MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-06 ta' Marzu, 2020

Rikors Maħluf Numru 275/19 LM

Anthony Spiteri detentur tal-karta tal-identità numerata 412760M; Mary sive Marika Filletti detentriċi tal-karta tal-identità numerata 697961M; Bernadette sive Benna Spiteri, detentriċi tal-karta tal-identità numerata 97363M; u Liliana Falzon detentriċi tal-karta tal-identità numerata 379564M

vs.

L-Avukat Benjamin Valencia u l-Prokuratur Legali Luisa Tufigno b'digriet tal-4 ta' April, 2019 ġew maħtura bħala Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lill-werrieta mhux magħrufa ta' Joseph Pace, u b'digriet tad-9 ta' Mejju, 2019 ġew imsejħin fil-kawża Maria Carmen Pace, Vivienne Scicluna, u Josette Spiteri

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat fit-13 ta' Marzu 2019, mir-rikorrenti **Mary sive Marika Filletti** (K.I. 697961M), **Anthony Spiteri** (K.I. 412760M), **Bernadette sive Benna Spiteri** (K.I. 97363M) u **Liliana Falzon** (K.I. 379564M) (minn issa 'l

quddiem "ir-rikorrenti"), u maħluf minn Mary sive Marika Filletti, li jgħid kif ġej:

1. *Illi permezz ta' konvenju ffirmat fil-preżenza tan-Nutar Dr Robert Micallef fit-tnax (12) ta' Ġunju tas-sena 2018, ir-rikorrenti obbligaw ruħhom li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu lil Jason Pace li min-naħa tiegħu obbliga ruħu li jixtri u jakkwista l-mezzanin bin-numru erbgħa u għoxrin (24) u denominat bħala 'Mary House', ġia qabel bl-isem 'Rita' fi Triq Sant'Elija, Santa Venera (xi minn daqqiet indikat bħala Birkirkara), u dana versu l-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet hemm imfissra – konvenju anness u mmarkat bħala 'Dok.A';*

2. *Illi dan il-konvenju ġie mġedded permezz ta' skrittura datata tlieta (3) ta' Novembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) – estensjoni ta' konvenju annessa u mmarkata bħala 'Dok. B';*

3. *Illi meta n-Nutar Dr Robert Micallef wettaq ir-riċerki fit-titolu tar-rikorrenti irriżulta li sehem indiviż minn tmienja (1/8) ma jappartjenix lir-rikorrenti;*

4. *Illi mill-istess riċerki rriżulta li permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat sitta (6) ta' Novembru, 2007, fl-atti tan-Nutar Dottor Elena Farrugia, ir-rikorrenti akkwistaw mingħand Mary Pace nofs indiviż tal-mezzanin bin-numru uffiċjali erbgħa u għoxrin (24) jismu 'Mary House', ġia magħruf bħala 'Rita', fi Triq San Elia, Santa Venera, ġieli magħruf ukoll bħala Birkirkara – kuntratt ta' donazzjoni anness u markat bħala 'Dok. Ċ';*

5. *Illi r-rimanenti nofs indiviż tal-fond hawn indikat kien jappartjeni lid-defunt Joseph Pace*[1] *li miet testat fit-tnax (12) ta' Diċembru tas-sena 1979 – riċerki testamentarji u ċertifikat tal-mewt ta' Joseph Pace annessi u markati 'Dok. D' sa 'Dok. F';*

6. *Illi skont it-testment tad-defunt Joseph Pace in atti tan-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella tat-tmienja u għoxrin (28) t'Awwissu 1967 huwa nnomina lill-erba' uliedu Joseph Pace*[2]*, Louis Pace, Vincenza sive Vivienne u Anthony Pace bħala eredi universali tiegħu f'sehem indaqs bejniethom;*

7. *Illi sussegwentement permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 30 t'April, 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler, ir-rikorrenti akkwistaw mingħand l-aħwa Louis Pace, Anthony Pace u Vincenza Portelli*[3] *sehem ta' tlieta minn tmienja (3/8) indiviżi tal-mezzanin numru erbgħa u għoxrin, 'Mary House', ġia*

[1] Missier l-intimat f'dina l-kawża.
[2] L-intimat.
[3] Ulied il-mejjet Joseph Pace.

magħruf bħala 'Rita', fi Triq Sant'Elija, Santa Venera, ġieli indikat ukoll bħala Birkirkara – kuntratt ta' donazzjoni anness u markat bħala Dok. 'G';

8. *Illi għalhekk ir-rikorrenti flimkien jappartjenu seba' ishma minn tmienja (7/8) tal-fond hawn fuq indikat filwaqt li r-rimanenti sehem ta' wieħed minn tmienja (1/8) jappartjeni lill-intimat Joseph Pace bin il-mejjet li wkoll jismu Joseph Pace;*

9. *Illi l-intimat Joseph Pace (l-iben) miet intestat fil-wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu tas-sena 2013 – riċerki testamentarji u ċertifikat tal-mewt tad-defunt Joseph Pace annessi u markati Dok. 'H' sa Dok. 'J';*

10. *Illi mart Joseph Pace u ċioe Maria Carmen Pace, kif ukoll uliedu Vivienne Scicluna née Pace u Josette Spiteri née Pace irrinunzjaw għall-eredità tiegħu permezz ta' nota fis-Sekond'Awla tal-Qorti Ċivili u dan skont kif jirriżulta minn Dok. 'K' anness;*

11. *Illi għalhekk il-werrieta ta' Joseph Pace mhumiex magħrufa;*

12. *Illi l-kwoti rispettivi tal-partijiet jirriżultaw ukoll mill-prospett hawn anness u markat bħala Dok. 'L' minn fejn jirriżulta wkoll li r-rikorrenti qablu li jsir il-bejgħ skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet naxxenti l-konvenju ffirmat fil-preżenza tan-Nutar Dr Robert Micallef fit-tnax (12) ta' Ġunju tas-sena 2018;*

13. *Illi l-kontendenti ilhom fi stat ta' komunjoni għal aktar minn tliet (3) snin;*

14. *Illi ħadd mill-kontendenti ma beda azzjoni quddiem xi Qorti jew Tribunal ieħor għall-qsim ta' proprjetà li hija miżmuma minnhom in komun;*

15. *Illi fost diversi kundizzjonijiet, il-kumpratur Jason Pace irriserva a favur tiegħu l-jedd illi jissostitwixxi lilu nnifsu b'terzi fuq l-att finali tat-trasferiment, kemm jekk fis-suq sħiħ u kif ukoll in parte;*

16. *Illi sussegwentement Jason Pace permezz ta' ftehim ieħor datat sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena 2018 ċeda d-drittijiet tiegħu naxxenti mill-konvenju datat tnax (12) ta' Ġunju, 2018 a favur Alexander sive Alex Mercieca, u dan skont ma jirriżulta minn Dok. 'M' anness;*

17. *Illi r-rikorrenti jixtiequ jbigħu din il-proprjetà komuni favur Alexander sive Alex Mercieca jew terza persuna oħra, u dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet murija fil-konvenju datat tnax (12) ta' Ġunju, 2018 u s-segwenti ċessjoni surriferita;*

18. *Illi r-rikorrenti ilhom jippruvaw ibiegħu dan il-fond, u kien biss issa li rnexxielhom jikkonkludu konvenju bil-prezz fuq imsemmi, li kien l-ogħla prezz li huma rnexxielhom iġibu fuq is-suq miftuħ;*

19. *Illi bil-bejgħ tal-proprjetà fuq imsemmija, l-intimat mhuwiex ser jiġi gravament preġudikat;*

20. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża kif maħsub fl-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti illi, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u wara li jingħataw il-provvedimenti opportuni:-

1. *Tapprova u tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetà fuq imsemmija, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, bil-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet oħra murija fil-konvenju datat 12 ta' Ġunju 2018 markat Dok. 'A' u fiċ-ċessjoni datata sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru 2018 markat bħala Dok. 'M', u dan a favur ta' Alexander sive Alex Mercieca jew kwalunkwe terza persuna oħra;*

2. *Taħtar lin-Nutar Robert Micallef sabiex jippubblika l-għoti finali ta' xiri u bejgħ, u tiffissa l-ħin, jum u post meta u fejn għandu jiġi pppubblikat dana l-att finali;*

3. *Taħtar lil wieħed mir-rikorrenti, jew persuna oħra, bħala kuratur sabiex jidher fuq l-att finali ta' trasferiment ossia xiri u bejgħ għall-eventwali kontumaċi u għalhekk biex jirrappreżenta lil min mill-intimati jonqos milli jidher għall-att finali kif ordnat minn din l-Onorabbli Qorti;*

4. *Tagħti kull ordni u direttiva li jidhrilha xierqa u opportuni inklużi dwar kif għandu jinżamm ir-rikavat mill-prezz tal-bejgħ spettanti lill-intimat.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat inġunti minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta tal-kuraturi deputati **l-Avukat Dr Benjamin Valenzia** (K.I. 144884M) u **l-Prokuratur Legali Luisa Tufigno** bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-werrieta mhux magħrufa ta' Joseph Pace (minn issa 'l quddiem "il-kuraturi deputati"), li ġiet ippreżentata fis-7 ta' Mejju, 2019, fejn eċċepew:

1. *Illi l-kuraturi deputati mhumiex edotti mill-fatti;*

2. *Illi għal kull buon fini fil-fehma umli tal-esponenti l-kawża ma kellhiex għalfejn issir mill-bidu kontra kuraturi deputati ġialadarba hemm indikat f'Dok. K min huma l-werrieta ta' Joseph Pace, għax għalkemm irrinunzjaw għall-wirt tiegħu, huma żammew ferm id-dritt tagħhom għall-porzjoni riservata skont il-liġi fejn anki rriservaw il-pożizzjoni tagħhom. Għaldaqstant, jekk dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq, jiġu kjamati fil-kawża Maria Carmen Pace, Vivienne Scicluna u Josette Spiteri. Ma jidhirx illi l-werrieta ġew mgħarrfa b'dan il-konvenju*

3. *Illi l-istess kuraturi deputati jitolbu l-ħatra ta' Perit Tekniku għal valutazzjoni indipendenti tal-proprjetà in kwistjoni (jekk ikun il-każ);*

4. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-18 ta' Novembru, 2019 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

L-azzjoni odjerna ġiet proposta mir-rikorrenti, sidien ta' sebgħa minn tmien (7/8) ishma indiviżi tal-proprjetà konsistenti f'mezzanin bin-numru erbgħa u għoxrin (24), 'Mary House', ġia 'Rita', Triq Sant'Elija, Santa Venera, wara li dawn obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu l-istess fond lil terzi permezz ta' konvenju ffirmat fit-12 ta' Ġunju, 2018. Mir-riċerki li saru wara l-konvenju, irriżulta li sehem ta' wieħed minn tmienja (1/8) indiviż ta' din il-proprjetà ma

jappartjenix lir-rikorrenti, iżda lil terzi mhux magħrufa, wara li l-persuni li wirtu dan is-sehem, li ġew identifikati u aktar tard ġew imsejħin fil-kawża, kienu irrinunzjaw għall-ereditá ta' dan is-sehem ta' wieħed minn tmienja (1/8) indiviż tal-imsemmija proprjetà. Ir-rikorrenti qalu li in vista tal-fatt li huma kienu ilhom fi stat ta' komunjoni għal aktar minn tliet snin, li matulhom ma ttieħdet l-ebda azzjoni quddiem xi qorti jew xi tribunal għall-qsim ta' din il-proprjetà, u in vista tal-fatt li mhu ser jirriżulta l-ebda preġudizzju għal ħadd f'każ li din il-proprjetà tinbiegħ, ir-rikorrenti ddeċidew li jagħtu bidu għall-proċeduri odjerni. Fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Qorti, tapprova u tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetà imsemmija, a tenur tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, bil-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet naxxenti mill-konvenju ffirmat fit-12 ta' Ġunju, 2018 quddiem in-Nutar Robert Micallef, u skont it-termini taċ-ċessjoni tas-26 ta' Ottubru, 2018 favur Alexander sive Alex Mercieca jew kwalunkwe terz ieħor; li taħtar lin-Nutar Robert Micallef sabiex jippubblika l-att finali ta' xiri u bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni; li taħtar xi wieħed mir-rikorrenti jew kwalunkwe persuna oħra bħala kuratur sabiex jidher fuq l-att finali tat-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni.

Min-naħa tagħhom il-kuraturi deputati wieġbu li huma mhumiex edotti mill-fatti tal-kawża, iżda talbu s-sejħa fil-kawża tal-eredi ta' Joseph Pace, is-sid ta' sehem wieħed minn tmienja (1/8) indiviżi, in vista tal-fatt li dawn ma rrinunzjawx għall-porzjon riservat lilhom bil-liġi. Il-kuraturi deputati eċċepew ukoll li għandha ssir il-ħatra ta' perit tekniku ġudizzjarju sabiex jistabbixxi l-valur tal-fond inkwistjoni fi żmien meta sar il-konvenju inkwistjoni.

Provi u riżultanzi

Ir-rikorrenti ppreżentaw fl-atti ta' din il-kawża: kopja tal-konvenju bid-data tat-12 ta' Ġunju, 2018 li ġie ffirmat quddiem in-Nutar Robert Micallef[4], fejn ir-rikorrenti ntrabtu li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu l-proprjetà konsistenti f'mezzanin bin-numru erbgħa u għoxrin (24), bl-isem 'Mary House', gia 'Rita', Triq Sant'Elija, Santa Venera, favur Jason Pace, bil-prezz pattwit ta' mija u ħamsa u sittin elf Euro (€165,000); kopja tal-estensjoni tal-istess konvenju, li ġiet iffirmata fit-3 ta' Novembru, 2018[5]; kopja ta' kuntratt ta' donazzjoni bid-data tas-6 ta' Novembru, 2007, fl-atti tan-Nutar Elena Farrugia[6], li permezz tiegħu Mary Pace armla minn Joseph, ittrasferiet sehemha konsistenti f'nofs indiviż tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri favur ir-rikorrenti; kopji tar-riċerki testamentarji u taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Joseph Pace; kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni favur ir-rikorrenti ta' tliet ishma minn tmienja (3/8) minn Louis, Vivienne u Anthony Pace, tat-30 ta' April, 2008 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler[7]; kopji tar-riċerki testamentarji u taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Joseph Pace[8]; kopja tal-prospett bil-kwoti rispettivi tal-partijiet[9]; kif ukoll kopja taċ-ċessjoni tad-drittijiet akkwistati minn Jason Pace fuq il-konvenju tat-12 ta' Ġunju, 2018, favur Alexander sive Alex Mercieca, bid-data tas-26 ta' Ottubru, 2018.[10]

Permezz ta' digriet tad-9 ta' Mejju, 2019, il-Qorti ordnat is-sejħa fil-kawża ta' Maria Carmen Pace, Vivienne Scicluna u Josette Spiteri, u mill-atti jirriżulta li

[4] *A fol.* 6 tal-proċess.
[5] *A fol.* 10 tal-proċess.
[6] *A fol.* 12 tal-proċess.
[7] *A fol.* 16 tal-proċess.
[8] *A fol.* 20 tal-proċess.
[9] *A fol.* 39 tal-proċess.
[10] *A fol.* 45 tal-proċess.

minkejja li dawn ġew debitament notifikati bir-rikors promotur, dawn baqgħu ma ppreżentaw l-ebda risposta u għalhekk għandhom jitqiesu li huma kontumaċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Il-Qorti tqis li minkejja li l-imsejħin fil-kawża baqgħu kontumaċi, dan ma jfissirx li dawn għamlu xi forma ta' ammissjoni għat-talbiet tar-rikorrenti. Għall-kuntrarju f'diversi sentenzi tal-Qrati tagħna ntqal li l-kontumaċja hija forma ta' kontestazzjoni għat-talbiet attriċi. Hekk pereżempju fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Audrey Rose Borg *vs.* Daniel Sciberras**[11], il-Qorti qalet:

> "Illi, kif ġie deċiż minn dawn il-Qrati għadd ta' drabi, il-kontumaċja m'għandhiex titqies bħala stqarrija jew ammissjoni min-naħa tal-imħarrek għal dak li jkun qiegħed jintalab jew jiġi allegat kontrih mill-parti attriċi: għall-kuntrarju, il-kontumaċja tqieset bħala kontestazzjoni, u l-bdil li sar fil-liġi proċedurali fl-art. 158 bl-Att XXIV tal-1995 jidher li jtenni din il-fehma. Min-naħa l-oħra, l-istitut tal-kontumaċja huwa msejjes fuq il-presuppost li l-imħarrek, bin-nuqqas tiegħu li jwieġeb għax-xilja u t-talba tal-parti attriċi, ikun wera dispett lejn is-sejħa tal-Qorti biex jidher quddiemha, liema dispett il-liġi tħares lejh bħala għamil li jistħoqqlu piena – dik li ma jkunx jista' jindaħal fit-tressiq ta' provi – bħala element ta' disordni soċjali."

F'deċiżjoni fl-ismijiet **Renato Aquilina et *vs.* Christopher James Arthur Townsend et**[12], il-Qorti qalet:

> "Illi jekk tħares lejha mil-lat oġġettiv, kontumaċja tfisser iktar milli ma tkunx preżenti waqt is-smigħ tal-kawża, li ma tiddefendix ruħek – *non defendere videtur, non tantum qui ladit, sed is qui praesens negat se defendere, aut non vult suscipere actionem* (1.52, ff. de div. regul. jur.).
>
> Illi lil hinn mill-użu tagħha fil-fora legali, fl-ilsien Taljan, il-kelma '*contumacia*', kienet oriġinarjament tfisser diżubbidjenza b'riżultat ta' suppervja; li wieħed ma jbaxxix rasu għall-awtorità tal-Knisja minkejja l-konsegwenza serja li jista' jiġi

[11] P.A., 09.07.2008.
[12] P.A., 11.01.2016.

> skomunikat; f'termini aktar ġenerali li wieħed ma jbaxxix rasu quddiem superjuri tiegħu: "*Contumacia è quando l'uomo ha in dispetto suo maggiore, e negati di fare l'onore o 'l servigio che per ragione li de fare.*" (XXV. 14).
> ...
> Illi biż-żmien il-liġi evolviet b'mod li l-preżenza tal-konvenut ma baqgħetx indispensabbli billi beda jitqies li jekk ma jidhirx ikun qiegħed jikkontesta t-talba. L-attur beda jista' jressaq il-provi tiegħu u, jekk jirnexxielu jipprova l-każ tiegħu, il-konvenut kien jiġi kkundannat bħala kontumaċi, fis-sens li ma jkunx obda l-ordni tal-Qorti biex jidher quddiemha."

Waqt l-udjenza tat-28 ta' Ottubru, 2019 xehed in-**Nutar Robert Micallef**[13], sabiex jikkonferma li d-dokumenti kollha esebiti mir-rikorrenti fl-atti tal-kawża huma vera kopji ta' dokumenti oriġinali.

Waqt l-istess udjenza xehdet ir-rikorrenti **Mary sive Marica Filletti**[14], li qalet li sebgħa minn tmien (7/8) ishma indiviżi tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri ddevolvew fuq ir-rikorrenti b'titolu ta' wirt min-naħa ta' ommhom. Ix-xhud qalet li apparti l-erba' rikorrenti, hemm ukoll Joseph Pace, it-tifel tan-nannu tagħha li għandu sehem minn tmienja (1/8) ta' din il-proprjetà. Ix-xhud qalet li hi u ħutha kienu ilhom jippruvaw ibiegħu din il-proprjetà għal madwar għaxra jew ħdax-il sena.

Permezz ta' nota ppreżentata fit-28 ta' Ottubru, 2019, r-rikorrenti ppreżentaw l-*affidavit* tal-**Perit Konrad Bezzina**, li aċċeda fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri sabiex jagħmel il-valutazzjoni tagħha.[15] Il-Perit Bezzina qal li l-valur ta' din il-proprjetà fis-suq miftuħ huwa ta' mija u ħamsa u tmenin elf Euro (€185,000), u ppreżenta kopja tar-rapport imħejji minnu f'dan ir-rigward.

[13] *A fol.* 124 tal-proċess.
[14] *A fol.* 126 tal-proċess.
[15] *A fol.* 129 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

L-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

> "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 jjkollu."

L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiż biex jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjetà intera 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. Din hija fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li għalih il-liġi tpoġġi parametri ċari sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi 'preġudizzju serju' għad-drittijiet tal-minoranza tal-proprjetarji.

Il-liġi tpoġġi ċerti kundizzjonijiet fuq min irid jipprevalixxi ruħu minn din id-dispożizzjoni tal-liġi. Dawn huma:

1. Stat ta' komunjoni għal aktar minn għaxar snin li ma jkunx wieħed ta' indivizjoni forzata jew ġej minn stat ta' kondominju[16]; jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt jew donazzjoni li jiġu fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016[17];

2. Li ma hemmx azzjoni għad-diviżjoni *in corso*;

3. Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ.

---

[16] L-artikoli 495(3) u 495A(1) tal-Kodiċi Ċivili.
[17] L-artikolu 495B tal-Kodiċi Ċivili.

Illi mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti għandhom il-maġġoranza assoluta tal-ishma fil-fond *de quo* li ilu għal iktar minn għaxar snin indiviż. Ma jirriżultax li hemm xi kawża għad-diviżjoni għaddejja.

Illi l-ligi fl-artikolu 495A(2) tispeċifika l-għamla li għandha tieħu l-azzjoni odjerna:

> "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."

Illi minn ezami tal-atti jidher illi r-rikorrenti ppreżentaw flimkien mar-rikors:

(i) dikjarazzjoni li permezz tagħha jikkonfermaw li jridu li jsir il-bejgħ skont il-kondizzjonijiet tal-konvenju;

(ii) prospett bil-kwoti rispettivi tal-partijiet;

(iii) rapport u stima peritali tal-Perit Konrad Bezzina;

(iv) prospett li juri l-prezz, il-pattijiet u kundizzjonijiet tal-bejgħ.

Illi jinkombi fuq il-Qorti li tivverifika hi jekk mill-assjem tar-riżultanzi hux sodisfaċentement ippruvat illi l-bejgħ mhux ser jirreka preġudizzju gravi lis-sidien minoritarji. Infatti s-subinċiż (6) tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 jimponi fuq il-Qorti in materja l-obbligu li tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ u tista' tordna li ssir stima *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kap. 12. Ir-rikorrenti ppreżentaw stima tal-Perit Konrad Bezzina maħtur minnhom *ex parte* li tikkonferma li l-proprjetà

tiswa bejn wieħed u ieħor daqs il-prezz indikat fil-konvenju li r-rikorrenti għamlu ma’ terzi.[18] Il-Qorti hija sodisfatta minn din l-istima anke billi ma ġietx ikkontestata u di più ġiet ikkonfermata permezz ta’ affidavit tal-istess perit.[19] Fir-rapport tiegħu l-perit tekniku *ex parte* Konrad Bezzina kkonstata wkoll li din il-proprjetà fiha diversi ħsarat strutturali, u jeżisti r-riskju li dawn il-ħsarat ikomplu jikbru jekk din il-proprjetà titħalla magħluqa għal aktar żmien.

Mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti għandhom sebgħa minn tmienja (7/8) indiviżi tal-ishma tal-proprjetà inkwistjoni, u jirriżulta wkoll li din l-istess proprjetà ilha miżmuma in komun bejniethom ferm aktar miż-żmien stipulat mil-liġi

Minħabba l-konsiderazzjonijiet suesposti, partikolarment in vista tal-fatt li l-komproprjetarji minoritarji ma jistgħux jitqiesu li ser isofru xi preġudizzju gravi f’każ li l-proprjetà inkwistjoni tinbiegħ kif ġie mifthiem fil-konvenju tat-12 ta’ Ġunju, 2018, il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti.

<u>Decide</u>

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

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet kollha tal-kuraturi deputati peress li t-tieni eċċezzjoni tagħhom ġiet indirizzata bis-sejħa fil-kawża tal-eredi ta’ Joseph Pace, kif ukoll billi l-kuraturi deputati ma insistewx fuq il-ħatra ta’ perit tekniku ġudizzjarju u**

[18] Il-prezz stipulat fil-konvenju li sar fit-12.06.2018 huwa ta’ €165,000, u skont l-istima tal-perit *ex parte* Konrad Bezzina li saret fit-30 ta’ Mejju, 2019, il-valur tal-proprjetà inkwistjoni huwa ta’ €185,000.
[19] *A fol.* 26 u 27.

straħu fuq l-istima li saret mill-perit tekniku *ex parte* li tressqet mir-rikorrenti;

2. **Tapprova u tawtorizza l-bejgħ tal-mezzanin bin-numru uffiċjali erbgħa u għoxrin (24) li jismu 'Mary House', ġia magħruf bħala 'Rita', fi Triq San Elia, Santa Venera, ġieli magħruf ukoll bħala Birkirkara, a tenur tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, bil-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet oħra murija fil-konvenju datat 12 ta' Ġunju, 2018 markat Dok. 'A' u fiċ-ċessjoni datata sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru 2018 markat bħala Dok. 'M', u dan a favur ta' Alexander sive Alex Mercieca jew kwalunkwe terza persuna oħra;**

3. **Taħtar lin-Nutar Robert Micallef biex fi żmien sitt (6) ġimgħat mil-lum jippubblika l-att tal-bejgħ, bl-obbligu li javża lill-partijiet kollha bil-lok, data u ħin tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt;**

4. **Taħtar lill-Avukat Benjamin Valenzia bħala kuratur sabiex jidher fuq l-att finali ta' trasferiment ta' bejgħ ossia xiri u bejgħ għall-eventwali kontumaċi biex jirrappreżenta lil min mill-intimati jonqos milli jidher għall-att finali kif ordnat minn din il-Qorti;**

5. **Tidderieġi lill-Avukat Benjamin Valenzia li mir-rikavat tal-bejgħ huwa jqiegħed b'ċedola ta' depożitu taħt l-awtorità ta' din il-Qorti, is-sehem tal-intimati jekk jonqsu li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili.**

L-ispejjeż ta' din il-proċedura jitħallsu skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet fil-proprjetà inkwistjoni.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur