ART.495A

ART 495A(3) - EREDITA' GJACENTI

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 2 ta' Gunju 2016

Kawza Numru : 27
Rikors Guramentat Numru : 946/2015/LSO

Avukat Dottor Victor Bugeja (ID 44963G) u martu Maria Theresa *sive* Marthese Bugeja (ID 654961M), Carmel Arpa (ID 0485447M), Pauline Gatt (ID 0506654 M) mart Anthony Gatt u Margaret Falzon (ID 0446752(M) armla ta' John Falzon.

vs

Dr Benjamin Valenzia u l-PL Madeline Firman li b' digriet tas-16 ta' Novembru 2015 gew nominati Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw sidien mhux maghrufa.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' l-Avukat Victor Bugeja et datat 7 ta' Ottubru 2015 fejn bil-gurament taghha Pauline Gatt ikkonfermat :

A. Dikjarazzjoni tal-fatti

Illi r-rikorrenti Carmel Arpa, Pauline Gatt u Margaret Falzon huma ahwa ulied l-mejtin Carmelo Arpa u Adelgisa *sive* Adalgisa nee' Sawyer.

Illi permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Marzu 1971 in atti tan-Nutar Dottor George Cassar id-defunt Carmelo Arpa kien xtara u akkwista sitta minn sebgha (6/7) partijiet indivizi tal-fond numru 21, gia 88 Triq Birzebbuga - Birzebbuga pero` llum dan l-fond maghruf li jinsab f' Misrah il-Knisja - Birzebbuga. (Dok VB1).

Illi l-imsemmi Carmelo Arpa miet nhar it-8 ta' Jannar 1979 u permezz tal-ahhar testment tieghu datat l-1 ta' LuIju 1975 in atti tan-Nutar Joseph Brincat huwa istitwixxa bhala eredi tieghu lit-tliet uliedu r-rikorrenti Carmel, Pauline u Margaret ahwa Arpa f' sehem indaqs bejniethom. (Doks VB2, VB3, VB4 u VB5).

Illi l-imsemmija Adelgisa *sive* Adalgisa Arpa mietet bla testment nhar l-25 ta' Jannar 2015 u ghalhekk wirtuha skont l-ligi t-tlett uliedha, ossia r-rikorrenti Carmel, Pauline u Margaret ahwa Arpa f' sehem indaqs bejniethom.(Doks VB6, VB7 u VB8).

Illi l-fond hawn fuq imsemmi 21 gia 88, Misrah l-Knisja - Birzebbuga gia` Triq Birzebbuga - Birzebbuga, kien nxtara mid-defunt Carmelo Arpa matul iz-zwieg tieghu ma' martu id-defunta Adelgisa Arpa u ghalhekk s-sehem rispettiv li huwa kien xtara kien jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti li kellu mal-imsemmija martu.

Illi meta d-defunta Adeligisa Arpa giet nieqsa, s-sehem indiviz taghha mill-imsemmija proprjeta` 21, gia 88 Misrah il-Knisja - Birzebbuga gia Triq Birzebbuga - Birzebbuga, kien gie wkoll denuzjat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* datata 20 ta' Lulju 2015 in atti tan-Nutar Dottor Patricia Hall. (Dok VB9)

Illi r-rikorrenti konjugi Bugeja ffirmat konvenju mar-rikorrenti ahwa Arpa datat 11 ta' Awwissu 2015 u li jgib in-numru tar-registrazzjoni PS20 1508469 (Doks VB10 u VB11), sabiex

jixtru u jakkwistaw sitta minn seba' partijiet indivizi tal- fond numru 21, gia' 88 Misrah il-Knisja - Birzebbuga gia Triq Birzebbuga - Birzebbuga taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm espressi fl-imsemmi konvenju, u liema fond kien ilu jintuza mir-rikorrenti Dottor Victor Bugeja flimkien mal-Avukat Dottor Joseph Mifsud taht titolu ta' kera ghal mill-anqas dawn l-ahhar ghoxrin sena.

Illi sehem minn seba' partijiet indivizi tal-fond nvendita u cioe' l-fond numru 21, gia 88 Misrah il-Knisja - Birzebbuga gia Triq Birzebbuga - Birzebbuga jappartjeni sidien mhux maghrufa, u l-esponenti ahwa Arpa ghamlu wkoll dikjarazzjoni guramentata wkoll f' dan is-sens, annessa bhala dokument VB13.

Illi r-rikorrenti konjugi Bugeja jixtiequ jixtru u jakkwistaw l-ishma kollha tal-propjeta` nvendita hawn fuq imsemmija, nkluzi dak s-sehem tas-sidien mhux maghrufa.

Illi r-rikorrenti ahwa Arpa huma sidien ta' sitta minn seba' (6/7) partijiet indivizi tal-proprjeta` nvendita hawn fuq imsemmija, u dana kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni taghhom annessa (Dok VB13) fi kwoti ugwali bejniethom, u jiddikjaraw ukoll illi r-rimanenti sehem ta' parti minn seba' partijiet ndivizi tal-imsemmija proprjeta` nvendita ma jafux lil minn jappartjeni.

Illi l-valur tal-imsemmija proprjeta` nvendita fl-intier taghha huwa ta' hamsa u ghoxrin elf ewro (€25,000) u dana kif jirrizulta mill-annessa stima peritali. (Dok VB12)

B. Raguni ghat-Talbiet f' dawn il-proceduri

1. Illi l-prezenti proceduri qeghdin jsiru a tenur tal-artikolu 495A tal-Kapitolu sittax (16) tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex ir-rikorrenti konjugi Bugeja jkunu awtorizzati jixtru u jakkwistaw ukoll is-sehem indiviz ta' parti minn seba' partijiet (1/7) tal-fond numru 21, gia 88 Misrah il-Knisja - Birzebbuga gia Triq Birzebbuga – Birzebbuga flimkien mal-ishma ndivizi l-ohra appartenenti lir-rikorrenti ahwa Arpa.

C. Talbiet Attrici

Ghaldaqstant ir-rikorrenti, *in vista* ta' dak kollu fuq premess, jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

1. Tawtorizza l-bejgh a favur ir-rikorrenti konjugi Avukat Dottor Victor Bugeja u Maria Theresa *sive* Marthese Bugeja tas-sehem minn seba' partijiet (1/7) indivizi tal-fond numru 21, gia 88 Misrah il-Knisja - Birzebbuga gia Triq Birzebbuga - Birzebbuga li llum jappartjeni lil sidien mhux maghrufa ghall-prezz kumplessiv ta' tlett elef, hames mija u wiehed u sebghin ewro u tlieta u erbghin centezmu (€3571.43) u dana skont l-istima peritali annessa dokument VB11, jew ghall-somma ohra verjuri stabbilita okkorrendo bl-intervent ta' periti nominandi jekk jkun l-kaz.

2. Tappunta jum, hin u lok sabiex jsir l-eventwali bejgh u trasferiment ta' dan is-sehem minn seba' partijiet (1/7) indivizi tal-fond kif hawn fuq mitlub.

3. Tahtar lin-Nutar Dottor Nicholas Briffa sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment finali tal-imsemmi sehem indiviz.

4. Tinnomina kuraturi sabiex jirrapprezentaw fuq l-att tat-trasferiment lis-sidien kollha mhux maghrufa.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-rikors tar-rikorrent datata 7 ta' Ottubru 2015 (fol 44) fejn l-esponenti talbu lill-Qorti tahtar kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lis-sidien mhux maghrufha fl-atti tar-rikors gurament li qieghed jkun intavolat kontestwalment u fl-atti l-ohra sussewgenti, u tawtorizza illi n-notifika mal-bandi ssir permezz tal-pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-gvern u f' gazzetta ohra lokati.

Rat ir-rikors; rat id-digriet tal-Qorti kif diversament presejduta tas-16 ta' Novembru 2015 (fol 34) fejn gew nominati bhala kuraturi deputati Dr Bejnamin Valenzia u l-Prokuratur Legali Madeline Firman.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-2 ta' Frar 2016.

Rat ir-risposta guramentata tal-kuraturi deputati Dr. Benjamin Valenzia u Prokuratur Legali Madeline Firman li gew nominati permezz ta' digriet datat is-16 ta' Novembru

2015 sabiex jirrapprezentaw sidien mhux maghrufa, datata 29 ta’ Dicembru 2015 (fol 55) fejn bil-gurament tieghu jikkonferma Dr Benjamin Valenzia (K.I. 144884M) fil-kwalita' tieghu premessa :

1. Illi mill-atti processwali jirrizulta li huma gew nominati biex jirrapprezentaw sidien mhux maghrufa ghalhekk huma ma ghandhom l-ebda informazzjoni u ghalhekk il-kuraturi mhumiex edotti bil-fatti. Fic-cirkostanzi huma jirremettu ruhhom u f’ kaz li jkollhom informazzjoni jirriservaw li, bl-awtorizzazzjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti, jipprezentaw eccezzjonijiet fi stadju ulterjuri.

2. Illi huma l-atturi li ghandhom l-piz tal-prova u cioe` illi permezz tal-provi mressqa minnhom iridu jikkonvincu lil dina Onorabbli Qorti illi l-allegazzjonijiet li qeghdin jaghmlu (dwar titolu, sehem u prezz) huma fondati.

3. Illi l-attur Victor u Maria Theresa Bugeja m'ghandhomx *locus standi* billi l-azzjoni abbazi tal-artikolu 495A tal-Kap 16 hija intiza biex ko-propretarji (u mhux xerrejja bhal konjugi Bugeja) ikunu qed izommu xi haga in komun ghal izjed minn ghaxar snin u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghal qsim tal-proprjeta` li tkun qed tinzamm in komun. Il-Qorti tawtorizza l-bejgh tal-fond bil-pattijiet u kundizzjonijiet li jidhrilha xierqa. L-atturi Bugeja m'ghandhomx *locus standi* li jitolbu li jinbiegh favur taghhom 1/7 sehem indiviz tal-fond imsemmi abbazzi ta' azzjoni taht dana l-artikolu. Fil-fatt il-

ligi tpoggi certi kundizzjonijiet fuq min irid javvali ruhu minn dana l-artikolu. Dawn huma:

- stat ta' komunjoni ghal aktar minn ghaxar snin li ma tkunx wahda ta' indivizjoni forzata jew gejja minn stat ta' kondominju;

- li ma hemmx azzjoni ghad-divizjoni *in corso*;

- nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh.

Illi l-esponenti jikkontendu li jonqsu l-elementi imsemmija hawn fuq biex l-atturi Bugeja jkunu jistghu jmexxu b'dina l-azzjoni partikolari.

4. Finalment dina l-Onorabbili Qorti trid tkun konvinta li l-prezz ta' hamsa u ghoxrin elf ewro (€25,000) indikat mill-atturi huwa prezz reali u gust fis-suq illum ghal proprjeta' simili.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 26 ta' April 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Prezenti wahda mir-rikorrenti. Dr Bugeja ddikjara li ma fadallux provi ulterjuri. Dr Valenzia wkoll iddikjara li m'ghandux provi x'jipproduci. Dr Bugeja ghal kull buon fini informa lill-Qorti li l-konvenju ser jiskadi fis-6 ta' Gunju 2016. Il-Qorti halliet l-kawza ghas-sentenza ghat-2 ta' Gunju 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex is-sehem indiviz ta' sehem minn seba' partijiet indivizi (1/7) tal-fond numru 21, gia 88 Misrah il-Knisja Birzebbuga, provenjenti mill-eredita` gjacenti ta' Adelgisa Arpa, li llum jappartjeni lil sidien mhux maghrufa jinbiegh lil Dr. Victor Bugeja u lil martu.

Il-kuraturi eccepew li mhumiex edotti mill-fatti *stante* li qed jirraprezentaw sidien mhux maghrufa. Fit-tieni lok, gie eccepit ukoll li l-piz tal-prova rigwardanti, titolu sehem u prezz, tinkombi fuq l-atturi. Fit-tielet lok, gie eccepit, li l-atturi Victor u Maria Therese Bugeja m'ghandhomx locus standi stante li l-Artikolu 495A hu intiz ghall-ko-proprjetarji u mhux ghal xerreja bhall-konjugi Bugeja.

Fatti:

Illi jirrizulta li r-rikorrenti Carmel Arpa, Pauline Gatt u Margaret Falzon huma l-eredi ta' Carmelo u Adelgisa konjugi Arpa, hekk kif jidher minn **Dok VB2 sa VB8** (fol.17-25). Carmelo Arpa miet testat fit-8 ta' Jannar 1979 u Adelgisa Arpa mietet bla testment fil-25 ta' Jannar 2015. Id-defunta Adelgisa Arpa flimkien ma' zewgha premorjent Carmelo Arpa kienu akkwistaw sitta minn seba' (6/7) partijiet tal-fond numru 21, gja 88, Misrah il-Knisja Birzebbuga, hekk kif jirrizulta minn **Dok VB1** (fol 5-16). Mid-denunzja *causa mortis* ta' Adelgisa Arpa, fil-fatt,

jirrizulta li r-rikorrenti Carmel Arpa, Pauline Gatt u Margaret Falzon, huma eredi f'sehem indaqs bejniethom, **Dok VB9** (fol 26-28). Sussegwentement sar konvenju bejn ir-rikorrenti Dr. Victor Bugeja, martu u l-eredi ta' Adelgisa Arpa, rigwardanti sitta minn seba' partijiet tal-imsemmi fond **Dok VB10** (fol 29-30). Permezz ta' dikjarazzjoni guramentata, ir-rikorrenti Carmel Arpa, Pauline Gatt u Margaret Falzon iddikjaraw li ma jafux lil min jappartjeni s-sehem ta' wiehed minn seba' (1/7) indiviz tal-imsemmi fond, **Dok VB13** (fol 33).

<u>Provi:</u>

Pauline Arpa xehdet b'affidavit (fol 63) u qalet li permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Marzu 1971, missierha kien xtara sitta minn seba' partijiet indivizi tal-fond numru 21, Misrah il-Knisja Birzebbuga. Semmiet li ma xtarax ir-rimanenti sehem ghaliex ma kinux jafu ta' min hu. Qalet li wara l-mewt tal-genituri taghhom, hi u hutha Carmel Arpa u Margaret Falzon, wirtu l-ishma ta' dan il-fond, u qed jipprocedu f'dan il-kaz sabiex il-fond ikun jista' jinbiegh fl-intier tieghu lil Avukat Victor Bugeja u martu.

<u>Stima tal-Perit tekniku nominat mill-Qorti:</u>

Din il-Qorti nnominat perit Tekniku sabiex jaghmel stima tal-valur fuq is-suq tal-fond in kwistjoni.

Il-Perit Tekniku, nominat minn din il-Qorti, fir-rapport tieghu pprezentat fit-22 ta' Frar 2016 debitament mahluf (fol 71 *et*

sequitur tal-process). Huwa rrelatat wara, wara li ha konjizzjoni tal-punti msemmija fir-rapport tieghu, u tal-lok li fih tinsab il-proprjeta`, huwa kkonkluda li l-valutazzjoni tal-fond numru 21, Triq Misrah il-Knisja, Birzebbuga, ghandha tkun ta' hamsa u ghoxrin elf Ewro (Ewro 25,000).

Konsiderazzjonijiet ta' dritt:

Ikkonsidrat li hadd ma jista' jigi mgieghel jibqa' fil-komunjoni u kull wiehed mill-komproprjetarji jista' dejjem, ghad li jkun hemm ftehim xort' ohra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm dispost mod iehor bl-ahhar volonta` tat-testatur (**artikolu 496 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**). Inoltre` kull komproprjetarju ghandu l-proprjeta` shiha tas-sehem tieghu u tal-qligh jew frottijiet ta' dak is-sehem (**artikolu 495 tal-Kap 16**).

L-**artikolu 495(2) tal-Kap 16** jipprovdi li:

Kull komproprjetarju jista' jitrasferixxi, icedi, jew jipoteka dan is-sehem kif irid, u jista' wkoll, bla hsara tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 912, iqieghed floku lil haddiehor fit-tgawdija ta' dak is-sehem, basta li ma jkunux jidhlu jeddijiet personali."

Illi l-**Art. 495A** dahal fil-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta in forza tal-att XVIII tal-2004. Id-dispozizzjoni taghti l-fakolta` lill-Qorti li tawtorizza bejgh ta' proprjeta` in komuni meta l-bejgh jinzamm minn xi komproprjetarji kapriccozament.

L-**Art. 495A (1**) jiddisponi:-

"Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata, 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 ghal qsim ta' proprjeta` li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftehmu dwar il-bejgh ta' xi proprjeta` partikolari ta' bejniethom, il-qorti ghandha, jekk tkun sodisfatta li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgh skont ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu."

Il-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjeta` li l-ligi ma tiffavorihx.

Iz-zmien ta' ghaxar snin li ssemmi d-dispozizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inholoq l-istat ta' komunjoni.

L-Art. 495A (5) jaghti fakolta` lill-komproprjetarji 'dissidenti' li jopponu l-bejgh billi "*jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu ibatu minhabba l-bejgh*." Meta l-bejgh isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – ghandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jghin biex ma jmorrux minn taht dawk li ma jridux ibighu

ghax ghall-inqas ikunu kisbu prezz tajjeb ghas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibieghu.

Jigi osservat fl-ewwel lok, li skont l-**artikolu 495A (3) tal-Kap 16** tal-Ligijiet ta' Malta, il-legislatur espressament ipprovda ghall-hatra ta' kuratur u biex jirraprezentaw lill-komproprjetarji li mhumiex maghrufa. Dan l-artikolu jipprovdi:

"ir-rikors ghandu jigi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgh kif ukoll lill-kuraturi li jigu mahtura mill-qorti biex jirraprezentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-registratur ghandu jara li kopja tar-rikors tigi ppubblikata fil-Gazzetta u f'gurnal wiehed ta' kuljum."

Jirrizulta li r-rikorrenti qed jippromwovu t-talba taghhom skont dan l-artikolu tal-ligi. Mill-provi prodotti jirrizulta, li hemm sehem indiviz mill-proprjeta` mertu tal-vertenza odjerna, li hi ta' parti minn sebgha (1/7) li tappartjeni lill-persuni mhux maghrufa. Ghalhekk, f'dan l-istadju, il-procedura li ghandha tigi segwita *ai termini* tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili, hi sabiex il-bejgh jigi awtorizzat mill-Qorti.

L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta` fl-intier taghha, meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment fl-intier tal-proprjeta` in komun.

Madankollu l-kompitu tal-Qorti fi procedura istitwita taht l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissident ma jkunux gravament pregudikat.

L-**artikolu 495A (2)** tal-Kap 16 jistipula l-ghamla ghal din l-azzjoni:

"It-talba lill-qorti ghandha ssir permezz ta' rikors li mieghu ikun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgh kif ukoll prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur tal-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".

Fil-kaz in ezami, r-rikorrenti pprezentaw flimkien mar-rikors guramentat, dokumenti li juru l-provenjenza tal-proprjeta` in kwistjoni, VB1, VB3, VB6 u kif iddevolvew l-ishma tad-defunti Carmelo u Adelgisa Arpa, (VB2 sa VB9). Giet esebita wkoll stima tal-imsemmi fond VB12 (fol 32). Dan huwa a tenur ta' dak mitlub fl-**artiku 495A (2)** sucitat. *Di piu`*, id-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti Dok VB13 (fol 33), hija in ottemperanza ma' l-**artikolu 475A (4) tal-Kap 16**. Jirrizulta li kopja tar-rikors gie ppubblikat fil-gazzetta u gurnal ta' kuljum (fol 36), *stante* li l-azzjoni qed issir kontra kuraturi deputati in rapprezentanza ta' persuna/i mhux maghrufa. Dan ifisser li r-rikorrenti agixxew in konformita' mal-**artikolu 495A (3) tal-Kap 16**. Illi ma

jirrizultax li hemm azzjoni ghad-divizjoni tal-proprjeta` msemmija.

Illi l-istanza tal-lum qeghda tkun promossa mir-rikorrenti Carmel Arpa, Pauline Gatt u Margaret Falzon li flimkien mal-intimat *nomine* huma komproprjetarji tal-fond intier Numru 21, f' Misrah il-Knisja, Birzebbuga. Illi r-rikorrenti Dr. Victor Bugeja u martu Maria Theresa Bugeja, mhumiex komproprjetarji, li ilhom qed izommu haga in komun ghal aktar minn ghaxar snin, izda huma xerreja prospettivi tal-imsemmi fond, li *stante* li jixtiequ jakkwistaw il-fond fl-intier tieghu, pprocedew bil-kaz odjern, flimkien mal-koproprjetarji, sabiex jakkwistaw ukoll sehem minn seba' partijiet tal-fond indivizi, liema sehem jappartjeni lil persuni mhux maghrufa. Dan gie kkonfermat mir-rikorrenti, Arpa, Gatt u Falzon, bhala proprjetarji ta' sitta minn seba' partijiet indivizi (6/7) tal-fond, fid-dikjarazzjoni guramentata Dok VB 13 a fol 33.

It-tielet eccezzjoni tal-Kuraturi deputati hija proprju mmirata fil-konfront tan-nuqqas ta' *locus standi* li ghandhom ir-rikorrenti Dr. Victor Bugeja u martu, peress li mhumiex komproprjetarji li ilhom izommu haga in komun ghal aktar minn ghaxar snin, izda huma xerrejja. Illi gie sottolineat mill-kuraturi Deputati, li azzjoni taht l-**artikolu 495A** tpoggi certa kondizzjonijiet fuq minn qed jipprocedi *ai termini* ta' dan l-artikolu. Dawn jinsabu elenkati fir-risposta, u huma s-segwenti:

- Stat ta' komunjoni ghal aktar minn ghaxar snin li ma tkunx wahda ta' indivizjoni forzata jew gejja minn stat ta' kondominju,
- Li ma hemmx azzjoni ghad-divizjoni *in corso*,
- Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh.

Ir-rikorrenti Bugeja, ghan-nom tieghu u ta' martu, riferibbilment ghal din it-tielet eccezzjoni, iddikjara fis-seduta tat-2 ta' Frar 2016 (fol 61) li l-pozizzjoni tieghu f'din il-kawza hi ghal kull interess li jista' jkollu, stante l-iffirmar tal-konvenju esebit Dok VB10 (fol 29-30) u ghalhekk ghandu kull interess li jkunu wkoll parti fil-kawza.

Jigi osservat, b'referenza specifika ghal din l-eccezzjoni, li fil-kaz in ezami, Dr. Victor Bugeja u martu mhumiex jipprocedu huma wahedhom kontra l-intimat *nomine* izda flimkien mar-rikorrenti l-ohrajn, Carmel Arpa, , Pauline Gatt u Margaret Falzon, bhala eredi ta' sitta minn seba' partijiet (6/7) indivizi tal-proprjeta` tal-eredita gjacenti ta' Adelgisa Arpa. Ghalhekk, il-kawza qed issir bejn is-sidien tal-ishma kollha tal-proprjeta` in kwistjoni, hekk kif trid il-ligi, *nonostante* l-fatt li r-rikorrenti konjugi Bugeja qeghdin ukoll parti fil-kawza. Ghaldaqstant, din it-talba kif dedotta, hija ammissibbli. Fid-dawl tad-dikjarazzjoni maghmula mill-konjugi Bugeja, t-tielet eccezzjoni tal-Kuraturi deputati qed tigi respinta.

In vista tas-suespost, jirrizulta li r-rekwiziti procedurali u sostanzjali tal-azzjoni tentata mir-rikorrenti gew sodisfatti.

F’dan l-istadju, din il-Qorti ser tghaddi biex tevalwa, jekk mill-assjem tal-provi, hux sodisfacentement ippruvat li l-bejgh mitlub mhux ser jirreka pregudizzju lil sid/sidien minoritorju mhux maghruf. Difatti, l-**artikolu 495A (6) tal-Kap 16** jiddisponi li, “*l-qorti ghandha tqis kull fattur rilevanti, inkluz il-valur tal-proprjeta` u l-prezz tal-bejgh, u tista’ ghal dak il-ghan tordna li ssir stima tal-proprjeta` skont id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili*.”

Fil-fatt, din il-Qorti hatret Perit Tekniku tal-Qorti, l-Perit Alan Saliba li vvaluta l-proprjeta` fis-somma ta’ hamsa u ghoxrin elf ewro (€25, 000). Il-prezz indikat fil-konvenju esebit a fol 29 sa 30, huwa wiehed u ghoxrin elf ewro, erba’ mija, tmienja u ghoxrin ewro u sebgha u hamsin centezmu. (€21,428.57) ghas-sehem ta' sitt partijiet minn sebgha (6/7) u ghalhekk dan hu konformi mal-prezz valutat ghall-intier.

Fil-kaz in kwistjoni, il-Qorti tqis li s-sehem ta’ wiehed minn sebgha (1/7) indiviz tal-imsemmi fond mhux maghruf u ilu zmien mhux maghruf, tant li r-rikorrenti ddikjaraw a fol 33, li minn zmien il-genituri defunti taghhom, ma kienux jafu lil min jappartjeni dan is-sehem. F’dan il-kaz ghalhekk, il-valur ghalkemm inqas minn dak stmat mill-perit tekniku, ma jitqiesx li hu ta’ pregudizzju gravi ghal proprjetarju ta’ sehem minoritarju ferm, li ilu ghal zmien twil mhux maghruf.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-kuraturi fejn mhumiex kompatibbli ma' din is-sentenza, tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti;

1. Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgh favur ir-rikorrenti Avukat Dottor Victor Bugeja u Maria Theresa sive Marthese Bugeja tas-sehem minn seba' partijiet (1/7) indivizi tal-fond numru 21, gia 88, Misrah il-Knisja Birzebbuga, gja Triq Birzebbuga, Birzebbuga, li llum jappartjeni lil sidien mhux maghrufa ghall-prezz kumplessiv ta' tlett elef, hames mija u wiehed u sebghin ewro u tlieta u erbghin centezmu (€3,571.43), u dan skont l-istima peritali tal-Perit nominat mill-Qorti, l-Perit Alan Saliba.

2. Tilqa' t-tieni talba u tappunta nhar il-Hamis 23 ta' Gunju 2016 f'nofs in-nhar fl-edificcju tal-Qrati Superjuri, il-Belt, Valletta biex isir l-eventwali bejgh u trasferiment ta' dan is-sehem minn seba' partijiet (1/7) indivizi tal-fond kif hawn fuq mitlub.

3. Tilqa' t-tielet talba u tahtar lin-Nutar Dottor Nicholas Briffa sabiex jippublika l-att tat-trasferiment finali tal-imsemmi sehem indiviz.

4. Tilqa' r-raba` talba u tinnomina lill-Av. Dottor Benjamin Valenzia u lill-Prokuratur Legali Madeline Firman biex jirraprezentaw lis-sidien kollha mhux maghrufa fuq l-att ta'

trasferiment imsemmi. Il-kuraturi ghandhom jircievu l-prezz imsemmi ghan-nom tal-eredita' gjacenti wara li titnaqqas it-taxxa jekk din tkun dovuta u, wara li jithallsu d-dritt taghhom fuq il-kuntratt, jiddepozitaw il-bilanc taht l-awtorita' tal-Qorti skont il-Ligi.

L-ispejjez gudizzjarji jithallsu mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
2 ta' Gunju 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
2 ta' Gunju 2016