FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 25 ta' April 2024

Rikors numru 468/2022

Paul Caruana (K.I. 122155M)
Joseph Caruana (K.I. 230657M)
Dolores sive Doreen Vella (K.I. 215562M)
Alison Caruana (K.I. 390481M)
Neville Caruana (K.I. 533387M)
Federica Caruana (K.I. 85869M)
Maria Concetta sive Cettina Caruana (K.I. 433961M)

vs.

B'digriet tal-5 ta' Settembru 2022, ġew nominati Dr. Christopher Chircop u l-P.L. Nicholette Aquilina di Noto bħala Kuraturi Deputati biex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa ta' Ersilia Zahra.

Renald Dalli(K.I. 34346M) għal kull interess li jista' jkollu Lidia Churchwood (Passaport Ingliż numru 1315198) hekk kif debitament rappreżentata minn Gordon Dalli (K.I. 39887M) għal kull interess li jista' jkollha Olga Dalli (K.I. 96347M) għal kull interess li jista' jkollha.

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tar-rikorrenti ippreżentat fit-3 ta' Ġunju 2022, permezz ta' liema talbu hekk:

   Għaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex għar-raġunijiet premessi:

i) Tawtorizża l-bejgħ hekk kif ipprospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju.

ii) Tiffissa data, ħin u lok fejn għandu jsir il-kuntratt tal-bejgħ;

iii) Taħtar lin-nutar pubbliku Dottor Joseph Smith La Rosa jew lin-nutar Dottor Matthew Agius sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv

iv) Tikkonferma lill-Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lis-sidien mhux magħrufa fuq il-kuntratt pubbliku;

v) Tagħti direzzjoni u tordna lin-nutar pubbliku in kwistjoni ħalli jiddepożita s-sehem spettanti lis-sidien mhux magħrufa mir-rikavat tal-imsemmi bejgħ taħt l-awtorita tal-qorti;

vi) Tagħti dawk il-provvedimenti oħra li dina l-qorti jidhrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

2. Rat ir-risposta tal-Kuraturi Deputati ippreżentata fit-28 ta' Ottubru 2022, permezz ta' liema iddikjaraw li għadhom mhumiex edotti mill-fatti tal-każ, u għaldaqstant jirriservaw id-dritt li jippreżentaw risposta ulterjuri f'każ u jekk ikunu edotti mill-fatti. Dwar il-mertu, ġie rilevat li r-rikorrenti għandhom il-piż tal-prova li jikkonvinċu lil din il-qorti li l-kriterji kollha rikjesti u stabbiliti fl-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kienu attwati.

3. Rat li b'digriet tal-5 ta' Settembru 2022, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat il-Kuraturi Deputati bħala kuraturi għall-finijiet kollha tal-liġi (fol 26).

4. Fil-15 ta' Jannar 2024, semgħet it-trattazzjoni orali tal-partijiet.

5. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

6. Rat li fil-verbal tal-15 ta' Jannar 2024, il-kawża tħalliet ghas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

7. Il-fatti tal-każ huma is-segwenti (in suċċint):

Jirriżulta li ir-rikorrenti huma proprjetarji tas-sehem ta' erbgha minn seba' partijiet indivizi tal-fond numru 19 fi Triq San Filippu l-Isla. Jirriżulta li dan is-sehem ġie għandhom permezz tal-wirt tad-defunti Melchior Caruana u Giovanna Caruana, li huma l-ġenituri ta' Paul, Joseph, Philip, Doris u Federica aħwa Caruana. Fil-fatt, jirriżulta li permezz tat-testment unica charta fl-atti tan-nutar Dottor Carmel Mangion datat 1990 esebit bħala Dok C fol 11. Jirriżulta wkoll li r-rikorrenti ġabu prova tal-provenjenza tal-predeċessuri fit-titolu peress li l-proprjetà in kwistjoni kienet oriġinarjament tappartjeni lil Carmelo Zahra u Carmela Zahra. Għalhekk, ġie esebit ukoll it-testment ta’ Carmelo u Carmela Zahra datat 29 ta' Mejju 1915. Dok D fol 13, flimkien mal-kuntratt ta' akkwist oriġinali ta' 15 ta' Diċembru 1980, li jinsab esebit fol 18 tal-proċess.

Jirriżulta għalhekk li r-rikorrenti huma propjetarji ta' erbgha minn seba' (4/7) porzjonijiet indiviżi ta' l-imsemmija propjetà filwaqt li Ersilia Zahra kienet il-proprjetarja tar-rimanenti sehem, ossija ta' tlieta minn sebgha (3/7) ishma indiviżi tal-fond numru 19 fi Triq San Filippu l-Isla. Illi kif premess, Ersilia Zahra mietet xebba u intestata fl-24 ta' Jannar 1985. Għaldaqstant, ir-rikorrenti mhumiex a konoxxenza tas-sidien mhux magħrufa ta' dan is-sehem mill-imsemmija propjetà.

Jirriżulta sussegwentement, li r-rikorrenti flimkien ma' Rena Dalli, Lidia Churchwood u Olga Dalli daħlu f' konvenju ma’ Dottor Daniel Attard u Annalise Attard, liema konvenju sar fl-atti tan-nutar Joseph Smith La Rosa u huwa datat 20 ta' Lulju 2020, Dok F fol 22, sabiex dan l-imsemmi fond jinbiegħ.

C. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

8. Din il-kawża hija imsejsa fuq l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. L-artikolu 495A daħal fil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Din id-dispożizzjoni tal-liġi tagħti l-fakultà lill-qorti li tawtorizza bejgħ ta' proprjeta` in komuni meta l-bejgħ jinżamm minn xi kompropjetarji.

9. L-artikolu 495A(1) jiddisponi:

> 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 ghall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftehmu 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 skond ma jkun

jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.

It-tieni subartikolu, ig]id is-segwenti:

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 ta' l-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi ndikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u iċ-ċirkostanzi relattivi.

It-tielet subartikolu jipprovdi:

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.

Ir-raba' subartikolu jipprovdi:

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

10. Jibda biex jingħad li fil-kawża **Carmelo Abela et vs Dr. Noel Bartolo et** (831/2017) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-30 ta' April 2018, ġew enunċjati ir-rekwiżiti essenzjali għal din l-azzjoni fejn ġie speċifikat is-segwenti:

Il-kondizzjonijiet li jistgħu jagħtu lok għal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subinċiżi huma s-segwenti:

1. Il-komunjoni tal-ħaġa għal aktar minn ghaxar (10) snin bejn il-komproprjetarji kollha
2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni għall-qsim tal-proprjeta in komun.
3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ ta' proprjeta partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.
4. Ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-istess proprjeta.
5. In-nuqqas ta' preġudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joġġezzjonaw jekk il-bejgħ tal-proprjeta ssir bil-kundizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maġġoranza tal-komproprjetarji.

11. Pemezz tal-Att XIV tal-2016, il-perjodu ta' ghaxar (10) snin hawn fuq imsemmi ġie ridott għal perjodu ta' tliet snin.

12. Il-bażi legali wara din l-azzjoni li tinneċessita l-inklużjoni tal-proprjetarji kollha hi ċ-ċertezza li ordni ta' qorti tikkrea bejn il-komproprjetarji kollha fuq proprjetà partikolari dwar il-bejgħ tagħha bil-kondizzjonijiet espliċiti li taħthom din il-propjetà fl-intier tagħha għandha tinbiegħ, liema ordni tkun torbot lill-komproprjetarji kollha.

13. Kif intqal fis-sentenza f'ismijiet **Josephine Grech pro et noe vs George Joseph Parnis** (168/16) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim' Awla fis-6 ta' Frar 2017, kif ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru 2017:

> L-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 huwa eżemplari eċċellenti ta' dan il-kompromess. Proprjetà li titħalla mhux maqsuma għal aktar minn 10 snin (jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April 2016), li huwa diġà perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravament ippreġudikati. Għalhekk, mhux biżżejjed li jiġu ippreġudikati, imma jeħtieġ li jkunu gravament ippreġudikati. Hawn il-leġiżlatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jinġiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir, il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi imminati l-iskop kollu tal-preċitat artikolu 495 tal-Kapitolu 12.

14. Inoltre`, fil-kawża deċiża mill-Prim Awla Qorti Ċivili fis-27 ta' Gunju 2017, fl-ismijiet **Carmelo Spiteri et vs Josephine Debono et** (899/2016) ġie ritenut:

> Il-kawża u r-raġuni tal-artikolu 495A hu l-ħall tax-xirka tal-kompropjetarji meta l-minoranza ma tkunx trid tinħall mill-komproprjetà. Jekk jinstab xerrej u l-valur oġġettiv tas-sit hu raġonevoli u realistiku tenut kont tal-fatti marbuta direttament mas-sit allura r-rieda tal-maġġoranza għandha tirbaħ. Hu inutili li wieħed jispekula li seta' nġib prezz aħjar jew il-potenzjal ta' l-iżvilupp hu aktar. Il-mezzi u intenzjoni tal-akkwirent prospettiv mhumiex rilevanti għall-fini tal-valur tal-propjetà. Dak li hu rilevanti hu l-valur tas-sit fis-suq, u jekk il-bejgħ ikunx ser jikkrea preġudizzju serju lill-minoranza. Tali preġudizzju ma jistax jitqies b'mod ipotetiku jew teoretiku jew fondat fuq raġuni li tista' jew ma tistax isseħħ..

15. Illi kif ġara fil-każ in eżami, meta jkun hemm kompropjetarji li mhumiex magħrufa, il-Leġislatur fl-artikolu 495A(3) tal-Kodiċi Ċivili espressament ipprovda għall-ħatra ta' kuraturi sabiex jirrappreżentaw lill-komproprjetarji li mhumiex magħrufa. L-iskop ta' dan l-artikolu kien intiż sabiex jiffaċilita t-trasferiment ta' propjeta fl-intier tagħha meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li

għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment fl-intier tal-propjetà in komun.[1]

16. Għalhekk fil-proċedura odjerna ir-rikorrenti qed jibbażaw il-każ tagħhom fuq l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, mhux għaliex wieħed jew aktar mill-komproprjetarji huma riluttanti li jiddisponu mill-proprjetà in kwistjoni, iżda għaliex wieħed mill-kompropjetarji - Ersilia Zahra illum defunta – għandha l-eredi tagħha mhumiex magħrufa.

17. Għaldaqstant, f'dawn iż-żewġ istanzi imsemmija fis-subartikoli (3) u (4) tal-artikolu 495A, jindika li l-provvedimenti huma ugwalment applikabbli f'ċirkostanzi fejn kompropjetarji mhumiex magħrufa. Madankollu jinkombi fuq ir-rikorrenti jew wieħed minnhom li jippreżenta **dikjarazzjoni maħlufa** li jiddikjara li xi komproprjetarju mhuwiex magħruf. Din hija meħtieġa *sine qua non* mil-ligi.[2]

Ikkunsidrat

18. Il-Liġi tobbliga lil din il-Qorti li qabel xejn tassigura li biex l-azzjoni tar-rikorrenti tirnexxi, dawn ikunu jridu jkunu osservaw il-kundizzjonijiet u r-rekwiżiti imsemmija fil-Liġi jkunu jeżistu u jkunu wkoll ġew osservati.

19. Ma jirriżultax li hemm pendenti xi kawża ta' diviżjoni li tirrigwarda l-proprjetà in kwistjoni, kif premess mill-istess rikorrenti.

20. Mill-atti tal-każ jirriżulta wkoll il-pubblikazzjonijiet ai termini tal-artikolu 495A (3) tal-Kodiċi Ċivili.

21. Rat ukoll li ġie eżebit esebit rigwardanti l-proprjetà de quo u li jindika li r-rikorrenti ma jridux li jibqgħu jippossjedu l-proprjeta in komun.

---

[1] Ara **Aloysius Farrugia et vs Dr. Josette Sultana et noe** (756/2016) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fil- 31 ta' Mejju 2017: **Philip Agius et vs Avv. Josette Sultana et noe (**262/2018) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Civili fl-10 ta' Lulju 2019.

[2] Ara f'dan is-sens il-kaz **Carmelo sive Charles Demicoli vs L-Avukat Dr. Martin Fenech et** (552/2022) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-13 ta' Lulju 2023, li ttrattat b'mod speċifiku l-artikolu 495A(4) tal-Kodiċi Ċivili.

22. Rekwiżit ewlieni biex din il-kawża tirnexxi hija li r-rikorrenti jridu qabel xejn jippruvaw l-istat ta' komproprjeta bejn il-partijiet u li dan ikun ilu għal aktar minn tliet snin.

23. Illi kwantu għall-istat ta' komproprjeta il-Qorti rat li fir-rikors promotur ir-rikorrenti jispjegaw bil-ġurament ta' Federica Caruana kif din il-proprjeta waslet għand l-aventi kawża tar-rikorrenti. Għalkemm hemm diversi dettalji li jispjegaw l-iter u l-ishma rispettivi, huwa ċar li hemm partijiet tal-provenjenza li ma ġewx spjegati fir-rikors u l-anqas sorretti minn provi dokumentarji.

24. Ad eżempju. Ġie spjegat kif Melchiorre u Giovanna Caruana kienu saru l-proprjetarji ta' erba' partijiet minn sebgħa (4/7) tal-fond de quo u ġew eżebiti l-kopja tat-testment ta' Carmelo u Carmela Zahra tad-29 ta' Mejju 1915 (dok D), il-kuntratt tal-bejgħ in atti Nicola Said fejn Giuseppe Zahra, Maria Stella Zahra u Aida Dalli biegħu erba' partijiet minn sebgħa (4/7) mill-fond de quo lil Melchiore Caruana u Giovanna Caruana; u ġie eżebit ukoll kopja tat-testment unica charta in atti Carmelo Mangion bejn Melchiore Caruana u Giovanna Caruana. Fil-paragrafu 3 tal-premessi ġie mistqarr ukoll li dan is-sehem ta' erbgħa partijiet minn sebgħa għadda fuq ir-rikorrenti wara l-mewt tal-imsemmija Melchiore Caruana, Giovanna Caruana u Philip Caruana. Mill-premessa numru 4 din il-Qorti fehmet li Philip Caruana kien wieħed mill-ulied ta' Melchiore Caruana u Giovanna Caruana, in kwantu jingħad li Melchiore Caruana u Giovanna Caruana kienu l-ġenituri ta' Paul, Joseph, Philip, Doreen u Federica Caruana.

25. F'dan il-paragrafu numru 4 jingħad ukoll li Melchiore Caruana u Giovanna Caruana kienu istitwew lil dawn uliedhom bħala eredi universali tagħhom f'ishma ndaqs bejniethom. Iżda meta din il-Qorti ġiet biex tara l-prova in sostenn ta' dan, ossija t-testment in atti Carmel Mangion li għalih saret riferenza wieħed isib li l-kopja eżebita hija nieqsa mill-parti operattiva ta' dan it-testment li preżumibbilment kienet tinsab fil-paġna numru 24 tal-volum li però hija nieqsa mill-kopja. B'hekk l-aħjar prova dwar min verament huma l-werrieta ta' Melchiore u Giovanna konjuġi Caruana hija nieqsa.

26. Apparti minn hekk, għalkemm ġie mistqarr fir-rikors li Philip Caruana kien wieħed minn ulied Melchiore Caruana u Giovanna Caruana u li ntqal ukoll li huwa ġie nieqes, l-atti huma sajmin għal kollox minn informazzjoni u prova dwar id-deċess tal-imsemmi Philip Caruana, kif ukoll dwar min huma l-werrieta ta' dan l-istess Philip

Caruana. Il-Qorti tista' tagħmel biss assunzjoni dwar min setgħu ikunu dawn il-werrieta ta' Philip Caruana minħabba d-differenza fl-eta bejn Alison Caruana u Neville Caruana u l-kumplament tar-rikorrenti. Iżda xorta waħda tibqa' l-inkonjita dwar x'kapaċita għandha Maria Concetta sive Cettina Caruana. Fi ftit kliem, meta miet, kif inhu regolat il-wirt ta' Philip Caruana u min huma effettivament il-werrieta ta' Philip Caruana ma ġiex muri.

27. Il-Qorti ma tistax tassumi kwalitajiet ta' komproprjetarji iżda jinkombi fuq min iressaq il-kawża li jipprova l-kwalita tiegħu ta' komproprjetarju billi jressaq l-aħjar prova dwar dan. Dan mhux xi dettall ċkejken, iżda huwa dettall essenzjali biex tkun tista' tirnexxi din l-azzjoni.

28. Iżda din mhix l-unika mankanza f'dan il-każ. Il-Liġi fl-artikolu 495A(4) tal-Kodiċi Ċivili teħtieġ ukoll li ssir id-dikjarazzjoni konfermata bil-ġurament ta' xi wieħed mir-rikorrenti li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab.

29. Issa din id-dikjarazzjoni f'dan il-każ ma ssibhiex – la fil-parti espożittiva tar-rikors, u wisq anqas ma tinstab f'xi affidavit, in kwantu ma ġewx eżebiti tali provi. Għalkemm wieħed isib rikors (mhux ġuramentat) għall-ħatra tal-kuraturi deputati fejn ir-rikorrenti jistqarru li l-ħtieġa għall-ħatra tal-kuraturi kienet dovuta għall-fatt li mhux l-intimati kollha kienu magħrufa, dan ma jistax jitqies li jissodisfa l-vot tal-Liġi in kwantu d-dikjarazzjoni trid tkun magħmula bil-ġurament. Ma hemm ebda dikjarazzjoni bil-ġurament ta' xi wieħed mir-rikorrenti fis-sens li xi komproprjetarju minnhom ma kienx magħruf jew li ma kienx jista' jinstab.

30. Għall-fini ta' preċiżjoni jingħad li fl-okkju miktub fir-rikors promotur hemm riferenza li l-kawża qegħda ssir kontra kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa ta' Ersilia Zahra. Imbagħad fir-raba' talba wieħed isib li r-rikorrenti jitolbu l-ħatra ta' kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lis-sidien mhux magħrufa fuq il-kuntratt pubbliku. Biss dawn ir-riferenzi, anke jekk jistabu fuq ir-rikors ġuramentat qajla jistgħu jitqiesu bħala dak li l-Liġi teħtieġ meta teżiġi li ssir dikjarazzjoni konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab.

31. Il-każ **Philip Agius et vs l-Avv. Dottor Joseph Sultana et** diġà supra ċitat, jirreferi wkoll, speċifikatament għall-importanza ta’ dan ir-rekwiżit ai termini tal-artikolu 495A (4) tal-Kodiċi Ċivili.

32. Billi r-rikorrenti ma ottemperawx ruħhom ma' dak li trid il-liġi fl-artikolu 495A(4) tal-Kodiċi Ċivili in kwantu naqsu milli juru bl-aħjar provi l-eżistenza tal-kriterji kollha rikjesti u stabbiliti fl-istess artikolu, din il-qorti sejra tilqa’ t-tieni eċċezzjoni mresqa mill-Kuraturi Deputati.

Deċide

Għaldaqstant għall-motivi premessi, il-Qorti filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-Kuraturi Deputati, tilqa’ t-tieni eċċezzjoni tal-istess Kuraturi Deputati peress li r-rikorrenti naqsu milli juru bl-aħjar provi l-eżistenza tal-kriterji kollha rikjesti u stabbiliti fl-istess artikolu 495A(4) tal-Kodiċi Ċivili u konsegwentement tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

Ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur