PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 459/2022 MS

Joseph Galea u Anna sive Annie Galea,
konjuġi Galea

Vs.

Dr Mattia Felice u l-Prokuratur Legali Luisa Tufigno bħala kuraturi deputati sabiex jidhru għall-assenti Michael Zammit, Joseph Zammit, Vivienne Denning, Maria Dolores Dunn, Maria Vittoria Annabel u Michael Charles Attard

Illum, 23 ta' Settembru, 2024

Kawża Numru: 5

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fl-1 ta' Ġunju, 2022, li permezz tiegħu wara li ppremettew:

Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża

Il-partijiet huma ko-proprjetarji tal-fond bin-numru uffiċjali mija u erbgħa (104), ġia numru tletin (30), fi Triq San Ġorġ, ġewwa n-Naxxar, bil-pertinenzi kollha tiegħu, inkluż l-arja relattiva tiegħu. Ir-rikorrenti huma sidien ta' erbgħa u tmenin fil-mija (84%) tal-proprjetà, filwaqt li l-intimati huma sidien tal-bqija tal-proprjetà.

Ir-rikorrenti akkwistaw is-sehem ta' sebgħa u sebgħin punt tmienja u sebgħin fil-mija (77.78%) tal-proprjetà in forza ta' att pubbliku in atti tan-Nutar Dottor Maria Roberta Galea Mamo datat sitta (6) ta' Marzu elfejn u dsatax (2019) (**'Dok. A'**), filwaqt li akkwistaw sitta punt ħamsa fil-mija (6.5%) tal-proprjetà in forza ta' att pubbliku in atti tan-Nutar Dottor Tiziana Maria Refalo datat tletin (30) ta' Diċembru elfejn u wieħed u għoxrin (2021) (**'Dok. B'**).

Il-fond surriferit, kif sejjer jiġi muri fil-mori ta' dawn il-proċeduri, ma jistax jiġi maqsum bla xkiel u bla ħsara u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur.

Fl-istess waqt, ir-rikorrenti ma jixtiqux illi jibqgħu fi stat ta' komproprjetà mal-intimati.

Għaldaqstant, tiskatta l-applikazzjoni tal-Artikolu 515 et seq. tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikoli r-rikorrenti qegħdin jinvokaw permezz tal-preżenti proċeduri.

Ir-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti kollha personalment.

<u>Raġuni tat-Talba</u>

Għaldaqstant l-esponenti qegħdin jipprevalixxi ruħhom mill-jedd mogħti mill-artikolu 516 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, billi jitolbu l-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-proprjetà fuq indikata, u jitħallas lura l-kreditu dovut lilhom fir-rispett tal-istess.

huma komplew billi talbu lill-Qorti, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa neċessarja u opportuna, jogħġobha:

1. Tiddikjara, anke jekk ikun hemm bżonn, bl-għajnuna ta' perit/i nominat/i, illi l-fond bin-numru uffiċjali mija u erbgħa (104), ġia numru tletin (30), fi Triq San Ġorġ, ġewwa n-Naxxar, bil-pertinenzi kollha tiegħu, inkluż l-arja relattiva tiegħu, ma jistax jiġi maqsum bla xkiel u bla ħsara

u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur;

2. Tordna għaldaqstant il-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-istess fond skont l-artikolu 516 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan bil-parteċipazzjoni ta' kwalunkwe mill-partijiet kif ukoll ta' barranin estranei, kif stipulat fl-artikolu 517 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Taħtar, jekk ikun hemm bżonn, Nutar Pubbliku biex jippubblika kwalunkwe att neċessarju, u kif ukoll kuraturi deputati biex jirrapreżentaw lill-intimati f'każ ta' kontumaċja tagħhom.

   Bl-imgħax legali, u bl-ispejjeż kontra l-intimati li jinsabu minn issa inġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-kuraturi deputati għall-assenti konvenuti fl-24 ta' Jannar 2023, li permezz tagħha ġie eċċepit hekk:

   1. Illi fl-ewwel lok, jinħtieġ jiġi aċċertat li r-Rikors Ġuramentat Promotur ġie debitament maħluf hekk kif jiddetta l-Artikolu 156(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

   2. Illi jinħtieġ li l-atturi jġibu l-aqwa prova in sostenn tal-fatti minnhom dikjarati fir-Rikors Ġuramentat promotur, inkluż il-prova tat-titolu tagħhom u tal-fatt li huma komproprjetarji tal-fond mertu tal-proċeduri u ċioè dak bin-numru 30, Triq San Ġorġ, In-Naxxar fil-proporzjon li huma jiddikjaraw;

   3. IlIi f'dan l-istadju, l-esponenti mhux edotti mill-fatti u għalhekk jirriżervaw li jippreżentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirrnexxielhom jikkomunikaw mal-intimati minnhom rappreżentati u f'dan ir-rigward minn issa jitolbu lir-rikorrenti jipprovdulhom kull informazzjoni li jista' għandhom dwar kull mezz ta' komunikazzjoni mal-intimati, u dan jekk għandhom informazzjoni oħra, oltre dik diġà provduta fir-rikors ġuramentat;

   4. Salvi jekk ikun il-każ, eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat l-atti u d-dokumenti kollha prodotti, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

5. Rat li l-kawża ġiet imħollija għal-lum għall-għoti tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

6. Illi b'din il-kawża, l-atturi jridu jġibu fi tmiemha komunjoni ta' proprjetà li huma għandhom mal-konvenuti fir-rigward tal-fond bin-numru mija u erbgħa (104), qabel tletin (30), fi Triq San Ġorġ, fin-Naxxar (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala «il-Fond»).

7. Illi mill-provi prodotti fl-atti, jirriżulta li l-atturi kisbu s-segwenti ishma ndiviżi fil-Fond kif ġej:

   - b'kuntratt tas-6 ta' Marzu 2019 fl-atti tan-Nutar Maria Roberta Galea Mamo[1], huma kisbu b'kollox is-sehem indiviż ta' erbatax-il parti minn tmintax ($^{14}/_{18}$). Fl-istess kuntratt jingħad ukoll li l-attur diġà kien sid ta' terz indiviż[2], iżda fil-provenjenza ġie ċċarat li s-sehem li huwa wiret kien iżgħar;
   - b'kuntratt tat-30 ta' Diċembru 2021 fl-atti tan-Nutar Tiziana Maria Refalo[3], l-atturi kisbu wkoll b'titolu ta' xiri s-sehem indiviż ta' tlettax minn tmien mija ($^{13}/_{800}$) mill-Fond[4].

8. Illi ġie wkoll preżentat rapport imħejji minn perit arkitett inkarigat mill-atturi, li bih il-valur tal-Fond ġie stmat fl-ammont ta' €215,000[5].

9. Għalkemm l-atturi ma ressqux prova tat-titolu li bih inkisbet il-proprjetà mill-awturi tagħhom fit-titolu u kif sussegwentement l-istess titolu baqa' jiġi trażmess *causa mortis*, huma eżebew kopji awtentiċi ta' żewġ atti pubbliċi li bihom, kif ingħad, huma

[1] Ara fol.6 kif ukoll fol.56.
[2] Madanakollu, jekk wieħed jgħodd l-ishma kollha msemmija f'dan il-kuntratt, jirriżulta li hemm xi żball billi flimkien iġibu aktar mill-intier.
[3] Ara fol.16 kif ukoll fol.66.
[4] Ara x-xiehda bl-affidavit tan-Nutar Tiziana Maria Refalo, a fol.72.
[5] Ara fol.54.

akkwistaw xi ishma indiviżi fil-Fond. Skont l-artikolu 629 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

> 629. Huwa ammissibbli u jistgħu jippruvaw dak li jkun fihom, sakemm ma jiġix ippruvat il-kuntrarju, basta li tkun ippruvata l-awtentiċità tagħhom:
> ...
> (ċ) l-atti u r-reġistri tan-nutara pubbliċi ta' Malta;

10. Il-liġi għalhekk toħloq preżunzjoni *iuris tantum* li l-atti tan-nutara pubbliċi huma prova suffiċċjenti tal-kontenut tagħhom kemm-il darba tiġi eżebita kopja awtentikata tagħhom.

11. Issa mill-atti notarili eżebiti, l-Qorti setgħet tifhem li l-Fond kien oriġinarjament inkiseb minn Mosè Balzan waqt iż-żwieġ tiegħu ma' Giuseppa Balzan b'kuntratt tat-3 ta' Diċembru 1911 fl-atti tan-Nutar Emanuel Pio Debono. Balzan mietu improle, u s-suċċessjoni tagħhom kienet entrambi regolata minn testment pubbliku magħmul fl-atti tal-istess Nutar Emanuel Pio Debono fil-11 ta' Lulju 1931.

12. Giuseppa Balzan mietet fl-1 ta' Lulju 1931, u bl-imsemmi testment, hija nnominat bħala werrieta tagħha lil ħutha Gaetana mart Angelo Galea u Marie mart Giuseppe Galea (għal terz indiviż kull wieħed) kif ukoll lil ulied oħtha Anna mart Salvatore Ellul, ċjoè Giovanna, Vittoria mart Carmelo Chircop, Grazia, Carmela u Giuseppe, għar-rimanenti terz indiviż bejniethom. Marie Galea mietet fit-22 ta' Marzu 1958, u sehmha mill-Fond għadda favur uliedha Angelo, Philip u Joseph Galea. Dawn it-tlieta mietu, u sehmhom jingħad li ddevolva favur l-attur, li b'hekk kiseb sest indiviż fuq il-Fond. Gaetana Galea, min-naħa tagħha, mietet fl-20 ta' Marzu 1942, u sehmha għadda favur in-neputi tagħha Frank Toledo.

13. Dwar ulied Anna Ellul, jingħad li Giuseppe Ellul miet ġuvni u mprole qabel Giuseppa Balzan. Victoria Chircop mietet fit-12 ta' Jannar 1965 u sehmha intiret minn uliedha Anna Bonavia[6], Carmela Attard, Frances Zammit, Salvatore Chircop u Giuseppa Chircop. Carmela u Giovanna wkoll mietu mprole u xebbiet. Grazia Ellul mietet fil-11

[6] Anna Bonavia mietet fil-21 ta' Diċembru 1978 u ntirtet minn uliedha Victor, Josephine, Carmel, Paul u Mary mart George Gatt.

ta' Lulju 1996, u nnominat bħala werrieta tagħha lin-neputijiet tagħha Josephine u Mary, wlied Anna Bonavia, li b'hekk kisbu sehem ftit akbar minn ħuthom. Giuseppa Chircop, bint Victoria Chircop, mietet fit-12 ta' Diċembru 1994, u wirtuha in-neputijiet tagħha Josephine u Mary, wlied Anna Bonavia. Salvatore Chircop miet fl-10 t'Awwissu 2008 u wirtitu Mary Gatt, bint Anna Bonavia. Carmela Attard mietet fit-21 t'Ottubru 2010, u sehmha ntiret minn Fortunato, Maria Dolores, Maria Vittoria u Michael, aħwa Attard. Francesca, min-naħa tagħha, mietet u ntirtet minn uliedha Filomena, Michael, Joseph, Vivienne u Carmel, aħwa Zammit.

14. Min-naħa l-oħra, Mosè Balzan miet fl-4 t'April 1951, u wirtuh skont it-testment tiegħu in-neputijiet tiegħu Angelo, Philip u Joseph aħwa Galea, ulied oħtu Maria mart Giuseppe Galea.

15. Philip Galea miet fit-13 ta' Novembru 1973 u wirtuh uliedu Joseph Galea l-attur u Angela Aquilina. Angelo Galea miet improle u bla testment fit-2 ta' Ġunju 1990, u għalhekk sehmu ddevolva fuq ulied ħuh Philip Galea (inkluż l-attur) u kif ukoll fuq ħuh Joseph Galea. Dan l-istess Joseph Galea miet fis-17 t'Awwissu 2003, u nnomina lill-ulied Philip Galea bħala werrieta tiegħu.

16. Minn dan kollu, jirriżulta li l-atturi xtraw:

    (i) is-sehem ta' $^{5}/_{18}$ mingħand ulied Anna Bonavia;
    (ii) l-ishma appartenenti lil Frank Toledo (li kellu $^{1}/_{6}$),
    (iii) l-ishma appartenenti lill-oħt l-attur Angela Aquilina (li kellha fiż-żmien li sar il-kuntratt $^{4}/_{12}$)[7];
    (iv) l-ishma appartenenti lil Filomena u Carmel aħwa Zammit[8], li flimkien kellhom $^{1}/_{150}$;
    (v) l-ishma appartenenti lil Fortunato Attard, li kien ta' $^{1}/_{240}$.

17. Id-diffikultà li qiegħda tirriskontra l-Qorti tirrigwarda l-aċċertament li l-konvenuti assenti huma allura s-sidien tal-ishma indiviżi rimanenti, u li ma hemmx sidien oħrajn

[7] L-attur kellu l-istess sehem daqs kemm kellha oħtu *ope successionis*.
[8] Is-sehem ta' dan tal-aħħar inbiegħ fuq il-kuntratt tat-30 ta' Diċembru 2021 minn uliedu.

li għal xi raġuni tħallew barra minn din il-kawża. Minn dak li fehmet il-Qorti, l-ishma indiviżi l-oħrajn li għadhom ma nkisbux mill-atturi jappartjenu lil ħut Fortunato Attard, iben Carmela Attard, u lil ħut Filomena u Carmel, ulied Frances Zammit. Mill-arblu tar-razza eżebit mill-atturi a fol.80, jidher li l-konvenuti huma l-aħwa msemmija.

18. Huwa prinċipju stabbilit dak li azzjoni għall-qsim ta' xi ġid trid issir mhux biss fir-rigward tal-ġid kollu miżmum in komuni bejn il-komproprjetarji, imma wkoll fil-konfront tal-komproprjetarji kollha, b'mod li ħadd mill-parteċipanti fil-komunjoni tal-akkwisti ma jista' jitħalla barra[9]. Kif ritenut fid-deċiżjoni ***Tereża Farrugia et vs. Giuseppe Camilleri et*** (Appell Inferjuri, 10/3/2004):

> Fil-każ tal-aħħar aggravju għandu jingħad illi ġjaladarba si tratta minn kwistjoni li l-meritu tagħha jirrigwarda diviżjoni ta' wieħed mill-assi, il-presenza fil-proċeduri tal-ulied kollha komparteċipi u interessati fl-eredita` hi essenzjali. Dan indipendentement minn kull xorta ta' difiża jew reklam ta' pretensjonijiet li uħud minnhom jistgħu jivvantaw fir-rigward ta' xi ass partikolari.
>
> Kif spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "**Victor Zahra Dedomenico –vs- Alfred Zahra Dedomenico**", Appell, 15 ta' Jannar 1992, "ir-ragion d'essere ta' eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrita` tal-ġudizzju tistrieħ fuq tliet konsiderazzjonijiet prinċipali: l-ewwel waħda hija li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, għandhom jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati, it-tieni, sabiex tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju, in kwantu dan jorbot biss lil dawk il-persuni li jkunu pparteċipaw fl-istess ġudizzju; u t-tielet, biex jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm il-bżonn li l-istess proċedura tiġi ripetuta kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed … …"

19. Fil-każ odjern id-diffikultà li qiegħda tirriskontra prinċipalment il-Qorti tirrigwarda l-ishma li suppost ġew trasferiti minn ulied Anna Bonavia lill-atturi bil-kuntratt tas-6 ta' Marzu 2019, fejn jingħad li dawn l-ulied kienu qed jitrasferixxu sehem minn tmintax ($^{1}/_{18}$) kull wieħed. Minn dak li fehmet il-Qorti, però, Mary Gatt Bonavia u Josephine Bonavia kellhom sehem ikbar minn ħuthom l-oħra, u dan bis-saħħa tas-suċċessjoni ta'

[9] ***Grace Baldacchino et vs. Giuseppi Baldacchino et***, Prim'Awla, 3/7/2003.

Grazia Ellul (zija t'ommhom) u ta' Giuseppa Chircop (oħt ommhom). Dan kif riżultanti mill-atti notarili fuq imsemmija. Għandu għalhekk isegwi li Mary Gatt Bonavia u Josephine Bonavia ma kienux trasferew is-sehem sħiħ li huma kellhom fil-Fond lill-atturi bil-kuntratt tas-6 ta' Marzu 2019, la darba l-bejgħ magħmul b'dak l-att kien ċirkoskritt għal sehem indiviż determinat u partikolari.

20. Diffikultà oħra li l-Qorti qiegħda tirriskontra hija li meta tipprova tirrikonċilja l-ishma kollha li suppost kisbu l-atturi, kemm b'wirt u kemm b'xiri, mal-mod kif l-ishma suppost ġew trażmessi lill-ko-werrieta l-oħrajn, qed tiltaqa' ma' differenzi rrikonċiljabbli. Għal din il-Qorti mhux biżżejjed li tistrieħ fuq is-sehem u l-perċentaġġi ndikati mill-atturi, imma huwa doveruż għaliha li tara li dak indikat minnhom jista' jiġi rikonċiljat mal-ishma rimanenti li skont l-atti notarili tagħhom stess, suppost baqgħu vestiti fil-komproprjetarji l-oħrajn. Eżerċizzju dan li huwa indispensabbli sabiex jiġi determinat u aċċertat li l-partijiet interessati kollha huma fil-kawża. Fl-assenza ta' xi parti interessata, il-ġudizzju ma jkunx integru u kull ordni li din il-Qorti tista' tagħti sabiex ittemm il-komunjoni tal-proprjetà, kompriża l-liċitazzjoni, taf tkun milquta min-nuqqasijiet li 'l quddiem joħolqu diffikultajiet akbar lill-partijiet.

21. Barra minn hekk, huwa wkoll indispensabbli li l-Qorti f'kawża bħal din tistabbilixxi b'mod ċar l-ishma tal-komproprjetarji diversi, għaliex mingħajr dak l-eżerċizzju, l-ebda forma ta' diviżjoni ma tista' tiġi mwettqa, lanqas bil-mezz tal-liċitazzjoni, in kwantu anki f'dik l-okkorrenza l-komproprjetarji diversi jridu jkunu magħrufa u sehmhom definit, kemm għall-iskop tal-irkant li għad irid iseħħ u kemm għall-eventwali diviżjoni tal-prezz ta' liberazzjoni li jista' talvolta jiġi depożitat fir-reġistru.

22. Issa ġie diversi drabi deċiż li fejn il-Qorti ssib li l-ġudizzju mhux integru, hija tista' anki *ex officio* tordna s-sejħa fil-kawża ta' dawk il-persuni li jirriżulta li għandhom ikunu partijiet fl-istess ġudizzju. Kemm hu hekk, ġie testwalment miżmum li:

> …tista' hekk tordnah ukoll *ex officio* din il-Qorti bis-setgħa li jagħtiha l-Artikolu 961 tal-Kapitolu 12, in kwantu kif deċiż drabi oħra, meta l-Qorti tirrikonoxxi n-neċessità tas-sejħa fil-kawża, d-diskrezzjoni tagħha ssir dover ("**Anthony Grech noe –vs- Kaptan Patrick Vella**", Qorti tal-Kummerċ, 22 ta' April 1974; "**Maria Pace et –vs- Avukat Dottor Giovanni Sammut et**", Appell Ċivili,

> 3 ta' Ġunju 1963). Dan dejjem għall-iskop affermat "*di integrare il procedimento coll' aggiunta dell' individuo che si riconosce avere interesse nello stesso*" ("**Carmelo Zebra Scicluna –vs- Antonio Zebra Scicluna**", Qorti tal-Kummerċ, 21 ta' Jannar 1919).[10]

23. Dan però mhux possibbli li jsir f'dan il-każ, minħabba li l-provi li hemm fl-atti, għad li ma jissodisfawx lill-Qorti li kull komproprjetarju huwa preżenti fil-kawża, lanqas ma jindikaw b'mod suffiċjentement ċar għand min jinsabu vestiti l-ishma neqsin, jew għaliex l-ishma differenti ndikati fil-provenjenza tal-kuntratti tal-atturi ma jistgħux jiġu rikonċiljati kif imiss. L-istadju tal-provi issa huwa magħluq.

24. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-Qorti jidhrilha li għandha tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza u tagħti l-opportunità lill-atturi li jagħmlu l-iskjarimenti neċessarji u jekk ikun il-każ jindikaw it-terzi li għandhom jiġu msejħin f'din il-proċedura. Fin-nuqqas li dan isir, ikollu jsegwi li l-ġudizzju mressaq mill-atturi m'huwiex wieħed integru, u l-konvenuti jkollhom jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju, bil-fakultà li jirriproponu l-azzjoni fi stadju ulterjuri meta jkunu f'pożizzjoni li jissodisfaw l-elementi kollha neċessarji, la darba, kif risaput, il-liberazzjoni *ab observantia* ma tikkostitwixxi qatt ġudikat[11].

25. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza, u filwaqt li tordna lill-atturi jirregolaw ruħhom fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet żvolti f'din id-deċiżjoni, qed tordna li l-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni jkunu riservati għad-deċiżjoni finali.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur

---

[10] ***Vincent Agius pro et noe vs Mario Borg et*** (Prim'Awla, 28/3/2003).
[11] Ara ***Joseph Staines nomine vs. Roberto Pace*** (Appelli Kummerċjali, 17/11/1930 – Kollezz. Vol.XXVII.i.972) u ***Andrè Cutajar et vs. Carmelo Schembri pro et noe*** (Appell Inferjuri, 22/5/2009).