



FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA

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

Illum 30 ta' Jannar 2025

Rikors numru 566/2023

**John Zahra (K.I. 490866M)
Sylvann Aquilina Zahra (K.I. 327570M)
Felicity Theresa Borg (K.I. 223264M)
Astrid Tonna (K.I. 171561M)
Jennifer Farrugia (K.I. 179063M)
Louise Anne Spiteri (K.I. 446975M)
Alexander Spiteri (K.I. 447075M)
Carmen Delia (K.I. 804154M)**

**John Zahra għan-nom u in rappreżentanza tal-assenti Kenneth Paul Newson passaport Ingliż numru 206703828
Brian Newson (Passaport Ingliż numru 306835417)
Robert Anthony Newson (Passaport Ingliż numru 965671V)
Diane Christine Abraham (Passaport Ingliż numru 209699573)
Ursola Timothy (Passaport Ingliż numru 206639531)
Colin William Newson (Passaport Ingliż numru 458754591)
Carmen Spencer White (Passaport Awstraljan numru M1675016)
Roseanne Wildeisen (Liċenzja tas-sewqan Awstraljana numru 90249409)
John Zahra (Maltese Income Tax registration number 887520826)
Stephen Zahra (liċenzja tas-sewqan Awstraljana numru 087862546)
Paul Zahra (liċenzja tas-sewqan Awstraljana numru 2017364218)
Sylvia Hall (Passaport Awstraljan numru M3141193)
Rita Caratzar (liċenzja tas-sewqan Awstraljana numru 9645C4)
Maria Theresa Collet (passaport Awstraljan numru M5869882)
Henry Theuma (passaport Ingliż numru 593542)
Dorothy Hanks (Passaport Amerikan numru 430905811)
Robert Tressler Tressler (Passaport Amerikan numru 460955040)**

Frank Joseph Zahra Jr. (Liċenzja tas-sewqan Amerikana numru Z600270503460)
Christine Kuhlewind (Liċenzja tas-sewqan Amerikana numru K453119497240)
Michael J. Zahra (liċenzja tas-sewqan Amerikana numru CT 083507514)
Mary Ramos (Passaport Amerikan numru 468489891)
Ronald Zahra (liċenzja tas-sewqan Amerikana numru 032277366)
Janette Toma (Passaport Amerikan numru 217929418)
Charles Zahra (Passaport Amerikan numru 214890101)
Frank Bloom (Passaport Amerikan numru 500223326)
Edward Zahra (liċenzja tas-sewqan Amerikana numru 07596531)
Joseph Zahra (liċenzja tas-sewqan Amerikana numru Z600-499-55-017-0)
Richard Zahra (liċenzja tas-sewqan Amerikana numru 063899101)
Adam Thomas Zahra (liċenzja tas-sewqan Amerikana numru Z600018850670)
Neil Richard Theuma (Passaport Ingliż numru 515011596)
Tania Robert Toy (Passaport Ingliż numru 522080429)
Iris Irene Theuma (Passaport Ingliż numru 513882300)
Roberta Vella (K.I.467758M)
Anne Margaret Graham (Passaport Amerikan numru 435940635)
Robert Mongenstern (liċenzja tas-sewqan Amerikana numru 598790529)
William Morgenstern (liċenzja tas-sewqan Amerikana numru 052917835).

vs.

B'digriet tad-29 ta' Awissu 2023, ġew nominati Dr. Joseph P. Bonnici u l-P.L. Lindsey Ann Galea bħala Kuraturi Deputati biex jirrapreżentaw lill-assenti minn Malta.

Doris May Bonnici (residenti ġewwa Voctoria l-Awtralja)
Darwin Tessler (Residenti ġewwa l-Istati Uniti tal-Amerka)
L-eredi mhux magħrufa ta' Patricia May Wood (Residenti r-Renju Unit).
Kathleen Smith, Thomas Morgenstern, Stephen Morgenstern, u Donna Moffet (residenti l-Istati Uniti tal-Amerka).

Il-Qorti rat is-segwent:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors ipprezentat fl-1 ta' Ġunju 2023 li permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti:
 - i) Tawtorizza li isir il-bejgħ skont it-termini tal-konvenju datat 16 ta' Mejju 2023 redatt quddiem in-nutar Dottor Charles Vella Zarb jew alternattivament tistabbilixxi hi l-kondizzjonijiet tal-bejgħ; u
 - ii) Tiffissa jum, ħin u lok fejn għandu jsir l-it-trasferiment tal-immobbli ai termini tal-konvenju jew alternattivament skond il-kondizzjonijiet imposti minn din l-Onorabbli Qorti, u
 - iii) Tinnomina lin-nutar Dottor Charles Vella Zarb sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv u tinnomina kuraturi deputati, jekk ikun il-każ minn fost il-komproprjetarji nfushom sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher għall-att finali.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

2. Rat li b'digriet tad-29 ta' Awissu 2023, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat il-Kuraturi Deputati bħala kuraturi għall-finijiet kollha tal-liġi (fol 15).
3. Rat ir-risposta tal-Kuraturi Deputati ipprezentata fis-26 ta' Jannar 2024, permezz ta' liema iddikjaraw li :
 - (i) għadhom ma kienux edotti mill-fatti tal-każ;
 - (ii) ir-rikorrent John Zahra ried jipprova l-kapaċità rappreżentattiva tiegħu ta' numru sostanzjali ta' rikorrenti;
 - (iii) ir-rikorrenti jridu jagħmlu l-prova kemm tat-titolu kemm tal-kwota proprjetarja tal-istess mill-familja Miggiani.
 - (iv) ried jiġi ppruvat li l-prezz miftiehem kien wieħed aċċettabbli u jirrispekkja l-valur raġonevoli tiegħu fis-suq miftuħ li kellu jsir minn perit u arkitett ċivili.
4. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.
5. Rat li fil-verbal tal-15 ta' Ottubru 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

6. Ir-rikorrenti ippremettew li l-partijiet kollha f'dan il-każ kienu proprjetarji ta' sehem minn tnax (1/12) partijiet indiviżi tal-fond numru

100 gja 76, Triq is-Santwarju, Haż-Żabbar. Huma sostnew li hdx minn tnax (11/12) ishma indiviżi tal-imsemmija proprjeta kienu jappartjenu lil Emanuel Anthony, Joseph, u Bernard aħwa Miggiani, kif ukoll Noelene Miggiani, Anita Miggiani, Josephine Miggiani u Carmen Rose Fenech Close.

7. Ir-rikorrenti qalu li kien ilhom iżommu din il-proprjeta in komun għal aktar minn tliet snin u din il-komunjoni bdiet mid-data tal-mewt ta' Salvatore Zahra missier Francesco Zahra u Angelo Zahra. Intqal li din il-proprjeta oriġinarjament kienet ġiet akkwistata minn Angelo Zahra fiż-żwieġ tiegħu ma' Felicita Zahra u sussegwentement saret proprjeta ta' wliedhom.
8. Ir-rikorrenti kienu a konoxxenza tas-sidien assenti li kienu jinsabu imsefrin, li għalihom kienu qed jidhru l-kuraturi deputati, li għandhom ir-rimanenti sehem ta' wieħed minn tnax (1/12) li jappartjeni lill-partijiet kollha f'dan il-kaz. Iżda, fost l-intimati hemm ukoll l-eredi mhux magħrufa ta' Patricia May Wood.
9. Sussegwentement, irriżulta li għadd kbir ta' kompropjetarji salv l-intimati waslu fi ftehim biex l-imsemmi fond jinbiegħ bi prezz ta' tlieta u għoxrin elf euro (€23,000) kif indikat fuq il-konvenju esebit mar-rikors promotur fol 6 tal-proċess.

C. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

10. Din il-kawża hija imsejsa fuq l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, li daħal fil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Din id-dispożizzjoni tagħti l-fakultà lill-Qorti li tawtorizza bejgħ ta' proprjeta in komuni meta l-bejgħ jinżamm minn xi kompropjetarji.
11. L-artikolu 495A jiddisponi:
 - (1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi haġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjeta li tkun qed tinżamm in komun, u l-kompropjetarji jonqsu milli jiftehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjeta partikolari bejniethom, il-qorti għandha jekk tkun sodisfatta li hadd mill-kompropjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skond ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' kompropjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull kompropjetarju jkollu.

- (2) 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.
- (3) 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-Registatur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi publikata fil-gazzetta u f'gurnal wieħed ta' kuljum.
- (4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti.

12. Fil-kawża **Carmelo Abela et vs. Dr. Noel Bartolo et** (831/2017) deċiża mill-Prim' Awla tal-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 għaxar (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.

13. Pemezz tal-Att XIV tal-2016, il-perjodu ta' għaxar (10) snin hawn fuq imsemmi ġie ridott għal perjodu ta' tliet (3) snin.

14. Il-baži legali wara din l-azzjoni li tinneċessita l-inklużjoni tal-proprjetarji kollha hi ċ-ċertezza li ordni ta' Qorti toħloq bejn il-komproprjetarji kollha fuq proprjeta partikolari dwar il-bejgħ tagħha bil-kondizzjonijiet espliciti li taħthom din il-propjeta fl-intier tagħha tkun trid tinbiegħ, liema ordni tkun torbot lill-komproprjetarji kollha.

15. Kif intqal fis-sentenza f'ismijiet **Josephine Grech pro et noe vs. George Joseph Parnis** (168/16) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Frar 2017:¹

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-sehħ wara l-1 ta' April 2016), li huwa diġà perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprietarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprietarji 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 jingiebu 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.

16. Inoltre`, fil-kawża deċiża mill-Prim Awla tal-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-komproprietarji meta l-minoranza ma tkunx trid tinħall mill-komproprietà. 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' ngħib prezz aħjar jew il-potenzjal ta' l-iżvilupp hu aktar. Il-mezzi u intenzjoni tal-akkwirent prospettiv mhumieq 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..

Ikkunsidrat:

17. L-eċċezzjonijiet sollevati mill-Kuraturi Deputati jistgħu jiġu maqsuma f'żewġ kategoriji:
- (a) dik proċedurali –
- kostitwita bit-tieni eċċezzjoni fejn ingħad li John Zahra ried jipprova l-kapaċità rappreżentattiva tiegħu ta' numru sostanzjali ta' rikorrenti; u
 - dik fejn ir-rikorrenti riedu jagħmlu l-prova kemm tat-titolu u kemm tal-kwota proprjetarja tal-istess mill-familja Miggiani; u

¹ Sussegwentement ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru 2017.

(b) dik sostantiva, fejn:

- i. fl-ewwel eċċezzjoni saħqu li huma kienu għadhom ma kienux edotti mill-fatti tal-każ; u fejn
- ii. ried jiġi ppruvat li l-prezz miftiehem kien wieħed aċċettabbli u jirrispekkja l-valur raġonevoli tiegħu fis-suq miftuħ li kellu jsir minn perit u arkitett ċivili.

18. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex l-ewwel teżamina l-eċċezzjonijiet ta' natura proċedurali. Dan ukoll peress li biex din l-azzjoni tinneksi b'suċċess, ir-rikorrent kien marbut li jsegwi fedelment dak li jippreskrivi l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. L-osservanza ta' dawn ir-rekwiżiti proċedurali hija intrinsikament kwistjoni ta' natura proċedurali. Bħala regola, il-Liġi proċedurali għandha tiġi osservata kelma b'kelma u mhux b'ekwipollenza.² Il-Liġi proċedurali hija meqjusa bħala liġi ta' ordni pubbliku peress li l-proċedura stabbilita mill-liġi ma tistax tiġi mibdula bi proċedura oħra, anke jekk il-parti l-oħra tkun taqbel. Tant l-osservanza tal-liġi proċedurali hija meħtieġa li anke jekk dik il-parti avversa ma tqajjimx eċċezzjoni proċedurali kompetenti lilha, jew ladarba sollevata wara tagħżel li tirrinunzja għaliha, il-ġurisprudenza għalmet li dik l-istess eċċezzjoni **għandha** titqajjem mill-Qorti ex officio.³ Gie ritenut b'awtorità li f'dawn il-każijiet isir doveruż fuq il-Qorti li tqajjem il-punt hi stess in kwantu ladarba jkun jitratta l-proċedura ġudizzjarja, il-kwistjoni tiġi meqjusa konnessa mal-ordni pubbliku.⁴

19. It-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Kuraturi Deputati kienet li r-rikorrenti John Zahra ried jipprova l-kapaċità rappreżentattiva tiegħu ta' numru sostanzjali ta' rikorrenti.

20. Huwa minnu li mill-okkju tal-kawża jirriżulta li John Zahra kien qiegħed jipproponi lill-nifsu bħala rappreżentant ta' 36 ruħ fost ir-rikorrenti. Meta xehed fis-7 ta' Mejju 2024 huwa għamel riferenza għal kopja ta' prokura maħruġa minn Brian Edgar Newson. Huwa jisħaq li fil-fatt din kienet prokura waħda minn dawk mogħtija lill-mill-persuni werrieta. Huwa jgħid li l-prokuri kollha ġew meħmuża mal-kuntratt meta sar l-ewwel bejgħ. Ma ġiex spjegat u muri dan "l-ewwel

² Vol. XVIII p.i p. 879.

³ Ara wkoll Vol. XXXVI, P.I, p.204 u Vol. XLIV P.I, p. 421. **Markiż Anthony Cassar Desain et vs Giovanni Pace et**, Appell Ċivili, 15 ta' Ottubru 1965.

⁴ **Gatt vs. Debono et** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Frar 1990 u l-appell ċivili **Maurice Cefai et vs. Doris Fenech**, deċiż fit-22 ta' Novembru 2002.

bejgħ” għall-liema proprjeta kien qiegħed jirreferi, daqskemm il-proċess baqa’ sajjem minn prova dwar dawn il-mandati. Tant hu hekk li la mar-rikors promotur u l-anqas matul il-ġbir tal-provi ma ġewx mehmūza kopji ta’ prokuri. L-anqas mal-kopja tal-konvenju eżebita ma ġew mehmūza xi kopji ta’ prokuri. Fuq il-ħames paġna tal-konvenju ġie miktub li John Zahra kien debitament awtorizzat jidher għalihom fuq dak il-konvenju bis-saħħa ta’ prokuri li kienu fil-pussess tal-Avukat Grech.

21. Kien jispetta lir-rikorrent sabiex juri li huwa kellu dik ir-rappreżentanza tal-mandanti esteri tiegħu, u li kien debitament awtorizzat li f’isimhom jistitwixxi u jsegwi proċeduri ġudizzjarji f’Malta. Huwa minnu li skont il-Liġi, mandat jista’ jingħata kemm bil-kitba kif ukoll bil-fomm, u anke taċitament.⁵ Iżda meta s-setgħa ta’ mandatarju tiġi kontestata, bħal ma ġara f’dan mil-każ, il-mandatarju ried ikun f’qagħda juri verament is-setgħa tiegħu li jirrapreżenta lill-mandant/i kollha tiegħu, b’mod partikolari meta trattasi ta’ mandat speċjali fejn is-setgħat tal-mandatarju jkunu konfinati għal atti speċifiċi – bħal ma hija rappreżentanza ġudizzjarja għal persuna li tgħix barra minn Malta sabiex f’isimha jiftaħ proċeduri ġudizzjarji. Fi ftit kliem, b’mod partikolari f’każ ta’ kontestazzjoni tal-mandat, il-Qorti ma tistax tassumi li hemm dak il-mandat iżda jispetta lil min jallega li jkollu mandat favur tiegħu sabiex jipprova tali mandat bil-mezzi li tagħtih il-Liġi u billi jġib l-aħjar prova dwar l-istess.

22. F’dan il-każ ir-rikorrent kellu kull opportunita li jippreżenta lil din il-Qorti l-aħjar prova tal-mandati tiegħu billi jippreżenta kopji tal-prokuri rispettivi mogħtija lil mill-mandanti tiegħu, bħal ma għamel fil-każ ta’ Brian Edgar Newson. Iżda għal xi raġuni dan ma għamlux.

B’hekk il-Qorti tqis li din it-tieni eċċezzjoni timmerita li tiġi milqugħa.

23. Fit-tielet eċċezzjoni il-Kuraturi Deputati stiednu lir-rikorrent sabiex jagħmel prova sia tat-titolu, kif ukoll tal-kwota proprjetarja “kif ukoll l-istess mill-familja Miggiani”.

24. Mill-premessa numru 9 fir-rikors promotur jirriżulta li din l-azzjoni kienet imsejsa speċifikament fuq l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili.

⁵ Artikolu 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili.

25. Din il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni bħala waħda t'indoli proċedurali minħabba l-fatt li l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili jippreskrivi ċerti regoli speċifiċi intiżi li jagħmluha iżjed faċli sabiex isir it-trasferiment ta' proprjeta **fl-intier tagħha** meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jkunux iridu jew ma jkunux jistgħu jersqu għat-trasferiment fl-intier tal-proprjetà in komun.⁶ L-interpretazzjoni prinċipali hija li r-rieda tal-maġġoranza – ossija ta' dawk li għandhom l-iżjed ishma fil-proprjeta komuni – tipprevali fuq il-minoranza dissidenti, injota, assenti jew introvabbli.
26. Għalhekk ir-riferenza magħmula fl-eċċezzjonijiet tal-Kuraturi Deputati fir-rigward tal-prova tat-titolu kif ukoll il-kwota proprjetarja trid tiġi mistħarġa fl-isfond tar-rekwiżiti proċedurali msemmija mill-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili u mhux mill-lenti ta' xi azzjoni oħra.
27. Huwa f'dan is-sens allura li l-Qorti tifhem li l-Kuraturi Deputati qegħdin jimpostaw parti mit-tielet eċċezzjoni tagħhom fis-sens li bħala wieħed mir-rekwiżiti għalbiex din l-azzjoni tirnexxi jrid ikun hemm prova tal-komproprjeta u meta din bdiet isseħħ, biex imbagħad għaladarba dawn ir-rekwiżiti proċedurali jkunu sodisfatti, il-Qorti tkun tista' tipproċedi bl-analiżi sostantiva li jekk tkun tissodisfa r-rekwiżiti legali, il-Qorti tkun tista' tipproċedi billi tiżnoda din il-komproprjeta bil-mod imsemmi mill-istess artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili.
28. Ir-rekwiżiti proċedurali msemmija fl-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili jridu jiġu osservati mir-rikorrent, kemm jista' jkun, *ad litteram*. Uħud minn dawn ir-rekwiżiti huma tassattivi u determinanti – bħal dak previst mill-artikolu 495A(1) tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk l-osservanza ta' dawn ir-rekwiżiti hija meħtieġa bilfors sabiex il-Qorti jkollha bażi soda li fuqha tkun tista' tistħarreg u tiddeċiedi l-każ in kwantu jiddelineaw in-natura nnifisha tal-azzjoni de quo.
29. Imbagħad hemm rekwiżiti proċedurali oħrajn li, għalkemm imsemmija mill-istess Liġi, ma humiex daqstant determinanti sabiex il-Qorti tkun tista' tasal għall-ġudizzju tagħha. Per eżempju. Fl-artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili jingħad li fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi. Din iċ-ċirkostanza tista' tkun determinanti sabiex

⁶ Ara **Aloysius Farrugia et vs. Dr. Josette Sultana et noe** (756/2016) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil- 31 ta' Mejju 2017; **Philip Agius et vs. Avv. Josette Sultana et noe** (262/2018) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Lulju 2019.

jiġi stabbilit wieħed mir-rekwiżiti ta' din l-azzjoni – ossija li l-istat ta' kompropjeta kienet inżammet għal iżjed minn tliet snin skont kif stipulat fl-artikolu 495A(1). Il-Liġi teżiġi li din id-data tiġi indikata fir-rikors. Iżda ma jfissirx li din id-data ma tistax tiġi wkoll pruvata mill-provi prodotti fil-każ.

30. Issa f'dan il-każ, fir-rikors promotur ma hemm ebda data li turi meta din il-propjeta ġiet in komun. Il-bieċa hi li l-anqas mill-provi ma tirriżulta xi data speċifika minn meta din il-propjeta kienet bdiet tiġi miżmuma in komun. Hemm aċċenn indirett għal dan l-aspett temporali meta jingħad li din il-propjeta kienet ġejja mill-wirt ta' Angelo u Felicita Zahra – li jingħad li kienu l-avi tar-rikorrenti. Iżda għajr dan, ma hemm ebda prova diretta u konkreta dwar id-data meta "l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun".
31. Fil-premessi hemm indikat li l-partijiet f'din il-kawża huma s-sidien ta' sehem wieħed minn tnax (1/12) indiviż mill-fond numru 100 ġja 76, Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar filwaqt li l-kumplament tal-ishma ta' ħdax minn tnax il-parti (11/12) indiviża kienet tappartjeni lil membri tal-familja Miggiani indikati fil-premessa numru 2 tar-rikors promotur.⁷ Fir-rikors ġie premess ukoll li din il-propjeta kienet ġiet akkwiziżta minn Angelo Zahra fiż-żwieġ tiegħu ma Felicita Zahra. Ma ġew eżebiti ebda riċerki jew kopji awtentiċi t'atti pubbliċi li juru dan l-akkwist jew xi forma ta' provenjenza oħra li setgħet turi data meta din il-propjeta kienet ġiet in komun.
32. Ġie premess ukoll li r-"rikorrenti"⁸ kienu ilhom iżommu dan is-sehem indiviż tal-propjeta komuni għal iżjed minn tliet snin u dan stante li l-komunjoni tal-propjeta bdiet mid-data tal-mewt ta' Salvatore Zahra, missier Francesco Zahra u Angelo Zahra. Ġie wkoll premess li l-wirt ta' Angelo u Felicita konjuġi Zahra għadda favur uliedhom u l-partijiet kollha kienu dixxendenti tal-istess Angelo u Felicita konjuġi Zahra jew eredi tad-dixxendenti tagħhom.
33. Biss ma nġiebet ebda prova dokumentarja li turi eżattament din l-eredita kif ġiet devoluta biex il-partijiet f'din il-kawża spiċċaw fi stat ta' kompropjeta. Verament li r-rikorrent John Zahra ikkonferma dawn il-fatti u l-arbli tar-razza eżebiti bil-ġurament tiegħu. Iżda din

⁷ Mill-istess att ta' konvenju jingħad li Emanuel, Anthony, Joseph u Bernard aħwa Miggiani huma l-werrieta ta' Wilfred Miggiani u Maria Carmela Miggiani. In-nista ta' Emanuel, Joseph u Bernard aħwa Miggiani ġew inklużi. Mhux ċar mill-istess konvenju Anita Miggiani KI 278770M x'rabta għandha mal-familja Miggiani għax dan ma ġiex mistqarr.

⁸ U hawnhekk ebda riferenza ma saret għall-intimati u għall-familja Miggiani msemija.

kienet l-unika prova li tresqet u kienet wisq ġenerika, mingħajr ebda indikazzjoni speċifika għal dati u ċirkostanzi li juru kif dan l-istat ta' kompropjeta waslu għalih. Dan qiegħed jingħad mhux biss għax ġie kontestat bħala parti mit-tielet eċċezzjoni, iżda wkoll għaliex dan għandu rikaduta fuq wieħed mill-elementi bażiċi u essenzjali ta' din il-kawża ossija r-rekwiżiti tal-artikolu 495A(1) tal-Kodiċi Ċivili. Bid-dovut rispett, ma tistax fiċ-ċirkostanzi tal-każ titqies li tissodisfa l-vot tal-artikolu 559 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta fejn kull parti hija obbligata li tressaq l-añjar prova li l-parti tista' ġġib. Ġaladarba f'dan il-każ ġie allegat li l-partijiet waslu fl-istat tal-kompropjeta bi dritt suċċessorju, l-añjar prova kienet tkun tikkonsisti mhux biss mid-dikjarazzjoni ġuramentata ta John Zahra iżda wkoll minn provi dokumentarji li juru kif sar l-akkwist mill-avi tal-familja Zahra, kif saret id-devoluzzjoni fuq il-partijiet f'dan il-każ, nonche kif saret ir-rabta kompropjetarja mal-familja Miggiani. Dan japplika kemm fir-rigward taċ-ċepp minoritarju indiviż appartenenti lil familja Zahra kif ukoll lil dak maġġoritarju indiviż lil familja Miggiani. Għajr għall-arbli tar-razza msemmija, din il-prova dokumentarja hija kompletament assenti.

34. Issa f'dan il-każ, apparti l-htieġa li tiġi stabbilita s-sitwazzjoni ta' kompropjeta bejn il-familja Zahra u l-familja Miggiani, il-Liġi trid li dawk f'posizzjoni maġġoritarja jkunu jistgħu jiżnodaw ruħhom minn din is-sitwazzjoni kompropjetarja billi jsegwu d-disposizzjonijiet tal-artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili. Il-Liġi Ċivili ma tridx li l-mertu tal-vertenza jiġi sagrifikat minħabba formalizmi żejda; iżda mill-banda l-oħra težiġi li l-elementi formali bażiċi preskritti minn dan l-artikolu jiġu segwiti u mwetqa.⁹
35. Kif ingħad l-għan ta' din il-proċedura speċjali huwa li l-propjeta miżmuma in komun tiġi meħlusa mir-rabta komunitarja billi jsir il-qsim tal-propjeta miżmuma in komun. F'dan il-każ dak li qiegħed jiġi mitlub huwa li tiġi ordnata l-vendita forzata internament bejn il-kompropjetarji tas-sehem minoritarju ta' wieħed minn tnax (1/12) indiviż lil persuni li oħra li jingħad li huma l-kompropjetarji tas-sehem maġġoritarju in assolut ta' ħdax il-parti minn tnax (11/12) indiviża.
36. Issa l-artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili ježiġi wkoll li mar-rikors ikun hemm annessa:

⁹ Ara **Philip Agius et vs. Avv. Josette Sultana et noe** (262/2018) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Lulju 2019 kif ukoll **Carmelo sive Charles Demicoli vs. L-Avukat Dr. Martin Fenech et** (552/2022) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Lulju 2023.

- (i) dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ; kif ukoll
- (ii) 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 tañthom ikun ser isir il-bejgħ.

37. Kif ingħad, f'dan il-każ, il-kawża qegħda ssir minn uħud mill-komproprjetarji ta' dak li jidher li huwa ċepp minoritarju li jirrapreżenta parti waħda minn tnax (1/12) indiviża fil-fond de quo appartenenti lill-familja Zahra kontra għadd ta' persuni oħra li jingħad li huma wkoll komproprjetarji tal-istess ċepp appartenenti lill-istess familja Zahra. Iċ-ċepp maġġoritarju in assolut ta' ħdax il-parti minn tnax (11/12) indiviż jingħad li jappartjeni lil familja Miggiani u li dawn qablu li jakkwistaw dak is-sehem minoritarju ta' parti waħda minn tnax (1/12) indiviża appartenenti lil familja Zahra.

38. Issa f'din l-istess kawża bejn id-diversi membri tal-familja Zahra fis-sens estiż tagħha, uħud minn dawk imħarkin kienu magħrufa u msemmija b'isimhom, b'kunjomhom u bl-indirizz tagħhom; oħrajn kienu indikati b'isimhom iżda mhux bl-indirizz; filwaqt li oħrajn ġew indikati bħala li ma kienux magħrufa għajr għall-fatt li kienu l-werrieta injoti ta' Patricia May Wood.

39. Iżda għalkemm ġie premess ukoll li hemm sidien l-oħra ossija l-familja Miggiani li għandhom is-sehem maġġoritarju indiviż ta' ħdax il-parti minn tnax (11/12) indiviżi; u għalkemm ġie wkoll premess, u muri mill-kopja tal-att tal-konvenju eżebit a fol 6 li l-aħwa Miggiani et kienu riedu jakkwistaw dak is-sehem ta' parti waħda minn tnax (1/12) indiviża appartenenti lir-rikorrenti u lill-intimati, mill-banda l-oħra l-istess aħwa Miggiani et – anke jekk huma sidien komuni (mar-rikorrenti u l-intimati) tas-sehem maġġoritarju in assolut tal-ishma indiviżi fl-istess stabbli - ma ġewx inklużi bħala parti f'din il-kawża, minkejja l-interess li huma għandhom li dan il-bejgħ isir skont kif kienu jixtiequ huma, preżumibbilment skont kif rifless fil-kopja tal-att tal-konvenju eżebit.

40. Il-Qorti tista' tifhem li skont l-artikolu 495A(3) tal-Kodiċi Ċivili, ir-rikors promotur kellu jġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma kienux jaqblu mal-bejgħ, kif ukoll lill-kuraturi li jġu maħtura mill-Qorti biex jirrapreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab; u wara kollox ġie mistqarr li l-familja Miggiani et kienu jaqblu mal-bejgħ kif propost.¹⁰ Iżda dan il-fatt bl-

¹⁰ Jista' jkun li r-rikorrenti ħallaw lill-familja Miggiani et barra minn din il-kawża minħabba l-fatt li huma riedu li l-bejgħ isir skont it-termini tal-konvenju, u b'hekk mid-dehra tiegħu dan is-subartikolu 3 tal-

ebda mod ma jeskludi dak meħtieġ mill-artikolu 495A(2) tal-istess Kodiċi li jeżiġi li mar-rikors promotur, almenu jkun hemm dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ. Din id-dikjarazzjoni ma tirriżultax li saret in kwantu fil-proċess ma hemm ebda dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ.

41. Dan l-artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili jeżiġi li din id-dikjarazzjoni riedet tkun annessa mar-rikors promotur. Din id-dikjarazzjoni ma tistax titqies li saret - anke jekk ikun hemm ċenn għaliha fir-rikors promotur – għax altrimenti ma kienx ikun jagħmel sens li dan l-artikolu jeħtieġ li tali dikjarazzjoni riedet tkun annessa mar-rikors promotur.
42. Aktar minn hekk din id-dikjarazzjoni – li allura riedet tkun dikjarazzjoni separata mir-rikors promotur – riedet tkun magħmula mis-sidien li kienu jaqblu li jsir il-bejgħ. Issa f'dan il-każ is-sidien ma kienux biss ir-rikorrenti, li jekk xejn kellhom sparpaljati bejniethom diversi partijiet minn parti waħda minn tnax (1/12) indiviża. Is-sidien li kienu jaqblu li jsir il-bejgħ kienu – stando mal-att ta' konvenju eżebit u l-provi mresqa - kellhom ukoll jinkludu lill-familja Miggiani et. li kienu s-sidien tal-maġġoranza assoluta tal-ishma f'din il-proprjeta. Iżda ħadd minn din il-familja Miggiani ma jirriżulta li għamel din id-dikjarazzjoni speċifika fis-sens li trid il-Liġi.
43. Huwa veru li mar-rikors promotur ġiet meħmuża kopja tal-konvenju iffirmit mir-rikorrenti u mill-familja Miggiani u li fiha hemm indikati l-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha li taħthom kien qiegħed jiġi maħsub li jsir il-bejgħ. F'dan il-konvenju kien hemm miktuba il-wegħda tar-rikorrenti konsenzjenti (u ta' werrieta oħra li ma ġewx rappreżentati fuq dak il-konvenju li, kif intqal iżjed il-fuq donnhom ġew meqjusa jew bħala dissidenti, jew assenti jew mhux magħrufa) li jbiegħu s-sehem tagħhom ta' parti waħda minn tnax (1/12) indiviża lil familja Miggiani et al, aċċettanti l-istess sehem mill-fond de quo għall-prezz ta' tlieta u għoxrin elf euro (€23,000). Il-kontenut ta' dan il-konvenju bħala dokument meħmuż mar-rikors ma ġiex konfermat bil-ġurament mill-partijiet interessati, għajr għall-ġurament meħud mir-rikorrent fuq ir-rikors promotur.

artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili setgħa ġie interpretat minnhom bħala li ma jeħtieġx il-preżenza tagħhom fil-kawża. Biss din hija assunzjoni ta' din il-Qorti in kwantu ma għandha ebda indikazzjoni tar-raġuni għaliex il-familja Miggiani ma kienetx parti minn din il-kawża, minkejja l-interess pależi tagħhom fl-eżitu tal-kawża.

44. Dan l-artikolu ma jgħidx li d-dikjarazzjoni u prospett meħtieġa jistgħu jitqiesu magħmula u sodisfatti b'semplici preżentata ta' kopja non-awtentika ta' att ta' konvenju magħmul bejn is-sidien konsenzjenti, u li s-sustanza tiegħu ma tkunx giet konfermata mis-sidien konsenzjenti. Att ta' konvenju hija wegħda ta' bejgħ u xiri. Dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ - isimha magħha - hija stqarrija espliċita sottoskritta mis-sidien kollha konsenzjenti li huma kienu jaqblu li l-bejgħ isir. Naturalment setgħu f'din id-dikjarazzjoni jispeċifikaw li kienu jaqblu li l-bejgħ tal-fond de quo jsir skont il-pattijiet u kundizzjonijiet li kienu indikati fl-att tal-konvenju relattiv. Iżda għal din il-Qorti, il-preżentata ta' kopja mhux awtentika ta' att ta' konvenju waħedha ma kienetx biżżejjed biex tissodisfa dan ir-rekwiżit tad-dikjarazzjoni meħtieġa minn dan l-artikolu.
45. Apparti minn hekk il-Liġi teħtieġ ukoll li jiġi preżentat prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kundizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Anke hawn, ma gie eżebit ebda prospett li kien juri l-għadd u l-valur tal-ishma.
46. Issa kwantu għar-rekwiżit ta' dan il-prospett, irid jingħad ukoll li fil-konvenju kien hemm indikati l-għadd tal-ishma rispettivi tar-rikorrenti. Iżda minkejja dan ma kienx hemm indikati wkoll l-għadd tal-ishma tal-"other owners not here represented" fuq dak l-istess att ta' konvenju.
47. Inltre, għalkemm il-konvenju kellu l-għadd tal-ishma tar-rikorrenti biss, xorta waħda naqas milli jsemmi wkoll il-valur tal-istess ishma għal kull wieħed u waħda minn dawk inklużi bħala vendituri – rappreżentati jew mhux rappreżentati fuq il-konvenju. Huwa wkoll minnu li fuq il-konvenju kien hemm indikat il-prezz tal-bejgħ ta' dan is-sehem ta' wieħed minn tnax il-parti (1/12) indiviżi fl-ammont ta' tlieta u għoxrin elf euro (€23,000). Iżda dan ma ġiex maqsum skont l-għadd tal-ishma rispettivi.
48. Iġifieri anke jekk, *gratia argomenti*, din il-Qorti setgħet - b'tiġbid tal-kelma tal-Liġi – tikkuntenta bit-test tal-konvenju bħala d-dikjarazzjoni u l-prospett meħtieġa skont l-artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili, xorta waħda dak l-istess test tal-konvenju ma kienx jissodisfa l-vot tal-Liġi. Il-Liġi riedet dikjarazzjoni espliċita tas-sidien konsenzjenti li jaqblu mal-bejgħ kif ukoll prospett ċar u sħiħ li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kundizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Mhux

komplitu tal-Qorti li toqgħod taħdem jew tislet l-għadd tal-ishma jew il-valur tagħhom u tissupplimenta dak li l-parti interessata messha preżentat sa mill-bidu nett.

49. Fattur ieħor li din il-Qorti tqis li ma kienx jissodisfa l-vot proċedurali skont l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili jtnissel ukoll mill-fatt li l-intimati rappreżentati mill-Kuraturi Deputati setgħu jiġu maqsuma f'waħda minn tliet kategoriji:

(a) uħud minnhom kienu magħrufa in kwantu dawn ġew indikati b'isimhom u kunjomhom inkluż bl-indirizz tagħhom barra minn Malta.¹¹

(b) Imbagħad kien hemm oħrajn li jirriżulta li isimhom ma kienx magħruf u ġew allura miġbura taħt il-kappa ta' "unknown heirs of the late Patricia Wood" li fir-rikors promotur ġie indikat ukoll li dawn kienu residenti fir-Renju Unit.

(c) Minbarra dawn kien hemm żewġ komproprietarji oħra li ġew indikati biss b'isimhom: Doris May Bonnici residenti f'Victoria, l-Awstralja u Darwin Tressler residenti fl-Istati Uniti.

50. Issa fit-tminn premessa jingħad li l-akbar għadd ta' komproprietarji ossija l-komproprietarji kollha **għajr l-intimati** waslu fi ftehim sabiex il-fond imsemmi jinbiegħ lil aħwa Miggiani et al. Inoltre minn din il-premessa u mill-provi prodotti ma jirriżultax jekk **qabel** sar il-konvenju **u** nfetħet din il-proċedura ġudizzjarja, dawk il-komproprietarji intimati magħrufa u li setgħa jsir kuntatt magħhom, kienux ġew kuntattati, mitkelma dwar il-proposta ta' bejgħ u dawn stqarrew id-dissens tagħhom għal dak il-bejgħ propost.

51. L-anqas hemm prova jekk, qabel xejn, dawn kienux jafu b'din il-proposta ta' bejgħ; wisq anqas allura setgħu jittqiesu bħala komproprietarji dissidenti. Ma ġietx prodotta prova li turi li l-komproprietarji magħrufa u li dwarhom kien hemm informazzjoni biżżejjed biex, almenu teorikament, setgħet issir komunikazzjoni magħhom dwar il-proposta ta' bejgħ - ma qablux li jsir dal-bejgħ. Fit-tminn premessa ingħad biss li l-komproprietarji kollha - għajr għall-intimati - waslu fi ftehim biex il-fond jinbiegħ skont it-termini tal-att tal-konvenju. Din il-Qorti allura riedet tassumi li l-intimati magħrufa u li setgħet issir komunikazzjoni magħhom kienu dissidenti għalkemm ma nġiebet ebda prova li dawn verament kienu dissidenti.

¹¹ Kathleen Smith, Thomas Morgenstern, Stephen Morgenstern, u Donnah Moffett.

52. Kif ingħad iżjed il-fuq, f'waħda mit-tliet kategoriji ta' intimati f'dan il-każ, hemm dawk li jirriżulta li isimhom ma kienx magħruf u ġew allura miġbura taħt il-kappa ta' "unknown heirs of the late Patricia Wood" li fir-rikors promotur ġie indikat ukoll li dawn kienu residenti fir-Renju Unit. Fl-artikolu 495A(3) tal-Kodiċi Ċivili, il-Legislatur espressament ipprova għall-ħatra ta' Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lill-dawn il-komproprietarji li ma jkunux magħrufa. Madankollu f'dan il-kuntest, l-artikolu 495A(4) tal-Kodiċi Ċivili għamel obbligu fuq ir-rikorrent li jippreżenta **dikjarazzjoni maħlufa** li jiddikjara li xi komproprietarju mhuwiex magħruf. Din id-dikjarazzjoni hija meħtieġa *sine qua non* mil-ligi.¹² F'dan il-każ, din id-dikjarazzjoni ma jirriżultax li saret esplicitament bħala dikjarazzjoni. Kien biss fir-rikors għall-ħatra tal-kuraturi deputati fejn ir-rikorrenti jistqarru l-ħtieġa għall-ħatra tal-kuraturi minħabba li mhux l-intimati kollha kienu magħrufa, ġie ġuramentat mir-rikorrent John Zahra.

F'dan il-kuntest allura jirriżulta li t-tielet eċċezzjoni tal-Kuraturi Deputati timmerita li tiġi milqugħa, anke peress li jirriżulta wkoll li mhux ir-rekwiżiti proċedurali kollha meħtieġa li jiġu mwettqa mill-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili jirriżultaw li ġew imwettqa u sodisfatti f'dan il-każ.

Minħabba dawn il-karenzi proċedurali magħquda flimkien mhux possibbli għal din il-Qorti li tidhol fl-istħarriġ tat-talba fil-meritu tagħha. B'hekk il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u tar-raba' eċċezzjoni tal-Kuraturi Deputati.

Deċide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u tar-raba' eċċezzjonijiet, il-Qorti tilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-Kuraturi Deputati, u konsegwentement tiċċad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra tagħhom.

**Ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef**

**Christianne Borg
Deputat Registratur**

¹² 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.