MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2009

Citazzjoni Numru. 62/2008

Nutar Dr. Pierre Cassar bhala mandatarju tal-assenti Theresa Lewis, u tal-assenti Anne Rees
vs
Dr. Renzo Porsella Flores u l-P.L. Victor Bugeja li b'digriet tat-28 ta' April 2008 gew nominati kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lis-sidien l-ohra mhux maghrufa ghas-sehem tar-rimanenti 5/20 indivizi tal-fondi terran numru 51 u mezzanin numru 53 Triq Santa Monica, Paola

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors ai termini ta' l-Artikolu 495A tal-Kap 16 tan-Nutar Dr. Pierre Cassar *nomine* li bih espona:

Illi l-mandanti tieghi Theresa Lewis, mart Alfred Lewis, bint Francesco Caruana u Josephine xebba Despott, imwielda Paola, Malta u residenti Davis, California, Stati Uniti ta' l-Amerika tippossjedi kwota ta' tlettax minn ghoxrin parti

(13/20) indiviz tal-fond terran numru 51 u mezzanin numru 53 Triq Santa Monica, Paola.

Illi l-kwota taghha ta’ 13/20 indivizi gie ghandha in parti mill-wirt ta’ ommha Josephine Caruana u in parti mill-wirt ta’ hutha Joseph, Catherine u Rose ahwa Caruana.

Illi Therese Lewis u Anne Rees ma jixtiequx jibqghu izjed fi stat ta’ komunjoni mal-intmati sidien l-ohra mhux maghrufa. Ghalhekk ittiehdu dawna l-proceduri. [Korrezzjoni awtorizzata fis-17 ta’ Novembru 2008].

Illi s-sehem ta’ zewg partijiet minn ghoxrin (2/20) tal-mandanti tieghu Anna Rees iddevolva fuqha mill-wirt ta’ ommha Mary Alamango bint Josephine Caruana li mietet fit-2 ta’ Frar 1998.

Illi r-rimanenti sehem ta’ 5/20 huwa ta’ sidien mhux maghrufa u dana minkejja diversi tentattivi mir-rikorrenti biex jigi stabbilit min huma.

Illi l-komunjoni tal-proprjeta` f’dawn il-fondi ilu jissussisti minn qabel l-akkwist da parti ta’ Josephine Caruana, omm Theresa Lewis, u omm Mary Alamango li hi omm Anna Rees, ta’ kwart indiviz permezz ta’ kuntratt ippubblikat min-Nutar Giovanni Mifsud fis-27 ta’ Lulju 1925 u kwart indiviz iehor permezz ta’ kuntratt ippubnlikat min-Nutar Victor Bisazza fid-19 ta’ Novembru 1952 u ghalhekk ghal izjed minn ghaxar snin.

Illi fil-25 ta’ Mejju 2006 ir-rikorrenti *nomine* obbliga ruhu li jbigh dawn iz-zewg fondi bazat fuq il-prezz ta’ hamsin elf lira (Lm50,000 jew €116,550.12) ghall-intier lil George Cefai u lil Nathalie Cefai li obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw b’dak il-prezz taht il-pattijiet u kondizzjonijiet kif fil-konvenju, kopja esebita mar-rikors bhal Dok A, maghmul min-Nutar Dr. Pierre Cassar stess.

Illi r-rikorrent *nomine* flimkien ma’ dan ir-rikors annetta dikjarazzjoni u propett skond l-Artikolu 495A (2).

Ghaldaqstant ir-rikorrenti *nomine* talab li din il-Qorti:

(a) tawtorizza l-bejgh ta’ l-ishma kolllha fiz-zewg fondi terran numru 51 u mezzanin numru 53 Triq Santa Monica, Paola u dan bil-prezz ta’ Lm50,000 (€116,550.12) ghall-intier u taht il-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju Dok A.

(b) tiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att relattiv li ghandhu jsir min-Nutar Pierre Cassar u tinnomina kuratur ghal kull eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez kontra l-intimati ingunti minn issa in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrent *nomine*.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta’ l-intimati kuraturi deputati li biha esponew:

Illi huma ma jafux bil-fatti li wasslu ghall-kazwa izda jidher li qabel xejn jenhtieg li tigi iccarata l-pozizzjoni ta’ Anna Rees billi filwaqt li r-rikorrent qed jidher bhala mandatarju ta’ Theresa Lewis u Anna Rees – it-tnejn neqsin minn Malta – u fid-dok X qed jinghad li Lewis u Rees jaqblu mal-prezz tal-bejgh u l-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju Dok A, fil-premessi imbaghad l-istess rikorrent jghid fost ohrajn li “… Theresa Lewis ma tixtieqx tibqa’ izjed fi stat ta’ komunjoni ma’ l-intimata Anna Rees … “; kif ukoll billi fil-konvenju r-rikorrent deher ghal Therese Lewis biss;

Illi barra hekk jenhtieg li jkun accertat – billi mhux is-sidien kollha huma maghrufa – li r-rikors promotur kien pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern u gazzetta lokali ta’ kuljum, ai termini ta’ l-art. 495 (3) tal-Kap 16.

Rat l-atti kollha tal-kawza, fosthom il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern ta’ l-10 ta’ Gunju 2008, u l-gazzetta lokali tat-2 ta’ Settembru 2008.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Gie prezentat l-affidavit tan-Nutar Pierre Cassar, li fih issemma:

“1. Jiena kont gejt avvicinat xi snin ilu minn certa Theresa Lewis li toqghod California, USA li hasbet illi kellha s-sehem shih tal-proprjeta` konsistenti f’terran bin-numru 51 u mezzanin bin-numru 53 fi Triq Santa Monica, Paola.

2. Hi riedet tillikwida kull interess fi proprjeta` li kellha hawn Malta.

3. Hi qabbdet agenzija sabiex issib il-bejgh tal-proprjeta` kif di fatti gara.

4. Hi kellha offerta vantaggjuza u ghalhekk dahlet f’rabta ta’ konvenju datat 25 ta’ Mejju 2006.

5. Minn ricerki li ghamilt irnexxieli nistabilixxi li certa Josephine Caruana nee` Despott, armla minn Francesco Caruana, kienet akkwistat <u>nofs indiviz</u> biss ta’ dawn il-fondi b’zewg kuntratti separati, wiehed ta’ divizjoni ippubblikat min-Nutar Giovanni Mifsud fis-27 ta’ Lulju 1925 u l-iehor kuntratt ta’ bejgh ippubblikat min-Nutar Victor Bisazza fid-29 ta’ Novembru 1952. Ghalhekk kien hemm kompropjetarji ohrajn.

6. Josephine Caruana mietet intestata fit-2 ta’ Jannar 1960 u sehma iddevolva fuq il-hames uliedha Mary Alamango, Joseph, Catherine, Rose u Theresa Lewis f’sehem indaqs bejniethom.

7. Sussegwentement, Catherine Caruana u Rose Caruana, tnejn mill-ahwa, kienu akkwistaw <u>kwart indiviz</u> iehor ta’ l-istess proprjeta`, parti in forza ta’ kuntratt ippubblikat min-Nutar John Spiteri Maempel fit-2 ta Lulju 1966 u in parti in forza ta’ kuntratt ippubblikat min-Nutar Mario Bonello fit-8 ta’ Ottubru 1966.

8. Mary Alamango li kellha sehem indiviz ta' 1/5 ta' ½ (1/10) mietet fit-2 ta' Frar 1998 u dan is-sehem iddevolva fuq bintha Anna Rees.

9. Rose Caruana mietet fis-26 ta' Lulju 1987 u sehma ta' 1/10 u 1/8 iddevolva fuq ohtha Catherine Caruana permezz ta' testment ricevut min-Nutar George Cassar fl-20 ta' Ottubru 2005.

10. Joseph Caruana miet fl-20 ta' Mejju 2000. Sehmu ta' 1/10 iddevolva fuq ohtu Catherine Caruana permezz ta' testment ricevut min- Nutar Isabelle Gonzi fis-17 ta' Mejju 2000.

11. Catherine Caruana mietet fil-11 ta' Awissu 2005 u sehma ta' 1/10 + 1/8 + 1/10 + 1/8 +1/10 (b' kollox 11/20) iddevolva fuq Theresa Lewis permezz ta' testment ricevut minni fid-29 ta' Lulju 1988. Peress illi Theresa Lewis kienet ukoll wirtet sehem ta' 1/10 minghand ommha Josephine Caruana, jirrizulta li llum il-gurnata tippossjedi kwota ta' 13/20 ta' l-intier li flimkien ma' dik il-kwota ta' 1/10 (2/20) li tippossjedi Anna Rees jikkostitwixxu 15/20 jew ¾ tal-proprjeta` intiera.

12. Jiena ghamilt minn kollox biex nipprova niskopri min huma s-sidien u di fatti irnexxieli naghmel kuntatt ma' Anna Rees pero` rigward tar-rimanenti kwart indiviz ma wasalt imkien u jidher li kemm ilhom li akkwistaw Josephine Caruana fis-snin 1925 u 1952 u Catherine Caruana u Rose Caruana fis-sena 1966, hadd izjed qatt ma ivvanta drittijiet fuq dina l-proprjeta`.

13. Sussegwentement, Theresa Lewis u Anna Rees inghataw parir li ma kellhomx triq ohra hlief dik li jifthu dawna l-proceduri u hekk ghamlu wara li sabu lil xi hadd li wasal ghall-prezz li kienu qed jitolbu."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Minn ezami ta' l-artikolu 495A tal-Kap 16 jirrizulta li meta xi haga tkun inzammet in komun ghal izjed minn ghaxar snin u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi

qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti ghandha, jekk tkun sodisfatta li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgh skond ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur ta' l-ishma li kull komproprjetarju jkollu.

Ir-rikors ghandu jkollu mieghu dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgh kif ukoll prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur ta' l-ishma li kull wiehed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li tahthom ikun ser isir il-bejgh. Fir-rikors ghandha tigi indikata wkoll id-data meta l-hwejjeg ikunu gew in komun u c-cirkostanzi relattivi. Kuraturi ghandhom jigu mahtura mill-qorti biex jirrapprezentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista' jinstab, u ghandu jkun hemm l-pubblizzjoni tar-rikors fil-Gazzetta u f'gurnal wiehed ta' kuljum. Irid ikun hemm konferma bil-gurament minn wiehed mir-rikorrenti li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista' jinstab.

Meta tigi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi pregudizzju serju ghal xi wiehed mill-komproprjetarji, il-qorti ghandha tqis kull fattur rilevanti inkluz il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgh, u tista' ghal dak il-ghan tordna li ssir stima tal-proprjetà skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 306 tal-Kap 16.

Jekk il-qorti tiddeciedi li ghandu jsir il-bejgh, din ghandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv iehor ghal dak il-bejgh u ghandha iktar minn hekk -

(*a*) tistabbilixxi l-hin, il-jum u l-post, meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment;

(*b*) meta l-bejgh ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, tahtar nutar biex jippubblika l-att;

(c) tahtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrapprezenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew istrument iehor ta' trasferiment.

E. KONKLUZJONIJIET:

Irrizulta li dawn l-elementi mitluba mil-ligi gew sodisfatti. Ghaldaqstant dina l-Qorti qed tawtorizza l-bejgh hekk kif ipprospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju bil-valur ta' €116,550.12.

Tiddikjara li hemm ragunijiet bizzejjed sabiex tinhareg ordni ghall-bejgh ta' l-istess proprjeta` u dan ***ai termini*** ta' l-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Tordna l-bejgh tal-proprjeta` ***de quo*** taht l-istess kundizzjonijiet elenkati fl-Abbozz ta' l-Att Finali anness mar-rikors.

Tiffissa li dan il-bejgh ghandu jsir fi zmien xaharejn fl-edificcju tal-Qorti.

Tawtorizza lin-Nutar Pierre Cassar jippubblika l-Att Finali.

Tahtar kuratur ghall-komproprejtarji lil Dr. David Camilleri Podesta` sabiex jidhder f'isem il-komproprjetarji l-ohra fuq l-Att Finali ta' bejgh.

Spejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------