



## QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tlieta 27 ta` Marzu 2018

Kawza Nru. 5  
Rik. Nru 901/2017 JZM

Maria Carmela Borg, Paul Mifsud, Alfred Mifsud, Josephine sive Joyce Vella, Sandra Endrich, Angela Cauchi, Josephine Tabone, Bertha sive Alberta Borg, Antonia Sammut, Mary Bezzina, Marie Veronique Sultana, Erik Francis Georges Mifsud u Paul Borg

*kontra*

L-Avukat Dr Victor J Bugeja LL.D. u l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud li b`digriet tas-27 ta` Dicembru 2017 gew nominati bhala Kuratur Deputati mahtura sabiex jirrapprezentaw lill-eredi mhux maghrufa tal-mejjet Carmelo Bugeja, sidien ta` kwart (1/4) indiviz tal-fond urban bin-numru sebgha u tletin (37), fi Triq l-Isperanza, Mosta

## **Il-Qorti :**

### **I. Preliminari**

Rat ir-rikors prezentat fit-3 ta` Ottubru 2017 li jaqra :-

*Illi permezz ta` att notarili ta` divizjoni pubblikat min-Nutar Pubbliku Francesco Catania fis-26 ta` Gunju 1924 (hawn anness bhala "Dok A"), il-fond urban, deskritt fuq dak l-att bhala "la casa in Mosta, Strada Speranza, numero quattordici (no14), libera e franca da pesi e servitu...", u li lllum ghandu n-numru sebgha u tletin (37), gie assenjat, bhala l-Ewwel Porzjoni, b`titolu ta` divizjoni lill-ulied il-mejjet Paolo Bugeja, u cioe` lil Natalizia Bugeja, Vittoria Bugeja, Carmela Galea, Maria Bugeja, Gio Maria Bugeja u Carmelo Bugeja, u dan f`ishma indaqs bejniethom.*

*Illi l-esponenti huma l-eredi ta` Natalizia Bugeja, Vittoria Bugeja, Carmela Galea, Maria Bugeja u Gio Maria Bugeja, filwaqt li l-eredi ta` Carmelo Bugeja mhux maghrufa, billi l-imsemmi Carmelo Bugeja kien emigra minn Malta zmien twil ilu.*

*Illi Natalizia Bugeja mietet xebba u improle fis-27 ta` Marzu 1998 (Dok B), u s-successjoni taghha kienet regolata minn testment pubbliku ricevut min-Nutar Pubbliku Marie Lise Galea Salomone fis-7 ta` Marzu 1990 (Dok C), skond liema testment (Dok D) hija nnominat bhala eredi taghha lill-esponenti Paul Borg.*

*Illi Vittoria Bugeja, li sussegwentement izzewwget lil Joseph Mifsud u romlot minnu, mietet fl-4 ta` Novembru 1963 (Dok E). Is-successjoni taghha kienet regolata minn testment pubbliku ricevut min-Nutar Pubbliku Vincenzo Maria Pellegrini tat-8 ta` Novembru 1960 (Dok F), skond liema testment (Dok G) hija nnominat bhala eredi taghha lill-uliedha kollha u cioe` lil Angiolina, Maria Imperia, Emanuele, Francesco, u lill-esponenti Maria Bezzina, Paul Mifsud, Alfred Mifsud, Alberta Borg, Giuseppa (Josephine) Tabone, u Antonia Sammut.*

*Minn dawn l-imsemmija werrieta:*

*(i) Angiolina Mifsud, li zzewwget lil Peter Endrich, mietet fid-9 ta` Frar 1994, u s-successjoni taghha kienet regolata minn testment pubbliku*

*ricevut minn Nutar Pubbliku Paul Pullicino fis-7 t`April 1976 (Dok H), permezz ta` liema testment (Dok I) hija halliet bhala werrieta taghha lill-uliedha l-esponenti Josephine sive Joyce Vella u Sandra Endrich.*

*(ii) Maria Imperia Mifsud, mietet xebba u improle fil-21 t`April 2007, u s-successjoni taghha tinsab regolata b`testment pubbliku ricevut min-Nutar Pubbliku Clinton Bellizzi fis-27 ta` Frar 2004 (Dok J), permezz ta` liema testment (Dok K) hija nnominat bhala eredi taghha lil hutha Paul Mifsud, Antoinette Sammut, Josephine Tabone, Mary Bezzina u Alfred Mifsud ghal nona parti (1/9) kull wiehed u wahda; lil ohtha Bertha Borg ghal zewg noni (2/9), u lill-ulied huha Francesco Mifsud, l-esponenti Marie Veronique Sultana u Erik Francis Georges Mifsud, parti minn tmintax (1/18) kull wiehed, filwaqt li l-ahhar nona parti inqasmet bejn ulied ohtha Julie sive Angela, u cioe` lill-esponenti Joyce Vella, Alexandra Farrugia (illum Endrich) u Angela Cauchi, u kwindi parti minn sebgha u ghoxrin (1/27) kull wiehed;*

*(iii) Emanuele Mifsud miet guvni u improle fit-13 t`Ottubru 2003, u s-successjoni tieghu tinsab regolata b`testment pubbliku ricevut min-Nutar Pubbliku Marielise Buhagiar fil-15 ta` Novembru 1990 (Dok L), permezz ta` liema testment (Dok M) huwa nnomina bhala eredi lill-ohtu Maria Imperia Mifsud;*

*(iv) Francesco Mifsud miet fl-20 ta` Jannar 2004 intestat (Dok N), u ghalhekk gie succedut minn uliedu l-esponenti Marie Veronique Sultana u Erik Francis Georges Mifsud.*

*Illi Maria Bugeja, werrieta ta` sest indiviz mill-fond suriferit, mietet fis-27 ta` Dicembru 1975 (Dok O), xebba, improle u intestata (Dok P), u sehmma mill-fond in kwistjoni iddevolva favur hutha superstiti.*

*Illi Carmela Galea, armla minn Paul Galea, ukoll werrieta ta` sest indiviz, mietet fit-8 t`Awwissu 1977 (Dok Q), u s-successjoni taghha tinsab regolata minn testment pubbliku tan-Nutar Pubbliku Carmelo Giuseppe Vella datat 5 ta` Novembru 1961 (Dok R), li permezz tieghu halliet b`titolu ta` prelegat kull sehem li hija kellha fil-fond in kwistjoni lil bintha Carmela mart Giuseppe Scicluna (Dok S).*

*Illi l-imsemmija legatarja Carmela mart Giuseppe Scicluna, sussegwentement u b`att ta` donazzjoni ricevut min-Nutar Pubbliku Jean Paul Farrugia fit-18 ta` Jannar 2010 (Dok T), ittrasferiet is-sehem indiviz taghha fil-fond in kwistjoni lil bintha l-esponenti Maria Carmela Borg.*

*Illi Gio Maria Bugeja miet fit-3 ta` Settembru 1976, u halla bhala eredi tieghu f'ishma ugwali lil hutu Maria Bugeja, Vittoria Mifsud, Carmela Goli (recte: Galea), Natalizia Bugeja u Carmelo Maria Bugeja (Dok U). Gio Maria Bugeja ma halliex testment iehor Malta (Dok V).*

*Illi in vista tal-premess kollu, illum l-ishma indivizi fil-fond in kwistjoni huma mqassmin kif gej:*

- (i) Maria Carmela Borg:  $1/4$*
- (ii) Paul Mifsud:  $11/360$*
- (iii) Alfred Mifsud:  $11/360$*
- (iv) Josephine sive Joyce Vella:  $31/2160$*
- (v) Sandra Endrich:  $31/2160$*
- (vi) Angela Cauchi:  $1/540$*
- (vii) Josephine Tabone:  $11/360$*
- (viii) Bertha sive Alberta Borg:  $13/360$*
- (ix) Antonia Sammut:  $11/360$*
- (x) Mary Bezzina:  $11/360$*
- (xi) Marie Veronique Sultana:  $11/720$*
- (xii) Erik Francis Georges Mifsud:  $11/720$*
- (xiii) Paul Borg:  $1/4$*

*Illi l-ahhar kwart indiviz jappartjeni lill-eredi mhux maghrufa ta` Carmelo Bugeja.*

*Illi kif jirrizulta mill-provenjenza tal-proprjeta` mmobbli in kwistjoni, kif indikata fil-paragrafi suesposti, li l-istess immobbli ilu fi stat ta` komunjoni ta` proprjeta` sa minn qabel l-att notarili ta` divizjoni pubblikat min-Nutar Pubbliku Francesco Catania fis-26 ta` Gunju 1924.*

*Illi l-esponenti kkonkludew weghda ta` bejgh-u-xiri ma` Steven sive Steve Gauci u Sefora Sacco, u dan fl-20 ta` Ottubru 2016 (Dok W), li giet debitament registrata u notifikata lill-Kummissarju tat-Taxxi Nterni (Dok X), u modifikata permezz ta` skrittura privata ohra datata 21 ta` Gunju 2017 (Dok Y). Fl-iskrittura privata relattiva, gie konvenut il-prezz ta` €186,350 ghall-bejgh tal-proprjeta` mmobbli in kwistjoni. L-imsemmija weghda ta` bejgh-u-xiri giet maghmula tiddependi mill-ezitu tal-prezenti azzjoni, u hija wkoll soggetta ghall-pattijiet u l-kondizzjonijiet hemmhekk stipulati.*

*Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha :*

(1) *tawtorizzahom jiprocedu bil-bejgh tal-fond urban bin-numru sebgha u tletin (37) fi Triq l-Isperanza, Mosta, u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura privata ta` l-ghoxrin (20) ta` Ottubru tas-sena elfejn u sittax (2016) jew versu dawk il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li lilha jkunu jidhrulha aktar opportuni ai termini ta` l-Artikolu 495A(7) tal-Kodici Civili;*

(2) *tahtar lin-Nutar Pubbliku George sive Jurgen Galea, jew kwalsiasi Nutar Pubbliku iehor, sabiex tippubblika l-att relattiv ta` kompravendita, u tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni ta` l-istess;*

(3) *tahtar kuraturi deputati sabiex jidhru ghal kwalsiasi eventwali kontumaci fuq dak l-att ta` kompravendita;*

*u dan previa kull provvediment iehor opportun.*

*Bl-ispejjez.*

*Rat id-dokumenti li kienu esebiti mar-rikors.*

*Rat ir-risposta li pprezentaw il-kuraturi deputati fis-16 ta` Jannar 2018 li taqra hekk :-*

*1. Illi l-eccipjenti ma humiex edotti mill-fatti tal-kawza u ghalhekk qabel xejn ir-rikorrenti ghandhom jghaddu kull kuntatt possibbli li huma ghandhom mal-patrocinati tal-eccipjenti ghaliex ikunu jistghu jirregolaw ruhhom ahjar.*

*2. Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz.*

*Rat in-nota li pprezentaw ir-rikorrenti fit-23 ta` Frar 2018 fejn iddikjaraw li m`ghandhomx gharfien dwar min huma llum is-sidien tas-sehem indiviz appartenenti lill-intimati, u wisq inqas ghandhom indirizz jew indirizzi relattivi.*

*Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.*

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

## II. Provi

### 1. Perit Mary Grace Camilleri Bartolo

#### a) Xiehda

Xehdet li hija ghamlet spezzjoni fil-fond 37, Triq l-Isperanza, Mosta, fl-24 ta` Ottubru 2016.

Qalet li l-post jikkonsisti minn *townhouse* antika li s-saqaf taghha huwa bix-xorok u u bit-travi tal-hadid. Kien hemm partijiet li jridu jissewwew jew jinbidlu. Il-post mhuwiex abitabbli sakemm ma jkunx imsewwi. Hemm kmamar li m`ghandhomx tieqa ghal barra. Il-fond huwa battal.

Il-fond huwa terran kompost minn tlett ikmamar tas-sodda, kamra tal-banju, bitha, *living* u *kitchen/dining room* u entrata. Fil-bitha hemm tarag li jaghti ghal-livell tal-bejt, fejn hemm kamra mdaqqa bhala *washroom*.

Komplet tghid li l-post jinsab go zona ta` konservazzjoni urbana.

Qiegħed fi triq dejqa fejn ma tistax tieqaf bil-karozza peress li t-triq tinghalaq bil-*barriers* f` certa okkazjonijiet.

Fiz-zona li ma jistax isir bini ta` aktar minn sular wiehed.

Komplet tixhed illi fit-28 ta` Ottubru 2016, hija stmat il-post għall-valur ta` EUR 185,000 kif jidher fir-rapport taghha.

Ghalkemm dik l-istima saret fl-2016, il-hsara fil-post kompliet tizdied. Spjegat li kien hemm diga` dhul ta` ilma mis-soqfa u anke xi xorok maqsumin. L-entita` tal-hsara li kompliet tizdied taghmel tajjeb ghaz-zmien li ghadda bejn id-data tal-valutazzjoni taghha u llum. Ghalhekk ikkonfermat il-valur.

**b) Ir-rapport**

Fir-rapport taghha Perit Camilleri Bartolo tghid :-

*“This is to certify that the undersigned architect and civil engineer has been commissioned to inspect the following property and to estimate a current market value for the same. Site inspection by the undersigned was carried out on the 24th October 2016.*

*The inspected site consists of a townhouse situated at Triq l-Isperanza, mosta. The location of the inspected property is marked in red on the attached Site Plan- Document 1.*

*Accommodation at ground floor level consists of entrance hall, three bedrooms, kitchen/dining, living, bathroom and courtyard. The courtyard includes an open staircase leading to roof level. The roof level includes also a washroom.*

*According to the North West Malta Local Plan, the site lies within urban conservation area.*

*The inspected property is in habitable state. The fabric of this property consists of thick masonry walls and stone slabs supported on steel beams.*

*This property is freehold and has a gross superficial area of 125 sq mtrs.*

*Therefore, after considering the size of the property, its condition and particularly its potential, the undersigned estimates a current market value of such property at EUR 185,000.*

*This assessment is based on a visual inspection by the undersigned and information given by client*

*regarding the inspected properties and assuming that there are no restrictions or unusual outgoings of which we have no knowledge and which may have an effect on the value of the property. »*

## **2. Il-konvenju**

Kien prezentat bhala prova l-konvenju tal-kompravendita tal-fond 27, Triq l-Isperanza, Mosta, tal-20 ta` Ottubru 2016 (fol 70 sa 72) li abbazi tieghu kienet promossa l-azzjoni odjerna, fejn ir-rikorrenti li flimkien ghandhom l-akbar sehem indiviz tal-fond de quo qablu u accettaw li jbieghu l-fond.

Fil-konvenju kienu miftehema diversi pattijiet u kundizzjonijiet fosthom li kellha tinkiseb l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex isir il-kuntratt skont l-Art 495A tal-Kap 16 bil-ghan illi l-kompratur jixtri u jakkwista l-intier tal-fond mhux is-sehem indiviz tar-rikorrenti biss.

In partikolari nghad hekk fil-konvenju :-

*“Il-vendituri jaqblu, jiftehm u jaccettaw illi rigward is-sehem indiviz li jista` jkun provenjenti minn wirt ta` Carmelo Bugeja u John Mary Bugeja huma cioe` l-istess vendituri jkunu responsabbli ghall-proceduri legali kollha li jistghu jkunu rikjesti sabiex ikun jista` jsir il-bejgh ta` l-ishma indivizi li kienu spettanti lilhom u li huma jibqghu responsabbli ghall-ispejjez legali kollha involuti. »*

Bi skrittura ohra tal-21 ta` Gunju 2017, zdieget klawsola li tghid :-

*‘bil-kundizzjoni illi sal-att finali jinhareg il-permess mill-Onorabbli Qorti Civili ta` Malta sabiex ikun jista` jinbiegh u jigi trasferit kull sehem, dritt u interess mill-fond fuq deskritt li kien proprjeta` ta` Carmelo Bugeja bin Paolo Bugeja u Anna nee` Grech li l-vendituri jiddikjaraw li ma ghandhomx kuntatt mieghu u/jew l-aventi causa tieghu.’*

## **III. L-Art 495A tal-Kap 16**



Id-disposizzjoni taqra hekk :-

(1) *Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta`indivizjoni forzata, meta xi haga tkun inzammiet 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 jftiehm u 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.*

(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 likull 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.*

(3) *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 pubblikata fil-Gazzetta u f` gurnal wiehed ta` kuljum.*

(4) *Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista` jinstab ghandha tigi konfermata bil-gurament minn wiehed mir-rikorrenti.*

(5) *Il-komproprjetarji l-ohra kif ukoll il-kuraturi jistghu, fi zmien ghoxrin gurnata min-notifika li ssirilhom tar-rikors, jew fil-kaz ta` komproprjetarju li ma jkunx gie notifikat bir-rikors fi zmienghoxrin gurnata mill-ahhar pubblikazzjoni msemmija fis-subartikolu (3), jopponu l-bejgh billi jiddikjaraw x`ikun il-pregudizzju gravi li huma jew il-*

*komproprjetarji li jkunu jirrapprezentaw jistghu jbatu minhabba fil-bejgh.*

*(6) Meta tigi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi pregudizzju serju ghal xi wiehed mill-komproprjetarji, il-qorti ghandha tqis kull fattur rilevanti inkluz il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgh, u tista` ghal dak il-ghan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 306 tal- Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili.*

*(7) Il-qorti ghandha tiddecidi dwar ir-rikors, u jekk tiddecidi li ghandu jsir il-bejgh, din ghandha tistabilixxi x`ikun il-prezz jew korrispettiv iehor ghal dak il-bejgh u ghandha iktar minn hekk (a) tistabilixxi l-hin, il-jum u l-post, meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment (b) meta l-bejgh ikun ser isir permezz ta` att pubbliku, tahtar nutar biex jippubblika l-att (c) tahtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarjin fushom, sabiex jirrapprezenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew istrument iehor ta` trasferiment.*

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

*(9) Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wiehed li jopponi jew f`kaz li l-qorti tkun cahdet ir-rikors skont id-dispozizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista`, minkejja d-dispozizzjonijiet l-oħra ta` dan l-artikolu, tordna l-bejgh tal-beni b`licitazzjoni skont id-dispozizzjonijiet tal-artikoli 521 u 522.*

#### **IV. L-Art 495B tal-Kap 16**

Id-disposizzjoni tghid :-

*(1) Il-perjodu ta` tliet snin stipulat fl-artikoli 495(3) u 495A(1) ghandu japplika fir-rigward ta` kull proprjetà in komun li ghalha 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 gew emendati) u ta` hames snin li qabel kien previst fl-artikolu 495B (qabel ma gie sostitwit) rispettivament u kif fis-sehh qabel l-1 ta` April 2016 ma għandhomx jibqghu japplikaw wara l-1 ta` April 2016.*

*(3) Proprjetà immobbli trasferita abbazi ta` sentenza tal-qorti mogħtija skont l-artikolu 494(1) u li ma tkunx tinsab f`area ta`registrazzjoni ta` artijiet għall-finijiet tal-Att dwar ir-Registrazzjoni ta` Artijiet għandha, minkejja d-dispozizzjonijiet ta`kull ligi oħra, titqies li tikkostitwixxi area ta` registrazzjoni ta`artijiet għall-finijiet tal-imsemmi Att u għandha tigi registrata fir-Registru tal-Artijiet min-Nutar li jippubblika l-att ta` trasferiment bl-ispejjez ikunu fuq il-persuna li tircievi l-proprjetà.*

## **V. Gurisprudenza**

Il-Qorti tirrimarka illi b`azzjoni skont l-Art 495A tal-Kap 16, il-Qorti tinghata l-fakoltà li tawtorizza l-bejgh ta` proprjetà indiviza meta l-maggoranza tal-komproprjetarji jkun jridu jbieghu u l-bqija ma jkunx iridu jbieghu kapriccejament. Bl-emendi li kien hemm bl-Att XIV tal-2016, iz-zmien fi kompropjeta` li qabel kien ta` għaxar snin nizeł għal tliet snin.

Fid-decizjoni li tat fil-31 ta` Mejju 2017 fil-kawza fl-ismijiet **Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe** 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` għaxar snin li ssemmi d-dispozizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inholoq l-istat ta` komunjoni.*

*L-Art. 495A (5) jagħti fakolta` lill-komproprjetarji `dissidenti` li jopponu l-bejgh billi “jiddikjaraw xi*

*jkun il-pregudizzju gravi li huma jew ilkomproprjetarji 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 jmorru 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 ipprova ghall-hatra ta` kuratur u biex jirraprezentaw lill-komproprjetarji li mhumix maghrufa ...*

*... l-kompitu tal-Qorti fi procedura istitwita taht l-artikolu 495A hija biex tistabilixxi 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** nghad :-

*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 tal-intier 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**).

Fis-sentenza li tat fis-27 ta` Jannar 2017 fil-kawza **Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti** il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

*Meta l-ligi ... ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b`tali mod li l-bejgh eventwali tal-proprjeta` in kwistjoni jkun - biex wiehed juza terminu bl-ingliz - “manifestly unfair” ghad-dissident.”*

Aktar `il quddiem fl-istess decizjoni l-Qorti tal-Appell komplet tosserva illi :-

*... sabiex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjeta` li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A m`huwiex biex jigi assigurat bi precizjoni il-valur tal-proprjeta` fis-suq – xi haga finalment soggettiva sia pure bil-beneficcju tal-perizja teknika – izda li tassikura bejgh bi prezz gust (li jkun assikurat ghaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda propjetarju.*

## **VI. Konsiderazzjonijiet**

Ghar-rigward tal-provenjenza tal-fond de quo, jirrizulta mid-dokumenti esebiti bhala prova mir-rikorrenti illi :-

Il-fond kien assenjat lil ulied il-mejjet Paolo Bugeja, u cioe` lil Natalizia Bugeja, Vittoria Bugeja, Carmela Galea, Maria Bugeja, Gio Maria Bugeja u Carmelo Bugeja, f`ishma indaqs bejniethom skont att ta` divizjoni ppubblikat min-Nutar Pubbliku Francesco Catania fis-26 ta` Gunju 1924 (anness bhala “Dok A” a fol 9 sa 20).

Carmelo Bugeja emigra minn Malta zmien twil ilu u l-eredi tieghu mhumieq maghrufa.

Natalizia Bugeja mietet xebba u improle fis-27 ta` Marzu 1998 (Dok B a fol 21), u hatret bhala eredi taghha lir-rikorrenti Paul Borg (Dok C a fol 22 sa 24 u Dok D a fol 25).

Vittoria Bugeja mietet fl-4 ta` Novembru 1963 (Dok E a fol 26) u hatret bhala eredi taghha lill-uliedha kollha u cioe` lil Angiolina, Maria Imperia,

Emanuele, Francesco, u lill-esponenti Maria Bezzina, Paul Mifsud, Alfred Mifsud, Alberta Borg, Giuseppa (Josephine) Tabone, u Antonia Sammut (Dok F a fol 27 sa 29 u Dok G a fol 33). Minn dawn uliedha, Angiolina Mifsud mietet fid-9 ta` Frar 1994 u halliet bhala werrieta taghha lill-uliedha r-rikorrenti Josephine sive Joyce Vella u Sandra Endrich (Dok H a fol 34 sa 36 u Dok I a fol 37 sa 39). Maria Imperia Mifsud, mietet xebba u improle fil-21 ta` April 2007 u halliet bhala eredi taghha lil hutha Paul Mifsud, Antoinette Sammut, Josephine Tabone, Mary Bezzina u Alfred Mifsud ghal nona parti (1/9) kull wiehed u wahda ; lil ohtha Bertha Borg ghal zewg noni (2/9), u lill-ulied huha Francesco Mifsud, ir-rikorrenti Marie Veronique Sultana u Erik Francis Georges Mifsud, parti minn tmintax (1/18) kull wiehed, filwaqt li l-ahhar nona parti (1/9) kienet diviza bejn ulied ohtha Julie sive Angela, u cioe` r-rikorrenti Joyce Vella, Alexandra Farrugia (illum Endrich) u Angela Cauchi, u kwindi parti minn sebgha u ghoxrin (1/27) kull wiehed (Dok J a fol 40 sa 43 u Dok K a fol 44 sa 45). Emanuele Mifsud miet guvni u improle fit-13 ta` Ottubru 2003, u hatar bhala eredi lill-ohtu Maria Imperia Mifsud (Dok L a fol 46 sa 48 u Dok M a fol 49 sa fol 50). Francesco Mifsud miet fl-20 ta` Jannar 2004 intestat (Dok N a fol 51 sa 52) u l-wirt tieghu ghadda ghand uliedu r-rikorrenti Marie Veronique Sultana u Erik Francis Georges Mifsud.

Maria Bugeja mietet fis-27 ta` Dicembru 1975 (Dok O a fol 53), xebba, improle u intestata (Dok P a fol 54 sa 55).

Carmela Galea mietet fit-8 ta` Awwissu 1977 (Dok Q a fol 56), u halliet b`titolu ta` prelegat kull sehem li kellha mill-fond in kwistjoni lil bintha Carmela mart Giuseppe Scicluna (Dok R a fol 57 sa 61, u Dok S a fol 62 sa 64). Carmela mart Giuseppe Scicluna assenjat b`att ta` donazzjoni fit-18 ta` Jannar 2010 (Dok T a fol 65 sa 66) is-sehem indiviz taghha fil-fond in kwistjoni lil bintha r-rikorrenti Maria Carmela Borg.

Gio Maria Bugeja miet fit-3 ta` Settembru 1976, u halla bhala eredi tieghu f`ishma ndaqs lil hutu Maria Bugeja, Vittoria Mifsud, Carmela Galea), Natalizia Bugeja u Carmelo Maria Bugeja (Dok U fol 67 sa 68 u Dok V a fol 69).

Il-Qorti ezaminat ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju ta` l-20 ta` Ottubru 2016 a fol 70 sa 72. Dan kien debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni (fol 73) u sussegwentement kien modifikat bi skrittura ohra datata 21 ta` Gunju 2017 (fol 75). Il-konvenju kien estiz bi skrittura tat-3 ta` Jannar 2018 (fol 102 sa 103), liema estensjoni giet ukoll debitament registrata hekk kif jirrizulta mid-dokument anness a fol 104.

Jirrizulta li l-kompropjetarji rikorrenti nkarigaw lill-Perit Mary Grace Camilleri Bartolo sabiex taghmel valutazzjoni tal-fond de quo. L-istima

lahqet il-figura ta` €185,000. Ghalkemm l-istima saret fiz-zmien meta sar il-konvenju in kwistjoni, il-Perit Camilleri Bartolo kienet tal-fehma li l-valutazzjoni ghandha tibqa` nvarjata ghar-ragunijiet illi fisser fid-deposizzjoni taghha.

Ma jirrizultax illi hemm pendenti xi kawza ta` divizjoni li tirrigwarda l-proprjeta` in kwistjoni.

Il-Qorti hadet konjizzjoni tal-ghadd u tal-porzjonijiet li jippossjedi kull kompropjetarju skont l-Art 495A(2).

Fil-kaz tal-lum, billi l-azzjoni qed issir ukoll kontra kuraturi deputati billi l-eredi ta` Carmelo Bugeja mhumiex maghrufa, kellu jigi assigurat it-tharis tal-Art 495A(3) u (4). Fil-fatt hekk sar kif jirrizulta minn dokumenti esebiti a fol 7 u 76 sa 85.

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

Tibqa` l-kwistjoni jekk il-bejgh propost mir-rikorrenti huwiex ser ikun ta` pregudizzju gravi ghas-sidien minoritarji. 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.

Fil-kaz tal-lum, il-valur tal-fond kif stmat ma kienx ikkontestat. Il-prezz miftiehem huwa ftit oghla mill-valur tal-fond kif stmat, peress li l-istima tal-valur kienet fl-ammont ta` EUR 185,000 mentri l-prezz miftiehem huwa dak ta` EUR 186,350.

Abbazi tal-fatti u cirkostanzi ta` dan il-kaz, il-Qorti ma tarax il-htiega li tordna li ssir stima tal-fond minn perit tekniku ghaliex hija sodisfatta li bil-bejgh kif propost il-kompropjetarji intimati la ser igarrbu pregudizzju u wisq anqas xi pregudizzju gravi. Anzi l-bejgh kif propost huwa vantaggju.

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

### **Decide**

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

**Tilqa` l-ewwel talba tar-rikorrenti. Ghalhekk qeghda tapprova, tawtorizza u tordna l-bejgh tal-intier tal-fond urban bin-numru sebgha u tletin (37) fi Triq l-Isperanza, Mosta, ghall-prezz u skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha li jirrizultaw fil-konvenju ffirmat fl-ghoxrin (20) ta` Ottubru tas-sena elfejn u sittax (2016) hekk kif imgedded skont l-iskrittura tat-tlieta (3) ta` Jannar elfejn u tmintax (2018).**

**Tilqa` t-tieni talba tar-rikorrenti. Ghalhekk qeghda tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor George sive` Jurgen Galea sabiex jippubblika l-att relattiv ta` kompravendita. Qeghda wkoll tappunta d-data ta` nhar it-Tlieta 17 ta` April 2018 fil-11.00 a.m. fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta, ghall-fini tal-pubblikazzjoni tal-att.**

**Tilqa` t-tielet talba tar-rikorrenti. Ghalhekk qeghda tahtar lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici bhala kuratur deputat sabiex tidher ghal kwalsiasi eventwali kontumaci fuq l-att ta` kompravendita.**

**Tordna li l-ammont spettanti mill-prezz tal-bejgh lill-eredi mhux maghrufa tal-mejjet Carmelo Bugeja jigi kkonsenjat lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici sabiex fi zmien hmistax-il jum mid-data tal-kuntratt tal-bejgh hija tiddeposita dak l-ammont taht l-awtorita` tal-Qorti wara li titnaqqas kull taxxa, spejjez u drittijiet li jkunu dovuti, sabiex l-ammont depositat jigi eventwalment zbankat minn min ikollu jedd ghalih skont il-ligi.**



**Tordna li l-kuraturi deputati li kienu mahtura fil-pendenza tal-kawza jithallsu skont il-ligi.**

**L-ispejjez l-oħra kollha, inklużi l-ispejjez tal-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici bhala kuratur tal-eventwali kontumaci, għandhom jithallsu mill-partijiet skont is-sehem rispettiv tagħhom mill-fond de quo.**

**Onor. Joseph Zammit McKeon  
Imhalled**

**Amanda Cassar  
Deputat Registratur**