PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 599/2023 MS

Mary Josephine Pulo; u Saviour Agius, u b'digriet tat-2 ta' Frar 2024, stante l-mewt tal-attur Saviour Agius fil-mori tal-kawża, l-atti f'ismu qed jiġu trasfużi f'isem martu Catherine Agius; u Stephen John Pulo; u Joan Agius bħala mandatarja ta' Spiridione Agius, Anthony Agius, Raymond Pulo, Georgina Pulo, u b'digriet tal-15 ta' Marzu 2024, stante l-mewt tal-attriċi Georgina Pulo fil-mori tal-kawża, l-atti f'isimha qed jiġu trasfużi f'isem Jodie Renn Yopp, debitament rappreżentata minn Joan Agius bħala mandatarja tagħha, u George Bugeni; u Darren Galea; u Josefa Maria Galea

Vs.

L-Avukat Dr Mark Mifsud Cutajar u l-Prokuratur Legali Quentin Tanti bħala kuraturi deputati b'digriet ta' din il-Qorti tat-3 t'Awwissu 2023 sabiex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa ta' Antonio Zammit u Salvatore Zammit

Illum, 16 ta' Mejju, 2024

Kawża Numru: 4

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fit-13 ta' Ġunju 2023, li permezz tiegħu wara li ppremettew dan li ġej:

    I. PRELIMINARI

    Illi din il-kawza qieghda tigi istitwita taht l-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi jigi senjalat illi l-korp ta' bini soggett ghal din il-kawza kien diga' gie soggett ghal din il-procedura taht l-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta liema procedura giet milqugha bid-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti (diversament presjeduta) nhar it-tnax (12) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022) (ref: 779/2021 NC) u dan in vena ta' konveju iehor li kien hemm fil-passat ricenti bejn l-istess vendituri u kumpraturi diversi.

    Illi biss pero' u stante li kien hemm xi problemi fil-hrug tal-premess da parti tal-Awtorita' tal-Ippjanar, dak l-istess konvenju waqa' u gie effettivament ikkancellat.

    Illi madanakollu, l-istess vendituri regghu sabu l-bejgh ta' dan l-istess korp ta' bini u ghalhekk regghu iffirmaw konvenju iehor u cioe' dak in mertu tal-kawza odjerna.

    Illi hekk kif jidher ukoll mill-atti ta' dik l-istess kawza, Joan Agius qua ghal darb'ohra bhala mandatarja ghall-uhud mill-vendituri, kienet diga' giet awtorizzata illi tipprocedi bil-bejgh ta' dan il-korp ta' bini – u dan hekk kif fil-fatt qieghda terga' taghmel fil-kawza odjerna.

    Illi dan kollu qieghed jinghad ghaliex din l-Onorabbli Qorti (diversament presjeduta) diga' kellha l-opportunita' illi tezamina l-bejgh gust ta' din il-proprjeta a bazi tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta – b'dan illi din id-darba, l-unika differenza f'dan il-bejgh prossimattiv huwa biss illi l-prezz in vendita huwa ta' hamsin elf Ewo (EUR 50,000) <u>izjed</u> mill-prezz li kien maqbul fil-konvenju mertu tal-procedura citata (ref: 779/2021 NC).

    Illi ghalhekk zgur u mhux forsi, u anke in vista illi din id-darba il-prezz in vendita huwa izjed gholi, illi l-bejgh in kwistjoni huwa vantaggjuz ghall-partijiet kollha.

Illi ghal kull buonfini, qieghda tigi annessa kopja informali ta' din is-sentenza in kwistjoni (Dokument S1)

II. DIKJARAZZJONI TAL-OGGETT TAL-KAWZA

Illi din il-kawza hija rigwardanti korp ta' bini residenzjali, li jinstab f'Hal Qormi, f'Saint Francis Square, ossia Pjazza San Frangisk, liema korp bini konsistenti u gie deskritt fil-passat, bhala dar/fond bin-numru erbgha u sebghin (74), u liema dar/fond maz-zmien gie anness u interkonness maghha dak li fil-passat kien gieli gie indikat bhala zewg appartamenti bid-dhul minn entratura tlieta u sebghin ittra A (73A), u ufficcju jew kamra fil-livell terran bid-dhul indikat fil-passat bhala erbgha u sebghin ittra A (74A), liema korp bini illum fl-intier tieghu ghandu l-isem ta` 'San Gorg' u prezentement mibni f'partijiet minnhu fuq sular wiehed, f'partijiet ohra fuq zewg sulari u f'partijiet ohra bi tlett sulari. Illi dan l-istess korp ta' bini mhux sottopost u mhux sovrappost ghal ebda bini ta` terzi, u huwa mibni fuq art ta` cirka mitejn u erbghin (240) metri kwadri.

Illi skont ir-ricerki li saru, hekk kif redatti u supervizjonati min-Nutar Dottor Kristina Gatt, irrizulta illi r-rikorrenti Mary Josephine Pulo (KI. 294347M), Saviour Agius (KI. 0513842M), Stephen John Pulo (KI. 0684918L), Spiridione Agius, bin-numru tal-Passaport Awstraljan PA1020447, Anthony Agius, bin-numru tal-Passaport Awstraljan N5137388, Raymond Pulo, bin-numru tal-Passaport Awstraljan N1238805, Georgina Pulo, bin-numru tal-Passaport Awstraljan N5479855 u George Bugeni, bin-numru tal-Passaport Awstraljan PA6581203, huma bejniethom proprjetarji fil-persentagg ta' 88.888% ta' dan il-korp ta' bini sopra citat.

Illi mill-istess ricerki jirrizulta illi ir-rimanenti persentagg jappartjeni lill-eredi mhux maghrufa tad-defunti Antonio Zammit (f'persentagg ta' 2.778%) u ta' Salvatore Zammit (f'persentagg ta' 8.333 %). Illi sad-data prezenti, r-rikorrenti ma jafux min huma l-eredi tal-istess defunti Antonio Zammit u Salvatore Zammit u ghalhekk ma jafux li min jappartjeni is-sehem rimanenti in kwistjoni u dana nonstante l-fatt illi gew ukoll kondotti ir-ricerki f''dan ir-rigward.

Illi dan il-korp ta' bini fuq deskritt ilu jinzamm in komunjoni ghal izjed minn tliet snin u ghaldaqstant gie sodisfatt ir-rekwizit li l-imsemmi bini ikun inzamm in komun ghal aktar minn tlett snin skond dak indikat fl-Artikolu 495A(1) tal- Kapitolu 16 tal- Ligijiet ta'' Malta.

Illi inoltre ma hemm l-ebda kawza dwar il-qsim tal-istess propjeta quddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti tal-pajjiz.

Illi fil-prezent hemm ezistenti konvenju bejn Mary Josephine Pulo (KI. 294347M), Saviour Agius (KI. 0513842M), Stephen John Pulo (KI. 0684918L), Spiridione Agius, bin-numru tal-Passaport Awstraljan PA1020447, Anthony Agius, bin-numru tal-Passaport Awstraljan N5137388, Raymond Pulo, bin-numru tal-Passaport Awstraljan N1238805, Georgina Pulo, bin-numru tal-Passaport Awstraljan N5479855 u George Bugeni, bin-numru tal-Passaport Awstraljan PA6581203 (bhala vendituri ta' parti mill-korp ta' bini citat) versu l-kumpraturi Darren Galea (KI. 0085285M) u Josefa Maria Galea (KI. 0390691M) (kopja ta' liema qed jigi hawn anness u markat Dokument K1 u Dokument K2) – illi l-istess persuni appena citati huma lkoll rikorrenti f'din il-kawza.

Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti vednitrui m'humiex f'posizzjoni li jbieghu l-intier tal-korp ta' bini in kwistjoni stante illi hemm il-porzjon hawn fuq imsemmija ta' eredi mhux maghrufa.

Illi ghalhekk u anke b'referenza ghall-ispjega preliminari surreferuta, l-istess rikorrenti qeghdin, tramite l-odjerna procedura, jergghu jipprevalixxu ruhhom mill-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jigu awtorizzati jipprocedu bil-bejgh in kwistjoni minn dina l-Onorabbli Qorti.

Illi kontestwalment mal-prezenti rikors guramentat, r-rikorrenti qeghdin iressqu d- dikjarazzjoni taghhom skond il-ligi fis-sens li huma jaqblu mal-istess bejgh ai termini tal-precitat konvenju u kif ukoll hawn annessa dikjarazzjoni ai termini tal-Artikolu 495A(4) tal- Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

l-istess atturi pproċedew biex talbu lil din il-qorti:

1. TAWTORIZZA t-totalita' tal-bejgh fl-ishma rispettivi, hekk kif ipprospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju u cioe' l-bejgh tal-korp ta' bini hekk kif ben deskritt hawn fuq;

2. TIFFISSA d-data, hin u lok fejn ghandu jsir il-kuntratt ta' bejgh;

3. TAHTAR lin-Nutar Pubbliku Dottor Kristina Gatt sabiex tippubblika l-att pubbliku relattiv;

4. TIKKONFERMA lill-kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lis-eredi mhux maghrufa (koproprjetarji) fuq il-kuntratt pubbliku;

5. Occorrendo TAGHTI direzzjoni u tordna lin-Nutar Pubbliku Dottor Kristina Gatt in kwistjoni halli tiddeposita s-sehem spettanti lill-eredi mhux maghrufa (koproprjetarji) mir-rikavat ta' l-imsemmi bejgh taht l-Awtorita' tal-Qorti;

U dan taht kull provvedimenti ohra li jkun jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-kuratur deputat l-Avukat Dr Mark Mifsud Cutajar fit-12 ta' Settembru 2023[1], li permezz tagħha huwa eċċepixxa illi għalkemm il-kuratur jiddikjara li ma huwiex konxju mill-fatti kollha tal-każ in eżami, t-talba qed tiġi opposta bħala infondata kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, u dan b'riserva għal eċċezzjonijiet ulterjuri għal kull buon fini;

3. Rat l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

5. Illi din hija azzjoni esperita mill-atturi a tenur tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili.

6. Fl-att li bih l-atturi bdew din il-kawża, spjegaw li huma l-komproprjetarji ta' korp ta' bini bin-numru erbgħa u sebgħin (74) fi Pjazza San Franġisk f'Ħal Qormi, ma' liema korp ta' bini kienu fil-passat ġew minfuda wkoll żewġ appartamenti bi dħul minn entratura separata li hija numerata tlieta u sebgħin ittra 'A' (73A), kif ukoll uffiċċju jew kamra fil-livell terran bi dħul mill-entratura numru erbgħa u sebgħin ittra 'A' (74A). L-

[1] Ara folio 50.

atturi jgħidu li dan il-korp ta' bini llum huwa magħruf bl-isem "San Ġorġ", u huwa mibni fuq art ta' madwar mitejn u erbgħin metri kwadri (240 mk).

7. L-atturi jgħidu li bejniethom ilkoll huma għandu sehem ta' 88.888% *pro indiviso* minn din il-proprjetà. Is-sehem rimanenti mill-istess proprjetà jappartjeni lill-eredi mhux magħrufa ta' Antonio Zammit, f'sehem ta' 2.778%, u lill-eredi mhux magħrufa ta' Salvatore Zammit, f'sehem ta' 8.333%. L-atturi jgħidu li minkejja r-riċerki li għamlu, ma jistgħux jistabbilixxu min huma dawn l-eredi.

8. Irriżulta li qabel il-kawża odjerna, l-atturi ġjà ressqu azzjoni oħra taħt l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili dwar l-istess proprjetà immobbli, u dan permezz tar-rikors ġuramentat bin-numru 779/2021 NC fl-ismijiet "Mary Josephine Pulo et vs. Av. Dr. Leontine Calleja et noe", liema azzjoni ġiet deċiża fit-12 ta' Mejju 2022 adeżivament għat-talbiet tagħhom[2]. Madanakollu, peress li l-bejgħ prospettat f'dik l-azzjoni kien soġġett għal kondizzjoni dwar permessi li ma seħħitx, bil-konsegwenza li l-bejgħ maħsub ma seħħx, l-atturi kellhom mill-ġdid isibu l-bejgħ tal-proprjetà in kwistjoni. U fil-fatt sabu l-bejgħ permezz ta' konvenju datat 11 ta' Novembru 2022[3], u ratifikata mill-attur George Bugeni bi skrittura privata tad-19 ta' Mejju 2023[4], li bih ir-rikorrenti Darren Galea u Maria Josefa Galea aċċettaw li jixtru l-proprjetà bi prezz ta' €430,000, u ċjoè €50,000 aktar mill-prezz li dwaru kienet ingħatat l-awtorizzazzjoni permezz tad-deċiżjoni tat-12 ta' Mejju 2022. Dan il-konvenju ġie prorogat bi skrittura oħra[5].

9. Skont rapport imħejji u ffirmat min-Nutar Kristina Bonavia Gatt[6], jirriżulta li l-proprjetà in kwistjoni kienet miksuba oriġinarjament in kwantu għal nofs indiviż minn Concetta Bigeni sive Bugeni waqt iż-żwieġ tagħha ma' John Bigeni sive Bugeni, u in kwantu għal nofs indiviż ieħor minn Giovanna Zammit waqt iż-żwieġ tagħha ma' Spiridione Zammit, u dan permezz ta' kuntratt tan-Nutar Rosario Frendo Randon tas-17 t'Awwissu 1924. Minn dan l-istess rapport imbagħad jirriżulta kif l-atturi odjerni kisbu s-sehem tagħhom minn din il-proprjetà.

[2] Ara folio 9.
[3] Ara folio 26.
[4] Ara folio 32.
[5] Ara folio 76.
[6] Ara folio 37.

10. L-atturi preżentaw stima tal-Perit Keith Schembri, nkarigat minnhom u datata 3 ta' Mejju 2021[7], li biha huwa ta l-fehma li l-proprjetà in kwistjoni tiswa €385,000. Waqt is-smigħ ta' dawn il-proċeduri, l-qorti ħatret perit tekniku sabiex tagħti stima tal-proprjetà in kwistjoni, li estendiet ir-relazzjoni tagħha mnejn jirriżulta li l-valur attribwit lil din il-proprjetà huwa ta' €430,000[8].

Ikkunsidrat:

11. Skont l-ewwel subinċiż tal-artikolu 495A: «*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*».

12. L-atti juru li l-atturi tassew għandhom bejniethom l-akbar sehem fil-proprjetà in kwistjoni. Skont id-dispożizzjoni ċitata, jekk l-istat t'indiviżjoni jkun dam aktar minn tliet snin u ma tkunx inbdiet azzjoni għall-qsim tal-ġid komuni, il-qorti tista' tawtorizza l-bejgħ tal-ħaġa komuni skont ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji, kemm-il darba ma jirriżultalix li l-komproprjetarji li, għal xi raġuni jew oħra, mhux jaderixxu għall-bejgħ propost, se jkunu gravement ippreġudikati. L-elementi li jsawwru din l-azzjoni ġew eżaminati fid-deċiżjoni ***Avukat Dr Victor Bugeja et vs. Dr Benjamin Valenzia nomine et*** (Prim'Awla, 2/6/2016).

13. L-azzjoni saret kontra kuraturi deputati li qed jidhru għal eredi mhux magħrufa tas-sidien rimanenti tal-proprjetà. Dan huwa espressament kontemplat fit-tielet subinċiż tal-artikolu 495A. L-atturi issodisfaw wkoll il-ħtiġiet imposti mit-tieni u mir-raba' subinċiżi tal-artikolu 495A, u ċjoè kkonfermaw bil-ġurament li huwa ma jafux fejn huma jew min huma s-sidien tal-ishma ndiviżi rimanenti[9], kif ukoll ressqu dikjarazzjoni

[7] A folio 35.
[8] Ara folio 111.
[9] Ara folio 42 sa 45.

sabiex il-bejgħ isir kif propost fil-konvenju u prospett tal-ishma ndiviżi rispettivi fil-proprjetà[10].

14. Dwar x'jikkostitwixxi preġudizzju gravi għal finijiet tal-artikolu 495A(1), il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Nutar Richard Vella Laurenti et vs. John Vella Laurenti et*** (27/1/2017) qieset hekk:

> Meta l-liġi fl-artikolu msemmi issemmi l-kelma preġudizzju tinftiehem li dan irid ikun **gravi** – b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-proprjeta` in kwistjoni jkun biex wieħed juża terminu bl-ingliż "manifestly unfair" għad-dissident.
> ...
> Din il-Qorti żżid tgħid li biex tiddeċiedi li ma taderixxix għat-talba għall-bejgħ mhux biżżejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjeta` li finalment jekk tinqasam bejn il-koproprjetarji tkun relattivament zgħira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjeta` fis-suq – xi ħaġa finalment soġġettiva sia pure bil-benefiċċju tal-perizja teknika – iżda li tassikura bejgħ bi prezz ġust (li jkun assikurat għaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda propjetarju.

15. Kif ġie wkoll imfisser fid-deċiżjoni ***Helen Zammit et vs. Madeleine Muscat*** (Appell Superjuri, 5/10/2018): «*Illi għar-rigward tal-preġudizzju serju jew gravi minħabba l-bejgħ li jkun se jsir, dan irid ikun ta' sura tali li jkun manifestament inikwu għall-parti mġarrba. Madankollu, biex Qorti tiddeċiedi jekk tilqax jew le talba għall-bejgħ ma huwiex biżżejjed li l-parti intimata tressaq stejjem li juru differenza fil-valur tal-proprjeta' fejn id-differenza fil-valur bejn il-prezz miftiehem u l-valur fl-istima tkun relattivament żgħira. Kif ingħad, l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjeta' fis- suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju*».

16. F'dan ir-rigward, il-qorti m'hijiex qed tara xi preġudizzju tanġibbli li jistgħu iġarrbu l-konvenuti, wisq inqas xi preġudizzju li jista' jitqies gravi. Il-prezz miftiehem fil-konvenju jikkorrispondi mal-valur tal-proprjetà kif stmat waqt dawn il-proċeduri mill-

[10] Ara folio 41 kif ukoll folio 40.

perit tekniku nominata mill-qorti. Il-bqija tal-kondizzjonijiet miftehma fil-konvenju preżentat mill-atturi ma humiex kondizzjonijiet insoliti f'bejgħ ta' proprjetà immobbli f'Malta, u ma joħolqu ebda oneru gravi fuq il-vendituri.

17. Din il-qorti lanqas ma tista' tinjora l-effetti tad-deċiżjoni tat-12 ta' Mejju 2022, li hija finali u ma ġietx appellata. Tassew li dik id-deċiżjoni kienet tirrigwarda konvenju differenti miftiehem ma' akkwirenti prospettivi differenti. Però f'dik il-proċedura, il-qorti kienet awtorizzat il-bejgħ tal-istess proprjetà bi prezz anke anqas vantaġġjuż minn dak miftiehem fil-każ tal-lum. Fid-deċiżjoni ***Margaret Camilleri et vs. Joseph Camilleri et*** (Appell Superjuri, 8/4/2024) ġie miżmum:

> 13. Fl-ewwel lok jibda sabiex jiġi puntwalizzat illi f'kawżi ta' din in-natura li jiġu mibdija fit-termini tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, lkomproprjetarji li jkunu fil-maġġoranza jistgħu jkunu diġà daħlu f'konvenju, u jistgħu le. Dak li trid il-liġi huwa li jiġu indikati l-pattijiet u l-kundizzjonijiet li taħthom l-atturi jkunu jridu li jsir il-bejgħ, iżda dawn ma jridux bilfors jirriżultaw minn konvenju jew minn konvenju li għadu jorbot (ara ***John Anthony Cushieri pro et noe v. Alton Scerri et***, deċiża millQorti tal-Appell fil-21 ta' Ottubru, 2021).

18. Dan allura jfisser li talba għall-awtorizzazzjoni taħt l-artikolu 495A ma tiddependix mill-eżistenza ta' konvenju. L-attur jista' jitlob dik l-awtorizzazzjoni billi sempliċiment jindika dawk il-kondizzjonijiet li taħthom irid jipproċedi bil-bejgħ, u dan anki fl-assenza ta' konvenju validu u vinkolanti. Isegwi għalhekk li l-awtorizzazzjoni mogħtija minn din il-qorti, kif diversament presjeduta, bid-deċiżjoni tat-12 ta' Mejju 2022, ma kinitx neċessarjament limitata għall-konvenju partikolari li l-atturi seta' kellhom fis-seħħ f'dak iż-żmien. F'dan is-sens għalhekk dak deċiż fit-12 ta' Mejju 2022 għandu s-saħħa ta' ġudikat. U dan l-effett ma jiġix nieqes minħabba l-fatt illi f'dik il-kawża, fost l-atturi kien hemm Emanuel Vella u Christine Marie Galea (li kienu l-akkwirenti prospettivi dak iż-żmien) filwaqt li f'din il-kawża hemm minflokhom l-atturi Darren Galea u Josefa Maria Galea. Huwa magħruf li l-element ta' *eadem personae* ma jiġix nieqes fejn fl-okkju tal-kawża jiġu kompriżi persuni li ma kellhomx għalfejn jiġu ċitati (issir riferenza hawnhekk għad-deċiżjonijiet tal-Qorti tal-Appell fil-kawżi ***Crocefissa Sammut et vs. Joseph Spiteri*** tal-10 t'Ottubru 2003 kif ukoll ***Igino Trapani Galea Feriol et vs. Jane mart Jimmy Agius et***, tat-2 ta' Lulju 1996). Huwa magħruf li x-xerrej

prospettiv m'għandux għalfejn ikun parti fil-proċedura taħt l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***John Anthony Cuschieri pro et noe et vs. Allton Scerri et*** (21/10/2021):

> Il-fatt imbagħad li x-xerrej ma huwiex parti fil-kawża ma għandu ebda relevanza. Din ma hijiex kawża biex ix-xerrej jiġi mġiegħel jixtri iżda biss biex il-qorti "tawtorizza l-bejgħ". Jekk imbagħad ix-xerrej ma jkunx irid jixtri ma jistax jiġi mġiegħel fin-nuqqas ta' konvenju li jorbot, u l-awtorizzazzjoni tkun inkisbet għalxejn, iżda l-preżenza tax-xerrej fil-kawża ma hijiex meħtieġa biex l-awtorizzazzjoni tista' tintalab u tingħata.

19. Għal dawn ir-raġunijiet kollha il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

(ii) tilqa' l-ewwel talba u għalhekk tawtorizza t-totalità tal-bejgħ fl-ishma rispettivi hekk kif prospettat fir-rikors promotur u fil-konvenju hemmhekk imsemmi, u ċjoè l-bejgħ tal-korp ta' bini kif deskritt fl-istess rikors promotur;

(iii) tilqa' t-tieni talba u tiffissa l-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ opportun għall-jum tad-19 ta' Ġunju 2024 f'nofsinhar fil-bini tal-Qorti;

(iv) tilqa' t-tielet talba u taħtar lin-Nutar Kristina Gatt sabiex tippubblika l-att relattiv;

(v) tilqa' r-raba' talba u tikkonferma lill-kuraturi deputati l-Avukat Dottor Mark Mifsud Cutajar u l-Prokuratur Legali Quinton Tanti bħala kuraturi sabiex jidhru għal kull eventwali kontumaċi fuq l-imsemmi att;

(vi) tilqa' l-ħames talba billi tidderieġi lill-kuraturi deputati maħtura sabiex jiddepozitaw il-prezz spettanti lill-eredi mhux magħrufa minnhom rappreżentati fir-Reġistru Tagħha, wara t-tnaqqis ta' spejjeż ta' taxxa u senserija, kif ukoll tad-drittijiet tagħhom;

(vii) tordna li l-ispejjeż ta’ din il-proċedura jinqasmu skont is-sehem li kull parti għandha fil-proprjetà in kwistjoni.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur