MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-8 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 483/2010

Maria Rosa Ellul Sullivan

Vs

Olga Galea ID 350025M u b`digriet tal-25 ta' April 2011 gew nominati Dr Noel Bartolo u l-PL Davina Sullivan bhala kuraturi taghha; Agnes Borg ID 850139M; Anthony Darmanin ID 122144M, u b`digriet tal-11 ta' April 2011 Dr. Yana Micallef Stafrace u PL Doreen Aquilina gew nominati Kuraturi Deputati biex jirraprezentaw l-wirt ta' Anthony Darmanin; Paul Vella ID 410045M; Carmela Buttigieg ID 336846M; Edward Vella ID 667348M; Gaultiero sive Walter Vella ID 716749M; Robert Vella ID 525651M; Romeo Galea ID 416217M; Ronald Galea ID 951048M, u b`digriet tad-19 ta' April 2011 gew nominati Dr Anthony Cutajar u PL Pauline Mallia bhala kuraturi ta' Ronald Galea li huwa

msiefer; Giovanna sive Yvonne Mamo ID 67550M; Robert sive Albert Galea ID 658652M; Margaret Galea ID 709055M; Carmel Gatt ID 621350M; Herman Gatt ID 677251M; Horace Gatt ID 32260M; Robert Magri ID 120159M; Stephen Magri ID 561760M; Francesca Farrugia ID 150763M; Charles Richards ID 0765056M; Sian Richards UK Passport No 302800468; Alfred Ellul ID 240341M; Joseph Ellul ID 606043M; Edward Ellul ID 612847M; Giuseppa sive Josette Farrugia ID 439651M; William Caruana ID 309942M; Kenneth Caruana ID 155274M, u b`digriet tal-11 ta' April 2011 gew nominati Dr Mark A Mifsud Cutajar u PL Jean Pierre Busuttil bhala kuraturi ta' Kenneth Caruana li hu msiefer u fis-27 ta` Ottubru 2011 l-Av. Dr. Martha Farrugia assumiet l-atti tal-kawza ghan-nom tal-assenti Kenneth Caruana; Joseph Saliba ID 199633M; Suor Carmelina sive Suor Giovanna Saliba ID 634234M; Alfreda Muscat ID 668945M; Maurizio Ellul ID 49733M u b`digriet tal-15 ta` April 2011 l-avukat Dr Patrick Valentino u PL Madeline Firman gew nominati Kuraturi Deputati ghall-wirt ta' Maurizio Ellul; Joseph Ellul ID 34935M; Rosina Cassar ID 690449M; Joseph Aquilina ID 355852M, u b`digriet tad-9 ta' Gunju 2011 l-atti gew trasfuzi f'isem Catherine Aquilina, Kevin Aquilina, Keith Aquilina u Alison Harmsworth; Josephine Aquilina ID 538053M; Dirk Aquilina ID 155480M; Clayton Aquilina ID 81884M; Lindsay Aquilina ID 352285M; Mary Vella ID 524040M; Josephine Vella ID 890544M; John Saliba ID 220164M; Eric Saliba ID 538865M; Monica Barbara ID 49368M; Brian Saliba ID 454569M; Maria Fatima Frazier ID 9949M; Franco Vella Gatt ID 855051M; Josephine Vella ID 29830M; Clair Vella ID 681957M; Donald Vella ID 486557M; Aldo Vella ID 49157M; Antonio Vella ID 144763M; Arthur Vella ID 293464M; Allan Vella ID 296369M; Felicita sive Licia Vella ID 268938; Tanya Dalli ID 144262M; Etienne Vella ID 266765M; Andre Vella ID 343768M; Edwin Vella ID 705636M; Mary Bonnici ID 400425M; Josephine Vella ID 579127M; Amalia Darmanin ID 288123M as Director of Cefai Estates (C 27039); Mary Vittoria sive Vivian Young ID 427645M; Joseph Gouder ID 616356M; Monica Gouder

ID 689157M; Maria Gloria Gouder ID 499159M; Antonia sive Toniella Gagus ID 303457M.

Dan hu procediment kontemplat fl-Artikolu 495A tal-Kodici Civili ghall-bejgh tal-fond 117, Triq Guze Howard, Sliema. Jirrizulta li dan il-fond kien proprjeta ta’ Moses u Maria Anna konjugi Vella, li kien inxtara waqt iz-zwieg permezz ta’ kuntratt tat-22 ta’ Ottubru 1926 pubblikat min-nutar Dr Giovanni Azzopardi. Jirrizulta li din il-kopja ma kellix tfal, u

i. Moses Vella miet fil-21 ta’ Dicembru 1975 intestat u l-wirt tieghu ghadda in kwantu ghal nofsu favur martu u n-nofs l-iehor favur il-familja tieghu;
ii. Maria Vella mietet fit-3 ta’ Novembru 1995 u l-werrieta taghha hi r-rikorrenti Maria Rosa sive Rosie Ellul Sullivan mart Louis Ellul Sullivan.

Paul Ellul Sullivan, iben ir-rikorrenti, xehed:- *“Meta gejt biex naghmel konvenju u ninnegozjah jiena m’gharraft xejn lill-intimati. Fuq l-ewwel esperjenza li kelli qtajt qalbi, ghalhekk mexxejt ghal rasi wara li tlabt parir legali u l-parir li nghatajt kien li kif inhi l-ligi llum nista’ mmexxi biex il-proprjeta tinbiegh.”*. Fil-fehma tal-qorti d-diffikulta li seta’ sab biex jikkomunika mal-intimati, ma jfissirx li ma kellux jipprova jikkomunika maghhom u jgharrafhom bin-negozjati li kienu ghaddejjin u bl-offerta li kien hemm.

Mill-atti jirrizulta li l-konvenju baqa’ jigi mgedded u fil-21 ta’ Gunju 2011 l-Kummissarju tat-Taxxi Interni hareg avviz fejn jinghad ***“The said promise of sale is now extended and is valid up to 22/01/2013.”*** (ara Dok. AE1).

L-intimati Robert Magri, Stephen Magri, Francesca Farrugia, Charles Richards, Sian Richards, Alfred Ellul, Joseph Ellul, Edward Ellul, Josette Farrguia, William Caruana, Kenneth Caruana, Suor Carmelina sive Suor Giovanna Saliba, Alfreda Muscat, Joseph Ellul, John

Saliba, Eric Saliba, Monica Barbara, Brian Saliba, Joseph Saliba wiegbu (ara risposta prezentata fit-2/7/2010) li:-

1. William Caruana ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress li m’huwiex werriet.
2. M’huwiex minnu li l-koproprjetarji ma rnexxilhomx jaslu fi ftehim ghall-bejgh tal-fond. Huma qatt ma gew avvicinati bi proposta ghall-bejgh tal-fond, u saru jafu bil-konvenju wara li gew notifikati bil-proceduri.
3. Ir-rikorrenti ghandha taghmel prova tal-integrita tal-gudizzju u tipprova l-interess guridiku.
4. Fil-principju ma joggezzjonawx ghall-bejgh, pero ma kienux f’posizzjoni jiddeterminaw jekk il-prezz dikjarat fil-konvenju jirriflettix il-prezz fis-suq meqjus li l-fond qieghed fil-qalba tas-Sliema u ghandu karatteristici unici.
5. Jekk il-qorti tilqa’ t-talba ghandha tiffissa hin, data u lok ghat-trasferiment.
6. M’ghandhomx isofru spejjez peress li qatt ma gew interpellati biex jersqu ghall-bejgh skond il-konvenju li ffirmat ir-rikorrenti.

L-intimata Rosina Cassar wiegbet (ara risposta tat-2/7/2010) li ma topponix ghat-talba, u m’ghandix tbati spejjez ghaliex dejjem kienet lesta tersaq ghall-att finali.

L-intimati Romeo Galea, Margaret Galea, Giovanna sive Yvonne Mamo u Robert sive Albert Galea wiegbu (ara risposta tal-5/7/2010) li ma jopponux ghat-talbiet tar-rikorrenti u jridu jittrasferixxu s-sehem taghhom lir-rikorrenti.

L-intimati Paul, Gualtiero sive Walter, Edward, Robert u Carmela Buttigieg ahwa Vella wiegbu (ara risposta prezentata fis-6 ta’ Settembru 2010) li huma werrieta ab intestato ta’ Moses Vella u ma jopponu u qatt ma opponew ghat-talbiet tar-rikorrenti. Inoltre ddikjaraw li l-premessi tar-rikorrenti huma korretti u m’ghandhom ibaghatu spejjez ghaliex dejjem kienu lesti jbieghu bil-mod li pproponiet ir-rikorrenti.

L-intimat Carmel Gatt wiegeb (ara risposta prezentata fis-6 ta’ Settembru 2010) li hu wierriet ab intestato ta’ Moses

Vella u li ma jopponiex u qatt ma oppona ghat-talbiet tar-rikorrenti. Inoltre m'ghandux ibaghati spejjez ghaliex dejjem kien dispost li jbiegh kif propost mir-rikorrenti. Ghalhekk jaqbel mat-talbiet tar-rikorrenti.

L-intimati Maria Fatima Frazier, Franco Vella Gatt, Donald Vella, Josephine Vella, Claire Vella, Aldo Vella, Antonio Vella, Arthur Vella, Allan Vella, Felicita sive Licia Vella, Tanya Dalli, Etienne Vella, Andre' Vella u Edwin Vella wiegbu li jaqblu mat-talbiet tar-rikorrenti b'dan li m'ghandhomx jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez ghaliex ir-rikorrenti ghamlet kollox ghal rasha minghajr ma nfurmathom u nnegozjat il-prezz wahedha (risposta prezentata fl-10 ta' Novembru 2010).

L-intimati Dirk Aquilina, Lindsay Camilleri, Clayton Aquilina, Catherine Aquilina, Kevin Aquilina, Keith Aquilina u Alison Harmsworth wiegbu (risposta prezentata fis-6/5/2011):-

1. Il-procedura kontemplata fl-Artikolu 495A tal-Kodici Civili, ma tapplikax ghaliex qatt ma kienu infurmati dwar il-proprjeta oggett tar-rikors u qatt ma ntalbu jaghtu l-kunsens taghhom ghall-bejgh propost.
2. Ir-rikorrenti ghandhom jaghtu prova li jezistu r-rekwiziti tal-ligi li jista' jigi applikat il-provvediment in kwistjoni.
3. Ir-rikorrenti ghandha tispjega x'negozjati saru u kif waslet ghall-prezz finali.
4. Peress li qatt ma nghataw informazzjoni dwar il-proprjeta u qatt ma gew avvicinati dwar il-bejgh propost, m'ghandhomx ibaghatu spejjez.

L-intimati Dr Patrick Valentino u PL Madeline Firman ghall-wirt ta' Maurizio Ellul ddikjaraw li m'humiex edotti mill-fatti (ara risposta tal-14/9/2011). Fir-riferta tal-ufficjal ezekuttiv (12/10/2010) jinghad li gie infurmat inn Joseph Ellul ID34935M li Maurizio Ellul miet.

L-intimati Dr Noel Bartolo u PL Davina Sullivan ghal Olga Galea, ipprezentaw il-korrispondenza li ntbagahtet lil Galea (ara nota prezentata fl-20/9/2011). F'risposta li

pprezentaw fl-istess gurnata ddikjaraw li m'humiex edotti mill-fatti u talbu li jinghataw taghrif dwar fejn jistghu jikkomunikaw ma' Olga Galea.

L-intimati Dr Anthony Cutajar u PL Pauline Mallia ghall-assenti Ronald Galea, iddikjaraw li m'humiex edotti mill-fatti u talbu li jinghataw taghrif dwar fejn jistghu jikkomunikaw ma' Galea (ara risposta prezentata fl-20 ta' Settembru 2011).

L-intimati Dr Yana Micallef Stafrace u l-PL Doreen Aquilnina ddikjaraw li m'humiex edotti mill-fatti (ara risposta prezentata fit-30/9/2011). Dawn il-kuraturi qeghdin jidhru ghall-wirt ta' Anthony Darmanin gialadarba fir-riferta tal-ufficjal ezekuttiv (12 ta' Ottubru 2010) jinghad li *"... gejt infurmatmin Kritina Darmanin ID 11389M) li Anthony Darmanin hu mejjet."*.

Victoria Young xebba Caruana wiegbet li (risposta prezentata fil-5710/2011):-

1. Ma gietx notifikata bid-dokumenti annessi mar-rikors promotur.
2. M'ghandix oggezzjoni li l-gid li jifforma parti mill-wirt jinbiegh.
3. M'hemmx ir-rekwiziti necessarji biex issehh il-procedura kontemplata fl-Artikolu 495A tal-Kap. 12 ghaliex mhux minnu li l-koproprjetarji ma rnexxielhmx jaslu ghal ftehim ghall- bejgh tal-fond. Hi saret taf b'dak li qieghed jigi propost meta giet notifikat bir-rikors promotur.
4. Ghandha ssir il-prova li r-rikorrenti ghandha nteress guridiku u l-integrita tal-gudizzju.
5. Ma tistax tghid jekk taqbilx mal-prezz gialadarba ma tafx jekk jirriflettix il-prezz veru tal-fond. Talbet ukoll li r-rikorrenti tispjega x'negozjati saru u kif waslet ghall-prezz.
6. F'kaz li tintlaqa' t-talba l-qorti ghandha taghti l-provvedimenti opportuni sabiex kull parti tircievi s-sehem li jispetta lilha.

L-intimat Dr Horace Gatt ipprezenta nota fis-6 ta' Dicembru 2011 fejn iddikjara li qieghed jaqbel mat-talbiet tar-rikorenti u li qatt ma oppona ghall-bejgh propost u qatt

ma kien gie nfurmat biex jiffirma. Ladarba ma jopponix m'ghandux ibaghati spejjez.

Jirrizulta li it-22 ta' Jannar 2010 ir-rikorrenti ffirmat konvenju ma' Nicholas Coppini ghall-bejgh u xiri tal-fond ghall-prezz ta' tlett mija u tmienja u hamsin elf u sebgha mija u tlieta u ghoxrin ewro (€358,723).

Mill-atti jirrizulta li m'hemmx qbil unanimu bejn il-werrieta kollha dwar il-bejgh propost. Ghalhekk min ghandu nteress ghandu dritt jirrikorri ghall-procedura kontemplata fl-Artikolu 495A tal-Kodici Civili.

Fir-rigward ta' William Caruana, ma jirrizultax li m'ghandux interess gialadarba mit-taghrif li pprovdiet ir-rikorrenti jidher li ghandu uzufrutt tal-gid li kellha martu Marisa li mietet fit-8 ta' Ottubru 1979. Fil-fatt fl-estratt tat-testment li ghamlet fit-3 ta' Settembru 1979 fl-atti tan-nutar Dr G. Bonello Dupuis halliet l-uzu u l-uzufrutt tal-assi taghha lil zewgha.

Inoltre mid-dokumenti li pprezentat ir-rikorrenti rrizulta li ghandha nteress gialadarba hi l-azzjonist maggoritarja tal-wirt tal-konjugi Vella. Lanqas ma rrizulta li jista' jkun hemm xi haddiehor li ghandu xi drittijiet fuq il-wirt taghhom u li m'huwiex parti f'din il-procedura.

Mill-atti jirrizulta li hafna mill-intimati qeghdin jaqblu mal-bejgh propost mir-rikorrenti[1], fosthom-

i. Rosina Cassar – fir-risposta li pprezentat fit-2 ta' Lulju 2010 iddikjarat li ma topponix ghat-talba.

ii. Robert Magri, Stephen Magri, Francesca Farrugia, Charles Richards, Sian Richards, Alfred Ellul, Joseph Ellul, Edward Ellul, Josette Farrugia, William Caruana, Kenneth Caruana, Suor Carmelina sive Suor Giovanna Saliba, Alfreda Muscat, Joseph Ellul, John Saliba, Eric Saliba, Monica Barbara, Brian Saliba, Joseph Saliba – fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2011 id-difensur ta'

---

[1] Kien hemm min ta l-kunsens mill-bidunett u ohrajn li ddikjaraw li jaqblu mal-bejgh propost fil-kors tal-procediment.

dawn l-intimati ddikjarat li *".... dwar il-prezz dikjarat fil-konvenju, hemm qbil."*.

iii. Romeo Galea, Margaret Galea, Giovanna Mamo u Robert Galea – fir-risposta li pprezentaw fil-5 ta' Lulju 2010 iddikjaraw li ma jopponux ghat-talba.

iv. Paul, Gualtiero, Edward, Robert u Carmela Buttigieg ahwa Vella – fir-risposta li pprezentaw fis-6 ta' Settembru 2010 iddikjaraw li ma jopponux ghat-talba.

v. Carmel Gatt – fir-risposta li pprezenta fis-6 ta' Settembru 2010 iddikjara li ma jopponix ghat-talba.

vi. Maria Fatma Frazier, Franco Vella Gatt, Donald Vella, Josephine Vella, Claire Vella, Aldo Vella, Antonio Vella, Arthur Vella, Allan Vella, Felicita sive Licia Vella, Tanya Dalli, Etienne Vella, Andre' Vella, Edwin Vella – fir-risposta li pprezentaw fl-10 ta' Novembru 2010 iddikjaraw li jaqblu mat-talbiet tar-rikorrenti.

vii. Dirk Aquilina, Lindsay Camilleri, Clayton Aquilina, Catherine Aquilina, Kevin Aquilina, Keith Aquilina u Alison Harnsworth – fis-seduta tas-26 ta' Settembru 2011 id-difensur ta' dawn il-persuni ddikjarat li qeghdin jaqblu mal-prezz propost (ara wkoll verbal tas-seduta tat-28 ta' Ottubru 2011).

Madankollu l-intimati Gouder ipprezentaw rapport datat 26 ta' Ottubru 2011 mahrug mill-perit John J. Papagiorcopolo li ghamel stima tal-fond fis-somma ta' erbgha mija u hamsin elf ewro (€450,000). Ghalhekk hemm differenza ta' €91,277 bejn il-prezz dikjarat fil-konvenju u l-istima li pprezentaw l-intimati Pace Gouder.

Il-qorti ghamlet ukoll access fil-fond in kwistjoni.

Filwaqt li l-qorti tapprezza li d-diskrepanza bejn il-valuri m'hijiex zghira, wara li l-Imhallef sedenti kellu l-opportunita jara l-fond (access fil-11 ta' Novembru 2011) u mehud in konsiderazzjoni:-

i. Li l-maggioranza tal-kontendenti qeghdin jaqblu mal-bejgh propost;

ii. Li l-ikbar sehem hu dak tar-rikorrenti, cjoe tlett kwarti (3/4);

iii. Li hemm persuna li obbligat ruhha li tixtri bil-prezz ta' €358,723 mentri ma resaq hadd li ddikjara li joffri €450,000;
iv. In-numru kbir ta' nies involuti;
v. Jekk il-qorti kellha tichad it-talba ghall-bejgh tal-fond skond il-konvenju tat-22 ta' Jannar 2010, ma jkollix triq ohra ghajr li tordna li l-fond jinbiegh b'licitazzjoni. F'dak ix-xenarju ma jkunx hemm garanzija dwar x'ser ikun ir-rikavat;
vi. Li jekk il-bejgh kellu jsir bil-prezz ta' €450,000 sehem ir-rikorrenti hu ta' €337,500 u l-bilanc ta' €112,500 irid jinqasam bejn l-intimati skond is-sehem li kull wiehed minnhom ghandu. Mentri jekk il-bejgh isir bil-prezz ta' €358,723 sehem ir-rikorrenti hu ta' €269,042 u l-bilanc ta' €89,681 irid jinqasam bejn l-intimati. Ghall-qorti id-diskrepanza ta' €22,819 (€112,500 - €89,681) hi insinifikanti meta tqies in-numru kbir ta' nies li ghandhom dritt ghal sehem mir-rikavat. Mill-atti jirrizulta li s-sehem li ghandhom l-ahwa Pace Gouder hu ta' 1/48 (mill-wirt ta' Aarone Vella hu n-nanna materna Bersebea Cachia Vella) u 1/72 mill-wirt tan-nanna materna, li jissarraf f'differenza zghira bejn il-prezz propost mir-rikorrenti u l-istima li pprezentaw Pace Gouder. Il-qorti m'hijiex sodisfatta li l-ahwa Pace Gouder jew l-intimati l-ohra li ma tawx il-kunsens taghhom, ser ikunu ***"gravament pregudikati"*** jekk tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti;

ser tilqa' t-talba tar-rikorrenti u tordna l-bejgh tal-fond 117, Triq Howard, Sliema ghall-prezz ta' tlett mija u tmienja u hamsin elf u sebgha mija u tlieta u ghoxrin ewro (€358,723) bil-pattijiet u kondizzjonijiet pattwiti fil-konvenju li gie ffirmat fit-22 ta' Jannar 2010 ma' Nicholas Coppini.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda:-

1. Tordna l-bejgh tal-fond 117, Triq Guze Howard, Sliema skond il-pattijiet u kondizzjonijiet tal-konvenju ffirmat fit-22 ta' Jannar 2010.
2. Tordna li l-pubblikazzjoni ghandha ssir fis-27 ta' Gunju 2012 fil-11.30 ta' filghodu fil-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta. L-att relattiv ghandu jigi pubblikat min-nutar Dr Adriana Vella.

3. Tinnomina lill-avukatessa Dr Abigail Galea bhala kuratrici sabiex tidher ghal dawk il-partijiet li ma jattendux jew li kienu rapprezentati minn kuraturi f'dan il-prociediment. Il-kuratrici ghandha tiehu hsieb li dak is-sehem mir-rikavat li ser tircievi tiddepozitah fil-qorti.
4. Tordna li dakinhar tal-bejgh kull parti tinghata s-sehem mir-rikavat skond l-iskeda Dok. A(i) u (ii) annessa mar-rikors promotur.

Tordna li l-ispejjez ta' din il-procedura ghandha taghmel tajjeb ghalihom ir-rikorrenti gialadarba jirrizulta li qabel gie ffirmat il-konvenju ma tat l-ebda avviz lill-werrieta l-ohra, b'dan li:-

i. L-intimati Pace Gouder u Victoria Young xebba Caruana ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez taghhom gialadarba jirrizulta li oggezzjonaw ghall-bejgh propost.
ii. Ir-rikorrenti ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez taghhom. Id-dritt tal-kuraturi kollha li deheru f'dan il-prociediment ghandu jinqasam bejn il-partijiet skond is-sehem li kull wiehed ghandu, b'dan li provizorjament il-hlas ghandu jsir mir-rikorrenti. Min-naha taghha r-rikorrenti ghandha tithallas is-sehem li ghandhom jikkontribwixxu l-intimati, mir-rikavat tal-bejgh.

< Sentenza Finali >

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