MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2012

Rikors Numru. 620/2010

Carmen mart Alfred Schembri, Mary mart Philip Azzopardi, Edward John Cassar f'ismu proprju u bhala prokuratur ta' l-assenti huh Carmel Vincent Cassar, Laura Joy Cassar u HSBC Bank Malta p.l.c. (C 3177) bhala *trustee* ta' l-eredita` tal-mejta Rita Sapiano

vs

Carmela mart Carmelo Vella, Dr. Patrick Valentino u l-Prokuratur Legali Noel Scerri li b'digriet ta' l-20 ta' Lulju 2010 gew nominati Kuraturi Deputati sabiex jirrappresentaw lil Giuseppe, Paolo, Emanuel, Antonio, u Cristinu ahwa Cauchi li huma assenti minn dawn il-Gzejjer, Dr. Patrick Valentino u l-Prokuratur Legali Noel Scerri li b'digriet ta' l-20 ta' Lulju 2010 gew nominati Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eredi mhux maghrufa ta' John Mary Cauchi,

u

Dr. Patrick Valentino u l-Prokuratur Legali Noel Scerri li b'digriet ta' l-20 ta' Lulju 2010 gew nominati Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eredi mhux maghrufa ta' Joseph Cauchi

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi permezz ta’ kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Antonio Galea fil-5 ta’ Mejju 1957 (Dok. A) Andrea, Antonio, Vittoria u Salvatore ahwa Cauchi xtraw fi kwoti ndaqs (*cioe`* kwart indiviz kull wiehed) il-fond tmienja u disgha Triq Gnien Ingraw, il-Mellieha (illum 15 u 17, Triq Gnien Ingraw, Mellieha); aktar ’l isfel imsejjah il-Fond;

2. Illi Andrea Cauchi miet guvni bla testment fil-wiehed u ghoxrin ta’ Lulju 1960 (Dok. B, C u D) u l-kwart indiviz tieghu mill-Fond ghadda favur hutu kollha, sitta b’kollox, *cioe`* l-imsemmija Antonio, Vittoria u Salvatore kif ukoll John Mary, Joseph u Agostino. Ghalhekk bil-mewt ta’ Andrea Cauchi l-Fond gie jappartjeni:
a. Inkwantu ghal ¼ + 1/6 ta’ ¼ = 7/24 lil Antonio Cauchi;
b. Inkwantu ghal ¼ + 1/6 ta’ ¼ = 7/24 lil Vittoria Cauchi;
c. Inkwantu ghal ¼ + 1/6 ta’ ¼ = 7/24 lil Salvatore Cauchi;
d. Inkwantu ghal 1/6 ta’ ¼ = 1/24 lil John Mary Cauchi;
e. Inkwantu ghal 1/6 ta’ ¼ = 1/24 lil Joseph Cauchi;
f. Inkwantu ghal 1/6 ta’ ¼ = 1/24 lil Agostino Cauchi;

3. Illi Antonio Cauchi miet fil-21 ta’ Settembru, 1967 u bit-testment tieghu fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Gatt tal-25 ta’ Frar, 1961 halla eredi liz-zewg hutu Vittoria u Salvatore (Dok. E, F, G u H). Ghalhekk bil-mewt ta’ Antonio Cauchi l-Fond gie jappartjeni:
a. Inkwantu ghal 7/24 + ½ ta’ 7/24 = 21/48 lil Vittoria Cauchi;

b. Inkwantu ghal 7/24 + ½ ta' 7/24 = 21/48 lil Salvatore Cauchi;
c. Inkwantu ghal 1/24 kull wiehed lil John Mary Cauchi, Joseph Cauchi u Agostino Cauchi;

4. Illi Agostino Cauchi miet fit-22 ta' Novembru, 1979 (Dok. I) u bit-testment tieghu fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt ta' l-1 ta' Ottubru, 1967 (Dok. J, K, u L) halla l-uzufrutt ta' gidu lil martu Marianna Cauchi (li mietet fl-10 ta' April, 1985 - Dok. M) u eredi universali tieghu lis-seba' uliedu *cioe`* Vincenza mart Carmelo Cassar, Giuseppe Cauchi, Carmela mart Carmelo Vella, Paolo Cauchi, Emanuel Cauchi, Antonio Cauchi u Cristinu Cauchi fi kwoti ugwali bejniethom. Ghalhekk bil-mewt ta' Agostino Cauchi u martu Marianna Cauchi l-fond gie jappartjeni fl-intier tieghu:
a. Inkwantu ghal 21/48 lil Vittoria Cauchi;
b. Inkwantu ghal 21/48 lil Salvatore Cauchi;
c. Inkwantu ghal 1/24 lill-eredi ta' John Mary Cauchi;
d. Inkwantu ghal 1/24 lill-eredi ta' Joseph Cauchi;
e. Inkwantu ghal 1/7 ta' 1/24 = 1/168 kull wiehed u wahda minn ulied Agostino Cauchi u *cioe`* l-imsemmija Vincenza mart Carmelo Cassar, Giuseppe Cauchi, Carmela mart Carmelo Vella, Paolo Cauchi, Emanuel Cauchi, Antonio Cauchi u Cristinu Cauchi;

5. Illi Vittoria Cauchi mietet fis-27 ta' April, 1981 (Dok. N) u bit-testment taghha fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Gatt tal-25 ta' Frar, 1961 (Dok. O, P u Q) halliet eredi li huha Salvatore Cauchi. Ghalhekk bil-mewt ta' Vittoria Cauchi l-fond gie jappartjeni:
a. Inkwantu ghal 21/48 + 21/48 = 7/8 lil Salvatore Cauchi;
b. Inkwantu ghal 1/24 lill-eredi ta' John Mary Cauchi;
c. Inkwantu ghal 1/24 lill-eredi ta' Joseph Cauchi;

d. Inkwantu ghal 1/168 kull wiehed u wahda mis-seba' ulied ta' Agostino Cauchi msemmija fil-paragrafu erbgha (4) supra;

6. Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Jeanette Laferla Saliba fl-20 ta' Novembru, 1992 (Dok. R) Salvatore Cauchi biegh l-imsemmi sebgha minn tmienja (7/8) parti indivizi tal-fond lin-neputija tieghu Vincenza armla ta' Carmelo Cassar (bint huh Agostino). B'hekk il-fond gie jappartjeni:
a. Inkwantu ghal 7/8 + 1/168 = 37/42 lil Vincenza armla ta' Carmelo Cassar bint Agostino Cauchi;
b. Inkwantu 1/168 lil kull wiehed u wahda mir-rimanenti sitt ulied ta' Agostino Cauchi;
c. Inkwantu ghal 1/24 lill-eredi ta' John Mary Cauchi; u
d. Inkwantu ghal 1/24 lill-eredi ta' Joseph Cauchi;

7. Illi Vincenza Cassar mietet intestata fl-10 ta' Settembru 2003 (Dok. S, T u U) u wirtuha *ex lege* uliehda Rita mart Philip Sapiano, Mary mart Philip Azzopardi, Carmen mart Alfred Schembri u ulied il-premorjent binha Guzeppi Marija Cassar (li miet fl-10 ta' Mejju, 2001 - Dok.V) *cioe`* r-rikorrenti Carmel Vincent, Edward John u Laura Joy ahwa Cassar. Ghalhekk bil-mewt ta' Vincenza Cassar l-fond gie jappartjeni:
a. Inkwantu ghal 37/168 lir-rikorrenti Carmen mart Alfred Schembri;
b. Inkwantu ghal 37/168 lir-rikorrenti Mary mart Philip Azzopardi;
c. Inkwantu ghal 37/168 lil Rita mart Philip Sapiano;
d. Inkwantu ghal 37/504 lir-rikorrenti Carmel Vincent Cassar;
e. Inkwantu ghal 37/504 lir-rikorrenti Edward John Cassar;
f. Inkwantu ghal 37/504 lir-rikorrenti Laura Joy Cassar;
g. Inkwantu ghal 1/168 kull wiehed u wahda mill-intimati, Giuseppi, Carmela mart Carmelo

Vella, Paolo, Emanuel, Antonio u Cristinu ahwa Cauchi, ulied Agostino Cauchi;
h. Inkwantu ghal 1/24 lill-intimati eredi ta’ John Mary Cauchi;
i. Inkwantu ghal 1/24 lill-intimati eredi ta’ Joseph Cauchi;

8. Illi Rita mart Philip Sapiano mietet fil-11 ta’ Novembru, 2008 (Dok. W) u s-successjoni taghha hija regolata b’testment in atti Nutar Dottor Joanne Spiteri ta’ l-10 ta’ Lulju 2008 (Dok. X, Y u Z) u fost id-disposizzjonijiet ta’ dan it-testment halliet b’titolu ta’ legat lil HSBC Bank Malta p.l.c. fil-kapacita` tieghu ta’ *trustee*, il-proprjeta` immobbli kollha li kienet tappartjeni lilha u l-assi finanzjarji kollha li kellha, u dan ghall-beneficcju tal-beneficjarji innominati fl-istess testment. Ghalhekk bil-mewt ta’ Rita mart Philip Sapiano l-fond baqa’ jappartjeni lil persuni msemmija fil-paragrafu 7 supra hlief li s-sehem ta’ l-istess Rita mart Philip Sapiano gie jappartjeni lir-rikorrenti HSBC Bank Malta plc bhala *trustee* ta’ l-eredita` taghha;

9. Illi l-fond ilu mizmum in komun ghal izjed minn ghaxar snin u precizament mill-5 ta’ Mejju 1957;

10. Illi hadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tieghu;

11. Illi l-kontendenti, rikorrenti u intimati, bejniethom huma l-komproprjetarji kollha tal-fond;
12. Illi l-kontendenti naqsu milli jiftehmu dwar il-bejgh ta’ l-istess fond;

13. Illi r-rikorrenti jikkostitwixxu bejniethom l-akbar ghadd ta’ komproprjetarji fil-qies ta’ valur ta’ l-ishma tal-fond;

14. Illi rikorrenti jixtiequ jbieghu l-fond bil-prezz ta’ €145,585.84 (gja Lm62,500) u bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet l-ohra stipulati fil-konvenju redatt min-Nutar Joanne Spiteri li kopja tieghu giet annessa mar-rikors guramentat u immarkat bhala Dok. XX, kif l-istess

konvenju gie emendat permezz ta' skrittura privata datata 10 ta' Mejju 2010 (Dok. YY);

15. Illi ma dan ir-rikors ir-rikorrenti annettew id-dikjarazzjoni mehtiega mill-artikolu 495A(2) tal-Kap. 16 u d-dikjarazzjoni msemmija fl-artikolu 495A (4) ta' l-istess Kap.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:
16. Tawtorizza l-bejgh tal-fond lill-konjugi Alexander u Maria Borg u lill-konjugi Ivan u Maria Lourdes Borg bil-prezz ta' €145,585.84 (gja Lm62,500) u bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet l-ohra stipulati fil-konvenju li kopja tieghu giet annessa mar-rikors guramentat bhala Dok. XX, kif l-istess konvenju gie emendat permezz ta' skrittura privata datata 10 ta' Mejju 2010 (Dok. YY);

(1) Tistabbilixxi l-hin, il-jum u l-post, meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment;

(2) Tahtar lin-Nutar Joanna Spiteri sabiex tippubblika l-att relattiv ta' trasferiment;

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

Salv naturalment kull provvediment iehor illi joghgobha taghti din il-Qorti.

Rat id-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' Carmela mart Carmelo Vella li biha esponiet:
Illi biha tirrimetti ruhha ghall-ordni litinghata minn din il-Qorti dwar l-awtorizzazzjoni mitluba mir-rikorrenti, kemm-il darba din l-istess Qorti tkun sodisfatta li hadd mill-komproprjetarji ma jkun gravement pregudikat b'dak li hi tordna, propjukif mahsub fl-artikolu 495A (1) tal-Kap 16.

Rat ir-risposta ta' Dr. Patrick Valentino u l-P.L. Noel Scerri li biha esponew:
1. Illi huma ma humiex edotti mill-fatti tal-kawza pero` jirriservaw li jipprestaw risposta guramentata ulterjuri u aktar xhieda meta u jekk jirnexxilhom jotjjenu aktar informazzjoni dwar il-kaz odjern.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-Kuraturi Deputati.

C. PROVI:
Rat li fid-19 ta' April, 2011 gie nominat il-Perit Robert Musumeci.

Rat ir-rapport tal-Perit Robert Musumeci fejn ghamel deskrizzjoni tal-proprjeta` kif dettaljatament jidher a fol 107 *et* tal-process u annetta numru ta' ritratti ta' dan il-fond u ikkonkluda:
"10. Illi meta l-esponent ikkunsidra l-fatturi rilevanti kollha, inkluz il-lok fejn jinsab, it-tip ta' proprjeta` u l-prezz tas-suq ta' proprjetajiet ohra simili, hija l-fehma ta' l-istess esponent li l- prezz ta' €162,000 (mija, tnejn u sittin elf Ewro) hu wiehed gust u ragjonevoli, u dan jekk wiehed jassumi li l-proprjeta` *de quo* hija libera u franka."

Rat il-verbal tat-8 ta' Marzu, 2012 fejn Dr. Lofaro ghar-rikorrenti (kollha inkluz HSBC) iddikjara li huma jaccettaw l-istima tal-Perit Musumeci u jaccettaw ukoll li l-bejgh tal-proprjeta` *de quo* ssir b'dan il-prezz b'dan li jekk ma jintlahaqx ftehim max-xerrej iz-zieda fil-prezz u spejjez accessorji jerfughom huma proporzjonalment.

Fis-26 ta' Marzu, 2012 Dr. Valentino bhala Kuratur irrimetta ruhu ghar-rapport tal-Perit Musumeci, u fl-istess data Dr. Aldo Vella ghal Carmela Vella iddikjara li jista' joqghod fuq ir-rapport u a tenur tal-verbal ta' l-ahhar seduta.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:
Illi fil-kaz in ezami qed jintalab il-bejgh tal-fond 15/17, Triq Gnien Ingraw, Mellieha u dana peress li sar konvenju dwar il-bejgh tieghu. Jinghad ukoll li l-fond *de quo* jappartjeni lil kwantita` kbira ta' sidien minhabba li l-fond

kien originarjament mixtri bejn erba' ahwa u li diversi drabi ntirtu minn diversi nies u ghalhekk hemm kwantita` ta' kwoti differenti. Dan il-fond ilu mizmum in komuni ghal izjed minn ghaxar snin u precizament mill-5 ta' Mejju, 1957 u li hadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi Qorti jew Tribunal iehor ghall-qsim tieghu.

Irrizulta li l-kontendenti (rikorrenti u intimati) bejniethom huma l-komproprjetarji kollha tal-fond *de quo* u li sfortunatament naqsu milli jiftehmu dwar il-bejgh ta' l-istess fond. Ir-rikorrenti bejniethom huma l-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies ta' valur ta' l-ishma tal-fond u xtaqu jbieghu l-fond bil-prezz ta' €145,585.84 (gja Lm62,500) u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet l-ohra stipulati fil-konvenju redatt min-Nutar Joanne Spiteri.

Mar-rikors giet annessa d-dikjarazzjoni mehtiega mill-artikolu 495A(2) tal-Kap 16 u d-dikjarazzjoni msemmija fl-artikolu 495A (4) ta' l-istess Kap.

Il-Perit Musumeci wara li iddeskriva l-fond in kwistjoni wasal ghall-konkluzjoni li l-valur tal-prezz huwa ta' €162,000 u ghalhekk superjuri ghal dak pattwit fil-konvenju ta' €145,585.84. Illi ghalkemm din setghet tidher bhala problema inizjalment, minhabba l-verbal tat-8 ta' Marzu, 2012 ta' Dr. Lofaro ghar-rikorrenti kollha l-problema giet rizolta. B'dan il-mod hadd mill-ko-proprjetarji ma jkun gravement pregudikat kif mahsub fl-artikolu 495A(1).

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghalhekk il-Qorti tawtorizza l-bejgh tal-fond lill-konjugi Alexander u Maria Borg u lill-konjugi Ivan u Maria Lourdes Borg bil-prezz ta' €162,000 u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet l-ohra stipulati fil-konvenju, u b'dan li jekk ma jintlahaqx ftehim max-xerrej iz-zieda fil-prezz u spejjez accessorji jerfughom ir-rikorrenti proporzjonalment.

Tordna li l-att jigi pubblikat min-Nutar Joanna Spiteri fl-edifizzju tal-Qorti fi zmien xaharejn mil-lum.

Tahtar bhala kuratur lil Carmen mart Alfred Schembri sabiex tirrapprezenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt ta’ trasferiment.

Spejjez kontra r-rikorrenti fil-kwoti korrispettivi taghhom.

< Sentenza Finali >

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