QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 28 ta` Settembru 2017

Kawza Nru.
Rik. Nru. 254/2017 JZM

Mary Agius (K.I. 675551M), Maria Camilleri (K.I. 995549M), Joseph Camilleri (K.I. 617955M), Joan Muscat (K.I. 689648M), Maddalena sive Maude Muscat (K.I. 467247M), Giorgina Cordina (K.I. 200729M), Maria Concetta Cilia (K.I. 156831M), Mary Attard (K.I. 99032M), Anthony sive Anthony Dougall (K.I. 5641M), Raphael sive Ralph Dougall (K.I. 560746M), John Bernard Dougall (K.I. 570452M), Angelo Dougall (K.I. 266828M), George Fenech (K.I. 419823M), Mary Doris Camilleri (K.I. 409649M), Jane Cassar (K.I. 214552M), Francis sive Frans Vella (K.I. 435457M), Guza sive Josephine Calleja (K.I. 967450M), Filippa Vella (K.I. 182458M), Maria Concetta sive Connie Attard (K.I. 716961M), Anthony sive Tony Fenech (K.I. 534158M), Francis Andrew sive Franco Fenech (K.I. 458768M), Joseph sive Joe Fenech (K.I. 656056M), Margaret Garnisi (K.I. 402959M), Mary Pisani (K.I. 652754M), Andrew Schembri (K.I. 330233M), Doris Schembri (K.I. 244531M), Francis sive Frans Schembri (K.I. 15441M), Paula Giordmaina

(K.I. 516834M), Emmanuel sive Leli Camilleri (K.I. 121053M), Joseph Falzon (K.I. 93558M), Michael Falzon (K.I.44959M) u John Falzon (K.I.703260M)

kontra

Georgina Scicluna (K.I. 904746M), Andrew Camilleri (K.I. 168348M), Maria Concetta sive Cettina Camilleri (K.I. 385251M), Maria Dolores sive Doris Psaila (K.I. 219460M), Maria Dolores Manicaro (K.I. 171083M), Redent Galea (K.I. 519078M), Vincent Fenech (K.I. 225263M) u b`digriet tal- 25 ta`April 2017 gew mahtura l-Avv. Dr. Josette Sultana u l-P.L. Liliana Buttigieg bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-assenti Josephine Rosina Frendo u l-kompropjetarji mhux maghrufa tal-fond 45, Triq Santa Marija, Hal Ghaxaq.

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors prezentat fil-21 ta` Marzu 2017 li jaqra hekk :–

Illi l-partijiet fil-kawza odjerna huma kompropjetarji tal-fond bin-numru ufficcjali 45 fi Triq Santa Marija, Hal Ghaxaq li jikkonsisti fi tlett ikmamar zghar, bitha centrali quddiem u bitha zghira ohra fuq wara tal-fond;

Illi l-fond mertu ta` dan ir-rikors gja maghruf bin-numru 121 u qabel bin-numru 87 kien jappartjeni lill-konjugi Grazio Mizzi u Anna Mizzi nee` Busuttil hekk kif jidher mill-kuntratt ta` divizjoni fl-atti tan-Nutar Carmelo Farrugia tat-8 ta` Lulju 1932 hawn anness u mmarkat bhala Dok. A)

Illi dan il-fond ippervjena fuq l-ulied qua eredi ta` Grazio u Anna Mizzi nee` Busuttil, li huma Carmelo Mizzi, GianMari Mizzi, Giovanna Abdilla nee` Mizzi u Giuseppina Schembri nee` Mizzi;

Illi permezz ta` kuntratt ta` divizjoni tat-8 ta` Lulju 1932, tnejn mill-eredi ta` Grazio u Anna Mizzi – Giovanna Abdilla u Giuseppina Schembri – assenjaw ghadd ta` propjeta inkluz il-fond mertu ta` dan ir-rikors lil huthom is-subien Carmelo u GianMari Mizzi;

Illi hekk kif jidher mill-valutazzjoni tal-propjeta annessa bhala dokument A mal-att ta` divizjoni tal-1932, il-fond 45 fi Triq Santa Marija, li dak iz-zmien kien igib in-numru 87, kien akbar u dan ghaliex kien jifforma parti minn dar ohra li llum il-gurnata hija d-dar tar-rikorrenti Mary Agius li hija wkoll il-kompratrici flimkien ma` zewgha fuq l-att tal-konvenju;

Illi Carmelo Mizzi miet l-ewwel fost hutu fl-20 ta` Mejju 1945 (skont certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala Dok. B) filwaqt li GianMari Mizzi miet fl-1 ta` Novembru 1961 (skont id-denunzja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. C);

Illi skont it-testment unica charta tat-18 ta` Frar 1939 ta` Carmelo Mizzi (Dok. D), fost ghadd ta` disposizzjonijiet Carmelo Mizzi fost ghadd ta` disposizzjonijiet ohra iddispona billi halla bhala werrieta eredi universali ta` dak kollhu li kellhu u seta` jkollu lil hutu GioMaria Mizzi, Giuseppa mart Francesco Schembri u Giovanna mart Paolo Abdilla it-tlieta xorta wahda u kemm il-darba imut xi hadd minnhom jidhlu uliedhom u ulied uliedhom;

Illi Carmelo Mizzi miet l-ewwel fost hutu fl-1945 filwaqt li Giovanna Abdilla mietet fl-1946, Giuseppa Schembri fl-1957 u GianMari Mizzi fl-1961. Sehem Carmelo Mizzi minn din id-dar ghadda f`partijiet ugwali fuq GianMari Mizzi, Giovanna Abdilla u Giuseppina Schembri fil-kwota ta` 1/6 kull wiehed. Ghalhekk mal-mewt ta` Carmelo Mizzi, huh GianMari Mizzi kien sid fil-kwota ta` 2/3 (1/4 kien intiret mill-genituri tieghu, ¼ ghadda permezz ta` kuntratt ta` qsim filwaqt illi 1/6 intiret mill-wirt ta` Carmelo Mizzi) filwaqt li Giovanna Abdilla u Giuseppina Schembri kienu sidien fil-kwota ta` 1/6 kull wiehed ;

Illi GianMari Mizzi miet minghajr testment u wirtuh uliedu Giovanna Patista Busuttil u Indri Mizzi fi kwoti indaqs (⅓ kull wiehed). Giovanna Patista Busuttil istitwiet bhala unika eredi taghha lil bintha Mary Agius (Dok. E) (wahda mir-rikorrenti u l-kompratrici flimkien ma` zewgha fuq l-att ta` konvenju datat 15 ta` Marzu 2016). Ghalhekk Mary Agius hija ko-propjetarja fis-sehem ta` ⅓ ;

Illi Andrew sive Indri Mizzi kien emigra u miet l-Awstralja. Sa fejn jafu r-rikorrenti Indri Mizzi kellhu sebat`itfal bl-isem ta` Betty, Mary, Gracie, Diane, Johnny, Charlie u Joe li kienu kollha jghixu barra minn Malta. Il-kuntatt ma`

ulied Indri Mizzi ilu li nqata` u ghalhekk l-esponenti ma ghandhomx konferma fuq min ghaddha l-wirt tieghu u ma setax isir kuntatt ma` uliedu; Illi dwar is-sehem ta` 1/6 li kien jappartjeni lil Giovanna Abdilla, dan ghadda favur l-erbat uliedha – Lucrezia Dougall, Giuseppe Abdilla, Catherine Camilleri u Frances Vella – illum ilkoll mejta (Lucrezia Dougall mietet fl-4 ta` Frar 1939, Giuseppe Abdilla miet fit-28 ta` Awwissu 1960, Catherine Camilleri mietet fl-4 ta` Lulju 2007 u Frances Vella mietet fil-5 ta` Jannar 2004);

Illi Lucrezia Dougall halliet bhala eredi lil uliedha George Dougall, Angelo Dougall u Mary Attard. George Dougall miet fit-3 ta` Ottubru 2008 u halla bhala eredi lil Mary Attard, Angelo Dougall, Anthony Dougall, Raphael maghruf bhala Ralph Dougall u Bernard Dougall;

Illi Giuseppe Abdilla halla bhala eredi lit-tlett uliedu – Maria Cilia, Georgina Cordina u Lino Abdilla. Lino Abdilla kien emigra flimkien ma` martu Tessie Abdilla l-Awstralja. Huwa maghruf mill-esponenti li Lino u martu Tessie Abdilla huma mejta izda m`huwiex maghruf min huma l-eredi taghhom;

Illi Catherine Camilleri halliet bhala eredi lil uliedha Maud Muscat, Joan Muscat, Maria Camilleri u Joseph Camilleri;

Illi Frances Vella, li mietet l-ahhar fost l-ahwa halliet bhala eredi lil Maddalena sive Maud Muscat, Joan Muscat, Maria Camilleri, Joseph Camilleri, Mary Attard u Georgina Cordina;

Illi dwar is-sehem ta` Giuseppina Schembri, hija halliet bhala eredi lil uliedha Giuseppe Schembri u Sunta Fenech li mietu fl-20 ta` Novembru 1957 u 31 ta` Novembru 1980 rispettivament;

Illi Giuseppe Schembri halla bhala eredi lit-tmien uliedu – Emanuel Schembri, Carmel Schembri, Andrew Schembri, Doris Schembri, Frans Schembri, Maria Camilleri, Pawla Giordmaina u Sapienza Falzon;

Illi Emanuel Schembri miet fit-28 ta` Novembru 2008 u halla bhala eredi lil hutu Andrew u Doris Schembri (it-tnejn ghadhom hajjin u huma firmatarji tal-att tal-konvenju tal-2016). Carmel Schembri miet fit-28 ta` Frar 2005 u halla bhala eredi lil Andrew Schembri u Doris Schembri;

Illi Maria Camilleri mietet fil-11 ta` Jannar 2009 u halliet bhala eredi lis-sebat uliedha – Georgina Scicluna, Andrew Camilleri, Maria Concetta sive

Cettina Camilleri, Maria Dolores sive Doris Psaila, Josephine Rosina Frendo, Leli Camilleri u Agnes Galea. Agnes Galea mietet fis-7 ta` Jannar 2012 u l-eredi taghha huma Maria Manicaro u Redent Galea;

Illi Sapienza Falzon mietet fl-24 ta` Gunju 2006 u l-eredi taghha huma Joseph Falzon, Michael Falzon u John Falzon;

Illi dwar Sunta Fenech, hija halliet bhala eredi lil hamest uliedha – George Fenech (firmatarju fuq il-konvenju) u l-mejta Karmena Vella, Lucy Fenech, Paolo Fenech u GianMari Fenech;

Illi Karmena Vella mietet fl-20 ta` Mejju 1996 u l-eredi taghha huma Jane Cassar, Frans Vella, Andrew Vella (miet fil-11 ta` April 2012 u halla bhala eredi lil martu Filippa Vella), Dolores Camilleri u Guza sive Josephine Calleja;

Illi Lucy Fenech mietet fid-29 ta` April 1998 u halliet bhala eredi lil uliedha Connie Attard, Tony Fenech u Franco Fenech;

Illi Paolo Fenech miet fil-21 ta` Awwissu 1988 u halla bhala eredi lil Dolores Camilleri u Guza sive Josephine Calleja;

Illi GianMari Fenech miet fil-21 ta` Jannar 1989 u halla bhala eredi lil uliedu Joseph Fenech, Vincent Fenech, Margaret Garnisi u Mary Pisani;

Illi l-fond ilu mizmum in komuni ghal aktar minn tlett snin u sa fejn jafu r-rikorrenti hadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim ta` dan il-fond;

Illi r-rikorrenti, li jiffurmaw bejniethom l-akbar ghadd ta` komproprjetarji, qablu li dan il-fond ghandu jinbiegh lir-rikorrenti Mary Agius u zewgha Mario Agius versu l-prezz ta` hmistax-il elf euro (€15,000) u ghal dan il-ghan sar konvenju quddiem in-Nutar Marco Farrugia nhar il-15 ta` Marzu 2016, liema konvenju huwa soggett ghal ghadd ta` kundizzjonijiet fosthom li tinkiseb l-awtorizzazzjoni ta` dina l-Onorabbli Qorti ai termini tal-Art. 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta sabiex ikunu jistghu jipprocedu bil-bejgh ;

Illi Georgina Scicluna, Andrew Scicluna, Maria Concetta sive Cettina Scicluna, Doris Psaila, Maria Manicaro, Redent Galea u Vince Fenech huma l-

kompropjetarji dissidenti u li ma jridux jadixxu ghal dan il-bejgh u dan minghajr gusta kawza;

Illi dwar Josephine Rosina Frendo, sa fejn jafu l-esponenti hija tghix l-Awstralja izda m`ghandhom l-ebda kuntatt maghha. L-unika persuni li jista` jkun ghandhom kuntatt ma` Josephine Rosina Frendo huma hutha Georgina Scicluna, Andrew Scicluna, Cettina Scicluna, Doris Psaila izda in vista tal-fatt li ma riedux jaddivjenu ghall-konvenju, ma inghatat l-ebda informazzjoni lill-esponenti fejn toqghod biex hija tigi mgharrfa bil-konvenju;

Illi il-prezz ta` €15,000 ser jinghata versu l-ishma tal-partijiet eskluz it-terz li ghandha r-rikorrenti Mary Agius. Skont il-valutazzjoni tal-Perit Marvin Ellul datata 30 ta` Ottubru 2016, hawn annesa u mmarkata bhala Dok. F, il-valur tal-fond shih inkluz sehem ir-rikorrenti kompratrici Mary Agius huwa ta` cirka €16,000. Ghalhekk fl-umli opinjoni tar-rikorrenti, l-intimati mhux ser ikunu pregudikati bil-bejgh tal-fond de quo u dan ghaliex il-prezz tal-bejgh jisboq il-valur tal-ishma taghhom;

Ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ghandha tawtorizza dan il-bejgh kif iridu l-akbar ghadd ta` komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull wiehed minnhom ghandu;

IIlli ai fini tal-artikolu 495A (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta, ir-rikorrenti Mary Agius qed tannetti flimkien ma` dan ir-rikors affidavit (Dok. G) u kif ukoll arblu tar-razza (Dok. H) u prospett bl-ishma u l-valuri taghhom (Dok. I);

Illi ghar-ragunijiet fuq esposti ir-rikorrenti kienu kostretti jipprocedu bl-odjerna azzjoni li qed issir ai termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta sabiex ikun jista` jsir il-bejgh ta` dan il-fond;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. *Tawtorizza l-bejgh tal-fond bin-numru ufficjali 45 fi Triq Santa Marija, Hal Ghaxaq u dan skont id-dispozizzjonijiet tal-konvenju datat 15 ta` Marzu 2016 maghmul bix-xhieda tan-Nutar Marco Farrugia.*

2. *Tistabilixxi l-hin, il-jum u l-post, meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment.*

3. Tinnomina possibilment lin-Nutar Marco Farrugia bhala n-nutar li bix-xhieda tieghu sar il-konvenju sabiex jippubblika l-att relattiv ta` trasferiment.

4. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-intimat fl-eventwalita` li dawn jonqsu milli jidhru kif ukoll jirraprezentaw l-interessi tas-sidien mhux maghrufa u l-assenti Josephine Rosina Frendo quddiem in-nutar nominat ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta` trasferiment.

5. Tordna li f`kaz li xi hadd mill-intimat jonqos milli jidher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta` trasferiment, is-sehem tal-assenti jigi depozitat taht l-Awtorita` tal-Qorti permezz ta` cedola ta` depozitu mill-istess kuraturi deputati u dan fi zmien qasir u perentorju lilhom prefiss.

6. Tordna li l-prezz tas-sehem tas-sidien mhux maghrufa u dak ta` Josephine Rosina Frendo jigu depozitati taht l-Awtorita` tal-Qorti permezz ta` cedola ta` depozitu mill-istess kuraturi deputati u dan fi zmien qasir u perentorju lilhom prefiss.

U dan taht dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

Rat ir-risposta li pprezentaw il-kuraturi deputati fit-2 ta` Gunju 2017 li tghid :–

I. Illi f`dan l-istadju l-esponenti m`humiex edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri fi stadju aktar avvanzat tal-proceduri jekk ikun il- kaz.

II. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl- ispejjez.

Rat in-nota li pprezenta l-intimat Vincent Fenech fit-23 ta` Mejju 2017 fejn irrileva illi huwa kien kontra l-bejgh, billi min kien ser jixtri huwa wiehed mill-eredi, u billi l-istima tal-perit kienet antika u baxxa.

Rat in-nota li pprezentaw ir-rikorrenti fit-8 ta` Gunju 2017 fejn iddikjaraw illi l-intimati Georgina Scicluna, Andrew Camilleri, Josephine Frendo, Cettina Camilleri, Maria Dolores Psaila, Redent Galea u Maria Manicaro rratifikaw il-konvenju mertu ta` dan il-procediment.

Rat in-nota li pprezenta l-intimat Vincent Fenech fis-16 ta` Gunju 2017 fejn iddikjara illi kien iffirma l-konvenju in kwistjoni fil-15 ta` Gunju 2017.

Rat in-nota ta` l-atturi ta` l-10 ta` Lulju 2017.

Rat illi skont il-verbal tal-udjenza tat-13 ta` Lulju 2017, l-unici komproprjetarji mill-kompropjetarji li ma kienux irrattifikaw il-konvenju kienu dawk il-komproprjetarji li m`humiex maghrufa u li huma rapprezentati mill-kuraturi deputati.

Semghet ix-xiehda tal-Perit Marvin Ellul fl-udjenza tat-13 ta` Lulju 2017 u rat id-dokumenti li pprezenta.

Rat in-nota b`dokument li pprezentaw l-atturi fl-istess udjenza.

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghad-decizjoni ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. <u>Provi</u>

<u>Ir-rikorrenti Mary Aguis</u> xehdet illi komproprjetarja flimkien ma` ghadd ta` persuni ohra tal-fond 45, Triq Santa Marija, Ghaxaq. Il-fond jaghmel parti mill-assi ta` wirt. Il-kompropjetarji huma bosta fl-ghadd u ilhom is-snin in komun. Qalet illi hija tixtieq tixtri dan il-fond sabiex tghaqqdu mal-fond taghha. L-uzu tal-fond in komuni huwa ferm limitat peress li huwa kemmxejn zghir u hemm twieqi ta` terzi jaghtu ghal go fih. M`ghandux l-arja tieghu. Lanqas ma huwa komodament divizibbli biejn il-komproprjetarji kollha.

Stqarret illi wara li sar il-konvenju ghand in-Nutar Dr Marco Farrugia,

mir-ricerki rrizulta li hija ghandha sehem akbar minn dan il-fond mill-ohrajn u cioe` ghandha terz minnu mhux wiehed minn sitta.

Xehdet illi nkarikat lill-Perit Marvin Ellul sabiex jaghmel stima ta` l-fond. Ll-perit ivvaluta l-fond fl-ammont ta` EUR 16,000.

Kompliet tixhed illi hi u zewgha offrew li jixtru iz-zewg terzi tal-fond ghall-prezz ta` EUR 15,000.

Qalet illi minkejja li l-intimati Georgina Scicluna, Andrew Camilleri, Cettina Camilleri, Doris Psaila u Vince Fenech kienu prezenti ghand in-Nutar ghall-konvenju, baqghu ma ffirmawx il-konvenju bla raguni valida. Ghal xi raguni l-intimati Maria Manicaro u Redent Galea ma kinux prezenti minkejja li kienu mgharrfa filwaqt li Josephine Frendo ma kinitx prezenti ghaliex tghix barra minn Malta.

Xehdet li xi komproprjetarji u hi ppruvaw jaghmlu tfittxija sabiex isibu min kienu l-komproprjetarji rimanenti u cioe` l-eredi ta` Indri Mizzi u l-eredi tal-konjugi Lino u Tessi Abdilla izda ma setghux jaslu ghal min kienu jew fejn jghixu.

Ghalhekk saret din il-kawza. Qalet illi hi u kull min iffirma l-konvenju accettaw il-pattijiet u kundizzjonijiet tal-konvenju.

Perit Marvin Ellul xehed li ghamel stima tal-fond in kwistjoni fl-2015.

Stqarr illi l-post huwa zghir, qadim u fil-prezent bla uzu.

Qal illi l-post jinsab qrib il-Knisja Parrokkjali ta` Hal-Ghaxaq.  Jikkonsisti fi tlett ikmamar zghar, bitha centrali quddiem u bitha zghira ohra fuq wara. Ezatt kif wiehed jidhol mill-bieb principali, isib kamra zghira ta` madwar 2.4m x 3m. Wara din il-kamra, aktar lejn il-genb tax-xellug, wiehed isib bitha zghira, fejn hemm ukoll tarag li jwassal ghall-ewwel sular tiela` minn go fiha. Din il-bitha ghandha twieqi ta` terzi jiehdu l-arja u d-dawl minnha. Minn din il-bitha, hemm access ghal kamra ohra, li tinsab fuq wara ta` l-post u ghandha l-qies ta` ta` madwar 2.4 m x 3 m. Id-dahla li twassal ghal din il-kamra mill-bitha hija pjuttost baxxa ghax tinsab taht pjan tat-tarag ta` fond ta` terzi.

Kompla stqarr illi wara din il-kamra, hemm bitha ta` madwar 2.7m x 3m.

Fuq il-lemin ta` din il-bitha, hemm kamra zghira li ghandha wisa` ta` madwar 0.9m x 3m li tintuza bhala *store.*

Qal li kif jitla` fl-ewwel sular isib kamra ohra zghira xi ftit imxattra u bil-qisien ta` madwar 2.4m x 3m, liema kamra taghti ghal terazzin zghir li jaghti ghall-faccata.

Il-fond ghandu biss l-arja ta` fuq l-ewwel kamra. Huwa f`kondizzjoni tajba. Illum huwa sprovvista mis-servizz ta` dawl u ilma.

Kompla jghid illi fl-istima li ghamel hemm miktub illi l-mod kif huwa mqassam il-fond jillimita hafna l-uzu tieghu billi l-kmamar huma pjuttost zghar u l-post ma jistax jikber. L-uzu tieghu bhala residenza kif inhu llum huwa difficli hafna ghax il-fond huwa zghir u m`ghandux bizzejjed kobor, apparti li biex tghaddi minn kamra ghall-ohra trid bilfors tghaddi mill-bitha. Il-fond lanqas ma jista` jigi konvertit ghal garage ghax il-kamra ta` quddiem hija qasira u mxattra u l-parti tal-bitha tinsab spustata laterlament u ma tigix quddiem il-faccata. Fil-fehma tieghu l-aktar potenzjal li ghandha din il-proprjeta` hija li tigi mniffda ma` xi proprjeta` adjacenti.

Qal illi fl-2015 huwa stima l-valur tal-fond fl-intier tieghu fl-ammont ta` circa EUR 16,000.

Kompla stqarr illi huwa kien qed jixhed fl-2017. Bejn l-2015 u l-2017, il-valur tal-post zdied ghal EUR 20,000. Minkejja r-restrizzjonijiet li semma aktar kmieni, il-valur tal-proprjeta` xorta jizdied effett taz-zieda fil-prezz tal-propjeta` in generali fis-suq.

III. Il-fatti

Il-partijiet fil-kawza huma lkoll komproprjetarji tal-fond 45, Triq Santa Marija, Ghaxaq. Ir-rikorrenti li flimkien ghandhom l-akbar sehem indiviz tal-fond qablu u accettaw illi wahda minnhom u cioe` Mary Agius tixtri u takkwista l-fond ghal EUR 15,000. Fil-fatt sar konvenju quddiem in-Nutar Dr Marco Farrugia fil-15 ta` Marzu 2016. L-att kien soggett ghal diversi pattijiet u kundizzjonijiet fosthom li kellha tinkiseb l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex isir il-kuntratt a tenur tal-art 495A tal-Kap 16. Skont ir-rikorrenti, il-fond kien ilu fi stat ta` komunjoni ghal aktar minn tlett snin u li ma kien hemm ebda azzjoni pendenti ghad-divizjoni tal-proprjeta`.

IV. L-Art 495A tal-Kap 16

Id-disposizzjoni taqra hekk :-

495A. (1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta` indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta` xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b`dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta` komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.

(2) It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta` rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll 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. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.

(3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux 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. Ir-reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f`ġurnal wieħed ta` kuljum.

(4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista` jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti.

(5) Il-komproprjetarji l-oħra kif ukoll il-kuraturi jistgħu, fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika li ssirilhom tar-rikors, jew fil-każ ta` komproprjetarju li ma jkunx ġie notifikat bir-rikors fi żmien għoxrin ġurnata mill-aħħar pubblikazzjoni msemmija fis-subartikolu (3), jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x`ikun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-

bejgħ.Kap. 12.

(6) Meta tiġi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista` għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal- Kodiċi ta` Organizzazzjoni uProċedura Ċivili.

(7) Il-qorti għandha tiddeċidi dwar ir-rikors, u jekk tiddeċidi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x`ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha iktar minn hekk (a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment (b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta` att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att (c) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-kuntratt jew istrument ieħor ta` trasferiment.

(8) Il-qorti tista`, billi jsirilha rikors minn xi parti li jkollha interess, tibdel il-jum, il-ħin jew il-post fejn ikun ser isir it-trasferiment.

(9) Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f`każ li l-qorti tkun ċaħdet ir-rikors skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista`, minkejja d-dispożizzjonijiet l-oħra ta` dan l-artikolu, tordna l-bejgħ tal-beni b`liċitazzjoni skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 521 u 522.

Imbaghad l-Art 495B tal-Kap 16 ighid :-

(1) Il-perjodu ta` tliet snin stipulat fl-artikoli 495(3) u495A(1) għandu japplika fir-rigward ta` kull proprjetà in komun li għaliha japplikaw l-imsemmija artikoli u li, fl-1 ta` April jew wara, tkun fil-pussess in komun tal-komproprjetarji tagħha għal perjodu ta` mill-anqas tliet snin.

(2) Il-perjodi ta` għaxar snin li qabel kienu previsti fl-artikoli 495(3) u 495A(1) (qabel ma ġew emendati) u ta` ħames snin li qabel kien previst fl-artikolu 495B (qabel ma ġie sostitwit) rispettivament u kif fis-seħħ

qabel l-1 ta` April 2016 ma għandhomx jibqgħu japplikaw wara l-1 ta` April 2016.

(3) Proprjetà immobbli trasferita abbażi ta` sentenza tal-qorti mogħtija skont l-artikolu 494(1) u li ma tkunx tinsab f`area ta` reġistrazzjoni ta` artijiet għall-finijiet tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta` Artijiet għandha, minkejja d-dispożizzjonijiet ta` kull liġi oħra, titqies li tikkostitwixxi area ta` reġistrazzjoni ta`artijiet għall-finijiet tal-imsemmi Att u għandha tiġi reġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet min-Nutar li jippubblika l-att ta` trasferiment bl-ispejjeż ikunu fuq il-persuna li tirċievi l-proprjetà.

Il-Qorti tirrimarka illi azzjoni li tkun tentata skont l-Art 495A tal-Kap 16 tagħti l-fakoltà lill-Qorti li tawtorizza l-bejgħ ta` proprjetà indiviza meta l-maġġoranza tal-komproprjetarji jkunu jridu jbiegħu u l-bqijaa ma jkunx iridu jbiegħu kapriċċjożament.

Fil-laqgha li saret fil-11 ta` Mejju 2004 tal-Kumitat Permanenti għall-Konsiderazzjoni ta` Abbozzi ta` Liġi, l-Onor. Av. Carmelo Mifsud Bonnici kien stqarr illi l-għan ghall-introduzzjoni tad-disposizzjoni kien prinċipalment sabiex il-Qorti tkun tista` tawtorizza bejgħ ta` proprjetà meta "*grupp ta` komproprjetarji li jridu jbiegħu l-proprjetà u wieħed minnhom ma jridx ibiegħ kapriċċjożament.*"

Meta kien qed jindirizza dak il-Kumitat, dak l-istess kelliem kompla jgħid illi : "*nipprovaw inkissru dak il-power of veto u qed ngħidu li trid tkun ilek ten years in common.*"

Bl-emendi li dahlu bl-Att XIV tal-2016, iz-zmien ta` ghaxar snin nizel ghal tliet snin.

Fid-decizjoni li tat fil-31 ta` Mejju 2017 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe</u>** din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk dwar l-Art 495A tal-Kap 16:

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-disposizzjoni 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 ibieghu 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 …

…

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

(ara wkoll : id-decizjoni li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Marzu 2011 fil-kawza **D.G. Limited et vs L-Av. Dr. Yana Micallef Stafrace noe)**

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta` Gunju 2011 fil-kawza **David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe** fejn inghad :-

L-iskop ta` dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita ttrasferiment ta` proprjeta intera meta jkun hemm proprjetarji ta` minoranza ta` ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment talintier tal-proprjeta in komun. Hi fil-fatt forma ta` trasferiment forzat li ghalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi `pregudizzju serju` ghal drittijiet tal-minoranza.

(ara wkoll : id-decizjonijiet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta` April 2017 fil-kawza **Victor Bonavia vs. Paul Bonavia** u fit-28 ta` Gunju 2017 fil-kawza **Helen Zammit et vs Madeleine Muscat**).

V. Konsiderazzjonijiet ta` din il-Qorti

Il-Qorti rat il-provi.

Hadet konjizzjoni tad-dokumenti kollha li r-rikorrenti prezentaw mar-rikors promotur.

Ghamlet ezami tad-dokumenti dwar il-provenjenza tal-proprjeta` (fol 7 sa 28).

Qieset li z-zmien kemm il-fond de quo ilu in komunjoni jaqbez it-tliet snin.

Ikkunsidrat il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju tal-15 ta` Marzu 2016 (fol 29 sa 33).

Hadet kont tal-bidla fil-posizzjoni li hadu fil-kors tal-kawza dawk l-intimati li mhux rapprezentati minn kuraturi deputati meta irratifikaw il-konvenju (fol 55 u fol 70).

Jirrizulta kemm mic-certifikat rilaxxjat mill-Perit Marvin Ellul (fol 34 sa 35), mix-xiehda viva voce tal-istess perit, kif ukoll mir-ritratti li ttiehdu u mill-pjanta li pprezenta l-istess perit (Dok ME1) illi l-prezz miftiehem ghall-bejgh tal-fond huwa vantaggjuz ghaliex se jinbiegh bi prezz aktar oghli milli kien stmat illi jiswa.

Tirrizulta in atti d-dikjarazzjoni guramentata ta` Mary Agius skont l-Art 495A(4) [fol 36 sa 37].

Ma jirrizultax illi hemm pendenti xi kawza ta` divizjoni tal-proprjeta` in kwistjoni.

Hadet konjizzjoni tal-ghadd u tal-porzjonijiet li jippossjedi kull kompropjetarju skont l-Art 495A(2) [fol 38 sa 40].

Fil-kaz tal-lum, billi l-azzjoni qed issir ukoll kontra kuraturi deputati billi xi kompropjetarji huma assenti minn dawn il-Gzejjer jew mhux maghrufa, kien jinkombi fuq ir-rikorrenti illi jassikuraw it-tharis tal-Art 495A(3). Ir-rikorrenti qaghdu ma` dan l-obbligu (ara fol 58 sa fol 66),

Il-Qorti ssib illi r-rekwiziti procedurali u sostanzjali kollha mehtiega sabiex tista` timxi l-azzjoni kienu osservati mir-rikorrenti.

Tibqa` l-kwistjoni jekk il-bejgh propost mir-rikorrenti mhux ser ikun ta` _pregudizzju gravi_ (il-kliem tal-ligi) ghas-sidien minoritarji li mhux qed jaqblu mal-bejgh.

Il-Qorti terga` tirrimarka illi fil-kors tal-kawza l-konvenju in kwistjoni kien rattifikat mill-bicca l-kbira tal-kompropjetarji, u l-unici li ma rratifikawx huma dawk li l-identita` taghhom hijiex maghrufa u li huma rapprezentati mill-kuraturi deputati.

Fir-risposta taghhom ghar-rikors promotur, ghalkemm il-kuraturi deputati ma opponewx il-bejgh, is-silenzju taghhom ma jfissirx akwiexxenza da parti tal-minoranza.

Meta tinqala` sitwazzjoni bhal din tal-lum fejn l-identita` ta` certi kompropjetarji, zghir kemm ikun zghir is-sehem indiviz taghhom taghhom, il-Qorti trid tassikura ruhha jekk mill-assjem ta` fatti u cirkostanzi tal-kaz kif jirrizultaw mill-provi tkunx sodisfatta illi l-bejgh mhux se jirreka **pregudizzju gravi** lil dawn il-kompropjetarji minoritarji. L-Art 496A(6) jimponi fuq il-Qorti l-obbligu li tqis kull fattur rilevanti inkluz il-valur tal-proprjeta u l-prezz tal-bejgh u tordna li ssir stima - jekk ikun il-kaz.

Abbazi tal-fatti u cirkostanzi ta` dan il-kaz, il-Qorti ma tarax il-htiega li tordna li ssir stima tal-fond de quo minn perit tekniku ghaliex hija sodisfatta li bil-bejgh kif propost hadd mill-kompropjetarji mhux maghrufa la ser igarrab pregudizzju u wisq anqas xi pregudizzju gravi. Taghmel din il-konsiderazzjoni wara li kkostatat il-limitazzjonijiet oggettivi tal-fond ut sic relatati mal-prezz ta` zewg terzi fl-ammont ta` EUR 15,000 billi Mary Agius ghandha t-terz indiviz. Skont il-Perit Marvin Ellul, illum il-prezz fl-intier tal-fond huwa EUR 20,000. Dan ifisser illi z-zewg terzi ndivizi tal-istess jammontaw ghal EUR 13,333,33 meta l-prezz tal-bejgh ta` dawk iz-zewg terzi kien iffissat fl-ammont ta` EUR 15,000 skont il-konvenju de quo. Il-bejgh kif propost huwa vantaggjuz ghall-kompropjetarji mhux maghrufa.

Il-Qorti qieset ukoll illi l-konvenju ma fih ebda kundizzjoni li mhix solitament inkluza fi skritturi ta` din ix-xorta. Il-kundizzjonjiet ma jikkostitwixxu ebda piz jew konsegwenza li b`xi mod jistghu jgibu maghhom xi pregudizzju ta` xi natura.

In vista ta` l-premess, it-talbiet tar-rikorrenti sejrin jigu milqugha,

billi ma hemm l-ebda ostakolu sabiex jirnexxi l-procediment.

Fuq nota finali, il-Qorti tosserva li fil-konvenju in kwistjoni,, il-weghda ta` bejgh tirrigwarda s-sehem indiviz ta` hamsa minn sitta tal-fond. Abbazi tax-xiehda ta` Mary Agius, il-bejgh ghandu jkun ta` zewg terzi ndivizi tal-fond billi mir-ricerki rrizulta li Mary Agius kellha diga` terz tal-istess.

In kwantu ghall-ispejjez, il-Qorti hija tal-fehma illi dawn ghandhom jigu sopportati mill-kontendenti skont is-sehem rispettiv taghhom, aktar u aktar meta pendente lite kien hemm rattifika tal-konvenju mill-bicca l-kbira mill-intimati. L-ispejjez tal-kuraturi deputati jithallsu skont il-ligi.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda, bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Art 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta, taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Riferibbilment ghall-ewwel talba, tawtorizza l-bejgh tal-fond bin-numru ufficjali 45, fi Triq Santa Marija, Hal-Ghaxaq, skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju datat 15 ta` Marzu 2016 ezebit a fol 29 sa 33 tal-process.

Riferibbilment ghat-tieni talba, tordna li l-kuntratt tal-bejgh u relattiv trasferiment tal-fond bin-numru ufficjali 45, fi Triq Santa Marija, Hal-Ghaxaq, isir nhar il-Hamis 28 ta` Dicembru 2017 fil-11.00 a.m. fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta.

Riferibbilment ghat-tielet talba, tinnomina lin-Nutar Pubbliku ta` Malta, Dottor Marco Farrugia, sabiex jippubblika l-att relattiv ta` bejgh u trasferiment tal-fond bin-numru ufficjali 45, fi Triq Santa Marija, Hal-Ghaxaq, abbazi tal-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju datat 15 ta` Marzu 2016 ezebit a fol 29 sa 33 tal-process.

Tinnomina lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici bhala kuratur tal-kontumaci, ghall-finijiet u effetti kollha tar-raba` talba.

Tipprovdi dwar il-hames u sitt talbiet, billi tordna illi kull eventwali depozitu, permezz ta` cedola taht l-awtorita` tal-qorti, ghandu

jsir mill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici fi zmien hmistax-il jum mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Mill-ammont depozitat, ghandhom jitnaqqsu (a) l-ispejjez tad-depozitu, (b) kwalunkwe taxxa li tkun dovuta fuq il-kuntratt relattivament ghas-sehem tal-kompropjetarju involut u (c) kif ukoll l-ispejjez u d-drittijiet ta` din il-kawza skont kif se jinghad fil-paragrafu li jmiss.

Tordna illi l-kuraturi deputati Avukat Dottor Josette Sultana u l-Prokuratur Legali Liliana Buttigieg kif ukoll il-kuratur tal-kontumaci Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici ghandhom jithallsu skont il-ligi.

Tordna li l-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu mill-partijiet skont is-sehem rispettiv taghhom tal-fond bin-numru ufficjali 45, fi Triq Santa Marija, Hal-Ghaxaq.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Maria Ruth Ciantar
Deputat Registratur