Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

Onor. Imħallef Mark Simiana, LL.D

Rikors Numru 1071/2024 MS

Fred Ruggier li qiegħed jidher għan-nom tiegħu kif ukoll għan-nom ta' Anna Maria Ruggier Mifsud; Paul Ruggier; Louis Ruggier; Marisa Ruggier-Andrews; Sarah Therese sive Sarah Terese Ruggier[1], u Edgar Ruggier

Vs.

L-Avukat Dr. Mark Michael Busuttil u l-Prokuratur Legali Gerald Bonello li b'digriet tas-16 ta' Diċembru tas-sena 2024 ġew appuntati bħala kuraturi sabiex jirrappreżentaw lil Mario Ruggier li ma jistax jinstab

Illum, 7 t'April 2025

Kawża Numru: 9

Il-Qorti,

[1] Dawn l-atturi huma rappreżentati mill-attur Fred Ruggier permezz tal-prokuri debitament apostillati u preżentati a fol.9-14.

1. Rat ir-rikors preżentat mill-atturi fis-7 t'Ottubru 2024, li permezz tiegħu, wara li huma ippremettew dan li ġej:

> Illi r-rikorrenti qiegħdin jippreżentaw dan ir-rikors sabiex jipprevalixxu ruħhom mill-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan sabiex jiġi awtorizzat il-bejgħ tad-dar b'numru ħamsa u ħamsin (55), già numru ħamsa u erbgħin, Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar, bis-sotto-terran rispettiv, sovrapposta proprjetà ta' terzi (id-"***Dar***") ai termini tal-konvenju datat it-tmienja ta' April tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (08/04/2024) kopja ta' liem ġiet hawn annessa u mmarkata Dok B, prevja l-ħatra ta' kuraturi rispettivi sabiex jirrappreżentaw lil wieħed mill-komproprjetarji, Mario Ruggier (K.I. 0432663M) li ma jistax jinstab – hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors li qiegħed jiġi kontestwalment ippreżentat.
>
> **Provenjenza**
>
> Illi d-Dar ġiet oriġinarjament akkwistata mir-rikorrent Edgar Ruggier u oħtu, illum defunta, Anna Ruggier, ulied il-mejtin Alfred u Mary Ruggier née Agius. Edgar u Anna Ruggier akkwistaw id-Dar fi kwoti indiviżi ugwali in forza tal-kuntratt ta' kompra-vendità fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sceberras Trigona datat l-erbgħa u għoxrin ta' April tas-sena elf disa' mija disgħa u sittin (24/04/1969) kopja tiegħu hawn annessa u mmarkata Dok Ċ.
>
> Illi hekk kif joħroġ miċ-ċertifikat tal-mewt rispettiv hawn anness u mmarkat Dok D(1) kif ukoll ir-riċerki rispettivi hawn annessi u mmarkati Dok D(2) (Reġistru Pubbliku) u Dok D(3) (Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) l-imsemmija Anna Ruggier mietet xebba, mingħajr dixxendenti u intestata fit-tmienja ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (08/08/2018). B'hekk skont il-liġi wirtuha f'ishma ndaqs ħutha Edgar Ruggier, Alfred Ruggier u s-Suor Mary Ruggier. Is-suċċessjoni tal-imsemmija Anna Ruggier ġiet iddikjarata miftuħa a favur ta' Alfred, Edgar u Maria aħwa Ruggier mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) tramite d-digriet b'numru 2042/2019, kopja tiegħu hawn annessa u mmarkata Dok D(4).
>
> Illi hekk kif joħroġ miċ-ċertifikat tal-mewt rispettiv hawn anness u mmarkat Dok E(1) kif ukoll ir-riċerki rispettivi hawn annessi u mmarkati Dok E(2) (Reġistru Pubbliku) u Dok E(3) (Qorti ta' Ġurisprudenza Volontarja), is-Suor Maria Ruggier mietet xebba, mingħajr dixxendenti u intestata fit-tlettax ta' Frar tas-sena elfejn u dsatax (13/02/2019). Kwindi, skont il-liġi applikabbli għas-suċċessjonijiet ab intestato l-assi ereditarji tagħha ddevolvew fuq ħutha Alfred u Edgar aħwa Ruggier f'ishma ndaqs bejniethom. Is-suċċessjoni tal-imsemmija decuius Suor Maria Ruggier ġiet iddikjarata miftuħa a favur ta'

Alfred u Edgar aħwa Ruggier mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) tramite d-digriet b'numru 2071/2019 – kopja tiegħu hawn annessa u mmarkata Dok E(4).

Illi hekk kif joħroġ miċ-ċertifikat tal-mewt rispettiv hawn anness u mmarkat Dok F(1), Alfred Ruggier miet fit-tlieta ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (03/09/2020) ġewwa l-Kanada. It-trasferiment causa mortis tal-assi ereditarji tiegħu huwa regolat permezz tad-dispożizzjonijiet tat-testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Vella Galea datat l-erbgħa ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija sitta u sebgħin (04/06/1976) hawn anness u mmarkat Dok F(2), kif ukoll it-testment addizzjonali fl-atti tan-Nutar Dottor Frances Micallef datat it-tnejn ta' Lulju tas-sena elfejn u tnejn (02/07/2002), hawn anness u mmarkat Dok F(3).

Illi fl-aħħar testment tiegħu, id-decuius Alfred Ruggier innomina lil uliedu bħala l-eredi universali u padruni assoluti ta' ġidu, ossià lil (i) Paul Ruggier; (ii) Louis Ruggier; (iii) Fred Ruggier; (iv) Anna Maria Ruggier Mifsud; (v) Marisa Ruggier Andrews; (vi) Mario Ruggier; u (vii) Joseph Ruggier.

Illi hekk kif joħroġ miċ-ċertifikat tal-mewt rispettiv hawn anness u mmarkat Dok Ġ, l-imsemmi Joseph Ruggier ġie defunt fit-tmienja ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (08/07/2018), qabel ma ġie nieqes id-decuius Alfred Ruggier. Sussegwentement, is-sehem tiegħu mill-wirt ta' Alfred Ruggier iddevolva fuq l-unika dixxendent tiegħu ossià r-rikorrenti Sarah Therese sive Sarah Terese Ruggier, u dana permezz tal-operat tas-sostituzzjoni vulgari stipulata fit-testment tal-erbgħa ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija sitta u sebgħin (04/06/1976).

Illi għaldaqstant l-ishma fid-Dar huma preżentement maqsuma hekk kif ser jiġi deskritt;
Is-sehem indiviż ta' tlieta minn erbgħa (3/4) jappartjeni lil Edgar Ruggier – li akkwista s-sehem ta' nofs indiviż (1/2) in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sceberras Trigona datat l-24 ta' April 1969 u s-sehem indiviż ta' wieħed minn sitta (1/6) u wieħed minn tnax (1/12) per via di successione wara l-imwiet ta' Anna Ruggier u s-Suor Mary Ruggier rispettivament;
Is-sehem indiviż l-ieħor ta' wieħed minn erbgħa (1/4) huwa maqsum bejn ir-rikorrenti Fred Ruggier, Paul Ruggier, Louis Ruggier, Anna Maria Ruggier Mifsud, Marisa Ruggier Andrews, u l-intimat nomine, ulied Alfred u Maria Ruggier, kif ukoll ir-rikorrenti Sarah Therese sive Sarah Terese Ruggier, bint Joseph u Maria Julia Ruggier, f'ishma ndaqs. B'hekk jappartjeni lil dawn l-individwi s-sehem indiviż ta' wieħed minn tmienja u għoxrin (1/28) fid-Dar, liem sehem jipprevjeni mill-wirt ta' Alfred u Maria Ruggier.

Dan kif jinsab elenkat fid-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti Fred Ruggier, hawn annessa u mmarkata Dok H, kif ukoll fil-prospett hawn anness u mmarkat Dok I.

Illi a skans ta' kull ekwivoku qiegħed jiġi anness arblu ġeneoloġiku tal-familja Ruggier (Dok J).

Is-sehem ta' Mario Ruggier

Illi permezz tal-konvenju magħmul bix-xhieda tan-Nutar Dottor Joseph Lia fit-tmienja ta' April tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (08/04/2024), ir-rikorrenti obbligaw rwieħhom li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu d-Dar lill-kompraturi Keith Axiaq u Bernice Farrugia versu l-prezz globali ta' tliet mija u għoxrin elf ewro (€320,0000) – liem prezz jirrappreżenta fl-umli fehma tar-rikorrenti, il-valur veru u ġust tal-proprjetà fis-suq.

Illi ciononostante l-bejgħ propost ma jistax iseħħ mingħajr l-intervent ta' din l-Onorabbli Qorti u dana stante li wieħed mill-kompropjetarji, Mario Ruggier, ma jistax jinstab.
Illi l-istess Mario Ruggier għeb x'imkien fil-Kenja filwaqt li kien qiegħed jaqdi l-inkarigu mal-Ġnus Magħquda (*United Nations*). Infatti, hekk kif joħroġ mill-avviż isfar (Yellow Notice) ippubblikat mill-organizzazzjoni internazzjonali INTERPOL hawn anness u mmarkat Dok K, Mario Ruggier ilu nieqes mill-ħamsa u għoxrin ta' Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (25/10/2020).

Illi in vista tal-fatt li l-istess Mario Ruggier ma jistax jinstab, qiegħed jiġi ppreżentat rikors kontestwali b'talba għall-ħatra ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil Mario Ruggier ai termini tal-artikolu 929(b) tal-Kap. 12 u l-artikolu 495A(3) tal-Kap. 16.

Rekwiżiti tal-Art. 495A tal- Kap.16

Illi mis-suespost kif ukoll mill-prospett anness f'Dok I, jirriżulta li r-rikorrenti għandhom l-akbar għadd ta' ishma fid-Dar, ossià ta' sebgħa u għoxrin minn tmienja u għoxrin (27/28).

Illi inoltre l-istat ta' komproprjetà bejn ir-rikorrenti u l-intimat twieled mal-mewt ta' Alfred Ruggier fit-3 ta' Settembru 2020, u kwindi ilu jeżisti għal iktar minn tliet (3) snin. Id-Dar ilha miżmuma in komun mill-24 ta' April 1969.

Illi apparti dan, ħadd mill-komproprjetarji ma beda azzjoni quddiem xi tribunal jew qorti għall-qasma, jew id-diviżjoni tad-Dar soprarreferita.

Illi kif diġà ġie msemmi, il-prezz propost fil-konvenju anness f'Dok B jirrifletti ġustament il-valur veru tad-Dar fis-suq, u l-prezz li wieħed jista' jakkwista tagħha fis-suq miftuħ.

> Kwindi, ma jirriżultax li l-intimat nomine għandu jsofri xi preġudizzju mill-bejgħ propost.
>
> Illi b'hekk jikkonkorru r-rekwiżiti elenkati fl-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex din l-Onorabbli Qorti tawtorizza l-bejgħ tad-Dar ai termini tal-konvenju anness f'Dok B

għaddew biex jitolbu lil din il-Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

> (i) Tawtorizza l-bejgħ tad-dar b'numru ħamsa u ħamsin (55), già numru ħamsa u erbgħin, Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar, bis-sotto-terran rispettiv, sovrapposta proprjetà ta' terzi u dan skont id-dispożizzjonijiet tal-konvenju datat it-tmienja ta' April tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (08/04/2024) magħmul bix-xhieda tan-Nutar Dottor Joseph Lia (u l-estensjonijiet tal-konvenju li jista' jkun hemm), 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;
>
> (ii) Tistabbilixxi l-ħin, jum u post meta għandu jsir it-trasferiment;
>
> (iii) Tinnomina lin-Nutar Dottor Joseph Lia sabiex jippubblika l-att relattiv ta' trasferiment 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) Tinnomina kuratur, possibbilment lill-kompropjetarji stess sabiex jirrappreżentaw lil Mario Ruggier fuq l-att 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;
>
> (v) Tawtorizza lir-rikorrenti jew lill-kuraturi deputati appuntati sabiex jiddepożitaw is-somma rappreżentanti s-sehem proprjetà ta' Mario Ruggier taħt l-awtorità tal-Onorabbli Qorti u dan wara li mis-sehem tal-istess intimat titħallas id-debita taxxa dovuta u l-ispejjeż relattivi għad-drittijiet u l-ispejjeż tal-kuraturi deputati appuntati.
>
> Bl-ispejjeż.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-kuraturi deputati l-Avukat Mark Michael Busuttil u l-Prokuratur Legali Gerald Bonello fil-15 ta' Jannar 2025, li permezz tagħha

huma wieġbu li m'humiex edotti mill-fatti u għalhekk irriżervaw id-dritt li jippreżentaw risposta motivata fi stadju ulterjuri, jekk u meta jkun infurmat aħjar;

3. Rat id-dokumenti eżebiti u d-dikjarazzjonijiet ġuramentati, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

5. Illi din hija azzjoni mressqa mill-atturi taħt l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili sabiex jiksbu l-awtorizzazzjoni meħtieġa biex ibiegħu ġid komuni fl-assenza tal-kunsens ta' wieħed mill-komproprjetarji.

6. Mill-atti jirriżulta li bejn il-kontendenti hemm komuni l-fond bin-numru ħamsa u ħamsin (55), qabel ħamsa u erbgħin (45), fi Triq is-Santwarju f'Ħaż-Żabbar (minn issa 'l quddiem imsejjaħ «il-Fond»).

7. Il-Fond inkiseb mill-attur Edgar Ruggier u minn oħtu Anna Ruggier f'ishma ugwali bis-saħħa ta' kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona fl-24 t'April 1969[2]. Anna Ruggier iżda mietet xebba, improle u intestata[3] fit-8 t'Awwissu 2018[4]. Is-suċċessjoni tagħha għalhekk għaddiet favur ħutha Edgar Ruggier, Alfred Ruggier u s-Suor Mary Ruggier, kif ġie dikjarat permezz tad-dikriet bin-numru 2042/2019 mogħti mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) fis-26 ta' Novembru 2019[5].

8. Fit-13 ta' Frar 2019[6], Suor Mary Ruggier ukoll mietet improle u intestata[7]. Għalhekk is-suċċessjoni tagħha għaddiet favur ħutha sopravissuti, l-attur Edgar Ruggier u ħuh Alfred Ruggier, kif ġie dikjarat ukoll b'dikriet relattiv mogħti mill-

[2] Fol.20.
[3] Riċerki testamentarji huma eżebiti minn fol.21A-22.
[4] Fol.21.
[5] Fol.23-24.
[6] A tergo ta' fol.24.
[7] Riċerki testamentarji eżebiti minn fol.27-28.

Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) bin-numru 2071/2019, fit-28 ta' Novembru 2019[8].

9. Fl-aħħar nett, Alfred Ruggier miet armel fit-3 ta' Settembru 2020 ġewwa l-Kanada[9]. Is-suċċessjoni tiegħu hija regolata minn testment magħmul minnu fl-atti tan-Nutar Joseph Vella Galea fl-4 ta' Ġunju 1976[10] u minn testment addizzjonali magħmul fl-atti tan-Nutar Francis Micallef fit-2 ta' Lulju 2002[11]. Skont dawn it-testmenti, Alfred Ruggier innomina bħala werrieta tiegħu lill-uliedu l-atturi Paul Ruggier, Louis Ruggier, Fred Ruggier, Anna Maria Ruggier Mifsud, Marisa Ruggier-Andrews, Joseph Ruggier u l-konvenut Mario Ruggier. B'danakollu, l-imsemmi Joseph Ruggier miet qabel missieru, u ċjoè fit-8 ta' Lulju 2018[12], u b'hekk minfloku wirtet bintu Sarah Terese Ruggier, bis-saħħa tas-sostituzzjoni volgari ordnata minn Alfred Ruggier fit-testment tiegħu tal-4 ta' Ġunju 1976.

10. Minn dan kollu jsegwi li l-ishma indiviżi fil-Fond jappartjenu lill-kontendenti kif ġej: (i) Edgar Ruggier li għandu sehem ta' tliet kwarti ($^3/_4$) indiviż, u (ii) wlied Alfred Ruggier li għandhom sehem minn tmienja u għoxrin ($^1/_{28}$) kull wieħed.

11. B'konvenju magħmul quddiem in-Nutar Joseph Lia fit-8 t'April 2024[13], l-atturi intrabtu li jbiegħu il-Fond lil terzi versu l-prezz ta' tliet mija u għoxrin elf Ewro (€320,000), u skont il-kondizzjonijiet l-oħrajn hemmhekk elenkati. Dan il-konvenju kellu jibqa' validu sat-30 ta' Novembru 2024[14].

12. Ingħad fid-dikjarazzjoni ġuramentata magħmula fir-rikors promotur ta' dawn il-proċeduri li l-konvenut Mario Ruggier kien għeb fil-Kenja waqt missjoni tal-Ġnus Magħquda, u ilu nieqes sa mill-25 t'Ottubru 2020[15].

---

[8] Fol.29-30.
[9] Fol.31.
[10] Fol.32.
[11] Fol.36.
[12] Fol.37.
[13] Fol.15.
[14] Fol.19.
[15] Fol.42.

13. Fil-25 ta' Frar 2025, ir-rikorrenti preżentaw rapport imħejji mill-Perit Colin Zammit li kkonferma li l-valur tal-Fond huwa fl-ammont ta' €325,000[16].

Ikkunsidrat:

14. Illi kif ingħad, din il-kawża saret fit-termini tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Skont l-ewwel subinċiż ta' dik id-dispożizzjoni: «*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*».

15. L-atti juru li l-atturi tassew għandhom bejniethom l-akbar sehem fil-proprjetà in kwistjoni. Skont id-dispożizzjoni ċitata, jekk l-istat t'indiviżjoni jkun dam aktar minn tliet snin u ma tkunx inbdiet azzjoni għall-qsim tal-ġid komuni, il-Qorti tista' tawtorizza l-bejgħ tal-ħaġa komuni skont ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji, kemm-il darba ma jirriżultalix li l-komproprjetarji li, għal xi raġuni jew oħra, mhux jaderixxu għall-bejgħ propost, se jkunu gravement ippreġudikati. L-elementi li jsawwru din l-azzjoni ġew eżaminati fid-deċiżjoni ***Avukat Dr Victor Bugeja et vs. Dr Benjamin Valenzia nomine et*** (Prim'Awla, 2 ta' Ġunju 2016).

16. L-azzjoni saret kontra kuraturi deputati li qed jidhru għas-sid li ma jistax jinstab. Dan huwa espressament kontemplat fit-tielet subinċiż tal-artikolu 495A. L-atturi issodisfaw wkoll il-ħtiġiet imposti mit-tieni u mir-raba' subinċiżi tal-artikolu 495A, u ċjoè kkonfermaw bil-ġurament li huma ma jafux fejn jinsab is-sid tas-sehem

[16] Fol.98.

indiviż rimanenti[17], kif ukoll ressqu dikjarazzjoni sabiex il-bejgħ isir kif propost fil-konvenju u prospett tal-ishma ndiviżi rispettivi fil-proprjetà[18].

17. Dwar x'jikkostitwixxi preġudizzju gravi għal finijiet tal-artikolu 495A(1), il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Nutar Richard Vella Laurenti et vs. John Vella Laurenti et*** (27 ta' Jannar 2017) qieset hekk:

> Meta l-liġi fl-artikolu msemmi issemmi l-kelma preġudizzju tinftiehem li dan irid ikun **gravi** – b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-proprjeta` in kwistjoni jkun biex wieħed juża terminu bl-ingliż "manifestly unfair" għad-dissident.
> ...
> Din il-Qorti żżid tgħid li biex tiddeċiedi li ma taderixxix għat-talba għall-bejgħ mhux biżżejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjeta` li finalment jekk tinqasam bejn il-koproprjetarji tkun relattivament zgħira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjeta` fis-suq – xi ħaġa finalment soġġettiva sia pure bil-benefiċċju tal-perizja teknika – iżda li tassikura bejgħ bi prezz ġust (li jkun assikurat għaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda propjetarju.

18. Kif ġie wkoll imfisser fid-deċiżjoni ***Helen Zammit et vs. Madeleine Muscat*** (Appell Superjuri, 5 t'Ottubru 2018): «*Illi għar-rigward tal-preġudizzju serju jew gravi minħabba l-bejgħ li jkun se jsir, dan irid ikun ta' sura tali li jkun manifestament inikwu għall-parti mġarrba. Madankollu, biex Qorti tiddeċiedi jekk tilqax jew le talba għall-bejgħ ma huwiex biżżejjed li l-parti intimata tressaq stejjem li juru differenza fil-valur tal-proprjeta' fejn id-differenza fil-valur bejn il-prezz miftiehem u l-valur fl-istima tkun relattivament żgħira. Kif ingħad, l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjeta' fis- suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju*». F'dan ir-rigward, il-Qorti m'hijiex qed tara xi preġudizzju tanġibbli li jista' jiġi mġarrab mill-konvenut, wisq inqas xi preġudizzju li jista' jitqies gravi. Il-prezz miftiehem fil-konvenju jikkorrispondi mal-valur tal-proprjetà kif stmat minn perit imqabbad mill-atturi. Il-fatt li ma ġiex nominat perit tekniku mhux xkiel għall-prosegwiment tal-azzjoni tal-atturi. Fil-fatt, fid-deċiżjoni ***Margaret Galea pro et noe et vs. Victoria Galea*** (Appell Superjuri, 23 ta' Novembru 2020) ġie

[17] Fol.38-39.
[18] Fol.40.

deċiż li għall-finijiet ta' din l-azzjoni, huwa biżżejjed għall-attur li jressaq stima minn perit *ex parte* anki mingħajr ma tkun ġuramentata. Il-bqija tal-kondizzjonijiet miftehma fil-konvenju preżentat mill-atturi ma humiex kondizzjonijiet insoliti f'bejgħ ta' proprjetà immobbli f'Malta, u ma joħolqu ebda oneru gravi fuq il-vendituri.

19. Tassew li l-konvenju li għandha fl-atti l-Qorti kellu jiskadi fit-30 ta' Novembru 2024, u ebda proroga tiegħu ma ġiet eżebita, għad illi d-difensur tal-atturi infurmat lill-Qorti li dan ġie mġedded sax-xahar ta' Mejju tas-sena kurrenti. B'danakollu fid-deċiżjoni ***Margaret Camilleri et vs. Joseph Camilleri et*** (Appell Superjuri, 8 t'April 2024) ġie miżmum:

> 13. Fl-ewwel lok jibda sabiex jiġi puntwalizzat illi f'kawżi ta' din in-natura li jiġu mibdija fit-termini tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, lkomproprjetarji li jkunu fil-maġġoranza jistgħu jkunu diġà daħlu f'konvenju, u jistgħu le. Dak li trid il-liġi huwa li jiġu indikati l-pattijiet u l-kundizzjonijiet li taħthom l-atturi jkunu jridu li jsir il-bejgħ, iżda dawn ma jridux bilfors jirriżultaw minn konvenju jew minn konvenju li għadu jorbot (ara ***John Anthony Cushieri pro et noe v. Alton Scerri et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Ottubru, 2021).

20. Dan allura jfisser li talba għall-awtorizzazzjoni taħt l-artikolu 495A ma tiddependix mill-eżistenza ta' konvenju. L-attur jista' jitlob dik l-awtorizzazzjoni billi sempliċiment jindika dawk il-kondizzjonijiet li taħthom irid jipproċedi bil-bejgħ, u dan anki fl-assenza ta' konvenju validu u vinkolanti.

21. Għalhekk il-Qorti qed issib li t-talbiet tal-atturi jistħoqqilhom jintlaqgħu.

22. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(i) tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgħ tad-dar bin-numru ħamsa u ħamsin (55), ġjà numru ħamsa u erbgħin (45), Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar, bis-sotto-terran rispettiv, sovrapposta għal proprjetà ta' terzi u dan skont id-dispożizzjonijiet tal-konvenju datat 8 t'April 2024 magħmul bix-xiehda tan-Nutar Joseph Lia, occorrendo kif prorogat diment li tali proroga ma tibdilx sostantivament il-kondizzjonijiet tal-bejgħ, kif ukoll

qed tawtorizza kull att jew dikjarazzjoni oħra aċċessorja u neċessarja sabiex dak li bejgħ ikun jista' jsir u jiġi insinwat u reġistrat skont il-liġi;

(ii) tilqa' t-tieni talba u tordna li l-att tal-bejgħ relattiv, kif ukoll ta' kull att ieħor neċessarju sabiex dak il-bejgħ ikun jista' jsir, jiġi pubblikat fil-bini tal-Qorti fit-8 ta' Mejju 2025 f'nofsinhar, jew fi kwalsiasi jum, ħin jew lok ieħor li din il-Qorti tista' tordna jekk tintwerilha raġuni tajba b'rikors;

(iii) tilqa' r-raba' talba u taħtar lin-Nutar Joseph Lia sabiex jippubblika l-att tal-bejgħ kif awtorizzat, kif ukoll dawk l-atti l-oħrajn li huma neċessarji u aċċessorji għall-pubblikazzjoni tal-bejgħ awtorizzat;

(iv) tilqa' l-ħames talba u taħtar lill-Avukat Mark Michael Busuttil bħala kuratur deputat sabiex jidher għal Mario Ruggier fuq l-att tal-bejgħ awtorizzat b'din id-deċiżjoni, kif ukoll fuq kull att ieħor neċessarju u aċċessorju għall-istess att tal-bejgħ;

(v) tipprovdi dwar is-sitt talba billi tordna illi s-sehem mill-prezz spettanti lil Mario Ruggier jiġi depożitat mill-kuratur deputat hekk maħtur fir-Reġistru ta' din il-Qorti, wara li minnu jitnaqqsu l-ispejjeż tal-istess kuratur kif ukoll kull taxxa dovuta minn Mario Ruggier li hija konsegwenzjali jew neċessarjament dovuta b'rabta mal-bejgħ tal-proprjetà fuq imsemmija;

(vi) tordna li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, l-ispejjeż tal-kawża jitqassmu skont is-sehem ta' kull parti fil-proprjetà komuni.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur