FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 12 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru. 210/2022 GM

George Briffa (573080M)

vs

L-Avukat Dr Jason Grima LLD u l-Prokuratur Legali Luisa Tufigno bħala kuraturi deputati nominati b'digriet ta' din il-Qorti tas-7 ta' April 2022 sabiex jirrappreżentaw lill-eredi inċerti ta' Geraldo Mattei

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' George Briffa li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

> L-esponenti jippossjedu b'titolu ta' proprjeta' s-sehem ta' żewġ terzi (2/3) indiviżi mill-proprjeta' bin-numru mija disgħa u erbgħin (149) u mija disgħa u erbgħin ittra 'B' (149B), Triq San Duminku, Valletta, bil-kantini sottoposti u kif sottopost l-imsemmi fond għal beni ta' terzi, kif suġġett għal dawk is-servitujiet passivi u jgawdi d-drittijiet

attivi skont il-posizzjoni relattiva tiegħu, altrimenti minn kull ħaġa oħra libcru u frank u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu.

Ir-rimanenti terz (1/3) sehem indiviż mill-istess proprjeta' jappartjeni lill-intimati eredi inċerti ta' Geraldo Mattei.

Oriġinarjament, il-proprjeta' kienet tappartjeni lil Maria Costantina Mattei li mietet fit-23 ta' Jannar 1949 u bis-saħħa tal-aħħar testment tagħha tal-20 ta' April 1948 fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri, hija istitwiet b'eredi universali tagħha lil uliedha Alexandra Borg Olivier, Veronica Micallef Eynaud u Geraldo Mattei.

Alexandra Borg Olivier mietet fil-25 ta' Frar 2009 u bis-saħħa tal-aħħar testment tagħha tad-19 ta' Ottubru 2007, innominat b'eredi universali tagħha f'ishma ndaqs bejniethom lil uliedha Alexander Borg Olivier, Jean Claude Borg Olivier u Angela Simonds. L-att ta' dikjarazzjoni causa mortis ġie pubblikat b'att tad-29 ta' Novembru 2018 fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi.

Angela Simonds mietet intestata fit-18 ta' Frar 2008 u għalhekk, qabel ommha Alexandra Borg Olivier. Is-sehem ta' l-imsemmija Simonds mill-proprjeta' in kwistjoni għalhekk għaddha direttament favur l-uniku iben tagħha George Simonds.

Veronica Micallef Eynaud mietet fl-14 ta' Frar 2012 u ġidha għadda favur it-tliet uliedha Greta, Cecilia u Philip u t-tfal ta' bintha premorta Carol Ann Aloisio, ossija Amanda Aloisio u Maria Charlot Aloisio, u dan skont l-aħħar testment tagħha tal-5 ta' Marzu 1987 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. Id-dikjarazzjoni causa mortis relattiva saret permezz ta' żewġ atti wieħed tad-29 ta' Novembru 2018 u 1-ieħor tal-21 ta' Awwissu 2019, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi.

L-esponent akkwista nofs (1/2) indiviż tal-fond mill-poter ta' Alexander Borg Olivier, Jean Claude Borg Olivier, George Simonds, Marguerite sive Greta Nicholl, Cecilia sive Cecily Federico u Philip Micallef Eynaud b'kuntratt tan-Nutar Clinton Bellizzi tad-29 ta' Novembru 2018; dodiċeżima (1/12) parti indiviża oħra mill-poter ta' Amanda u Maria Charlot aħwa Aloisio b'kuntratt tan-Nutar Clinton Bellizzi tal-21 ta' Awwissu 2019 u dodiċeżima (1/12) parti indiviża tal-istess fond mill-poter ta' Stefano Borg Olivier b'kuntratt ieħor tan-Nutar Clinton Bellizzi tat-18 ta' Novembru 2019.

Sal-lum, ħadd mill-komproprjetarji ma intavola xi azzjoni ġudizzjarja sabiex tinqasam bejniethom din il-proprjeta' komuni. Inoltre, l-imsemmija proprjeta' ilha miżmuma in komun bejn il-kontendenti għal iżjed minn tliet snin.

L-esponent ftiehem li jbiegħ din il-proprjeta' lis-soċjeta' Olymtia Trading Limited bil-prezz ta' €155,000 għall-intier tal-proprjeta' u bil-kundizzjonijiet l-oħra kollha li jirriżultaw mill-konvenju ffirmat bejniethom fil-15 ta' Novembru 2021.

Għal kull bwon fini, l-esponent ottjena rapport tal-Perit AIC Mario Cassar li kkonferma li fit-18 ta' Ottubru 2021, il-fond kellu l-valur fis-suq liberu ta' €153,000

L-intimati eredi inċerti ta' Geraldo Mattei mhumiex indentifikati b'ċertezza u għalhekk l-esponent la għandu l-mezz biex jidentifikahom, u lanqas ma jista' jakkwista

sehemhom. L-esponent saħansitra wettaq ir-riċerki testimentarji tal-istess Geraldo Mattei minn fejn irriżulta li huwa ma ħalla ebda testment f'Malta.

Għal kull bwon fini, u skont l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, l-esponent qed jannetti prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma li għandhom il-kontendenti.

L-intimati kuraturi mhux ser jiġu ppreġudikati jekk din il-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-proprjeta' hawn fuq imsemmija bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra stipulati fil-konvenju fuq imsemmi.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tawtorizza l-bejgħ tal-proprjeta' bin-numru mija disgħa u erbgħin (149) u mija disgħa u erbgħin ittra 'B' (149B), Triq San Duminku, Valletta, bil-kantini sottoposti u kif sottopost 1-imsemmi fond għal beni ta' terzi, kif suġġett għal dawk is-servitujiet passivi u jgawdi d-drittijiet attivi skont il-posizzjoni relattiva tiegħu, altrimenti minn kull ħaġa oħra liberu u frank u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, bil-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju fuq imsemmi tal-15 ta' Novembru 2021.

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

ii. Taħtar lin-Nutar Malcolm Mangion sabiex jippublika l-att ta' bejgħ relattiv u jagħmel dak kollu meħtieġ għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, inkluż li japplika għall-awtorizzazzjonijiet u jippubblika d-dikkjarazzjonijiet kollha meħtieġa, inkluż kwalunkwe dikjarazzjonijiet causa mortis meħtieġa;

iii. Taħtar kuraturi deputati f'każ li xi ħadd mill-kontendenti jonqos milli jidher quddiem l-imsemmi Nutar għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ hekk awtorizzat u/jew għal kwalunkwe dikjarazzjonijiet meħtieġa.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' l-avukat Dr Jason Grima u PL Luisa Tufigno bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eredi inċerti ta' Geraldo Mattei li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Qabel xejn l-attur irid jagħmel dak kollu neċessarju sabiex isib u jidentifika minn huma l-eredi ta' Geraldo Mattei;

2. Bla preġudizzju għal dan, l-attur jrid jressaq prova tat-titolu tiegħu;

3. Bla preġudizzju wkoll l-attur jrid jipprova li:

i. il-proprjeta' ilha in kommuni għal iżjed minn 3 snin;
ii. li ma hemm l-ebda kawża ta' diviżjoni;

iii. li ma hemmx qbil fuq il-bejgħ tal-proprjeta’; u

iv. li l-bejgħ mhux se ikun ta' preġudizzju serju għall-intimati stante li skont hu jipposjedu terz tal-proprjeta’;

4. F'dan l-istadju l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti u speċjalment mill-valur tal-proprjeta’ u għalhekk f'dan l-istadju għandu jkun hemm il-ħatra ta' perit tekniku sabiex jagħmel evalwazzjoni tal-proprjeta’;

5. L-esponenti qed ukoll jirriżerva li jippreżentaw risposta ulterjuri fi stadju ieħor tal-proċeduri jekk jiġu b'xi mod edotti mill-fatti.

Rat l-atti tar-rikors.

Ikkunsidrat:

Din hija proċedura taħt l-Art. 495A tal-Kodiċi Ċivili.

Il-ħsieb ta’ dan l-Artiklu hu li jipprovdi proċedura relattivament sempliċi u ta’ malajr biex jintemm stat ta’ komunjoni ta’ proprjetà li l-ligi ma tiffavorixxix.

Dan meta jkun hemm proprjetarji ta’ minoranza ta’ ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun, inkella ma jkunux magħrufa. Għalkemm din il-liġi tista’ tiġi interpretata bħala bejgħ furzat għar-rigward tal-minoranza dissendenti, huwa d-dover tal-Qorti li tara u tassigura l-minoranza ma tbatix preġudizzju minħabba abbuż jew sfruttament.

Għal dan il-għan, il-Qorti trid toħloq bilanċ min-naħa l-waħda bejn l-interess kemm privat tal-konsorti kif ukoll pubbliku tas-soċjeta` in ġenerali li l-proprjeta` ma tibqax in komun għal żmien twil u, min-naħa l-oħra, tassikura li d-drittijiet tal-ishma minoritarji ma jiġux gravement ippreġudikati.

Li jfisser li l-bejgħ eventwali m'għandux ikun, kif jingħad bl-Ingliż, *manifestly unfair* għad-dissident.[1] Hawn il-leġislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jingiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir; il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi mminat l-iskop kollu tal-Artiklu preċitat. Mhux biżżejjed li l-minoranza tiġi ppreġudikata, imma jinħtieg li tkun ippreġudikata serjament.[2] L-iskop tal-Artiklu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjetà fis-suq – xi ħaġa finalment soggettiva *sia pure* bil-benefiċċju tal-perizja teknika – iżda li tassikura bejgħ bi prezz ġust (li jkun assikurat għaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lil ebda sid.[3]

Il-kriterju tal-'preġudizzju gravi' huwa rilevanti kemm għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux iridu jbiegħu s-sehem indiviż tagħhom kif ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux magħrufa. Jigi osservat fl-ewwel lok, li skont l-artikolu 495A(3) tal-Kodiċi Ċivili, l-leġislatur espressament ipprovda għall-ħatra ta' kuratur biex jirrappreżenta lill-komproprjetarji li mhumiex magħrufa.

It-talba ssir b'rikors li jkollu:

(1) Id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.

(2) Dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ.

(3) Prospett li juri:

(i) l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu

(ii) il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ.

[1] **Nutar Richard Vella Laurenti et vs John Vella Laurenti et** deċiża fis-27 ta' Jannar 2017 Qorti tal-Appell (Superjuri).
[2] **Josephine Grech pro et noe vs. George Joseph Parnis**
[3] Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti, tas-27 ta' Jannar 2017, il-Qorti tal-Appell.

(4) Konferma bil-ġurament fil-każ li xi komproprjetarju ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab.

Ikkunsidrat:

F'dan il-każ, hemm sid maġġoritarju wieħed li għandu żewġ terzi tal-ishma.

Huwa kkonforma ruħhu mar-rekwiżiti kollha tar-rikors fuq imsemmi.

Barra minn hekk, ippreżenta għadd konsiderevoli ta' dokumenti li juru l-provenjenza u t-titlu tal-proprjeta` in kwistjoni flimkien ma' spjegazzjoni tal-ishma tal-partijiet.

Dak li jinħtieġ li r-rikorrent jipprova huwa t-titlu tal-proprjeta.` Ir-rikorrenti ressqu wkoll prova sodisfaċjenti dwar il-provenjenza tal-proprjetà, għalkemm dan ma kienx strettament neċessarju sabiex tirnexxi din l-azzjoni għaliex fl-ewwel lok il-liġi ma titlobx il-prova tal-provenjenza *ad validitatem* u fit-tieni lok għaliex din l-azzjoni hija ntiża sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġjuż għall-komproprjetarji kollha. Mela hija proċedura *inter partes* u ċjoè bejn il-komproprjetarji.[4]

Skont rapport tal-Perit Mario Cassar, prodott *ex parte* mir-rikorrenti, l-valur tal-proprjeta` *de quo* huwa €153,000. Il-Qorti ħatret perit tekniku, li rrelatat li l-valur tal-proprjeta` fis-suq huwa ta' €165,000.

Għahelhekk ma jidhirx li l-konvenuti sejrin jiġu ppreġudikati serjament jekk il-Qorti tordna l-bejgħ tal-proprjeta` bil-prezz ta' €155,000.

---

[4] Joseph Giuliano v. L-Avukat Dr. Victor Bugeja tat-30 ta' Ġunju 2020, Prim'Awla.

Decide:

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent billi:

(1) Tilqa' l-ewwel talba billi tawtorizza l-bejgħ tal-proprjeta` bin-numru mija disgħa u erbgħin (149) u mija disgħa u erbgħin ittra 'B' (149B), Triq San Duminku, Valletta, bil-kantini sottoposti u kif sottopost 1-imsemmi fond għal beni ta' terzi, kif suġġett għal dawk is-servitujiet passivi u jgawdi d-drittijiet attivi skont il-posizzjoni relattiva tiegħu, altrimenti minn kull ħaġa oħra liberu u frank u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, bil-prezz ta' €155,000 u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju fuq imsemmi tal-15 ta' Novembru 2021.

(2) Tilqa' t-tieni talba billi tordna li l-kuntratt tal-bejgħ isir fil-ħin, jum u post isir kif jgħoġbu jiffissa n-Nutar hawn taħt maħtur iżda mhux iktar tard minn erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza meta u fejn għandu jsir it-trasferiment, wara li javża lill-partijiet kollha.

(3) Tilqa' t-tielet talba billi taħtar lin-Nutar Malcolm Mangion sabiex jippublika l-att ta' bejgħ relattiv u jagħmel dak kollu meħtieġ għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, inkluż li japplika għall-awtorizzazzjonijiet u jippubblika d-dikkjarazzjonijiet kollha meħtieġa, inkluż kwalunkwe dikjarazzjonijiet *causa mortis* meħtieġa.

(4) Tilqa' r-raba' talba billi taħtar lill-Avukat Dottor Alexander Scerri Herrera biex jidher bħala kuratur f'każ li xi ħadd mill-kontendenti jonqos milli jidher quddiem l-imsemmi Nutar għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ hekk

awtorizzat u/jew għal kwalunkwe dikjarazzjonijiet meħtieġa, u biex jiddepożita kwalunkwe rikavat fir-reġistru tal-Qorti fi żmien 15-il jum mid-data tal-kuntratt jekk ikun il-każ, u jinforma b'dan lil din il-Qorti fl-atti ta' dan il-proċess permezz ta' nota.

(5) Il-kuraturi deputati għandhom jiddepożitaw kull rikavat li jirċievu fir-reġistru tal-Qorti fi żmien 15-il jum mid-data tal-kuntratt u jinformaw b'dan lil din il-Qorti fl-atti ta' dan il-proċess permezz ta' nota.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet skont il-kwoti rispettivi tagħhom b'dan illi l-ispejjeż u drittijiet tal-kuratur għall-kontumaċi jitħallsu direttament mir-rikavat tal-bejgħ hawn awtorizzat qabel ma jiġi diviż bejn il-partijiet skont kif hawn deċiż.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA