PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 26 ta' Settembru, 2024

Numru: 6

Rikors Nru. 496/2023

Kathryn Gambin u
n-Nutar John Cachia Zammit

v

Dr Martin Fenech u PL Marie-Claire Bartolo
maħtura b'digriet tat-28 ta' Lulju 2023
bħala kuraturi deputati
għal sidien mhux magħrufa fit-titolu,
sabiex jirrappreżentaw
is-suċċessuri tal-mejjet Angelo Caruana

Fil-qosor

1. Skont l-art. 495A tal-Kodiċi Ċivili l-qorti tista' tawtorizza l-bejgħ ta' proprjetà miżmuma in komun skont ix-xewqa tal-maġġoranza fil-valur tal-komproprjetarji, jekk il-kondizzjonijiet imfissra fl-imsemmi artikolu jkunu ġew sodisfatti. L-atturi f'din il-kawża qed jitolbu din l-awtorizzazzjoni.

Rikors tal-atturi

2. L-atturi jibbażaw it-talba tagħhom fuq il-premessi li jsegwu:

i. Illi r-rikorrenti flimkien ma' sidien mhux maghrufa huma komproprjetarji ta dar bin-numru tnejn u disghin (92) bl-isem ta' 'Gesu Redentur', Triq il-Kbira (xi drabi ukoll indikata bhala Main Street) iz-Zejtun, soggetta ghal piz piju annwu u perpetwu ta' euro wiehed u sbatax-il centezimu (€1.17) gja ekwivalenti ghal hamsin centezmu ta' Lira Maltija (Lm0.50c), libera u frank minn kull haga ohra bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha hekk kif deskritti ahjar fl-iskrittura ossia l-konvenju tas-17 ta' Marzu 2023, anness u mmarkat bhala '**Dokument A**';

ii. Illi l-kontendenti huma ahwa u ghandhom tnejn u ghoxrin minn erbgha u hamsin ishma (22/54) indivizi kull wiehed. Dan jaghmilhom sidien kumplessivament ta' tnejn u ghoxrin minn sebgha u ghoxrin ishma (22/27) indivizi tal-intier tal-propjeta hawn deskritta, kif jirrizulta mill-prospett hawn anness u mmarkat bhala '**Dokument B'**;

iii. Illi r-rikorrenti ghandhom tnejn u ghoxrin minn sebgha u ghoxrin ishma (22/27) indivizi tal-intier tal-propjeta u ghalhekk ghandhom aktar minn nofs mitlub mill-Artikolu 495A tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

iv. Illi s-sehem tnejn u ghoxrin minn sebgha u ghoxrin ishma (22/27) indivizi tal-intier tal-propjeta ghadda fuq ir-rikorrenti mill-eredita tal-genituri taghhom, u cioe minghand it-Tabib Alexander Cachia Zammit li miet fit-30 ta' Lulju 2014 u minghand Dolores sive Doris Cachia Zammit li mietet fl-4 ta' Marzu 2016. Il-genituri tar-rikorrenti kien ilhom sidien tas-sehem ta' tnejn u ghoxrin minn sebgha u ghoxrin ishma (22/27) indivizi tal-intier tal-propjeta sa' mis-sena 1980.

v. Illi r-rimanenti sehem ta' hamsa minn sebgha u ghoxrin ishma (5/27) jinkludi kwalunkwe kwota indiviza u illikwida tal-propjeta imsemmija li missier ir-rikorrenti ahwa Cachia Zammit, kien xtara u akkwista minghand Nazzarena Mifsud u ohrajn in forza ta' kuntratt relattiv fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Girard tad-19 ta' ta Novembru 1959, u salv ghal istess kwota indiviza u illikwida fuq imsemmija, il-kumplament tal-hamsa minn sebgha u ghoxrin ishma (5/27) indivizi huma ta' sidien mhux maghrufa eredi tal-mejjet Angelo Caruana.

vi. Illi r-rikorrenti jiddikjaraw li sabu l-bejgh ta' din il-propjeta fl-intjier taghha b'konvenju tas-17 ta' Marzu 2023 li flimkien obbligaw li jbieghu u jitrasferixxu l-propjeta' fuq imsemmija, bl-accettazzjoni tal-kompratur li r-responsabbilita' tar-rikorrenti naxxenti minn dan il-konvenju hija limitata ghall-imsemmija tnejn u ghoxrin minn sebgha u ghoxrin ishma (22/27) indivizi, bil-prezz kif indikat fil-konvenju li huwa prezz gust u reali skont rapport tal-Perit Karys Schembri datat 10 ta' April 2023 hawn anness u mmarkat bhala **Dokument C.**

vii. Illi in oltre dan il-bejgh huwa soggett li r-rikorrenti jiksbu l-permess ta' din l-Onorabbli Qorti sabiex tordna l-esekuzzjoni tal-istess konvenju fit-totalita tal-propjeta' in kwistjoni kif mahsuba fl-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

viii. Illi r-rikorrenti qieghdin jannettu l-prospett, li juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed minnhom ghandu, **Dokument B**.

ix. Dan il-bejgh mhuwiex ta' pregudizzju ghar-rimanenti sidien mhux maghrufa stante li l-prezz tal-bejgh huwa dak gust u reali skont is-suq. Ghalhekk jezistu l-elementi kollha mitluba mill-Artikolu 495A tal-Kap 16 biex din il-Qorti tawtorizza il-bejgh tal-propjeta' shiha tad-dar bin-numru tnejn u disghin (92) bl-isem ta' 'Gesu Redentur', Triq il-Kbira (xi drabi ukoll indikata bhala Main Street) iz-Zejtun.

x. Il-bilanc mir-rikavat ossia s-sehem ta' hamsa minn sebgha u ghoxrin ishma (5/27) ghandu jigi depositat fir-registru tal-Qorti a beneficcju ta' sidien injoti.

3. Għalhekk talbu lill-qorti:

i. Tordna l-bejgh tad-dar bin-numru tnejn u disghin (92) bl-isem ta' 'Gesu Redentur', Triq il-Kbira (xi drabi ukoll indikata bhala Main Street) iz-Zejtun kif deskritta ahjar fl-iskrittura ossia l-konvenju tas-17 ta' Marzu 2023, u taht il-kundizzjonijiet u pattijiet hemmhekk miftehma, u/jew taht il-kundizzjonijiet li joghgobha timponi dina l-Onorabbli Qorti

ii. Tordna lir-Registratur tal-Qorti jippubblika kopja tar-rikors fil-Gazetta tal-Gvern u gazzetta lokali ta kuljum.

iii. Tinnomina lin-Nutar Dottor Sam Abela, jew Nutar iehor sabiex jippubblika l-att ta' trasferiment opportun u jaghmel kwalunkwe att u/jew applikazzjoni ohra necessarja jew accessorja.

iv. Tistabbilixxi jum, hin u lok ghal publikazzjoni tal-att notarili opportun.

v. Tahtar kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw eventwali kontumacja fuq l-att tal-bejgh u/jew fuq kwalunkwe att u/jew applikazzjoni ohra necessarja jew accessorja.

vi. Taghti dawk l-ordnijiet meqjusa neccessarji u opportuni skond ic-cirkustanzi.

4. Dan ir-rikors ġie ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern fit-3 ta' Settembru 2024 u f'gazzetta ta' kuljum fis-6 ta' Settembru 2024, skont l-artikolu 495A.[1]

5. Flimkien mar-rikors, l-atturi ppreżentaw rikors kontestwali b'talba għall-ħatra ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-eredi mhux magħrufa tal-mejjet Angelo Caruana. Il-Qorti laqgħet din it-talba fit-28 ta' Lulju 2023, u nnominat lil Dr Martin Fenech u lil PL Marie Claire Bartolo.[2]

Risposta tal-kuraturi deputati

6. Fir-risposta tagħhom, il-kuraturi rrispondew, in effett, li billi ma kellhomx struzzjonijiet ma setgħu jgħidu xejn dwar il-fatti u ma setgħu jressqu ebda difiża.[3]

Konsiderazzjonijiet Legali

7. Kif diġà ssemma, skont l-artikolu 495A tal-Kap. 16, il-qorti tista' tawtorizza l-bejgħ ta' proprjetà miżmuma in komun skont ir-rieda tal-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma tagħhom, f'każ li r-rekwiżiti segwenti jiġu sodisfatti.

---

[1] Ara n-nota tal-atturi tad-9 ta' Settembru 2024, f'paġni 163-168.
[2] Ara d-digriet tal-Qorti tat-28 ta' Lulju 2023, f'paġna 30.
[3] Ara r-risposta tal-kuraturi datata s-17 ta' Ottubru 2023, f'paġna 72.

8. Sabiex il-qorti tkun tista' tagħti t-tali awtorizzazzjoni, jeħtieġ li l-istat ta' komproprjetà, li ma tkunx ir-riżultat ta' kondominju jew indiviżjoni forzata, tkun ilha teżisti għal aktar minn tliet snin. Fir-rikors rispettiv għandha tiġi indikata d-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi. L-awtorizzazzjoni tal-qorti tista' tiġi mitluba biss jekk ma tkunx ġiet mibdija azzjoni għad-diviżjoni tal-proprjetà miżmuma in komun.

9. Barra minn hekk, il-bejgħ propost irid ikun mixtieq mill-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu. Dan ma jfissirx li l-ħtiġijiet tal-komproprjetarji minoritarji ma jingħatawx konsiderazzjoni. Infatti, sabiex tawtorizza l-bejgħ propost, il-qorti trid tkun sodisfatta li l-komproprjetarji dissendenti ma jkunux ser jiġu gravement ippreġudikati – u dana wara li tkun qieset "kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ."[4]

10. Apparti dan, mar-rikors jeħtieġ li jiġu annessi s-segwenti:- (a) il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ; (b) prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma tal-komproprjetarji; u (ċ) dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ. Kopja tar-rikors għandha tiġi ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern u f'ġurnal wieħed ta' kuljum. Finalment jeħtieġ li r-rikors jiġi nnotifikat lill-komproprjetarji kollha; f'każ li dawn ma jkunux magħrufa jew ma jkunux jistgħu jinstabu, dan għandu jiġi nnotifikat lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti sabiex jirrappreżentawhom. F'dan il-każ, jeħtieġ ukoll li ssir dikjarazzjoni ġuramentata minn wieħed mill-atturi, sabiex jikkonferma li l-komproprjetarji in kwistjoni m'humiex magħrufa, jew ma jistgħux jinstabu.

Komunjoni

11. Fid-dikjarazzjoni ġuramentata tan-Nutar Dottor John Cachia Zammit, jiġi spjegat li n-Nutar u oħtu, l-attriċi, Kathryn Gambin, huma l-propjetarji ta' 22/27 ishma indiviżi fid-dar b'numru 92, bl-isem 'Ġesù Redentur', Triq il-Kbira (Main Street), iż-Żejtun, soġġetta għall-piżijiet imsemmija fl-istess dikjarazzjoni.[5] Dan kif ġie indikat ukoll fil-prospett tal-għadd u l-valur tal-ishma fid-Dar, li ġie anness mar-rikors promotur tal-atturi.[6]

---

[4] L-art. 495A(6) tal-Kap. 16. Għal dawn il-finijiet, il-qorti tista' tordna li titwettaq stima tal-proprjetà skont l-art. 306 tal-Kap. 12 f'każ li jkun meħtieġ.
[5] Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata tan-Nutar Dr John Cachia Zammit tal-11 ta' Lulju 2023, f'paġni 75-77, u d-dokumenti annessi f'paġni 78-138.
[6] Ara l-prospett tal-atturi, li ġie kkonfermat bil-ġurament tan-Nutar Dr John Cachia Zammit, f'paġna 11.

12. Huwa jispjega li t-tali ishma fid-Dar ġew akkwistati mill-ġenituri tagħhom, it-Tabib Alexander Cachia Zammit u Dolores sive Doris Cachia Zammit, permezz ta' numru ta' atti pubbliċi bejn is-snin 1961 u 1980.[7] Wara l-mewt tagħhom fit-30 ta' Lulju 2014, u fl-4 ta' Marzu 2016 rispettivament, it-tali ishma għaddew għand l-atturi, li ġew maħtura bħala l-eredi universali tat-Tabib Alexander Cachia Zammit,[8] u Dolores sive Doris Cachia Zammit.[9]

13. In-Nutar Dr John Cachia Zammit ikompli jispjega li l-ishma ta' 5/27 fid-Dar jappartjenu lill-eredi tal-mejjet Angelo Caruana – salv kwalunkwe kwota indiviża li l-ġenituri tal-atturi kienu akkwistaw mingħand Nazzareno Mifsud. In-Nutar Dr John Cachia Zammit jikkonferma b'ġurament li l-eredi tal-mejjet Angelo Caruana m'humiex magħrufa.[10]

14. Fl-affidavit addizzjonali tiegħu, in-Nutar Dr John Cachia Zammit jgħid li l-komunjoni ilha teżisti għal iktar minn tliet snin – għaliex il-ġenituri tagħhom ilhom sidien tal-ishma

[7] Il-ġenituri tagħhom akkwistaw is-sehem ta' tnejn u għoxrin minn sebgħa u għoxrin (22/27) permezz tas-segwenti atti pubbliċi (f'paġni 75-76); in kwantu għal 1/36 indiviż jew kwalunkwe kwota oħra illikwida u indiviża verjuri mingħand Evangelista Bonnici u oħrajn in forza tal-kuntratt relattiv fl-atti tan-Nutar Dr Robert Girard tat-12 ta' Frar 1961 (f'paġni 94 – 97); in kwantu għal 1/36 indiviż jew kwalunkwe kwota oħra illikwida u indiviża verjuri mingħand Beniamino Busuttil u oħrajn kif ukoll in kwantu għal 1/108 indiviż jew kwalunkwe kwota oħra illikwida u indiviża verjuri mingħand Nazzareno Azzopardi u oħrajn, u dana in forzat tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Robert Girard tat-12 ta' Frar 1961 (f'paġni 98 – 101); in kwantu għal 1/36 indiviż mingħand Carmelo Degabriele u oħrajn kif ukoll in kwantu għal 1/36 indiviż mingħand Marianna Cardona u dana kollu in forza tal-kuntratt relattiv fl-atti tan-Nutar Dr Francis Xavier Dingli tad-19 ta' Frar 1961 (f'paġni 102 – 107); in kwantu għal 1/18 indiviż mingħand Gio Maria Degabriele u oħrajn kif ukoll in kwantu għal 1/36 indiviż mingħand Anna Caruana u oħrajn u dana in forza tal-kuntratt relattiv fl-atti tan-Nutar Dr Francis Xavier Dingli tal-11 ta' Gunju 1961 (f'paġni 108 - 119); in kwantu għal 1/6 indiviż mingħand Carmelo Schembri in forza tal-kuntratt relattiv fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia tat-28 ta' Novembru 1975 (f'paġni 120 – 123); in kwantu għal 1/9 indiviż jew kwalsiasi sehem li jista' jkollhom il-venedituri mingħand Francesca Farrugia u oħrajn in forza tal-kuntratt relattiv fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia tal-21 ta' Lulju 1979 (f'paġni 124-127); u in kwantu għal 1/3 indiviż mingħand Vincenzo Grech u oħrajn in forza tal-kuntratt relattiv fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia tat-3 ta' Mejju 1980 (f'paġni 128-132).

[8] Dan skont l-għaxar testmenti tiegħu, sebgħa (7) fl-atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza tat-13 ta' Diċembru 1983, tal-4 ta' Novembru 1984, tat-23 ta' Novembru 1988, tat-3 ta' Mejju 1989, tal-25 ta' Ottubru 1991, tal-31 ta' Jannar 1995, tad-29 ta' Awwissu 1996; u tlieta (3) fl-atti tan-Nutar Dr Robert Micallef tad-19 ta' April 2007, tat-28 ta' April 2009 u tat-23 ta' Frar 2012. Dan kif ġie ddikjarat fid-dikjarazzjonijiet causa mortis ippubblikati min-Nutar Dr Gerard Spiteri Maempel tad-29 ta' Jannar 2015 u l-1 ta' Ġunju 2023.

[9] Id-devoluzzjonijiet tal-assi ereditarji tagħha huma regolati b'seba' testmenti; sitta (6) fl-atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza tat-13 ta' Diċembru 1983, tal-4 ta' Novembru 1984, tat-23 ta' Novembru 1988, tal-25 ta' Ottubru 1991, tal-31 ta' Jannar 1995, tal-29 ta' Awwissu 1996; u wieħed (1) fl-atti tan-Nutar Dr Robert Micallef tad-19 ta' April 2007. Dan kif ġie ddikjarat fid-dikjarazzjonijiet causa mortis ippubblikati min-Nutar Dr Gerard Spiteri Maempel tat-2 ta' Settembru 2016, u tal-1 ta' Ġunju 2023.

[10] Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata tan-Nutar Dr John Cachia Zammit tal-11 ta' Lulju 2023, f'paġni 75-77, u d-dokumenti annessi f'paġni 78-138.

rispettivi tagħhom mis-sena 1980. Huwa jikkonferma wkoll li l-atturi ma fetħu l-ebda kawża għall-qasma tad-Dar.[11]

Bejgħ propost

15. L-atturi ppreżentaw il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom huwa propost li jsir il-bejgħ, flimkien mad-dikjarazzjoni tagħhom fejn qed jaqblu li jsir il-bejgħ. Dan fil-forma tal-kopja tal-konvenju rispettiv, cioè dak ippubblikat min-Nutar Dr Tiziana Maria Refalo fis-17 ta' Marzu 2023, fejn l-atturi obbligaw ruħhom li jbiegħu d-Dar lis-soċjetà 'Smartcare Developments Limited' versu l-prezz globali ta' €325,000.[12]

16. Skont in-Nutar Dr John Cachia Zammit, dan huwa l-prezz reali u ġust tal-proprjetà.[13] In sostenn ta' dan, ġiet annessa stima tad-Dar imwettqa mill-Perit Karys Schembri fl-10 ta' April 2023 u kkonfermatha bil-ġurament tagħha.[14] Skont din l-istima, id-Dar għandha valur ta' €320,000 fis-suq kurrenti.

17. B'hekk il-Qorti hija sodisfatta li l-bejgħ tad-Dar qiegħed jiġi propost għal prezz raġonevoli u ġust, u li ma jirriżulta l-ebda preġudizzju gravi skont l-artikolu 495A(6) tal-Kap. 16, għas-sidien mhux magħrufa tad-Dar. Ġew sodisfatti r-rekwiżiti l-oħra tal-artikolu 495A; u għalhekk il-Qorti ser tagħti l-awtorizzazzjoni mitluba għall-bejgħ propost.

Parti deċiżiva

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti:

(i) Tawtorizza l-bejgħ tad-dar bin-numru tnejn u disgħin (92), bl-isem 'Ġesù Redentur', Triq il-Kbira (xi drabi indikata wkoll bħala Main Street), iż-Żejtun, kif deskritta u taħt il-kundizzjonijiet u pattijiet miftiehma fil-konvenju redatt min-Nutar Dr Tiziana Maria Refalo fis-17 ta' Marzu 2023, kif ukoll kwalsiasi atti u/jew dikjarazzjonijiet oħra, aċċessorji għall-att finali ta' trasferiment, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex jiġi ppubblikat u insinwat l-imsemmi att ta' bejgħ;

---

[11] Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata tan-Nutar Dr John Cachia Zammit tat-8 ta' Lulju 2024, f'paġna 160.
[12] Ara kopja tal-konvenju redatt min-Nutar Dr Tiziana Maria Refalo, datat is-17 ta' Marzu 2023, f'paġni 4-10.
[13] Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata tan-Nutar Dr John Cachia Zammit tal-11 ta' Lulju 2023, f'paġni 75-77, u d-dokumenti annessi f'paġni 78-138.
[14] Ara l-valutazzjoni tal-Perit Karys Schembri, ikkonfermatha bil-ġurament tagħha, datata l-10 ta' April 2023, f'paġni 12-15.

(ii) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba;

(iii) Tinnomina lin-Nutar Dr Sam Abela sabiex jippubblika l-att relattiv tal-bejgħ hawn fuq imsemmi kif ukoll kwalsiasi atti u/jew dikjarazzjonijiet oħra, aċċessorji għall-att ta' bejgħ imsemmi, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex jiġi ppubblikat u insinwat l-imsemmi att ta' bejgħ;

(iv) Tordna li t-tali pubblikazzjoni ssir fi żmien tliet (3) xhur mid-data tas-sentenza, f'ġurnata u ħin li għandu jiġi miftiehem bejn il-partijiet, fl-uffiċju tan-Nutar hawn maħtur, jew fl-edifizju tal-Qorti, fil-Belt Valletta;

(v) Taħtar lil Dr Maria Karlsson bħala kuratur deputat sabiex tidher għall-eredi mhux magħrufa tal-mejjet Angelo Caruana, jekk dawn jonqsu milli jidhru għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ, kif ukoll kwalsiasi atti u/jew dikjarazzjonijiet oħra, aċċessorji għall-att ta' bejgħ imsemmi, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex jiġi ppubblikat u insinwat l-imsemmi att ta' bejgħ.

(vi) Tordna li l-ammont spettanti mill-prezz tal-bejgħ lill-komproprjetarji mhux magħrufa jiġi kkonsenjat lin-Nutar Dr Sam Abela jew lil nutar inkarigat minnu, sabiex fi żmien tletin (30) jum mid-data tal-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ, dawn jiddepożitaw dak l-ammont taħt l-awtorità tal-qorti, wara li jitnaqqsu kwalsiasi taxxi, spejjeż u drittijiet li jkunu dovuti, sabiex l-ammont depożitat jiġi eventwalment żbankat minn min ikollu jedd għalih skont il-liġi.

L-ispejjeż kollha inklużi l-ispejjeż tal-kuratur għall-eventwali kontumaċi, kif ukoll l-ispejjeż ta' din il-proċedura, għandhom jitħallsu mill-partijiet skont is-sehem rispettiv tagħhom fid-Dar.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur