PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **1336/2023**

GATT JESUS MARY (KI 593564M)
SCICLUNA MARY-LOUISE (KI 690159M)
VELLA JOSEPH (KI 65862M)
VELLA EMANUEL (KI 35561M)
VELLA MARY (KI 343964M)
VELLA JOSEPHINE MARY (KI 412666M)
ATTARD BRIAN (KI 371287M)
ATTARD DYLAN (KI 313089M)
GATT LOUISE (KI 431958M)
GATT MARIA TERESA (KI 68062M)

VS

GATT PAUL (KI 402859M)
MANGION ANNA (KI 46961M)
FARRUGIA JOSEPHINE (KI 41873M)
U B'DIGRIET TAT-23 TA' JANNAR 2024 ĠEW MAĦTURA
L-AV DR MATTIA FELICE
U L-PROKURATUR LEGALI QUENTIN TANTI
BĦALA KURATURI DEPUTATI SABIEX JIRRAPPREŻENTAW LILL-ASSENTI
JOSEPHINE VASSALLO, THOMAS VASSALLO,
LOUIS G. VASSALLO U RAYMOND G. VASSALLO
RESIDENTI L-ISTATI UNITI TAL-AMERKA

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 13 ta' Frar 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba sabiex jiġi awtorizzat il-bejgħ tal-fond bin-numru 24, Triq il-Profs Anton Tabone, Birżebbuġa, fit-termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2023, **<u>Jesus Mary k/a Jesmond Gatt et</u>** ippremettew:

    a. *Illi r-rikorrenti jinsabu fl-istat ta' ko-proprjetarju* (sic) *tal-fond numru 24, Triq il-Profs Anton Tabone, f'Birżebbuġa, liberu u frank, bi drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu u nkluż l-arja tiegħu libera;*

    b. *Illi l-atturi m'humiex il-proprjetarji totali inkwantu li hemm persuni oħrajn li huma sidien iżda ma ffirmawx il-konvenju datat 25 ta' Awissu tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) anness u mmarkat 'Dok A';*

    c. *Il-partijiet f'din il-kawża huma kollha suċċessuri fit-titolu tal-proprjeta' li ġejja miz-zija tagħhom xebba Catherine Camilleri, u li diġa' biegħu proprjeta' oħra fl-atti tan-nutar Dr Joseph Smith La Rosa u li qed jiġi anness ma' dan ir-rikors 'Dok B';*

    d. *Illi din il-proprjeta' msemmija fil-konvenju, ilha miżmuma flimkien mal-werrieta kollha sa mis-sena elfejn u tmintax (2018), u cioe mis-sena tal-mewt taz-zija tagħhom;*

    e. *Illi minkejja saru interpellazzjoni* (sic) *permezz ta' email mibgħuta mill-avukat tal-atturi sabiex persuni li qed jirresjedu fl-Amerka, jagħtu l-kunsens tagħhom għall-bejgħ, din l-istess komunikazzjoni qatt ma twieġbet. Għalhekk l-unika kuntatt li seta' kien hemm, irriżulta fin-negattiv. Anness u mmarkat 'Dok C';*

f. *Illi l-atturi daħlu f’konvenju ma’ wieħed mill-qraba tagħhom li huwa Jesus Mary magħruf bħala Jesmond Gatt, sabiex jixtri dan il-post, bi tnejn u erbgħin metru kwadru (42 sqm) għal prezz ta’ tnejn u sebgħin elf ewro (72,000 Ewro) liema prezz ġie stabbilit minn perit li ssorvelja l-post u niżżel xi ħsarat hemm fl-istess post. Konvenju ġa mmarkat Dok A u r-rapport tal-Perit immarkat ‘Dok D’;*

g. *Dan il-prezz huwa ġust u jirrifletti l-valur tas-suq u kif ukoll jirrifletti ċ-ċokon tal-istess post;*

h. *Illi dan l-istess konvenju konkluż ma huwa ta’ ebda preġudizzju għall-intimati kollha li ma ffirmawx;*

3. Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tawtorizza l-bejgħ tal-fond uffiċjalment numerat 24, Triq il-Profs Anton Tabone, Birżebbugia, bil-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet oħra stipulati fil-konvenju datat 25 ta’ Awissu elfejn u tlieta u għoxrin (2023) kif maqbul bejn il-partijiet bejniethom;*

ii. *Tiffissa ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgħ tal-imsemmija proprjeta’;*

iii. *Tinnomina lin-Nutar Jean Carl Debono sabiex jippubblika l-att relattiv tal-bejgħ tal-proprjeta’ inkwistjoni;*

iv. *Li r-rikavat mill-bejgħ tal-istess post, l-ishma li ma jkunux preżenti għall-kuntratt jiġu depożitati l-qorti minn nutar wara li jitnaqqsu l-ispejjeż ta’ din il-kawża magħmula mill-attur;*

v. *Taħtar kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-att relattiv tal-imsemmija proprjeta’;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li minn issa nġunti għas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Novembru 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tletin (30) ta' Jannar 2024, b'ordni għan-notifika tar-rikors ġuramentat lill-intimati, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu skont il-liġi, u sabiex il-partijiet jippreżentaw ukoll nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba u/jew difiża rispettiva tagħhom;

5. Permezz ta' digriet mogħti fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar 2024, ġew nominati l-Avukat Dr Mattia Felice u l-PL Quentin Tanti bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil Josephine Vasallo, Louis Vassallo, Raymond Vassallo u Thomas Vassallo. Dan wara r-rikors preżentat kontestwalment mar-rikors ġuramentat odjern;

6. Permezz ta' risposta datata disgħa u għoxrin (29) ta' Jannar 2024, l-**<u>Avukat Dr Mattia Felice u l-Prokuratur Legali Quentin Tanti</u>** fil-kwalita' tagħhom ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil Josephine Vassallo, Thomas Vassallo, Louis G Vassallo u Raymond G Vassallo, residenti fl-Istati Uniti tal-Amerika:

    a. *Illi fl-ewwel lok jinħtieġ jiġi aċċertat jekk Jesus Mary Gatt (KI 593564M) jistax ikun attur f'din il-kawża u fl-istess waqt ikun il-persuna li magħha l-maġġoranza tal-komproprjetarji għamlu konvenju sabiex lilu jiġi mibjugħ il-fond de quo;*

    b. *Illi fit-tieni lok, dina l-Onorabbli Qorti għandha tara li l-komproprjetarji minoritarji mhux ser jiġu preġudikati mill-bejgħ, partikolarment billi taċċerta li l-prezz miftiehem għall-bejgħ tal-fond de quo mill-maġġoranza tal-komproprjetarji huwa wieħed verosimili, ġust u skont il-kundizzjonijiet fuq is-suq miftuħ;*

    c. *Illi jinħtieġ li l-atturi jġibu l-aqwa prova in sostenn tal-fatti minnhom dikjarati fir-Rikors promotur, inkluż li ma hemm l-ebda kuntatt ma' Josephine Vassallo, Thomas Vassallo, Louis G Vassallo u Raymond G Vassallo;*

d. *Illi f'dan l-istadju, l-esponenti mhux edotti mill-fatti u għalhekk jirriżervaw li jippreżentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirnexxilhom 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 diġa' provduta fir-rikors ġuramentat;*

e. *Salvi jekk ikun il-każ, eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Il-Qorti

7. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti **Jesus Mary Gatt et** datat tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2023, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) il-konvenju datat 25 ta' Awissu 2023 (**Dok A** a fol 6 *et seq* tal-proċess); (b) kuntratt ta' bejgħ ta' proprjeta' fiż-Żurrieq tal-istess Zija Camilleri (**Dok B** a fol 10 *et seq* tal-proċess); (c) *e-mail* mibgħuta minn Dr Sean Apap Meli dwar l-eventwali bejgħ u korrispondenza oħra (**Dok C** a fol 18 *et seq* tal-proċess); (d) Rapport tal-Perit dwar il-kundizzjoni tal-post u l-valur (**Dok D** a fol 32 *et seq* tal-proċess); u (e) il-kunsens tal-bejjiegħa li jridu jsir il-bejgħ u l-ishma li kull proprjetarju huwa dovut (**Dok E** a fol 48 *et seq* tal-proċess);

8. Reġgħet rat id-digriet datat tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar 2024 illi permezz tiegħu ġew nominati l-Av Dr Mattia Felice u l-PL Quentin Tanti bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil Josephine Vassallo, Louis Vassallo, Raymond Vassallo u Thomas Vassallo residenti fl-Istati Uniti fl-Amerka;

9. Rat in-nota tar-rikorrenti datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2024 illi permezz tagħha r-rikorrenti informaw lill-Qorti illi l-konvenuti Paul Gatt, Anna Mangion u Josephine Farrugia ffirmaw il-konvenju mal-attur u qablu

li jbiegħu s-sehem tagħhom, b'dana għalhekk il-persuni il ma ridux ibiegħu huma kollha persuni li ma jirrisjedux Malta;

10. Rat ir-risposta ġuramentata tal-**Av Dr Mattia Felice et noe** datata disgħa u għoxrin (29) ta' Jannar 2024;

11. Rat l-affidavit tal-**Perit Neil Attard**, immarkat **Doc A** a fol 121 tal-proċess, u l-*Property Valuation Report* minnu redatt u mmarkat **Dok B** a fol 122 *et seq* tal-proċess;

12. Rat id-digriet mogħti nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Mejju 2024, illi permezz tiegħu laqgħet it-talba ta' Dr Mattia Felice, fil-kwalita' tiegħu ta' kuratur deputat, sabiex jinħatar Espert Tekniku, u dan stante illi *ictu oculi* l-prezz indikat fil-konvenju u fir-Relazzjoni Peritali kien jidher baxx. Il-Qorti ħatret għal dan il-għan lill-Perit Konrad Xuereb, u ordnat illi jiġi valutat il-fond mertu tal-kawża fis-suq miftuħ fid-data ta' meta sar il-konvenju datat 25 ta' Awwissu 2023, a spejjeż provviżorjament tal-intimat kuratur;

13. Rat in-nota ta' Dr Mattia Felice u l-PL Quentin Tanti, fil-kwalita' tagħhom ta' kuraturi deputati, illi permezz tagħha rtiraw it-talba għall-ħatra ta' Perit Tekniku magħmula minnhom waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Mejju 2024, in vista tal-fatt li l-assenti Josephine Vassallo, Thomas Vassallo, Louise G Vassallo u Raymond G Vassallo naqsu milli jikkomunikaw lilhom il-qbil tagħhom ma' tali talba u l-konferma li ser ikunu qed jagħmlu tajjeb proviżorjament għall-eventwali spejjeż konnessi mal-istess;

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Neil Attard**, mogħtija waqt is-seduta tas-sbatax (17) t'Ottubru 2024[1];

15. Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2024;

16. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

[11] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 161 *et seq* tal-proċess

17. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

18. Il-kawża odjerna ġiet intavolata ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn huwa stabbilit illi:

> *495A. (1) 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.*
>
> *(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 tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-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-reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal 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.

(5) Il-komproprjetarji l-oħra kif ukoll il-kuraturi jistgħu, fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika li ssirilhom tar-rikors, jew fil-każ ta' komproprjetarju li ma jkunx ġie notifikat bir-rikors fi żmien għoxrin ġurnata mill-aħħar pubblikazzjoni msemmija fis-subartikolu (3), jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x'ikun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.

(6) Meta tiġi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(7) Il-qorti għandha tiddeċiedi dwar ir-rikors, u jekk tiddeċiedi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha iktar minn hekk –

(a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;

(b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att;

(ċ) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-kuntratt jew istrument ieħor ta' trasferiment.

(8) Il-qorti tista', billi jsirilha rikors minn xi parti li jkollha interess, tibdel il-jum, il-ħin jew il-post fejn ikun ser isir it-trasferiment.

(9) Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tkun ċaħdet ir-rikors skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista', minkejja d-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-artikolu, tordna l-bejgħ tal-beni b'liċitazzjoni skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 521 u 522.

19. Din il-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

20. Ai termini tal-Artikolu 495(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għandhom jiġu sodisfatti tliet (3) kriterji sabiex tirnexxi kawża bħal dik odjerna:

   a. Il-proprjeta' trid tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin;

   b. Ma jrid ikun hemm l-ebda azzjoni quddiem Qorti jew tribunal għall-qsim tal-proprjeta';

c. Ix-xewqa illi l-proprjeta' tinbiegħ da parti tal-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu;

d. Il-minoranza dissindenti ma jkunux ser jiġu gravament preġudikati bil-bejgħ tal-proprjeta';

21. Din il-Qorti rat illi fuq il-konvenju, ir-rikorrenti Mary-Louise Scicluna ma dehritx f'isimha proprju, iżda f'isem ommha Agnes Micallef, illi għaliha jappartjeni kwart indiviż (1/4) tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna. Konsegwentement, in kwantu l-kawża odjerna ġiet premessa minn Mary-Louise Scicluna f'isimha proprju, ma tistax tirnexxi, u dan stante illi ma nġabet l-ebda prova illi sehem Agnes Micallef illum jappartjeni lil Mary-Louise Scicluna. Dan jirriżulta saħansitra anke mid-dikjarazzjoni ta' Mary-Louise Scicluna stess a fol 56 tal-proċess, illi fih tiddikjara illi hija taqbel mal-bejgħ tal-fond <u>għan-nom t'ommha Agnes Micallef</u>. Madanakollu, gialadarba r-rikorrenti Mary-Louise Scicluna mhix qed tidher fil-kawża odjerna għan-nom t'ommha, iżda f'isimha proprju, ma jistax jitqies illi sehem Agnes Micallef qed jiġi rappreżentat mir-rikorrenti fil-kawża odjerna;

22. Konsegwentement jirriżulta lil din il-Qorti illi r-rikorrenti ma jippossjedux bejniethom sehem maġġoritarju tal-fond mertu tal-kawża odjerna, iżda biss nofs indiviż (1/2), u dan fis-segwenti ishma:

- Kwart indiviż (1/4) minn Louise Emanuel Vella, Joseph Vella, Mary sive Miriam Vella, Josephine Mary sive Josette Vella, Brian Attard u Dylan Attard;

- Kwart indiviż (1/4) minn Anna Mangion, Josephine Farrugia, Jesus Mary sive Jesmond Gatt, Paul Gatt, Louise Gatt u Maria Theresa Gatt;

23. Fid-dawl tal-fatt illi mhumiex rappreżentati fil-kawża odjerna l-komproprjetarji kollha, u lanqas għandhom bejniethom il-maġġoritarju tal-fond mertu tal-kawża odjerna l-partijiet illi qed jaqblu mal-bejgħ, din il-Qorti

tqis illi ma jissussistux l-elementi rikjesti mill-Artikolu 459(1) tal-Kap 16, b'dana illi t-talba odjerna ma tistax tintlaqa'.

Decide

24. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi **tiċħad** it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mir-rikorrenti *in solidum* bejniethom.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur