QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 28 ta' Ġunju, 2024

Rikors Nru.: 1092/2019 MH

Numru: 6

Maria Dolores Parnis, Helen Camilleri, Joseph Parnis, Paul Parnis, Sandro Parnis u Carmen Cassar

vs

L-Avukat Dottor Christopher Chircop u l-P.L. Veronica Rossignaud maħtura b'digriet tas-16 ta' Ġunju 2020 bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw sidien mhux magħrufa tal-utile dominju temporanju* tal-fond bl-indirizz "Id-Duluri", Triq Vittorio Cassar, Birkirkara,

***Kliem imħassra b'diġriet tat-22 ta' Ġunju, 2022.**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors b'ġurament ta' Maria Dolores Parnis, Helen Camilleri, Joseph Parnis, Paul Parnis, Sandro Parnis u Carmen Cassar fejn ippremettew is-segwenti;

"Illi r-rikorrenti kollha huma koproprjetarji ta' mija sitta u hamsin sehem minn mija tnejn u disghin sehem (156/192) tal-fond numru sebgha u tletin (37) bl-isem Duluri, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara;

Illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat il-hmistax (15) ta' April tas-sena elf disa mija sitta u sittin (1966) li jinsab fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut (hawn anness u mmarkat ***Dok JP1****) Emmanuele Parnis akkwista s-sehem ta' hamsa u sittin sehem minn sitta u disghin sehem (65/96) u cioe hamsa minn sitta (5/6) ta' tlettax minn sittax (13/16) parti indiviza tal-fond bin-numru ufficjali sebgha u tletin (37) bl-isem Duluri, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara; ossia l-fond mertu ta' dawn il-proceduri;*

Illi f'dan l-istess kuntratt hemm dikjarat illi Maria Dolores Parnis, mart Emmanuele Parnis, wirtet kwota ta' tlettax minn sittax –il sehem indiviz (13/16) u dan minghand misserha Paolo Micallef li miet fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Gunju tas-sena elf disa mija u tmienja u erbghin (1948);

Illi Emmanuele Parnis miet fit-tmienja (8) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) (certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat ***Dok JP2****) u sussegwentament wirtuh Maria Dolores Parnis u uliedu Helen Camilleri (23763M), Joseph Parnis (591257M), Paul Parnis (654558M) Sandro Parnis (458673M) u Carmen Cassar (324071M), hekk kif jidher mid-dikjarazzjoni causa mortis li hawn annessa u mmarkata* ***Dok JP3****;*

Illi r-rikorrenti huma kollha l-aventi causa ta' Emmanuele Parnis u in solidum huma jipposjedu mija sitta u hamsin sehem minn mija tnejn u disghin sehem indiviz (156/192) tal-propjeta u dan kif ser jigu muri aktar il-quddiem fil-prospett;

Illi ghalhekk s-sehem rimanenti appartenenti lill-intimati illi huma assenti jammonta komplessivament ghal sehem indiviz ta' tlieta minn sittax (3/16);

Illi permezz ta' konvenju fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Smith La Rosa datat l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Settembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) (hawn anness u mmarkat ***Dok JP4****), ir-rikorrenti obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu a favur ta' DPS Developments Limited (C91065) u Clayton Bonnici (253283M) id-dar bin-numru ufficjali sebgha u tletin (37) bl-isem Duluri, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha ghall-prezz ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000), liema prezz ser jithallas in kwantu ghal mija u hamsin elf Ewro (€150,000) fi flus u l-valur rimanenti ta' mija u hamsin elf Ewro (€150,000) ser jithallas permezz ta' trasferiment ta' penthouse inkluz l-arja taghha u bid-dritt li jinbnew sulari ulterjuri fuqha, u skond il-pattijiet imsemmija fl-istess konvenju;*

Illi r-rikorrenti jafu li hemm iktar persuni illi ghandhom sehem minn din il-propjeta izda li huma m'ghandomx kuntatt maghhom u ma jafux fejn jinsabu;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw u jikkonfermaw li ma hemm ebda kawza dwar qsim tal-istess propjeta quddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti;

Illi s-sehem tal-intimati jammonta ghas-somma ta' circa sitta u hamsin elf u mitejn u hamsin Ewro (€56,250);

Illi dan il-valur huwa gust u reali u ma jirreka ebda pregudizzju lill-intimati hekk kif jirrizulta mill-istima peritali (hawn annessa u mmarkata **Dok JP5***) li saret mill-Perit David Grima;*

Illi ghalhekk biex isir il-bejgh tal-intier ta-fond fuq deskritt, ir-rikorrenti qeghdin jipprevalixxu ruhhom mal-Artikolu 495A tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jigi approvat l-istess bejgh;

Illi kontestwalment ma' dan ir-rikors guramentat, ir-rikorrenti qeghdin jannettu d-dikjarazzjoni relattiva taghhom fejn qed jiddikjaraw li jaqblu mal-bejgh tal-intier fond hekk kif surriferit taht il-kundizzjonijiet u l-pattijiet tal-konvenju datat l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Settembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) u dan ai termini tal- Artikolu 495A(2) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi kontestwalment ukoll mar-rikors guramentat odjern, ir-rikorrenti qeghdin jannettu prospett li juri l-att u l-valur tal-ishma relattivi tal-partijiet u dan ukoll ai termini tal-Artikolu 495A(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqsant ir-rikorrenti, in vista ta' dak kollu fuq premess, jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. *Tawtorizza l-bejgh tal-intier tal-fond bin-numru ufficjali sebgha u tletin (37) bl-isem Duluri, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara hekk kif prospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju datat l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Settembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) iffirmat bejn ir-rikorrenti kollha u l-kompraturi DPS Developments Limited (C91065) u Clayton Bonnici (253283M) ai temini l-Artikolu 495A tal- Kap. 16 tal- Ligijet ta' Malta;*

2. *Tistabbilixxi jum, hin u lok sabiex jsir l-eventwali bejgh u trasferiment;*

3. *Tinnomina kuraturi sabiex jirraprezentaw lis-sidien li huma assenti u li ma jistghux jinstabu fuq l-att tat-trasferiment u tordna sabiex jidhru u jirraprezentaw lis-sidien tal-imsemmi fond fil-hin, jum u post hekk stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.*

4. *Tahtar lin-Nutar Dottor Joseph Smith La Rosa sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment;*

5. *Tordna u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jiddepozitaw s-somma rapprezentanti s-sehem indiviz propjeta tas-sidien illi huma assenti u ma jistghux jinstabu taht l-awtorita tal-Onorabbli Qorti u dan wara li mis-sehem tal-istess intimati tithallas id-debita taxxa dovuta fuq kif ukoll wara li jithallsu l-ispejjez relattivi ghad-drittijiet u l-ispejjez tal-Kuraturi Deputati appuntati.*

Bl-ispejjez konta l-intimati li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni"

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kuraturi deputati li eċċepew li:

"1. Illi huma r-rikorrenti li għandhom l-piż tal-prova u ċjoe illi permezz tal-provi mresqa minnhom jridu jikkonvinċu liol Dina l-Onorabbli Qorti illi l-allegazzjonijiet li l-istess rikorrenti qegħdin jagħmlu huma fondati.

2. Illi jinħtieg li jiġi pruvat li l-valur tal-bejgħ tal-propjeta' huwa reali u ġust.

3. Illi l-esponenti f'dan l-istadju jiddikjaraw li m'għandhomx konoxxenza tal-fatti ta' dan il-kaz u għaldaqstant qegħdin jirriservaw id-dritt li jressqu eċċezzkjonijiet ulterjuri jekk huma jsiru konoxxenti ta' fatti relattati ma dan il-kaz.

Salv eċċezzjonijiet oħra.
Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża u qieset id-dokumenti kollha prodotti.

Tqies li din il-kawża hija waħda xprunata ai termini ta’ l-atikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Rat li r-rekwiżiti kollha mitluba u stipulati f’dan l-artikolu ġew aderiti.

Semgħet ix-xhieda mressqa.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet it-trattazzjonijiet.

Ikkunsidrat:

Il-Perit David Grima[1] imqabbad *ex parte* xehed dwar ir-rapport Dok JP5[2] minnu redatt illi ġie redatt fis-sena 2019 u dan fir-rigward tal-fond *de quo* illi siccome l-proprjeta’ kienet vijabbli għal-iżvillup taha l-valur ta’ €300,000.

[1] Folio 120
[2] Folio 8

Sandro Parnis [3] xehed li meta ġie biex isir il-konvenju esebit sabu li kien hemm xi partijiet ko-proprjetarji b'ishma fil-minoranza neqsin.

Dale Spiteri da parti tiegħu jixhed[4] li hu kien rappresentant tas-soċjeta' DPS Developement Ltd u kien iffirma d-debita konvenju għan-nom tagħha mal-familja Parnis. Igħid li mir-riċerki ġie skopert li kien hemm a *missing family member.*

Xehed **il-Perit Valerio Schembri**[5] **li** dwar ir-rapport minnu redatt fuq inkarigu ta' din il-Qorti[6] igħid li sab li l-valur tal-propreta' de quo kienet ta' **€335,000.**

Da parti tiegħu x-xhud **Sandro Parnis**[7] iddepona u qal li fir-rigward ta' l-ishma minorenni tlieta, sallum hu ma kienx jaf lil min kienu jappartjenu.

[3] Folio 147
[4] Folio 148
[5] Folio 152
[6] Folio 157
[7] Folio 152 tergo

Rat l-affidavits ta' **Maria Dolores Parnis**[8]**,** tan-**Nutar Joseph Smith La Rosa**[9]**,** ta' **Helen Camilleri**[10]**,** ta' **Joseph Parnis**[11]**,** ta' **Paul Parnis**[12]**,** ta' **Sandro Parnis**[13]**, Carmen Cassar**[14] u tal-**Perit David Paul Grima**[15]**.**

Da parti tal-familja Parnis kollha jiddeponu kif l-ishma maġġorenni f'din il-proprjeta' fejn għexu l-attriċi Maria Dolores Parnis, żewġha deċedut Emmanuele u l-atturi uliedhom ġew ottenuti minnhom. Spjegaw kif ġiet għand il-ġenituri u għandhom il-propjeta', u li meta ġew biex ibiegħu skoprew ishma appartenenti nies injoti.

Da parti tiegħu n-Nutar Joseph Smith La Rosa, xhud tal-konvenju, ikkonferma l-ishma dikjarati wkoll il-provenjenza ta' l-istess.

Dawn jirriżultaw li huma hekk mill-lista u prospett anness:

"Prospett ta' Maria Dolores Parnis (212935M), Helen Camilleri (23763M), Joseph Parnis (591257M), Paul Parnis (654558M), Sandro Parnis (458673M) u Carmen Cassar (324071M)

[8] Folio 91
[9] Folio 96
[10] Folio 98
[11] Folio 99
[12] Folio 100
[13] Folio 101
[14] Folio 102
[15] Folio 103

"Illi r-rikorrenti huma kollha ko-properjetarji ta' mija sitta u hamsin sehem minn mija tnejn u disghin sehem indiviz (156/192) tal-fond li jikkonsisti fid-dar numru sebgha u tletin (37) bl-isem Duluri, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara;

Illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat il-hmistax (15) ta' April tas-sena elf disa mija sitta u sittin (1966) li jinsab fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, Emmanuele Parnis akkwista s-sehem ta' hamsa u sittin sehem minn sitta u disghin sehem (65/96) u cioe hamsa minn sitta (5/6) ta' tlettax minn sittax (13/16) parti *indiviza tal-fond bin-numru ufficjali sebgha u tletin (37) bl-isem Duluri, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara, ossia l-fond mertu ta' dawn il-proceduri;*

Illi f'dan l-istess kuntratt hemm dikjarat illi Maria Dolores Parnis, mart Emmanuele Parnis, wirtet kwota ta' tlettax minn sittax –il parti indiviza (13/16) u dan minghand misserha Paolo Micallef li miet fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Gunju tas-sena elf disa mija u tmienja u erbghin (1948);

Illi Emmanuele Parnis miet fit-tmienja (8) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013 u sussegwentament wirtuh Maria Dolores Parnis u uliedu Helen Camilleri (23763M), Joseph Parnis (591257M), Paul Parnis (654558M) Sandro Parnis (458673M) u Carmen Cassar (324071M;

Illi r-rikorrenti huma kollha l-aventi causa ta' Emmanuele Parnis u in solidum huma jipposjedu mija sitta u hamsin sehem minn mija tnejn u disghin sehem indiviz (156/192) tal-propjeta u dan kif ser jigi hawn indikat;

- ***Maria Dolores Parnis** - Sehem totali ta' 91/192 li jirrizulta minn eredita` minghand missierha Paolo Micallef li miet fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Gunju tas-sena elf disa mija u tmienja u erbghin (1948) kif ukoll akkwsit flimkien ma' Emmanuele Parnis fil-himstax (15) ta 'April tas-sena elf disa mija sittau sitting (1966)- **€142,187.50***
- ***Helen Camilleri** - Sehem totali ta' 13/192 liema ishma jirrizultaw minn eredita' minghand missierha Emmanuele Parnies li miet fit-tmienja (8) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) - **€20,312.50***
- ***Joseph Parnis**- Sehem totali ta' 13/192 liema ishma jirrizultaw minn eredita' minghand missierha Emmanuele Parnies li miet fit-tmienja (8) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) - **€20,312.50***

- ***Paul Parnis****– Sehem totali ta' 13/192 liema ishma jirrizultaw minn eredita' minghand missierha Emmanuele Parnies li miet fit-tmienja (8) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) -* ***€20,312.50***
- ***Sandro Parnis*** *- Sehem totali ta' 13/192 liema ishma jirrizultaw minn eredita' minghand missierha Emmanuele Parnies li miet fit-tmienja (8) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) -* ***€20,312.50***
- ***Carmen Cassar*** *- Sehem totali ta' 13/192 liema ishma jirrizultaw minn eredita' minghand missierha Emmanuele Parnies li miet fit-tmienja (8) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) -* ***€20,312.50***

Illi ghalhekk s-sehem rimanenti appartenenti lill-intimati illi huma assenti jammonta komplessivament ghal sehem indiviz ta' tlieta minn sittax (3/16) fl-ammont ta' sitta u hamsin elf u mitejn u hamsin Ewro (€56,250);"

Ġie spjegat ukoll fl-istess prospett illi:

*"Illi permezz ta' konvenju fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Smith La Rosa datat l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Settembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) (****Dok JP4****), ir-rikorrenti obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu a favur ta' DPS Developments Limited (C91065) u Clayton Bonnici (253283M) id-dar bin-numru sebgha u tletin (37) bl-isem Duluri, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha ghall-prezz ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000), u skond il-pattijiet imsemmija fl-istess konvenju;*

Illi r-rikorrenti jafu li hemm iktar persuni illi ghandhom sehem minn din il-propjeta izda li huma m'ghandhomx kuntatt maghhom u ma jafux fejn jinsabu u ghalhekk ghanda ssir din il-procedura ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex isir it-trasferiment fl-intier tieghu;

Illi s-sidien ta' din il-propjeta ilhom fi stat ta' kopropjeta ghal perjodu in eccess ta' tliet (3) snin;

Illi r-rikorrenti jaqblu li jsir il-bejgh tal-fond imsemmi skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-konvenju hawn imsemmi;

Illi ghalhekk biex isir il-bejgh tal-intier tal-fond hawn fuq surriferit, ir-rikorrenti qeghdin jipprevalixxu ruhhom mill-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jigi approvat l-istess imsemmi bejgh;"

Ikkunsidrat illi l-valur li ġie maqbul bejn il-partijiet fil-konvenju għal bejgħ ta' din il-proprjeta' huwa dak ta' €300,000.

Hu miżmum illi din l-azzjoni mhux dipendenti minn konvenju jew xi intiża ta' trasferiment.

Li trid tassigura l-liġi hu mhux biss li proprjeta' maqbuda bejn partijiet f'ishma indiviżi tiġi mqegħda fuq is-suq bla xkiel u tiġi liberata minn din ir-rabta, tant li fejn ikun hemm sehem diffidenti minorenni l-liġi tiprospetta l-bejgħ, imma li tali sehem anke jekk injot ma jsofri ebda preġudizzju gravi bil-bejgħ li forsi ma jkunx mixtieq.

Fil-kaz in eżami dan il-preġudizzju jista' jirriżulta jekk il-prezz ma jkunx wieħed ġust.

L-uniku varjazzjoni tal-prezz huwa dak stipulat mill-perit maħtur mill-Qorti li jagħti valur ta' €35,000 aktar minn dak maqbul.

Meta l-Qorti tqies is-sehem injot u kemm se jkun milqut b'din id-differenza ma tarax li dana se jirreka ebda preġudizzju gravi għalih.

Konsegwentement taqta' u tiddeċiedi illi:

1. Tawtorizża l-bejgħ tal-intier tal-fond bin-numru uffiċjali sebgħa u tletin (37) bl-isem Duluri, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara hekk kif prospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju datat l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) iffirmat bejn ir-rikorrenti kollha u l-kompraturi DPS Developments Limited (C91065) u Clayton Bonnici (253283M) ai termini tal-Artikolu 495A tal- Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tali bejgħ għandu jsir mhux aktar tard minn xahar minn wara li din id-deċiżjoni tgħaddi in ġudikat, fil-jum, ħin u lok stabbilit minn Nutar li se jiġi maħtur għal dan l-iskop;

3. Tinnomina lil kuratur Dr. Christopher Chircop u l-P.L. Rossignaud sabiex jirrapreżentaw lis-sidien li huma assenti u li ma jistgħux jinstabu fuq l-att tat-trasferiment u tordna sabiex jidhru u jirrapreżentaw lis-sidien tal-

imsemmi fond fil-ħin, jum u post hekk stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

4. Taħtar lin-Nutar Dottor Joseph Smith La Rosa sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment;

Todna u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jiddepożitaw is-somma rappreżentanti s-sehem indiviż proprjeta tas-sidien illi huma assenti u ma jistgħux jinstabu taħt l-Awtorita' tal-Onorabbli Qorti u dan wara li mis-sehem tal-istess intimati titħallas id-debita taxxa dovuta fuq kif ukoll wara li jitħallsu l-ispejjeż relattivi għad-drittijiet u l-ispejjeż tal-Kuraturi Deputati appuntati.

Onor. Imħallef Miriam Hayman

Dep.Reg

Maraya Aquilina