakinhar tal-konvenju datat 21 ta' Ġunju 2017.

6. Rat il-pjanta Nru PC 087/18/82B eżebita mir-rikorrent fl-10 ta' Mejju 2021 fuq talba tal-Perit Tekniku in konnessjoni mal-art meritu tal-kawża odjerna.

7. Rat illi fl-20 ta' Ottubru 2021 ġie ppreżentat u maħluf ir-rapport tal-Perit Tekniku.

8. Rat illi fid-29 ta’ Novembru 2021 ġew ppreżentati domandi in eskussjoni da’ parte tar-rikorrent, illi għalihom rrispondiet il-Perit Tekniku bil-miktub fl-10 ta’ Jannar 2022.

9. Rat illi fit-3 ta’ Marzu 2022, ir-rikorrent talbu illi jitqabbdu Periti Perizjuri, u għal dan il-għan tqabbdu il-Periti David Pace, Edgar Rossignaud u Mario Cassar, sabiex jirrelataw.

10. Rat illi fil-25 ta’ Awissu 2022, ġie maħluf u ppreżentat ir-rapport tal-Periti Perizjuri.

11. Rat illi fl-24 ta’ Novembru 2022, ġie ippreżentat l-affidavit tan-**Nutar Malcolm Mangion.**

12. Rat illi fl-24 ta’ Novembru 2022, ġie ippreżentat l-affidavit tan-**Nutar Roderick Caruana**.

13. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti fl-24 ta’ Novembru 2022, ossija:

    a. Kopja tal-Kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Gioacchino Cardona datat 27 ta' Awwissu 1894.

    b. Kopja tal-kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Pace datat 25 ta’ Lulju 1917.

    c. Kopja tal-Kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Raimondo Caruana datat 21 ta' Settembru 1851.

    d. Kopja tal-kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon datat 18 ta' Lulju 1980.

    e. Kopja tal-kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana datat 8 t'April 1937.

    f. Kopja tal-Kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Gregorio Fiorini datat 14 ta' Diċembru 1881.

    g. Kopja tal-Kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras datat 18 ta' Ottubru 1989.

    h. Kopja tal-Kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Jeanette Laferla Saliba datat 12 ta' Mejju 1999.

    i. Kopja tal-kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon datat 2 ta' Lulju 2004.

    j. Kopja tal Kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius datat 6 ta’ Ġunju 1973.

    k. Kopja tal-Kuntratt ippubblikat fl-atti Nutar Dottor Joseph Agius datat 7 ta' Settembru 1973.

14. Rat illi fis-seduta tat-28 ta’ Novembru 2022, il-Kuraturi Deputati ddikjaraw illi ma kellhomx ebda oġġezzjoni dwar il-veraċita’ li r-rikorrenti għandhom is-sehem minnhom iddikjarat fir-rikors promotur.

15. Rat illi fit-28 ta' Novembru 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

16. Rat illi fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2022, il-Kuraturi Deputati kkonfermaw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

17. Rat illi fit-28 ta' Novembru 2022, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għall-15 ta' Frar 2023 bid-dritt illi l-partijiet jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub sas-16 ta' Jannar 2023.

Fatti

18. Jirriżulta illi l-partijiet kollha fil-kawża huma komproprjetarji ta' porzjoni diviża ta' art f'Santa Luċija, b'faċċata fuq Triq Stefanotis, Triq Katerina Vitale u Triq il-Fortizza, formanti parti mir-raba ta' "Borg Blat" sive "Ta' Garnaw" sive "Ta' Faqqani", fiha kejl ta' ċirka elf, ħames mija u erbgħin metru kwadri (1,540 m.k.), jew kejl verjuri, soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tmienja u ħamsin ċenteżmu (0.58c), altrimenti libera u franka minn kwalsijasi ċens, sub-ċens, piżijiet, servitujiet jew drittijiet a favur terzi, però okkupata bil-bidwi u għalhekk mingħajr il-pussess battal.

19. Jirriżulta illi r-rikorrenti Nicholas Cassar u Claire Cassar huma t-titolari tas-sehem indiviż ta' **<u>tlieta minn ħames (3/5) partijiet indiviżi</u>** tal-imsemmija art, liema sehem indiviż iddevolva fuqhom mill-wirt ta' missierhom Dr Francis sive Francesco Cassar li miet fl-14 ta' Novembru 1998.

20. Jirriżulta illi r-rikorrenti Publio Ellul, Mary Galea u Mildred Bugeja, aħwa Ellul, da parte tagħhom, huma titolari ta' **sehem indiviz ta' kwint (1/5)** mill-imsemmija art li akkwistaw mill-wirt ta' ommhom Salvina Rena armla ta' Leonard Ellul li mietet intestata fit-3 ta' Novembru 2012.

21. Jirriżulta illi s-**<u>sehem indiviz ta' kwint (1/5)</u>** mill-imsemmija art hija ta' persuni mhux magħrufa, u li għalihom qed jidhru l-Kuraturi Deputati Dr Christopher Chircop u l-PL Nicholette Aquilina.

22. Jirriżulta illi l-art inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tagħha.

23. Jirriżulta illi r-rikorrenti daħlu f'konvenju datat 21 ta' Ġunju 2017, li ġie estiż ulterjorment permezz ta' skrittura datata 11 ta' Marzu 2020, flimkien ma' terzi għall-bejgħ tal-imsemmija art flimkien ma' biċċa art oħra, verso l-prezz komplessiv ta' €1,281,155 għall-kejl totali ta' elf, tmien mija, sebgħa u tletin metri kwadri (1,837 m.k.), li minnhom l-ammont ta' miljun, erbgħa u sebgħin elf u tnejn u għoxrin euro u sittax-il ċenteżmu (€1,074,022.16) jirrigwarda l-kejl ta' elf, ħames mija u erbgħin metru kwadru (1,540 m.k.), ossija l-art meritu tal-kawża odjerna.

Stima

24. Jirriżulta illi l-Qorti, fuq talba tal-Kuraturi Deputati, qabdet lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistabilixxi jekk il-prezz miftiehem fil-konvenju kien wieħed

ġust u, filwaqt li kkonkludiet illi l-prezz miftiehem ma kienx wieħed ġust, kkonstatat is-segwenti:

1. *Illi l-valur tal-art indikata fil-pjanta Dok P2 annessa li għandha kejl ta' ċirca 1,540 m.k. fid-data tal-lum hija ta' €2,777,254 (Żewġ miljuni, sebgħa mija u sebgħa u sebgħin elf, mitejn u erbgħa u ħamsin ewro).*

2. *Illi l-valur tal-art indikata fil-pjanta Dok P2 annessa li għandha kejl ta' ċirca 1,540 m.k. fid-data tal-konvenju tal 21.6.2017 hija ta' €2,246,457 (Żewġ miljuni, mitejn, sitta u erbgħin elf, erba' mija u sebgħa u ħamsin ewro).*

3. *Illi l-prezz tal-konvenju tal-21.6.2017 (Dok NC1 Fol5) ta' €1,074,022.16 huwa inqas minn dak stmat mill-esponenti u għaldaqstant dan il-valur mhux ġust.*

25. Jirriżulta illi, fuq talba tar-rikorrenti, ġew imqabbda bħala Periti Perizjuri, **l-Perit David Pace, l-Perit Edgar Rossignaud u l-Perit Mario Cassar**, u dawna rrelataw kif ġej:

1) Illi l-arja fabrikabbli , kif definita fil-permess ta' żvilupp bir-referenza PC/ 00087/18 tirriżulta illi għandha arja superfiċjali ta' 1025 metri kwadri, li tirriżulta f'rettangolu li għandu fond ta' ċirca 25 metru u 40 metru b'żewġ faċċati, waħda fuq Triq l-Istefanotis u l-oħra fuq Triq Katerina Vitale.

2) Illi l-esponenti aċċedew fil-lok mertu tal-każ nhar il-5 ta ' April 2022 fil-preżenza ta' Dr Massimo Vella u ta' Anton Camilleri.

3) L-esponenti għamlu eżerċizzju fejn irriżulta illi f'dan l-istadju, hemm il-potenzja li jistgħu jiġu żviluppati 8 appartamenti f' kull sular li għandhom faċċata ta' 5 metri. Minn din l-arja superfiċjali ta' 125 metri kwadri ta' footprint għal kull appartament għandhom jitnaqqsu l-arja illi ser tiġi okkupata mit-tronob tat-taraġ u x-shaft tal-passenger lifts, is-service shafts tal-appartamenti, front gardens , u xi btieħi nterni. Il-valutazzjoni definittiva tirriżulta meta l-proġett jiġi approvat mill-Awtorita' ta ' l-Ippjanar.

L-esponenti Periti Tekniċi jaqblu mal-konklużjoni tal-Perit Tekniku preċedenti fejn ikkonkludiet illi l-iżvilupp potenzjali jikkonsisti f' appartamenti ta' żewġt ikmamar tas-sodda ta ' arja superfiċjali ta' ċ 90 metru kwadru. Dan, għal għoli ta' erbgħa livelli ta' appartamenti, u għal livell ta ' penthouses illi bil-policies illi jirrigwardaw il-penthouses dawn ser jirriżultaw illi għandhom kamra tas-sodda waħda.

4) Illi minn konsiderazzjoni ta' propjetajiet komparabbli propjetajiet jikkonsistu f' appartamenti ta ' żewġ jew tliet kmamar tas-sodda, irriżulta illi r-rata reklamata għal kull metro kwadru hija ta' €1,660. L-esponenti qegħdin japplikaw rata ta ' €2,200 għal kull metru kwadru. Dan fil-kuntest illi l-esponenti huma tal-fehma illi dan l-iżvilupp għandu jġib prezz tas-suq ta' madwar 30% aktar fil-prezz mill-lokalitajiet ta' Raħal Ġdid u Ħal-Luqa.

5) L-esponenti qegħdin jippreżentaw Residual Valuation fejn għamlu eżeċizzju dwar l-ispejjeż tal-iżvilupp u l-valur tas-suq potenzjali.

KONKLUŻJONI

Minn dan l-eżerċizzju u b' dawn il-kunsiderazzjonijiet speċifiċi tar-Residual Valuation, il-valur tal-art irriżulta illi jammonta għal €1,151,212, varjazzjoni ta' 7 % mill-prezz ta' €1,074,022 kif dikjarat fil-konvenju datat il-21 ta' Ġunju 2017.

Teknikament din il-varjazzjoni ta' 7% hija aċċettabbli.

26. Jirriżulta illi kemm ir-rikorrenti, kif ukoll il-Kuratur Deputat qablu mal-konklużjonijiet tal-Periti Perizjuri.

Ikkunsidrat

27. Jirriżulta illi l-prezz stabbilit ta' fil-konvenju tal-21 ta' Ġunju 2017 kien ta' €1,074,022 għall-art meritu tal-kawża odjerna.

28. Jirriżulta illi, wara li l-Qorti qieset il-fatturi rilevanti, inkluż il-valur u prezz tal-bejgħ, kif relatat lilha mill-periti w il-Periti Perizjuri, il-prezz fuq miftiehem għandu jitqies bħala ġust u l-Qorti hija sodisfatta illi ħadd mill-komppropretarji mhux magħrufa ma jkun gravament preġudikat bil-prezz kif miftiehem.

29. Jirriżulta, għalhekk, illi t-talba kif redatta timmerita illi tintlaqa'

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Kuraturi Deputati, u għalhekk:

Tilqa' t-talba kif dedotta u, konsegwentement:

Tawtorizza li jsir il-bejgħ, fil-qies tal-valur tal-ishma tal-komproprjetarji rispettivi, ta' porzjoni diviża ta' art f'Santa Luċija, b'faċċata fuq Triq Stefanotis, Triq Katerina Vitale u Triq il-Fortizza, formanti parti mir-raba ta' "Borg Blat" sive "Ta' Garnaw" sive "Ta' Faqqani", fiha kejl ta' ċirka elf, ħames mija u erbgħin metru kwadri (1,540 m.k.), jew kejl verjuri, soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tmienja u ħamsin ċenteżmu (0.58c), altrimenti libera u franka minn kwalsijasi ċens, sub-ċens, piżijiet, servitujiet jew drittijiet a favur terzi, però okkupata bil-bidwi u għalhekk mingħajr il-pussess battal **verso l-prezz komplessiv ta' ta' miljun, erbgħa u sebgħin elf u tnejn u għoxrin euro u sittax-il ċenteżmu (€1,074,022.16)** u taħt it-termini u l-kondizzjonijiet tal-konvenju datat 21 ta' Ġunju 2017, li ġie estiż ulterjorment permezz ta' skrittura datata 11 ta' Marzu 2020, flimkien ma' terzi.

Tinnomina lin-**Nutar Dottor Malcolm Mangion** sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv, liema atti pubbliċi għandhom isiru sa mhux aktar tard minn tlett xhur mid-data tas-sentenza u fl-uffiċini ta' l-istess Nutar Dottor Malcolm Mangion jew post ieħor illi huwa jidhirlu idoneu;

Tinnomina lill-Kuraturi Deputati Dr Christopher Chircop u l-PL Nicholette Aquilina, sabiex jirrappreżentaw lil min minn fost il-komproprjetarji jonqos milli jidher għall-att finali u sabiex iwettqu l-formalitajiet meħtieġa sabiex ikun jista' jsir l-imsemmi kuntratt inkluż ukoll kwalsijasi applikazzjoni mad-Dipartiment tat-Taxxi u kif ukoll li jippubblikaw kwalsijasi dikjarazzjoni causa mortis meħtieġa għan-nom tal-persuna jew persuni minnhom rappreżentati.

Tordna illi s-sehem tas-sidien mhux magħrufa, ossija sehem indiviż ta' kwint (1/5) indiviż, jiġi depositat fir-Reġistru tal-Qorti sabiex tiġi eventwalment żbankata minn min għandu dritt, liema depositu għandu jsir, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż illi din il-Qorti ser tipprovdi dwarhom, permezz ta' ċedola ta' depositu, illi kopja tagħha għandha tiġi ppreżentata fl-atti ta' tali kawża sabiex tifforma parti mill-inkartament tal-kawża.

Dwar Spejjeż tal-proċeduri odjerni, l-Ispejjeż u Drittijiet tal-Kuraturi Deputati għandhom jitnaqqsu mis-sehem tas-sidien mhux magħrufa filwaqt illi l-Ispejjeż tar-Rikorrenti għandhom ikunu a kariku tas-sidien mhux magħrufa, fejn tali spejjeż għandhom jitnaqqsu mis-sehem tas-sidien mhux magħrufa u jintraddu lir-rikorrenti.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur