**Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)**
**Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D**

**Rikors Ġuramentat Numru 512/2022DC**

***Michelle Stagno Navarra għan-nom u in rappreżentanza ta' l-assenti Wendy Myra Simpson, Geoffrey Simpson, Cecilia Hulse, Christopher Joseph Simpson, Andrew Simpson, Henry D' Andria f' ismu proprju kif ukoll għan-nom ta' l-assenti Jerome Vincent Ullo, Roderick Richard Ullo, John Caruana Galizia f'ismu proprju kif ukoll għan-nom ta' l-assenti Edward Caruana Galizia, Anne Marie Pisani f' isimha proprju kif ukoll għan-nom ta' l-assenti Edward John Camilleri, John Paul Camilleri, Rita Sammut f' isimha proprju kif ukoll għan-nom ta' l-assenti Francis Camilleri, Jennifer Jean Anne Shelton, Angela Schanck, Geraldine Goodwin, Adrian Edward Camilleri f' ismu proprju kif ukoll għan-nom ta' l-assenti Ian Frank McTavish, Charles Alan sive Chuck McTavish, Margaret Gillian sive Gillian McTavish, Paul Camilleri, Sharon Smithson, Nicholas Simpson f'ismu proprju kif ukoll għan-nom ta' l-assenti Dominic Simpson, Marie Therese Camilleri, Josephine Ullo Xuereb, Carl Zammit German u Madeleine Vassallo***

***vs***

***L-Avukat Dr. Leontine Calleja u l-Prokuratur Legali Gillian Muscat nominati bħala Kuraturi Deputati sabiex jirrapreżentaw lill-assenti Samantha Claire Marie Simpson b'digriet tal-24 ta'Awwissu, 2022***

Illum, 4 ta' Marzu 2024

Il- Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Michelle Stagno Navarra nomine et preżentat fit-13 ta' Ġunju, 2022 permezz ta' liema ppremettew is-segwenti:-

1. *Illi l-kontendenti huma koproprjetarji ta' porzjoni ta' art bil-kejl superfiċjali ta' ċirca ħamest elef tmien mija u sebgħa u sebgħin metri kwadri (5,877) b' aċċess dirett minn fuq Triq il-Franċiż,kif ukoll minn sqaq ossija passaġġ bir-rigel ("footpath") li jagħti għal fuq Triq tal-Franċiz, fil-lokalita magħrufa bħala Wied il-Kbir, magħrufa anke bħala Tal-Franċiż, ġewwa Ibraġġ fil-limiti tas-Swieqi (qabel indikat bħala fil-limiti ta' San Ġiljan u Birkirkara) (minn issa 'l quddiem imsejħa "Il-Proprjeta'") kif aħjar deskritta fil-konvenju tat-18 ta' April 2022, li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa bħala Dokument "A" liema konvenju huwa validu sat-13 ta' April 2023 u dana taħt il-kundizzjonijiet u pattijiet kollha inklużi fl-imsemmi konvenut;*

2. *Illi r-rikorrenti bejniethom għandhom sehem ta' elf seba' mija u tlieta u sebgħin minn elf seba' mija u tnejn u disgħin (1773/ 1792) u l-intimata għandha ir-rimanenti sehem ta' dsatax minn tliet elef ħames mija u erbgħa u tmenin (19/3584);*

3. *Illi l-kontendenti ilhom fi stat ta' komunjoni tal-proprjeta' in kwistjoni għal ferm aktar minn tliet (3) snin kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

4. *Illi għalhekk ġie sodisfatt ir-rekwiżit li l-imsemmija proprjeta' tkun inżammet in komun għal aktar minn tliet (3) snin skond dak indikat fl-artikolu 495A tal-Kapitolu Sittax (16) tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi inoltre qed jiġi kkonfermat ukoll li ma hemm ebda kawża dwar il-qsim ta' l-istess proprjeta' quddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti f' Malta;*

6. *Illi r-rikorrenti kollha qablu li l-proprjeta' in kwistjoni għandha tinbiegħ bil-prezz ta' tliet mija u tletin elf Ewro (€330,000) u qablu wkoll dwar il-kondizzjonijiet li għandhom jiggvernaw tali bejgħ u għalhekk iffirmaw konvenju ma' terzi li kopja tiegħu huwa hawn anness bhala Dokument "A". Illi l-intimata Samantha Simpson hija assenti minn dawn il-Gzejjer u ma tistax tinstab;*

7. *Illi fid-dawl tas-suespost huwa ċar u manifest li l-intimata mhijiex ser tkun gravament preġudikata jekk kemm il-darba din il-Qorti tordna l-bejgħ tal-fond hawn fuq imsemmi, għaliex m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni għaliex m' għandhiex tersaq għal tali bejgħ;*

8. *Illi għalhekk, l-istess rikorrenti qegħdin, tramite l-odjerna proċedura jipprevalixxu ruħhom mill-artikolu 495A tal-Kapitolu sittax (16) tal-Liġijiet ta' Malta ħalli jiġi awtorizzat il-bejgħ in kwistjoni minn din l-Onorabbli Qorti.*

U wara li hekk ippremettew talbu:-

1. *Tiddikjara li hemm raġunijiet biżżejjed sabiex tinħareg ordni għal bejgħ tal-Proprjeta' skond l-artikolu 495A tal-Kapitolu Sittax (16) tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Tawtorizza l-bejgħ tal-Proprjeta' bil-prezz u kondizzjonijiet misjuba fil-konvenju anness bħala Dokument "A" u/jew taħt kwalunkwe kondizzjoni li din il-Qorti jogħgobha tordna;*

3. *Tistabillixxi ħin, jum u l-post meta u fejn għandu jsir it-trasferiment liema appuntament – qed jiġi sottomess bir-rispett – għandu jigi stabillit wara li jittieħed in konsiderazzjoni il-fatt li xi uħud mill-koproprjetarji huma residenti barra minn Malta, u għalhekk jeħtieġ li jinkisbu l-permessi neċessarji mid-Dipartimenti tal-Gvern konċernati;*

4. *Taħtar in-Nutar Dr. Andre Farrugia sabiex jippubblika l-att finali ta' trasferiment fuq riferit;*

5. *Taħtar kuraturi sabiex jidhru fuq l-att finali tal-bejgħ sabiex jirrapreżentaw l-eventwali kontumaċja tal-intimata;*

6. *Okkorendo tagħti kull direzzjoni u tordna lin-Nutar li ser ikun jippubblika l-kuntratt ħalli jiddepożita s-sehem spettanti lill-intimata mir-rikavat tal-imsemmi bejgħ taht l-Awtorita' tal-Qorti f' każ li l-intimata tonqos li tidher u taċċetta l-istess sehem tagħha u dan wara li jiġu mnaqqsa minn sehem l-intimata, l-ispejjeż kemm ta' dawn il-proċeduri kif ukoll ta' l-imsemmi kuntratt pubbliku;*

7. *Tagħti kwalunkwe provediment oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuna inkluż jekk jirriżulta li ma jkunx saru xi dikjarazzjonijiet "Causa Mortis" fir-rigward ta' l-ishma ta' l-intimati li jkunu ġejjin minn wirt, li l-istess Nutar nominat biex jippubblika l-att ta' bejgħ jiġi awtorizzat jippubblika ukoll tali dikjarazzjonijiet u li l-ispejjeż relattivi jiġu mnaqqsa mis-sehem tar-rikavat ta' l-istess intimata.*

*Bl-ispejjeż kollha, kemm dawk ġudizzjarji kif ukoll dawk tal-kuntratt pubbliku finali, kontra l-intimata minn issa nġunta għas-subizzjoni.*

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Kuraturi Deputati l-Avvt Dr. Leontine Calleja u tal-Prokuratur Legali Gillian Muscat ippreżentata fl-4 ta' April, 2023 permezz ta' liema eċċepixxew is-segwenti:-

1. *Illi f'dan l-istadju l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti u għalhekk jirriżervaw li jippreżentaw risposta ulterjuri fi stadju ieħor tal-proċeduri, jekk ikun il-każ;*

2. *Illi l-atturi għandhom jagħtu prova sħiħa u sodisfaċjenti tat-titolu li qegħdin jgħidu illi huwa tagħhom u dwar is-sehem illi fil-fatt għandhom;*

3. *Illi l-prezz illi l-atturi qegħdin jintrabtu illi jbiegħu l-imsemmija ishma fil-propjeta' għandu jigi stabillit jekk huwiex prezz ġust u skont il-valur kummerċjali wara li tkun saret stima ta' Perit appuntat mil-Onorevoli Qorti;*

4. *Illi minkejja li saret referenza ghal Dokument A, li huwa konvenju iffirmat mat-terzi dan ma ġiex anness mad-dokumenti li ġew notifikati lil-kuraturi;*

5. *Illi l-atturi għandhom jagħtu kull informazzjoni li għandhom tal-assenti Samantha Claire Marie Simpson bħal indirizz postali, indirizz elettroniku u numru tat-telefon ħalli l-esponenti jkunu jistgħu jagħmlu kuntatt magħha jew ma persuni viċin tagħha;*

6. *Illi huma l-atturi li jridu li jbiegħu dawn l-ishma fil-propjeta' indikata u li fetħu din il-kawża u b'hekk l-ispejjeż tal-kawża kif ukoll l-ispejjeż relattivi għad-drittijiet u ispejjeż tal-Kuraturi Deputati appuntati għandhom jitħallsu mill-atturi u m'għandhomx jiġu mnaqqsa mis-somma rappreżentanti s-sehem indiviż tal-propjeta' tal-intimat assenti;*

7. *Illi f'każ illi L-Onorabbli Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-ishma tal-asssenti, ta' ċirca ħamest elef tmien mija u sebgħa u sebgħin metri kwadri (5,877) b'aċċess dirett minn fuq Triq il-Franċiz, fil-lokalita*

*magħrufa bħala Wied il-Kbir magħrufa ukoll bħala Tal-Franċiż ġewwa Ibraġġ limiti tas-Swieqi huwa l-valur kummerċjali tas-sehem tal-propjeta' li għandha tiġi ddepożitata taħt l-awtorita' tal-Qorti;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.*

Rat id-degriet ta'l-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef Dr. Mark Chetcuti mgħoti fit-13 ta' Jannar 2023 permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta[1].

Semgħet il-provi u t-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi qed jiprevalixxi ruħhom mill-fakolta lilhom mgħotija ai termini ta'l-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u qed jitolbu li jiġu awtoriżżati jbiegħu propjeta miżmuma in komun ma' terzi.

Illi huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza li l-iskop tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 *kien biex jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjeta' intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta' in komun. Dan hu fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li għalih il-liġi tpoġġi parametri ċari sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi 'preġudizzju gravi' għad-drittijiet tal-minoranza.*[2]

Illi ai termini ta'l-imsemmi artikolu 495A huma ħamsa r-rekwiżiti li jridu jiġu sodisfatti biex tirnexxi l-ażżjoni skond din id-dispożizzjoni:

1. komunjoni tal-ġid bejn il-komproprjetarji kollha li tkun ilha aktar minn tliet snin;
2. in-nuqqas ta' xi azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-ġid miżmum in komun;
3. in-nuqqas ta' ftehim bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ tal-ġid miżmum in komun;

[1] A fol 45.
[2] Ref Victor Bonavia vs Paul Bonavia Prim'Awla 24 ta' April 2017

4. ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma biex isir il-bejgħ tal-propjeta miżmuma in komun; u
5. il-komproprjetarji li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ ma jiġux gravament ippreġudikati jekk isir il-bejgħ tal-ġid miżmum in komun skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet li jkun jaqblu dwarhom il-maġġoranza tal-komproprjetarji.

Illi din id-dispożizzjoni telenka ukoll x'dokumenti għandhom jiġu preżentati flimkien mar-rikors promotur; dawn huma:

a) dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ;
b) prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu; u
c) il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ.

Ikkunsidrat

Illi dan stabbilit, u wara li qiset il-provi prodotti, il-Qorti hija sodisfatta mhux biss li ġew preżentati id-dokumenti kollha li kellhom jiġu preżentati mar-rikors promotur imma hija sodisfatta ukoll li l-atturi ssodisfaw il-kriterji kollha biex it-talba tagħhom tintlaqa'.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li l-partijiet fil-kawża ilhom fi stat ta' kopropjeta għal aktar minn tlett snin; tirriżulta ukoll il-provenjenza tal-propjeta li jixtiequ jbiegħu. Hemm prova suffiċjenti ta'l-arblu geneologiku u ta'l-ishma ta' kull wieħed mill-partijiet. Ġie preżentat ukoll il-konvenju iffirmat mill-atturi relattiv għall-bejgħ tal-propjeta in eżami f'liema konvenju hemm imposti kundizzjonijiet li solitament jiġu imposti u li jissalvagwardjaw l-interess tal-kontendenti fil-proċeduri odjerni in kwantu bejjiegħa prospettivi. Aktar minn hekk ġiet preżentata stima tal-propjeta minn perit *ex parte* li turi li l-prezz tal-bejgħ kif propost huwa wieħed realistiku.

Illi min-naħa l-oħra ma nġiebet l-ebda prova li tista' tindika li l-bejgħ propost jista' jkun ta' preġudizzju għas-sehem minoritarju.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi fil-waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti nomine, tilqa it-talbiet attriċi kollha u konsegwentement:

1. Tawtorizza li jsir il-bejgħ tal-propjeta ossia porzjoni ta' art bil-kejl superfiċjali ta' ċirca ħamest elef tmien mija u sebgħa u sebgħin metri kwadri (5,877) b' aċċess dirett minn fuq Triq il-Franċiż, kif ukoll minn sqaq ossija passaġġ bir-rigel li jagħti għal fuq Triq tal-Franċiz, fil-lokalita magħrufa bħala Wied il-Kbir, magħrufa anke bħala Tal-Franċiż, ġewwa Ibraġġ fil-

limiti tas-Swieqi (qabel indikat bħala fil-limiti ta' San Ġiljan u Birkirkara) bil-pattijiet u kundizjonijiet elenkati fil-konvenju datat 18 ta' April 2022 inkluz il-prezz ta' tlett mija tlieta u tlettin elf Euro (€333,000).

2. Tordna li l-bejgħ isir fi żmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza.

3. Taħtar lin-Nutar Andre Farrugia biex jippubblika l-att tal-bejgħ.

4. Taħtar lil Dr. Josette Grech biex tidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att.

5. Tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-partijiet skond is-sehem rispettiv tagħhom fil-proprjetà.

**DR. DOREEN CLARKE**
**IMĦALLEF**

**MARVIC PSAILA**
**DEPUTAT REĠISTRATUR**