QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR.IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-26 TA' MARZU 2019

Kawża Nru: 7

Rik. Ġur. Nru. 1156/16 RGM

Anthony Micallef (ID No. 498458M), f'ismu propju u bhala mandatarju ta' Theresa Chetcuti (ID No. 0508647), Marcelle Siracusa (ID No. 613149M), Rose Bugeja (ID No. 807543M), Victoria sive Viviene Vella (ID No. 359945M), Charles sive Carmel Micallef (ID No. 546840M), Joseph Micallef (ID No. 325136M), Mary Stella Grech (ID No. 604138M), Rosanne Aquilina (ID No. 22745M), Robert Bartolo (ID No. 978246M), Mario Micallef (ID No. 500653M), Mariella sive Maria Stella Pisani (ID No. 707747M), David Micallef (ID No. 343448M), Joseph Bartolo (ID No. 535244M), Anna Frendo (ID No. 158540M), George Bartolo (ID No. 314030M), Maria Carmela Farrugia (Passaport Awstraljan PA2765267), Brian Bartolo (ID No. 8662M), Marvin Bartolo (ID No. 430070M), Theodoro Azzopardi (ID No. 0282835M), Theresa Bajada (ID No. 0090532M), Paul Giacchino (ID No. 180235M), Robert Louis Georges Magade (ID Franciza No. 060931302758), Thezy Olga Magade (ID Franciza No. 090431308734), Georgette Juliette Magade (ID Franciza No. 080825101872), Juliette Victorine Louise Magade (ID Franciza No. 080431305415), u Frank Azzopardi (Passaport Awstraljan Numru N8396510), Maria Stella Borg (ID No. 392258M), Neil Borg Meli (ID No. 299686M), Brian Meli (ID No. 0402866M) u Missjoni Terezjana Maltija

vs

Mary Anne Micallef (ID No. 397651) u l-Avukat Dr Noel Bartolo u l-Prokuratur Legali Jean Pierre Busuttil b'digriet tas-27 t'Ottubru, 2017 gew nominati bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lil John, Ronald, Mariano, Jeanette, Yvonne, Jeremy u Louise eredi ta' Mary Moore u l-eredi mhux maghrufa ta' Joseph Azzopardi, Pauline Puli, Louis Azzopardi u Robert Azzopardi.

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors maħluf tar-rikorrenti ppreżentat fil-21 ta' Diċembru 2016,** li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti u l-intimati huma propjetarji tal-fond 89, Lapsi Street, St Julians kif jirriuulta mis-segwenti;

(a) Illi originarjament Mary Azzopardi akkwistat il-fond fuq imsemmi in forza ta' kuntratt ta' tpartit mill-poter ta' Joseph Zerafa in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tad-dsatax (19) ta' April tas-sena elf disa' mija wiehed u sebghin (1971) kopja hawn annessa u mmarkata bhala **Dok T1**)

(b) Illi l-imsemmija Mary Azzopardi mietet nhar id-disgha u ghoxrin (29) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u tnejn u disghin (1992) u bis-sahha tal-ahhar testament taghha ppublikat fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro tat-tmienja (8) ta' April tas-sena elf disa' mija wiehed u disghin (1991) (kopja tieghu nkluz tar-ricerki testamentari u c-certifikat tal-mewt tal-istess Mary Azzopardi huma hawn annessi u mmarkati bhala **Dok T2**), hija nnominat bhala eredi universali taghha fi kwoti ugwali ta' ottav (1/8), bejniethom lil hutha Paul Micallef, Vincent Micallef, Gerald Micallef, Antonia Bartolo, Giulia Stella Elena Magade u Evelyn Azzopardi u fi kwota ta' ottav (1/8) bejniethom lit-tfal ta' ohtha Marguerite Bartolo [li mietet nhar is-sitta (6) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u tnejn u tmenin (1982) **Dok T3**] ossija lil Paul Bartolo, Albert sive Robert Bartolo, Suor Massimiliana maghrufa fil-hajja civili bhala Vittoria Bartolo, Maria Carmela sive Lina Farrugia, Suor Lorenza tas-

Sorijiet Orsolani ta’ Santa Angela Merici (fis-seklu Josephine Bartolo), ir-Reverendu Kappillan Dun Joseph Bartolo, George Bartolo u Anna Frendo fi kwota ta’ ottav (1/8) iehor bejniethom it-tfal ta’ huha Joseph Micallef [li miet nhar it-tnax (12) ta’ Lulju tas-sena elf disa’ mija u tmienja u tmenin (1988) **Dok T4**] ossija lil Therese Chetcuti, Marcelle Siracusa, Rose Bugeja, Victoria Vella, Charles Micallef, Joseph Micallef, Mary Stella Grech u Doris Meli.

(c) Illi Evelyn Azzopardi, (oht Mary Azzopardi) mietet nhar is-sitta (6) ta’ Jannar tas-sena elf disa’ mija erbgha u disghin (1994) u bis-sahha tat-testment taghha ppublikat fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tas-sitta u ghoxrin (26) ta’ Settembru tas-sena elf disa’ mija sebgha u sebghin (1977) (kopja tieghu nkluz tar-ricerki testamentari u c-certifikat tal-mewt tal-istess Evelyn Azzopardi huma hawn annessi u mmarkati bhala **Dok T5**) innominat bhala eredi universali taghha lit-tmien uliedha Pauline Puli, Joseph Azzopardi, Frank Azzopardi, Louis Azzopardi, Theresa (Tessie) Bajada, Theodore Azzopardi, Robert Azzopardi, Maria Carmela sive Lina Giacchino fi kwota ta’ sehem minn disgha (1/9) kull wiehed filwaqt illi halliet ir-rimanenti sehem indiviz minn disgha (1/9) bejniethom lit-tfal ta’ bintha Mary Moore (ossija John, Ronald, Mariano, Jeanette, Yvonne, Jeremy u Louise);

(d) Illi Geraldo Micallef, (hu Mary Azzopardi), miet nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta’ Settembru tas-sena elf disa’ mija tmienja u disghin (1998), u ai termini taz-zewg testmentI tieghu t-tnejn ippublikati fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro u datati rispettivament il-hamsa (5) ta’ Frar tas-sena elf disa’ mija u tmienja u tmenin (1988) u l-hmistax (15) ta’ Frar tas-sena elf disa’ mija erbgha u disghin (1994) (kopja tieghu nkluz tar-ricerki testamentari u c-certifikat tal-mewt tal-istess Geraldo Micallef huma hawn annessi u mmarkati bhala **Dok T6**) l-imsemmi Geraldo Micallef iddispona ili salv ghal-legati imsemmija fl-imsemmija testamenti illi ma japplikawx ghall-fond de quo, huwa iddispona illi s-successjoni tieghu tigi regolata mil-ligi. Peress illi l-imsemmi Geraldo Micallef ma kellux tfal wirtuh skont il-ligi hutu Paul Micallef, Vincent Micallef, Antonia Bartolo, Guilia Stella Elena

Magade fi kwota ta' sehem minn sebgha (1/7) kull wiehed, u t-tfal (jew tfal tat-tfal) ta' ohtu Evelyn Azzopardi (ossija Pauline Puli, Joseph Azzopardi, Frank Azzopardi, Louis Azzopardi, Theresa Bajada, Theodore Azzopardi, Robert Azzopardi, Maria Carmela sive Lina Giacchino u t-tfal ta' Mary Moore (ossija John, Ronald, Mariano, Jeanette, Yvonne, Jeremy u Louise)) fi kwota ta' sehem minn sebgha (1/7) bejniethom, it-tfal ta' ohtu Marguerite Bartolo (ossija lil Paul Bartolo, Albert sive Robert Bartolo, Suor Massimiliana maghrufa fil-hajja civili bhala Vittoria Bartolo, Maria Carmela sive Lina Farrugia, Suor Lorenza tas-Sorijiet Orsolani ta' Santa Angela Merici (fis-seklu Josephine Bartolo), ir-Reverendu Kappillan Dun Joseph Bartolo, George Bartolo) fi kwota ta' sehem minn sebgha (1/7) bejniethom u t-tfal ta' huh Joseph Micallef (ossija Therese Chetcuti, Marcelle Siracusa, Rose Bugeja, Victoria Vella, Charles Micallef, Joseph Micallef, Mary Stella Grech u Doris Meli) fi kwota tar-rimanenti sehem minn sebgha (1/7) bejniethom;

(e) Illi Paul Micallef (hu Mary Azzopardi), miet nhar is-sitta (6) ta' Jannar tas-sena elfejn u sebgha (2007) u bis-sahha tal-ahhar testament tieghu ppublikat fl-atti tan-Nutar Ivan Barbara tal-hmistax (15) ta' Gunju tas-sena elfejn u erbgha (2004) (kopja tieghu nkluz tar-ricerki testamentari u c-certifikat tal-mewt tal-istess Paul Micallef huma hawn annessi u mmarkati bhala **Dok T7**) huwa innomina bhala eredi universali lit-tfal tieghu Mary Anne Micallef, Anthony Micallef u David Micallef;

(f) Illi Giulia Stella Elena Magade (oht Mary Azzopardi), mietet intestate nhar it-tletin (30) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sebgha (2007) (kopja tar-ricerki testamentari u c-certifikat tal-mewt tal-istess Guilia Stella Elena Magade kif ukoll kopja ta' ''Statement of Commom Knowledge'' redatt mid-ditta tan-Nutara Jean-Marc Garrigou- Alain Faure ai termini tal-Ligi Franciza hawn annessi u mmarkati bhala **Dok T8**) wirtuha skont il-ligi uliedha Thezy Olga Magade, Georgette Magade, Robert Magade u Juliette Magade;

(g) Illi Antonia Bartolo, (oht Mary Azzopardi) mietet nhar it-tletin (30) ta' Jannar tas-sena elfejn u ghaxra (2010) u in forza tat-testment taghha ppublikat fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Dicembru tas-sena elfejn u hamsa (2005) (kopja tieghu nkluz tar-ricerki testamentari u c-certifikat tal-mewt tal-istess Antonia Bartolo huma hawn annessi u mmarkati bhala **Dok T9**), wirtuha uliedha Robert Bartolo u Rosanne Aquilina u dan stante illi r-ragel taghha Joseph Bartolo miet qabilha;

(h) Illi Vincenzo Micallef (hu Mary Azzopardi), miet nhar is-sitta u ghoxrin (26) ta' April tas-sena elfejn u ghaxra (2010) u bis-sahha tal-ahhar testament tieghu ppublikat fl-atti tan-Nutar Edward Flores nhar is-sitta u ghoxrin (26) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmienja (2008) (kopja tieghu nkluz tar-ricerki testamentari u c-certifikat tal-mewt tal-istess Vincenzo Micallef huma hawn annessi u mmarkati bhala **Dok T10**) huwa innomina bhala eredi universali lit-tfal tieghu Mario Carmel Micallef u Mariella Pisani f'ishma indaqs bejniethom;

(i) Illi l-imsemmi Paul Bartolo, (iben Marguerite Bartolo), miet nhar il-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru tas-sena elfejn u sebgha (2007) u in forza tat-testament tieghu ppublikat fl-atti tan-Nutar Victor Joseph Bisazza, tas-sitta (6) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija hamsa u tmenin (1985) (kopja tieghu nkluz tar-ricerki testamentari u c-certifikat tal-mewt tal-istess Paul Bartolo hawn annessi u mmarkati bhala **Dok T11**) huwa innomina bhala eredi universali tieghu f'ishma indaqs bejniethom liz-zewgt itfal tieghu ossija lil Joseph Brian sive Brian Bartolo u Marvin Bartolo;

(j) Illi Albert sive Robert Bartolo, (iben Marguerite Bartolo), miet nhar it-tmienja (8) ta' April tas-sena elfejn u tnax (2012) u in forza tal-ahhar testment tieghu ppublikat fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras tat-tmienja (8) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija tnejn u sebghin (1972) (kopja tieghu nkluz tar-ricerki testamentari u c-certifikat tal-mewt tal-istess Albert Bartolo hawn annessi u mmarkati bhala **Dok T12**), l-eredita` tieghu ghaddiet favur

il-Missjoni Terezjana Maltija u dan stante illi l-mara tieghu Lucia Bartolo mietet qablu;

(k) Illi Suor Massimiliana maghrufa fil-hajja civili bhala Vittoria Bartolo (bint Marguerite Bartolo), mietet nhar l-erbatax (14) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) u in forza tat-testment taghha ppublikat fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel nhar l-ghoxrin (20) ta' Frar tas-sena elfejn u ghaxra (2010) (kopja tieghu nkluz tar-ricerki testamentari u c-certifikat tal-mewt tal-istess Suor Massimiliana (Vittoria Bartolo) huma hawn annessi u mmarkati bhala **Dok T13**) hija halliet b'titolu ta' prelegat in piena assoluta propjeta` f'sesta parti kull wiehed lill-hames (5) hutha Maria Carmela sive Lina Farrugia, George Bartolo, ir-Reverendu Kappillan Dun Joseph Bartolo, Albert sive Robert Bartolo u Anna Frendo u r-rimanenti sesta parti (1/6) liz-zewg neputijiet taghha li jisimhom Brian u Marvin ahwa Bartolo (ulied Paul Bartolo) bis-sostituzzjoni volgari tar-rispettivi uliedhom u bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom. Peress li huha Albert sive Robert Bartolo miet qabel it-testatrici, u peress li dan ma kellux tfal, sehmu ghadda lil prelegatarji l-ohra sabiex b'hekk Maria Carmela sive Lina Farrugia, George Bartolo, ir-Reverendu Kappillan Dun Joseph Bartolo, u Anna Frendo lkoll rcevew sehem minn hamsa (1/5) kull wiehed filwaqt illi Brian u Marvin ahwa Bartolo ircevew flimkien ir-rimanenti sehem minn hamsa (1/5);

(l) Illi Suor Lorenza tas-Sorijiet Orsolani ta' Santa Angela Merici (fis-seklu Josephine Bartolo), (bint Marguerite Bartolo), mietet nhar il-hamsa u ghoxrin (25) ta' Mejju tas-sena elfejn u sittax (2016) u in forza tat-testment taghha ppublikat fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel nhar l-ghoxrin (20) ta' Frar tas-sena elfejn u ghaxra (2010) (kopja tieghu nkluz tar-ricerki testamentari u c-certifikat tal-mewt tal-istess Suor Lorenza (Josephine Bartolo) huma hawn annessi u mmarkati bhala **Dok T14**) hija halliet b'titolu ta' prelegat in piena assoluta propjeta f'sesta parti kull wiehed lil hames (5) hutha Maria Carmela sive Lina Farrugia, George Bartolo, ir-Reverendu Kappillan Dun Joseph Bartolo, Albert sive Robert Bartolo u Anna Frendo u r-rimanenti sesta parti (1/6) liz-zewg neputijiet taghha li jisimhom Brian u

Marvin ahwa Bartolo (ulied Paul Bartolo) bis-sostituzzjoni volgari tar-rispettivi uliedhom u bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom. Peress li huha Albert sive Robert Bartolo miet qabel it-testatrici, u peress li dan ma kellux tfal, sehmu ghadda lil prelegatarji l-ohra sabiex b'hekk Maria Carmela sive Lina Farrugia, George Bartolo, ir-Reverendu Kappillan Dun Joseph Bartolo, u Anna Frendo lkoll rcevew sehem minn hamsa (1/5) kull wiehed filwaqt illi Brian u Marvin ahwa Bartolo ircevew flimkien ir-rimanenti sehem minn hamsa (1/5);

(m) Illi Doris Meli (bint Joseph Micallef), mietet nhar it-tlieta u ghoxrin (23) ta' Frar tas-sena elfejn u hmistax (2015) u bis-sahha tat-testment taghha ppublikat fl-atti tan-Nutar Michael Joseph Galea nhar is-sbatax (17) ta' Frar tas-sena elfejn u erbatax (2014) (kopja tieghu nkluz tar-ricerki testamentari u c-certifikat tal-mewt tal-istess Doris Meli huma hawn annessi u mmarkati bhala **Dok T15**) wirtuha t-tfal taghha Brian Meli u Maria Stella Borg kif ukoll in-neputi taghha Neil Borg u dan fi kwoti indaqs bejniethom;

(n) Illi Maria Carmela sive Lina Giacchino mietet nhar il-hamsa (5) ta' Dicembru tas-sena elfejn u hmistax (2015) u bis-sahha tat-testment taghha ppublikat fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro nhar id-disgha (9) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tmienja (2008) (kopja tieghu nkluz tar-ricerki testamentari u c-certifikat tal-mewt tal-istess Maria Carmela siva Lina Giacchino huma hawn annessi u mmarkati bhala **Dok T16**) wiritha zewgha Paul Giacchino;

(o) Illi l-esponenti jafu illi Joseph Azzopardi, Pauline Puli, Louis Azzopardi u Robert Azzopardi (ilkoll tfal ta' Evelyn Azzopardi) huma mejta izda d-data tal-mewt taghhom mhijiex maghrufa u lanqas ma huma maghrufa l-eredi rispettivi taghhom. Huwa maghruf illi Pauline Puli, Louis Azzopardi u Robert Azzopardi sahansitra mietu barra minn Malta;

(p) Illi Mary Moore (ukoll tifla ta' Evelyn Azzopardi) mietet barra minn Malta izda d-data tal-mewt taghha mhix maghrufa. Kif jirrizulta mit-testament Evelyn Azzopardi fuq imsemmija, ossija t-testment ippubblikat fl-atti tan-

Nutar Victor Bisazza tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija sebgha u sebghin (1977) jidher illi l-imsemmija Mary Moore mietet qabel ommha Evelyn Azzopardi u li kellha sebat itfal jisimhom John, Ronald, Mariano, Jeannette, Yvonne, Jeremy u Louise. Mill-ahhar informazzjoni illi ghandhom l-esponenti l-imsemmija tfal ta' Mary Moore, ilkoll jghixu barra minn Malta u maghhom ma hemm l-ebda kuntatt;

(q) Illi il-mod kif kull wiehed mill-partijiet akkwista sehmu mill-fond qieghed jigi indikat gratifikament fil-flowchart hawn anness u mmarkata bhala **Dok T17**;

2. Illi ghalhekk in vista ta' dak premess il-partijiet huma kopropjetarji tal-fond imsemmi f'ishma segwenti:-

(i) Anton Micallef, David Micallef u Mary-Ann Micallef ghandhom wiehed minn wiehed u ghoxrin (1/21) sehem indiviz kull wiehed;

(ii) Mario Carmel Micallef, Mariella Pisani, Robert Bartolo u Rosanne Aquilina ghandhom wiehed minn erbatax (1/14) sehem indiviz kull wiehed;

(iii) Thezy Olga Magade, Georgette Magade, Robert Magade u Juliette Magade ghandhom sehem minn tmienja u ghoxrin (1/28) sehem indiviz kull wiehed;

(iv) Anna Frendo, Fr. Joe Bartolo, George Bartolo u Maria Carmela Farrugia ghandhom wiehed minn erbghin (1/40) sehem indiviz kull wiehed;

(v) Brian Bartolo u Marvin Bartolo ghandhom wiehed minn tmenin (1/80) sehem indiviz kull wiehed;

(vi) Il-Missjoni Terizjana Maltija, Theresa Chetcuti, Marcel Siracusa, Rose Bugeja, Victoria Vella, Charles Micallef, Joseph Micallef u Mary Stella Grech ghandhom wiehed minn sitta u hamsin (1/56) sehem indiviz kull wiehed;

(vii) Maria Stella Borg, Brian Meli u Neil Borg ghandhom wiehed minn mija u tmienja u sittin (1/168) sehem indiviz kull wiehed;

(viii) Theresa Bajada, Theodore Azzopardi, Paul Giacchino u Frank Azzopardi, ghandhom wiehed minn tlieta u sittin (1/63) sehem indiviz kull wiehed;

(ix) L-eredi ta' Joseph Azzopardi flimkien ghandhom sehem minn tlieta u sittin (1/63) sehem indiviz;

(x) L-eredi ta' Robert Azzopardi flimkien ghandhom sehem minn tlieta u sittin (1/63) sehem indiviz;

(xi) L-eredi ta' Pauline Puli flimkien ghandhom sehem minn tlieta u sittin (1/63) sehem indiviz;

(xii) L-eredi ta' Louis Azzopardi flimkien ghandhom sehem minn tlieta u sittin (1/63) sehem indiviz; u

(xiii) L-eredi ta' Mary Moore flimkien ghandhom sehem minn tlieta u sittin (1/63) sehem indiviz.

U dan kif ahjar spjegat fil-prospett hawn anness u mmarkat bhala **Dok T18**

3. Illi minn dak premess jirrizulta illi l-fond de quo ilu mizmum in komun bejn il-partijiet ghal izjed minn tliet (3) snin;

4. Illi inoltre safejn jafu r-rikorrenti, hadd mis-sidien ma beda xi azzjoni quddiem xi Qorti jew Tribunal iehor ghall-qsim tal-propjeta` de quo;

5. Illi r-rikorrenti, li jiffurmaw bejniethom l-akbar ghadd ta' kompropretarji, sabu bejgh ghal dan il-fond intier lis-socjeta` Equinox Ventures Limited (C54180) ta' 70, Mill Street Qormi, bil-prezz ta' mitt elf euro (€100,000) u dan taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet indikati fl-abbozz tal-kuntratt ta' bejgh hawn anness u mmarkata bhala **Dok T19**;

6. Illi dan il-fond huwa okkupat minn terzi u dan stante illi ai termini ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988) (**Dok T20**) il-fuq imsemmija Mary Azzopardi kienet ikkoncediet il-fond de quo b'titolu ta' sub-enfitewzi temporanju ghal zmien wiehed u ghoxrin (21) sena mid-data tal-imsemmi att favur certu Henry Borg. Illi meta skada l-imsemmi perijodu ta' sub-enfitewzi temporanju, Henry Frendo kompla jokkupa l-fond b'titolu ta' kera ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Illi kif jirrizulta mic-certifikat tal-Perit William Soler A & CE datat disgha (9) ta' Dicembru tas-sena elfejn u erbatax (2014) (**Dok T21**) ikkunsidrat l-istat tal-fond u l-fatt illi dan mhux ser jinbiegh bil-pussess vakanti, il-prezz tal-bejgh tal-fond propost huwa wiehed gust u jirrifletti il-valur imsemmi fond fis-suq;

8. Illi ghalhekk tenut kont ic-cirkostanzi kollha l-bejgh tal-propjeta` de quo huwa ta' beneficcju ghal kull kopropjetarju, u hadd minnhom m'huwa ser jigi ppregudikat b'tali bejgh;

9. Illi r-rikorrenti kollha, illi flimkien jirrapprezentaw hamsa u hamsin shem minn tlieta u sittin sehem (55/63) indivizi, jaqblu mal-bejgh tal-fond lis-socjeta` Equinox Ventures Limited taht il-patt u l-kundizzjonijiet indikati fl-abbozz hawn anness u mmarkat bhala **Dok T19** u dan kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni hawn annessa u mmarkata bhala **Dok T22**;

10. Illi l-intimata Mary Anne Micallef, li ghandha wiehed u ghoxrin (1/21) parti indiviza tal-fond de quo hija l-unika ko-propjetarja dissidenti in kwantu ma tridx tadixxi ghal dan in-negozju u dan minghajr gusta kawza, filwaqt illi l-intimati l-ohra illi flimkien ghandhom hames ishma minn tlieta u sittin (5/63) indiviza mhumiex rintraccabbli;

11. Illi peress li mhux kull ko-propjetarju qed jaghti l-kunsens tieghu ghal dan il-bejgh, ir-rikorrenti qeghdin jipprezentaw dan ir-rikors a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti illi, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u wara li jinghataw il-provvedimenti opportuni, dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet fuq imsemmija:-

1. Tawtorizza l-bejgh tal-fond 89, Lapsi Street St Julians, skont u a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, bil-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet murija fl-abbozz immarkat bhala Dok T19;
2. Tordna li l-kuntratt ta' bejgh jigi ppublikat min-Nutar Pubbliku Dottor Sam Abela, fil-hin, jum u post li dina l-Onorabbli Qorti joghgbobha tordna u tiffissa;
3. Tahtar kuraturi deputati sabiex jidhru fuq l-att ta' trasferiment ossia bejgh f'isem minn mill-ko-propjetarji jonqos milli jidher quddiem in-Nutar Pubbliku fuq imsemmi ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment; u
4. Taghti kull ordni u direttiva li jidhrulha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat id-dokumenti kollha annessi mar-rikors ġuramentat;

Rat illi b'digriet tat-22 ta' Diċembru 2016, il-Qorti ordnat li jitwaħħal kopja uffiċjali tal-bandu fid-daħla tal-Qorti Superjuri u sejħet lil kull min irid biex jidħol kuratur, jekk ma jkunx hemm din id-dikjarazzjoni fiż-żmien 6 ijiem, il-Qorti tgħaddi biex tagħżel Kuraturi Uffiċjali.[1]

Rat illi b'digriet tas-27 t'Ottubru 2017, il-Qorti wara li kkunisdrat li ma deher ħadd biex jaċċetta l-kurazija, innominat lill-Avukat Dr. Noel Bartolo u lill-Prokuratur Legali Jean Pierre Busuttil bħala kuraturi għall-finijiet kollha tal-liġi.[2]

Rat ir-**risposta ippreżentata fil-5 ta' Diċembru 2017 mill-kuraturi deputati**[3] li taqra kif ġej:

1. "Illi f'dan l-istadju l-esponenti mhux edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirnexxielhom jikkomunikaw mal-intimati minnhom rapprezentati u f'dan ir-rigward minn issa jitolbu lir-

[1] Paġna 178A tal-proċes.
[2] Paġna 256 tal-proċess.
[3] Paġna 264 tal-proċess.

rikorrenti tipprovdilhom kull nformazzjoni li jista ghandha dwar kull mezz ta' komunikazzjoni mal-intimati, u dan jekk ghandha informazzjoni ohra, oltre dik diga provduta fir-rikors guramentat.

2. Salvi, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat il-verbal tal-udjenza tal-10 ta' Mejju 2018 fejn, wara li aċċertat ruħha li l-konvenuta Mary Anne Micallef kienet debitament notifikati b'rikors ġuramentat u bl-avviż tas-smigħ permezz tal-affissjoni u pubblikazzjoni, l-istess naqset milli tippreżenta risposta maħlufa u għalhekk waqgħet kontumaċi. In vista ta' dan il-Qorti fl-istess seduta akkordatilha ġimgħatjen żmien sabiex tippreżenta s-sottomissjonijiet tagħha u dan ai termini tal-Artikolu 158 (10) tal-Kapitolu 12. Il-kawża kienet tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo għat-18 ta' Ġunju 2018.[4]

Rat li fil-**15 ta' Ġunju 2018 il-konvenuta Mary Anne Micallef** intavolat **rikors** sabiex tiġġustifika l-kontumaċja[5] tagħha u esponiet is-segwenti:

"Illi l-esponenti hija konvenuta f'dina l-kawża u l-proċeduri ta' notifika fil-konfront tagħha jidhru illi saru bil-mezz ta' l-affissjoni u l-pubblikazzjoni;

Illi l-esponenti ma toħroġx mid-dar tagħha iżda f'xi żmien kienet sabet xi atti relatati ma' dina l-kawża fuq it-taraġ ta' barra tad-dar tagħha u għal dak illi jirrigwarda r-rikors promotur hija tgħid u tiddikjara illi hija qatt ma rċeviet id-dokumenti li suppost kien hemm annessi ma' l-istess rikors;

Illi hija għalhekk ma tistax titqies fi stat ta' kontumaċja billi in-nuqqas ta' tweġiba u dehra tagħha fil-kawża hija dovuta għal kundizzjoni tagħha, li l-atturi jew almenu tnejn minnhom li huma ħutha stess jafu biha u għalhekk ma hemm l-ebda dispett jew disprezz lejn l-awtorità ta' dina l-Onorabbli Qorti;

[4] Paġna 273 tal-proċess.
[5] Paġna 302 tal-proċess.

Illi hija ġiet mgħarrfa wkoll illi hija ġiet indikata bħala persuna li f'idejha kellu jiġi notifikat il-bandu għal ħatra ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-konvenuti John, Ronald, Mariano, Jeanette, Yvonne, Jeremy u Louise eredi ta' Mary Moore u l-eredi mhux magħrufa ta' Joseph Azzopardi, Pauline Puli, Louis Azzopardi u Robert Azzopardi;

Illi fir-rikors sabiex jiġu maħtura kuraturi deputati għal dawn il-konvenuti, l-atturi iddikjaraw illi tali konvenuti jew mhumiex magħrufa jew mhumiex rintraċċabbli u għalhekk huwa ferm odjuż illi l-esponenti ġiet indikata bħala l-persuna li f'idejha kellu jiġi notifikat il-bandu għal ħatra ta' l-imsemmija kuraturi deputati;

Illi apparti l-fatt li dan huwa odjuż, għandu jirriżulta illi l-proċedura użata hija irrita billi skond l-artikolu 931 (2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, in-notifika għandha ssir lil wieħed mill-eqreb qraba tal-persuna li għandu jkollha kurautur u l-esponenti ċertament ma taqax f'tali kategorija;

Illi jekk tali konvenuti ma kenux rintraċċabli u ma kenux magħrufa għall-atturi li jidhru li kellhom kull opportunità li jgħamlu r-riċerki kollha, aktar u aktar l-esponenti li ma toħroġx mid-dar ma għandha u ma kellha l-ebda mod illi tirrintraċċjahom jew illi tkun taf fejn huma;

Illi l-proċedura li kellhom jadottaw l-atturi kienet semmai dik kontemplata fl-artikolu 931 (3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta mhux li tiġi notifikata l-esponenti bir-rikors imsemmi;

Illi apparti dan, jidher li fl-*iter* proċesswali odjern hemm nuqqasijiet illi għamdhom jinġabu a konjizzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti u senjament:

1. L-esponenti, ankorche kontumaċi, kellha tiġi notifikata bl-affidavit ta' Anthony Gauci, li jidher li ġie ippreżentat fl-udjenza ta' nhar il-21 ta' Frar 2018;

2. L-esponenti, ankorche kontumaċi, kellha tiġi notifikata bin-nota b'żewġ dokumenti annessi magħha illi ġiet ippreżentata waqt l-udjenza ta' nhar l-10 ta' Mejju 2018;

3. Ma jidhirx illi ġie ippreżentat il-konvenju relattiv għal bejgħ propost għall-iskrutinju ta' dina l-Onorabbli Qorti;

4. Mhuwiex kredibbli illi proprjetà fil-lokalità ta' San Ġiljan, anke jekk bl-inkwilini, tinbiegħ bil-prezz propost billi ċertament tali proprjetà bi ġnien anness magħha bl-arja libera tiegħu, tiswa' aktar;

5. Dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tistrieħ fuq l-istima *ex parte* tal-Perit William Soler billi tali perit jagħti servizzi tiegħu fid-ditta ta' periti li tappartjeni lil wieħed mid-diretturi tal-kumpannija kumpratriċi Equinox Ventures Limited;

6. Dina l-Onorabbli Qorti għandha tqis x'inhi l-utilità finali tal-proprjetà in kwistjoni għall-kumpannija kumpratriċi Equinox Ventures Limited sabiex tasal għall-valur reali tagħha;

7. Jidher illi hemm nuqqas proċedurali fis-sens illi ma ġiex osservat dak illi jiddisponi l-artikolu 495A (3) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fis-sens illi *Ir-reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi ppublikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed ta' kuljum* u dana peress illi l-pubblikazzjonijiet li jidhru li saru huma kollha relattivi għan-notifika ta' l-esponenti u mhux għal finijiet ta' tali artikolu[6];

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti umilment titlob illi dina l-Onorabbli Qorti:

[6] Għal din il-premessa il-legali tal-konvenuta kontumaċja irimetta ruħu għal ġudizzju tal-Qorti waqt it-trattazzjoni tal-5 ta' Lulju 2018.

1. Fl-ewwel lok tordna s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

2. Fit-tieni lok, tisma' l-provi kollha meħtieġa sabiex l-esponenti tiġġustifika l-kontumċja tagħha u tawtorizza lill-esponenti tippreżenta t-tweġiba maħlufa tagħha fi żmien mogħti lilha għaldaqshekk;

3. Fit-tielet lok, tordna illi l-esponenti tiġi notifikata bid-dokumenti kollha ippreżentati mill-atturi fil-mori tal-kawża skond il-liġi;

4. Fir-raba' lok, tieħu konjizzjoni ta' l-ilmenti l-oħra kollha imqajma mill-esponenti f'dana r-rikors tagħha u tagħti l-provvedimenti kollha illi tqis illi huma opportuni."

Rat ir-**risposta tar-rikorrenti minnhom ippreżentata fil-25 ta' Ġunju 2018**[7] fejn permezz tagħha wieġbu:

"Illi l-premessi u t-talbiet tar-rikorrenti Mary Anne Micallef huma kollha infondati sija fil-fatt u fid-dritt u dan kif jirrizulta mis-segwenti:

1. Illi qabel xejn jigi specifikat illi qabel ma r-rikorrenti giet notifikata permezz tal-procedura tan-notifika permezz tal-procedura tal-affissjoni u l-publikazzjoni, saru diversi tentattivi permezz tal-procedura tan-notifika normali fl-indirizz tar-rikorrenti, liema notifika fit-tentattivi kollha irrizultaw negattivi;
2. Illi huwa evidenti illi, kif wara kollox dikjarat mir-rikorrenti fir-rikors taghha, kunsidrat il-fatt illi r-rikorrenti ma tohrogx mid-dar taghha, hija kienet qieghda tevita n-notifika tal-atti gudizzjarji billi hija naqset milli tiftah lill-pustier/marixxal skond il-ligi;
3. Illi kif jirrizulta mir-riferit appoziti, jirrizulta b'mod car illi r-rikorrenti kienet debitament notifikata permezz tal-affissjoni u publikazzjoni skond il-ligi. Illi ma jirizulta l-ebda mod mill-atti, u partikolarment mir-riferta tal-marixxal tal-Qorti inkarigat, illi jezisti xi nuqqas fil-procedura tal-afffissjoni

[7] Paġna 305 tal-proċess.

adoperata. Fil-fatt jirrizulta car mill-istess riferta a fol 235 tal-process illi l-Marixxall iddikjara illi huwa nnotifika lir-rikorrenti permezz tal-procedura tal-affissjoni b'kopja tar-"Rikors+Digriet+Avviz";

4. Illi *dato ma non concesso* illi r-rikorrenti sabet xi atti relatati ma' din il-kawza izda mhux kollha, hija kellha kull opportunita sabiex dak iz-zmien tavvicina l-avukat taghha u taghmel ir-rapprezentazzjonijiet taghha. Il-fatt illi r-rikorrenti ma tohrogx mid-dar ma jidhirx li kien ostaklu illi tqabbad avukat bhlama fil-fatt jidher li ghamlet illum. Tabilhaqq iz-zmien tal-intavolar ta' dan ir-rikors proprju meta l-kawza kienet lahqet l-istadju finali taghha, granet qabel il-pronunzjament ta' din l-Onorabbli Qorti huwa tassew suspettuz, u ma jindika xejn hlief tentattiv pwerili da parti tar-rikorrenti sabiex tibqa sa' l-ahhar sekondi tipprova tisfratta l-bejgh tal-proprjeta de quo u dan minkejja illi l-litanija tal-koproprjetarji l-ohra maghrufa lkoll qieghdin jaqblu mal-bejgh tal-fond de quo a bazi tal-kundizzjonijiet imfissra f'dawn il-proceduri;
5. Illi ghalhekk ma hemm l-ebda gustifikazzjoni u/jew raguni valida illi r-rikorrenti tista' effetivament taghti sabiex tiggustifika l-kontumacja taghha;
6. Illi l-proceduri adoperata ghall-hattra ta' kuraturi wkoll hija korretta, inkluz l-applikazzjoni tal-Artikolu 931 (2). Illi r-rikorrenti hija fil-fatt ipparentata/relatata mal-konvenuti l-ohra f'din il-kawza, bhalma huma pparentati/relatati l-partijiet kollha f'din il-kawza salv ghall-atturi Missjoni Terezjana Maltija. Illi fil-fatt ir-rikorrenti hija l-unika persuna qariba maghrufa mal-konvenuti l-ohra illi setghet tigi notifikata bil-bandu stante illi l-membri l-ohra kollha tal-familja huma parti f'din il-kawza qua atturi;
7. Illi minkejja illi ir-rikorrenti tipprova tallega xi nuqqasijiet fl-iter processwali odjern, dan fil-fatt m'huwiex minnu;
8. Illi kif mehtieg ai termini tal-Artikolu 158(10) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijet ta' Malta, ir-rikorrenti minkejja li kienet kontumacja xorta wahda inghatat il-fakolta illi taghmel is-sottomissjonijiet finali taghha wara l-gbir tal-provi u dan kif jirrizulta mill-verbal tas-seduta tal-10 ta' Mejju 2018. Minkejja din il-fakulta, ir-rikorrenti xorta wahda naqset milli tipprezenta s-sottomossijonijiet taghha fit-terminu lilha koncess;

9. Illi l-ezistenza u/jew prezentazzjoni ta' konvenju tal-bejgh propost m'huwiex mehtieg sabiex tirnexxi l-azzjoni bazata fuq l-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi fil-fatt l-Artikolu 495A (2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijet ta' Malta jipprovdi biss illi ghandhom jigu mressqa quddiem il-Qorti it-termini u kundizzjonijiet li a bazi taghhom qieghed jigi propost il-bejgh, liema kundizzjonijiet gew debitament imfissra f'din il-kawza. Illi sahansittra f'dan il-kaz l-atturi ipprezentaw l-abboz tal-kuntratt ta' bejgh finali li l-atturi qieghdin jitolbu li jigi ppublikat;
10. Illi dwar il-prezz tal-bejgh propost, l-atturi jtennu illi dan il-prezz mhux biss huwa gustifikat a bazi tal-istima tal-Perit William Soler, li huwa perit li jgawdi reputazzjoni tajba u liema stima giet konfermata bil-gurament viva voce quddiem din l-Onorabbli Qorti, (liema stima tajjeb li jinghad hija anqas mill-prezz ta' akkwist ta' proprjeta ohra bieb ma bieb mal-fond de quo kif pruvat mill-prezentazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh relattiv, anke kunsidrat illi din it-tieni proprjeta inbieghat fi stat finished u bil-pussess battal kuntrarjament ghas-sitwazzjoi tal-fond mertu ta' din il-kawza;
11. Illi l-pubblikazzjonijiet mehtiega ai termini tal-Artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta fil-fatt debitament saru u dan kif jirrizulta mill-atti ta' dan il-kaz senjatament a fol 241 u 244-254 tal-process.

Illi ghalhekk in vista ta' dan kollu suespost, it-talbiet ghandhom jigu michuda."

Semgħat it-trattazzjoni fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2018 rigwardanti l-ġustifikazzjoni tal-kontumaċja;[8]

Rat l-atti kollha tal-kawża;

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

Rat il-verbal tal-10 ta' Jannar 2019 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza dwar ir-rikors tal-konvenuta Mary Anne Micallef sabiex

[8] Paġna 308 tal-proċess.

tiġġustifika il-kontumaċja tagħha, u jekk ikun il-każ, għas-sentenza finali dwar il-mertu.

Ikkunsidrat

Konsiderazzjonijiet

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-bejgħ tal-proprjetà immobbli f'San Ġiljan, imsemmija fir-Rikors Ġuramentat, li huma jipposjedu in komun mal-konvenuti Mary Anne Micallef u John, Ronald, Mariano, Jeanette, Yvonne, Jeremy u Louise eredi ta' Mary Moore u l-eredi mhux magħrufa ta' Joseph Azzopardi, Pauline Puli, Louis Azzopardi u Robert Azzopardi, kif rappreżentati f'dawn il-proċeduri mill-Kuraturi Deputati Dr. Noel Bartolo u P.L. Jean Pierre Busuttil.

Illi din il-proprjetà ilha tinżamm in komun mill-kontendenti għal aktar mit-tlett snin rikjesti mil-liġi, billi kienu jappartjenu oriġinarjament lil Mary Azzopardi u wara l-mewt tagħha l-proprjetà għaddiet f'ishma ndaqs lill-ħutha, Paul Micallef, Vincent Micallef, Gerald Micallef, Antonia Bartolo, Gulia Stella Magade, Evelyn Azzopardi u lil werrieta ta' ħutha Marguarite Bartolo u Joseph Micallef li mietu qabel Mary Azzopardi. Il-fond kompla jintiret u dan kif premess fir-rikors ġuramentat.

Illi r-rikorrenti, li jipposjedu l-maġġoranza tal-ishma f'din il-proprjetà u ċioe ħamsa u ħamsin partijiet minn tlieta u sittin (55/63), sabu bejgħ għal dan il-fond lis-soċjeta Equinox Ventures Limited u abbozzaw kuntratt ta' bejgħ bill-pattijiet u l-kundizzjonijiet[9].

[9] Kopja tal-pattijiet u kundizzjonijiet tinstab f'paġna 154 tal-proċess.

Ir-rikorrenti ddikjaraw[10] li l-unika koproprjetarja li qed tirrifjuta li tagħti l-kunsens tagħha għall-bejgħ tal-imsemmi fond hija Mary Anne Micellaf li għandha parti minn wieħed u għoxrin (1/21), "filwaqt li l-eredi ta' Pauline Puli, Louis Azzopardi, Joseph Azzopardi, Robert Azzopardi u Mary Moore ma setghux jigu rintraccati u mill-ahhar indikazzjonijiet illi ghandhom bosta huma assenti minn Malta stante illi huma u/jew il-genituri taghhom kienu emigraw l-Awstralja" u dawn iżommu ħames partijiet minn tlieta u sittin (5/63).

Ikkunsidrat

- ***Kontumaċja***

Illi jeħtieġ li l-ewwel u qabel kollox jiġi kkunsidrat ir-rikors ta' Mary Anne Micallef li permezz tiegħu qiegħda titlob li tiġġustifika l-kontumaċja tagħha.

Illi l-Qorti tosserva li fir-rikors ta' Mary Anne Micallef, ġew sollevati diversi kwistjonijiet li jaqgħu prettament fil-mertu tal-azzjoni u għalhekk il-Qorti m'hijiex sejra tikkunsidrahom iżda ser tillimita l-konsiderazzjonijiet tagħha fuq ir-raġuni minnha mogħtija għal ġustifikazzjoni tal-kontumaċja u sabiex tiġi awtorizzata tressaq ir-risposta maħlufa tagħha.

In tema legali ssir referenza għad-deċiżjoni gwida f'materja ta' kontumaċja fl-ismijiet **Vittoria Cassar vs. Carmelo Vassallo** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fid-19 ta' Mejju 1937 (Vol. XXIX.i.1581) mill-**Imħallef William Harding** fejn fiha ġew elenkati l-prinċipji li ġejjin rigwardanti l-kontumaċja:

"(1) Il-kontumacja ma tistax tigi ritenuta gustifikata jekk kienet volontarja;
(2) Lanqas tista' tigi gustifikata jekk kienet almenu kolpuza;
(3) Biex ikun hemm lok ghall-gustifikazzjoni hemm bzonn li tigi ppruvata kawza gusta;

[10] Paġna 172 tal-proċess.

(4) Din il-kawza gusta ghandha tkun tikkonsisti f'impediment legittimu;

(5) L-impediment, biex ikun legittimu, ghandu jkun indipendenti mill-volonta tal-kontumaci;

(6) L-izball mhux impediment legittimu jekk ma jkunx zball invincibbli, ghaliex jekk ikun vincibbli, allura jigi ekwiparat ghall-kolpa;

(7) Dan l-impediment legittimu jista' jkun kif intqal, "*una necessita` impellante di chiamata ad altri doveri imprescendibili*",

(8) L-impossibilita` li wiehed jidher ghas-subizzjoni jew almenu d-diffikulta` gravi, biex tista' tikkostitwixxi impediment legittimu ghandha tkun fizika, u eccezjonalment biss tista' tkun morali."

Illi fil-kawża fl-ismijiet **Noel Calleja et vs. Middlesea Valletta Life Assurance Co. Limited**[11] ġie magħdud li:

"L-istitut tal-kontumacja minn dejjem kien suggett ta' kontroversja. Dan hu hekk minhabba l-fatt li l-effetti tieghu - ta' natura punittiva - huma odjuzi. L-istitut tal-kontumacja huwa msejjes fuq il-presuppost li l-imharrek, bin-nuqqas tieghu li jwiegeb ghax-xilja u t-talba tal-parti attrici, ikun wera dispett lejn is-sejha tal-Qorti biex jidher quddiemha, liema dispett il-ligi thares lejh bhala ghemil li jsithoqqlu piena - dik li ma jkunx jista' jindahal fit-tressiq ta' provi billi dan jammonta ghal forma ta' diszordni socjali. Dik il-prezenza tal-imharrek - fatt fih innifsu pozittiv- hija invece mehtiega bhala parti mill-indagini li tkun trid issir mill-Qorti biex tistabbilixxi jekk kienx hemm tassew "kawza gusta" jew le. Dan hu hekk ghar-raguni li l-gustifikazzjoni ghandha tibqa' titqies bhala eccezzjoni ghar-regola li l-imharrek hu tenut li jwiegeb bil-miktub b'nota fiz-zmien stipulat fil-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, u bhala tali l-eccezzjoni m'ghandha qatt tipprevali u tissupera dik li hija r-regola."

Illi mill-qari tar-rikors tal-15 ta' Ġunju 2018 in diżamina ir-raġuni mressqa għall-ġustifikazzjoni tal-kontumċja da parti tal-konvenuta Mary Anne Micallef hi rigward il-kundizzjoni tagħha li "ma toħroġx mid-dar tagħha".

[11] Deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-28 ta' Jannar 2005, Appell Ċivili Nru 126/2003/1.

Illi kif ġie ritenut fil-ġurisprudenza hawn fuq kwotata, jeħtieġ li tiġi murija kawża ġusta għalfejn ma ġietx ippreżentata risposta fit-terminu impost mil-liġi. Il-Qorti isibha kemmxejn diffiċli tifhem kif meta sabet ir-rikors il-konvenuta ma kkomunikatx mal-avukat tal-fiduċja tagħha b'mod immedjat u mhux meta l-azzjoni kienet differita għas-sentenza. Fil-fehma tal-Qorti il-konvenuta ma kelliex impediment li tikkomunika mal-avukat tagħha fit-terminu stabbilit mil-liġi kif ma kelliex impediment meta iddeċidiet żmien ħafna wara li tagħmel dan.

Il-Qorti tosserva illi l-konvenuta naqset milli tindika meta fil-fatt sabet l-atti tal-kawża iżda tgħid biss "f'xi żmien kienet sabet xi atti relatati ma' dain l-kawża" [12]. Mill-atti[13] jirriżulta li l-affissjoni saret fil-25 ta'April 2017, u ċioe sena u xahrejn qabel ma ġie intavolat ir-rikors għal ġustifikazzjoni. Din ukoll turi li l-konvenuta naqset milli tieħu azzjoni b'mod immedjat hekk kif sabet l-atti. Waqt it-trattazzjoni fil-fatt ġie sottomess li l-konvenuta kienet toħroġ mid-dar għalkemm mhux daqsek frekwenti, tant li lejlet it-trattazzjoni tar-rikors tal-kontumaċja l-konvenuta kienet ħarġet mid-dar biex tattendi appuntament l-isptar u dan għamlitu bl-assistenza ta' ħaddieħor. B'dan ifisser għalhekk li għalkemm il-konvenuta forsi ma kinitx toħroġ daqshekk spiss mill-konfini ta' darha, il-Qorti ssibha diffiċli temmen li fi żmien sena l-konvenuta ma kienet ħarġet xejn mid-dar. Jidher ukoll li bl-assistenza ta' ħaddieħor il-konvenuta setgħet tmur għand avukat aktar kmieni minn sena wara. Il-Qorti tqis illi l-konvenuta Micallef waqgħet kontumaċi b'riżultat ta' negligenza volontarja tagħha; li l-aġir tagħha jammonta għal wieħed kolpuż; li ma kienx hemm kawza ġusta għan-nuqqas taghha u li ma kienx hemm impediment leġittimu.

[12] Sottolinejar tal-Qorti.
[13] Paġna 235 tal-proċess.

Illi fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi ma nġabitx raġuni tajba biex il-konvenuta Mary Anne Micallef titqies li ġġustifikat il-kontumaċja tagħha. Għalhekk ir-rikors tagħha tal-15 ta' Ġunju 2018 qed jiġi respint.

Ikkunsidrat

- ***Mertu tal-Azzjoni***

Illi jmiss issa jiġi eżaminat il-mertu tal-azzjoni. 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."

Illi 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."

Ikkunsidrat

In tema legali jingħad illi l-fatt li l-konvenuta Mary Anne Micallef ġiet dikjarat kontumaċi mhiex ekwivalenti għal ammissjoni iżda għandha tiġi interpretata bħala oppożizzjoni. Infatti kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Blye Engineering Co. Ltd vs. Philip Borg Bellanti et** deċiża fit-22 ta' Ġunju, 2005[14]: "*... huwa wkoll principju ben stabbilit illi ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci dan ma kellux jinftiehem bhala li hu abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domanda. Sta ghall-gudikant li jezamina jekk it-talba hix gustifikata, indipendentement mill-kontumacja tal-konvenut. Vide Kollez. Vol. XXIX P III p 35*". Illi infatti fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Edmond sive Jesmond Meilaq vs. Brian Mizzi et noe**, deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 ta' Marzu 1996 ingħad:

"Illi fl-ahharnett irid jinghad illi skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, il-konvenut li jibqa' kontumaci, bhal kaz odjern, ma jitqiesx li ammetta t-talba ta' l-attur, izda jitqies li jkun irrimetta ruhu ghall-gudizzju tal-Qorti. Dana ma jfissirx pero' li l-Qorti tista' tqajjem hija stess *ex officio* kwalunkwe eccezzjoni li l-konvenut seta' jqajjem kieku kkontesta l-kawza billi kif gie ritenut fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re **Hammet vs Genovese** moghtija fil-31 ta'Jannar 1991:

"Il-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjoniiet li mhiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta' ordni Pubblika.

[14] Deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) bir-rikors numru 273/2003 PS.

Ghaliex altrimenti tinholoq sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq eccezzjoni taghha stess haga li mhix rakkomandabbli billi tinvolvi vjolazzjoni ta' principju kardinali tas-smiegh xieraq tal-kawza;""

Dwar il-mertu tal-kawża ssir referenza għal dak li ddikjarat il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-5 ta' Ottubru 2018 fl-ismijiet **Helen Zammit et vs. Madeleine Muscat** (Rik Ġur Nru 327/16) fejn 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;"

Illi 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.[15] L-akkoljiment tat-talbiet attriċi jwassal għall-bejgħ sfurzat għar-rigward tal-minoranza dissendenti jew mhux magħrufa. Huwa għalhekk id-dover tal-Qorti li tara u tassugura li ma jsirx abbuż, 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 168/16 LM)[16]:

[15] Ara **David Abela noe vs. Dr. Simon Micallef Stafrace noe** (Rik Ġur Nru 1177/2010) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fit-30 ta' Gunju 2011.
[16] Ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 t'Otturbu 2017. Ara wkoll **Shirley Cardona et vs. Victor Bonanno (**Rik Gur 600/15LM) deċiża mill-Prim'Awla fl-4 t'April 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."

Illi fid-deċiżjoni li ingħatat 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 preseduta qalet hekk dwar l-Artikolu 495A (3) tal-Kapitolu 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.

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

Illi 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.*'

Ikkunsirat

Illi għalkemm il-liġi ma titlobx il-prova *ad validitatem* tal-provenjenza, ir-rikorrenti ippreżentaw l-att li bih Mary Azzopardi akkwistat il-fond 89, Lapsi Street, San Ġiljan[17].

Illi ai termini tal-Artikolu 495A dak li jeħtieġ li tassikura din il-Qorti huwa 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-ko-propjetarji li ma jkunux magħrufa jew jekk magħrufa ma jistgħux jiġu ntraċċati (kif inhu l-każ tal-lum).

Illi r-rikorrenti ppreżentaw l-istima preparata mill-Perit William Soler[18] fejn wara li kkunsidra li dan huwa "*one-bedroom maisonette*" li ma jgawdi l-ebda veduta, li jeħtieġ rinnovazzjoni għal standards moderni, li l-arja ta' waħda mill-kmamar hija mibnija minn terzi u li fiha hemm inkwilin li jgawdi mill-kirja antika, il-valur tal-fond huwa disgħin elf (€90,000).

Illi mill-abbozz tal-kuntratt jirriżulta li r-rikorrenti sabu bejgħ ta' dan il-fond għas-somma ta' mitt elf ewro (€100,000). Fir-risposta tagħhom il-kuraturi deputati ma kkontestawx dan il-valur. Tant li waqt is-seduta tal-21 ta' Frar 2018[19] il-kuratur Dr. Noel Bartolo irimmetta "ruhu ghat-talba tal-attur sabiex il-Qorti tistrieh fuq l-istima tal-Perit ex-parte William Soler, esebit in atti, liema stima ghandha tigi konfermata bil-gurament tal-Perit".

[17] Paġna 14 tal-proċess.
[18] Paġna 170 tal-proċess.
[19] Paġna 260 tal-proċess.

Din l-istima ġiet maħlufa mill-Perit fis-7 ta' Marzu 2018[20]. Kien biss waqt it-trattazzjoni rigwardanti l-ġustifikazzjoni tal-kontumaċja tal-konvenuta Mary Anne Micallef miżmuma fil-5 ta' Lulju 2018, li l-kuratur Dr. Noel Bartolo ta x'jifhem li ser ikun qiegħed jagħmel talba sabiex jinħatar Perit mill-Qorti[21] peress li waqt l-istess trattazzjoni tqajmu diversi punti li huwa ma kienx konxju tagħhom, iżda mill-atti jidher li din it-talba qatt ma saret.

Illi l-Qorti ħadet konjizzjoni ta' dak li intqal waqt l-imsemmija trattazzjoni, biss pero il-Qorti ma tistax tati qies għal spekulazzjoni jew fatturi ipotetiċi li mhux fondati fuq fatti reali u ippruvati. Ta' relevanza hija l-kunsiderazzjoni magħmula minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Spiteri et vs. Josephine Debono et**[22] fejn ġie ritenut li:

"Il-kawza u r-raguni tal-artikolu 495A hu l-hall tax-xirka tal-komproprjetarji meta l-minoranza ma tkunx trid tinhall mill-koproprjeta. Jekk jinstab xerrej u l-valur oggettiv tas-sit hu ragonevoli u realistiku tenut kont tal-fatti marbuta direttament mas-sit allura r-rieda tal-maggoranza ghandha tirbah. Hu inutili li wiehed jispekula li seta' ingieb prezz ahjar jew il-potenzjal tal-izvilupp hu aktar. Il-mezzi u intenzjoni tal-akkwirent prospettiv mhumiex rilevanti ghal fini tal-valur tal-proprjeta. Dak li hu rilevanti hu l-valur tas-sit fis-suq u jekk il-bejgh ikun ser jikkreja pregudizzju serju lil minoranza. Tali pregudizzju ma jistax jitqies b'mod ipotetiku jew teoretiku jew fondat fuq raguni li tista' jew ma tistax issehh. Il-Qorti tqis li l-konvenut ma xejjinx it-talba tal-atturi bi provi sostanzjali u materjalment pruvati u ghalhekk it-talba tal-attur hi gustifikata."

Illi l-Qorti trid tistrieħ fuq il-provi miġjuba quddiemha. Il-Qorti ma tara l-ebda raġuni valida għaliex għandha tiddipartixxi mill-istima mogħtija mill-Perit William Soler. Fil-fehma tal-Qorti l-konvenuti la ser iġarrbu preġudizzju u wisq anqas xi preġudizzju gravi. Il-Qorti qieset ukoll illi l-abbozz ma fih ebda kundizzjoni li m'hix solitament inkluża f'kuntratti ta'

[20] Paġna 267 tal-proċess.
[21] "[...] kwazi kwazi jien ha nkun li qed nitlob li jinhatar Perit tal-Qorti [...]" – paġna 313 tal-proċess.
[22] Rik. Nru 899/2016 MCH deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017.

din ix-xorta. Il-kundizzjonjiet ma jikkostitwixxu ebda piż jew konsegwenza li b'xi mod jistgħu jġibu magħhom xi preġudizzju ta' xi natura.

Illi l-istat ta' komunjoni bejn il-partijiet ilha għal aktar minn tliet snin u m'hijiex waħda ta' indiviżjoni forzata jew ġejja minn stat ta' kondominju. Lanqas ma jirriżulta li hemm pendenti xi kawża ta` diviżjoni li tirrigwarda l-proprjetà in kwistjoni. Il-partijiet għamlu wkoll id-dikjarazzjoni tagħhom ai termini tal-Artikolu 495A (4)[23]. Mill-atti jirriżulta wkoll li l-publikazzjoni ai termini tal-Artikolu 495A (3) saret ukoll.[24]

Illi wara li ġew osservati dawk ir-rekwiżiti proċedurali u sostanzjali meħtieġa, ma jibqa' ebda raġuni għaliex il-Qorti m'għandhiex tilqa' t-talba għal dan il-bejgħ.

DECIDE

Għal dawn il-motivi, taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:-

1. Tiċħad ir-rikors tal-konvenuta Mary Anne Micallef tal-15 ta' Ġunju 2018;

2. Tilqa' r-rikors maħluf tal-atturi tal-21 ta' Diċembru 2016 u tawtorizza l-bejgħ tal-fond bin-numru uffiċjali disgħa u tmenin (89), Triq Lapsi, San Giljan, lis-soċjeta' Equinox Ventures Limited, bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet l-oħra kollha imsemmija fid-dokument eżebit u mmarkat Dok T19[25];

3. Tordna li l-kuntratt ta' bejġħ jiġi ppubblikat min-Nutar Dottor Sam Abela li għandu jippubblika l-att opportun fl-uffiċċju tiegħu nhar is-Sibt, 13 t'April 2019 fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.);

[23] Paġna 172 tal-proċess.
[24] Paġna 241 tal-proċess kif ukoll paġna 244 et seq.
[25] Paġna 154 tal-proċess.

4. Taħtar lill-Avukat Dr. Noel Bartolo bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

5. Tawtorizza lin-Nutar Dottor Sam Abela inaqqas u jippreleva kull spejjeż u drittijiet li jkunu dovuti għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ kif ukoll l-ispejjeż u drittijiet tal-kawża mis-sehem rispettiv ta' kull parti.

6. Tordna li l-ammont spettanti mill-prezz tal-bejgħ lill-ko-propjetarji mhux magħrufa kif ukoll lil Mary Anne Micallef jekk tonqos milli tidher fuq l-att, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż u d-drittjiet relativi, jiġi kkonsenjat lill-Avukat Dr. Noel Bartolo sabiex fi żmien ħmistax-il jum mid-data tal-kuntratt tal-bejgħ huwa jiddepożita dak l-ammont taħt l-awtorità tal-Qorti wara li titnaqqas kull taxxa, spejjeż u drittijiet li jkunu dovuti, sabiex l-ammont depożitat jiġi eventwalment żbankat minn min ikollu jedd għalih skont il-liġi.

Bl-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-partijiet kollha skond is-sehem rispettiv; b'dan illi l-ispejjeż u drittijiet tal-kuraturi deputati għall-konvenuti assenti jew mhux magħrufa jitħallsu mis-sehem tar-rikavat spettanti lill-konvenuti assenti jew mhux magħrufa filwaqt li d-drittijiet tal-kuratur għall-kontumaċi jitħallsu mis-sehem tal-parti kontumaċi minnu rappreżentata fuq il-kuntratt.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion LLD
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur