QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum it-Tlieta 12 ta` Frar 2019

Kawza Nru. 1
Rikors Nru. 437/2018 JZM

Maria Natoli; Pierre Cauchi; Antoinette Micallef; Angela Theuma; Carmen Muscat; Joseph Muscat; Maria Muscat f`isimha proprju bhala uzufruttwarja kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza ta` bintha l-assenti Frances Cassar; Mary Anne Vella; Peter Paul Muscat; Antonio Galea f`ismu proprju kif ukoll ghan-nom u in rappresentanza ta` l-assenti Lucy Portelli u Carmen Camilleri; Joseph Galea; Carmel Camilleri; John Muscat

u

b`digriet tal-1 ta` Novembru 2018 Antonio Galea f`ismu proprju, John

Muscat, Maria Muscat f`isimha proprju bhala uzufruttwarja kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza ta` bintha l-assenti Frances Cassar, Maryanne Vella u Peter Paul Muscat tnehhew minn rikorrenti.

kontra

L-Avukat Dr. Simon Micallef Stafrace LL.D u l-Prokuratur Legali Madeline Firman li b`digriet tal-10 ta` Lulju 2018 gew nominati bhala Kuraturi Deputati mahtura sabiex jirrapprezentaw lis-sidien mhux maghrufa ta` disgha u erbghin sehem minn mitejn u erbghin ($^{49}/_{240}$) indivizi tad-dar, bla numru u bla isem, fi Triq Cimcem, Nadur, Ghawdex, konfinanti mil-lvant ma` Triq Cimcem, min-nofsinhar ma` sqaq bla isem maghruf bhala "Ta` Bendu", u mit-tramuntana ma` sqaq bla isem maghruf bhala "Tac-Cillanz"

u

b`digriet tal-1 ta` Novembru 2018 Antonio Galea f`ismu propju, John Muscat, Maria Muscat f`isimha proprju bhala uzufruttwarja kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza ta` bintha l-assenti Frances Cassar, Maryanne Vella u Peter Paul Muscat gew kjamati in kawza

u

b`digriet tal-5 ta` Dicembru 2018 l-Avukat Dr. Fransina Abela LL.D. u l-

Prokuratur Legali PL Melissa Anastasi gew mahtura bhala kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-assenti kjamat in kawza Antonio Galea

u

b`digriet tas-7 ta` Jannar 2019 gew nominati l-Avukat Dr Graziella Tanti LL.D. u l-Prokuratur Legali Davina Sullivan bhala Kuraturi sabiex jirrapprezentaw lil John Muscat

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors prezentat fit-8 ta`Mejju 2018 li jaqra hekk :–

Illi permezz ta` kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Carmelo Gauci fid-9 t`April 1878, il-Kaptan Francesco Camilleri akkwista porzjon t`art, bil-bajtar tax-xewk ezistenti fiha, tal-kejl ta` zewg mondelli, maghrufa bhala Tal-Mosti, sitwata fin-Nadur, Ghawdex, fi Triq Cimcim, kif ahjar deskritta fl-imsemmi kuntratt, li kopja legali tieghu qed tigi ezebita mal-prezenti u mmarkata bl-ittra "A".

Illi l-imsemmi Francesco Camilleri miet armel u intestat fid-29 ta` Novembru 1917. Qed jigu annessi mal-prezenti kemm estratt mill-att tal-mewt tieghu (immarkat bl-ittra "B"), u kemm ir-ricerki testamentarji relattivi (immarkati "C" u "D"). Jigi rilevat li ghalkemm fir-ricerka tat-testment pubbliku, huwa ndikat testment wiehed, dak it-testment jirreferi ghal Francesco Camilleri, li kien hajjat (sarto), u kwindi Francesco Camilleri iehor, kif spjegat u kkonfermat min-Nutar Pubbliku Mariosa Grech fid-dikjarazzjoni li qed tigi ezebita u mmarkata bl-ittra "E".

Illi mart l-imsemmi Francesco Camilleri, Maria Camilleri, mietet fil-5 ta` Mejju 1914 (ara l-estratt mill-att tal-mewt ezebit u mmarkat bl-ittra "F"), u mietet intestata (ara r-ricerki testamentarji li qed jigu esebiti u mmarkati bl-ittri "G" u "H".

Illi Francesco Camilleri u martu Maria Camilleri kellhom ghaxart itfal, u cioe`:

(i) Concetta;
(ii) Pawla;
(iii) Carmela;
(iv) Giuseppi;
(v) Rakela;
(vi) Anna;
(vii) Mikiel;
(viii) Angela;
(ix) Marcell; u
(x) Charles

Dawn kollha wirtu sehem indiviz ta` decima parti (1/10) mill-propjeta` fuq imsemmija.

Pawla, jew Pauline, Camilleri mietet xebba u improle fit-18 ta` Dicembru 1960 (ara estratt mill-att tal-mewt ezebit u mmarkat bl-ittra "I". Is-successjoni taghha kienet regolata minn testment pubbliku ricevut min-Nutar Francesco Gauci fis-26 ta` Jannar 1955 (kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji li qed jigu ezebiti u mmarkati bl-ittra "J" u "K"), u skond it-testment precitat (kopja ezebita u mmarkata bhala "K1"), innominat bhala werrieta taghha lill-ohtha Maria Concetta, bis-sostituzzjoni favur binha n-Nutar Guzeppi Cauchi in difett taghha, ghalhekk sehmha mill-proprjeta` in kwistjoni intiret minn ohtha msemmija.

Carmela Camilleri wkoll mietet xebba u improle, fl-20 ta` Jannar 1940 (ara estratt mill-att tal-mewt ezebit u mmarkat bl-ittra "L"), u l-wirt taghha kien regolat minn testment pubbliku ricevut min-Nutar

Francesco Gauci fis-6 ta` Gunju 1939 (kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji li qed jigu ezebiti u mmarkati bl-ittra "M" u "N"), u skond dan it-testment (kopja qed tigi ezebita u mmarkata bl-ittra "N1"), hija nnominat bhala unika eredi taghha lill-ohtha, Pawla Camilleri.

Illi Concetta Camilleri izzewwget lin-Nutar Angelo Cauchi. Hija mietet armla fl-20 t`Ottubru 1967 (ara estratt mill-att tal-mewt ezebit u mmarkat bl-ittra "O"), u intestata (kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji li qed jigu ezebiti u mmarkati bl-ittri "P" u "Q"). Wiritha ghalhekk l-uniku iben taghha, in-Nutar Guzeppi Cauchi.

B`effett tal-premess kollu, in-Nutar Guzeppi Cauchi akkwista b`titolu ta` successjoni tlett decimi ($^{3}/_{10}$) indivizi tal-proprjeta` in kwistjoni (ara wkoll kopja tad-denunzja tas-successjoni relattiva, li qed tigi ezebita u mmarkata bl-ittra "R").

Illi l-istess imsemmi Nutar Guzeppi Cauchi akkwista ishma indivizi ulterjuri kif gej :

(a) Permezz ta` kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Antonio Galea fit-2 t`Ottubru 1969 (kopja legali ezebita u mmarkata bl-ittra "S"), in-Nutar Guzeppi Cauchi xtara ottava parti ($^{1}/_{8}$) mill-eredita` ta` Francesco Camilleri u Maria Camilleri, u liema ishma mill-eredita` kienu intirtu minn Giuseppi Camilleri, iben it-testaturi, u minn Gianni Muscat, wiehed minn ulied Angla Camilleri.

Qieghed jigi precizat illi effettivament il-komparenti venditrici Giuseppa Muscat bieghet is-sehem ta` $^{1}/_{40}$, billi hija wirtet lil zewgha Gianni Muscat, li min-naha tieghu wiret kwart mis-sehem ta` ommu Angla Muscat, xebba Camilleri. Min-naha l-ohra, is-sehem ta` Giuseppi Camilleri, iben it-testaturi, gie mibjugh interament.

Isegwi minn dan kollu li permezz tal-kuntratt fuq imsemmi, in-Nutar Guzeppi Cauchi akkwista $^{1}/_{10}$ + $^{1}/_{40}$ = $^{5}/_{40}$ jew $^{1}/_{8}$.

(b) Permezz ta` kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Antonio Galea fil-15 ta` Gunju 1977 (kopja ezebita u mmarkata bl-ittra "T"), in-Nutar Guzeppi Cauchi akkwista decima parti ohra minghand il-werrieta ta` Rachaela, ossia Rakel, xebba Camilleri.

(c) Permezz ta` kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Emmanuel George Cefai fis-17 t`Ottubru 1978 (kuntratt ezebit u mmarkat bl-ittra "U"), in-Nutar Guzeppi Cauchi xtara u akkwista s-sehem ta` decima parti ohra minghand il-werrieta ta` Mikiel Camilleri.

Illi permezz tal-premess kollu, in-Nutar Guzeppi Cauchi sar proprjetarju fis-sehem ta` $^{25}/_{40.}$

Illi n-Nutar Guzeppi Cauchi miet fit-22 ta` Gunju 1991 (ara l-estratt tal-mewt ezebit u mmarkat bl-ittra "V"). Jirrizulta li miet intestat (ara r-ricerki testamentarji ezebiti u mmarkati bl-ittri "W" u "X"). Ghalhekk l-eredita` tieghu ghaddiet fuq uliedu l-esponenti Maria Natoli, Pierre Cauchi, Antoinette Micallef u Angela Theuma.

L-istess esponenti Maria Natoli, Pierre Cauchi, Antoinette Micallef u Angela Theuma akkwistaw sehem indiviz ulterjuri ta` parti minn ghaxra ($^{1}/_{10}$) permezz ta` kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Michael Refalo fit-2 ta` Mejju 1992 (kopja annessa u mmarkata bl-ittra "Y"), u dan provenjenti mill-eredita` ta` Anna Camilleri, wahda minn ulied Francesco Camilleri. B`hekk, l-imsemmi esponenti saru sidien tas-sehem indiviz ta` $^{29}/_{40}$.

Illi l-esponenti l-ohrajn, cioe` dawk ad eccezzjoni ta` Maria Natoli, Pierre Cauchi, Antoinette Micallef u Angela Theuma, huma lkoll kemm huma l-werrieta ta` parti mis-sehem ta` decima parti li kienet wirtet Angla Camilleri, bint Francesco Camilleri.

Angela Camilleri zzewwget lil Gusepp Muscat, u kellhom erbat ulied, u cioe`:

(i) *Ganni Muscat;*
(ii) *Maria Assunta Muscat;*
(iii) *Concetta Muscat, mizzewwga lil Carmel Galea;*
(iv) *Pawlu Muscat.*

Illi Angela Muscat, xebba Camilleri, mietet fil-21 ta` Frar 1939 (ara l-estratt mill-att tal-mewt ezebit u mmarkat bl-ittra "Z"). Is-successjoni taghha kienet regolata b`testment datat 22 ta` Dicembru 1937 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Francesco Gauci (ara r-ricerki testamentarji ezebiti u mmarkati bhala "AA" u "BB"). Skond it-testment precitat (ezebit bhala "CC"), it-testatrici nnominat bhala eredi taghha lill-erba` uliedha fi kwoti ndaqs bejniethom.

Kif rajna, sehem Ganni Muscat gie akkwistat min-Nutar Guzeppi Cauchi.

Illi Maria Assunta Muscat mietet xebba u improle fit-23 t`Awwissu 1961 (l-estratt tal-mewt huwa ezebit u mmarkat bl-ittra "DD"). Is-successjoni taghha hija regolata minn testment pubbliku tat-18 t`Awwissu 1961 fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi (ara r-ricerki testamentarji ezebiti bhala "EE" u "FF"), permezz ta` liema testment (li kopja tieghu qed tigi ezebita bhala "GG") innominat bhala eredi taghha lil ohtha Concetta Galea.

B`dan il-mod, Concetta Galea saret sid tas-sehem ta` $^{1}/_{20}$ *tal-proprjeta` in kwistjoni.*

Illi Paul Muscat miet fit-18 ta` Jannar 1978 (estratt tal-mewt ezebit bhala "HH"), u s-successjoni tieghu hija regolata b`testment pubbliku tat-28 ta` Jannar 1965 in atti Nutar Antonio Galea kif modifikat b`testment pubbliku iehor tal-31 t`Ottubru 1975 in atti

Nutar Giuseppi Cauchi (ir-ricerki testamentarji huma ezebiti bhala "II" u "JJ"). Skond it-testment tat-28 ta` Jannar 1965 (ezebit bhala "KK"), Paul Muscat u martu nnominaw lis-seba` uliedhom, u cioe` lil Carmela, Giuseppe, Francesco, Giovanni, Assunta mart Felice Camilleri, Michele u Maria mart Carmelo Ciantar, bhala eredi taghhom f`ishma ugwali bejniethom. Permezz tat-testment addizzjonali, u cioe` dak tal-31 t`Ottubru 1975 (ezebit bhala "LL"), fost disposizzjonijiet ohrajn, it-testaturi nehhew lil binthom Assunta Camilleri mill-kwalita` t`eredi. Ghalhekk is-sehem ta` Paul Muscat iddevolva fuq is-sitt uliedu l-ohra.

Illi Concetta Galea mietet fit-28 ta` Marzu 1982 (estratt mill-att tal-mewt ezebit bhala "MM"). Is-successjoni taghha hija regolata minn testment pubbliku datat 11 ta` Lulju 1947 fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci kif modifikat b`testment pubbliku iehor datat 5 ta` Novembru 1964 fl-atti tan-Nutar Guzeppi Cauchi (ir-ricerki testamentarji qed jigu ezebiti bhala "NN" u "OO"). Permezz tat-testment pubbliku tal-11 ta` Lulju 1947 (ezebit bhala "PP"), kif modifikat anke bit-testment tal-5 ta` Novembru 1964 (ezebit bhala "QQ"), it-testatrici pprovdiet ghal xi legati minghajr ma nnominat eredi. Concetta Galea kellha hames ulied u mietet armla. Uliedha huma l-esponenti Joseph Galea, Lucy Portelli, Antonio Galea u Carmen Camilleri, kif ukoll Maria Galea, mizzewwga lil Michele Camilleri, li pero` mietet fil-15 t`Ottubru 2013, u li s-successjoni taghha hija regolata minn testment pubbliku datat 13 t`Awwissu 2010 in atti Nutar Charles Vella Zarb (ricerki testamentarji ezebiti bhala "RR" u "SS"), permezz ta` liema testment (kopja ezebita bhala "TT") hija halliet b`titolu ta` prelegat lil binha Carmelo sive Charles Camilleri kull dritt li hija kellha fuq il-proprjeta` in kwistjoni.

Jonqos biss li naraw min huma llum is-successuri tas-sehem ta` Paul Muscat. Kif rajna, l-eredi tieghu huma sitta, u cioe` uliedu Carmela, Giuseppe, Francesco, Giovanni (John), Michele u Maria mart Carmelo Ciantar.

Minn dawn, Mary Ciantar bieghet lil huha John Muscat u lil martu Rita Muscat kull sehem li hija kellha mill-wirt ta` missierha, u dan

b`kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Paul George Pisani fis-7 ta` Lulju 1995 (kopja ezebita bhala "UU").

Illi Carmela sive Carmen Muscat u Joseph Muscat, ulied Paul Muscat, huma hajjin u huma fost l-esponenti.

Illi Joseph Muscat, ukoll iben Paul Muscat u Angela xebba Attard, miet, u martu u uliedu jghixu l-Awstralja, u ghalkemm intalab xi taghrif minghandhom, dawn ma kkoperawx u ghalhekk mhux maghruf min huwa jew huma s-successur jew successuri fid-drittijiet ta` Joseph Muscat, iben Paul Muscat.

Illi Michele Muscat miet fis-27 ta` Novembru 2013, u s-successjoni tieghu hija regolata minn testment pubbliku tad-19 ta` Settembru 2002 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech (ricerki ezebiti bhala "VV" u "WW"). Stralc ta` dan it-testment pubbliku unica charta (ezebita bhala "XX") juri li t-testatur innomina bhala eredi tieghu lill-uliedu Frances Cassar, Peter Paul Muscat u Mary Anne Vella.

Illi Francesco Muscat miet fid-9 ta` Frar 2015, u miet intestat (ricerki ezebiti bhala "YY" u "ZZ"). Huwa kellu iben wiehed jismu Joseph Muscat, li huwa wiehed mill-esponenti.

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

Maria Natoli; Pierre Cauchi; Antoinette Micallef; Angela Theuma – $^{29}/_{40}$ *bejniethom*

Carmen Muscat – $^{1}/_{240}$

Joseph Muscat (bin Francis) – $^{1}/_{240}$

Maria Muscat f`isimha proprju bhala uzufruttwarja kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza ta` bintha l-assenti Frances Cassar; Mary Anne Vella; Peter Paul Muscat – $^{1}/_{240}$ bejniethom

Antonio Galea – $^{1}/_{100}$

Lucy Portelli – $^{1}/_{100}$

Carmen Camilleri – $^{1}/_{100}$

Joseph Galea – $^{1}/_{100}$

Carmel Camilleri – $^{1}/_{100}$

John Muscat – $^{1}/_{120}$

Illi ghalhekk mhux maghruf min huma s-sidien attwali tas-sehem indiviz ta` $^{1}/_{24}$ tal-proprjeta` in kwistjoni.

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 mill-mewt ta` Francesco Camilleri li miet fid-29 ta` Novembru 2017.

Illi l-esponenti kkonkludew weghda ta` bejgh-u-xiri ma` Patrizia Marani, u dan fit-13 ta` Awwissu 2018 (Dok AAA). Fl-iskrittura privata relattiva, gie konvenut il-prezz ta` €150,000 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 jipprocedu bil-bejgh tad-dar fi stat dilapidat, minghajr numru u minghajr isem, fi Triq Cimcem, in-Nadur, Ghawdex, inkluz is-sottoswol tieghu u l-arja, konfinanti mil-lvant ma` Triq Cimcem, mill-punent ma` sqaq komuni bla isem izda maghruf bhala "Ta` Bendu", u mit-tramuntana ma` sqaq komuni bla isem izda maghruf "Tac-Cillanz", u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura privata ta` tat-tlettax (13) ta` Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018) 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 Mariosa Grech, 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.

Rat ir-risposta li pprezentaw il-kuraturi Dr. Simon Micallef Stafrace u PL Madeline Firman fit-<u>3 ta` Settembru 2018.</u>

Din taqra hekk :-

Illi l-esponenti m`humiex edotti mill-fatti u ghalhekk qeghdin jirriservaw d-dritt li jipprezentaw risposta motivata f`kaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

Salv risposta ulterjuri.

Rat ir-risposta li pprezentaw il-kuraturi Dr. Fransina Abela u l-PL Melissa Anastasi fil-25 ta` Jannar 2019.

Din taqra hekk :-

1. Illi b`digriet tal-5 ta` Dicembru 2018 huma gew nominati bhala kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-assenti kjamat in kawza Antonio Galea

2. Illi fil-kwalita` taghhom ta` kuraturi deputati mhumiex prezentament edotti mill-fatti li taw lok ghal dina l-kawza – (Rikors nru 437/2018 JZM) u ghaldaqstant, jirriservaw illi jdahhlu eccezzjonijiet ulterjuri aktar `il quddiem.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta li pprezentaw il-kuraturi Av. Dr. Graziella Tanti u PL Davinia Sullivan fil-25 ta` Jannar 2019.

Din taqra hekk :-

1. Illi l-esponenti kuraturi deputati mhumiex edotti mill-fatti de quo u ghalhekk qed jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata u ulterjuri flimkien ma` lista ta` xhieda u dokumenti jekk ikun il-kaz, f`kaz u jekk jigu edotti mill-fatti;

Salv risposta ulterjuri

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti kollha li kienu prezentati bhala prova fil-kors ta` l-kawza.

Rat il-verbali tal-udjenzi.

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

Rat l-atti l-ohra.

II. <u>**It-titolu u l-ishma**</u>

Il-Qorti rat u ezaminat id-dokumenti kollha li kienu esebiti mar-rikors promotur.

Ikkostatat illi dak kollu li jinghad mir-rikorrenti fil-premessi tar-rikors dwar il-provenjenza tat-titolu, u dwar l-appartenenza tal-ishma ndivizi tal-fond in kwistjoni bejn il-partijiet (inkluz is-sidien mhux maghrufa) huwa kkonfermat u kkorraborat mid-dokumenti esebiti.

III. <u>**L-ewwel konvenju**</u>

Kien prezentat bhala prova l-konvenju tal-kompravendita tal-fond de quo bejn uhud mill-partijiet (li ghandhom il-maggoranza tal-ishma ndivizi) bhala vendituri u Patrizia Marani bhala kompratrici li sar fl-<u>1 ta` Awissu 2017</u> (fol 153 u 154).

Fil-konvenju kienu miftehma diversi pattijiet u kondizzjonijiet fosthom li kellha tinkiseb l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex isir il-kuntratt skont l-Artikolu 495A tal-Kap. 16, bil-ghan illi l-kompratrici tixtri u takkwista l-intier tal-fond de quo mhux is-sehem indiviz tal-persuni li dehru fuq il-konvenju bhala vendituri. Il-prezz tal-bejgh tal-intier tal-fond kien ta` €150,000. L-att finali tal-bejgh kellu jsir mhux aktar tard mill-<u>1 ta` Awissu 2018</u>.

IV. <u>**It-tieni konvenju**</u>

Billi l-ewwel konvenju lahaq skada, sar konvenju iehor fit-13 ta` Awissu 2018 (fol 174 et seq).

Id-differenza mal-ewwel konvenju kienet illi mhux il-persuni kollha li ffirmaw l-ewwel konvenju bhala vendituri ffirmaw it-tieni konvenju. Il-persuni bl-ishma ndivizi fil-maggoranza ffirmaw it-tieni konvenju. Il-kompratrici baqghet l-istess u cioe` Patrizia Marani. L-istess baqghet il-kondizzjoni li l-att finali jsir wara li tinkiseb l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex isir il-kuntratt skont l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 sabiex il-kompratrici tixtri u takkwista l-intier tal-fond de quo. Il-prezz ukoll baqa` l-istess u l-att final ital-bejgh kellu jsir mhux aktar tard mit-13 ta` Frar 2019.

V. <u>Ir-relazzjoni tal-perit tekniku</u>

B`digriet li tat fl-udjenza tal-10 ta` Dicembru 2018, il-Qorti hatret lill-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku sabiex jaccedi fil-fond de quo, jirrelata dwar il-valur tal-fond fis-suq billi jiddikjara jekk il-bejgh propost bil-konvenju huwiex ta` zvantagg gravi ghall-konvenuti u ghall-kjamati fil-kawza.

Wara li l-perit tekniku mar fuq il-post fit-22 ta` Jannar 2019, u wara li rrefera ghall-konvenju li ghadu fis-sehh, huwa ghamel dawn l-osservazzjonijiet :-

2) Illi fil-konvenju ma hemmx indikat l-arja superficjali tal-propjeta` … Mill-pjanta Dok A mehmuza mal-konvenju, l-esponent ikkalkola illi l-arja superficjali tal-propjeta` tammonta ghal cirka 1298.5 metri kwadri. Il-faccata fuq Triq CimCem hija ndikata illi fiha 13.8 metri. Fid-deskrizzjoni tal-konvenju ma hemm l-ebda ndikazzjoni illi l-kejl tal-faccata jinkludi l-faccata tal-binja dilapidata fl-intier taghha.

3) … l-esponent innota illi ma kienx hemm punti ta` demarkazzjoni tal-propjeta` li qeghda tigi trasferita.

4) Illi ma gewx prezentati pjanti tal-istruttura dilapidata.

Il-perit tekniku mbaghad ghamel referenza ghall-*policies* ta` zvilupp li jghoddu ghas-sit in kwistjoni u ghamel dawn il-kostatazzjonijiet :-

*Il-pjan lokali ta` zvilupp* ghall-gzejjer ta` Ghawdex u Kemmuna *approvat fit-3 ta` Awissu 2006, u referibbilment ghal policy map 14.7-F fejn il-lok taht konsiderazzjoni huwa kklassifikat bhala UCA Category B.*

Illi skont il-policy map 14.7-C il-height limitation fiz-zona huwa tra` zewg sulari, u kull applikazzjoni, wara illi jigi kkunsidrat il-fatt illi din l-arja taqa` taht iz-zona ta` ICA B, kull applikazzjoni tigi kkunsidrata fuq il-mertu taghha. Fl-istess mappa hemm referenza ghal policy GZ-HOUS-1.

Skont il-perit tekniku, il-valur fis-suq illum tal-fond, liberu u frank, huwa ta` €160,000 wara li *kkunsidra l-fatturi illi jinkludu t-tip, id-daqs, il-lok u l-policies vigenti tal-Planning Authority.*

VI. <u>L-Art 495A tal-Kap 16</u>

Id-disposizzjoni taqra hekk :-

> *(1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta`indivizjoni forzata, meta xi haga tkun inzammet in komun ghal izjed minn tliet snin u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh ta` xi proprjetà 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 jirrapprezentaw 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 tistabbilixxi x`ikun il-prezz jew korrispettiv iehor ghal dak il-bejgh u ghandha iktar minn hekk (a) tistabbilixxi 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-komproprjetarji nfushom, 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, tibdel 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-ohra ta` dan l-artikolu, tordna l-bejgh tal-beni b`licitazzjoni skont id-dispozizzjonijiet tal-artikoli 521 u 522.

VII. <u>Gurisprudenza</u>

Il-Qorti tirrimarka illi l-hsieb wara l-azzjoni skont l-Art 495A tal-Kap 16 kien illi l-Qorti tinghata s-setgha li tawtorizza l-bejgh ta` proprjetà indiviza meta l-maggoranza tal-komproprjetarji jkunu jridu jbieghu u l-bqija ma jkunx iridu jbieghu kapriccjozament.

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

L-Art. 495A(5) jaghti 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 jmorrux 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 ipprovda ghall-hatra ta` kuratur u biex jirraprezentaw lill-komproprjetarji li mhumiex maghrufa …

… l-kompitu tal-Qorti fi procedura istitwita taht l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi 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**)

Bl-emendi li saru bl-Att XIV tal-2016, iz-zmien fi kompropjeta` li qabel kien ta` ghaxar snin nizel ghal tliet snin.

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 **<u>Victor Bonavia vs. Paul Bonavia</u>** u fit-28 ta` Gunju 2017 fil-kawza **<u>Helen Zammit et vs Madeleine Muscat</u>**).

Fis-sentenza li tat fis-27 ta` Jannar 2017 fil-kawza **<u>Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti</u>** 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 kompliet tosserva illi :-

… sabiex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed 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.

VIII. <u>Konsiderazzjonijiet</u>

L-azzjoni skont l-Art 495A tal-Kap 16 hija ntiza sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgh ikun vantaggjuz ghall-kompropjetarji kollha u sabiex il-prezz li jkun miftiehem mill-kompropjetarji li jkollhom il-maggoranza tal-ishma ndivizi ma jkunx ta` pregudizzju **<u>gravi</u>** kemm ghal dawk il-kompropjetarji li ma jkunux iridu jbieghu s-sehem indiviz taghhom kif ukoll ghal dawk il-kompropjetarji li ma jkunux maghrufa.

Il-Qorti qieset b`reqqa r-relazzjoni tal-perit tekniku fil-kuntest ta` dak li jrid l-Art 496A(6) tal-Kap 16.

Ghalkemm hemm diskrepanza ta` €10,000 bejn il-prezz miftiehem fil-konvenju u l-prezz tas-suq stmat mill-perit tekniku, il-Qorti tghid illi l-bejgh ghandu jsir skont il-prezz miftiehem fil-konvenju ghax hija tal-fehma li l-kompropjetarji li ma kienux parti fil-konvenju, ghal raguni jew ghal ohra, mhux se jkunu gravement pregudikati.

Il-Qorti tghid dan wara li qieset il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju. Tirrileva li l-konvenju ma fih ebda kundizzjoni li mhix solitament inkluza fi skritturi ta` din ix-xorta. Il-kundizzjonjiet ma jikkostitwixxu ebda piz jew konsegwenza li b`xi mod jistghu jgibu maghhom xi pregudizzju ta` xi natura.

Tghid illi l-istima tal-prezz fis-suq mill-perit tekniku saret ftit tal-granet ilu. Mhux eskluz, anzi hija probabbli, caqlieqa `l fuq tal-prezz tal-propjeta`, anke jekk fuq firxa ta` sitt xhur bejn id-data tal-konvenju li huwa fis-sehh u d-data tal-valutazzjoni tal-perit tekniku. Ghal din il-Qorti, zieda fil-prezz tas-suq valutat mill-perit tekniku ta` 6.25% hija zghira u m`ghandhiex tikkostitwixxi mpediment sabiex il-konvenju ma jkunx ikkonfermat.

Il-Qorti accertat li ma hemm pendenti ebda kawza ta’ divizjoni li tirrigwarda l-proprjeta in kwistjoni. Hadet konjizzjoni tal-ghadd u tal-porzjonijiet li jippossjedi kull komproprjetarju skondtl-Art 495A (2). Fil-kaz tal-lum, billi l-azzjoni qeghda ssir ukoll kontra kuraturi deputati li qeghdin jirrapprezentaw komproprjetarji li mhux maghrufa, kellu jigi assigurat it-tharis tal-Art 495A(3) u (4). Dan sar. Il-Qorti ssib illi kienu osservati r-rekwiziti procedurali u sostanzjali kollha mehtiega sabiex timxi l-azzjoni.

<u>Decide</u>

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

Riferibbilment ghall-ewwel (1) talba, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jipprocedu bil-bejgh tad-dar fi stat dilapidat, minghajr numru u minghajr isem, fi Triq Cimcem, in-Nadur, Ghawdex, inkluz is-sottoswol taghha u l-arja, konfinanti mil-lvant ma` Triq Cimcem, mill-punent ma` sqaq komuni bla isem izda maghruf bhala "Ta` Bendu", u mit-tramuntana ma` sqaq komuni bla isem izda maghruf "Tac-Cillanz", versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura privata tat-tlettax (13) ta` Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018) Dokument NAT2 a fol 174 sa fol 176 tal-process.

Riferibbilment ghat-tieni (2) talba, tahtar lin-Nutar Pubbliku Mariosa Grech sabiex tippubblika l-att relattiv ta` kompravendita.

Riferibbilment ukoll ghat-tieni (2) talba, tappunta d-data ta` nhar it-Tnejn 11 ta` Marzu 2019 fil-11.00 a.m., fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta, ghall-fini tal-pubblikazzjoni tal-att ta` kompravendita.

Riferibbilment ghat-tielet (3) talba, tahtar lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici bhala kuratur sabiex tidher ghal kwalsiasi eventwali kontumaci fuq l-att ta` kompravendita.

Tordna li fil-kaz li jkun hemm kompropjetarji li ma jidhrux ghall-att ta` kompravendita, l-ammont spettanti lil dawn il-kompropjetarji mill-prezz tal-bejgh ghandu jigi kkonsenjat lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici sabiex, fi zmien hmistax-il jum mid-data tal-kuntratt, 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 dawk il-kompropjetarji jew minn min ikollu jedd ghalih skont il-ligi.

Tordna li l-kuraturi deputati li kienu mahtura fil-kors ta` din il-kawza jithallsu skont il-ligi.

L-ispejjez l-ohra kollha, inkluzi l-ispejjez tal-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici bhala kuratur tal-eventwali kontumaci, ghandhom jithallsu mill-partijiet skont is-sehem rispettiv taghhom mill-fond in kwistjoni.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur