PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Nru **26/2023**

EDWARD BONELLO (KI 881548M), ALESSIO MANGION (KI 885811403), ROBERT MANGION (PASSAPORT NRU N6526749), MARY TERESA SHEVCHENKO NEE MANGION (PASSAPORT NRU PA6174553), DIANA ATKINS NEE MANGION (LICENCE NR 095240631), CATHERINE ZAMMIT NEE MANGION (KI 797633M), CATHERINE BONELLO NEE BRIFFA (KI 273250M), CARMEN CAMILLERI NEE BRIFFA (KI 660651M), ALEXANDER BRIFFA (KI 806352M), AGNES SIVE INES FARRUGIA NEE BRIFFA (KI 126955M), DORIS BORG NEE BRIFFA (KI 322160M), JOSEPH BRIFFA (KI 192166M), FELIX BRIFFA (KI 660551M), FRANK MANGION (KI 707053M), ROGER MANGION (KI 355358M), EMANUEL MANGION (KI 6360M), MARY ROSE FORMOSA NEE MANGION (KI 0432847M), HECTOR MANGION (KI 48762M), RAYMOND MANGION (KI 727455M), GODWIN MANGION (TAX REGISTRATION NR 887646501), CATHERINE ZAMMIT NEE MANGION (TAX REGISTRATION NR 887646402), CHARMAINE CAMILLERI NEE MANGION (KI 339877M), PATRICK BUGEJA (KI 81178M), MATTEW SIVE MATTHEW MAGRO (KI 860138M), PAUL CAMILLERI (KI 704432M), EMANUEL CAMILLERI (KI 860738M), CONCETTA MARIE FARRUGIA NEE CAMILLERI (KI 740134M), MICHELINA SIVE

MIKIELA AZZOPARDI NEE CAMILLERI (KI 361741M), MARIA CONCETTA FALZON (KI 495151M), ROSE CAMILLERI (KI 139248M), JOANNE POLIDANI NEE SAMMUT (KI 230572M), MATTHEW SAMMUT (KI 524576M), ANTONIA SCIBERRAS NEE CAMILLERI (KI 786044M), FRANCESCA MANGION NEE DIACONO (KI 794855M), RITA MANGION NEE DIACONO (KI 115758M), CARMELO DIACONO (KI 281469M), THERESA PSAILA DIACONO NEE DIACONO (KI 620962M), CARMEN SIVE KARMEN GALEA NEE D'AMATO (KI 621162M), ALEXANDER D'AMATO (KI 253068M), ANTHONY SIVE NINU MANGION (KI 182228M), EMANUEL SIVE LELI MANGION (KI 679842M), MARIA CONCETTA D'AMATO NEE MANGION (KI 364333M), EMANUEL CAMILLERI (KI 0780646M), CARMEL CAMILLERI (KI 101849M), KATERINA MIZZI NEE CAMILLERI (KI 64453M), MARIA CONCETTA CAMILLERI NEE CAMILLERI (KI 366460M), CATHERINE CUTAJAR NEE CAMILLERI (KI 117054M), CATRIONA BORG BUONTEMPO NEE CAMILLERI (KI 149583M), CHANTEA CAMILLERI (KI 202889M), CHRISTY GRAVINA (KI 288497M), EMMANUELE DELIA (KI 50537M), MARIA CONCETTA SCHEMBRI NEE FARRUGIA (KI 85237M), MARIA DOLORES CUSCHIERI NEE DARMANIN (KI 223368M), CARMELO SIVE KARMENU DARMANIN (KI 166659M), EMAN CIANTAR (KI 38580M), JOSEPH CIANTAR (KI 325084M), MARIA RUTH CIANTAR (KI 534186M), JOSEPHINE SACCO (PASSAPORT NRU PA 68251865), JENNIFER DELIA (PASSAPORT NRU AJ395721), CARMENA SCHEMBRI (PASSAPORT NRU MT014447), LUCAS SIVE LUKE MANGION (KI 547463M), MARIA CONCETTA SCHEMBRI NEE CAMILLERI (KI 62253M), EMAN CHARLES CAMILLERI (KI 414093M), MARGARET SIVE LOUISE CAMILLERI NEE GRIXTI (KI 658663M), MARLENE CARUANA NEE SCICLUNA (KI 792153M), MARIA LOURDES GATT BONDIN NEE BONDIN (KI 104881M), JOSEPH BONDIN (KI 81278M), FRANCIS SIVE FRANS SIVE FRANGISK BONDIN (KI 663744M), CATHERINE GRECH NEE GRECH (KI 271968M), LOURDES BORG NEE MAGRO (KI 389543M), CARMEN SIVE NENA MICALLEF NEE MAGRO (KI 516651M), JOHN SCICLUNA (KI 630062M),

NAPOLEAN SCICLUNA (KI 718255M) U ROSARIO SIVE ROSE BUSUTTIL (KI 698856M)

U B'DIGRIET TAS-7 TA' MARZU 2024 ĠEW INKLUŻI

CATHERINE SIVE KATERINA NEE MICALLEF (KI 735957M), ANGELO MICALLEF (KI 380080M), ALEXIA ABELA (KI 125084M), ROBERTA SCHEMBRI (KI 583077M), MARTIN MICALLEF (KI 92554M), GEORGINA SIVE GINA FARRUGIA (KI 394063M), KARMENA SIVE CARMEN TANTI (KI 436253M), RITA BUSUTTIL (KI 508654M), ĠUŻEPPI SIVE JOSEPH MANGION (KI 265052M), LUCILLE CALLEJA NEE MICALLEF (KI 490677M), TERRY BALDACCHINO NEE MICALLEF (KI 531471M), MARIO MICALLEF (KI 431866M), GIOVANNA SIVE JOSEPHINE SIVE JANE MICALLEF (KI 102448M), MARGARETH ZERAFA MICALLEF (KI 6386M), PAULINE ZAMMIT (KI 21371M), JOSEPH MICALLEF (KI 58375M), OMAR MICALLEF (KI 368780M), JANE CALLEJA (KI 588847M), MARY CARMEN SIVE MARIA CARMELA MICALLEF (KI 810940M), JOSEPHINE MICALLEF (KI 875652M), PHILIP SAMMUT (KI 851744M), LEONARD SAMMUT (KI 269574M) U PAUL SAMMUT (KI 267482M)

VS

GIOCINTA SIVE CYNTHIA BUGEJA (KI 817351M), ANDREW MANGION (KI 333758M), MARGARET SAID (KI 536759M), PAULINE CAMILLERI (KI 286869M), RONALD MANGION (KI 183281M), RITA CAMILLERI (KI 74336M), VINCENT DARMANIN (KI 165256M), JOSEPH CAMILLERI (KI 592455M),

U B'DIGRIET TAS-17 TA' FRAR 2023

L-AVUKAT DR SIMON MICALLEF STAFRACE U L-PROKURATUR LEGALI MELISSA MARY VICTORIA ANASTASI

ĠEW MAĦTURA KURATURI DEPUTATI SABIEX JIRRAPPREŻENTAW LILL-ASSENTI

RAYMOND DELIA U LARRY MANGION (KI 169962M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 12 t'April 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba sabiex jiġi awtorizzat il-bejgħ tal-fondi uffiċjalment immarkati 13, 15, 17 u 19, gia 4, 5 6 u 7 fi Triq San Pawl, Zurrieq, fit-termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, magħmula permezz ta' rikors datat ħdax (11) ta' Jannar 2023;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ippreżentat nhar il-ħdax (11) ta' Jannar 2023, ir-rikorrenti **Edward Bonello et** ippremettew:

   a. *Illi l-partijiet huma lkoll proprjetarji tal-fondi uffiċjalment immarkati 13,15, 17 u 19 gia 4, 5, 6 u 7 fi Triq San Pawl, Zurrieq, liema fondi ilhom in komproprjeta' bejn il-partijiet għal għexieren ta' snin;*

   b. *Illi l-esponenti ma jridux jibqgħu aktar in komunjoni mal-komproprjetarji l-oħra stante illi ilhom iktar minn tlett snin in komun bejniethom;*

   c. *Illi għalhekk permezz ta' tliet konvenji tas-6 ta' April 2021, tal-4 ta' Mejju 2021 u tas-27 ta' Dicembru 2022 redatti minn Robert Muscat u Sharon Faith Farrugia li kopja tagħhom qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok A sa C, l-esponenti ppromettew illi jittrasferixxu l-proprjeta' in kwistjoni skond il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm miftiehma, liema konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni;*

   d. *Illi sussegwentament għall-iffirmar tal-konvenji hawn imsemmija u waqt li kienu qegħdin isiru r-riċerki rriżulta illi kien hemm persuni oħra li kellhom ishma negliġenti fil-proprjeta' in kwistjoni;*

e. *Illi dan il-konvenju ġie debitament imġedded kif jirriżulta mit-tiġdid hawn anness u mmarkat Dok D, E u F, u huwa soġġett illi l-proprjeta' tiġi trasferita fl-intier tagħha, u dan wara ordni ta' din l-Onorabbli Qorti mogħtija ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

f. *Illi l-valur tal-bejgħ huwa ta' €850,000 li huwa ġust u skond il-prezz tal-proprjeta' fuq is-suq. Illi l-kundizzjonijiet tal-bejgħ normali u ma hemm xejn fil-bejgħ li jista' jikkawza preġudizzju lill-intimati;*

g. *Illi l-esponenti in kwantu sidien ta' 'il fuq minn 255/256 parti indiviża tal-fond imsemmi għandhom interess illi dan il-fond jinbiegħ u dan mhux biss għaliex m'huwiex ta' preġudizzju għall-ebda parti stante illi huwa skond il-valur tas-suq, imma wkoll għaliex kull ma jmur iż-żmien, u jmutu aktar nies, l-ishma tagħhom fil-fond in kwistjoni dejjem qiegħed isir aktar u aktar negliġibbli;*

h. *Illi għalhekk l-esponenti kellhom jiftħu din il-kawza;*

i. *Illi għalhekk jenħtieġ a tenur tal-Artiklu 495A tal-Kap, 16 tal-Liġijiet ta' Malta gialadarba l-partijiet ilhom fi stat ta' komunjonl jew stat ta' indiviżjoni forzata għal aktar minn tlett snin u l-komproprjetarji naqsu milli jiftehmu dwar il-bejgħ ta' din il-proprjeta', jekk din il-Qorti tkun sodisfatta li l-komproprjetarja dissident mhix ser ikunu gravament preġudikati, tawtorizza l-bejgħ skond ma jkunu jixtiequ l-aktar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju għandu;*

3. Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tordna l-bejgħ tal-proprjeta' 13, 15, 17 u 19 gia 4, 5, 6 u 7 fi Triq San Pawl, Żurrieq, skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju tas-6 ta' April 2021, 4 ta' Mejju 2021 u 27 ta' Diċembru 2022, inkluż il-bejgħ tas-sehem proprjeta' tal-intimati;

ii. *Tinnomina Kuraturi Deputati biex jirrappreżentaw lill-partijiet fuq l-att ta' trasferiment relattiv fl-eventwalita' ta' kontumaċja ta' xi wieħed minnhom u tawtorizzahom ukoll sabiex jiffirmaw għan-nom tal-istess intimati kull dikjarazzjoni causa mortis, jekk ikun il-każ;*

iii. *Tordna lir-Reġistratur tal-Qorti biex jippubblika kopja tar-Rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta lokali ta' kuljum;*

iv. *Tawtorizza lil Robert Muscat u/jew kull Nutar ieħor li ser jippubblika l-att sabiex jippreleva mill-prezz rikavat dovut lill-partijiet kull taxxa dovuta minnhom kemm fuq il-bejgħ, kemm fuq dikjarazzjoni causa mortis jekk ikun il-każ, kif ukoll l-ispejjeż u drittijiet talvolta dovuti mill-bejjiegħa in konnessjoni mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ inkluż id-drittijiet dovuti lill-kuraturi;*

v. *Tappunta jum, ħin u lok għal pubblikazzjoni ta' l-istess kuntratti pubbliċi ossia t-trasferiment tal-proprjeta' in kwestjoni u causa mortis jekk ikun il-kas, skond il-pattijiet u kundizzjonijiet mifthiema;*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni;

4. Permezz ta' digriet mogħti fit-tmintax (18) ta' Jannar 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, sittax (16) ta' Frar 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-intimati, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu skont il-liġi;

5. Permezz ta' risposta datata sitta (6) ta' Frar 2023, l-intimati **Giocinta sive Cynthia Bugeja, Andrew Mangion, Margaret Said, Pauline Camilleri, Ronald Mangion u Larry Mangion** eċċepew:

   a. *Illi l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom, u iżjed minn hekk għandhom jiġu stabbiliti l-kwoti eżatti u preċiżi tal-ishma relattivi tal-proprjeta' in vendita;*

b. *Illi l-esponenti ma jaqblux mal-prezz stante li jikkontendu li l-proprjeta' in kwestjoni tiswa aktar minn dak maqbul fil-konvenji mertu tar-rikors odjern. Illi d-differenza fil-prezz hija waħda konsiderevoli;*

c. *Illi l-esponenti ma għandhomx ikunu kkundannati jħallsu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, anqas l-ispejjeż rappresentanti s-sehem tagħhom fuq il-proprjeta', u dana għaliex kienu biss uħud minn l-atturi li nnegozjaw il-wegħda tal-bejgħ mal-kumpratur ad esklużjoni tal-esponenti b'mod illi kien impossibbli għall-esponenti li jipparteċipaw fin-negozjati sabiex jikkawtelaw l-interessi tagħhom;*

d. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Bl-ispejjeż;

6. B'digriet mogħti minn din il-Qorti kif diversement presjeduta nhar is-sbatax (17) ta' Frar 2023, ġew nominati l-Avukat Dr Simon Micallef Stafrace u l-PL Melissa Mary Victoria Anastasi bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Larry Mangion u Raymond Delia. Madanakollu, **din il-Qorti tinnota illi l-intimat Larry Mangion issolleva eċċezzjonijiet flimkien ma' numru ta' intimati oħra, kif spjegat aktar 'il fuq**;

7. B'risposta datata tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2023, l-**Avukat Dr Simon Micallef Stafrace u l-PL Melissa Anastasi**, fil-kwalita' tagħhom ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti **Raymond Delia**, eċċepew illi huma ma kinux edotti mill-fatti, u rriservaw id-dritt li jippreżentaw risposta motivata f'każ u jekk jiġu edotti mill-fatti;

8. Permezz ta' rikors datat tlettax (13) ta' Frar 2024, ir-rikorrenti informaw lil din il-Qorti illi kien irriżultalhom illi wieħed mill-antenati ta' wħud mill-atturi li kellu sehem irriżorju fil-proprjeta', Calcedonio Mangion, kien miet intestat u żżewweġ darbtejn. L-eredi tiegħu irratifikaw il-konvenut mertu tal-kawża, bi qbil mat-talbiet tal-kawża odjerna. Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni li jidhrilha xierqa u opportuna

tordna korrezzjoni fl-okkju ai termini tal-Artikolu 175(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u żżid mal-elenku tal-atturi lil Catherine sive Katerina nee Micallef (KI 735957M), Angelo Micallef (KI 380080M), Alexia Abela (KI 125084M), Roberta Schembri (KI 583077M), Martin Micallef (KI 92554M0, Georgina sive Gina Farrugia (KI 394063M), Karmena sive Carmen Tanti (KI 436253M), Rita Busuttil (KI 508654M0, Ġużeppi sive Joseph Mangion (KI 265052M), Lucille Calleja nee Micallef (KI 490677M), Terry Baldacchino nee Micallef (KI 531471M), Mario Micallef (KI 431866M), Giovanna sive Josephine sive Jane Micallef (KI 102448M), Margareth Zerafa Micallef (KI 6386M), Pauline Zammit (KI 21371M), Joseph Micallef (KI 58375M), Omar Micallef (KI 368780M), Jane Calleja (KI 588847M), Mary Carmen sive Maria Carmela Micallef (KI 810940M), Josephine Micallef (KI 875652M), Philip Sammut (KI 851744M), Leonard Sammut (KI 269574M) u Paul Sammut (KI 267482M). Fin-nuqqas t'oġġezzjoni da parti tal-intimati, din il-Qorti laqgħet it-talba permezz ta' digriet mogħti nhar is-sebgħa (7) ta' Marzu 2024, u ordnat il-korrezzjoni mitluba.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti Edward Bonello noe, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) konvenju datat sitta (6) t'April 2021 (**Dok A** a fol 7 *et seq* tal-proċess); (b) konvenju datat erbgħa (4) ta' Mejju 2021 (**Dok B** a fol 15 *et seq* tal-proċess); (c) konvenju datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Diċembru 2022 (**Dok C** a fol 19 *et* seq tal-proċess); (d) estensjoni tal-konvenji tas-sitta (6) t'April 2021 u tal-erbgħa (4) ta' Mejju 2021, datata dsatax (19) ta' Settembru 2022 (**Dok D** a fol 22 *et seq* tal-proċess, **Dok E** a fol 34 *et seq* tal-proċess, u **Dok F** a fol 45 *et seq* tal-proċess);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati Giocinta sive Cynthia Bugeja, Andrew Mangion, Margaret Said, Pauline Camilleri, Ronald Mangion u Larry Mangion, datata sitta (6) ta' Frar 2023;

11. Rat illi l-intimati Rita Camilleri, Vincent Darmanin u Joseph Camilleri, minkejja illi ġew debitament notifikati bir-rikors u l-avviż tas-smigħ, naqsu milli jintavolaw risposta fit-terminu lilhom konċess;

12. Reġgħet rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversement presjeduta datat sbatax (17) ta' Frar 2023 illi permezz tiegħu ġew nominati l-Av Dr Simon Micallef Stafrace u l-PL Melissa Mary Victoria Anastasi bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Larry Mangion u Raymond Delia;

13. Rat ir-risposta tal-Av Simon Micallef Stafrace u l-PL Melissa Anastasi fil-kwalita' tagħhom ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Raymond Delia biss (stante illi Larry Mangion kien intavola risposta flimkien mal-intimati l-oħra);

14. Rat in-nota tal-Av Simon Micallef Stafrace noe et illi permezz tagħha esebixxa *e-mail* mibgħuta lill-Av Daniel Buttigieg għal informazzjoni dwar l-assenti Raymond Delia (**Dok A** a fol 85A-85B tal-proċess);

15. Rat in-nota tar-rikorrenti illi permezz tagħha ppreżentaw in atti: (a) konvenju datat għaxra (10) t'April 2023 (**Dok DB1** a fol 88 *et seq* tal-proċess; (b) skrittura privata mhix datata iżda ffirmata minn Giocinta sive Cynthia Bugeja u Ben Mangion (**Dok DB2** a fol 93 *et seq* tal-proċess); (c) skrittura privata datata tnejn (2) ta' Mejju 2023 (**Dok DB3** a fol 110 *et seq* tal-proċess); (d) *Valuation Report* imħejji mill-Perit Adrian Mangion rigward il-proprjeta' in vendita' (**Dok DB4** a fol 131 *et seq* tal-proċess); u (e) dokument b'rendikont tal-ishma fil-proprjeta' in vendita' (**Dok DB5** a fol 192 *et seq* tal-proċess);

16. Rat ir-rikors konġunt tal-intimati Giocinta sive Cynthia Bugeja, Andrew Mangion, Margaret Said, Pauline Camilleri, Ronald Mangion, Larry Mangion u l-Av Simon Micallef Stafrace noe et, illi permezz tiegħu iddikjaraw illi huma kienu raw u ħadu konjizzjoni tal-provi prodotti mill-atturi fil-kawża odjerna, u li ma kellhomx aktar provi ulterjuri xi jressqu, u talbu illi l-kawża titħalla għas-sentenza;

17. Rat in-nota tar-rikorrenti datata tnejn (2) ta' Frar 2024 illi permezz tagħha r-rikorrenti ppreżentaw (a) kopja tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, immarkata **Dok CB1** a fol 202 *et seq* u a fol 217 *et seq* tal-proċess u (b) affidavit tar-rikorrenti Catherine Bonello, immarkat **Dok CB2** a fol 216 tal-proċess;

18. **Rat in-nota ta' ċessjoni illi permezz tagħha r-rikorrenti ċedew il-kawża fil-konfront tal-intimat Joseph Camilleri, a fol 221 tal-proċess;**

19. Rat ir-rikors tar-rikorrenti datat tlettax (13) ta' Frar 2024 illi permezz tiegħu talbu sabiex issir korrezzjoni fl-okkju ai termini tal-Artikolu 175(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiżdiedu l-eredi ta' Calcedonio Mangion mar-rikorrenti, u d-digriet illi permezz tiegħu din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ordnat il-korrezzjoni mitluba nhar is-sebgħa (7) ta' Marzu 2024;

20. Rat in-nota tar-rikorrenti illi permezz tagħha ppreżentaw estratt mill-Gazzetta tal-Gvern datata sitta (6) ta' Frar 2024 immarkata **Dok A** a fol 254 *et seq* tal-proċess u estratt mill-gazzetta lokali *The Malta Independent* datata tnax (12) ta' Frar 2024 immarkata **Dok B** a fol 256 tal-proċess, in ottemporanza mal-Artikolu 495A(3) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

21. **Rat id-digriet mogħti waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Marzu 2024 illi permezz tiegħu din il-Qorti ddikjarat illi kienet sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża fil-konfront ta' Joseph Camilleri;**

22. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

23. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

24. Preliminarjament, din il-Qorti sejra tagħmel żewġ osservazzjonijiet:

25. L-ewwelnett, din il-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti in kwantu magħmula fil-konfront tal-konvenut Joseph Camilleri. Dan peress illi l-kawża ġiet ċeduta fil-konfront tiegħu;

26. It-tieni nett, ma rriżultax lil din il-Qorti illi r-rikorrent Edward Bonello huwa proprjetarju ta' xi sehem mill-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna. Dan la mid-diversi konvenji esebiti in atti, illi fihom huwa jidher biss għan-nom u in rappreżentanza ta' numru ta' proprjetarji, u lanqas mill-prospett bl-għadd u l-valur tal-ishma tal-proprjetarji a fol 193-194 tal-proċess. Konsegwentement, din il-Qorti sejra **<u>tiċħad</u>** it-talbiet rikorrenti in kwantu magħmula mill-istess rikorrent;

27. Il-kawża odjerna ġiet intavolata ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn huwa stabbilit illi:

> *495A. (1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.*
>
> *(2) It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu*

kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.

(3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ kif ukoll lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed ta' kuljum.

(4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti.

(5) Il-komproprjetarji l-oħra kif ukoll il-kuraturi jistgħu, fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika li ssirilhom tar-rikors, jew fil-każ ta' komproprjetarju li ma jkunx ġie notifikat bir-rikors fi żmien għoxrin ġurnata mill-aħħar pubblikazzjoni msemmija fis-subartikolu (3), jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x'ikun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.

(6) Meta tiġi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-

dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(7) Il-qorti għandha tiddeċiedi dwar ir-rikors, u jekk tiddeċiedi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha iktar minn hekk –

(a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;
(b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att;

(ċ) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-kuntratt jew istrument ieħor ta' trasferiment.

(8) Il-qorti tista', billi jsirilha rikors minn xi parti li jkollha interess, tibdel il-jum, il-ħin jew il-post fejn ikun ser isir it-trasferiment.

(9) Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tkun ċaħdet ir-rikors skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista', minkejja d-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-artikolu, tordna l-bejgħ tal-beni b'liċitazzjoni skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 521 u 522.

28. Fl-ewwel lok jiġi dikjarat illi, inizjalment, l-intimati Giocinta sive Cynthia Bugeja, Andrew Mangion, Margaret Said, Pauline Camilleri, Ronald

Mangion u Larry Mangion m'opponewx għall-bejgħ *per se*, iżda għall-prezz miftiehem mir-rikorrenti ma' terzi. Madanakollu, il-konvenji esebiti mir-rikorrenti bħala **Dok DB1** a fol 88 *et seq* tal-proċess u **Dok DB2** a fol 93 *et seq* tal-proċess juru illi dawn l-istess intimati finalment aċċettaw illi jbiegħu sehemhom għall-prezz miftiehem;

29. L-intimati noe lanqas opponew għat-talbiet kif dedotti fir-rikors ġuramentat, iżda jeċċepixxu biss illi m'humiex edotti mill-fatti filwaqt illi rriservaw id-dritt tagħhom illi jippreżentaw risposta motivata f'każ illi jiġu edotti mill-fatti. Għal kull buon fini jiġi dikjarat illi risposta ulterjuri ma ġietx ippreżentata mill-intimati noe;

30. In oltre, in-nuqqas t'oġġezzjoni da parti tal-intimati hija impliċita wkoll fir-rikors konġunt tagħhom datat wieħed u tletin (31) t'Awwissu 2023[1] illi permezz tiegħu jiddikjaraw illi huma raw u ħadu konjizzjoni tal-provi prodotti mill-atturi fil-kawża odjerna, u li ma kellhomx provi ulterjuri xi jressqu;

31. Għaldaqstant jidher lil din il-Qorti illi l-intimati m'humiex qed jopponu t-talbiet kif dedotti;

32. Minkejja dan, iżda, din il-Qorti sejra xorta waħda tgħaddi sabiex tara illi l-elementi rikjesti mil-liġi sabiex tintlaqa' talba bħal dik odjerna jissussistu fil-każ odjern;

33. Din il-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

    a. Jirriżulta anke mad-daqqa t'għajn min-numru t'eredi involuti illi l-proprjeta' in kwestjoni ilha tinżamm in komuni għal aktar minn tliet snin u li r-rikorrenti għandhom il-maġġor parti tal-ishma fil-fond in kwestjoni, kif rikjest mill-Artikolu 495A(1);

[1] A fol 195 tal-proċess

b. Ma tressqet l-ebda prova illi hemm xi kawża oħra pendenti għall-qsim tal-proprjeta' quddiem xi Qorti jew Tribunal ieħor għajr dik odjern. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt dan ir-rekwiżit taħt l-Artikolu 495A(1);

c. Ir-rikorrenti jesebixxu prospett bl-għadd u l-valur tal-ishma ta' kull wieħed mill-partijiet involuti[2] kif ukoll il-konvenji u l-estensjonijiet relattivi illi jinkludu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ser isir il-bejgħ[3]. Dan in ottemporanza ma' dak rekwiżit fl-Artikolu 495A(2);

d. Ir-rikors ġie notifikat lill-kuraturi li ġew maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lill-komproprjetarji illi m'humiex magħrufa, fit-termini tal-Artikolu 495A(3), u l-istess kuraturi saħansitra intavolaw risposta għar-rikors promotur. Il-Qorti rat ukoll illi saret id-debita pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u f'ġurnal wieħed lokali fit-termini tal-istess sub-artikolu[4];

e. Ir-rikorrenti Catherine Bonello nee Briffa kkonfermat bil-ġurament tagħha illi l-konvenut Raymond Delia huwa assenti minn Malta u ma jistax jinstab[5];

f. Il-komproprjetarji konvenuti u l-kuraturi deputati ngħataw l-opportunita illi jopponu l-bejgħ u illi jiddikjaraw x'inhu l-preġudizzju gravi li huma ser ibatu minħabba fil-bejgħ, fit-termini tal-Artikolu 495A(5) tal-Kap 16;

34. Finalment, tenut kont tal-fatt illi ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni għall-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ tal-fond in kwestjoni, kif irriżulta mill-konvenji illi permezz tagħhom il-konvenuti saħansitra rratifikaw l-istess pattijiet u kondizzjonijiet (inkluż il-prezz tal-bejgħ), din il-Qorti ma ratx il-ħtieġa illi ssir stima tal-proprjeta' fit-termini tal-Artikolu 495A(6). Dan anke wara illi rat il-*Valuation Report* redatt mill-Perit Adrian Mangion[6]. Din il-Qorti

---

[2] A fol 193-194 tal-proċess
[3] **Dok DB1** a fol 88 *et seq* tal-proċess, **Dok DB2** a fol 93 *et seq* tal-proċess, **Dok DB3** a fol 110 *et seq* tal-proċess u **Dok DB1 sa DB8** a fol 229 *et seq* tal-proċess
[4] **Dok A** u **Dok B** a fol 254 *et seq* tal-proċess
[5] **Dok CB2**a fol 216 tal-proċess
[6] **Dok DB4** a fol 131 *et seq* tal-proċess

ma jidhrilhiex illi ser jiġi arrekat lill-minoranza xi preġudizzju gravi jekk il-bejgħ isir taħt il-kundizzjonijiet kif mifthiema fl-istess konvenju;

35. In konsiderazzjoni tal-premess, in il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet rikorrenti kif dedotti.

Decide

36. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti in kwantu ġew magħmula fil-konfront tal-intimat Joseph Camilleri;

(ii) **Tiċħad** it-talbiet rikorrenti in kwantu ġew magħmula mir-rikorrent Edward Bonello;

(iii) **Tilqa' l-ewwel talba** tar-rikorrenti ad esklużjoni ta' Edward Bonello, u tawtorizza l-bejgħ tal-proprjeta' 13, 15, 17 u 19 gia 4, 5, 6 u 7 fi Triq San Pawl, Żurrieq skond il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fil-konvenji tas-sitta (6) t'April 2021, erbgħa (4) ta' Mejju 2021 u 27 ta' Diċembru 2022, inkluż il-bejgħ tas-sehem proprjeta' tal-intimati;

(iv) **Tilqa' t-tieni talba** tar-rikorrenti ad esklużjoni ta' Edward Bonello u għal dan il-għan tinnomina lil Dr. Benjamin Valenzia bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-partijiet fuq l-att ta' trasferiment relattiv fl-eventwalita' ta' kontumaċja ta' xi wieħed mill-partijiet, u tawtorizzah ukoll sabiex jiffirma għan-nom tal-istess intimati kull dikjarazzjoni *causa mortis* jekk hekk jeħtieġ;

(v) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba tar-rikorrenti stante illi ġiet sorvolata fil-mori tal-kawża;

(vi) **<u>Tilqa' r-raba' talba</u>** tar-rikorrenti ad esklużjoni ta' Edward Bonello u tawtorizza lin-Nutar Robert Muscat sabiex jippubblika l-att, u sabiex jippreleva mill-prezz rikavat dovut lill-partijiet kull taxxa dovuta minnhom kemm fuq il-bejgħ, kemm fuq dikjarazzjoni *causa mortis* jekk ikun il-każ, kif ukoll l-ispejjeż u drittijiet talvolta dovuti mill-bejjiegħa in konnessjoni mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ, inkluż id-drittijiet dovuti lill-kuraturi;

(vii) **<u>Tilqa' l-ħames talba</u>** tar-rikorrenti ad esklużjoni ta' Edward Bonello u tiffissa d-data ta' nhar it-tlettax (13) ta Mejju 2024 fil-bini tal-Qrati tal-Ġustizzja, Valletta għall-pubblikazzjoni tal-att relattiv ta' bejgħ u trasferiment tal-proprjeta' in kwestjoni u *causa mortis* jekk ikun il-każ, skond il-pattijiet u kundizzjonijiet mifthiema;

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Amanda Zerafa
Deputat Reġistratur