MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum it-23 ta' Novembru, 2017.

Rikors Numru 1032/2015

Alexandra Ellul (ID 530386 M) bhala mandatrici in forza ta' prokura, ta' Paul Farrugia (Passaport Ingliz Nru. 110520205) assenti minn dawn il-gzejjer

vs.

B'digriet tat-12 ta' Novembru, 2015, il-Qorti nominat lil Dr Patrick Valentino u l-Prokuratur Legali Helen Valenzia bhala Kuraturi ghal Maria Carmela Busuttil, Federico De Noto, Rev Giuseppe Testaferrata, Rosaria Tabone, Vincenzo Testaferrata u Emanuele Testaferrata De Noto

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-2 ta' Novembru, 2015 li permezz tieghu r-rikorrenti *nomine* sintetikament esponiet is-segwenti, (ara foll 2):

1.1. Illi l-awtur tar-rikorrenti, Giuseppe Maria Farrugia, maghruf ukoll bil-kunjom Farrugia Testaferrata, kien wiret diversi proprjetajiet, inkluz is-sehem ta' nofs kwart ta' sehem ta' wiehed minn tlieta (⅓) minn sehem indiviz ta' ghalqa maghrufa bhala 'Tal-Mziebel', limiti tal-Fgura, qabel imsejha 'Ta' San Clement';

1.2. Illi l-imsemmija proprjeta` kien wiritha permezz ta' testment *in atti* tan-Nutar Dottor L. (*recte* Giovanni) Azzopardi, datat il-25 ta' Mejju, 1924, minghand Paolina Testaferrata De Nato, (ara foll 5 u 10 et seq.);

1.3. Illi permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Carmelo Farrugia datat it-3 ta' Jannar, 1934, l-istess Giuseppe Maria Farrugia akkwista wkoll is-sehem ta' zewg partijiet minn tlieta, (⅔), indivizi tal-istess proprjeta` in dizamina, (ara foll 12);

1.4. Illi l-istess Farrugia fuq indikat akkwista wkoll sehem ta' wiehed minn erbgha, (¼), indivizi tal-istess proprjeta` in dizamina, u dan, permezz z ta' kuntratt *in atti* tal-istess Nutar Carmelo Farrugia, datat is-6 ta' Frar, 1934, (ara foll 21);

1.5. Illi permezz ta' testment iehor datat it-18 ta' Dicembru, 1941, *in atti* tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle, l-imsemmi Giuseppe Maria Farrugia istitwixxa lir-rikorrenti Paolino Farrugia bhala eredi universali tieghu, (ara foll 31);

1.6. Illi rizultat tal-istess ir-rikorrenti Paul Farrugia ghandu l-maggoranza tal-ishma fil-proprjeta` *de quo stante* li jippossjedi is-sehem ta' hdax minn tnax, (11/12), fiha;

1.7. Illi l-imsemmija proprjeta` ilha mizmuma fi stat ta' komunjoni ghal izjed minn ghaxar (10) snin u hadd mis-

sidien ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal biex il-proprjeta` in dizamina tinqasam;

1.8. Ill i r-rikorrenti *nomine* sab il-bejgh tal-proprjeta` in kwistjoni kif jirrizulta mill-konvenju datat it-13 ta' Settembru, 2015, (ara foll 39);

1.9. Illi l-konvenju indikat fil-paragrafu precedenti hu suggett ghall-akkwist tas-sehem rimanenti tal-proprjeta` in kwistjoni, (ara foll 40);

1.10. Illi r-rikorrenti, *quo* sid tal-maggoranza tal-ishma in kwistjoni, jrid li jsir il-bejgh tal-proprjeta` in kwistjoni skont it-termini tal-konvenju fuq indikat;

1.11. Illi l-prezz stipulat fuq il-konvenju *de quo* hu wiehed reali li jirrifletti l-prezz tas-suq, (ara foll 40);

1.12. Illi l-intimati mhux ser ikunu gravament pregudikati kemm-il darba jigi ordnat il-bejgh *de quo*;

1.13. Illi ghalhekk, l-intimati m'ghandhom l-ebda gustifikazzjoni biex ma jersqux ghall-istess bejgh;

1.14. Illi ghalhekk ir-rikorrenti *nomine* aderiet din il-qorti biex *a tenur* tal-artiklu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, (minn issa 'l quddiem Kap 16) din:

1.14.1. Tawtorizza l-bejgh tal-proprjeta` maghrufa bhala 'Tal-Mziebel', limiti tal-Fgura, gia` 'Ta San Clement' skont it-termini tal-Konvenju fuq riferit datat it-13 ta' Settembru, 2015;

1.14.2. Tordna li jigi konkluz il-bejgh *de quo* bil-prezz u kundizzjonijiet pattwiti fil-konvenju fuq riferit;

1.14.3. Tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Roland Wadge biex jippubbliku l-att notarili relattiv fil-jum, hin u post li din il-qorti joghgobha tiffissa;

1.14.4. Tahtar kuraturi deputati biex jidhru f'isem dawk li jonqsu li jidhru ghall-imsemmi kuntratt;

1.14.5. Bl-ispejjez kontra l-intimati;

2.0. Rat ir-risposta datata l-4 ta' Dicembru, 2015, li permezz taghha l-kuraturi deputati nominati irrispondew sintetikament is-segwenti, (ara foll 140);

2.1. Illi ghandhom jigu pprezentati s-segwenti dokumenti:

2.1.1. Certifikat tal-mewt ta' Paola Testaferrata de Noto u ta' zewgha, kemm- il darba kienet mizzewga;

2.1.2. Ricerki testamentarji ta' l-istess Paola Testaferrata De Noto u ta' zewgha jekk ikun il-kaz, ghall-finijiet ta' testmenti sigrieti;

2.1.3. Ricerki ta' trasferimenti tal-istess persuni indikati qabel mill-eta` meta kienu kapaci jiricievu u jittrasferixxu proprjeta` sad-data tal-mewt taghhom biex ikun stabbilit jekk il-porzjon tal-proprjeta` meritu tal-kawza odjerna kienx ghadu fil-patrimonju taghhom meta mietu;

2.1.4. Certifikat tal-mewt ta' Giuseppe Maria Farrugia u martu jekk kien mizzewweg, flimkien ma ricerki addizzjonali rigwardanti l-perjodu meta kienu kapaci jiddisponu permezz ta' testment *stante* li dawk esebiti jkopru biss il-perjodu bejn l-1940 u l-1943;

2.1.5. Ricerki testamentarji ta' Giuseppe Maria Farrugia u martu jekk ikun il-kaz ghall-finijiet ta' testmenti sigrieti;

2.1.6. Ricerki ta' trasferimenti ta' Giuseppe Maria Farrugia u martu mill-eta` meta kienu kapaci jircievu u jittrasferixxu proprjeta` sad-data tal-mewt taghhom biex ikun stabbilit jekk il-porzjon tal-proprjeta` meritu tal-kawza odjerna kienx ghadu fil-patrimonju taghhom meta mietu;

2.1.7. Ricerki ta' trasferiment tar-rikorrenti mill-gurnata ta' meta sar kapaci jittrasferixxi sal-gurnata li giet istitwita l-kawza odjerna biex jigi accertat li l-art

meritu ta' din il-procedura ghadha fil-patrimonju tieghu;

2.2. Illi preliminarjament ukoll jigi ccarat kif qed jigi premess li l-awtur tar-rikorrenti *nomine* ghandu l-ishma minnu rikjamati fir-rikors guramentat promotur;

2.3. Illi *di piu`* ghandu jinghata prospett tas-sehem ta' Maria Carmela Busuttil u l-provenjenza tal-istess sehem;

2.4. Illi jigi ccarat kif il-konvenju in dizamina:

2.4.1. Jispecifika li l-prezz thallas kollu; izjda hemm ukoll pattwit

2.4.2. Li l-bilanc jithallas kif il-venditur jista' jindika, (ara foll 40);

2.5. Illi fil-mertu jigi assigurat kif il-prezz pattwit ta' €8,000.00 ghal art ta' 937 metru kwadru jirrifletti l-prezz tas-suq;

2.6. Illi jigi wkoll ipprovat kif il-kejl ta' 5 mondelli hu ekwivalenti ghal 937 metru kwadru;

2.7. Illi mill-bqija mhumiex edotti mill-fatti;

2.8. Illi ghalhekk jirriservaw id-dritt ta' risposti ulterjuri u xhieda ohra;

3. Rat id-digriet taghha datat il-15 ta' Marzu, 2016, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, hadet perit tekniku limitatament ghall-eccezzjonijiet numru 5 u 6, (ara foll 141);

4. Rat ir-relazzjoni peritali datata s-16 ta' Gunju, 2017, (ara foll 154);

5. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti;

6. Rat il-verbal datat l-14 ta' Gunju, 2017, li permezz tieghu l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet infurmaw lill-qorti li l-kawza setghet tithalla ghas-sentenza fuq il-provi prodotti *in atti*, (ara foll 546);

Ikkunsidrat:

7. Illi l-azzjoni odjerna hi ibbazata fuq l-artiklu 495A tal-Kap 16;

8. Illi dan l-artiklu jistipula s-segwenti:

> "Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata, meta xi haga tkun inzammet in komun ghal izjed minn tliet snin u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta` li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftehmu dwar il-bejgh ta' xi proprjeta` partikolari 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;"

Ikkunsidrat:

9. Illi l-imsemmi artiklu ghalhekk jawtorizza lill-qorti kolpita b'talba ibbazata fuq l-imsemmi artiklu 495A tal-Kap 16 biex tissanzjona talba ghall-bejgh ta' proprjeta` indiviza meta l-maggoranza tal-komproprjetarji jkunu jridu jbieghu l-proprjeta` mizmuma b'mod indiviz, u l-proprjetarji l-ohra, ghal xi raguni jew ohra ma jkunux iridu jaghmlu hekk;

10. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fl-ismijiet ***David Abela nomine vs. Dr Simon Micallef Stafrace nomine et***, datata t-***30 ta' Gunju, 2011***, li ssottolineat is-segwenti:

> "L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta` intiera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux, jew ma jistghux, jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta` in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li ghalih il-ligi tpoggi paramentru ben

car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi ‘pregudizzju serju’ ghal drittijiet tal-minoranza”;

Ikkunsidrat:

11. Illi l-mansjoni tal-qorti fil-procedura in dizamina hi li tara jekk ikunux gew sodisfatti r-rekwiziti procedurali u sosstantivi tal-azzjoni tar-rikorrenti kif stabbiliti fl-artiklu pre-citat 495A tal-Kap 16;

12. Illi sussegwentement l-istess qorti ghandha wkoll tiddetermina jekk il-bejgh propost mir-rikorrenti ikunx ta’ pregudizzju gravi ghall-intimati li ma jkunux qed jikkondividu l-bejgh *de quo*;

Ikkunsidrat:

13. Illi *di piu`* l-istess artiklu fuq citat jispecifika il-metodologija li ghandha tintuza fir-rigward, senjatament:

> “2. It-talba lill-qorti ghandha ssir permezz ta’ rikors li mieghu jkun 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”;

Ikkunsidrat:

14.0. Illi fid-dawl tal-istess rekwiziti stipulati u riprodotti fil-paragrafu precedenti jinghad sintetikament is-segwenti:

14.1. Illi r-rikorrenti *nomine* jirrizulta li naqqset tipprezenta dikjarazzjoni tas-sidien kif hemm tassattivament rikjest;

14.2. Illi jirrizulta wkoll li l-istess rikorrenti *nomine* naqset li tipprezenta *in atti* l-prospett li juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed mill-komproprjetarji jista’ jkollu fir-rigward;

15. Illi ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti naqset li tissodisfa r-rekwiziti stabbiliti fl-artiklu 495A (2) tal-Kap 16;

16. Illi *di piu`*, minn ezami akkurat tal-atti pprezentati fil-process, ma jirrizultax jekk hemmx xi kawza fuq divizjoni tal-proprjeta` in dizamina bejn is-sidien;

Ikkunsidrat:

17. Illi in vista tal-fatt li ma gewx sodisfatti r-rekwiziti stipulati fl-imsemmi artiklu 495A (2) tal-Kap 16, jirrizulta li ghadhom jezistu ostakoli procedurali ghall-prosegwiment ulterjuri tal-procedura odjerna;

Ikkunsidrat:

18.0. Illi in vista tal-fatt ghalhekk li r-rekwiziti tal-artiklu 495A (2) tal-Kap 16 ma gewx sodisfatti, r-rikorrenti *nomine* ma tistax titqies li pprovat il-kaz taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

18.1. Tirrespingi t-talbiet tar-rikorrenti *nomine*;

18.2. Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti *nomine*.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI