FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

ILLUM IL-ĦAMIS, 31 TA' JANNAR 2019

Kawża Nru: 4

Rikors Guramentat Nru: 762/2017 RGM

Victor Joseph Vella Karta tal-Identita` Numru 20386(G), u Emanuel Mifsud, Karta tal-Identita` Numru 944244(M), u Mario Mifsud, Karta tal-Identita` Numru 648450(M), u Joseph Mifsud Detentur tal-Karta tal-Identita` Numru 37161(M)

Vs

Dr Simon Micallef Stafrace u PL Melissa Anastasi b'digriet tad-9 ta' Jannar, 2018 nonimati bhala Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw lill-assenti Guzeppi Spiteri, Karmena Spiteri, Concetta Spiteri u Emanuel Spiteri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi li permezz tieghu ppermettew u talbu s-segwenti:-

1. Illi dan ir-rikors jirrigwarda s-segwenti propjeta` ossia:

i. Porzjon raba' accessibbli minn sqaq li jizbokka fi Triq San Giljan, Birkirkara, Malta, liema porzjon raba' ghandha kejl fl-intier taghha ta' cirki tliet mija u hmistax-il metru kwadru (315 m.k.), jew kejl verjuri, tmiss tramuntana mal-porzjon hawn taht deskritta, lvant in parti ma' beni ta' Michele maghruf Ta' Pioggia, jew l-aventi kawza tieghu u in parti ma' beni ta' Andrea Borg jew l-aventi kawza tieghu, u minn konfini ohra ma' terzi mhux maghrufa, liema art hija ahjar murija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta u *site-plan* hawn annessa u mmarkata bhala Dok A;

ii. Porzjon raba' accessibbli minn sqaq li jizblokka fi Triq San Giljan, Birkirkara, Malta u kompriz l-imsemmi sqaq, liema porzjon raba' u sqaq ghandhom kejl fl-intier taghhom ta' circa tliet mija u ghoxrin punt decimali disgha metri kwadri (320.9 m.k.) jew kejl verjuri, u jmissu mit-tramuntana ma' beni ta' Felic Borg jew l-aventi kawza tieghu u mal-imsemmija triq, lvant in parti ma' beni ta' Michele maghruf Ta' Pioggia, jew l-aventi kawza tieghu u in parti ma' beni ta' Andrea Borg jew l-aventi kawza tieghu, u nofsinhar mal-porzjoni fuq deskritta, liema sqaq u art huma ahjar murija bil-kulur isfar u ahmar rispettivament fuq il-pjanta u *site-plan* hawn annessa u mmarkata bhala Dok A;

2. Illi dawn il-propjetajiet, originarjament kienu jappartjenu lil Costantino Aquilina fil-kwota ta' zewg terzi indivizi (2/3), u lil Luca Aquilina, Antonio Aquilina, Elena Aquilina u Giovanni Aquilina fil-kwota ta' dodicezima parti indiviza (1/12), kull wiehed u wahda;

3. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Pietro Scerri tat-tnax (12) ta' Gunju, tas-sena elf, disa' mija u erbgha (1904), Costantino Aquilina,

Luca Aquilina u Antonio Aquilina, ittrasferew lil Giovanni Aquilina u lil Giovanni Gatt sehemhom mill-propjeta` imsemmija;

4. Illi ghaldaqstant l-ishma rizultanti fil-propjeta` wara l-kuntratt ta' bejgh hawn fuq imsemmi tas-sena elf, disa' mija u erbgha (1904) kienu l-kwota ta' nofs indiviz (1/2) bejn il-konjugi ta' Giovanni Aquilina u Antonia Aquilina nee` Agius, kwantu ghal seba' partijiet minn erbgha u ghoxrin parti indiviza (7/24) ta' Giovanni Aquilina u hames partijiet minn erbgha u ghoxrin parti indiviza (5/24) ta' Antonia Aquilina, u l-kwota ta' nofs indiviz (1/2) bejn il-konjugi Giovanni Gatt u Elena Gatt nee` Aquilina, kwantu ghal hames partijiet minn erbgha u ghoxrin parti indiviza (5/24) ta' Giovanni Gatt u seba' partijiet minn erbgha u ghoxrin parti indiviza (7/24) ta' Elena Gatt;

5. Illi Giovanni Gatt miet fit-tnejn (2) ta' Gunju tas-sena elf, disa' mija u erbgha u ghoxrin (1924) u martu Elena Gatt nee` Aquilina mietet fl-erbatax (14) ta' Frar, tas-sena elf disa' mija u sitta u ghoxrin (1926);

6. Illi s-sehem ta' nofs indiviz (1/2) taghhom intiret miz-zewg ulied taghhom Guzeppa Gatt u Joseph Gatt fil-kwota ta' kwart indiviz (1/4) kull wiehed u wahda minnhom;

7. Illi Guzeppa Gatt mietet intestata fit-tmintax (18) ta' Frar, tas-sena elf, disa' mija u hamsa u sittin (1965);

8. Illi ghalhekk is-sehem ta' Guzeppa Gatt ta' kwart indiviz (1/4) tal-propjeta` ghadda ghal fuq huha Joseph Gatt, li ghalhekk kellu s-sehem tieghu ta' nofs indiviz (1/2) mill-propjeta` imsemmija;

9. Illi Joseph Gatt miet fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Dicembru, tas-sena elf, disa' mija u tlieta u disghin (1993);

10. Illi permezz tat-testamenti tieghu fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut tal-hdax (11) ta' April, tas-sena elf, disa' mija u hamsa u sebghin (1975) u iehor tan-Nutar Marthese Felice tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Marzu tas-sena, elf, disa'

mija u wiehed u disghin (1991), l-imsemmi Joseph Gatt halla lil martu Gaudenza Gatt is-sehem ta' kwart indiviz (1/4) bi propjeta` assoluta kif ukoll l-uzu u uzufrutt tar-rimanenti tliet kwarti indivizi (3/4), filwaqt li nnomina lil ibnu Joseph Gatt bhala eredi universali tieghu;

11. Illi ghalhekk, wara l-mewt tal-imsemmi Joseph Gatt, Gaudenza Gatt kellha s-sehem ta' ottava parti indiviza (1/8) tal-propjeta` imsemmija filwaqt li ibnu Joseph Gatt kellu tliet partijiet minn tmienja indivizi (3/8) tal-propjeta` imsemmija;

12. Illi Gaudenza Gatt mietet fis-sittax (16) ta' Lulju tas-sena elf, disa' mija u sebgha u disghin (1997);

13. Illi binha Joseph Gatt wiret lill-istess ommu Gaudenza Gatt u ghalhekk sehmu mill-propjeta` imsemmija kien is-sehem ta' nofs indiviz (1/2) tal-propjeta`;

14. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Awwissu, tas-sena elfejn u tlettax (2013) fl-atti tan-Nutar Ann Bugeja, Joseph Gatt ittrasferixxa sehmu ta' nofs indiviz (1/2) tal-propjeta` imsemmija lil Anthony u Lauta konjugi Cohen;

15. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh tas-sbatax (17) ta' Ottubru, tas-sena elfejn u sittax (2016) fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani, il-konjugi Anthony u Lauta Cohen ittrasferew sehemhom ta' nofs indiviz (1/2) bejniethom tal-propjeta` imsemmija lir-rikorrent Victor Joseph Vella;

16. Illi l-konjugi Giovanni Aquilina u Antonia nee` Agius kellhom erbat (4) itfal u cioe` Maria, Angelo, Costantino u Josephine, liema wlied wirtu lill-genituri taghhom li kellhom flimkien il-kwota ta' nofs indiviz (1/2) bejniethom, fil-kwota ta' ottava parti indiviza (1/8) kull wiehed u wahda minnhom;

17. Illi Maria Spiteri, bint Giovanni Aquilina u Antonia nee` Agius, mart Emanuel Gaetano Spiteri mietet intestata fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Jannar, tas-sena elf, disa' mija u disgha u erbghin (1949);

18. Illi l-imsemmija Maria Spiteri nee` Aquilina kellha sebat (7) itfal ossia Guzeppi, Antonio, Karmena, Giovanna, Concetta, Emanuel u Tereza, ahwa Spiteri;

19. Illi ghalhekk, wara l-mewt ta' ommhom Maria Spiteri, uliedha ahwa Spiteri, cioe` Guzeppi, Antonio, Karmena, Giovanna, Concetta, Emanuel, u Tereza, wirtu l-kwota ta' parti wahda minn sitta u hamsin parti indiviza (1/56) kull wiehed u wahda minnhom;

20. Illi Josephine Bondin, bint Giovanni Aquilina u Antonia nee` Agius, mart Paolo Bondin mietet fit-tlettax (13) t'Awwissu, tas-sena elf, disa' mija u sebgha u hamsin (1957) u kellha erbat (4) itfal ossia Antonia, Frank, John u Gemma, ahwa Bondin;

21. Illi ghalhekk, wara l-mewt ta' ommhom Josephine Bondin, uliedha ahwa Bondin, cioe` Antonia, Frank, John u Gemma wirtu l-kwota ta' parti wahda minn tnejn u tletin indiviza (1/32) kull wiehed u wahda minnhom;

22. Illi Angelo Aquilina miet guvni, intestat u improle fil-hdax (11) ta' Frar, tas-sena elf disa' mija u wiehed u sittin (1961) u ghalhekk sehmu li kien jikkonsisti f'ottava parti indiviza (1/8) intiret minn huh Costantino Aquilina kwantu ghal parti wahda minn erbgha u ghoxrin parti indiviza (1/24), u minn ulied hutu, cioe` ulied il-mejta Maria Spiteri, ossia Guzeppi, Antonio, Karmena, Giovanna, Concetta, Emanuel, u Tereza fil-kwota ta' parti wahda minn mija u tmienja u sittin parti indiviza (1/168) kull wiehed u wahda minnhom, u wlied il-mejta Josephine Bondin, ossia Antonia, Frank, John u Gemma fil-kwota ta' parti wahda minn sitta u disghin indiviza (1/96) kull wiehed u wahda minnhom;

23. Illi ghalhekk, wara l-mewt ta' Angelo Aquilina, ulied Maria Spiteri, cioe` Guzeppi, Antonio, Karmena, Giovanna, Concetta, Emanuel, u Tereza, kienu jippossjedu l-kwota ta' parti wahda minn tnejn u erbghin parti indiviza (1/42) kull wiehed u wahda minnhom, ulied Josephine Bondin, cioe` Antonia, Frank, John u Gemma kienu jippossjedu l-kwota ta' parti wahda minn erbgha u ghoxrin parti indiviza (1/24) kull wiehed u wahda minnhom, u Costantino Aquilina, kien jippossjedi l-kwota ta' sesta parti indiviza (1/6);

24. Illi Costantino Aquilina, iben Giovanni Aquilina u Antonia nee` Agius, illum mejjet kien mizzewweg lil Giuseppa nee` Agius u kellhom tifel wiehed Giovanni Aquilina;

25. Illi ghalhekk, wara l-mewt ta' missieru Costantino Aquilina, l-imsemmi Giovanni Aquilina wiret il-kwota ta' sesta parti indiviza (1/6) tal-propjeta` imsemmija;

26. Illi Giovanni Aquilina, iben Costantino Aquilina u Giuseppa nee` Agius miet intestat fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Ottubru, tas-sena elfejn u tnax (2012);

27. Illi hu mizzewweg lil Adelaide nee` Pace u kellhom tifel wiehed, cioe` Kevin Aquilina;

28. Illi ghalhekk, wara l-mewt ta' Giovanni Aquilina, is-successjoni tieghu ghaddiet ex lege fuq l-armla tieghu Adelaide Aquilina u Kevin Aquilina fil-kwota ta' sesta parti indiviza (1/6) bejniethom;

29. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh tal-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elfejn u sittax (2016) fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani, Adelaide Aquilina u Kevin Aquilina, ittrasferew il-kwota spettanti lilhom ta' sest indiviz (1/6) bejniethom mill-propjeta` msemmija lir-rikorrent Victor Joseph Vella, li b'hekk kellu l-kwota ta' zewg terzi indivizi (2/3);

30. Illi Gemma Bondin, sive Suor Costantina Bondin mietet intestata fis-sitta (6) ta’ April, tas-sena elf, disa’ mija u wiehed u disghin (1991);

31. Illi ghalhekk sehemha mill-propjeta` ta’ parti wahda minn erbgha u ghoxrin parti indiviza (1/24) ghadda fuq hutha Antonia Grech, John Bondin u Frank Bondin fil-kwota ta’ parti wahda minn tnejn u sebghin parti indiviza (1/72) lil kull wiehed u wahda minn hutha;

32. Illi ghalhekk wara l-mewt tal-imsemmija Gemma Bondin, hutha Antonia, John u Frank, kellhom il-kwota ta’ parti wahda minn tmintax-il parti indiviza (1/18) tal-propjeta` imsemmija;

33. Illi Frank Bondin miet fit-tmienja u ghoxrin (28) ta’ Frar, tas-sena elf, disa’ mija u sitta u disghin (1996)

34. Illi sehmu ta’ parti wahda minn tmintax-il parti indiviza (1/18) ghadda ghal fuq uliedu Mario-Francis, Oliver u Claire ahwa Bondin, fil-kwota ta’ parti wahda minn erbgha u hamsin parti indiviza (1/54) kull wiehed u wahda;

35. Illi permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh tal-erbgha u ghoxrin (24) ta’ Frar, tas-sena elfejn u erbatax (2014), fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa, Mario-Francis, Oliver u Claire ahwa Bondin ittrasferew is-sehem taghhom ta’ parti wahda minn erbgha u hamsin parti indiviza (1/54) kull wiehed lir-rikorrent Joseph Victor Vella;

36. Illi ghalhekk wara dan it-trasferiment ir-rikorrent Victor Joseph Vella kellu l-kwota ta’ tlettax minn tmintax-il parti indiviza (13/18) tal-propjeta` mertu tar-rikors odjern;

37. Illi permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh tal-hamsa u ghoxrin (25) ta’ Novembru, tas-sena elfejn u tlettax (2013) fl-atti tan-Nutar Anne Bugeja, Antonia Grech u John Bondin ittrsaferew sehemhom ta’ parti wahda minn tmintax-il parti indiviza (1/18) kull wiehed lir-rikorrenti Victor Joseph Vella;

38. Illi ghalhekk wara dan it-trasferiment, ir-rikorrent Victor Joseph Vella kellu l-kwota ta' hames partijiet minn sitta indivizi (5/6) tal-propjeta` imsemmija;

39. Illi Antonio Spiteri, iben Maria Aquilina, kien mizzewweg lil Angela Borg u kellhom erbat (4) itfal u cioe` Anthony Spiteri, Emanuela Portelli, mart Paul Portelli, Rose Sciberras mart John Sciberras u Joseph Spiteri;

40. Illi Antonio Spiteri miet intestat fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Frar, tas-sena elf, disa' mija u sebgha u sebghin (1977) u ghalhekk uliedu Anthony Spiteri, Emanuel Portelli, Rose Sciberras u Joseph Spiteri messhom is-sehem ta' parti wahda minn mija u tmienja u sittin parti indivizi (1/168) mill-propjeta`;

41. Illi minn dawn, Joseph Spiteri li kien mizzewweg lil Helen Borg, miet fis-sitta (6) ta' Dicembru, tas-sena elfejn u sitta (2006) u kellhom erbat (4) itfal, u cioe` Nataline Camilleri, mart Brian Camilleri, Joseph Spiteri, James Spiteri u Jason Spiteri;

Illi permezz tat-testment tieghu tal-erbgha (4) ta' Gunju tas-sena elfejn u wiehed (2001), huwa halla lil martu kwart indiviz u l-uzufrutt tal-assi ereditarji tieghu filwaqt li nnomina lil uliedu kollha bhala werrieta universali tieghu. Illi ghalhekk mart l-istess Joseph Spiteri, Helen Borg ghandha l-kwota ta' parti wahda minn sitt mija u tnejn u sebghin parti indiviza (1/672), filwaqt li ulied l-istess Joseph Spiteri ghandhom il-kwota ta' parti wahda minn tmien mija u sitta u disghin parti indiviza (1/896) kull wiehed u wahda minnhom mill-propjeta` imsemmija;

42. Illi Teresa Spiteri, bint Maria Aquilina, kienet mizzewga lil Carmelo Mifsud u kellhom tliet (3) itfal u cioe` Emanuel Mifsud, Mario Mifsud u Joseph Mifsud;

43. Illi Teresa Spiteri mietet fit-tnejn (2) ta' Jannar, tas-sena elfejn u tnejn (2002). Illi permezz tat-testament taghha tal-erbatax (14) ta' Frar, tas-sena elf, disa' mija u sitta u disghin (1996) hija nnominat lil uliedha Emanuel Mifsud, Mario Mifsud u Joseph Mifsud bhala eredi universali taghha f'ishma ugwali u indivizi kull wiehed u ghalhekk uliedha Emanuel Mifsud,

Mario Mifsud u Joseph Mifsud ikoll ghandhom sehem ta’ parti wahda minn mija u sitta u ghoxrin parti indiviza (1/126) kull wiehed mill-propjeta` imsemmija;

44. Illi Giovanna Spiteri, bint Maria Aquilina, kienet mizzewga lil Vincent Falzon, u kellhom tliet (3) itfal u cioe` Margherita Falzon, Joseph Falzon u Mario Falzon;

45. Illi Giovanna Spiteri mietet fit-tmienja u ghoxrin (28) ta’ Marzu tas-sena elfejn u tlettax (2013) u ghalhekk uliedha Margherita Falzon, Joseph Falzon u Mario Falzon ilkoll ghandhom sehem ta’ parti wahda minn mija u sitta u ghoxrin parti indiviza (1/126) kull wiehed u wahda mill-propjeta` msemmija;

46. Illi permezz ta’ kuntratt datat sitta u ghoxrin (26) ta’ Lulju, tas-sena elfejn u sbatax (2017), ir-rikorrenti Victor Joseph Vella akkwista minghand Margherita Falzon, Joseph Falzon u Mario Falzon, is-sehem taghhom mill-propjeta` cioe` ta’ parti wahda minn tnejn u erbghin parti indiviza (1/42);

47. Illi permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh datat sebgha u ghoxrin (27) ta’ Lulju, tas-sena elfejn u sbatax (2017), ir-rikorrenti Victor Joseph Vella akkwista minghand Nataline Camilleri, Joseph Spiteri u Helen Spiteri s-sehem taghhom mill-propjeta` cioe` ta’ hames partijiet minn elf, tliet mija u erbgha u erbghin parti indiviza (5/1344);

48. Illi permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh datat sebgha u ghoxrin (27) ta’ Lulju, tas-sena elfejn u sbatax (2017), ir-rikorrenti Victor Joseph Vella akkwista minghand James Spiteri u Joseph Spiteri s-sehem taghhom mill-propjeta` u cioe` ta’ tliet partijiet minn elf, tliet mija u erbgha u erbghin parti indiviza (3/1344);

49. Illi permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh datat disgha (9) ta’ Awwissu, tas-sena elfejn u sbatax (2017), ir-rikorrenti Victor Joseph Vella akkwista minghand

Emanuela Portelli, Rose Sciberras u Anthony Spiteri, is-sehem taghhom mill-propjeta` cioe` ta' parti wahda minn sitta u hamsin (1/56);

50. Illi fid-disgha (9) ta' Awwissu, tas-sena elfejn u sbatax (2017) ir-rikorrenti Emanuel Mifsud, Mario Mifsud u Joseph Mifsud, iffirmaw konvenju, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok B, u li permezz tieghu huma obbligaw ruhhom li jitrasferixxu s-sehem taghhom mill-propjeta` cioe ta' parti wahda minn tnejn u erbghin parti indiviza (1/42) lir-rikorrenti l-iehor Victor Joseph Vella;

51. Illi ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti Victor Joseph Vella, illum il-gurnata huwa propjetarju fis-sehem ta' sebgha u tletin parti minn tnejn u erbghin parti indiviza (34/42) tal-propjeta` mertu ta' dan ir-rikors, kif ukoll illi r-rikorrenti l-ohra Emanuel Mifsud, Mario Mifsud, u Joseph Mifsud dahlu f'konvenju mal-imsemmi rikorrenti Victor Joseph Vella li permezz tieghu obbligaw rwiehhom li jittrasferixxu bejniethom a favur l-istess rikorrenti Victor Joseph Vella, is-sehem komplessiv taghhom mill-imsemmija propjeta` ta' parti wahda minn tnejn u erbghin parti indiviza (1/42) kif hawn spjegat;

52. Illi dwar Guzeppi, Karmena, Concetta u Emanuel, ulied Maria Aquilina u Emanuel Gaetano Spiteri, li jipposjedu flimkien u indivizament bejniethom il-kwota ta' zewg partijiet minn wiehed u ghoxrin parti indiviza (2/21) tal-propjeta` imsemmija, ir-rikorrenti ma ghandhom l-ebda informazzjoni dwarhom u minkejja t-tentattivi taghhom kollha sabiex jintraccaw lill-istess, dawn qatt ma hallew frott;

53. Illi kif imsemmi aktar 'il fuq, ir-rikorrent kollha minbarra Victor Joseph Vella, obbligaw rwiehhom li jbieghu u jitrasferixxu sehemhom mill-propjeta` lir-rikorrenti Victor Joseph Vella, u dan permezz ta' diversi konvenju li jgib id-data tad-disgha (9) ta' Awwissu, tas-sena elfejn u sbatax (2017), hawn anness bhala Dok B;

54. Illi dan il-konvenju gie debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok C;

55. Illi r-rikorrenti anke ottjenew stima guramentata minghand Perit Arkitett u Inginier Civili, Perit Steve Scicluna, li ghamel stima tal-propjeta` de quo u stima l-valur intier tal-propjeta` fl-ammont ta' ghoxrin elf ewro (€20,000) hekk kif jidher mill-istima hawn annessa u mmarkata bhala Dok D;

56. Illi a skans ta' hafna ricerki u dokumenti li jissostanzjaw il-premessi hawn fuq imsemmija rigwardanti l-provenjenza tal-propjeta` msemmija qed tigi annessa dikjarazzjoni guramentata da parti tan-Nutar Pubbliku Dottor Paul George Pisani li ha hsieb li jaghmel ir-ricerki relattivi tal-propjeta` u li tispjega b'mod ezawrjenti l-provenjenza u t-trasferimenti tal-propjeta`, liema dikjarazzjoni qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok E;

57. Illi barra minn hekk, l-elenku tal-porzjonijiet relattivi ghall-propjeta` in kwistjoni jinsabu fil-partita hawn annessa u mmarkata bhala Dok F;

58. Illi l-intimati ghalhekk huma propjetarji fil-kwota ta' zewg partijiet minn wiehed u ghoxrin parti indiviza (2/21) tal-propjeta` de quo, filwaqt li r-rikorrenti kollha flimkien huma propjetarji tar-rimanenti dsatax-il parti indiviza minn wiehed u ghoxrin parti in diviza (19/21) tal-propjeta` msemmija, kif hawn fuq spjegat;

59. Illi r-rikorrenti Victor Joseph Vella jehtieg li jakkwista l-intier tal-propjeta` msemmija filwaqt li r-rikorrenti l-ohra minbarra Victor Joseph Vella obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu sehemhom mill-propjeta` bil-kundizzjoni li l-istess Victor Joseph Vella jirnexxielu jakkwista l-ishma indiviza l-ohra mill-istess immobbli;

60. Illi ghalhekk kellu jsir dan ir-rikors;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tahtar kuratur/i deputat/i sabiex jirraprezenta/w lill-assenti Guzeppi Spiteri, Karmena Spiteri, Concetta Spiteri u Emanuel Spiteri, prevja l-hrug tas-soliti bandi illi ghandhom jigu notifikati lil Victor Joseph Vella;

2. Tordna l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta ohra lokali ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. XVI tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti ghall-bejgh ta' sehem komplessiv ta' parti wahda minn tnejn u erbghin parti indiviza (1/42) tal-propjeta` hawn deskritta huwa gust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet ghandhom japplikaw ghall-bejgh tar-rimanenti zewg partijiet minn wiehed u ghoxrin parti indiviza (2/21) mill-imsemmija immobbli, prevja, okkorendo, li l-fond jigi stmat minn perit arkitett u inginier civili;

4. Finalment tapprova l-bejgh propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh anke ghal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimati, f'jum, hin u lok illi jigu ghalhekk iffissati u tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Paul George Pisani sabiex jippubblika l-att ta' bejgh opportun, bl-intervent ta' kuratur/i deputat/i sabiex jirraprezenta/w lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Rat ir-risposta tal-Kuraturi Deputati ghall-assenti Guzeppi Spiteri et. tat-12 ta' Frar 2018 li taqra kif gej;

Illi l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk qeghdin jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata f'kaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

Salv risposta ulterjuri.

Rat in-nota tal-Kuraturi Deputati ghall-assenti tat-12 ta' Frar 2018 li taqra kif gej;

i. Illi billi r-rikorrenti ma ghandu ebda informazzjoni dwar l-assenti Guzeppi Spiteri, Karmena Spiteri, Concetta Spiteri u Emanuel Spiteri huwa impossibbli ghalihom li jsibu huma stess informazzjoni dwar l-istess.

ii. Prevja li kull ammont li jista' jkun talvolta dovuta lilhom tigi depozitata l-Qorti ghal kull interess li jista' jkollhom l-intimati minnhom rapprezentati.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat il-provi kollha li tressqu fil-kors tal-kawża;

Rat il-verbal tat-12 ta' Novembru 2018 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat

L-Azzjoni Attriċi

Permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-bejgħ tal-proprjetajiet immobbli f'Birkirkara, imsemmija fir-Rikors Ġuramentat, li huma jipposjedu in komun mal-konvenuti Guzeppi, Karmena, Concetta u Emanuel aħwa Spiteri, kif rappreżentati f'dawn il-proċeduri mill-Kuraturi Deputati Dr. Simon Micallef Stafrace u P.L. Melissa Anastasi.

Illi dawn il-proprjetajiet ilhom jinżammu in komun mill-kontendenti għal aktar mit-tlett snin rikjesti mil-liġi, billi kienu jappartjenu oriġinarjament lil Costantino, Luca, Antonio, Elena u Giovanni Aquilina u li eventwalment Costantino, Luca u Antonio għaddew l-ishma tagħhom lil Elena u Giovanni

bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pietro Scerri fit-12 ta' Ġunu 1904. Maż-żmien il-proprjetijiet bdew jintirtu mill-ulied jew mill-aħwa skont il-każ. Maż-żmien ukoll ir-rikorrent Victor Joseph Vella beda jixtri l-ishma kif spjegat fir-Rikors Ġuramentat, fejn l-ewwel xiri tiegħu kien proprju permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa fl-24 ta' Frar 2014. Ir-rikorrenti l-oħra huma l-unika eredi flimkien mal-intimati aħwa Spiteri u ilhom fil-pussess ta' ishma tal-proprjetajiet *de quo* mis-sena 2002.

Ir-rikorrenti, li jipposjedu l-maġġoranza tal-ishma f'dawn il-proprjetajiet, għamlu konvenju fid-9 t'Awwissu 2017 sabiex l-ishma kollha ta' l-aħwa Mifsud minn dawn il-beni jgħaddu lir-rikorrent Vella; jkun jonqos għalhekk is-sehem rimanenti ta' żewġ partijiet minn wieħed u għoxrin (2/21) appartenti lill-konvenuti.

Ir-rikorrenti ddikjaraw li m'għandhom l-ebda informazzjoni fuq l-aħwa Spiteri u wisq anqas fuq l-eredi tagħhom, jekk huwa l-każ li xi ħadd minnhom ġie nieqes.

Konsiderazzjonijiet

Illi din hi azzjoni msejsa fuq l-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili.** L-Ewwel sub-artikolu tal-imsemmi artikolu jipprovdi ssegwenti:

"(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."

L-istess Artikolu jkompli jiddelinja r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfati proprju fit-tieni u r-raba' sub-artikoli:

“(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.

[...]

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

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-5 ta' Ottubru 2018 fl-ismijiet "**Helen Żammit et. vs. Madeleine Muscat"** (Rik 327/16) kellha dan xi tgħid fir-rigward tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 :

" Madankollu, biex Qorti tiddeċiedi jekk tilqax jew le talba għall-bejgħ ma huwiex biżżejjed li l-parti intimata tressaq stejjem li juru differenza fil-valur tal-proprjeta’ fejn id-differenza fil-valur bejn il-prezz miftiehem u l-valur fl-istima tkun relattivament żgħira. Kif ingħad, l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjeta’ fis- suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju;"

L-għan ta’ dan l-artikolu tal-liġi kien intiż biex jiffaċilità t-trasferiment ta’ proprjetà fl-intier tagħha meta jkun hemm proprjetarji ta’ minoranza ta’ ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun.[1] Ovvjament għalkemm din il-liġi tista’ tiġi interpretata bħala bejgħ sfurzat għar-rigward tal-minoranza dissendenti, huwa d-dover tal-Qorti li tara u tassugura li ma jsirx abbuż,

[1] Ara **David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe** deċiża mill-Qorti Ċivili Prim’Awla fit-30 ta’ Gunju 2011.

sfruttament u li l-minoranza ma tbgħati ebda preġudizzju (li pero kif se naraw huwa wieħed kwalifikat), għalhekk kif ingħad fis-sentenza mogħtija fis-6 ta' Frar 2017 mill-Prim'Awla diversament preseduta fl-ismijiet **Josephine Grech pro et noe vs George Joseph Parnis** (Rik. Ġur. Nru 168/16LM;)[2](ara wkoll **Shirley Cardona et vs Victor Bonanno (**Rik Gur 600/15LM) - PA - 04.04.2016).:

"l-artikolu 495A tal-Kap 16 huwa eżemplari eċċelenti ta' dan il-kompromess. Propjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn għaxar snin [Jew ghal tlett snin fil-każ ta' wirt li jigi fis-sehh wara l-1 ta' April, 2016], li huwa diġa perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ppreġudikati. Għalhekk mhux bizzejjed li jigu ppreġudikati, imma jinħtieg li jkunu gravament ippreġudikati. Hawn il-leġislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jingiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir; il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi mminat l-iskop kollu tal-precitat artikolu 495A tal-Kap 12."

Fid-deċiżjoni li tat fil-31 ta' Mejju 2017 fil-kawża fl-ismijiet **Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe** (Rik. Ġur. Nru. 756/2016 MH) din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk dwar l-Artikolu 495A (3) tal-Kap 16:

"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-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta' fl-intier taghha, meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment fl-intier tal-proprjeta' in komun.

[2] Ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 t'Otturbu 2017.

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

Dan jingħad ukoll fid-dawl ta' dak li rreteniet il-Qorti tal-Appell Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Nutar Richard Vella Laurenti et vs John Vella Laurenti et** (Rik. Ġur. Nru 956/15 LM) deċiża fis-27 ta' Jannar 2017 u ċioe '*Meta l-ligi fl-artikolu msemmi ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-propjeta' in kwistjoni jkun biex wiehed juza terminu bl-ingliz " manuifestly unfair" ghad-dissident.*'

Ikkunsidrat;

Fil-każ in eżami, nonostante li r-rikorrenti ma ġabux prova tal-provenjenza permezz ta' kuntratti, l-istess iżda ppreżentaw flimkien mar-rikors ġuramentat, affidavit tan-Nutar Paul George Pisani li permezz tiegħu qiegħed jispjega fid-dettal kif l-immobbli in kwistjoni ġew għand is-sidien oriġinali u kif ddevolvew l-ishma tad-defunti Elena Gatt nee Aquilina u Giovanni Aquilina (Dok E, a fol 72). Din il-prova hija waħda suffiċjenti stante li l-liġi ma titlobx il-prova *ad validitatem* tal-provenjenza. Dan jingħad ukoll fid-dawl tal-fatt li l-azzjoni skont l-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 hija ntiża sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġjuż għall-partijiet kollha, kemm dawk li jkunu jridu jbiegħu, kif ukoll għal dawk li ma jkunux iridu (fil-każ li jkun hemm opposizzjoni minn dawn tal-aħħar) jew għal dawk il-kompropjetarji li ma jkunux magħrufa jew jekk magħrufa ma jistgħux jiġu ntraċċati (kif inhu l-każ tal-lum).

Min-naħa l-oħra dak li għandu jiġi ppreżentat mir-rikorrenti jinstab dettat fit-2 sub-artikolu tal-artikolu 495A suċitat. Fl-ewwel paragrafu tat-tieni paġna tal-affidavit li jinstab anness mar-rikors promotur, wieħed jinnota li s-sidien qegħdin jaqblu li jsir il-bejgħ: 'Dan il-bejgh propost isir u jigi accettat

bil-prezz komplessiv ta' erba' mija u sitta u sebgħin ewro (€476)'. L-istess konvenju jindika l-kondizzjonijiet li taħthom ser isir il-bejgħ.

Il-Qorti tosserva wkoll li fit-tnejn u ħamsin (52) premessa tar-rikors ġuramentat maħluf mir-rikorrent Vicotr Joseph Vella ġie iddikjarat li 'ir-rikorrenti ma ghandhom l-ebda informazzjoni dwarhom u minkejja t-tentattivi taghhom kollha sabiex jintracaw lill-istess, dawn qatt ma hallew frott'. In vista ta' din id-dikjarazzjoni, kopja tar-rikors ġie ppubblikat fil-gazzetta tal-Gvern (fol 110) u żewġ ġurnali ta' kuljum (fol 103 u 104), stante li l-azzjoni qed issir kontra kuraturi deputati in rapprezentanża ta' persuni li ma setgħux jiġu intraċċati. Dan ifisser li r-rikorrenti għalhekk aġixxew in konformità mal-Artikolu 495A (3)[3] tal-Kapitolu 16.

Il-Qorti ikkunsidrat ukoll il-fatt li l-istat ta' komunjoni bejn il-partijiet ilha għal aktar minn tliet snin u m'hijiex waħda ta' indiviżjoni forzata. Inoltre mill-atti ma jirriżultax li bejn il-kontendendi hemm xi azzjoni għaddejja għad-diviżjoni.

Ġiet esebita wkoll stima maħlufa tal-imsemmi fond Dok D (fol 71) liema stima ma ġietx kkontestata mill-Kuraturi Deputati. Il-Qorti trid tassikura ruħha jekk mill-assjem ta' fatti u ċirkostanzi tal-każ kif jirriżultaw mill-provi tkunx sodisfatta illi l-bejgħ mhux se jirreka preġudizzju gravi lil dawn il-kompropjetarji minoritarji. L-Artikolu 495A (6) jimponi fuq il-Qorti l-obbligu li tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ u tordna li ssir stima - jekk ikun il-każ.

[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.'

Fil-każ tal-lum, wara li qieset ir-rapport tal-Perit Steve Scicluna, il-Qorti tqis illi l-prezz ta' għoxrin elf ewro (€20,000) għall-intier huwa vantaġġjuż għħall-kompropjetarji kollha. Abbażi tal-fatti u ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-Qorti ma tarax il-ħtieġa li tordna li ssir stima tal-fond minn perit tekniku għaliex hija sodisfatta li bil-bejgħ kif propost, il-konvenuti Guzeppi, Karmena, Concetta u Emanuel aħwa Spiteri – il-"komproprjetarju dissidenti" kif imsemmi fil-liġi – la ser iġarrbu preġudizzju u wisq aktar xi preġudizzju gravi. Il-Qorti qieset ukoll illi l-konvenju ma fih ebda kundizzjoni li m'hix solitament inkluża fi skritturi ta' din ix-xorta. Il-kundizzjonjiet ma jikkostitwixxu ebda piż jew konsegwenza li b'xi mod jistgħu jġibu magħhom xi preġudizzju ta' xi natura. Għalhekk ma jibqa' ebda raġuni għaliex m'għandhiex tintlaqa' t-talba għal dan il-bejgħ.

DECIDE

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta' u tiddeċiedi din il-kawża, billi,

1. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kondizzjonijiet proposti għall-bejgħ tal-immobbli deskritta fir-Rikors Ġuramentat, huma ġusti u xierqa, u għalhekk l-istess prezz u kondizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tar-rimananti żewġ partijiet minn wieħed u għoxrin (2/21) indiviż mill-imsemmija art;

2. Konsegwentement tapprova l-bejgħ favur ir-rikorrenti Victor Joseph Vella u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ, anke għal dak li jirrigwarda l-kwoti spettanti lill-konvenuti;

3. Għal dan il-fini tinnomina (i) lin-Nutar Dottor Paul George Pisani li għandu jippubblika l-att opportun fl-uffiċċju tiegħu nhar is-Sibt 23 ta' Frar 2019 fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.), u (ii) lill-Avukat Dr. Simon Micallef Stafrace bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

Fiċ-ċirkostanzi l-ispejjeż ta' din il-kawża, inkluż l-ispejjeż tal-Avukat Dr Simon Micallef Stafrace bħala kuratur tal-eventwali kontumaċi, jitħallsu skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet fil-proprjetà inkwistjoni.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion **Lydia Ellul**
Imħallef **Deputat Reġistratur**