QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 27 ta' Gunju, 2018

Rikors Guramentat Nru: 530/2017 AF

Pawlina Galea

Carmela Vella

Mary Rose Camilleri

Sylvia Bartolo

John Mary Camilleri

Raymond Camilleri

Josephine Vella

Mary Zammit

Maria Deguara maghrufa bhala Doris Vella

Filomena Debono li qed tidher f'isimha kif ukoll ghan-nom u f'isem Emanuel Camilleri Passaport Awstraljan No. M6637041 u qed tidher ukoll bhala Ezekutrici tal-mejta Suor Orazia Camilleri

Giovanni Fenech li qed jidher f'ismu kif ukoll f'isem Paul Vassallo Passaport No. 830759 kif ukoll ghan-nom ta' Elia Vassallo

Carmelo Mifsud

Victoria Mifsud li qed tidher f'isimha kif ukoll f'isem hutha Frank Mifsud Passaport Awstraljan No. N5178968, Maria Vassallo Passaport Awstraljan No. 0910103, John Mary Mifsud li qed jigi rapprezentat minn bintu Atalia Mifsud u Eugenio Mifsud li ghandu n-numru tal-licenzja Awstraljan 81047E

Rosaria Stockton

Paul Galea f'ismu kif ukoll qieghed jidher f'isem ohtu Mary Ponecz IT No 887029415

Josephine Ciappara

John Mary Galea

Joseph Galea

John Mary Galea

Natalie Grima li qed tidher f'isimha u f'isem Mary Doris IT No IT 887190137, Anthony Galea IT No IT 887189915, Marlene Tanti u Pauline Micallef IT No 887190001 u IT No 887190236

Alexander Sammut

Theresa Galea

Speranza Chetcuti

Vivian Evangelista Gauci

Saviour Chetcuti li qed jidher f'ismu kif ukoll ghan-nom u f'isem Nazzareno Vella

Salvina Chetcuti

Rita Gauci

Antonia Vella

Giovanni Fenech

Avukat Dottor Simon Galea Testaferrata li qed jidher ghan-nom u in rapprezentanza ta' Daniel Thomas Passaport Kanadiz No QE 183682 u fil-kapacità tieghu ta' Ezekutur tal-mejjet Giovanni Maria k/a Jim Fenech

Angelo Vella

Salvina Clarke

Sarah Grace Farrugia li qed tidher ghan-nom u f'isem Antonia Natrass UK Passport No 600921

vs

L-Avukat Dr. Joseph Ellis LL.D u l-Prokuratur Legali Helen Valenzia li b'digriet tas-26 ta' Lulju 2017 gew mahtura Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Joshua Camilleri u Luke Camilleri, Carmen Said, Gio Maria k/a Jimmy Vassallo, Joseph Vassallo li huma residenti l-Awstralja liema persuni huma assenti minn Malta

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Saviour Chetcuti f'ismu personalment kif ukoll f'isem u ghan-nom tar-rikorrenti kollha kif debitament awtorizzat, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti huma kollha ko-propjetarji tal-fond bin-numru 15 u 17 fi Triq il-Parrocca, Mosta inkluz l-arja u s-sottosuo.

L-intimati huma wkoll ko-propjetarji flimkien mar-rikorrenti tal-fond bin-numru 15 u 17 li jinsab fi Triq il-Parrocca, Mosta.

Permezz ta' konvenju quddiem in-Nutar Dr. Jean Paul Farrugia datata 23 ta' Mejju tas-sena 2017 (ara Dok. A hawn anness) ir-rikorrenti obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu favur Addison Bonnici (Karta tal-Identità numru 15985M) u Adalia Bonnici (Karta tal-Identità numru 453384M) il-fond bin-numru 15 u 17, Triq il-Parrocca, Mosta ghall-prezz ta' €198,000 u skond il-pattijiet fl-istess konvenju.

Dan il-konvenju huwa soggett illi l-Onorabbli Qorti (Prim'Awla) tapprova l-bejgh tal-immobbli sabiex jinbiegh is-sehem illi ghandhom ir-rimanenti sehem indiviz ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u li tali awtorizzazzjoni tkun *res judicata*.

Minn ricerka illi saret jirrizulta illi l-intimati ghandhom sehem minn din il-proprjetà li bejniethom huwa sehem zghir.

Ir-rikorrenti u l-intimati ilhom fi stat ta' komproprjetà ghal diversi snin u ghalhekk ilhom in eccess ta' tlett snin.

Ir-rikorrenti ppruvaw jaghmlu kuntatt mal-eredi tal-intimati imma dawn baqghu ma ghamlux kuntatt mar-rikorrenti u ghalhekk l-esponenti ma jafux jekk fil-fatt accettaw l-eredità.

Kontestwalment ma dan ir-rikors guramentat odjern, ir-rikorrenti qeghdin jannettu l-konvenju li juri li qeghdin jaqblu ma dan il-bejgh.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza l-bejgh tal-intier tal-fond bin-numru 15 u 17, Triq il-Parrocca, Mosta nkluz l-arja hekk kif prospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju datat 23 ta' Mejju 2017, iffirmat bejn ir-rikorrenti u l-kompratur Addison Bonnici u Adalia Bonnici ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tistabilixxi l-hin, jum u post meta u fejn ghandu jsir l-imsemmi trasferiment.

3. Tordna lill-kuraturi deputati appuntati sabiex jidhru u jirrapprezentaw lis-sidien tal-imsemmi porzjon tal-fond u li huma assenti fuq l-att ta' trasferiment fil-hin, jum u post hekk stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

4. Tinnomina n-Nutar Dr. Jean Paul Farrugia sabiex jippubblika l-imsemmi att ta' trasferiment.

5. Tordna u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jiddepozitaw is-somma rapprezentanti s-sehem indiviz tal-porzjon tal-proprjetà tal-intimati mhux maghrufa taht l-awtorità tal-Onorabbli Qorti u dan wara li mis-sehem tal-istess intimati mhux maghrufa tithallas id-debita taxxa dovuta kif ukoll wara li jithallsu l-ispejjez relattivi ghad-drittijiet u l-ispejjez tal-kuraturi deputati appuntati.

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

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-avukat Dr. Joseph Ellis nomine li permezz taghha jeccepixxi illi:

Huwa mhuwiex edotti mill-fatti u jirrizervaw illi jdahhal eccezzjonijiet fi stadju sussegwenti.

Fi kwalunkwe kaz, l-esponenti ma joggezzjonax ghat-talbiet attrici purche jsiru l-verifiki relattivi dwar il-valur u konsistenza tal-ishma tal-assenti.

Semghet lix-xhud viva voce.

Rat l-affidavit ipprezentati.

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

> *"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 jiftiehem u 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 indikatawkoll 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."*

L-iskop ta' dan il-provvediment tal-ligi gie spjegat mill-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Abela vs Micallef Stafrace noe (30 ta' Gunju 2011):

"L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjetà intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-inter tal-proprjetà 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 drittijet tal-minoranza."

Il-kundizzjonijiet li timponi l-ligi sabiex il-Qorti tilqa' t-talba mressqa skond il-fuq citat artiklu gew ben spejgati mill-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza Abela vs Bartolo et (30 ta' April 2018):

"Il-kondizzjonijiet li jistghu jaghtu lok ghal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subincizi huma s-segwenti:

1. *Il-komunjoni tal-haga ghal aktar minn ghaxar snin bejn il-komproprjetarji kollha.*

2. *In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni ghal qsim tal-proprjetà in komun.*

3. *In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh ta' proprjetà partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.*

4. *Ir-rieda tal-maggoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgh tal-istess prorpjetà.*

5. *In-nuqqas ta' pregudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joggezzjonaw jekk il-bejgh tal-proprjetà ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggoranza tal-komproprjetarji."*

Fil-kaz in ezami din il-Qorti tqis li l-kundizzjonijiet kollha huma sodisfatti kif trid il-ligi u ma tirrizulta ebda opposizzjoni.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgh tal-intier tal-fond bin-numru 15 u 17, Triq il-Parrocca, Mosta nkluz l-arja hekk kif prospettat fir-rikors u fl-imsemmi konvenju datat 23 ta' Mejju 2017, iffirmat bejn ir-rikorrenti u l-kompratur Addison Bonnici u Adalia Bonnici ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tilqa' t-tieni talba u ghal dan l-iskop tiffissa d-data tad-9 ta' Awwissu 2018 fil-11:00 ta' filghodu;

3. Tahtar lil Dr. Josette Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att;

4. Tahtar lin-Nutar Dr. Jean Paul Farrugia biex jippubblika l-att relattiv;

5. Tilqa' l-hames talba u tordna li jsir id-depozitu kif mitlub.

L-ispejjez jithallsu mill-partijiet skond l-ishma relattivi taghhom fil-fond.

IMHALLEF

DEP/REG