PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 03 ta' Mejju, 2018

Rikors Guramentat Nru: 875/2017 AF

Georgevic Farrugia

vs

Avukat Dr. Victor J. Bugeja u l-Prokuratur Legali Jeremy Buttigieg li b'digriet tal-4 ta' Dicembru 2017 gew mahtura Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw sidien mhux maghrufa tal-utile dominju temporanju tal-fond numru 8, Triq Annunzjata, Santa Venera

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Georgevic Farrugia li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrent huwa proprjetarju ta' disgha u erbghin minn hamsin sehem indiviz (49/50) tal-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal minn mija u hamsin (150) sena li bdew jghaddu mid-disgha u ghoxrin (29) ta' Jannar tas-sena elf tmien mija sebgha u disghin (1897) tal-fond bin-numru tmienja (8), Triq Annunzjata, Santa Venera.

Jigi rilevat illi dawn l-ishma tal-fond surriferit gew akkwistati mir-rikorrent u trasferiti lilu permezz ta' kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin datat is-sebgha (7) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sittax (2016) (kuntratt anness u mmarkat Dok. GF 1).

Ghal finijiet ta' kjarezza jinghad illi d-disgha u erbghin sehem indiviz minn hamsin (49/50) inbieghu minn Vincent Camilleri, Anthony Camilleri, Maria Fatima Camilleri, Marie Louise Camilleri, Dennis Attard Bondi, Anthony Thomas Camilleri, ilkoll eredi tal-mejtin Vincenzo Anastasi, Riccardo Anastasi u Rosaria Anastasi, Elena sive Helen Caruana Dingli, Anna Anastasi, Walter Casolani, Roberta Radmilli, Rosanna Caruana, Joan Pace Bonello, Denise Caruana, Margaret Borg Costanzi, Giovanna Apap, Rosemary Buttigieg, Theresa Psaila u Maria Anastasi, lkoll eredi tal-mejjet Giovanni Anastasi u Marie Bertha Caruana, Lucy Ella Perceval Maxwell, Jean Borg Bartolo, Sonia Camilleri, Thomas Anastasi Pace, Gillian Vella, Monica Depasquale, Anne Cachia, Louise Calleja u Olga Mifsud, lkoll eredi ta' Giuseppe Anastasi.

Originarjament dan il-fond kien jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti li kienet tezisti bejn il-mejjet Carmelo Anastasi u l-mara tieghu Filomena Anastasi, li l-eredi taghhom huma Vincenzo Anastasi, senjatament uliedu Mary Saliba u Annie Camilleri, Riccardo Anastasi, Rosaria Anasatasi, Giovanni Anastasi u Giuseppe Anastasi.

Is-sehem rimanenti appartenenti lill-intimati mhumiex maghrufa jammonta ghas-sehem indiviz ta' wiehed minn hamsin parti (1/50) indivizi.

Permezz ta' konvenju fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Smith La Rosa datat it-tlieta (3) ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016) (hawn anness u mmarkat Dok. GF 2), ir-rikorrent obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi a favur Charlene Farrugia l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal minn mija u hamsin (150) sena li bdew jghaddu mid-disgha u ghoxrin (29) ta' Jannar tas-sena elf tmien mija sebgha u disghin (1897) tal-fond bin-numru tmienja (8), Triq Annunzjata, Santa Venera suggett ghac-cens temporanju ta' zewg Ewro u tlieta u tletin

centezmu (€2.33), bl-arja relattiva u s-sottoswol, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu pagabbli lill-Ufficcju Kongunt u dan ghall-prezz ta' sebghin elf Ewro (€70,000) u skond il-pattijiet imsemmija fl-istess konvenju.

F'dan l-istess konvenju, il-kumpratrici Charlene Farrugia rrikonoxxiet li giet mgharrfa li l-venditur, ossia r-rikorrent mhux is-sid wahdieni tal-proprjetà kollha izda li ghandu biss sehem indiviz ta' disgha u erbghin (49) parti minn hamsin (50) parti indivizi u sussegwentement il-partijiet issoggettaw l-istess konvenju ghall-awtorizzazzjoni tal-bejgh mill-Qorti Civili (Prim'Awla) tar-rimanenti sehem indiviz.

Ir-rikorrent jiddikjara u jikkonferma li ma hemm ebda kawza dwar qsim tal-istess proprjetà quddiem xi Tribunal jew Qorti Kompetenti.

Minn ricerki ufficcjali li saru s'issa ma jirrizulta ebda hjiel dwar min jistghu ikunu s-sidien tas-sehem rimanenti tal-fond in kwistjoni.

Il-valur tal-imsemmija proprjetà in vendita fl-intier taghha huwa ta' sebghin elf Ewro (€70,000) (kif jirrizulta mill-istess stima peritali hawn anness u mmarkat Dok. GF 3) u ghalhekk il-prezz tas-sehem indiviz tal-intimati sidien mhux maghrufa huwa ta' elf u erba' mitt Ewro (€1,400), liema prezz huwa gust u reali u ma jirreka ebda pregudizzju lilhom.

Ghalhekk biex isir il-bejgh tal-intier tal-fond fuq deskritt, ir-rikorrent qieghed jipprevalixxi ruhu mal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jigi approvat l-istess bejgh.

Kontestwalment ma' dan ir-rikors guramentat, ir-rikorrent qieghed jannetti d-dikjarazzjoni relattiva tieghu li permezz taghha qed jiddikjara li jaqbel mal-bejgh tal-intier fond hekk kif surriferit taht il-kundizzjonijiet u l-pattijiet tal-konvenju datat it-tlieta (3) ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016) u dan ai termini tal-Artikolu 495A(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kontestwalment ukoll mar-rikors guramentat odjern, ir-rikorrent qieghed jannetti prospett li juri l-att u l-valur tal-

ishma relattivi tal-partijiet u dan ukoll ai termini tal-Artikolu 495A(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza l-bejgh tal-intier tal-fond bin-numru 8, Triq Annunzjata, Santa Venera hekk kif prospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju datat it-tlieta (3) ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016) iffirmat bejn ir-rikorrent u l-kompratrici Charlene Farrugia (89489M) ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tistabilixxi jum, hin u lok sabiex isir l-eventwali bejgh u trasferiment.

3. Tinnomina kuraturi sabiex jirrapprezentaw lis-sidien kollha mhux maghrufa fuq l-att tat-trasferiment u tordna sabiex jidhru u jirrapprezentaw lis-sidien tal-imsemmi fond fil-hin, jum u post hekk stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

4. Tahtar lin-Nutar Dottor Joseph Smith La Rosa sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment.

5. Tordna u tawtorizza lir-rikorrent sabiex jiddepozita s-somma rapprezentanti s-sehem indiviz proprjetà tas-sidien mhux maghrufa taht l-awtorità tal-Onorabbli Qorti u dan wara li mis-sehem tal-istess intimati mhux maghrufa tithallas id-debita taxxa dovut fuq kif ukoll wara li jithallsu l-ispejjez relattivi ghad-drittijiet u l-ispejjez tal-Kuraturi Deputati appuntati.

Bl-ispejjez kontra l-initmati li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Kuraturi Deputati Dr. Victor Bugeja u l-Prokuratur Legali Jeremy Buttigieg li permezz tagħha gie eccepit illi:

L-eccipjenti ma humiex edotti mill-fatti kommessi tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat l-affidavit tal-Perit Christian Buhagiar.

Ikkunsidrat illi l-Art. 495A tal-Kap. 16 jipprovdi testwalment:

> *"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."*

Mill-ezami tal-atti jirrizulta li r-rikorrenti ssodisfa d-dettami kollha tal-ligi fir-rigward kif ben elenkati fis-sentenza tal-Qorti diversament presjeduta Bugeja vs Valenzia (2 ta' Gunju 2016).

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba kif dedotta;

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna li l-kuntratt ghandu jigi pubblikat fl-20 ta' Gunju 2018 fil-11:00 ta' filghodu fil-bini tal-Qorti;

3. Tilqa' t-tielet talba u tahtar lill-Avukat Dr. Josette Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci;

4. Tilqa' r-raba' talba u tahtar lin-Nutar Joseph Smith La Rosa biex jippubblika l-imsemmi kuntratt;

5. Tilqa' l-hames talba kif dedotta.

L-ispejjez jithallsu skond il-kwoti rispettivi tal-partijiet fil-proprjetà in kwistjoni.

IMHALLEF

DEP/REG