QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Lulju, 2025.

Numru 16

Rikors numru 566/2023/1 AB

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), u 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 (recte Carmel Elizabeth) Spencer White (Passaport Awstraljan numru M1675016) u 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 (recte Robert 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 (recte Janette Zahra 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)

v.

B'digriet tad-29 ta' Awwissu 2023, ġew nominati Dr. Joseph P. Bonnici u l-P.L. Lindsey Ann Galea bħala Kuraturi Deputati biex jirrappreżentaw lill-assenti minn Malta, Doris May Bonnici (residenti ġewwa Victoria l-Awstralja), Darwin Tessler (Residenti ġewwa l-Istati Uniti tal-Amerika), 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-Amerika)

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi kollha kontra sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Jannar, 2025, fejn din ċaħdet talba tagħhom sabiex ibiegħu parti minn sehemhom f'post ġewwa Ħaż-Żabbar skont it-termini ta' konvenju magħmul fis-6 ta' Mejju, 2023 għaliex l-attur John Zahra naqas milli jġib prova li huwa għandu s-setgħa li jidher f'isem dawk l-atturi li jgħixu barra minn Malta; kif ukoll għaliex ma ġewx imħarsa wħud mill-ħtiġijiet formali msemmija fl-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili**. Dawn il-ħtiġijiet formali skont l-Ewwel Qorti li ma ġewx imħarsa mill-atturi huma: (i) li ma ġiex pruvat in-nisel u r-rabta ta' komproprjetà li hemm bejn il-partijiet f'din il-

kawża u l-familja Miggiani; (ii) li ma sa saritx dikjarazzjoni min-naħa tal-familja Miggiani li hija kienet qiegħda taqbel mal-bejgħ; (iii) li ma ġiex imressaq prospett dwar l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed mill-komproprjetarji għandu fuq il-post li jrid jinbiegħ; u (iv) li ma saritx dikjarazzjoni maħlufa li wħud mill-komproprjetarji mhumiex magħrufa.

Daħla

2. B'rikors imressaq fl-1 ta' Ġunju, 2023, l-atturi fissru li huma flimkien mal-konvenuti huma sidien ta' sehem wieħed minn tnax mhux maqsum (1/12) ta' post f'Ħaż-Żabbar. Is-sehem ta' ħdax minn tnax (11/12) li jifdal huwa ġid ta' Emanuel Miggiani, Anthony Miggiani, Joseph Miggiani, Bernard Miggiani, Noelene Miggiani, Anita Miggiani, Josephine Miggiani u Carmen Rose Fenech. Jgħidu li dan il-post ilu miżmum b'mod komuni bejniethom għal iżjed minn tliet snin u li ħadd minnhom ma nieda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim ta' dan il-post.

3. L-atturi jkomplu jfissru li huma laħqu qbil sabiex ibiegħu s-sehem tagħhom ta' 1/11 bil-prezz ta' €23,000 lil dawk il-komproprjetarji li għandhom is-sehem ta' 11/12. Dan il-ftehim jinsab miġbur f'konvenju tas-16 ta' Mejju, 2023.

4. Peress li dan il-ftehim ma jinkludix fih il-kunsens tal-konvenuti, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tawtorizza li jsir 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*
>
> *2. Tiffissa jum, ħin u lok fejn għandu jsir it-trasferiment tal-immobbli ai termini tal-konvenju jew alternattivament skont il-kondizzjonijiet imposti minn din l-Onorabbli Qorti; u*
>
> *3. 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.»*

5. B'digriet tad-29 ta' Awwissu, 2023, l-Ewwel Qorti ħatret lill-Avukat Joseph P. Bonnici u lill-Prokuratur Legali Lindsay Ann Galea bħala kuraturi tal-konvenuti.

6. Il-kuraturi wieġbu għar-rikors tal-atturi fis-26 ta' Jannar, 2024, u ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Illi l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti tal-każ u jirriżervaw minn issa li jipproduċu l-provi fi stadju ulterjuri;*
>
> *2. Illi r-rikorrent John Zahra jrid jipprova l-kapaċità rappreżentattiva tiegħu ta' numru sostanzjali ta' rikorrenti;*
>
> *3. Illi r-rikorrenti jridu jagħmlu l-prova sia tat-titolu u sia tal-kwota proprjetarja, kif ukoll l-istess mill-familja Miggiani; u*
>
> *4. Illi jrid jiġi ppruvat li l-prezz miftiehem huwa wieħed aċċettabbli u jirrispekkja l-valur raġonevoli tiegħu fis-suq miftuħ li għandu jsir minn perit u arkitett ċivili nominat ad hoc minn din l-Onorabbli Qorti.»*

7. B'sentenza tat-30 ta' Jannar, 2025, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-

kawża billi laqgħet it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-kuraturi u b'hekk ċaħdet it-talbiet tal-atturi. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

> *«Din il-kawża hija msejsa 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' proprjetà in komuni meta l-bejgħ jinżamm minn xi kompropjetarji.*
>
> *...*
>
> *Il-bażi 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 proprjetà partikolari dwar il-bejgħ tagħha bil-kondizzjonijiet espliċiti li taħthom din il-propjetà fl-intier tagħha tkun trid tinbiegħ, liema ordni tkun torbot lill-komproprjetarji kollha.*
>
> *...*
>
> *Ikkunsidrat:*
>
> *L-eċċezzjonijiet sollevati mill-Kuraturi Deputati jistgħu jiġu maqsuma f'żewġ kategoriji:*
>
> *(a) dik proċedurali –*
>
> > *i. kostitwita bit-tieni eċċezzjoni fejn ingħad li John Zahra ried jipprova l-kapaċità rappreżentattiva tiegħu ta' numru sostanzjali ta' rikorrenti; u*
> >
> > *ii. dik fejn ir-rikorrenti riedu jagħmlu l-prova kemm tat-titolu u kemm tal-kwota proprjetarja tal-istess mill-familja Miggiani;*
>
> *(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.*
>
> *Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex l-ewwel teżamina l-eċċezzjonijiet ta' natura proċedurali. Dan ukoll peress li biex din l-azzjoni tirnexxi b'suċċess, ir-rikorrent kien marbut li jsegwi fedelment dak li jippreskrivi l-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili**.*

...

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

Huwa minnu li mill-okkju tal-kawża jirriżulta li John Zahra kien qiegħed jipproponi lilu nnifsu 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 lilu mill-persuni werrieta. Huwa jgħid li l-prokuri kollha ġew mehmuża mal-kuntratt meta sar l-ewwel bejgħ. Ma ġiex spjegat u muri dan "l-ewwel bejgħ" għal-liema proprjetà kien qiegħed jirreferi, daqskemm il-proċess baqa' sajjem minn prova dwar dawn il-mandati. Tant hu hekk li la mar-rikors promotur u lanqas matul il-ġbir tal-provi ma ġewx mehmuża kopji ta' prokuri. Lanqas mal-kopja tal-konvenju esibita ma ġew mehmuża 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.

*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 (**Artikolu 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili**). Iżda meta s-setgħa ta' mandatarju tiġi kontestata, bħalma 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 – bħalma 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.*

F'dan il-każ ir-rikorrent kellu kull opportunità li jippreżenta lil din il-Qorti l-aħjar prova tal-mandati tiegħu billi jippreżenta kopji tal-prokuri rispettivi mogħtija lilu mill-mandanti tiegħu, bħalma 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.

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".

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

*Din il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni bħala waħda ta' 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' proprjetà 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 (Ara* ***Aloysius Farrugia et v. Dr. Josette Sultana et noe*** *(756/2016) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Mejju 2017;* ***Philip Agius et v. Avv. Josette Sultana et noe*** *(262/2018) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Lulju 2019). L-interpretazjoni prinċipali hija li r-rieda tal-maġġoranza – ossia ta' dawk li għandhom l-iżjed ishma fil-proprjeta komuni – tipprevali fuq il-minoranza dissidenti, injota, assenti jew introvabbli.*

*Għalhekk ir-riferenza magħmula fl-eċċezzjonijiet tal-Kuraturi Deputati fir-rigward tal-prova tat-titolu kif ukoll il-kwota proprjetarja trid tiġi mistħarrġa fl-isfond tar-rekwiżiti proċedurali msemmija mill-***Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili*** *u mhux mil-lenti ta' xi azzjoni oħra.*

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 biex din l-azzjoni tirnexxi jrid ikun hemm prova tal-komproprjetà u meta din bdiet isseħħ, biex imbagħad ġaladarba 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-komproprjetà bil-mod imsemmi mill-istess ***Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili***.

*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' tistħarreġ u tiddeċiedi l-każ inkwantu jiddelineaw in-natura nnifisha tal-azzjoni de quo.*

*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 jiġi stabbilit wieħed mir-rekwiżiti ta' din l-azzjoni – ossia li l-istat ta' komproprjetà 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.

Issa f'dan il-każ, fir-rikors promotur ma hemm ebda data li turi meta din il-proprjetà ġiet in komun. Il-biċċa hi li lanqas mill-provi ma tirriżulta xi data speċifika minn meta din il-proprjetà kienet bdiet tiġi miżmuma in komun. Hemm aċċenn indirett għal dan l-aspett temporali meta jingħad li din il-proprjetà 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".

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 ġa 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 (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-nisa 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. Fir-rikors ġie premess ukoll li din il-proprjetà kienet ġiet akkwiżita minn Angelo Zahra fiż-żwieġ tiegħu ma' Felicita Zahra. Ma ġew esibiti ebda riċerki jew kopji awtentiċi ta' atti pubbliċi li juru dan l-akkwist jew xi forma ta' provenjenza oħra li setgħet turi data meta din il-proprjetà kienet ġiet in komun.

Ġie premess ukoll li r-"rikorrenti" (U hawnhekk ebda riferenza ma saret għall-intimati u għall-familja Miggiani msemmija) kienu ilhom iżommu dan is-sehem indiviż tal-proprjetà komuni għal iżjed minn tliet snin u dan stante li l-komunjoni tal-proprjetà 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.

*Biss ma nġiebet ebda prova dokumentarja li turi eżattament din l-eredità kif ġiet devoluta biex il-partijiet f'din il-kawża spiċċaw fi stat ta' komproprjetà. Verament li r-rikorrent John Zahra kkonferma dawn il-fatti u l-arbli tar-razza esibiti bil-ġurament tiegħu. Iżda din kienet l-unika prova li tressqet u kienet wisq ġenerika, mingħajr ebda indikazzjoni speċifika għal dati u ċirkostanzi li juru kif dan l-istat ta' komproprjetà 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 ossia 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-aħjar prova li l-parti tista' ġġib. Ġaladarba f'dan il-każ ġie allegat li l-partijiet waslu fl-istat tal-komproprjetà bi dritt*

suċċessorju, l-aħjar 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, nonché kif saret ir-rabta komproprejtarja mal-familja Miggiani. Dan japplika kemm fir-rigward taċ-ċipp 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.

*Issa f'dan il-każ, apparti l-ħtieġa li tiġi stabbilita s-sitwazzjoni ta' komproprjetà bejn il-familja Zahra u l-familja Miggiani, il-Liġi trid li dawk f'pożizzjoni maġġoritarja jkunu jistgħu jiżnodaw ruħhom minn din is-sitwazzjoni komproprjetarja billi jsegwu d-dispożizzjonijiet tal-***Artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili***. Il-Liġi Ċivili ma tridx li l-mertu tal-vertenza jiġi sagrifikat minħabba formaliżmi żejda; iżda mill-banda l-oħra teżiġi li l-elementi formali bażiċi preskritti minn dan l-artikolu jiġu segwiti u mwettqa (Ara* ***Philip Agius et v. 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 v. L-Avukat Dr. Martin Fenech et*** *(552/2022) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Lulju 2023).*

Kif ingħad l-għan ta' din il-proċedura speċjali huwa li l-proprjetà miżmuma in komun tiġi meħlusa mir-rabta komunitarja billi jsir il-qsim tal-proprjetà miżmuma in komun. F'dan il-każ dak li qiegħed jiġi mitlub huwa li tiġi ordnata l-vendita forzata internament bejn il-komproprjetarji tas-sehem minoritarju ta' wieħed minn tnax (1/12) indiviż lil persuni li oħra li jingħad li huma l-komproprjetarji tas-sehem maġġoritarju in assolut ta' ħdax-il parti minn tnax (11/12) indiviża.

*Issa l-***Artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili*** *jeżiġi wkoll li mar-rikors ikun hemm annessa: (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 taħthom ikun ser isir il-bejgħ.*

Kif ingħad, f'dan il-każ, il-kawża qiegħda ssir minn uħud mill-komproprjetarji ta' dak li jidher li huwa ċipp minoritarju li jirrappreżenta 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 ċipp appartenenti lill-istess familja Zahra. Iċ-ċipp 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.

Issa f'din l-istess kawża bejn id-diversi membri tal-familja Zahra fis-sens estiż tagħha, uħud minn dawk imħarrkin 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 kinux magħrufa għajr għall-fatt li kienu l-werrieta injoti ta' Patricia May Wood.

Iżda għalkemm ġie premess ukoll li hemm sidien l-oħra ossia 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 esibit a fol 6 li l-aħwa Miggiani et kienu riedu jakkwistaw dak is-sehem ta' parti waħda minn tnax (1/12) indiviża appartententi 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.

*Il-Qorti tista' tifhem li skont l-**Artikolu 495A(3) tal-Kodiċi Ċivili**, ir-rikors promotur kellu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma kinux 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; u wara kollox ġie mistqarr li l-familja Miggiani et kienu jaqblu mal-bejgħ kif propost (Jista' jkun li r-rikorrenti ħallew 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-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili** seta' ġie interpretat minnhom bħala li ma jeħtieġx il-preżenza tagħhom fil-kawża. Biss din hija assunzjoni ta' din il-Qorti inkwantu ma għandha ebda indikazzjoni tar-raġuni għaliex il-familja Miggiani ma kinitx parti minn din il-kawża, minkejja l-interess pależi tagħhom fl-eżitu tal-kawża). Iżda dan il-fatt bl-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 inkwantu fil-proċess ma hemm ebda dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ.*

*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 aċċenn 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.*

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 kinux 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 mressqa - kellhom ukoll jinkludu lill-familja Miggiani et li kienu s-sidien tal-maġġoranza assoluta tal-ishma f'din il-proprjetà.

Iżda ħadd minn din il-familja Miggiani ma jirriżulta li għamel din id-dikjarazzjoni speċifika fis-sens li trid il-Liġi.

Huwa veru li mar-rikors promotur ġiet mehmuża kopja tal-konvenju ffirmat 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, aċċettanti l-istess sehem mill-fond de quo għall-prezz ta' tlieta u għoxrin elf ewro (€23,000). Il-kontenut ta' dan il-konvenju bħala dokument mehmuż mar-rikors ma ġiex konfermat bil-ġurament mill-partijiet interessati, għajr għall-ġurament meħud mir-rikorrent fuq ir-rikors promotur.

Dan l-artikolu ma jgħidx li d-dikjarazzjoni u prospett meħtieġa jistgħu jitqiesu magħmula u sodisfatti b'sempliċi preżentata ta' kopja non-awtentika ta' att ta' konvenju magħmul bejn is-sidien konsenzjenti, u li s-sustanza tiegħu ma tkunx ġiet 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 kinitx biżżejjed biex tissodisfa dan ir-rekwiżit tad-dikjarazzjoni meħtieġa minn dan l-artikolu.

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-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Anke hawn, ma ġie esibit ebda prospett li kien juri l-għadd u l-valur tal-ishma.

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.

Inoltre, 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 ewro (€23,000). Iżda dan ma ġiex maqsum skont l-għadd tal-ishma rispettivi.

*Jiġifieri 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-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Mhux kompitu 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.*

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

(a) uħud minnhom kienu magħrufa inkwantu dawn ġew indikati b'isimhom u kunjomhom inkluż bl-indirizz tagħhom barra minn Malta (Kathleen Smith, Thomas Morgenstern, Stephen Morgenstern, u Donnah Moffett)

(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 komproprjetarji oħra li ġew indikati biss b'isimhom: Doris May Bonnici residenti f'Victoria, l-Awstralja u Darwin Tressler residenti fl-Istati Uniti.

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

Lanqas hemm prova jekk, qabel xejn, dawn kinux jafu b'din il-proposta ta' bejgħ; wisq anqas allura setgħu jitqiesu bħala komproprjetarji dissidenti. Ma ġietx prodotta prova li turi li l-komproprjetarji 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-tmien premessa ngħad biss li l-komproprjetarji 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.

*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-Leġislatur espressament ipprovda għall-ħatra ta' Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lil dawn il-komproprjetarji 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 komproprjetarju mhuwiex magħruf. Din id-dikjarazzjoni hija meħtieġa sine qua non mil-liġi (Ara f'dan is-sens il-każ* ***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***). F'dan il-każ, din id-dikjarazzjoni ma jirriżultax li saret espliċitament 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 tidħol 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*.»*

8. B'rikors tal-appell imressaq fis-26 ta' Frar, 2025, l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza appellata u minflok tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-kuraturi u tissokta billi tilqa' t-talbiet tagħhom.

9. Il-kuraturi wieġbu għal dan l-appell fit-13 ta' Marzu, 2025, fejn qalu li huma kienu sejrin joqogħdu għal kull deċiżjoni li sejra tieħu din il-Qorti.

10. B’digriet mogħti fit-13 ta’ Mejju, 2025 din il-Qorti appuntat dan l-appell skont l-**Artikolu 207(5) tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** sabiex tisma’ s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

11. Fis-seduta tat-22 ta’ Mejju, 2025 il-kuratur deputat l-Avukat Joseph Bonnici għarraf lill-Qorti li huwa ma kellu l-ebda oġġezzjoni li l-appellanti jesebixxu kemm il-prokuri li juru li John Zahra huwa awtorizzat jirrappreżenta lil dawk l-atturi li jgħixu barra minn Malta, kif ukoll dikjarazzjoni maħlufa dwar l-ishma tagħhom.

12. B’nota ppreżentata fit-18 ta’ Ġunju, 2025 l-appellanti ppreżentaw: (i) 33 prokura maħruġa favur l-attur John Zahra; (ii) dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula minn Emanuel Miggiani, Anthony Miggiani, Joseph Miggiani, Bernard Miggiani; (iii) testment ta’ Salvatore Zahra; u (iv) dikjarazzjoni maħlufa dwar l-ishma tal-atturi.

13. Inżamm smigħ fis-26 ta’ Ġunju, 2025 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

14. L-atturi qegħdin isejsu l-kawża tagħhom fuq l-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili** li jagħti rimedju partikolari fejn ġid ikun inżamm bejn għadd

ta' sidien, bla ma jkun inqasam, għal żmien ta' mhux anqas minn tliet snin. L-imsemmi artikolu jirreferi għas-sitwazzjoni fejn ikun instab il-bejgħ jew it-trasferiment ta' dak il-ġid u xi wieħed jew uħud mis-sidien komuni jkunu naqsu li jersqu għall-ftehim.

15. Fi proċedura mibdija fuq dan l-artikolu, il-qorti għandha s-setgħa li tawtorizza l-bejgħ jew it-trasferiment, anke mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha, sakemm b'dak il-bejgħ jew trasferiment ma tkunx se ssir ħsara lill-interessi tas-sid jew sidien li ma jkunux iridu jbiegħu jew jittrasferixxu l-proprjetà. L-għan ta' dan l-artikolu tal-liġi huwa għalhekk biex iħaffef kemm jista' jkun it-trasferiment ta' ġid skont ir-rieda tal-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma, meta jkun hemm komproprjetarji ta' minoranza ta' ishma, li għal xi raġuni jew oħra, ma jkunux iridu jersqu għat-trasferiment tal-proprjetà miżmuma b'mod komuni (ara ***Sharon Felice et v. Owen Sultana*** deċiża mill-Qorti tal-Appell Superjuri fid-29 ta' Marzu, 2019).

16. Fil-każ tal-lum l-oġġett tal-bejgħ li jissemma fil-konvenju tas-16 ta' Mejju, 2023 huwa s-sehem ta' 1/12 tal-utile dominju temporanju tad-dar numru 100 (qabel 76) fi Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar li sejjer jiskadi fil-5 ta' Diċembru, 2041. Skont dan il-konvenju l-atturi wegħdu li jbiegħu dan is-sehem ta' 1/12 lil Emanuel Miggiani, Anthony Miggiani, Joseph

Miggiani, Bernard Miggiani, Noelene Miggiani, Anita Miggiani, Josephine Miggiani u Carmen Rose Fenech (minn hawn 'il quddiem imsejħa bħala '*l-familja Miggiani*').

17. Rilevanti li filwaqt li fil-konvenju hemm miktub li d-dar numru 100 ma tinkludix fiha d-dar numru 104 (qabel 74) għaliex tniżżel li din id-dar numru 104 hija ġid biss tal-aħwa Miggiani, min-naħa l-oħra dwar id-dar numru 100 imkien ma ġie indikat fil-konvenju li l-aħwa Miggiani għandhom xi sehem minnha. Minkejja dan però, l-atturi fir-rikors maħluf tagħhom jgħidu li l-familja Miggiani għandha f'idejha s-sehem ta' 11/12 tad-dar numru 100. Għalhekk skont l-atturi l-ħsieb wara l-konvenju huwa li l-familja Miggiani tixtri s-sehem ta' 1/12 biex b'hekk tiġi s-sid waħdieni tal-utile dominju temporanju.

18. Ġara iżda li fil-konvenju ġie indikat li kien hemm komproprjetarji oħra fis-sehem ta' 1/12 li ma kinux parti fih. Għalhekk saret din il-kawża biex il-maġġoranza tal-komproprjetarji li għandhom is-sehem ta' 1/12 jorbtu lill-komproprjetarji l-oħra li mhumiex parti fil-konvenju ħalli b'hekk ikun jista' jsir il-bejgħ tas-sehem ta' 1/12 favur il-familja Miggiani.

19. Hemm riżervi kemm proċedura taħt l-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili** tista' tintuża sabiex komproprjetarju jkun jista' jixtri s-sehem ta' komproprjetarji oħra (ara ***Helen Zammit et v. Madeleine Muscat***

deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2018, ***Anthony magħruf bħala Lino Attard et v. Jennifer Calleja*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Lulju, 2017, ***Busy Bee Estates Limited v. Anthony sive Tony Formosa et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru, 2011). Madankollu din ma kinitx kwistjoni li qamet quddiem l-Ewwel Qorti.

20. Illi l-ewwel raġuni għaliex l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba tal-atturi biex jissokta l-bejgħ tas-sehem tagħhom ta' 1/12 kienet minħabba li l-attur John Zahra ma tax prova li huwa kellu s-setgħa li jaġixxi f'isem dawk l-atturi li jgħixu barra minn Malta.

21. Dan huwa l-mertu tal-**<u>ewwel aggravju tal-atturi</u>**.

22. L-atturi jgħidu li mhuwiex minnu li John Zahra ma ppruvax li huwa għandu l-kapaċità rappreżentattiva ta' dawk l-atturi li jgħixu barra minn Malta. Isostnu li dan ġie ppruvat mix-xhieda tiegħu tas-7 ta' Mejju, 2024. Barra minn hekk, iżidu li bil-liġi l-mandat m'għandux għalfejn ikun bil-miktub. Għalhekk ladarba l-kuraturi la wettqu l-kontroeżami ta' John Zahra u lanqas ma talbu li titressaq prova addizjonali dwar il-prokura, l-atturi jargumentaw li l-Ewwel Qorti ma messhiex warrbet l-azzjoni tagħhom minħabba nuqqas ta' prova tal-prokura. Anzi jgħidu li huma kienu sorpriżi li l-Ewwel Qorti qalgħet dan kollu fis-sentenza. Fuq kollox, l-atturi jgħidu li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawżi 362/2016FDP,

438/17LM u 243/2012MCH diġà kienet laqgħet talbiet simili bħal dawk tal-lum bla ħtieġa ta' prova dwar il-prokura ta' John Zahra.

23. Din il-Qorti tqis li l-prokuri kienu meħtieġa f'dan il-każ mhux biss għaliex il-kuraturi fit-tieni eċċezzjoni tagħhom talbu prova mingħand John Zahra li huwa tabilħaqq jista' jirrappreżenta lil ħaddieħor f'din il-kawża (ħaġa li jidher li ma ntalbitx fil-kawżi 362/2016FDP, 438/17/LM u 243/2012 MCH imsemmija mill-atturi fl-aggravju tagħhom), imma anke għaliex l-atturi ma ppreżentawx mar-rikors tagħhom dikjarazzjoni ta' dawk il-komproprjetarji li kienu qegħdin jaqblu mal-bejgħ skont l-**Artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili**. Il-liġi f'dan is-subinċiż titkellem sewwasew dwar dikjarazzjoni tas-sidien li għandha tiġi mehmuża mar-rikors. Għalhekk din il-Qorti qiegħda tifhem li ladarba l-leġislatur ried li din id-dikjarazzjoni tas-sidien għandha tkun mehmuża mar-rikors, mela allura din id-dikjarazzjoni trid tkun waħda mitkuba mis-sidien kollha.

24. Tali dikjarazzjoni hija meħtieġa għaliex biha jkun hemm għarfien ta' dawk is-sidien li jkunu wrew l-approvazzjoni tagħhom għall-bejgħ tal-ġid miżmum b'mod komuni.

25. Billi fil-każ tagħna l-parti l-kbira tal-atturi komproprjetarji huma nieqsa minn Malta u dawn ma għamlu l-ebda dikjarazzjoni skont l-**Artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili** dwar il-kunsens tagħhom għall-bejgħ

ta' sehemhom mid-dar ta' Ħaż-Żabbar, ma kien sorprendenti xejn li l-Ewwel Qorti fittxet li jkun hemm il-prokuri. Ma ninsewx li minn total ta' erbgħa u erbgħin atturi, hemm ħamsa u tletin minnhom, li mid-dokumenti ta' identifikazzjoni tagħhom imniżżla fl-okkju tal-kawża, jidhru li jgħixu barra minn Malta. Kienet tkun l-inqas ħaġa li jekk l-attur John Zahra ma setax jippreżenta dikjarazzjoni ta' dawn il-ħamsa u tletin persuna skont l-**Artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili**, għallinqas jippreżenta l-prokuri li bihom jawtorizzah jaġixxi f'isimhom.

26. Terġa' u tgħid, quddiem l-Ewwel Qorti mhux biss ma ġewx ippreżentati dawn il-ħamsa u tletin prokura (għajr għal waħda ta' Brian Edgar Newson), iżda lanqas biss ġiet ippreżentata d-dikjarazzjoni tad-disa' atturi l-oħra li skont l-okkju tal-kawża għandhom karta tal-identità Maltija u preżubilment għalhekk jgħixu f'Malta. Kulma hemm biss huwa r-rikors maħluf minn John Zahra li bih inbdiet din il-kawża u x-xhieda tiegħu tas-7 ta' Mejju, 2024 li żgur ma jistgħux jissodisfaw in-nuqqas ta' preżentata tad-dikjarazzjoni tas-sidien li jaqblu mal-bejgħ mitluba fl-**Artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili**.

27. Wieħed jista' jargumenta li l-konvenju mehmuż mar-rikors maħluf iservi bħala forma ta' dikjarazzjoni għall-għanijiet tal-**Artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili** (ara ***Anthony Falzon et v. Ġiljan Falzon*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Frar, 2023). Madankollu fil-każ tagħna

jirriżulta li anke fil-konvenju hemm indikat li John Zahra kien qiegħed jidher f'isem il-parti l-kbira tal-persuni li kienu qegħdin jintrabtu li jbiegħu lill-familja Miggiani. Għalhekk kien aktar mistenni li John Zahra jġib il-prova tal-prokura tiegħu. B'hekk huwa kien iserraħ mhux biss moħħ il-kuraturi li fuq kollox talbu din il-prova tar-rappreżentanza, iżda anke lill-Ewwel Qorti, fis-sens li din il-kawża ma kinitx avventura ġudizzjarja ta' wieħed biss mill-komproprjetarji, ladarba inzerta li dawk l-atturi li għandhom karta tal-identità Maltija la ħalfu r-rikors oriġinali u wisq aktar ma xehdu f'din il-kawża biex jagħtu palata lil John Zahra fejn tidħol din ir-rappreżentanza.

28. Fl-isfond ta' dan kollu din il-Qorti ma tara xejn ħażin fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti meta laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-kuraturi li ma nġabitx prova dwar ir-rappreżentenza li John Zahra jgħid li għandu ta' numru qawwi tal-atturi.

29. Jirriżulta però li fl-istadju tal-appell, il-kuratur Avukat Joseph Bonnici ddikjara fis-seduta tat-22 ta' Mejju, 2025 li huwa ma jsibx oġġezzjoni jekk l-atturi appellanti jippreżentaw kemm il-prokuri u kif ukoll id-dikjarazzjoni maħlufa dwar l-ishma tal-atturi. Din il-Qorti qiegħda tifhem li fejn tidħol id-dikjarazzjoni, il-kuratur kien qiegħed jirreferi għad-dikjarazzjoni meħtieġa skont l-**Artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili**.

30. Skont l-**Artikolu 150(1)(ċ) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, il-Qorti tal-Appell għandha tħalli li jinġiebu dokumenti ġodda fi stadju ta' appell meta l-parti kuntrarja tagħti l-kunsens tagħha. Veru li dan is-subinċiż jgħid li l-kunsens tal-parti kuntrarja għandu jinġieb b'nota separata jew b'notament fil-ġenb jew fit-tarf tan-nota li biha jitressaq id-dokument ġdid. Madankollu din il-Qorti tqis li hija tista' taċċetta wkoll kunsens li jitniżżel ġo verbal tal-Qorti fejn il-parti kuntrarja ma toġġezzjonax minn qabel li jiġu ppreżentati dawn id-dokumenti ġodda.

31. Fin-nota ppreżentata fit-18 ta' Ġunju, 2025 ġew preżentati tlieta u tletin minn ħamsa u tletin prokura. Jidher li ma ġewx ippreżentati l-prokuri ta' Tania Robert Toy u ta' Iris Irene Theuma, li għandhom passaport Ingliż.

32. Issa l-problema hi li l-atturi mhux biss ma ppreżentawx il-prokuri kollha iżda li baqgħu wkoll ma ppreżentawx id-dikjarazzjoni tas-sidien atturi li qed jabqlu mal-bejgħ kif irid l-**Artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili**. L-unika dikjarazzjoni li ġiet imressqa fin-nota tat-18 ta' Ġunju, 2025 kienet dik biss ta' John Zahra. Filwaqt li din il-Qorti lesta li taċċetta li l-attur John Zahra seta' jagħmel din id-dikjarazzjoni f'isem dawk in-nies li tawh il-prokura, mhux l-istess però jista' jingħad fil-konfront ta' dawk l-atturi l-oħra li ma tawx il-prokura. Dawn l-atturi ma jinkludux biss lil

Tania Robert Toy u Iris Irene Theuma iżda anke lil Sylvann Aquilina Zahra, Felicity Theresa Borg, Astrid Tonna, Jennifer Farrugia, Louise Anne Spiteri, Alexander Spiteri, Carmen Delia u Roberta Vella. Dawn kollha ma ħalfux jew ma ffirmawx id-dikjarazzjoni ppreżentata fit-18 ta' Ġunju, 2025. Jiġi b'hekk li d-difett formali dwar in-nuqqas ta' dikjarazzjoni msemmija fl-**Artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili** baqa' ma ġiex rimedjat, minkejja l-opportunità li l-kuratur tahom f'dan l-istadju tal-appell.

33. Dan iġibna għat-**<u>tieni aggravju</u>** tal-atturi kontra dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti laqgħet it-tielet eċċezzjoni tal-kuraturi dwar in-nuqqas ta' prova dwar il-komproprjetà tal-partijiet, fil-konfront ukoll mal-jedd ta' komproprjetà tal-familja Miggiani.

34. Veru li l-liġi fl-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili** ma titlobx il-prova tan-nisel tat-titlu tal-komproprjetarji (ara ***Lewis Formosa pro et noe et v. Patrick Formosa et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Lulju, 2024). Madankollu huwa meħtieġ li tinġieb il-prova tal-komproprjetà. Fil-fatt wieħed mill-elementi essenzjali li jridu jintwerew sabiex wieħed ikun jista' jissokta b'azzjoni taħt l-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili** huwa li l-ġid li jrid jinbiegħ ikun miżmum mill-partijiet b'mod komuni għal aktar minn tliet snin. Dan ma jfissirx li kull komproprjetarju jrid ikun ilu komproprjetarju għal iżjed minn tliet snin; ifisser biss li l-ġid għall-bejgħ

ikun ilu fi stat ta' komunjoni għal iżjed minn tliet snin (ara ***John Anthony Cuschieri pro et noe v. Alton Scerri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Ottubru, 2021).

35. Fil-każ tal-lum din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li l-atturi ma ġabu l-ebda prova ċara ta' kif inħolqot din il-komproprjetà bejn il-partijiet u l-familja Miggiani.

36. Għalkemm l-atturi qegħdin jappellaw minn dan il-punt, din il-Qorti ma tistax ma tistqarrx li t-tieni aggravju tal-atturi huwa sajjem minn kull raġuni għalfejn hemm lok ta' reviżjoni tal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti. Żgur li mhuwiex biżżejjed li l-atturi jgħidu *sic et simplicter* li l-Ewwel Qorti ma kellha l-ebda bażi legali biex tilqa' din l-eċċezzjoni u li l-provi li ressqu kienu biżżejjed biex jegħlbu l-prova mitluba mill-kuraturi.

37. Agħar minn hekk, iżda, l-atturi mhux talli ma ħollux il-kobba tal-komproprjetà ta' bejn il-partijiet u l-familja Miggiani iżda talli komplew aktar jgħaqqduha bid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-aħwa Miggiani li l-atturi stess ippreżentaw fit-18 ta' Ġunju, 2025. Skont din id-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret fid-19 ta' Settembru, 2023, jiġifieri erba' xhur wara l-konvenju tas-16 ta' Mejju, 2023, l-aħwa Miggiani ddikjaraw li ommhom Maria Carmela *sive* Mary Miggiani ħallitilhom is-sehem sħiħ (1/1) tal-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal tad-dar numru 100, fi Triq

is-Santwarju, Ħaż-Żabbar. Din id-dikjarazzjoni *causa mortis* għalhekk tmur kontra l-pożizzjoni tal-atturi li huma għandhom sehem ta' 1/12 minn din id-dar.

38. Huwa minnu li fil-konvenju tas-16 ta' Mejju, 2023 hemm imniżżel li l-familja Miggiani kienet qiegħda twiegħed li tixtri mingħand l-atturi s-sehem tagħhom ta' 1/12, imma huwa veru wkoll li tajjeb jew ħażin hemm dikjarazzjoni *causa mortis* tal-aħwa Miggiani, li saret erba' xhur wara l-konvenju, li tgħid li s-sehem kollu tal-utile dominju temporanju tad-dar kien ta' ommhom. Fil-fatt f'din id-dikjarazzjoni huma jiktbu li ommhom kellha: «*l-intier (1/1) tal-utile dominju temporanju*.»

39. Dan kollu huwa rilevanti għaliex biex tissokta proċedura taħt l-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili** hemm bżonn li jkun hemm ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-ġid miżmum b'mod komuni (ara ***Nutar Richard Vella Laurenti et v. John Vella Laurenti et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017). Minn kif qegħdin jidhru l-affarijiet ma hemmx dik iċ-ċertezza għaliex mhux biss ma nġabitx prova ċara dwar kif nibtet il-komproprjetà bejn il-partijiet f'din il-kawża, iżda saħanistra hemm dubju dwar il-jedd ta' komproprjetà tal-atturi u l-konvenuti minħabba dak li l-aħwa Miggiani stqarrew fid-dikjarazzjoni *causa mortis*.

40. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti ma tistax tilqa' l-appell tal-atturi għaliex bħall-Ewwel Qorti hija m'għandhiex moħħha mistrieħ li tista' tawtorizza l-bejgħ kif mitlub fir-rikors maħluf. Għalkemm iżda l-appell sejjer jiġi miċħud, dan ma jfissirx li l-atturi ma jistgħux jerġgħu jippruvaw jiksbu din l-approvazzjoni tal-qrati b'kawża oħra ġdida. Basta però li f'din il-kawża l-ġdida huma jdaħħlu fiha wkoll lill-familja Miggiani sabiex b'hekk tkun tista' tiġi deċiża u riżolta l-kwistjoni dwar il-komproprjetà. Ikun siewi wkoll li jekk kemm-il darba ssir kawża ġdida, l-atturi din id-darba jieħdu ħsieb jippreżentaw id-dokumenti u t-tagħrif kollu li huwa mitlub fl-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili** biex ma jerġgħux jinqalgħu l-intoppi li nqalgħu f'din il-kawża.

Deċiżjoni

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-atturi u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata bil-kwalifika però ta' dak imsemmi f'paragrafu 40 ta' din s-sentenza. L-ispejjeż tal-appell jitħallsu kollha mill-atturi flimkien bejniethom.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
jb