QORTI CIVILI
PRIM’AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 12 ta’ Marzu, 2024

Rikors Guramentat Nru: 422/2019 AF

Grace armla ta’ Joseph Vella bint Leone Cassar u Felicia nèe Cassar imwielda z-Zejtun u toqghod iz-Zejtun

Catherine mart Fredrick Enriquez bint Angelo Vella u Angela nèe Cassar imwielda z-Zejtun u toqghod Hal Tarxien, Miriam Padovani Ginies imwielda z-Zejtun u toqghod il-Fgura u Alfred imwieled iz-Zejtun u joqghod Haz-Zebbug, ahwa Vella ulied Angelo Vella u Angela nèe Cassar

Rita mart John Mary Cutajar bint Joseph u Giovanna nèe Lanzon imwielda z-Zejtun u toqghod iz-Zejtun flimkien ma’ Evelyn Borg imwielda z-Zejtun u toqghod Haz-Zabbar li qed jidhru kemm f’isimhom proprju kif ukoll bhala kuraturi ta’ huhom interdett Lawrence *sive* Leo Cassar imwieled iz-Zejtun u joqghod id-Dar tal-

Providenza, s-Siggiewi, u dan kif awtorizzat mill-Qorti Civili (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja) permezz ta' digriet datat 5 ta' Frar 2019 in segwitu tar-rikors 190/2019, ilkoll ulied Giuseppe u Giovanna nèe Lanzon, u b'verbal tal-Qorti tas-16 ta' Jannar 2023, gie ordnat li l-atti tal-kawza jghaddu f'isem Rita Cutajar, Ian Borg u Mark Borg wara l-mewt ta' Leon Lawrence Cassar u Evelina Borg

David Cassar bin Carmelo u Inez nèe Bonnici mwieled Marsaxlokk u joqghod iz-Zejtun, Tarcisio Cassar u Suor Mary Grace fis-seklu Gemma u Rose Cassar legalment separata minn Michael Bonello ulied Carmelo u Inez nèe Bonnici mweldin Marsaxlokk u joqoghdu l-Iklin, Birkirkara u Marsaxlokk u Josephine Cassar mart Saviour Cassar bint Carmelo Cassar u Inez nèe Bonnici mwielda Marsaxlokk u toqghod Hal Tarxien u Maria mart Pio Dalli bint Carmelo Cassar u Inez nèe Bonnici mwielda Marsaxlokk u toqghod is-Swieqi

Horace Theuma mwieled iz-Zejtun u joqghod iz-Zejtun, Antonia armla minn Charles Tabone mwielda z-Zejtun u toqghod iz-Zejtun, Mary mart Tarcisio Zammit mwielda z-Zejtun u toqghod iz-Zejtun, Frances mart John Gauci mwielda z-Zejtun u toqghod l-Awstralja ilkoll ulied Daniel Theuma u Maria Assunta nèe Cassar (bint Maria Grazia Cassar)

Mikelina armla minn Louis Bonnici mwielda z-Zejtun u toqghod iz-Zejtun

Mary armla minn Charles Tabone mwielda z-Zejtun u toqghod Haz-Zebbug u ulied zewgha Joseph Tabone mwieled il-Pietà u joqghod Haz-Zebbug, Silvio Tabone mwieled il-Pietà u joqghod Haz-Zebbug, Mark Tabone mwieled il-Pietà u joqghod Haz-Zebbug, Robert Tabone mwieled il-Pietà u joqghod Haz-Zebbug

Lara Ann Gafà mwielda San Giljan u toqghod iz-Zejtun, Michael Gafà mwieled H'Attard u joqghod iz-Zejtun, Paul Gafà mwieled H'Attard u joqghod iz-Zejtun Grezzju Degabriele mwieled Haz-Zabbar u joqghod iz-Zejtun, Raymond Cumbo mwieled il-Pietà u joqghod iz-Zejtun

Joseph Bianco mwieled u joqghod Hal Qormi, Mary Grace Bianco mwielda u toqghod Marsaskala, Raymond Bianco mwieled u joqghod Hal Kirkop, Giovanni *sive* Ivan Bianco, ilkoll ulied Anthony u Carmena nèe Farrugia

vs

L-Avukat Graziella Tanti u l-Prokuratur Legali Doreen Aquilina li b'digriet tal-4 ta' Marzu 2020 gew mahtura Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw lil:

Frances Bianco bint Giuseppe Bianco u Maria nèe Cassar li maghha ma hemmx kuntatt

Colin Bianco iben Charles Bianco li mieghu ma hemmx kuntatt

Mary Camilleri, Francis Cassar, Joseph Cassar, Teresa Gatto, Doris Cauchi li maghhom ma hemmx kuntatt

Alison, Gillian, Paola u Douglas ahwa Anderson, ilkoll ulied Olympia Anderson, li maghhom ma hemmx kuntatt

Mary Rose Reis, Rita Sammut, Jane Cassar Woods, Georgia Bartolo u Angela Villafranca, ilkoll ulied Angelo Cassar li maghhom ma hemmx kuntatt

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi kollha, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Il-partijiet huma s-sidien tal-fond ossia dar bin-numru hmistax **(15) gia numru tnax (12) Sqaq San Bastjan fi Triq il-Kbira, Zejtun** bl-arja libera tieghu, soggett ghal piz annwu ta' hamsa u sebghin centezmu, altrimenti liberu u frank fl-istat attwali tieghu, bil-pussess battal bil-gustijiet, drittijiet u pertinenzi kolllha tieghu.

Il-fond *de quo* gie akkwistat minn **Francesco u Evangelista mizzewgin Cassar** bis-sahha ta att ippubblikat min-Nutar Lorenzo Cassar tas-sittax ta Dicembru elf disa mija u sitta kif korrett b'att tan-Nutar Arthur Leone Ganado tat-tlieta u ghoxrin ta Novembru elf disa mija u erbgha u ghoxrin.

Francesco Cassar miet fit-tletin ta Ottubru elf disa mija u hamsa u tletin (30.10.1935) bla testment u wirtuh uliedu Maria (26.7.78), Felicita, (19.10.76) Guseppa, (17.9.64) Maria Grazia, Vincenza (26.12.63) u Maria (ta' Bianco) in kwantu ghal sest indiviz kull wahda. Vincenza mart Salvatore Cassar bieghet lil hutha Maria Consiglia, Felicita Cassar, Guseppa Bugeja u Maria Bianco u lin-neputija Maria Assunta Thewma bint Maria Grazia mart Leone Cassar, sehemha, cioè sest indiviz, mill-wirt ta missierha Francesco Cassar bis-sahha ta att ippubblikat min-Nutar Giovanni Vella tas-sitta ta April elf disa mija u sitta u tletin (06.04.1936). Ghaldaqstant Maria Consiglia, Felicita Cassar, Guseppa Bugeja u Maria Bianco u lin-neputija Maria Assunta Thewma bint Maria Grazia mart Leone Cassar kellhom kwint indiviz cioè decima parti tal-imsemmi nofs indiviz tal-fond mill-wirt ta missierhom.

Evangelista Cassar mietet fit-tmienja u ghoxrin ta' Novembru elf disa mija u erbgha u hamsin (28.11.1954) u ghamlet testment fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt tal-hamsa ta' Ottubru elf disa' mija u tmienja u tletin (05.10.1938) fejn halliet werrieta universali taghha lil uliedha Consiglia Fenech, Vincenza Cassar u Maria

Bianco u l-legittima lil uliedha Felicita Cassar u Guseppa Bugeja u lin-neputija Maria Assunta Thewma bint bintha Maria Grazia Cassar. Felicita Cassar, Guseppa Bugeja Maria Assunta Thewma kellhom dodicesima parti indiviza kull wahda u Consiglia Fenech, Vincenza Cassar u Maria Bianco kellhom kwart indiviz kull wahda tal-imsemmi nofs indiviz tal-fond mill-wirt ta ommhom cioè wahda minn erbgha u ghoxrin parti u ottav indiviz rispettivament.

Maria Consiglia mart Carmelo Fenech mietet fis-sitta u ghoxrin ta Lulju elf disa mija u tmienja u sebghin (26.7.78) bla ulied u ghamlet testment fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt tal-hamsa ta' Marzu elf disa mija u erbghin u sehemha ghadda fuq hutha l-ohra.

Felicita mart Filomeno sive Leone Cassar kellha erbat itfal cioè Carmelo, (15.1.13) Angela Vella,(31.7.08) Guseppi Vella (9.12.12) u l-venditrici Grace Vella. Carmelo li miet fil-hmistax ta Jannar elfejn u tlettax ghamel testment fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis tal-ewwel ta Marzu elf disa mija u tlieta u tmenin (01.03.1983) u halla lil martu bhala uzufruttwarja generali li mietet qablu u werrieta tieghu lil sitt uliedu cioè Gemma, Maria, Rosa, Josephine, David u Tarcisio ahwa Cassar. Angela Vella li mietet fil-wiehed u tletin ta Lulju u ghamlet testament fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit tal-erbgha u ghoxrin ta Jannar elfejn u tmienja kellha erbat itfal Anthony Vella, Miriam Padovani Ginies, Catherine Enriquez u Alfred. Guseppi miet fid-disgha ta Dicembru elfejn u tnax u ghamel testament fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat-tmintax ta' Settembru elf disa mija u sitta u disghin. In forza tal-imsemmi testment, Giuseppe Cassar halla bhala werrieta universali lil uliedu kollha, cioè Rita mart John Mary Cutajar, Evelyn Borg u Lawrence sive Leo Cassar, f'ishma ndaqs bejniethom.

Guseppa mart Francesco Bugeja kellha zewgt ulied Carmena (li mietet qabel ommha fis-sebgha ta Jannar elf disa mija u tlieta u tletin) u Mary it-tnejn mizzewgin lil James Henry. Mary mart James Henry, Vivian li mietet fis-sitta u ghoxrin ta Marzu elf disa mija u sitta u tmenin (26.3.86) bla tfal u ghamlet testment fl-atti tan-Nutar George Cassar tas-sebgha ta April elf disa mija u tnejn u tmenin (07.04.1982). Il-werrieta taghha huma l-

imsemmija Carmelo, Angela, Grace u Guseppi, ulied l-imsemmija Felicita Cassar.

Maria Grazia *sive* Grazia li wkoll kienet mizzewga lil Filomeno *sive* Leone Cassar mietet fit-tlettax ta Awwissu elf disa mija u sbatax (13.08.1917) u kellha lil unika bint Maria Assunta Teuma li mietet fl-erbatax ta Frar elf disa mija u tnejn u tmenin li kellha lil erba' uliedha Horace, Mary Zammit, Frances Gauci u Antoinette Tabone.

Vincenza mart Salvatore Cassar bieghet lil hutha Maria Consiglia, Felicita Cassar, Guseppa Bugeja u Maria u lin-neputija Maria Assunta Thewma bint Maria Grazia mart Leone Cassar, sehemha, cioè sest indiviz, mill-wirt ta' missierha Francesco Cassar bis-sahha ta att ippubblikat min-Nutar Giovanni Vella tas-sitta ta April elf disa mija u sitta u tletin (06.04.1936). Hi ghamlet testment fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri datat sebgha u ghoxrin ta Mejju elf disa mija u erbgha u erbghin (27.05.1944), kellha hames ulied Sylvia li mietet fl-ghoxrin ta Marzu elfejn u wiehed (20.3.01), Carmela li mietet fl-ewwel ta Marzu elf disa mija u sebgha u disghin, (01.03.97) Vincent, Angelo li mietu l-Istati Uniti u l-Awstralja rispettivament u Antonia li mietet xebba bla tfal fis-sitta ta' Ottubru elfejn u hamsa (06.10.2005) u ghamlet testment fl-atti tan-Nutara Vanessa Pool tas-sbatax ta' Lulju elfejn (17.07.2002) u halliet werrieta taghha lil Doris Brincat, Mary, Michelina Bonnici, Godwin Gafà, Monica Degabriele u Raymond Cumbo. Sylvia mart Filippo Gafà kellha erbat itfal, Doris Brincat (li mietet 16.2.11 bla tfal u ghamlet testment fl-atti tan nutar Carmel Mangion tas-sittax ta Marzu elfejn u disgha (06.03.2009) halliet werrieta taghha lit-tfal ta' Mary Tabone cioè Robert, Joseph, Silvio u Mark ahwa Tabone) Mary mart Carmelo Tabone, Mikelina mart Louis Bonnici u Godwin (li miet 26.12.92 u halla tlett ulied Paul, Michael u LaraAnn). Carmela mart John Cumbo kellha zewgt itfal Monica mart Grezzju Degabriele li mietet fit-tlettax ta Frar elfejn u hmistax (13.2.15) bla tfal u ghamlet testment fit-tnejn u ghoxrin ta Settembru elfejn u hdax (22.9.11) fl-atti tan-Nutar Reuben Debono u tan-Nutar Mark Anthony Sammut datati 15.5.08 u 27.5.08 u 02.10.2007 u wiritha zewgha Grezzju u huha Raymond. Vincent kellu sitt ulied Mary Camilleri, Francis, Joseph, Teresa Gatto, Doris Cauchi u Olympia mart Paul

Anderson li mietet u kellha erbat itfal Alison, Gillian, Paola u Douglas ahwa Anderson. Angelo kellu hames ulied MaryRose Reis, Rita Sammut, Jane Cassar Woods, Georgia Bartolo u Angela Villafranca. Id-dixxendenti kollha ta' Vincent u Angelo huma kollha assenti mill-Gzejjer Maltin.

Maria mart Guseppe Bianco li mietet fl-ghaxra ta Marzu elf disa mija u sitta u sebghin (10.03.1976) u ghamlet testament fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel tal-wiehed u tletin ta Marzu elf disa' mija u hamsa u sittin (31.03.1965) kellha lil Charles, Anthony u l-venditrici Frances Bianco. Charles Bianco kellu lil ibnu Colin li huwa assenti mill-Gzejjer Maltin; Anthony Bianco li miet fil-hdax ta Ottubru elf disa mija u tnejn u tmenin 11.10.1982) kellu lil Joseph, Giovanni *sive* Ivan, Mary Grace Bianco u Raymond.

L-ismha tal-partijiet kif ukoll il-valuri rispettivi taghhom jinsabu elenkati fil-prospett anness bhala "Dok B".

Ir-rikorrenti, li flimkien jikkostitwixxi maggoranza assoluta tal-ko-proprjetarji tal-fond *de quo* (circa 75% tal-ishma) jixtiequ jbieghu dan il-fond u dan kif jirrizulta ahjar mid-dikjarazzjoni annessa bhala "Dok C".

Il-proprjetà *de quo* ilha mizmuma in komuni ghal-perjodu li jeccedi bil-kbir it-tlett snin u hadd mill-ko-proprjetarji ma beda azzjoni quddiem Qorti jew xi Tribunal ghall-qsim ta' din il-proprjetà li hija mizmuma in komuni minnhom.

Ir-rikorrenti bejniethom qablu li din il-proprjetà ghandha tinbiegh lil Sonia Galea mara tad-dar bint il-mejjet James Ishmael u Henriette nèe Young mwielda Pieta 17.11.64 u toqghod Marsaskala b'karta tal-identità numru 581964M f'isimha proprju u f'isem Joseph Galea manager bin Alfred u Josephine nèe Pace mwieled Attard 5.11.63 u joqghod Marsaskala b'karta ta l-identità numru 649463M kif debitament awtorizzata, versu l-prezz liberament u bonarjament pattwit ta' tlieta u tmenin elf u hames mitt euro (€83,500) kif jirrizulta ahjar minn konvenju datat 7 ta' Lulju 2017 kif sussegwentament imgedded (Anness bhala "Dok D").

L-intimati u/jew ko-proprjetarji ohrajn verjuri mhux maghrufa ma jistghux jigu kkuntattjati stante li huma assenti mill-Gzejjer Maltin u kull kuntatt maghhom intilef u dan kif debitament ikkonfermat taht gurament minn Rita Cutajar (KI 581660M).

Il-prezz pattwit huwa wiehed gust u reali u li ma johloq ebda pregudizzju lill-intimati. Ampja referenza ssir ghar-rapport u valutazzjoni maghmula mill-Perit Karys Schembri u annessi bhala "Dok E".

Ghalhekk kellu jigi intavolat dan ir-rikors, sabiex dina l-Onorabbli Qorti *ai termini* tal-Art 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta tawtorizza l-vendita tal-fond shih u dan anke minghajr il-firem tal-intimati.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tordna li jsir il-bejgh tal-proprjetà li tinsab **numru (15) Sqaq San Bastjan fi triq il-Kbira, Zejtun** u dan skond il-pattijiet u kondizzjonijiet illi jirrizultaw mill-konvenju datat 7 ta' Lulju 2017 kif sussegwentement imgedded;

2. Tordna li l-att tat-trasferiment ghandu jigi ppublikat minn Nutar Pubbliku Dott. Joseph Tabone;

3. Tahtar Kuraturi sabiex jirraprezentaw lill-intimati jew ko-proprjetarji ohrajn verjuri mhux maghrufa;

4. Tistabilixxi hin, jum u lok ghall-publikazzjoni tal-att tat-trasferiment.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposti tal-Kuraturi Deputati Dr. Graziella Tanti u PL Doreen Aquilina, li in forza taghha gie eccepit illi:

F'dan l-istadju l-esponenti mhumiex edotti mill-fatt tal-kaz *de quo* u ghalhekk qed jirrizervaw li jipprezentaw risposta ulterjuri u motivata flimkien ma' elenku ta' xhieda u ta' dokumenti fi stadju iehor tal-proceduri, jekk ikun il-kaz.

Madanakollu minghajr pregudizzju ghal prefiss, jintqal illi ghandu jigi prezentat id-dokument bir-rapport tal-perit u l-valutazzjoni imsemmi fir-rikors promotur stante illi Dok. E inkluz fil-lista tad-dokumenti tar-rikorrenti mhux dan ir-rapport imsemmi izda huwa kopja tal-estensjoni tal-konvenju li sar fuq il-fond in kwistjoni. Tali rapport ghandu jigi pprezentat u kkonfermat bil-gurament mill-perit li hejjih.

Minghajr pregudizzju ghandu jigi stabbilit jekk il-prezz illi permezz tieghu kellu jsir il-bejgh huwiex prezz gust u skond il-valur kummercjali u kif ukoll li anke jkun hemm kundizzjonijiet tajbin u gusti ghas-sidien kollha sabiex jinbiegh il-post inkluz ghas-sidien mhux maghrufa u dana permezz anke ta' periti u/jew esperti nominati mill-Onorabbli Qorti jekk l-Onorabbli Qorti thoss li jkun il-htiega.

F'kaz illi l-Onorabbli Qorti tawtorizza l-bejgh tal-fond in kwistjoni l-valur tas-sehem tal-proprjetà tas-sidien assenti ghandu jigi depozitat taht l-awtorità tal-Qorti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kif digà riservati u kif ukoll b'riserva ta' lista ta' xhieda u lista ta' dokumenti meta l-esponenti jkunu edotti bil-fatti jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Semghet xhieda viva voce tal-Perit Karys Schembri.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi r-rikors odjern nieda procedura skond l-Art. 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi ghall-bejgh ta' proprjetà immobbli fejn ma jkunx intlahaq qbil bejn is-sidien kollha. Skond din il-procedura, l-Qorti tghaddi biex tawtorizza bejgh fuq talba tal-bicca kbira tas-sidien sakemm ma jkunx hemm zvantagg serju ghas-sidien minoritarji.

Ir-rekwiziti mposti bl-Art. 495A fuq citat gew elenkati minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza taghha Abela vs Dr. Noel Bartolo noe et (30 ta' April 2018):

"Il-kondizzjonijiet li jistghu jaghtu lok ghal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subincizi huma s-segwenti:

1. *Il-komunjoni tal-haga ghal aktar minn ghaxar snin bejn il-komproprjetarji kollha.*

2. *In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni ghal qsim tal-proprjetà in kommun.*

3. *In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh ta' proprjetà partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.*

4. *Ir-rieda tal-maggoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgh tal-istess proprjetà.*

5. *In-nuqqas ta' prejudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joggezzjonaw jekk il-bejgh tal-proprjetà ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggoranza tal-komproprjetarji."*

Fil-kaz in ezami, jirrizulta li l-proprjetà ilha snin twal mizmuma in komuni bejn il-partijiet. Ma tirrizulta ebda kawza ta' qsim tal-proprjetà. Jezisti nuqqas ta' qbil tas-sidien kollha minhabba l-fatt li l-bicca kbira tas-sidien m'ghandhom ebda kuntatt mas-sidien l-ohra. Infatti minhabba f'hekk inhatru kuraturi biex jidhru ghalihom f'din il-procedura.

Finalment jidher mill-provi prodotti illi l-prezz miftiehem huwa wiehed reali u ma huwa ta' ebda pregudizzju ghas-sidien assenti. L-istima konfermata bil-gurament mill-Perit Karys Schembri ma giet kontestata b'ebda mod.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tawtorizza l-bejgh tal-fond 15, Sqaq San Bastjan fi Triq il-Kbira, Zejtun, skond il-konvenju tas-7 ta Lulju 2017;

2. Tordna li l-kuntratt jigi pubblikat min-Nutar Joseph Tabone fi zmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza;

3. Tahtar lill-Avukat Dr. Josette Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att.

L-ispejjez inkluzi tal-kuraturi, jithallsu mill-partijiet kull wiehed skond is-sehem tieghu fil-proprjetà.

IMHALLEF

DEP/REG