



**QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-4 ta' Frar, 2019

Rikors Maħluf Numru 900/2018 LM

Margaret Galea (ID 503037M), Professur Sir Alfred Cuschieri (Passaport tar-Renju Unit Numru 508705930), Mary Casingena (ID 9932M) u Dr Anthony Cuschieri (Passaport Kanadiż Numru JL 553015)

vs.

Victoria Galea (ID 598343M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat fl-10 ta' Settembru, 2018 mir-rikorrenti **Margaret Galea (ID 503037M), il-Professur Sir Alfred Cuschieri (Passaport tar-Renju Unit Numru 508705930), Mary Casingena (ID 9932M) u Dr Anthony Cuschieri (Passaport Kanadiż Numru JL 553015)** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"), li jgħid kif ġej:

Illi l-esponenti u l-intimata fil-vesti tagħhom bħala eredi, huma lkoll aħwa wlied Salvatore Cuschieri, li miet fit-30 ta' Ġunju, 1993 u Angela Cuschieri li mietet fis-27 ta' Marzu tas-sena 2006, u lkoll ko-proprjetarji tal-fondi li jinsabu f'numru 70, 'Midland House', Triq Carlo Manché, il-Gżira; numru 46, Camilla, Triq Wilġa, Paceville, San Ġiljan; numru 48, Triq Sir Charles Cameron, il-Gżira; u 'The Stamp Shop', Triq Manuel Dimech, Tas-Sliema;

Illi dawn il-proprjetajiet ilhom miżmuma in komuni għal aktar minn tliet snin;

Illi dawn il-proprjetajiet ilhom żmien twil magħluqa, qed issir ħsara lilhom u dan minħabba nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet li sarraf ukoll fi proċeduri litiġjuzi pendenti;

Illi r-rikorrenti jaqblu li jsir il-bejgħ tal-fondi de quo għall-prezz ta' €145,000 fil-każ tal-proprjetà bin-numru 70, 'Midland House', Triq Carlo Manché, il-Gżira, kif jirriżulta mill-konvenju datat 6 ta' Jannar, 2018 (Dok. A), li giet valutata għall-prezz ta' €150,000 mill-Perit Jonathan Bonnici (Dok. B); għall-prezz ta' €200,000 fil-każ tal-proprjetà bin-numru 46, Camilla, Triq Wilġa, Paceville, San Ġiljan kif jirriżulta mill-konvenju datat 25 ta' Settembru, 2017 (Dok. C), li giet valutata għall-prezz ta' €180,000 mill-Perit Jonathan Bonnici (Dok. D); għall-prezz ta' €490,000 fil-każ tal-proprjetà 'The Stamp Shop', kif giet valutata mill-Perit Jonathan Bonnici, fi Triq Manuel Dimech, Tas-Sliema (Dok. E); u għall-prezz ta' €210,000 fil-każ tal-proprjetà sitwata f'numru 48, Triq Sir Charles Cameron, il-Gżira, kif giet valutata mill-Perit Jonathan Bonnici (Dok. F);

Illi l-esponenti diġà sabu l-bejgħ tal-fondi 70, 'Midland House', Triq Carlo Manché, il-Gżira, u 46, 'Camilla', Triq Wilġa, Paceville, San Ġiljan u ġew iffirmati l-kuntratti tal-konvenju datati 6 ta' Jannar, 2018 u 25 ta' Settembru, 2017 rispettivament;

Illi fuq dan il-wirt hemm litigju bejn l-eredi u żewġ kawzi l-Qorti, waħda fejn l-intimata Victoria Galea qed tiġi mitluba tagħti rendikont tal-amministrazzjoni, u l-oħra fejn l-intimata stess talbet it-tħassir tat-Testment ta' omm il-kontendenti, tas-7 ta' Diċembru, 1999;

Illi filwaqt li l-kawza għar-rendikont għadha pendenti quddiem il-Prim Awla, il-kawza dwar it-tħassir ta' testament giet deċiża mill-Qorti Prim'Awla Ċivili permezz tas-sentenza tat-17 ta' Ottubru 2017 hawn annessa u mmarkata bħala Dok. G, fejn laqgħet it-talba għat-tħassir tat-testment u ddikjarat illi t-testment ta' Angela Cuschieri, omm il-kontendenti, datat 7 ta' Diċembru 1999 (Dok. H), hu null u mingħajr effett u ordnat li s-suċċessjoni tal-istess testatriċi tiġi regolata mit-testment preċedenti tal-istess Angela Cuschieri li jġib id-data tas-17 ta' Awwissu, 1994 (Dok. I);

Illi din is-sentenza ġiet appellata mill-konvenuti, biss għadha pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell. Naturalment id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell ser tinċidi fuq parti tar-rikavat tal-fondi mertu ta' dan ir-rikors, preċiżament fuq il-porzjon ta' ħamsa minn kull tmienja (5/8);

Illi omm il-kontendenti fl-aħħar testment li għamlet datat 7 ta' Diċembru, 1999 mertu tal-appell fuq imsemmi, ħalliet bħala eredi lill-kontendenti kollha f'partijiet indaqs, inkluż l-intimata Victoria Galea, skont l-artikolu numru ħamsa;

Illi għal kull buon fini jiġi dikjarat li jekk l-eredità tiġi regolata mit-testment datat 17 ta' Awwissu, 1994 (qegħdin dejjem nitkellmu fuq sehem l-omm tal-partijiet għaliex in kwantu l-eredità ta' missierhom, proprjetarju ta' nofs indiviż ta' kull wieħed minn dawn il-fondi dan il-wirt iddevolva fuq il-kontendenti (Dok. J)), l-intimata Victoria Galea tkun eskluża mill-proprjetajiet mertu tal-kawża odjerna;

Illi l-esponenti huma illum imdaħħla fiż-żmien u minħabba raġunijiet ta' saħħa jixtiequ li jiddisponu malajr kemm jista' jkun mill-proprjetà tagħhom;

Illi għal kull buon fini u mingħajr preġudizzju għall-eżitu tal-Appell, ir-rikorrenti jiddikjaraw li tlieta minn tmienja (3/8) ta' kwalsiasi rikavat jgħaddu dejjem f'sehem indaqs lill-kontendenti kollha peress li jiffirma parti mill-wirt tal-missier, min-naħa l-oħra d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell tinċidi fuq lil min jispetta r-rimanti rikavat konsistenti f'ħamsa minn kull tmienja (5/8);

Illi għalhekk ma hemm ebda ġustifikazzjoni mill-intimata għaliex m'għandhiex tersaq għal tali bejgħ kemm-il darba din il-Qorti tordna dan il-bejgħ bil-kundizzjoni li l-porzjon ta' ħamsa minn tmienja (5/8) mir-rikavat li minnu jista' jkollha dritt, jinżamm depożitat il-Qorti sakemm jiġi deċiż l-Appell;

Illi għal kull buon fini u skont l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti qed jannettu d-dikjarazzjoni (Dok. K), tagħhom li huma jaqblu li jsir dan il-bejgħ skont il-kundizzjonijiet u l-pattijiet stabbiliti u kif ukoll lista tal-porzjonijiet li tispetta lil kull wieħed u waħda minnhom.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premissi u prevja kull dikjarazzjoni oħra li tirriżulta meħtieġa, l-esponenti qed jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħgobha:

1. Tawtorizza l-bejgħ tal-fond li jinsab f'numru 70, 'Midland', Triq Carlo Manché, il-Gżira, bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju msemmi datat 6 ta' Jannar, 2018;

2. *Tawtorizza l-bejgħ tal-fond bin-numru 46, Camilla, Triq Wilġa, Paceville, San Ġiljan bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju msemmi datat 25 ta' Settembru, 2017;*
 3. *Tawtorizza l-bejgħ tal-fond numru 91, 'The Stamp Shop', Triq Manuel Dimech, Tas-Sliema bil-prezz kif stabbilit fir-rapport ta' valutazzjoni tal-Perit Jonathan Bonnici;*
 4. *Tawtorizza l-bejgħ tal-fond 48, Triq Sir Charles Cameron, il-Gżira, bil-prezz kif stabbilit fir-rapport ta' valutazzjoni tal-Perit Jonathan Bonnici;*
 5. *Tordna li l-porzjon ta' tlieta minn kull tmienja (3/8) mir-rikavat tal-bejgħ tal-proprjetajiet kollha jinqasmu b'shem lil kull wieħed mill-partijiet skont it-Testment tal-ġenituri tal-istess datat 29 ta' April, 1993;*
 6. *Tordna li l-porzjon ta' ħamsa minn kull tmienja (5/8) mir-rikavat tal-bejgħ tal-proprjetajiet kollha jinżammu depożitati l-Qorti sakemm jiġi deċiż l-appell mis-sentenza tas-17 ta' Ottubru 2017;*
 7. *Taħtar kuratur għall-eventwali kontumacċja tal-intimata.*
- Bl-ispejjeż kontra l-istess intimata.*

Rat ir-Risposta tal-intimata **Victoria Galea** (ID numru 598343M), (minn issa 'l quddiem "l-intimata"), li giet ippreżentata fit-18 ta' Ottubru, 2018, li biha eċċepiet:

1. *Illi preliminarjament, dawk fost ir-rikorrenti li huma assenti minn dawn il-Gzejjer għandhom ikunu rappreżentati minn mandatarji permezz tad-debiti strumenti ta' prokura;*
2. *Illi bla ħsara għall-premess, u wkoll preliminarjament, jiġi eċċepit lis alibi pendens u sussidjarjament is-soprasessjoni, in konnessjoni mal-kawża fl-ismijiet 'Victoria Galea vs Mary Casingena et', (Ċitazzjoni Numru 799/2006), pendenti fil-Qorti tal-Appell, in kwantu l-istess kawża tinċidi fuq il-validità tat-testment ta' Angela Cuschieri tas-7 ta' Diċembru, 1999, u konsegwentement fuq l-ishma tal-komproprjetarji, kif del resto jammettu r-rikorrenti stess fl-istqarrija tagħhom esebita bħala 'Dok. K';*

3. *Illi bla ħsara għall-premess, u wkoll preliminarjament, l-irritwalità tar-rikors promutur ta' din l-azzjoni billi d-dikjarazzjoni mitluba a tenur tal-artikolu 495A (2) tal-Kodiċi Ċivili ġiet iffirmata minn waħda biss mir-rikorrenti;*

4. *Illi bla ħsara għall-premess, u wkoll preliminarjament, it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti huma intempestivi u karenti minn kull interess ġuridiku, in kwantu ex admissis l-istess rikorrenti jistqarru li m'għandhom ebda akkwirent prospettiv u ebda konvenju in konnessjoni mal-immobbli li dwarhom ġew dedotti l-istess talbiet.*

Meritu

5. *Illi bla ħsara għall-premess, l-eċċipjenti toġġezzjona għal din l-azzjoni intiża biex tisforza l-bejgħ ta' proprjetà immobbli bil-għan li r-rikavat mill-bejgħ jiġi miżmum fir-Reġistru ta' din l-Onorabbli Qorti minħabba litiġji oħrajn bejn il-komproprjetarji, liema bejgħ sfurzat ser iwassal biex l-eċċipjenti tiġi mcaħħda minn kull zieda fil-valur tal-proprjetà immobbli in kwistjoni, filwaqt li sehemha mill-prezz rikavat ser jibqa' marbut fil-qrati mingħajr ma jhalli ebda frottijiet, liema ċirkostanzi jikkostitwixu preġudizzju gravi u ngust fil-konfront tagħha;*

6. *Illi bla ħsara għall-premess, l-eċċipjenti jidhrilha li l-prezzijiet u valuri esposti mir-rikorrenti huma baxxi, tant li huma gravement preġudizzjevoli fil-konfront tagħha;*

7. *Illi bla ħsara għall-premess, l-eċċipjenti tirrileva li l-konvenju konkluz mir-rikorrenti ma' terzi dwar il-fond bin-numru sebgħin (70) u magħruf bl-isem 'Midland House', fi Triq Carlo Manché, il-Gżira, jimponu fuq il-bejgħ il-kondizzjoni li l-immobbli in vendita huwa konformi mal-permessi tal-bini u mal-liġijiet tas-sanità u tal-ippjanar, u dan meta r-rapport peritali kkummissjonat u esebit mir-rikorrenti huwa għal kollox priv minn kull konstatazzjoni fir-rigward;*

8. *Illi bla ħsara għall-premess, l-eċċipjenti tirrileva li l-proprjetà bin-numru sitta u erbgħin (46), u magħrufa bl-isem 'Camilla', fi Triq Wilġa, Paceville, San Ġiljan, qed tinbiegħ kif okkupata b'titolu ta' kirja protetta, u fl-istess ħin b'garanzija tal-pussess battal, u għalhekk l-eċċipjenti ma tistax tiġi mġiegħla tintrabat b'kondizzjoni li mhux se tkun possibbli tonora;*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, li huma lkoll ingunti in subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet it-trattazzjoni mid-difensuri tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-17 ta' Diċembru, 2018, fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Il-proċeduri odjerni nbdeu wara li r-rikorrenti, ilkoll aħwa u ħut l-intimata Victoria Galea, iddeċidew li ma jibqgħux iżommu għadd ta' fondi provenjenti mill-wirt tal-ġenituri tagħhom in komunjoni, u għalhekk qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tawtorizza l-bejgħ ta' kull wieħed mill-fondi indikati minnhom fir-rikors promotur. Ir-rikorrenti spjegaw kif huma wirtu erba' fondi, indikati bħala l-fond 70, 'Midland House', Triq Carlo Manché, il-Gżira; 46, 'Camilla', Triq Wilġa, Paceville; 48, Triq Sir Charles Cameron, il-Gżira; u 'The Stamp Shop', Triq Manwel Dimech, tas-Sliema, li huma ilhom iżommu in komunjoni bejniethom għal aktar minn tliet snin, u kif fir-rigward tal-ewwel żewġ proprjetajiet imsemmijin minnhom saru konvenji ma' terzi għall-bejgħ tal-istess proprjetajiet. Bejn il-partijiet fil-kawża odjerna hemm litigji oħra pendent, fosthom kawża li nfetħet mir-rikorrenti odjerni sabiex l-intimata Victoria Galea tagħti rendikont tal-amministrazzjoni tagħha, kif ukoll kawża oħra li giet deċiża mill-qorti fil-prim istanza li permezz tagħha qiegħed jintalab it-tħassir tat-testament tas-7 ta' Diċembru, 1999 magħmul minn omm il-kontendenti, u li permezz tiegħu l-partijiet f'din il-kawża tħallew ilkoll eredi f'ishma indaq, filwaqt li permezz ta' testament preċedenti, l-omm kienet eskcludiet lil Victoria

Galea minn eredi. Ir-rikorrenti jispegaw kif huma lkoll imdaħħla fiż-żmien, u li għalhekk il-proprjetajiet miżmuma in komunjoni bejniethom għandhom jinbiegħu fuq ordni tal-Qorti, filwaqt li r-rikavat mill-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet fis-sehem ta' ħames ottavi (5/8) għandu jiġi ddepożitat il-Qorti sakemm ikun hemm eżitu finali għall-appell istitwit fir-rigward tal-kawża dwar liema mit-testmenti ta' omm il-kontendenti għandu jirregola s-suċċessjoni tagħha. Fid-dawl ta' dan kollu, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-fondi indikati minnhom, filwaqt li tordna li tliet ottavi (3/8) mir-rikavat tal-bejgħ tal-proprjetajiet għandhom jinqasmu b'shem lil kull wieħed mill-partijiet skont it-testment tal-ġenituri li kien sar fid-29 ta' April, 1993 stante li dwar sehem il-missier m'hemm l-ebda kontenzjoni, filwaqt li tordna li l-porzjon ta' ħames ottavi (5/8) mir-rikavat tal-bejgħ tal-proprjetajiet kollha jinżammu depożitati l-Qorti pendent li l-eżitu tal-imsemmi appell.

L-intimata min-naħa tagħha eċċepiet li fir-rigward ta' dawk ir-rikorrenti li huma assenti minn dawn il-gzejjer, għandhom jinħatru mandatarji speċjali permezz tad-debiti strumenti ta' prokura. Hija eċċepiet ukoll il-prinċipju tal-*alibi pendens* u saħqet li dawn il-proċeduri għandhom jistennew l-eżitu tal-imsemmija proċeduri quddiem il-Qorti tal-Appell, stante li dik il-kawża tinċidi fuq il-validità tat-testment ta' Angela Cuschieri tas-7 ta' Diċembru, 1999. L-intimata qalet ukoll li hemm nuqqas fil-formalità rikjesta mill-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante li d-dikjarazzjoni ġuramentata hemm imsemmija ġiet iffirmata minn waħda biss mir-rikorrenti. Qalet ukoll li t-tielet u r-raba' talbiet huma intempestivi, u dan minħabba li sa issa ma nstab l-ebda akkwirent prospettiv li hu interessat li jixtri l-fondi mertu ta' dawk it-talbiet partikolari. L-intimata eċċepiet ukoll li in vista tal-fatt li r-rikavat mill-bejgħ tal-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża ser jiġi ddepożitat il-Qorti, hi ser tiġi

mcaħħda minn kull zieda fil-valur tal-proprjetà inkwistjoni, u li dan il-fattur lilha ser ipogġiha fi preġudizzju gravi u ingust. Eċċepiet ukoll li l-prezzijiet li ġew iffissati għall-bejgħ tal-proprjetajiet inkwistjoni huma baxxi. L-intimata għamlet riferiment għall-konvenji li ġew iffirmati ma' terzi, u qalet li filwaqt li fir-rigward tal-fond tal-Gżira ġie stabbilit fil-konvenju li dan hu konformi mal-permessi tal-ippjanar, fil-verità ir-rapport peritali kkummissjonat hu għal kollox priv minn kull konstatazzjoni f'dan ir-rigward, filwaqt li fir-rigward tal-fond f'Paceville, ġie stabbilit fil-konvenju li dan qiegħed jinbiegħ bil-pussess battal, meta dan il-fond hu okkupat minn inkwilin li jgawdi kirja protetta, u fid-dawl ta' dan eċċepiet li hi ma tistax tintrabat b'garanziji li hi ma tafx jekk tistax tonora.

Provi u riżultanzi

Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti pprezentaw kopja tal-konvenju ffirmat fis-6 ta' Jannar, 2018 quddiem in-nutar Joanne Cassar¹, fejn il-partijiet f'din il-kawża ppromettew li jbiegħu l-*maisonette* bin-numru 70, 'Midland House', Triq Carlo Manché, il-Gżira, bil-prezz ta' mija u ħamsa u erbgħin elf Euro (€145,000), flimkien ma' valutazzjoni peritali tal-istess proprjetà.² Ġiet esebita wkoll kopja tal-konvenju bid-data tal-25 ta' Settembru, 1997 fl-atti tan-nutar Joanne Cutajar³, bejn l-istess partijiet, fir-rigward tal-bejgħ tal-proprjetà numru 46, 'Camilla', Wilġa Street, Paceville, bil-prezz pattwit ta' mitejn elf Euro (€200,000), flimkien ma' valutazzjoni peritali

¹ A fol. 5 tal-proċess.

² Il-perit Jonathan Bonnici stabbilixxa li l-valur ta' din il-proprjetà għandu jkun ta' €150,000.

³ A fol. 27 tal-proċess.

tal-istess proprjetà.⁴ Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll kopja tal-valutazzjoni tal-perit Jonathan Bonnici fir-rigward tal-proprjetà bl-isem 'The Stamp Shop', Triq Manuel Dimech, tas-Sliema, li ġiet valutata li tiswa €490,000⁵, kif ukoll kopja tal-valutazzjoni peritali fir-rigward tal-proprjetà 48, Triq Sir Charles Cameron, il-Gżira, li ġiet valutata li tiswa €210,000.⁶

Ġiet esebita wkoll kopja tas-sentenza tal-Prim Awla kif diversament preseduta fl-ismijiet **Victoria Galea vs. Mary Casingena et**, (Rikors Maħluf Nru 799/2006) mogħtija fis-17 ta' Ottubru, 2017⁷, fejn ġie deċiż illi t-testment ta' Angela Cuschieri tas-7 ta' Diċembru, 1999 hu null u mingħajr effett u dan minħabba l-istat mentali alterat tat-testatriċi, u l-Qorti ordnat li s-suċċessjoni tal-istess testatriċi għandha tiġi regolata mit-testment jew testmenti preċedenti tagħha li kienu saru meta hi kienet fi stat mentali tajjeb. Ġiet esebita wkoll kopja tat-testment ta' Angela Cuschieri tas-7 ta' Diċembru, 1999⁸, li sar min-nutar John Gambin, fejn minbarra diversi legati, it-testatriċi ddisponiet li kienet qiegħda tħalli bħala eredi universali tagħha lil uliedha kollha Mary Casingena, Fr Joseph magħruf bħala Fr Andrew Cuschieri, Margaret mizzewġa Galea, Alfred, Anthony, u Victoria mizzewġa Galea, f'ishma indaqs bejniethom. L-atturi pprezentaw ukoll kopja tat-testment ta' Angela Cuschieri, in atti nutar John Gambin tas-17 t'Awwissu, 1994⁹, kif ukoll kopja tat-testment *unica charta* fl-atti tan-nutar Clyde La Rosa bid-data tad-29 ta' April, 1993, li sar mill-konjugi Salvatore u Angela Cuschieri.¹⁰ L-atturi pprezentaw ukoll dikjarazzjoni *ai*

⁴ Il-perit Jonathan Bonnici stabbilixxa li l-valur ta' din il-proprjetà hu ta' €180,000.

⁵ A fol. 48 et seq. tal-proċess.

⁶ A fol. 67 tal-proċess.

⁷ A fol. 83 et seq. tal-proċess.

⁸ A fol. 97 tal-proċess.

⁹ A fol. 99 tal-proċess.

¹⁰ A fol. 102 tal-proċess.

termini tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili¹¹, liema dikjarazzjoni giet iffirmata minn Margaret Galea għan-nom u in rappreżentanza ta' ħutha, ir-rikorrenti l-oħra f'din il-kawża.

Ir-rikorrenti **Margaret Galea** għażlet li tixhed bil-mezz tal-*affidavit*¹², fejn qalet li hi waħda mis-sitt ulied ta' Salvatore u Angela Cuschieri. Ir-rikorrenti qalet li ħutha Anthony, Alfred u Mary awtorizzawha tidher għan-nom tagħhom u sabiex tirrappreżenta l-interessi tagħhom f'dawn il-proċeduri, u dan minħabba li huma jixtiequ li dawn il-proprjetajiet jinbiegħu f'ħajjithom. Margaret Galea qalet li tnejn minn ħutha jgħixu barra minn Malta, fejn ilhom jirrisjedu snin. Qalet ukoll li r-rikorrenti ma jixtiqux li jkunu wliedhom li jirtu dawn il-proprjetajiet mhux diviżi bejniethom. Hi spjegat kif dawn il-proprjetajiet gējjin mill-komunjoni tal-akkwisti tal-ġenituri tal-partijiet, u li filwaqt li missierhom, Salvatore kien ilu mejjet madwar 25 sena, l-omm kienet ilha mejta madwar 12-il sena, u li l-partijiet kienu ilhom komproprjetarji għal dawn is-snin kollha. Hi kompliet tgħid li bejn l-aħwa hemm żewġ kwistjonijiet, kawża dwar l-aħħar testment tal-omm, Angela Cuschieri, bid-data tas-7 ta' Diċembru, 1999, fejn l-aħwa kollha tħallew eredi f'ishma indaqs mill-wirt tagħha, liema kawża giet deċiża fl-ewwel stanza u gēie intavolat appell minnha, u oħra ppreżentata mill-aħwa kollha kontra oħthom Victoria Galea fejn qiegħed jintalab rendikont tal-amministrazzjoni tal-wirt tal-ġenituri tal-partijiet. Ir-rikorrenti Margaret Galea kompliet tgħid li diġà gēie ffirmat konvenju għall-bejgħ tal-proprjetà numru 70, 'Midland House', Triq Carlo Manché, il-Gżira, għall-prezz ta' €145,000, kif ukoll konvenju ieħor għall-bejgħ tal-proprjetà bin-numru 46, 'Camilla', Triq Wilġa, Paceville, bil-prezz ta' €200,000. Qalet ukoll li hemm il-ħsieb li jsiru konvenji

¹¹ A fol. 106 tal-proċess.

¹² A fol. 117 tal-proċess.

għaż-żewġ proprjetajiet l-oħra fil-futur. Kompliet tgħid li hi u ħutha r-rikorrenti għandhom interess li dawn il-proprjetajiet jinbiegħu mingħajr dewmien, u dan hekk kif huwa żgur li huma sidien ta' mill-inqas tmenin fil-mija ta' dawn il-proprjetajiet, filwaqt li l-għoxrin fil-mija l-oħra għad irid jiġi stabbilit mill-Qorti tal-Appell min hu s-sid tagħhom. Hi kkonkludiet billi qalet li la hi u lanqas ħutha r-rikorrenti ma jixtiequ li jtellfu mid-drittijiet li jista' jkollha l-intimata fuq dawn il-proprjetajiet, u li għalhekk huma lesti li jaċċettaw li parti mir-rikavat tal-bejgħ jinżamm iddepożitat il-Qorti sakemm ikun hemm sentenza li tistabbilixxi b' mod definittiv kif għandhom jitqassmu dawn il-flus.

Ir-rikorrenti **Margaret Galea** pprezentat ukoll kopji tal-prokuri ta' Maria Concetta sive Mary Casingena¹³, u tal-Professor Alfred Cuschieri¹⁴ u ta' Dr Anthony Cuschieri.¹⁵ Giet ipprezentata wkoll kopja tal-konvenju fir-rigward tal-proprjetà bl-isem 'The Stamp Shop', Triq Manwel Dimech, Tas-Sliema, li sar fid-19 ta' Novembru, 2018, fl-atti tan-nutar Henri Darmanin¹⁶, kif ukoll kopja tal-konvenju bid-data tad-19 ta' Novembru, 2018, fir-rigward tal-proprjetà 48, Triq Cameron, il-Gżira.¹⁷

Il-konvenuta esebiet ukoll kopja tar-rikors tal-appell li sar minnha u minn ħutha Mary Casingena, Margaret Galea, Sir Alfred Cuschieri, Dr Anthony Cuschieri u Magdalena Sofia sive Gloria Cuschieri wara d-deċiżjoni mogħtija mill-Prim' Awla fl-ismijiet **Victoria Galea vs. Mary Casingena et**, deċiża fis-17 ta' Ottubru, 2017.¹⁸

¹³ A fol. 122 tal-proċess.

¹⁴ A fol. 124 tal-proċess.

¹⁵ A fol. 126 tal-proċess.

¹⁶ A fol. 128 tal-proċess.

¹⁷ A fol. 141 tal-proċess.

¹⁸ A fol. 148 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

Ir-rikorrenti qegħdin jagħmlu użu mill-proċedura maħsuba taħt l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili sabiex jitolbu lill-Qorti tawtorizza l-bejgħ ta' erba' proprjetajiet indikati minnhom, liema proprjetajiet huma mizmuma f'komunjoni bejn il-partijiet f'din il-kawża, anki jekk f'dan l-istadju għad mhux ċert kemm hu s-sehem ta' kull wieħed mill-partijiet fir-rigward tal-proprjetajiet indikati minnhom, u dan in vista tal-fatt li din il-proprjetà ġejja minn wirt li parti minnu qiegħed jiġi kkontestat quddiem il-Qrati. Ġie aċċertat mill-Qorti li r-rikorrenti li pproponew dawn il-proċeduri għandhom bejniethom il-maġġoranza tal-ishma fl-imsemmija proprjetajiet, u li huma ser jibqgħu jkollhom tali maġġoranza, ikun x'ikun l-eżitu tal-proċeduri pendenti bejn l-istess partijiet li bħalissa jinsabu quddiem il-Qorti tal-Appell. Għal din it-talba speċifika tar-rikorrenti fuq naħa, hemm oġġezzjoni tal-intimata fuq in-naħa l-oħra, li qiegħda tressaq għadd ta' eċċezzjonijiet, filwaqt li toġġezzjona għall-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet kif qiegħed jiġi propost mir-rikorrenti.

L-eċċezzjoni preliminari mogħtija mill-intimata li dawk fost ir-rikorrenti li huma assenti minn dawn il-gzejjer, għandhom ikunu rappreżentati minn mandatarju speċjali permezz tad-debiti strumenti ta' prokura, ġiet sorvolata wara li Margaret Galea, permezz ta' nota, esebiet in atti l-prokuri tat-tliet ħutha li jinsabu assenti minn Malta, u għaldaqstant din l-eċċezzjoni mhix qiegħda tintlaqa'.

L-intimata in sostenn tal-argument tagħha li l-bejgħ tal-proprjetajiet indikati mir-rikorrenti jista' jikkawżalha preġudizzju gravi, eċċepiet il-*lis alibi pendens* u talbet is-soprasessjoni ta' dawn il-proċeduri sakemm ikun hemm eżitu finali

mill-Qorti tal-Appell dwar il-kwistjoni tal-validità tal-aħħar testment ta' omm il-kontendenti. Ir-rikorrenti jgħidu li l-ebda waħda mill-kawzi l-oħra li hemm bejn il-partijiet ma hija dwar il-bejgħ tal-proprjetajiet mertu ta' din il-proċedura, *stante* li waħda mill-kawzi hi għar-*resa conti* da parti tal-intimata, filwaqt li kawza oħra hija dwar il-validità o meno tal-aħħar testment ta' omm il-kontendenti. Il-Qorti kkonsidrat ukoll l-argument tal-intimata li qiegħda tinsisti li hi m'għandhiex tidher fuq kuntratt għall-bejgħ ta' proprjetajiet li hi għadha ma tafx jekk għandhiex sehem minnhom, jew kemm hu tali sehem. F'dan il-kuntest intqal ukoll li jista' jkun hemm obbligi da parti tal-bejjiegħa, li l-intimata ma tkunx tista' tonora. Il-Qorti qieset li għalkemm huwa minnu li d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell sejra tinfluwixxi fuq l-ishma tal-partijiet u b'mod partikolari fuq jekk l-intimata għandhiex xi sehem minn dawn il-proprjetajiet jew le, ma jkun qiegħed jinħoloq l-ebda preġudizzju gravi għaliha jekk hi tidher fuq il-kuntratti relattivi għat-trasferimenti tal-imsemmija proprjetajiet, sakemm fuq il-kuntratti ta' trasferiment ikun hemm provvediment għas-salvagwardji kollha maħsuba mil-legiżlatur sabiex la l-intimata u lanqas hadd mill-partijiet ma jsofri l-ebda preġudizzju minn dan it-trasferiment, u sakemm is-sitwazzjoni partikolari li jinsabu fiha l-partijiet tkun riflessa fl-atti ta' trasferiment relattivi, u din tkun aċċettabbli għall-partijiet kollha fuq il-kuntratt, inkluż għax-xerrejja prospettivi.

L-intimata eċċepiet ukoll li d-dikjarazzjoni annessa mar-rikors promotur mhix iffirmata minn kull wieħed mir-rikorrenti. F'dan ir-rigward, il-Qorti kkonsidrat id-dispost tal-artikolu 495A (2) li jgħid illi:

“It-talba lill-Qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni mis-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 sar il-bejgħ. ...”

Il-ħsieb ta' dawk fost ir-rikorrenti li huma assenti minn Malta u li taw prokura mill-aktar ċara lil Margaret Galea sabiex tirrappreżenta l-interessi tagħhom f'dak kollu li hu marbut mal-eredità tal-ġenituri tagħhom, hu espress b'mod mill-aktar ampju u ċar f'kull waħda mill-prokuri esebiti. Huwa minnu li d-dikjarazzjoni annessa mar-rikors mhix iffirmata minn kull wieħed mir-rikorrenti, iżda biss minn Margaret Galea li għandha prokuri ta' ħutha sabiex tirrappreżentahom f'dawn il-proċeduri u sabiex tagħmel dak kollu neċessarju sabiex tħares l-interessi tagħhom f'dak kollu li għandu x'jaqsam mal-eredità tal-ġenituri tal-partijiet, iżda f'dan ir-rigward id-dikjarazzjoni tas-sidien għandha tiġi kkunsidrata bħala parti integrali mir-rikors promutur, li lanqas ma kellu għalfejn jinħalef mill-parti li pprezentatu. Fil-kuntest tar-rekwiżiti l-oħra stabbiliti b'dan id-dispost tal-liġi, il-Qorti kkonsidrat li minkejja li l-għadd u l-valur tal-ishma ta' kull wieħed mir-rikorrenti ma jstax ikun stabbilit qabel ikun hemm deċiżjoni finali mill-Qorti tal-Appell (Rikors Maħluf Nru 799/2006), madanakollu hu ċert li r-rikorrenti għandhom il-maġġoranza tal-ishma, u f'każ li jkun hemm konferma tas-sentenza tal-prim istanza, saħansitra tat-totalità tal-ishma.

L-intimata eċċepiet li t-tielet u r-raba' talba kontenuti fir-rikors promutur huma intempestivi, minħabba li r-rikorrenti ma kellhom ebda xerrej prospettiv għaž-żewġ proprjetajiet hemm indikati. Madanakollu fil-mori ta' din il-proċedura saru żewġ konvenji, li t-tnejn li huma ġew esebiti in atti, li juru li hemm promessa ta' bejgħ lil terzi tal-proprjetajiet li hemm riferiment

għalihom fit-tielet u fir-raba' talba fir-rikors promutur, u għalhekk anki din l-eċċezzjoni għandha tigi miċħuda.

L-intimata ssejjes l-oġġezzjoni ewlenija tagħha għall-bejgħ propost billi tgħid li kwalsiasi sehem li hi jista' jkollha mir-rikavat tal-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet ser jinżamm il-Qorti, u dan f'ċirkostanzi fejn il-prezz tal-proprjetà mistenni jibqa' jogħla minn żmien għal żmien, il-flejjes ipperċepiti mill-bejgħ ta' din il-proprjetà ser jinżammu ddepożitati fil-Qorti mingħajr ma jitħallsu lilha mqar imgħaxijiet fuqhom. Il-Qorti kkonsidrat li kull wieħed mill-partijiet f'kawża ta' din ix-xorta jkollu interess li jassigura l-oġġla prezz possibbli għall-bejgħ tal-proprjetà indikata minnu, u għaldaqstant il-biżgħa espressa mill-intimata li tgħid li l-proprjetà mhix ser tinbiegħ bi prezz tas-suq, mhijiex fondata. Tqies li s-sitwazzjoni ta' komproprjetà bejn il-partijiet issa pperdurat għal għadd ta' snin, u ġew istitwiti dawn il-proċeduri sabiex ikun hemm żblokk għas-sitwazzjoni bejn il-partijiet, fl-istess waqt li jidher li hemm interess minn terzi sabiex jakkwistaw dawn il-proprjetajiet, tant li ġew iffirmati konvenji għat-trasferiment tagħhom. Ir-rikorrenti argumentaw li huma qegħdin jikbru fl-età, u li ma jixtqux iħallu problemi għal uliedhom, uħud minnhom ukoll residenti barra minn Malta, u dan anki fid-dawl tar-realtà li f'każ li xi ħadd mill-partijiet fil-kawża jiġi nieqes, is-sitwazzjoni ser tikkomplica ruħha aktar minħabba li dejjem ser jidħlu persuni b'ideat godda sabiex jieħdu kwalsiasi sehem li jista' jkollhom minn dan il-wirt. L-oġġettiv ewlieni tar-rikorrenti hu li dawn il-proprjetajiet jiġu llikwidati sabiex il-partijiet la jkollhom problemi bejniethom, u lanqas iħallu problemi għal ta' warajhom.

L-intimata wriet ruħha opposta anki għall-prezzijiet li bihom ser tinbiegħ din il-proprjetà, stante li qalet li l-prezz pattwit bejn ir-rikorrenti u x-xerrejja

prospettivi hu wieħed baxx, u li ma jirrispekkjax il-valuri fis-suq tal-proprjetà. Il-Qorti kkonsidrat li filwaqt li huwa minnu li forsi l-intimata ma kellhiex çans tippreçiza prezz jew pretensjoni ta' valur fir-rigward ta' kull waħda minn dawn il-proprjetajiet, madanakollu huwa ferm inverosimili li r-rikorrenti ser ibiegħu proprjetajiet tagħhom bi prezz aktar baxx minn proprjetajiet simili fis-suq. Wara kollox ir-rikorrenti huma çerti mis-sehem tagħhom, filwaqt li teżisti l-possibilità, li jekk il-Qorti tal-Appell tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim Awla, l-intimata ma jkollha ebda sehem minn dawn il-proprjetajiet u għalhekk dawn l-oġġezzjonijiet tagħha jkunu servew biss biex jipperduraw sitwazzjoni ta' komproprjetà sfurzata u xejn mixtieqa mill-maġġoranza tas-sidien, u biex dawn jitilfu l-opportunitajiet li ġewhom li jbiegħu l-proprjetajiet inkwistjoni bi prezz li huma wara kollox qiesu li hu ġust u qablu miegħu.

L-intimata qanqlet ukoll dubji dwar il-legalità tal-konvenji ffirmati, u qalet li f'każ minnhom ingħatat garanzija li l-post li qiegħed jinbiegħ hu konformi mal-liġijiet tal-ippjanar, u dan meta tali konformità mal-liġijiet tal-ippjanar ma ġietx stabbilita, u r-rapport peritali li tnejja fir-rigward tal-istess proprjetà hu nieqes għalkollox minn dettalji dwar il-konformità o meno mal-liġijiet tal-ippjanar, filwaqt li fir-rigward tal-proprjetà fi Triq Wilġa, Paceville, hemm persuna tirrisjedi fil-proprjetà li għandha kirja protetta u għalhekk il-proprjetà ma tistax tinbiegħ bil-garanzija tal-paċifiku pussess. Il-Qorti qieset dawn il-lanjanzi mressqa mill-intimata, li tgħid li hi ma tistax tintrabat li tonora kundizzjonijiet li taf minn issa li mhux ser tkun tista' tosserva, sabiex tiġġustifika l-oppożizzjoni tagħha għall-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet. Il-Qorti kkonsidrat li minkejja t-tħassib espress mill-konvenuta f'dan ir-rigward, hi ma gabet l-ebda prova li fil-fatt il-proprjetà fi Triq Carlo Mançé, il-Gżira, mhix konformi mal-liġijiet tal-ippjanar, u li għalhekk ngħatat xi garanzija fiergħa mir-rikorrenti lill-

akkwirent prospettiv. Bl-istess mod, il-konvenuta esprimiet tħassib dwar il-fatt li l-fond ġewwa Wilġa Street, Paceville, jinsab okkapat minn inkwilini li jgawdu minn kirja protetta, u dan meta l-fond qiegħed jinbiegħ bil-garanzija tal-paċifiku pussess. Il-garanzija tal-paċifiku pussess tingħata sabiex jiġi assigurat li l-akkwirent tal-proprjetà ma jsofri minn l-ebda molestji fit-titolu tiegħu u ma jkun hemm l-ebda pretensjoni ta' jeddijiet reali vantati minn terzi fuq il-proprjetà li tkun qiegħda tiġi akkwistata minnu. Minkejja li d-distinzjoni bejn il-garanzija tal-paċifiku pussess u l-garanzija tal-pussess battal taf tkun kemxejn neboluża, madanakollu m'hemm l-ebda konflitt bejn l-ġhoti tal-garanzija tal-paċifiku pussess fuq konvenju jew kuntratt ta' bejgħ, jekk fl-istess waqt fuq il-kuntratt jiġi stabbilit u ppreċizat li l-fond suġġett għall-bejgħ jinsab okkapat minn terzi li jgawdu minn kirja protetta fuq l-istess fond, kif inhu l-każ in eżami. Il-Qorti kkonsidrat li m'hemm l-ebda ksur tal-garanziji mogħtija mir-rikorrenti fuq il-konvenju meta fuq l-istess kuntratt qegħdin jistabbilixxu li fond hu mikri minn terzi.

F'dan l-istadju l-Qorti tħoss li jkun ta' siwi li tissellef minn dak stabbilit f'deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Gordon Grima Baldacchino et vs Angela sive Gillian Gauci Borda et**¹⁹, fejn il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

“Il-kondizzjonijiet li jistgħu jagħtu lok għal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subinċiżi huma s-segwenti:

1. Il-komunjoni tal-ħaġa għal aktar minn għaxar snin²⁰ bejn il-komproprjetarji kollha;
2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni għall-qsim tal-proprjetà in komun;

¹⁹ 30.06.2011 (P.A.)

²⁰ Dan ġie llum imnaqqas għal tliet snin.

3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ ta' proprjetà partikolari bejn il-komproprjetarji kollha;
4. Ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-istess proprjetà;
5. In-nuqqas ta' preġudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joġġezzjonaw jekk il-bejgħ tal-proprjetà ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maġġoranza tal-komproprjetarji.

Qari ta' dawn ir-rekwiziti neċessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgħ juri illi din it-talba hi waħda ristretta bejn il-komproprjetarji cioè bejn dawk li jridu l-bejgħ (il-maġġoranza skont il-qies tal-ishma) kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiża biex ma ttellifx çans ta' bejgħ vantaġġjuż tal-istess proprjetà fl-interità tagħha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew iżjed in komun mal-oħrajn u li ma għandhomx il-maġġoranza tal-ishma. Il-liġi ma tippostulax *a priori* li jkun sar konvenju ta' bejgħ. Għalkemm ma teskludix li l-maġġoranza tal-komproprjetarji jkunu daħlu f'konvenju però tali konvenju ma jagħti ebda drittijiet lill-akkwiredent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbiegħu jekk il-bejgħ tal-ishma tagħhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgħ ma jigix sanċit mill-Qorti a bażi ta' talba taħt dan l-artikolu. Il-Qorti trid tevalwa biss, fost kondizzjonijiet oħra, jekk bejgħ kif postulat mill-maġġoranza hux ser ikun ta' preġudizzju gravi għall-minoranza."

Il-Qorti qieset dak li ġie sottomess mill-partijiet f'din il-kawża, partikolarment dwar l-element tal-preġudizzju gravi eċċepit mill-intimata bħala ġustifikazzjoni għall-oġġezzjoni tagħha għal bejgħ prospettat.

Il-Qorti tinsab konvinta li fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, tenut kont il-fatt li l-intimata, li hi s-sid ta' sehem minoritarju, jew addirittura tista' ma tkun sid tal-ebda sehem f'dawn il-proprjetajiet, mhi ser issofri l-ebda preġudizzju bit-trasferiment ta' dawn il-proprjetajiet, speċjalment bis-salvagwardji addizzjonali li r-rikavat mill-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet fis-sehem ta' ħamsa minn tmien ottavi għandu jinżamm iddepożitat fir-Registru tal-Qorti sakemm ikun hemm eżitu finali għall-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Appell, filwaqt li r-rimanenti tlieta minn tmien partijiet jistgħu jinqasmu bejn il-partijiet f'din il-

kawża skont id-dispożizzjonijiet testamentarji mħollija mill-missier, u għalhekk qiegħda tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proċeduri.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

- 1. Tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-intimata;**
- 2. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, u tawtorizza l-bejgħ tal-fond indikat bin-numru 70, 'Midland', Triq Carlo Manché, il-Gżira, bil-prezz, u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju tas-6 ta' Jannar, 2018;**
- 3. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti, u tawtorizza l-bejgħ tal-fond indikat bin-numru 46, 'Camilla', Triq Wilga, Paceville, San Ġiljan, bil-prezz, u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju tal-25 ta' Settembru, 2017;**
- 4. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti, u tawtorizza l-bejgħ tal-fond indikat bin-numru 91, 'The Stamp Shop', Triq Manuel Dimech, Tas-Sliema, bil-prezz, u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju tad-19 ta' Novembru, 2018;**
- 5. Tilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti, u tawtorizza l-bejgħ tal-fond indikat bin-numru 48, Triq Sir Charles Cameron, il-Gżira, bil-prezz, u bil-**

pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju tad-19 ta' Novembru, 2018;

- 6. Taħtar lin-nutara pubbliċi li rrediġew l-imsemmija konvenji, sabiex fi żmien xahar mil-lum jippubblikaw l-atti finali ta' bejgħ u għal dan il-għan jistabbilixxu data, ħin u post;**
- 7. Taħtar lill-avukat Dr Michael Spiteri bħala kuratur sabiex jirrappreżenta lill-intimata jekk tonqos milli tidher għall-pubblikazzjoni tal-atti finali ta' bejgħ;**
- 8. Tordna li mir-rikavat tal-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet, jitwarrab ammont li jekwivali għal ħames minn tmien ottavi (5/8) mill-prezz, liema ammont għandu jiġi iddepożitat mill-kuratur l-avukat Dr Michael Spiteri taħt l-Awtorità tal-Qorti, fi żmien xahar mid-data tal-pubblikazzjoni ta' kull wieħed mill-atti tal-bejgħ;**
- 9. Tordna li l-ispejjeż ta' din il-proċedura għandhom jiġihallu mill-partijiet fis-sehem ta' kwint (1/5) kull wieħed.**

Moqrija.