QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 20 ta' Marzu, 2019

Rikors Guramentat Nru: 798/2017 AF

Carmel Buhagiar

Jason Buhagiar

Maria Fenech

Edward Buhagiar

Christopher Buhagiar

Joseph Attard f'ismu personali u kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Emanuel Attard (Australian Passport No. N3357526)

Joseph Psaila

Mary Psaila

Margaret Farrugia

u

Paola sive Pauline Cassar

vs

L-Avukat Dr. Christopher Chircop u l-Prokuratur Legali Quentin Tanti li b'digriet tal-25 ta' Settembru 2017 gew mahtura Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eredi mhux maghrufa tal-mejta Therese sive Tessie Storey

U fil-verbal tas-seduta tat-13 ta' Frar 2018 il-Qorti ordnat l-estromissjoni tal-Kuraturi

U b'digriet tad-9 ta' April 2018 il-Qorti hatret bhala Kuraturi Deputati lill-Avukat Dr. Victor Bugeja u l-Prokuratur Legali Davinia Sullivan

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Il-partijiet huma komproprjetarji tad-dar bin-numru ufficcjali wiehed (1) fi Sqaq il-Knisja, Haz-Zabbar, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, libera u franka, hielsa minn kull cens jew piz, hielsa minn kull servitù hlief ghal dawk rizultanti mill-pozizzjoni taghha, hielsa minn kull ipoteka u privilegg u minn kull dritt reali u personali favur terzi, bil-pussess liberu u vakanti, inkluza l-arja libera taghha u s-sottoswol hlief ghal dawk il-partijiet fejn hija sovvraposta u sottoposta ghal proprjetà ta' terzi (hawn taht imsejha 'il proprjetà).

Huma ilhom izommu dan il-fond in komun ghal aktar minn tlett (3) snin. Il-komunjoni bdiet mid-data tal-mewt ta' Carmelo Schembri ossia mill-hmistax (15) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u erbghin (1940) (certifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok. CS1).

Din il-proprjetà originarjament kienet giet akkwistata minn Carmelo Schembri permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Arturo Leone Ganado datat seba' (7) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u ghoxrin (1920) – Dok. CS2.

Bl-ahhar testment maghmul minn Carmelo Schembri illi huwa datat l-ghoxrin (20) ta' Mejju 1939 in atti tan-Nutar Enrico Saydon (Dok. CS3), l-istess Carmelo Schembri irrevoka kwalunkwe testmenti precedenti illi ghamel u *inter alia*, ikkonceda b'titolu ta' legat lil Giovanna mart Carmelo Attard, lil Maria Carmela sive Karmena mart John Psaila, lil Giuseppe Cassar u lil Therese sive Tessie mart Harry Storey, ahwa Cassar, ulied Guzeppi u Giuseppa neè Borg, il-proprjetà f'porzjoni ugwali bejniethom.

Kif spjegat fil-prospett anness (Dok. CS4) ir-rikorrenti huma lkoll werrieta jew il-werrieta tal-werrieta ta' Giovanna mart Carmelo Attard, ta' Maria Carmela sive Karmena mart John Psaila u ta' Giuseppe Cassar.

Kif spjegat fl-affidavit tar-rikorrenti Margaret Farrugia (Dok. CS5), Therese sive Tessie Storey, giet nieqsa però r-rikorrenti ma jafux min huma l-eredi taghha u lanqas ma ghandhom mezz biex jivverifikaw dan.

Hadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjetà *de quo*.

Ir-rikorrenti kollha ftehmu dwar il-bejgh tal-proprjetà imsemmija hlief ghall-intimati.

L-ghadd ta' komproprjetarji, ossia l-komproprjetarji kollha ghajr l-intimati waslu fi ftehim sabiex il-fond imsemmi jinbiegh lil Silvio u Graziella konjugi Delia bil-prezz ta' hamsin elf Ewro (€50,000).

Ir-rikorrenti kollha ghajr ghall-intimati, flimkien ma' Silvio u Graziella konjugi Delia dehru fuq konvenju datat it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Novembru 2016 quddiem in-Nutar Thea Cachia fejn fl-istess konvenju ddikjaraw illi huma qed jaghmlu dan il-konvenju ai termini tal-artikolu 495A tal-Kodici Civili u liema

konvenju jikkontjeni wkoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-bejgh (Dok. CS6).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza li jsir il-bejgh skond it-termini tal-konvenju tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Novembru 2016 redatt quddiem in-Nutar Thea Cachia jew alternattivament tistabilixxi hi l-kondizzjonijiet tal-bejgh; u

2. Tawtorizza li jsiru kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu necessarji sabiex ikun jista' jigi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment; u

3. Tiffissa jum, hin u lok fejn ghandu jsir it-trasferiment tal-immobbli ai termini tal-konvenju jew alternattivament skond il-kondizzjonijiet imposti minn dina l-Onorabbli Qorti u jekk necessarju, kwalsiasi atti pubblici ohra u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu necessarji sabiex ikun jista' jigi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment; u

4. Tinnomina lin-Nutar Thea Cachia sabiex tippubblika l-att pubbliku relattiv u kwalsiasi atti pubblici ohra u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu necessarji sabiex ikun jista' jigi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment; u

5. Tinnomina kuraturi deputati, jekk ikun il-kaz minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrapprezentaw lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher ghall-att finali.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kuraturi deputati li permezz tagħha irrispondew illi:

L-esponenti ma kienu notifikati bl-ebda att gudizzjarju fl-atti tal-kawza surriferita, lanqas bir-rikors promotur hlief ghar-rikors tal-atturi Carmel Buhagiar et datat 10 ta' Jannar 2018.

Per konsegwenza tas-suespost, u cioè li l-esponenti qatt ma kienu notifikati bir-rikors promotur jew b'xi att gudizzjarju iehor fl-atti ta' din il-kawza, l-esponenti ma kienux f'pozizzjoni illi jipprezentaw ir-risposta taghom.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jirrimettu ruhhom ghal kwalunkwe decizjoni li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u oppportuna.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

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

> *"(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. (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. (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."

Kif ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, Rikors Nru. 1177/2010 fil-kawża fl-ismijiet David Abela noe vs Dr. S. Micallef Stafrace, tat-30 ta' Gunju 2011:

"L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita trasferiment ta' proprjetà intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li ghalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi "pregudizzju serju" ghal drittijiet tal-minoranza."

Mill-atti tal-kawża, din il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ppreżentaw (i) dikjarazzjonijiet li permezz tagħhom kkonfermaw li jridu li jsir il-bejgħ skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju (fol 75 - fol 82); (ii) prospett tal-kwoti rispettivi tal-partijiet (fol 21); (iii) rapport u stima peritali (fol 149). Fir-rikors tiegħu, ir-rikorrent spjega ċ-ċirkostanzi relattivi inkluż id-data meta l-proprjetà ġiet in komun.

Fil-kaz in ezami l-Qorti tqis li l-kundizzjonijiet kollha imposti mill-ligi jinsabu sodisfatti għaliex jeżistu is-segwenti elementi u ċioè:

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

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

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

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

5. In-nuqqas ta' pregudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joggezzjonaw jekk il-bejgh tal-proprjetà ssir bil-kundizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggoranza tal-komproprjetarji, li tirriżulta mill-istima tal-perit tekniku (fol 158).

Issodisfati d-dettami kollha tal-ligi kif intqal hawn fuq, din il-Qorti ghaldaqstant tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u tawtorizza li jsir il-bejgħ skond it-termini tal-konvenju tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2016 redatt quddiem in-Nutar Thea Cachia. Taħtar lin-Nutar Dottor Thea Cachia biex fi żmien tlett xhur mill-lum tippubblika l-att tal-bejgħ. Il-Qorti tahtar lil Dr. Josette Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att.

L-ispejjez jithallsu mill-partijiet kull wiehed skond is-sehem tieghu fil-proprjetà.

IMHALLEF

DEP/REG