QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Sebgħa (7) ta' Novembru 2023

Rikors Numru 607/2022 FDP

Fl-ismijiet

Theresa sive Tessie Demicoli (KI: 545151M) u Joan Agius (KI: 131461M) ulied il-mejtin Emanuel Demicoli u Spiridiona xebba Debono;

Victor Saliba (KI: 499245M) u Carmen Mallia (KI: 116247M) ulied il-mejtin Michael Saliba u Carmela xebba Debono;

Joseph Grixti (KI: 741047M) u John Grixti (KI: 315149M) ulied il-mejtin Saviour u Emanuela xebba Debono

Vs

Dr Yanika Bugeja u l-Prokuratur Legali Jean Pierre Busuttil bħala Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw sidien mhux magħrufa ta' ħdax minn disgħin (11/90) indiviżi nominati permezz ta' digriet tal-15 ta' Diċembru 2022

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 12 ta' Lulju 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

Illi John Debono fiż-żwieġ tiegħu ma' Maria xebba Caruana Dingli, kien akkwista disgħa u sebgħin minn disgħin (79/90) parti indiviż tal-fond 21 (ġia bin-numru 8) fi Triq Xejba, iż-Żejtun kif soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju illi jiskadi fis-sena 2047;

Illi John u Maria Debono fiż-żwieġ tagħhom kellhom sitt ulied u ċioe: Carmela, Emanuela, Spiridiona, Giacinta sive Cynthia, Theresa u Margerita aħwa Debono;

Illi Maria Debono għaddiet għal ħajja oħra fil-15 t'April 1979, filwaqt illi John Debono għadda għal ħajja oħra fil-11 ta' Ġunju 1958;

Illi l-konjuġi Debono ħallew lis-sitt uliedhom bħala eredi universali tagħhom;

Illi Margerita Debono kienet iżżewġet lil Dr Vincent Moran. Hija kienet għaddiet għal ħajja oħra mingħajr ulied fl-10 t' April 1993, u ħalliet bħala eredi tagħha lil żewġha Dr Vincent Moran. Illi permezz ta' kuntratt datat 21 t' Ottubru1993, fl-atti tan-Nutar Dr Charles Vella Zarb, huwa kien ittrasferixxa s-sehem ta' wieħed minn sitta (1/6) indiviż li kien iddevolva fuq martu mill-eredita' tal-ġenituri tagħha;

Illi Emanuela miżżewġa Grixti kienet għaddiet għal ħajja oħra fl-għoxrin ta' Mejju 2002, u ħalliet eredi universali tagħha lil uliedha Joseph u John aħwa Grixti f' ishma indaqs bejniethom;

Illi Giacinta sive Cynthia Debono, għaddiet għal ħajja oħra fis-sittax ta' Novembru 2012. Hija mietet xebba u bla tfal u ħalliet bħala eredi universali tagħha lil ħutha Spiridiona, Theresa, Carmela u t-tfal ta' oħtha Emanuela: John u Joseph aħwa Grixti;

Illi Spiridiona miżżewġa Demicoli għaddiet għal ħajja oħra fis-sebgħa u għoxrin ta' Settembru 2014 u ħalliet bħala eredi universali f' ishma ndaqs bejniethom lil uliedha Theresa sive Tessie Demicoli u Joan miżżewġa Agius;

Illi Theresa miżżewġa Olinski għaddiet għal ħajja oħra fl-ewwel ta' Settembru 2018 armla u bla ulied. Hija ħalliet bħala eredi universali tagħha lil Victor Saliba u Theresa sive Tessie Demicoli f' ishma ndaqs bejniethom;

Illi Carmela miżżewġa Saliba għaddiet għal ħajja oħra fl-erbgħa u għoxrin t' April 2019, u ħalliet bħala eredi universali tagħha liż-żewġ uliedha Victor Saliba u Carmen miżżewġa Mallia f' ishma ndaqs bejniethom;

Illi ai termini ta' l-Artikolu 495A tal-Kap XVI tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti jiddikjaraw u Theresa sive Tessie Demicoli tikkonferma bil-ġurament tagħha li l-partijiet huma kompropjetarji fil-kwoti hawn taħt indikati u skond kif spjegat fir-rikors fl-ismijiet premessi, u dan għandu jservi sabiex jissodisfa r-rekwiżiti tal-prospett skond l-istess Artikolu 495A tal-Kap XVI:

Theresa sive Tessie Demicoli – kwart indiviż (1/4);
Joan Agius – wieħed minn tmienja indiviżi (1/8);
Victor Saliba - kwart indiviż (1/4);
Carmen Mallia – wieħed minn tmienja indiviżi (1/8)
Joseph Grixti – wieħed minn tmienja indiviżi (1/8)
John Grixti – wieħed minn tmienja indiviżi (1/8)

Illi t-tentattivi tal-esponenti sabiex jiskopru min fil-fatt huwa propjetarju tar-rimanenti ħdax minn disgħin (11/90) indiviżi tal-fond in diżamina sfaw inutli minkejja riċerki kondotti fir-Reġistru Pubbliku tramite nutara u avukati;

Illi huma sabu bejgħ tal-fond 21, Triq Xejba, Żejtun, u ffirmaw il-konvenju fil-ħdax t' April tas-sena 2022 ma' Michael Scicluna u Wanda Maria Buttigieg. Illi l-esponenti ppromettew illi jbiegħu l-imsemmi fond, soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju illi jiskadi ħamsa u għoxrin sena oħra, fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u ħamsin elf Ewro (255,000);

Illi l-Perit Jonathan Grech ivvaluta l-fond de quo fl-ammont ta' mitejn u erbgħin elf Ewro (240,000);

Illi l-prezz imsemmi huwa prezz ġust għall-propjeta' fil-kondizzjoni li tinsab fiha u inoltri fl-umli opinjoni tar-rikorrenti l-intimat mhux ser ikun bl-ebda mod gravament preġudikat bil-bejgħ tal-fond de quo u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tawtorizza dan il-bejgħ kif iridu l-akbar għadd ta' kompropjetarji fil-qies tal-valur ta' l-ishma li kull wieħed minnhom għandu;

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

1. Taworizza l-bejgħ ta' l-ishma kollha tal-propjeta' indikata ossia 21 (ġia 8) Triq Xejba fiż-Żejtun, u dan versu l-prezz u taħt il-kondizzjonijiet u disposizzjonijiet kontenuti fil-konvenju hawn anness magħmul bix-xhieda tan-Nutar Dr Vanessa Poole;

2. Tiffissa ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv li għandu jsir bil-lingwa Maltija bix-xhieda tan-Nutar Dr Vanessa Poole;

3. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jidhru fl-eventwali kontumaċja fuq il-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment;

4. Tagħti dawk il-provvedimenti kollha li jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni, b' dan li fil-każ li din l-Onorabbli Qorti tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet preċedenti f' dan ir-rikors, l-ispejjeż kollha għandhom jitnaqqsu mis-sehem ta' l-intimat mill-prezz tal-bejgħ tal-propjeta de quo bil-bilanċ rimanenti li jiġi depositat taħt l-awtorita' tal-Qorti skond il-Liġi.

2. Rat id-dokumentazzjoni kollha esebita mir-rikorrenti, fosthom konvenju datat 11 ta' April 2022 fl-atti tan-Nutar Vanesa Poole (fol 8) u valutazzjoni tal-Perit Jonathan Grech datat 6 ta' Lulju 2022 (fol 5).

3. Rat illi fil-15 ta' Diċembru 2022, ġew nonimati Dr Yanika Bugeja u l-PL Jean Pierre Busuttil, bħala kuraturi sabiex jirrappreżentaw sidien mhux magħrufa ta' ħdax minn disgħin (11/90) indiviż.

4. Rat illi fis-16 ta' Mejju 2023 tqabbdet il-Perit Arkitett Marie Louise Caruana Galea sabiex tistabilixxi l-valur tal-propjeta' fil-11 ta' April 2022, ossija d-data meta ġie ffirmat il-konvenju.

5. Rat illi fit-22 ta' Mejju 2023, il-Kuraturi Deputati, notifikati bl-atti, daħħlu eċċezzjonijiet fejn stqarrew illi ma kinux edotti mill-fatti (fol 135).

6. Rat illi fit-28 ta' Lulju 2023, il-Perit Tekniku ppreżentat ir-rapport finali tagħha, liema rapport ġie maħluf minnha fid-9 ta' Awissu 2023 (fol 141 sa 156).

7. Rat illi fis-27 ta' Settembru 2023, il-partijiet lkoll straħu fuq ir-rapport tal-Perit Tekniku w għarrfu lill-Qorti illi hija setgħet tipproċedi għas-sentenza abbażi tal-provi prodotti.

Provi

8. Jirriżulta, mill-provi u dokumentazzjoni eżsebita, illi r-rikorrenti huma lkoll sidien f'porzjonijiet indiviżi, tal-fond 21, Triq Xejba, Żejtun, fejn Theresa Demicoli u Victor Saliba kellhom sehem ta' kwart indiviż (1/4) kull wieħed, filwaqt illi Joan Agius, Carmen Mallia, Joseph Grixti u John Grixti kellhom sehem ta' wiehed minn tmienja indiviż kull wieħed.

9. Jirriżulta illi kif għad fadal sehem ta' 11/90 indiviż tal-fond, liema sehem ir-rikorrenti ma rnexxielhomx isiru jafu ta' min hu.

10. Jirriżulta illi, għal dak il-għan, fil-proċeduri odjerni, ġew nominati Dr Yanika Bugeja u l-PL Jean Pierre Busuttil, sabiex jirrappreżentaw is-sehem ta' 11/90 mhux indiviż tal-propjeta' fuq imsemmija.

11. Jirriżulta illi fil-11 ta' April 2022, ir-rikorrenti kollha daħlu f'konvenju għall-bejgħ tal-fond 21, Triq x-Xejba, Żejtun lil Michael Scicluna għall-prezz finali ta' €255,000.

12. Jirriżulta illi l-Perit Jonathan Grech, imqabbad mir-rikorrenti, kien indika illi fis-6 ta' Lulju 2022, il-valur tal-fond kien ta' €240,000.

13. Jirriżulta illi l-Perit imqabbad mill-Qorti, ossija il-Perit Marie Louise Caruana Galea, wara illi għamlet aċċess fuq il-post, waslet għas-segwenti konklużjoni:

    Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ, fid-data 11.4.2022 tal-fond '21, Triq Xejba, Zejtun' li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 100 metru kwadru u site area ta' 247 metru kwadru, soġġett għal ċens temporanju li jiskadi fis-sena 2047 għall-valur ta' €255,000[1] (Mitejn u ħamsa u ħamsin elf ewro) .

14. Jirriżulta illi r-rikorrenti sabu bejn bil-valur ta' €255,000, liema valur ġie indikat, mill-Perit Arkitett tal-Qorti, illi huwa prezz ġust għall-propjeta' illi qiegħda tinbiegħ.

15. Jirriżulta, għalhekk, illi t-talba tar-rikorrenti timmerita illi tintlaqa'.

Konklużjoni

[1] OMV huwa €370,000 . Valur biċ-ċens temporanju huwa : 370,000* (13.8/20)} = €255,000

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u rat ir-rapporti tal-Perit Arkitett tal-Qorti;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tilqa’ t-talbiet kif dedotti, u għalhekk:

1. **Tawtorizza** l-bejgħ ta’ l-ishma kollha tal-propjeta’ indikata ossia 21 (gia 8) Triq Xejba fiż-Żejtun, u dan versu l-prezz u taħt il-kondizzjonijiet u disposizzjonijiet kontenuti fil-konvenju datat 11 ta’ April 2022 magħmul bix-xhieda tan-Nutar Dr Vanessa Poole;

2. **Tordna** illi l-att relattiv kif ukoll dawk anċillari jiġu ppubblikati fi żmien mhux aktar minn tlett xhur mid-data tas-sentenza, fil-post li jidhirlha opportun in-Nutara Dr Vanessa Poole;

3. **Tinnomina** lil Dr Yanika Bugeja u l-PL Jean Pierre Busuttil sabiex jidhru, bħala kuraturi deputati għas-sidien mhux magħrufa ta’ ħdax minn disgħin (11/90) indiviż tal-fond fuq il-pubblikazzjoni ta’ l-att ta’ trasferiment;

4. **Tordna** lil Dr Yanika Bugeja u l-PL Jean Pierre Busuttil sabiex, wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt, jippreżentaw vera kopja tal-kuntratt finali iffirmat kif ukoll dokumentazzjoni anċillari, jekk ikun hemm, fl-atti tal-kawża odjerna sabiex jifforma parti minn tali atti.

5. **Tordna** lil Dr Yanika Bugeja u l-PL Jean Pierre Busuttil sabiex, wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt, jiddepositaw fil-Qorti l-flejjes lilhom mgħoddija għas-sehem ta’ ħdax minn disgħin (11/90), u dana wara illi huma jnaqqsu minn tali flejjes, id-drittijiet lilhom spettanti kif ukoll spejjeż oħra kif hawn taħt ipprovdut, u jippreżentaw vera kopja taċ-ċedola ta’ depositu fl-atti tal-kawża odjerna sabiex jifforma parti minn tali atti.

Bl-ispejjeż kollha tar-rikorrenti illi għandhom jitnaqqsu mis-sehem ta’ ħdax minn disgħin (11/90) spettanti lill-sidien mhux magħrufa u rappreżentati mill-kuraturi deputati fuq imsemmija, b’dan illi minn tali sehem, l-ewwel għandhom jitħallsu l-kuraturi, kif fuq ġia deskritt, u wara jitħallsu r-rikorrenti għall-ispejjeż tagħhom.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur