QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA

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

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Erbgħax (14) ta’ Marzu 2024

Rikors Numru 134/2023 FDP

Fl-ismijiet

Francis Ellul (ID. 425845(M)) f’ismu proprju u bħala mandatarju ta’ l-assenti Domenic Ellul (Passaport Awstraljan numru N8321241, Brian Ellul (ID. 119675(M)) f’ismu proprju u bħala mandatarju ta’ l-assenti Mary Annie Tonna, Alfreda Ellul (ID. 29056(M)) bħala mandatarju ta’ l-assenti Maria Brincat, Adrian Ellul (ID. 413081(M)), Maria Theresa sive Marthese Farrugia (ID. 664662(M)), Francis Sultana (ID. 297465(M)), Alexander Sultana (ID. 383568(M)), Emmanuel Ellul (ID. 770955(M)), Carmel Sultana (ID. 533663(M)) u Mark Sultana (ID. 387971(M)).

Vs

Frances Debono

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 7 ta’ Frar 2023, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   Illi l-kontendenti flimkien huma proprjetarji tad-dar maisonette u żewġ garaxxijiet kollox bin-numri uffiċjali sbatax (17), dsatax (19) u wieħed u għoxrin (21), inkluż l-arja u s-sottosuol relattivi tagħhom, pero in parti sovraposti għal garage proprjeta ta’ terzi fi Triq G. Trigance, Luqa kif suġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu u mhux rivedibbli ta’ Eur41.93, altrimenti libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha.

   Illi in effetti din il-proprjeta’ intirtet mill-kontendenti wara l-mewt ta’ Francesco u Christine konjuġi Ellul li mietu fis-26 ta’ Lulju 1990 u t-3 ta’

Marzu 1993 rispettivament u għalhekk ilu iktar minn tlitt snin jinżamm in komun.

Illi r-rikorrenti fteemu ma' kuntratturi, ċertu soċjetajiet Leobrant Properties Limited (C 63814) u Avalon Developments Limited (C 75774) li jiżviluppaw din il-proprjeta' bi sħab bejniethom u għal dan il-għan ftehmu li jbiegħu nofs indiviż ta' din il-proprjeta' lil soċjetajiet Leobrant Properties Limited (C 63814) u Avalon Developments Limited. In effetti ffirmaw konvenju fl-14 ta' Diċembru 2021 fejn obbligaw ruħhom illi jbiegħu u jitrasferixxu dan in-nofs (1/2) indiviż lis-soċjetajiet Leobrant Properties Limited (C 63814) u Avalon Developments Limited (C 75774) u dan kif jirriżulta mill-annessa kopja ta' konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Dr. Jean Paul Farrugia. Kopja ta' dan il-konvenju qed jiġi eżebit bħala Dok A. Dan il-konvenju ġie estiż permezz ta' skrittura datata 31 ta' Ottubru 2022 (Dok B).

Illi għaldaqstant ir-rikorrenti ma humiex f'pożizzjoni li jbiegħu l-intier tan-nofs indiviż (1/2) tal-korp ta' bini in kwistjoni stante illi hemm porzjon ta' żewġ partijiet minn ħmistax (2/15) tal-imsemmija proprjeta' li tappartjeni lill-intimata. L-intimata qed tirrifjuta li tiffirma mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi.

Illi jingħad illi l-bejgħ in kwistjoni huwa vantaġġuż għall-partijiet kollha.

Illi r-rikorrenti jirrilevaw illi m'hemm l-ebda proċeduri quddiem xi Qorti oħra dwar dan l-immobbli.

Illi għalhekk l-istess rikorrenti qegħdin, tramite l-odjerna proċedura, jipprevalixxu ruħhom mill-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġu awtorizzati jipproċedu bil-bejgħ in kwistjoni minn dina l-Onorabbli Qorti.

Illi kontestwalment mal-preżenti rikors ġuramentat, r-rikorrenti qegħdin jippreżentaw id-dikjarazzjoni tagħhom skond il-liġi fis-sens li huma jaqblu mal-istess bejgħ ai termini tal-preċitat konvenju u kif ukoll hawn annessa dikjarazzjoni ai termini tal-Artikolu 495A(4) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta (Dok B sa' K).

Illi qed jiġi anness ukoll prospett indikanti l-ishma tar-rikorrenti (Dok L) u arblu tar-razza (Dok M).

Għaldaqstant l-istess rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha għar-raġunijiet premessi:

2. *Tawtorizza t-totalita' tal-bejgħ ta' nofs (1/2) indiviż tad-dar maisonette u żewġ garaxxijiet kollox bin-numri uffiċjali sbatax (17), dsatax (19) u wieħed u għoxrin (21), inkluż l-arja u s-sottosuol relattivi tagħhom, pero in parti sovraposti għal garage proprjeta ta' terzi fi Triq G. Trigance, Luqa, hekk kif ipprospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju;*

3. *Tiffissa d-data, ħin u lok fejn għandu jsir il-kuntratt ta' bejgħ;*

4. *Taħtar lin-Nutar Pubbliku Dr. Jean Paul Farrugia sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv;*

5. *Occorrendo tagħti direzzjoni u tordna lin-Nutar Pubbliku Dr. Jean Paul Farrugia in kwistjoni ħalli jiddepożita s-sehem spettanti lill-intimata mir-rikavat ta' l-imsemmi bejgħ taħt l-Awtorita' tal-Qorti;*

U dan taħt kull provvedimenti oħra li jkun jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż.

6. Rat illi l-intimata ġiet notifikata bil-Gazzetta tal-Gvern pubblikata fl-24 ta' Ottubru 2023 (fol 27), bl-affissjoni fl-għassa tal-Kunsill Lokali taż-Żebbuġ, Għawdex, Tal-Għassa tal-Pulizija tar-Rabat, Għawdex u ta' l-intimata ġewwa Ellis Court, Flat 4, Triq il-Qbajjar, Żebbuġ, Għawdex lkoll fis-26 ta' Ottubru 2023 (fol 29) u fil-gazzetta The Malta Independent tal-10 ta' Novembru 2023 (fol 32) u l-Orizzont tal-20 ta' Novembru 2023 (fol 33).

7. Rat illi fil-25 ta' Jannar 2024, imsejjħa diversi drabi, l-intimata Frances Debono baqgħet ma dehritx, u għalhekk ġiet dikjarata bħala kontumaċi (fol 34).

8. Rat illi fil-25 ta' Jannar 2024, ir-rikorrenti talbu li jippreżentaw stima ġuramentata tal-fond.

9. Rat illi fis-26 ta Jannar 2024, ir-rikorrenti ippreżentaw ir-rapport ġuramentat tal-perit Aaron Abela (fol 35).

10. Rat illi fit-28 ta' Frar 2024, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

11. Rat illi fit-28 ta' Frar 2024, il-kawża ġiet differita għal-lum għas-sottomissjonijiet tal-kontumaċi intimata Frances Debono.

12. Rat illi meta ssejjħet il-kawża illum, la dehret Frances Debono u wisq anqas ma ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet tagħha.

13. Rat illi, in vista ta' dan, l-abbli difensur tar-rikorrenti għarraf lill-Qorti illi huwa ma kellu ebda sottomissjonijiet x'jagħmel u għalhekk il-kawża setgħet tiġi differita għas-sentenza.

14. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidrat

15. Jirriżulta, mill-provi, illi r-rikorrenti kif ukoll l-intimata huma, lkoll flimkien, proprjetarji ta' maisonette u żewġ garaxxijiet bin-numri uffiċjali sbatax (17), dsatax (19) u wieħed u għoxrin (21), inkluż l-arja u s-sottosuol relattivi tagħhom, pero in parti sovraposti għal garage proprjeta ta' terzi fi Triq G. Trigance, Luqa kif suġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu u mhux rivedibbli ta' Eur41.93, altrimenti libera u franka bid-drittijiet u pertinenzni kollha tagħha.

16. Jirriżulta illi fl-14 ta' Diċembru 2021, ir-rikorrenti ftehmu mas-soċjetajiet Leobrant Properties Limited (C 63814) u Avalon Developments Limited (C 75774) li jiżviluppaw din il-proprjeta' bi sħab bejniethom u għal dan il-għan ftehmu li jbiegħu nofs indiviż ta' din il-proprjeta' lil soċjetajiet Leobrant Properties Limited (C 63814) u Avalon Developments Limited.

17. Jirriżulta illi ffirmaw konvenju fl-14 ta' Diċembru 2021 fejn obbligaw ruħhom illi jbiegħu u jitrasferixxu dan in-nofs (1/2) indiviż lis-soċjetajiet Leobrant Properties Limited (C 63814) u Avalon Developments Limited (C 75774) versu l-prezz ta' €400,000, liema konvenju ġie estiż permezz ta' skrittura datata 31 ta' Ottubru 2022, kif ukoll fil-mori tal-proċeduri odjerni.

18. Jirriżulta illi porzjon ta' żewġ partijiet minn ħmistax (2/15) tal-imsemmija proprjeta' tappartjeni lill-intimata.

19. Jirriżulta illi l-Perit Aaron Abela, fir-rapport ġuramentat tiegħu ddikjara illi:

    "After taking into consideration the size, layout, condition, location, and any possible servitudes as well as all other relevant factors, in my opinion, the market value of ½ the undivided share of this property amounts to four hundred thousand Euro (€400,000)"

20. Jirriżulta illi l-intimata qed tirrifjuta li tiffirma mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi u għalhekk r-rikorrenti kellhom jintavolaw il-proċeduri odjerni, a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap 16.

21. Jirriżulta wkoll illi l-intimata naqset milli tidher quddiem dina l-Qorti minkejja illi ġiet debitament notifikata skond il-Liġi.

22. Jirriżulta, għalhekk, illi jeħtieġ ukoll, fis-sentenza tagħha, illi dina l-Qorti tipprovdi għall-possibilta' illi l-intimata ma tidhirx għall-kuntratt finali, possibilta' illi jidher illi r-rikorrenti ma kkontemplawx fil-proċeduri odjerni, u li għalhekk dina l-Qorti ser ikollha tieħu ħsieb, b'dan illi n-nuqqas tar-rikorrenti ser jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

23. Rat illi, abbażi tal-istima maħlufa tal-Perit Aaron Abela, din il-Qorti ma tara ebda raġuni għaliex ma għandhiex tilqa' t-talba kif dedotta, stante illi l-bejgħ huwa vantaġġjuż għall-propretarji kollha tal-fond, inkluż l-intimata stess.

24. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa' t-talbiet rikorrenti.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tilqa' t-talba kif dedotta u, konsegwentement:

1. **Tawtorizza** l-bejgħ ta' nofs (1/2) indiviż tad-dar maisonette u żewġ garaxxijiet kollox bin-numri uffiċjali sbatax (17), dsatax (19) u wieħed u għoxrin (21), inkluż l-arja u s-sottosuol relattivi tagħhom, pero in parti sovraposti għal garage proprjeta ta' terzi fi Triq

G. Trigance, Luqa, hekk kif ipprospettat f'dan ir-rikors u fil-konvenju tal-14 ta' Diċembru 2021;

2. **Taħtar** lin-Nutar Pubbliku Dr. Jean Paul Farrugia sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv;

3. **Taħtar** lil Dr Julia Micallef Stafrace bħala Kuratur għall-interessi ta' l-intimata Frances Debono f'każ illi hija tonqos milli tidher dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-att finali.

4. **Tordna** lil Dr Julia Micallef Stafrace sabiex, wara illi tnaqqas l-ispejjeż legali tagħha u drittijiet lilha dovuti, tiddepożita s-sehem spettanti lill-intimata mir-rikavat ta' l-imsemmi bejgħ taħt l-Awtorita' tal-Qorti u, permezz ta' nota fl-atti tal-kawża odjerna, tippreżenta kopja ta' tali depositu flimkien ma' kopja tal-kuntratt finali;

5. **Tordna** illi l-kuntratt finali ta' bejgħ għandu jsir sa **mhux aktar tard minn tlett xhur mid-data tas-sentenza**, liema kuntratt għandu jsir ġewwa l-uffiċini tan-Nutar Jean Paul Farrugia jew post ieħor illi jidhirlu opportun in-Nutar Jean Paul Farrugia.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku tar-rikorrenti, u dana għar-raġunijiet fuq spjegati.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur