QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M. (CARDIFF), ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 30 ta' Mejju 2025

Rikors Ġuramentat numru: 3/2023 BS

Mikelina Buttigieg; George Xuereb;
Maria Xuereb; Tania Xuereb;
Nazzareno Xuereb; Rita Camilleri;
l-imsemmija Mikelina Buttigieg, oltre' f'isimha
proprju, qed tidher ukoll għan-nom u
in rappreżentanza tal-imsiefrin Angelo Xuereb,
Carmelo sive Charlie Xuereb, u Helen Azzopardi;
Angelo Camilleri,
u; Frankie Camilleri għal kull interess li jista' jkollu.

-vs-

Andrew Xuereb; Maria Xuereb; Dolores Xuereb;
Pauline Vella; Mario Xuereb; Anthony Xuereb;
Michael Xuereb; Maria Rita sive Marita Scicluna;
Salvina Bajada; Carmelo Xuereb; Jane Xuereb;
Emanuel Xuereb; Maria Zammit, u;
l-Avukat Dr. Deborah Camilleri li b'digriet
tal-15 ta' Novembru 2023 ġiet maħtura kuratriċi deputata
sabiex tirrappreżenta lill-imsiefra Bertina Xuereb,
Helen Xuereb u Joseph Xuereb;[1]

[1] Digriet a fol 56.

u b'digriet tat-13 ta' Novembru 2024 ġiet kjamata in kawża Dolores sive Doris Xerri;[2]
u b'digriet tal-5 ta' Diċembru 2024 Giovanna sive Jane Xuereb ġiet nominata kuratriċi minflok Dr. Deborah Camilleri[3]

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi[4] illi ppremettew:

1. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Grech datat nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Mejju tas-sena elf disgħa mija u sitta u ħamsin (1956), Ġanni Xuereb iben Ġużepp, Ġanni Xuereb, iben Michele u Salvu Xuereb xtraw fi kwoti u indaqs u indiviżi bejniethom il-kamra mmarkata numru tnax (12), Triq Manuel De Vilhena, Għajnsielem, Għawdex.*

2. *Illi permezz ta' att ta' nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), Gianni Xuereb iben Guseppe, biegħ is-sehem tiegħu ta' wieħed minn tlieta (1/3) lil Angelo u Rita konjuġi Camilleri.*

3. *Illi Salvu sive Salvatore Xuereb miet fit-tnejn (2) ta' Ottubru tas-sena elfejn u ħamsa (2005) u wirtuh ħdax-il uliedu, Mikelina Buttigieg, George Xuereb, Maria Xuereb, Angelo Xuereb, Carmelo Xuereb, Tania Xuereb, Helen Azzopardi, Nazzareno Xuereb, Rita Camilleri, Andrew Xuereb u Joseph Xuereb. Illi wieħed minn dawn u ċioè Joseph Xuereb miet fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar tas-sena elfejn u erbatax (2014) u wirtitu Maria Xuereb.*

   Illi Ġanni Xuereb li kien is-sid tar-rimanenti terz (1/3) miet fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Novembru tal-elf disgħa mija u sitta u tmenin (1986), u wirtuh l-armla tiegħu Dolores Xuereb, kif ukoll l-erbatax-il uliedu u ċioè Doris Xerri, Pauline Vella, Mario Xuereb, Anthony Xuereb, Michael Xuereb, Bertina Bajada, Helen Bigeni, Joseph Xuereb, Marita Scicluna, Salvina Bajada, Carmelo Xuereb, Emanuel Xuereb, Giovanna Xuereb u Maria Zammit fi kwoti indaqs u indiviżi bejniethom.

[2] Digriet a fol 100.
[3] Digriet a fol 101.
[4] Rik. Ġur. A fol 1 sa 5 b'dokumenti a fol 6 sa 39.

4. *Illi flimkien l-atturi f'din il-kawża huma titolari ta' għoxrin parti minn tlieta u tletin parti indiviża tal-immobbli fuq deskritt, u dan kif jirriżulta mid-dokument hawn anness li jiddeskrivi t-titolu tal-proprjetà. Illi l-atturi waslu fi qbil mal-attur l-ieħor Frankie Camilleri sabiex ibiegħu din il-proprjetà għall-prezz intier ta' ħamsin elf Ewro (Eur 50,000). Illi l-konvenuti qegħdin jirrifjutaw illi jersqu għal dan il-bejgħ.*

5. *Illi l-konvenut Andrew Xuereb huwa titolari ta' wieħed mill-ħdax ta' terz indiviż tal-proprjeta' in vendita' filwaqt li martu Maria Xuereb hija wkoll titolari ta' wieħed minn ħdax ta' terz indiviż tal-proprjetà in vendità. Il-bqija tal-intimati huma kollha flimkien titolari ta' terz indiviż tal-proprjetà in vendita.*

6. *Illi fl-imsemmi konvenju l-vendituri jobbligaw ruħhom li jintavolaw dawk il-proċeduri quddiem l-awtorità kompetenti għall-akkwist tas-sehem il-komproprjetarji l-oħra kollha.*

7. *Illi l-imsemmi konvenju jistipula wkoll illi f'każ li l-Qorti kompetenti ma tawtorizzax il-bejgħ ta' sehem il-konvenuti, u altrimenti timponi kundizzjonijiet differenti għall-bejgħ tas-sehem sħiħ, il-kompraturi fid-diskrezzjoni assoluta tagħhom jirriżervaw li jinħallu mill-konvenju u ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-att finali.*

8. *Illi l-esponenti jemmnu illi l-prezz propost kif jirriżulta mill-istess konvenju hu wieħed ġust, u l-konvenuti mhux ser isofu preġudizzju bil-fatt illi jsir dan it-trasferiment stante' illi jidher li huma ma għandhom l-ebda skop għajr li jtellfu u jżommu lill-vendituri l-oħra mill-possibbiltà li jbiegħu din l-proprjetà.*

Talbu għalhekk lill din il-Qorti:

1. *Tiddikjara illi l-prezz ossija l-valur propost għat-trasferiment ta' sehem ir-rikorrenti għall-bejgħ propost skont il-konvenju anness huwa ġust u reali, u l-istess kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-kwota spettanti lill-konvenuti minn din l-istess proprjetà, b'dan illi fil-każ tal-intimati, il-valur ta' sehemhom għandu jitħallas interament fuq il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment; u*

2. *Tapprova t-trasferiment propost versu l-prezz indikat u l-kundizzjonijiet indikati u tordna l-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-konvenuti, f'jum, ħin u lok illi jiġu ffissati u taħtar*

nutar pubbliku sabiex jippublika l-att ta' bejgħ opportun u bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti li minn issa jinsabu inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avv. Dr. Deborah Camilleri fil-kwalita' tagħha ta' kuratriċi deputata sabiex tirrapreżenta lill-konvenuti Bertina Xuereb, Helen Xuereb, u Joseph Xuereb[5] illi eċċepit:

i. *Illi preliminarjament trid tigi stabbilita l-konsistenza tal-kwoti u tal-persuni li ghandhom sehem mill-propjeta mertu tal-kawza, kif ukoll li l-valur attribwit lil istess propjeta huwa gust, reali u li jirrifletti l-prezzijiet tas-suq odjern u dan sabiex din l-Onorabbli Qorti tkun sodisfatta illi l-komproprjetarji dissidenti ma humiex ser ikunu gravement pregudikati b'dan il-bejgh;*

ii. *Illi l-esponenti mhix edotta mill-fatti li taw lok ghal din il-kawza u ghaldaqstant ma hijiex f'posizzjoni li tissolleva l-eccezzjonijiet kollha applikabbli skond il-Ligi. Difatti fil-prezenti hija ghad ma ghandha l-ebda kuntatt mal-persuni minnha rapprezentati. Ghalhekk filwaqt li tirrimetti ruhha ghall-provi migjuba, hija qeghda tirriserva illi tipprezenta risposta guramentata ulterjuri jekk u meta hija tkun fil-pussess tal-informazzjoni kollha mertu tal-kaz.*

iii. *Salvi u impregudikati eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.*

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti kollha għajr Andrew u Maria konjuġi Xuereb[6] illi eċċepew:

1. *Fl-ewwel lok in linea preliminari hemm in-nuqqas tà l-integrità tal-gudizzju stante li hemm nieqsa Doris Xerri li ghandha sehem ukoll mill-proprjetà de quo;*

2. *Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni tà hawn fuq, l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili ma japplikax ghall-kaz in dizamina, u l-azzjoni esperita*

[5] Risposta ġuramentata a fol 61.
[6] Risposta ġuramentata a fol 83 u 84.

mir-rikorrenti taht dan l-artikolu tat-ligi ghandha tfalli. Billi l-procedura taht l-Artikolu 495A tistà tintuza biss minn komproprjetarji, is-sehem tal-konvenuti ahwa Xuereb ulied il-mejjet John Xuereb minn din il-proprjetà huwa soggett ghall-jedd tà uzufrutt li nholoq bis-sahha tal-ligi favur il-konvenuta Dolores Xuereb, l-armla tà John Xuereb stante li zewgha kien miet intestat u dak iz-zmien kien ghadu fis-sehh l-Artikolu 631(1) tal-Kap. XVI tal-Ligijiet tà Malta li kien jaghti l-jedd tà min jibqà haj l-ahhar mir-ragel u l-mara, meta hemm l-ulied, u ghalhekk dan id-dritt tà uzufrutt favur il-konvenuta Dolores Xuereb huwa tà impediment ghall-prosegwiment tà din il-kaz fid-dawl tal-Artikolu 495(3) tal-istess Kodici Civili, u t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda minnufih, bl-ispejjez bla ma l-Qorti tinoltra ruhha fil-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati;

3. *Fit-tielet lok u dejjem minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet tà hawn fuq, il-prezz indikat huwa fazul stante li r-rikorrenti jippretendu li b'din il-procedura adoperata minnhom jgieghelu lill-intimati jbieghu sehemhom lill-attur Frankie Camilleri, iben l-atturi l-ohra Rita Camilleri u Angelo Camilleri, u neputi tal-atturi l-ohra ahwa Xuereb ulied il-mejjet Salvatore Xuereb mhux bil-prezz tas-suq imma bi prezz redikolu konvenjentement maghmul bejn l-istess atturi;*

4. *Illi dejjem bla pregudizzju ghas-sueccepit, a tenur tal-artikolu 495A(6) tal-Kap. XVI tal-Ligjjiet tà Malta dan huwa tà pregudizzju gravi ghall-esponenti komproprjetarji u l-Qorti ghandha tqis dan il-fattur rilevanti li l-bejgh ser isir lil iben l-atturi Rita Camilleri u Angelo Camilleri u miz-zijiet tieghu, inkluz illi l-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgh mhux tas-suq;*

5. *Illi bl-istess prezz u kundizzjonijiet li l-atturi ghamlu l-konvenju mal-attur Frankie Camilleri, l-esponenti kienu gharrfuhom lill-atturi l-ohra li huma lesti li jixtru sehemhom huma, u jkun tà pregudizzju gravi wkoll ghall-esponenti li a paribus conditionibus, din il-Qorti tasal biex ggieghel lill-konvenuti u tordnalhom biex jersqu u jbieghu sehemhom lill-attur Frankie Camilleri meta bl-istess prezz u kundizzjonijiet kienu ddikjaraw u ghamluha cara maghhom li huma lesti li jixtru l-fond huma wkoll, u ghaldaqstant kemm il-darba l-accezzjonijiet l-ohra taghhom jigu michuda, hemm lok li din il-Qorti tapplika d-dispozizzjonijiet tal-Artikotu 495(9) tal-Kodici Civili.*

Salv twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Andrew u Maria konjuġi Xuereb[7] illi eċċepew:

1. *Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, l-esponenti jissottmetti bl-akbar rispett illi r-rikors promotur huwa irritwali u null stante li ma jissodisfax l-elementi mehtiega mill-artiklu 495 u 495A tal-Kaptilu 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex huwa nieqes mill-elementi tassattivi li kellhom jigu sodisfatti u prrezentati mal-prezentata tar-rikors;*

2. *Illi fit-tieni lok u in linea preliminari la darba r-rikors kjarament ma hux wiehed intavolat a tenur tal-artiklu 495A il-kawza hija monka u nulla stante illi lanqas ma gew ssodisfati l-elementi mehtiega mill-artiklu 156(d) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;*

3. *Illi in oltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikors huwa intempestiv stante illi l-esponenti qatt ma gew interpellati gudizzjarjament qabel dawn il-proceduri u gew rinfaccjati b'dawn il-proceduri minghajr qatt ma kellhom il-possibilita li jinnegozzjaw it-termini tal-bejgh u/jew jaghmlu l-offerti taghhom specjalment meta jidher car li l-animu tar-rikorrenti huwa li jakkwistaw propju tnejn mil-kopropjetarji u mhux li dina l-propjeta tinbiegh lil terzi b'bejgh vantaggjuz ghal kull sid;*

5. *Illi in oltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost ma jissusistux l-elementi kif rikjesti fl-Artikolu 495 u 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan ghaliex fost ohrajn, il-propjeta hija soggetta ghall-uzufrutt tal-armla ta' Ganni Xuereb, Dolores Xuereb ad opera tal-ligi vigenti fiz-zmien tal-mewt tal-imsemmi Ganni Xuereb u in oltre jezisti ftehim specjali bejn il-ko-propjetarji originali u prezenti a tenur tal-artiklu 489 fejn il-partijiet kienu qablu sa minn dejjem li juzaw il-propjeta flimkien u dan kif ser jigi dettaljament ppruvat tul is-smigh tar-rikors;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghal-premess, ghandu jirrizulta lil Qorti li l-intimati ser ikunu gravament ppreġudikati jekk tilqa' it-talbiet rikorrenti, stante illi l-prezz reklamat mir-rikorrenti huwa inferjuri u ma jirriflettix il-valur kurrenti tal-bejgh tal-propjeta fis-suq meta tqis in-natura tal-propjeta, il-lokazzjoni tal-istess u s-suq kurrenti. Dan aktar u aktar fid-*

[7] Risposta ġuramentata a fol 86 u 87.

dawl illi l-iskrittura ipprezentata mir-rikorrenti ġġib id-data tal-11 ta' Lulju 2022 u stennew sena u nofs biex jintavolaw il-proceduri odjerni.

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.*

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Fliet l-atti.

Rat id-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat promotur konsistenti fis-segwenti: [**i**] kuntratt ta' akkwist tal-24 ta' Mejju, 1956 in atti Nutar Giuseppe Grech li bih Ganni Xuereb iben Giuseppe u Maria nee' Zammit, flimkien mal-aħwa Ganni u Salvu Xuereb, ulied Michele u Carmela nee' Azzopardi akkwistaw b'xiri l-proprjeta' immobbli in mertu – *kamra adebita ad usu ta' ħanut li tinsab fil-limiti ta' Għajnsielem, Għawdex, fi Triq Mġarr, markata bin-numru ħdax, soġġetta għaċ-ċens ta' kull sena u in perpetuu ta' xelin*[8] – mill-poter ta' Giuseppe Camilleri flimkien ma' ħutu oħrajn;[9] [**ii**] dikjarazzjoni *causa mortis* datata d-19 ta' Jannar, 2006 dwar l-assi ta' Salvatore Xuereb iben Michele u Carmela nee' Azzopardi li miet fit-2 ta' Ottubru, 2005;[10] [**iii**] ċertifikat tal-mewt numru 31/1987 dwar John Xuereb iben Michael Xuereb u Carmela nee' Azzopardi li miet fis-27 ta' Novembru, 1986;[11] [**iv**] ċertifikat tal-mewt numru 61/2014 dwar Joseph Xuereb iben Saviour Xuereb u Josephine nee' Grech li miet fit-23 ta' Frar, 2014;[12] [**v**] kuntratt ta' bejgħ tas-26 ta' Mejju, 2022 in atti Nutar Anthony Hili li bih John Xuereb iben Joseph Xuereb u Maria nee' Zammit biegħ lill Angelo u Rita konjuġi Camilleri *terz (1/3) indiviż ossija kull sehem u/jew dritt spettanti lill-Venditur skont il-liġi, mill-kamra bin-numru tnax (12) fi Triq Manwel de Vilhena, Għajnsielem, Għawdex, sottostanti beni ta' terzi u godenti dritt ta' ftuħ ta' twieqi għal fuq proprjeta' ta' terzi, kif soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tnax-il Euro ċentezmu;*[13] [**vi**] konvenju magħmul nhar il-11 ta' Lulju, 2022 mill-atturi kollha li dehru bħala prospettivi vendituri għajr Frankie Camilleri li deher bħala prospettiv kompratur għal-kompravendita' ta' għoxrin (20) parti minn tlieta u tletin (33) parti ndiviża mill-*kamra bin-numru tnax (12) fi Triq Manwel de Vilhena, Għajnsielem, Għawdex, sottostanti beni ta' terzi u godenti dritt ta' ftuħ ta' twieqi għal fuq*

[8] Ref.: il-paragrafu li jibda fil-paġna tal-kuntratt li tinsab a fol 10.
[9] Kuntratt a fol 6 sa 15.
[10] Dikjarazzjoni a fol 16 sa 27.
[11] Ċertifikat a fol 28.
[12] Ċertifikat a fol 29.
[13] Kuntratt a fol 30 sa 33, ċitazzjoni mill-paġna tiegħu a fol 30.

proprjeta' ta' terzi, bil-prezz ta' EUR 50,000 għas-sehem sħiħ tal-proprjeta',[14] u; [**vii**] dikjarazzjoni magħmulha mill-atturi dwar it-trasferimenti u devoluzzjonijiet tal-proprjeta' numru tnax (12), Triq Manwel de Vilhena, Għajnsielem, Għawdex.[15]

Rat in-nota tal-1 ta' Ottubru, 2024 tal-konvenuti kollha għajr il-konjuġi Andrew u Maria Xuereb[16] li biha eżebew [**i**] kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' John Xuereb li juri li l-istess miet qabel seħħew l-emmendi għall-Artikolu 631 tal-Kap. 16, Liġijiet ta' Malta,[17] u; [**ii**] ir-riċerki testamentarji minn fejn jirriżulta li l-istess John Xuereb miet intestat.[18]

Rat li bl-istess nota tagħhom tal-1 ta' Ottubru, 2024, il-konvenuti kollha għajr il-konjuġi Andrew u Maria Xuereb iddikjaraw il-provi tagħhom dwar it-tieni (2) eċċezzjoni sollevata minnhom magħluqha.[19]

Rat li t-talba ta' l-atturi kif magħmulha fir-rikors tagħhom tat-23 ta' Ottubru, 2024 li bih talbu l-kjamat in kawża ta' Dolores sive Doris Xerri[20] ġiet milqugħa b'digriet tat-13 ta' Novembru, 2024.[21]

Rat li konsegwentement għal-kjamat in kawża ta' Dolores sive Doris Xerri, il-konvenuti Giovanna Xuereb et, ossia l-konvenuti kollha għajr il-konjuġi Andrew u Maria Xuereb, irtiraw l-ewwel eċċezzjoni sollevata minnhom, b'Doris Xerri assoċjat ruħha mar-risposta tagħhom. Il-konvenuti Bertina Xuereb, Helen Xuereb, u Joseph Xuereb ukoll assoċjaw ruħhom mat-tali risposta ta' Giovanna Xuereb et.[22]

Rat li fl-udjenza tal-5 ta' Diċembru, 2024 il-kawża ġiet differita għat-trattazzjoni fuq it-tieni (2) eċċezzjoni tal-konvenuti.[23]

---

[14] Konvenju a fol 34 sa 38, ċitazzjonijiet mill-paragrafi tiegħu numri tlieta (3), erbgħa (4), u ħamsa (5) li jinsabu fil-paġna a fol 35. Il-konvenju jinkludi kundizzjoni riżoluttiva a favur l-kompratur *li jixtri u jakkwista s-sehem sħiħ tal-Proprjeta' u f'kas ta' bżonn anke billi jirrikorri għall-proċedimenti fil-Qrati lokali ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta* – kundizzjoni numru 5.3 li tinsab a fol 36.
[15] Dikjarazzjoni a fol 39.
[16] Nota a fol 90.
[17] Kopja fotostatika taċ-ċertifikat tal-mewt numru 31/1987 a fol 91 – ġja eżebit fil-forma oriġinali tiegħu a fol 28.
[18] Riċerka testamentraja a fol 92 u 93.
[19] Nota a fol 90. Dikjarazzjoni kkonfermata ulterjorment fil-parti rilevanti tar-rikors tagħhom tal-istess data li jinsab a fol 94.
[20] Rikors a fol 96.
[21] Digriet a fol 100.
[22] Ref.: verbal a fol 101 u 102.
[23] Verbal a fol 101 u 102. Hawnhekk jirriżulta li r-referenza saret għat-tieni (2) eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti Giovanna Xuereb et, ossia l-konvenuti kollha għajr il-konjuġi Andrew u Maria Xuereb, b'dan li eċċezzjoni ekwivalenti ġiet ukoll sollevata mill-konvenuti konjuġi Andrew u Maria Xuereb bħala l-eċċezzjoni tagħhom numru ħamsa (5) tant li żdied notament bil-pinna mill-maġistrat sedenti fuq il-verbal inniffsu.

Rat li fl-udjenza tad-19 ta' Frar, 2025, il-konvenuti konjuġi Andrew u Maria Xuereb assoċjaw ruħhom man-nota tal-konvenuti l-oħrajn tal-1 ta' Ottubru, 2024 b'referenza għall-ħames (5) eċċezzjoni sollevata minnhom.[24]

Rat li fl-istess udjenza tad-19 ta' Frar, 2025 l-atturi ddikjaraw li m'għandhomx provi dwar l-eċċezzjonijiet numri tnejn (2) u ħamsa (5) sollevati mill-konvenuti rigward "użufrutt".[25]

Rat li wkoll fl-udjenza tad-19 ta' Frar, 2025 il-kawża ġiet differita għall-llum għas-sentenza parzjali dwar l-eċċezzjonijiet numri tnejn (2) u ħamsa (5) sollevati mill-konvenuti rigward "użufrutt", bil-fakolta' li jsiru noti ta' osservazzjonijiet finali fil-mori tad-differiment.[26]

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti eżebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet.

B. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din l-istanza, l-atturi ppremettew illi lkoll flimkien għajr għal l-attur Frankie Camilleri, huma kompropretarji ta' għoxrin parti ndiviżi minn tlieta u tletin parti ndiviżi (20/33) fl-immobbli ossia kamra mmarkata bin-numru tnax (12) u sitwata fi Triq Manwel de Vilhena, Għajnsielem, Għawdex. Ippremettew ukoll li l-konvenuti huma komproprjetarji magħhom fl-istess proprjeta' f'ishma diversi. Ippremettew ulterjorment li huma – l-atturi lkoll għajr l-attur Frankie Camilleri – daħlu f'konvenju ma' l-istess Frankie Camilleri sabiex ibiegħu tali mmobbli versu l-prezz ta' EUR 50,000 għas sehem intier, ossia, kemm għas-sehem tagħhom kif ukoll għal dak tal-konvenuti dissidenti, bil-konvenuti rrifjutaw li jersqu għall-att finali ta' bejgħ. L-atturi ressqu għalhekk it-talbiet tagħhom a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16, Liġijiet ta' Malta.

[24] Verbal a fol 105.
[25] Verbal a fol 105.
[26] Verbal a fol 105.

Il-konvenuti lkoll għajr il-konjuġi Andrew u Maria Xuereb ressqu r-risposta ġuramentata tagħhom fejn, *inter alia*, fit-tieni (2) eċċezzjoni sollevata minnhom eċċepew li l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 ma' japplikax għal-każ in diżamina stante li sehem mill-proprjeta' in mertu huwa suġġett għall-jedd ta' użufrutt a favur tal-konvenuta Dolores Xuereb, armla ta' John Xuereb. Żiedu li dan stante li l-istess John Xuereb miet intestat fiż-żmien meta kien għadu fis-seħħ l-Artikolu 631 tal-Kap. 16 li kien jagħti jedd ta' użufrutt lis-superstiti fost il-konjuġi, b'dan huwa ta' impediment għall-prosegwiment ta' azzjoni bħal dik pretiża mill-atturi a tenur tal-Artikolu 495(3) tal-Kap. 16.

Similarment, il-konvenuti l-oħrajn, konjuġi Andrew u Maria Xuereb, fil-ħames (5) eċċezzjoni sollevata minnhom eċċepew li ma' jissussistux l-elementi rikjesti mill-Artikoli 495 u 495A tal-Kap. 16 stante li l-proprjeta' in mertu hija suġġetta għall-użufrutt tal-armla ta' John Xuereb ossia, Dolores Xuereb, ad opera tal-liġi dakinhar tal-mewt tiegħu viġenti.

Din id-deċiżjoni parzjali hija limitata għal dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet li, jekk jintlaqgħu, jġibu fix-xejn l-azzjoni esperita mill-atturi.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Is-subinċiż tlieta (3) ta' l-Artikolu 495 jipprovdi kif isegwi:

> **495.**
> […]
> *(3)* ***Meta l-werrieta f'xi wirt jibqgħu jżommu in komun bejniethom, proprjetà li tkun ġejja mis-suċċessjoni għal iżjed minn tliet snin u ma tkun ittieħdet ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà fi żmien tliet snin mill-ftuħ tas-suċċessjoni u l-ishma tal-werrieta fl-imsemmi wirt ikunu l-istess fuq l-assi kollha tal-wirt****, kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jitqies li jkun komproprjetarju ta' kull ħaġa f'dik il-proprjetà hekk miżmuma in komun:*
>
> *Iżda dan is-subartikolu ma għandux japplika:*
>
> > *(a)* ***meta l-proprjetà miżmuma in komun tkun soġġetta għal xi dritt ta' abitazzjoni, użu jew użufrutt, għal dak iż-żmien li fih ikun fis-seħħ dak id-dritt****; jew*

(b) meta l-proprjetà miżmuma in komun tkun tikkonsisti fi proprjetà li mill-istess natura tagħha tkun trid bilfors tinżamm indiviża; jew

(ċ) meta l-persuni li jkunu qed iżommu in komun il-proprjetà li tkun ġejja mis-suċċessjoni jiftehmu l-kontra:

Iżda wkoll il-perjodu ta' tliet snin imsemmi f'dan is-subartikolu għandu jiddekorri flimkien mal-perjodu ta' tliet snin imsemmi fl-artikolu 495A(1), u jitqies bħala ħaġa waħda miegħu.

[enfażi ta' din il-Qorti]

Fil-każ in eżami jirriżulta li l-partijiet kontendenti huma lkoll werrieta tal-awturi fit-titolu tagħhom Ganni Xuereb iben Giuseppe u Maria nee' Zammit u l-aħwa Ganni sive John u Salvu Xuereb, ulied Michele u Carmela nee' Azzopardi li kienu akkwistaw il-proprjeta' in mertu dakinhar deskritta bħala *kamra adebita ad usu ta' ħanut li tinsab fil-limiti ta' Għajnsielem, Għawdex, fi Triq Mġarr, markata bin-numru ħdax, soġġetta għaċ-ċens ta' kull sena u in perpetuu ta' xelin*[27] mill-poter ta' Giuseppe Camilleri flimkien ma' ħutu oħrajn b'kuntratt ta' akkwist tal-24 ta' Mejju, 1956 in atti Nutar Giuseppe Grech.[28]

Dan huwa nkontestat kemm għaliex ġie hekk premess mill-atturi nfishom fir-rikors ġuramentat promotur tagħhom[29] kif ukoll għax il-konvenuti ma' ressqu ebda eċċezzjoni dwar dan il-fatt.

Dwar jekk il-partijiet kontendenti *qua* werrieta komproprjetarji tas-suddetti awturi tagħhom ilhomx iżommu l-proprjeta' in mertu in komun bejniethom għal aktar minn tliet (3) snin, ma' ingħad xejn fl-istadju miktub tal-proċeduri li wasslu għal din id-deċiżjoni.

Il-Qorti tosserva iżda li filwaqt li mit-tliet propjetarji oriġinali tal-proprjeta' in mertu jirriżulta li Salvu Xuereb miet fit-2 ta' Ottubru, 2005 u wirtuh il-ħdax (11) ti tfal tiegħu,[30] u; Ganni sive John Xuereb iben Michele u Carmela nee' Azzopardi miet fis-27 ta' Novembru, 1986 u jidher li

[27] Ref.: il-paragrafu li jibda fil-paġna tal-kuntratt li tinsab a fol 10.
[28] Kuntratt a fol 6 sa 15.
[29] Ref.: l-ewwel (1) premessa.
[30] Ref.: ċertifikat tal-mewt tiegħu a fol 21 u dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva għall-assi tiegħu a fol 16 sa 20.

wirtuh l-armla tiegħu flimkien mal-erbatax (14) ti tfal tiegħu;[31] dwar Ganni Xuereb iben Giuseppe u Maria nee' Zammit l-informazzjoni li għandha din il-Qorti hi biss li s-sehem tiegħu nbiegħ lill-konjuġi Angelo u Rita Camilleri b'kuntratt ta' bejgħ tas-26 ta' Mejju, 2022 in atti Nutar Anthony Hili.[32]

Dwar jekk imbagħad hemmx xi kawża ta' diviżjoni pendenti bejn il-komproprjetarji ma' tqajmu ebda eċċezzjonijiet u wisq anqas tressqu provi.

B'dan iżda li fil-każ in mertu l-partijiet kontendenti għandhom intopp akbar u dan stante li kif tajjeb ġie osservat mill-konvenuti lkoll fir-risposti ġuramentati rispettivi tagħhom; Ganni sive John Xuereb iben Michele u Carmela nee' Azzopardi miet fis-27 ta' Novembru, 1986[33] u allura meta kien għadu fis-seħħ l-Artikolu 631 tal-Kap. 16 qabel l-emmendi li seħħew fih fl-1993 u fl-2004.

Tali artikolu kien jagħti jedd ta' użufrutt lis-superstiti fost il-konjuġi, b'dan huwa ta' impediment għall-prosegwiment ta' azzjoni bħal dik pretiża mill-atturi a tenur tal-paragrafu (a), subinċiż tlieta (3) ta' l-Artikolu 495 tal-Kap. 16 suċċitat.

L-Artikolu 631 tal-Kap. 16, kif kien fis-seħħ dakinhar tal-mewt ta' Ganni sive John Xuereb iben Michele u Carmela nee' Azzopardi kien fil-fatt jiddisponi kif isegwi f'każ ta' suċċessjoni *ab intestato*:

> ***631.*** *(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 633A, min mir-ragel u l-mara jibqa' ħaj l-aħħar, għandu jedd għall-użufrutt tan-nofs tal-beni tal-mejjet, jekk dan iħalli tfal jew dixxendenti oħra leġittimi jew leġittimati bi żwieġ li jsir wara, jew tfal adottivi jew dixxendenti tagħhom.*

Fil-każ odjern, mid-dokumenti eżebiti mill-konvenuti lkoll għajr il-konvenuti konjuġi Andrew u Maria Xuereb b'nota tagħhom tal-1 ta' Ottubru, 2024, liema nota l-imsemmija konvenuti konjuġi Andrew u

[31] Ref.: ċertifikat tal-mewt tiegħu a fol 28 u t-tilet (3) premess tar-rikors ġuaramentat promotur.
[32] Kuntratt a fol 30 sa 33. Minkejja li hawn il-proprjeta' ġiet deskritta bħala *terz (1/3) indiviż ossija kull sehem u/jew dritt spettanti lill-Venditur skont il-liġi, mill-kamra bin-numru tnax (12) fi Triq Manwel de Vilhena, Ghajnsielem, Għawdex, sottostanti beni ta' terzi u godenti dritt ta' ftuħ ta' twieqi għal fuq proprjeta' ta' terzi, kif soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tnax-il Euro ċenteżmu* – ċitazzjoni mill-paġna tiegħu a fol 30 – ma' tirriżulta ebda kontestazzjoni li hawn si tratt mill-istess kamra.
[33] Ref.: ċertifikat tal-mewt eżebit fil-forma oriġinali a fol 28 u eżebit g'darb'oħra man-nota tal-konvenuti Giovanna Xuereb et, li r-rimanenti konvenuti għamlu wkoll tagħhom, a fol 90 *et seq* – ref.: ukoll il-verbal a fol 105 fejn il-konvenuti konjuġi Andrew u maria Xuereb assoċjaw ruħhom ma' l-istess nota tar-rimanenti konvenuti.

Maria Xuereb għamlu wkoll tagħhom[34] u ma' ġew bl-ebda mod ikkontestati mill-atturi; jirriżulta kjarament li Ganni sive John Xuereb iben Michele u Carmela nee' Azzopardi, li miet fis-27 ta' Novembru, 1986 miet intestat.[35]

Jirriżulta ulterjorment li l-istess Ganni sive John Xuereb ħalla warajh lill-martu Maria Dolores nee' Azzopardi li jidher inkontestat li hija l-istess Dolores Xuereb li tidher bħala konvenuta fl-atti ta' din id-deċiżjoni parzjali.[36]

Tali armla ta' Ganni sive John Xuereb għadha għalhekk ħajja u, ai termini tal-Artikolu 631 tal-Kap. 16 kif kien viġenti dakinhar tal-mewt ta' żewġha tgawdi għalhekk *jedd għall-użufrutt tan-nofs tal-beni tal-mejjet*.

Fiċ-ċirkostanzi fejn hemm tali jedd viġenti, tiskatta l-proviżjoni tal-paragrafu (a), subinċiż tlieta (3) ta' l-Artikolu 495 tal-Kap. 16 li jrid li kull wieħed mill-komproprjetarji jitqies bħala komproprjetarju ta' kull ħaġa miżmuma in komun dment li, *inter alia*; il-proprjeta' miżmuma in komun ma' tkunx *soġġetta għal xi dritt ta' abitazzjoni, użu jew użufrutt, għal dak iż-żmien li fih ikun fis-seħħ dak id-dritt*.

B'dan illi, stante li jirriżulta li sehem Ganni sive John Xuereb iben Michele u Carmela nee' Azzopardi, li miet intestat fis-27 ta' Novembru, 1986 mill-immobbli mertu ta' din il-kawża jinsab suġġett għall-jedd ta' użufrutt ta' martu Maria Dolores nee' Azzopardi; dan huwa ta' xkiel sabiex tiġi esperita b'suċċess azzjoni ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 li huwa disponibbli għal-komproprjetarji.

Dan qed jingħad billi ma tistax tinġieb azzjoni taħt l-Artikolu 495A stante li, billi parti mill-proprjeta' mertu ta' l-azzjoni għadha soġġetta għad-dritt ta' użufrutt favur parti, ai termini tal-paragrafu (a), subinċiż tlieta (3) ta' l-Artikolu 495; il-partijiet l-oħra m'humiex meqjusa komproprjetarji għal finijiet u effetti tal-Artikolu 495A.

---

34 Ref.: Nota tal-konvenuti Giovanna Xuereb et, li r-rimanenti konvenuti għamlu wkoll tagħhom, a fol 90 *et seq* – ref.: ukoll il-verbal a fol 105 fejn il-konvenuti konjuġi Andrew u maria Xuereb assoċjaw ruħhom ma' l-istess nota tar-rimanenti konvenuti.

35 Ref.: ċertifikati tar-riċerka testamentarja a fol 92 u 93.

36 Ref.: ċertifikat tal-mewt ta' Ganni Xuereb a fol 28, risposta tal-konvenuti kollha għajr il-konjuġi Andrew u maria Xuereb in partikolari t-tieni eċċezzjoni li tidentifika lill-armla ta' Ganni Xuereb bħala *il-konvenuta Dolores Xuereb* – indikazzjoni mhix kontradetta.

Fid-dawl ta' dan, u tal-fatt li l-ewwel eċċezzjoni – dik preliminari – tal-konvenuti kollha għajr il-konvenuti konjuġi Andrew u Maria Xuereb ġiet irtirata fil-mori tal-proċeduri;[37] din il-Qorti ser taqta u tiddeċiedi kif isegwi:

Deċide:

Għaldaqstant, in vista tal-premess u għar-raġunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tilqa' it-tieni (2) eċċezzjoni tal-konvenuti Giovanna sive Jane Xuereb et ossia, il-konvenuti kollha għajr il-konjuġi Andrew u Maria Xuereb, kif ukoll il-ħames (5) eċċezzjoni tal-istess konvenuti konjuġi Andrew u Maria Xuereb:

i. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel (1) eċċezzjoni tal-konvenuti Giovanna sive Jane Xuereb et;
ii. Tiddisponi mir-rimanenti eċċezzjonijiet tal-konvenuti kollha konsistentement ma' dak hawn deċiż;
iii. Tiċħad it-talbiet atturi.

Bl-ispejjeż ta din id-deċiżjoni jitħallsu mill-atturi f'sehem indaqs bejniethom.

(ft) Dr. Brigitte Sultana

Maġistrat

(ft) Jenna Mizzi

D/Registratur

[37] Ref.: verbal a fol 101.

Vera Kopja

Għar-Reġistratur