PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum, 29 ta' April 2025

Nru: 3

Rikors Nru. 388/2023

Gaetano Borg f'ismu proprju u bħala prokuratur ta' Antonia Sammut, Georgina Schembri, Josephine Mary Camilleri, Katy Callus-Upstone u Philomena Cashman;
David Emmanuel Joseph Borg bħala l-prokuratur ta' Michael Angelo Borg;
Victoria Falzon; Teresa Sciberras;
Jane Sant; Dolores Spiteri;
Jane Camilleri; Andrew Borg;
Raymond Borg; Mary Rose Borg;
René Borg f'ismu proprju u bħala l-prokuratur ta' Maria Dolores Doreen Hemmings u ta' wlied Giovanna Attard, cioè Antoinette Skelly, Carol Bugeja, Francis Attard, Charles Michael Attard u Rosalie Ann Thompson;
Suzanne Gulia; Joseph Camilleri;
John Camilleri; Silvester Camilleri;
Nathalie Sant; Maria Assunta Abela;
Marika Agius; Anna Cassar;
Josephine Camilleri; George Alexander Camilleri;
Marija Camilleri; Adrian Carl Camilleri;
Brian Bajada; Gordon Bajada;
Jonathan Bajada; Gilbert Bajada;
Joseph Bajada; Jimmy Muscat;
Jane Muscat; Mary Camilleri;
Margaret Zahra; Carmen Grech;
Maria Victoria f'isimha proprju u bħala l-prokuratur ta' Joseph Benjamin Michael Borg,

**Vincent Borg u Carmen Vassallo;
Giovanna Attard li mietet fil-mori tal-kawża, u
b'digriet tat-8 ta' Mejju 2024, il-ġudizzju ġie trasfuż
f'isem Antoinette Skelly, Carol Bugeja, Francis Attard,
Charles Michael Attard u Rosalie-Ann Thompson;
Mark Borg; Jonathan George Borg;
Doris Borg; Carol sive Carla Borg;
Jesmond Borg; Nicholas Borg;
Gracie Gatt; Marlene Azzopardi;
Jane Farrugia; Raymond Testa;
Maria Dolores Testa; Stephen Testa;
Fredrick Testa; Joseph Testa; Giovanna Testa**

v

**Dr Mark Michael Busuttil u l-Prokuratur Legali Louisa Tufigno
maħtura b'digriet tal-11 ta' Ottubru 2024
bħala kuraturi deputati ta'
Filomena Booth, Giuseppe u Tereża konjugi Callus, Elisabeth John Callus,
Philomena Delia, Mary Pace u Regina Callus[1]**

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 l-partijiet hawn fuq indikati huma kollha ko-proprjetarji tal-intier ta' porzjon diviża ta' art magħrufa bħala 'fl-Ġnien ta' San Pawl' ta' kejl supercjali ta' circa elf mija u erbgħa u għoxrin metru kwadru [1124 mk], inkluz is-sottosuol u l-arja tagħha, kif ukoll benefikati li jinsabu mibnija u / jew ġew imqegħda fiha b'faccata fuq u access dirett minn Triq il-Madliena [inkluz il-bieb żgħir attwali],

[1] L-okkju tal-kawża ġie emendat ai termini tal-artikolu 175 tal-Kap. 12, wara d-digriet tal-qorti tat-28 ta' Frar 2024 (pg 332) in kwantu tar-rikors tal-5 ta' Mejju 2023 (pg 16-18), u tan-nota tas-26 ta' Frar 2024 (pg 330); kif ukoll id-digriet tal-qorti tat-8 ta' Mejju 2024 (pg 365) in kwantu tar-rikors tas-7 ta' Mejju 2024 (pg 358-364).

fil-kontrada magħrufa bħala 'Ta' Xwieki', fil-Madliena, fil-limiti tas-Swieqi gja' fil-limti tal- Għargħur.

ii. Illi s-sidien ossia ko-proprjetarji li ma iffirmawx il-konvenju u/jew ma jistgħux jiġu rintraccjati, ilhom fi stat ta' ko-proprjeta' fit-titolu mar-rikorrenti għal-perjodu li jiżboq l-għaxar [10] snin. Għalhekk: ġie sodisfatt ir-rekwizit li l-imsemmija proprjeta' tkun inżammet in komun għal aktar minn tliet [3] snin skond dak indikat l-Artikolu 495A (l) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

iii. In oltre, l-istess Rikorrenti jikkonfermaw li m'hemm l-ebda kawza dwar il-qsim tal- istess proprjeta' quddiem xi tribunal jew qorti kompetenti tal-pajjiż.

iv. Illi r-Rikorrenti daħlu f'konvenju dwar l-imsemmija proprjeta' mal-Kumpanija Godwin's Properties Limited [C-96118] għand in-Nutar Pubbliku Dr. Andre Farrugia datat 10 ta' Marzu, 2023 versu l-prezz ta' mitejn elf Ewro [EUR200,000] [Dok. 'A'], liema prezz huwa wieħed ġust fis-suq tenendo kont li l-art m'hix waħda fabrikabbli u barra ż-żoni ta' żvilupp, liema konvenju huwa irreġistrat skont il-liġi.

v. Illi r-Rikorrenti m'humiex f'posizzjoni li jbiegħu l-intier stante li hemm il-porzjoni indiviż hawn fuq imsemmi għand is-sidien mhux magħrufa u għalhekk: qed jipprevalixxu ruħhom mill-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta ħalli jiġi approvat l-isemmi bejgħ minn din il-Qorti.

vi. Illi r-Rikorrenti għandhom disgħa u għoxrin minn sitta u tletin sehem [29/36], hekk kif gja' iddikjarat fl-istess konvenju, u r-Rikorrenti qiegħdin jannettu prospett li juri l- għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom għandu a tenur tal-Artikolu 495A tal- Kap. 16 (Dok. 'B').

vii. Illi r-Rikorrenti -intrabtu u obbligaw ruħhom li jintavolaw il-preżenti procedura skont il-ligi u l-istess konvenju huwa soġġett għall-istess [Vide Klawsola 2].

viii. Illi kontestwalment mal-preżenti rikors, ir-Rikorrenti ressqu d-dikjarazzjoni tagħhom skont il-ligi li huma jaqblu mal-bejgħ ai termini tal-imsemmi konvenju, kif ukoll hawn anness dikjarazzjoni ai termini ta' l-Artikolu 495A (4) tal-Kodici Civili (Dok. 'C').

ix. Għalhekk, jeżistu l-elementi kollha mitluba mill-artikolu 495A biex din l-Onorabbli Qorti tkun tista' tawtorizza l-bejgħ.

3. Għalhekk, fir-rikors ġuramentat tagħhom, l-atturi talbu lill-qorti sabiex:

i. Tawtorizza l-bejgħ hekk kif ipprospettat f dan ir-Rikors u fl-imsemmi konvenju, inkluz bil-valur hemm iffissat;

ii. Tistabbilixxi l-hin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;

iii. Taħtar lin-Nutar Pubbliku Dr. Andre Farrugia sabiex jippubblika l-att relattiv;

iv. Taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-Nutar Pubbliku Dr. Andre Farrugia ghall-kuntratt jew strument ieħor ta' trasferiment;

v. Tordna lir-Rikorrenti sabiex jiddepositaw dik il-parti tal-prezz li tappartjeni lill-Intimati permezz ta' cedola ta' depositu taħt l-awtorita' tal-Qorti;

vi. Tawtorizza lir-Rikorrenti sabiex minn dak li għandu jigi iddepositat a tenur tat-talba precedent jitnaqqsu l-ispejjez u d-drittijiet kollha dovuti ta' din mil-procedura skont taxxa ufficcjali mahruga mir-Registratur tal-Qorti;

u dana taħt dawk il-provvedimenti oħra li hi jidhrilha xierqa w opportuni li timponi l-istess Onorabbli Qorti.[2]

[2] Ara r-rikors ġuramentat tal-11 ta' April 2023, f'paġni 1-5.

4. Dan ir-rikors ġie ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern fit-28 ta' Marzu 2024,[3] u f'gazzetta ta' kuljum fit-18 u fid-19 ta' Settembru 2024,[4] skont l-artikolu 495A.

5. Fl-20 ta' Settembru 2024, l-atturi ppreżentaw rikors b'talba għall-ħatra ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-intimati. Il-qorti laqgħet din it-talba fil-11 ta' Ottubru 2024, u nnominat lill-Avukat Dottor Mark Michael Busuttil u lill-Prokuratur Legali Louisa Tufigno.[5]

Risposta tal-kuraturi deputati

6. Fir-risposta tagħhom, il-kuraturi eċċepixxew:-

> i. Illi l-esponenti ma hiex edotti mill-fatti u tirriserva minn issa li tirrispondi b'mod aktar estensiv hekk kif jiġu moghtiha iktar informazzjoni;
>
> ii. Illi ghal kull buon fini qed jiġi rilevat illi l-inkartament notifikat lis-sottoskritta kuratur kien mhux komplut, u kien jonqsu ukoll id-dokumenti annessi, digriet u avviż ghas-smiegh;
>
> iii. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-kaz.
>
> iv. Bl-ispejjez.

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.

8. Sabiex il-qorti tkun tista' tagħti t-tali awtorizzazzjoni, jeħtieġ li l-istat ta' komproprjetà – li ma jkunx ir-riżultat ta' kondominju jew indiviżjoni forzata – ikun ilu jeżisti 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. Apparti dan, 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-

---

[3] Ara l-pubblikazzjoni tar-rikors ġuramentat fil-Gazzetta tal-Gvern, f'paġni 335-338.
[4] Ara l-pubblikazzjoni tar-rikors ġuramentat f'gazzetti ta' kuljum, f'paġni 385-386.
[5] Ara d-digriet tal-Qorti tal-11 ta' Ottubru 2024, f'paġni 338(a) – 338(e).

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."[6]

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.

11. 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

12. L-atturi u l-intimati huma komproprjetarji tal-intier tal-porzjon diviża tal-art magħrufa bħala 'Il-Ġnien ta' San Pawl', tal-kejl superfiċjali ta' 1124m^2, inkluż is-sottoswol u l-arja tagħha, kif ukoll il-benefikati li jinsabu mibnija u/jew ġew imqiegħda fiha, b'faċċata fuq u aċċess dirett minn Triq il-Madliena [inkluż il-bieb żgħir attwali] fil-kontrada magħrufa bħala 'Ta' Xwieki' fil-Madliena, fil-limiti ta' Swieqi ġja fil-limiti tal-Għargħur (il-'Proprjetà'). Ġew esibiti diversi provi dokumentarji tat-titolu tagħhom fil-Proprjetà u kif is-sehem rispettiv għadda għand ir-rikorrenti.[7]

---

[6] 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.

[7] Ġew ippreżentati l-att ta' qasma ppubblikat min-Nutar Vincenzo Napolitan Souchet fis-16 ta' Marzu 1880 (pg 58-80); riċerki testamentarji f'isem Vincenzo Borg (pg 80-90 u 91-101); riċerki testamentarji f'isem Carmelo Borg (pg 102-136); riċerki testamentarji f'isem Filomena Callus (pg 137-138); riċerki testamentarji f'isem Giuseppe Callus (pg 139-152); riċerki testamentarji f'isem Mary Dolores Callus (pg 153-166); riċerki testamentarji f'isem Vincenzo Callus (pg 167-172); riċerki testamentarji f'isem Giovanni Borg (pg 173-206); riċerki testamentarji f'isem Carmenu Borg (pg 207-213); riċerki testamentarji f'isem Calcedonio Borg u d-dikjarazzjoni *causa mortis* rispettiva (pg 214-224); riċerki testamentarji f'isem Emanuela Muscat (pg 225-229); riċerki testamentarji f'isem Maria Assunta Bajada (pg 230-233); riċerki testamentarji f'isem Filomena Camilleri u d-dikjarazzjoni *causa mortis* rispettiva (pg 234-246); ċertifikat tal-mewt ta' George Camilleri (pg 247-248); riċerki testamentarji f'isem Elena Schembri (pg 249-255); riċerki testamentarji f'isem Tancredi Testa u l-kuntratt t'akkwist ippubblikat min-Nutar Joseph Brincat fit-30 ta' Ottubru 1967, inkluż riċerki testamentarji f'ismu (pg 256-307); riċerki f'isem Raymond Testa (pg 308-323).

13. Fir-rikors ġuramentat, ġie spjegat li r-rikorrenti għandhom is-sehem ta' 29/36 fil-Proprjetà u l-intimati għandhom is-sehem rimanenti. Però, fil-mori tal-kawża, ġew approvati numru ta' bidliet fl-okkju tal-kawża, in segwitu tat-talbiet li saru abbażi tal-artikolu 175 tal-Kap. 12.

14. B'riżultat, u peress li żdiedu r-rikorrenti u naqsu l-intimati, l-ishma rispettivi ma baqgħux dawk iċċitati fir-rikors promotur. Fid-data tas-sentenza, u skont il-prospett aġġornat li ġie esibit f'paġni 392-394, ir-rikorrenti għandhom is-sehem indiviż ta' 49/54, filwaqt li l-intimati għandhom is-sehem rimanenti ta' 5/54.[8]

15. Dana b'hekk ifisser li r-rikorrenti għandhom l-akbar għadd t'ishma fil-Proprjetà.

16. Fir-rikors ġuramentat, jingħad li r-rikorrenti ilhom fi stat ta' komproprjetà mal-intimati għall-perjodu li jisboq għaxar snin, u b'hekk għall-perjodu in eċċess tat-tliet snin, rikjesti bħala minimu, skont l-artikolu 495A tal-Kap. 16. Jiġi kkonfermat fl-istess rikors ġuramentat li m'hemm l-ebda kawża pendenti għad-diviżjoni tal-Proprjetà, quddiem xi qorti jew tribunal kompetenti, u dana kif jeħtieġ ukoll l-artikolu 495A tal-Kap. 16.

Bejgħ propost

17. Ir-rikorrenti jitolbu lill-qorti tawtorizza l-bejgħ tal-Proprjetà lis-soċjetà '*Godwin's Properties Limited'*. Dana skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li ġew miftiehma fil-konvenju redatt min-Nutar Dottor Andre Farrugia fl-10 ta' Marzu 2023, u rreġistrat skont il-liġi. Apparti l-konvenju – kopja tiegħu esibita f'paġni 6-9 – ġew esibiti wkoll id-dikjarazzjonijiet ġuramentati tar-rikorrenti, f'paġni 324-327 u 368-381, fejn ir-rikorrenti jikkonfermaw li qed jaqblu mal-bejgħ. Fil-ġurament ta' wieħed mir-rikorrenti – Gaetano Borg – jiġi kkonfermat li r-rikorrenti għamlu l-almu tagħhom biex isir kuntatt jew biex jiġu traċċjati l-intimati, iżda li dan ma kienx ta' suċċess.[9]

18. Skont il-konvenju, il-bejgħ huwa propost li jsir għall-prezz ta' €200,000, liema prezz ir-rikorrenti jgħidu huwa prezz ġust, meħud kont tas-suq u tal-fatt li l-art tal-Proprjetà m'hijiex fabbrikabbli u tinsab barra miż-żoni tal-iżvilupp. Huma ressqu valutazzjoni tal-

[8] L-ishma individwali tal-partijiet ġew indikati fl-istess prospett, esibit f'paġni 392-394.
[9] Ara l-affidavit ta' Gaetano Borg, f'paġna 14-15.

Proprjetà li saret mill-Perit Aronne Farrugia, f'paġna 338(H). Bl-użu tal-'*comparison approach*' bħala metodu ta' valutazzjoni, il-Perit Farrugia wasal għall-konklużjoni li l-valur fis-suq tal-Proprjetà huwa ta' €200,000.

19. B'hekk il-qorti hija sodisfatta li l-bejgħ propost huwa għall-prezz raġonevoli u ġust għall-Proprjetà, u li ma jirriżulta l-ebda preġudizzju gravi skont l-artikolu 495A(6) tal-Kap. 16 għall-komproprjetarji fil-minoranza li ma jistgħux jiġu traċċjati.

20. Peress li ġew sodisfatti r-rekwiżiti taħt l-artikolu 495A tal-Kap. 16, il-qorti ser tagħti l-awtorizzazzjoni mitluba għall-bejgħ propost.

Parti deċiżiva

Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti qiegħda:

(i) tawtorizza l-bejgħ tal-Proprjetà, taħt il-kundizzjonijiet u pattijiet miftiehma fil-konvenju redatt min-Nutar Dottor Andre Farrugia fl-10 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;

(ii) tinnomina lin-Nutar Dottor Andre Farrugia 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;

(iii) tordna li t-tali pubblikazzjoni ssir fi żmien tliet (3) xhur mid-data tas-sentenza, f'ġurnata u ħin li maqbula bejn il-partijiet (jew l-akbar għadd ta' partijiet), fl-uffiċju tan-Nutar hawn maħtur, jew fl-edifizju tal-Qorti, fil-Belt Valletta;

(iv) taħtar lil Dr Alexia Attard bħala kuratur deputat sabiex tidher għall-intimati, 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;

(v) tordna lir-rikorrenti sabiex jiddepożitaw, taħt l-awtorità tal-Qorti, l-ammont spettanti mill-prezz tal-bejgħ lill-komproprjetarji intimati, fi żmien tletin (30) jum mid-data tal-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ, wara li jitnaqqsu kwalsiasi taxxi, spejjeż u drittijiet li

jkunu dovuti, sabiex l-ammont iddepożitat jiġi eventwalment żbankat minn min ikollu jedd għalih skont il-liġi.

L-ispejjeż tal-kawża, inkluż l-ispejjeż tal-kuratur għall-eventwali kontumaċi, għandhom jitħallsu mill-partijiet skont is-sehem rispettiv tagħhom fil-Proprjetà.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur