QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar l-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 31

Rikors Ġuramentat Numru:- 769/2016 JVC

Antonia Sant [KI 603728 M) u John Sant [KI 263838 M] ghal kull interess li jista jkollu u permezz ta' digriet datat 15 ta' Ottubru 2019 l-atti gew trasfuzi f'isem John Sant, Paul Sant, Laurayne Walkerdon, Mark Sant, Raymond Sant, u Mario Sant bhala eredi tar-rikorrenti Antonia Sant li mietet fil-mori tal-kawza

vs

Dr Noel Bartolo u l-PL Daniel Aquilina b'digriet tal-15 ta' Mejju 2017 gew mahtura bhala Kuraturi Deputati biex jirrapprezentaw l-eredi mhux maghrufa ta' Francis Camilleri, Teresa Sant, Raymond Sant u Mario Sant, Mary Sant nee Wickman

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrent John Sant ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. Illi l-fond bl-indirizz 91, St. Francis Street, Hamrun kien jappartjeni lil konjugi Francis u Maria [nee Sant] Camilleri. Illi Francis Camilleri miet fl-1942 u Maria Camilleri (nee Sant) mietet fl-1973, u dawn ma kellhomx tfal;

2. Illi fit-testment unica carta taghhom tat-2 ta' Awissu 1931 maghmul minn Nutar Rosario Frendo Randon, huma hallew nofs il-propjeta lill-eredi tal-familja ta' Francis Camilleri u nofs il-propjeta lill-eredi tal-familja ta' Maria Camilleri nee Sant;

3. Illi Maria Camilleri kellha tlett hutha, ossia Giovanni Sant [guvni], Emanuel Sant [guvni], u Paul Sant [mizzewweg lil Rosaria nee Galea] illum ilkoll mejta;

4. Illi ghalhekk l-eredi ta' Paul Sant wirtu s-sehem ta' Giovanni Sant, u Emanuel Sant;

5. Illi Paul [mizzewweg lil Rosaria nee Galea] kellu sebat itfal ossia Teresa, Maria, Maria Stella, Antonia, Joseph, George u John;

6. Illi Teresa, [li hija soru] hija hajja;

7. Illi Maria (KI 479226M) mietet xebba fis-16 ta' Settembru 2005 u halliet il-wirt taghha lil hutha Maria Stella u Antonia;

8. Illi Maria Stella (KI 586927M) mietet xebba fl-10 ta' April 2010 u halliet il-wirt taghha lil ohta, Antonia;

9. Illi Antonia (KI 603728M) hija xebba u hija hajja;

10. Illi Joseph miet fil-11 ta' Frar 2009, kien mizzewweg lil Mabel (nee Demajo), u kellhom zewgt itfal ossia Raymond u Mario[1];

11. Illi George miet fid-9 ta' Gunju 2007 u kien mizzewweg lil Mary nee Wickman li hija l-eredi tieghu [minn dan iz-zwieg kellhom tlett itfal ossia Lorraine, Paul u Mark][2];

12. Illi John Sant (KI 263838M) mizzewweg lil Mary nee Farrugia u ghadu haj;

13. Illi skond it-testment ta' Francis u Maria [nee Sant] Camilleri tat-2 ta' Awissu 1931 maghmul minn Nutar Rosario Frendo

---

[1] Testment unica carta b'uzufrutt.

[2] Illi Lorraine mizzewga lil John Walkerdon u jghixu l-Awstralja. Illi Paul Sant mizzewweg lil Carmen u jghixu l-Awstralja. Illi Mark Sant mizzewweg lil Jenny u jghixu l-Awstralja

Randon, ir-rikorrenti Antonia Sant hija propjetarja fl-ammont ta' tlieta minn erbatax [3/14] tal-propjeta' bl-indirizz 91, St. Francis Street, Hamrun;

14. Illi ghalhekk John Sant ghandu sehem ta' wiehed minn erbatax [1/14] tal-propjeta' bl-indirizz 91, St. Francis Street, Hamrun;

15. Illi ghalhekk l-intimati ghandhom is-segwenti sehemiet, ossia Teresa Sant wiehed minn erbatax [1/14], Raymond Sant 1/28 u Mario Sant 1/28, u Mary Sant nee Wickman wiehed minn erbatax [1/14], tal-propjeta' bl-indirizz 91, St. Francis Street, Hamrun;

16. Illi r-rikorrenti ma jridux jibqaw propjetarji in komuni ma' l-intimati fl-imsemmija propjeta'; illi din il-propjeta' mhix komodament divizibbli, u ghalhekk hemm lok li l-istess fond jigi licitat;

Jghidu ghalhekk l-intimati, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni opportuna u ghar-ragunjijiet premessi, tiddeciedi billi:

1. Tiddikjara li l-fond bl-indirizz 91, St. Francis Street, Hamrun, hija propjeta' tal-kontendenti u dan fil-kwota ta' tlieta minn erbatax [3/14] ghar-rikorrenti Antonia Sant, wiehed minn erbatax [1/14] ghar-rikorrenti John Sant, wiehed minn erbatax [1/14] ghal intimata Teresa Sant, wiehed minn tmienja u ghoxrin [1/28] ghal intimat Raymond Sant u wiehed minn tmienja u ghoxrin [1/28] ghal intimat Mario Sant, u wiehed minn erbatax [1/14] ghal intimata Mary Sant nee Wickman, u n-nofs l-iehor ta' l-eredi mhux maghrufa ta'

Francis Camilleri, u li din il-propjeta' mhux komodament divizibbli;

2. Konsegwentement tordna l-bejgh b'licitazzjoni permezz ta' subasta tal-fond bl-indirizz 91, St. Francis Street, Hamrun occorendo bil-hatra ta' perit nominand, u fl-istess bejgh jsiru offerti mil-partijiet biss bl-eskluzjoni ta' oblaturi estraneji;

3. Tordna li r-rikavat mill-bejgh, wara li jigu prelevati l-ispejjes, jigu spartiti bejn l-partijiet skond il-kwoti rispettivi taghhom;

Bl-ispejjes u bl-ingunzjoni ta' l-intimati in subizzjoni.

Rat li fil-verbal tal-24 ta' Ottubru, 2017 deheru l-intimati Mario Sant u Raymond Sant li taw ruhom notifikati.

Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati Dr. Noel Bartolo u PL Daniel Aquilina datata 25 ta' Jannar, 2018 li giet prezentata bhala rapprezentanti ta' l-eredi mhux maghrufa ta' Francis Camilleri, Teresa Sant, Raymond Sant, Mario Sant u Mary Sant nee Wickman li jaqra kif isegwi:

1. Illi f'dan l-istadju l-esponenti mhux edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprzentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirrnexxielhom jikkomunikaw mal-intimati minnhom rapprezentati u f'dan ir-rigward minn issa jitolbu lir-rikorrenti tipprovdilhom kull informazzjoni 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 illi effettivament mill-atti rrizulta li l-eredi mhux maghrufa huma biss l-eredi ta' Francis Camilleri;

Rat illi fil-verbal tal-25 ta' Jannar, 2018 deher l-intimat John Sant bhala prokuratur ta' Tereza Sant u Mary Sant nee' Wickman li taha ruhu notifikat bir-rikors guramentat;

Rat illi fl-istess verbal deher l-intimat Raymond Sant li ddikjara li mhux behsiebu jipprezenta risposta guramentata u mhux qed joggezzjona ghat-talbiet;

Rat in-nomina tal-Perit Tekniku Godwin Abela sabiex jaghmel stima tal-fond bl-indirizz 91, St. Francis Street, Hamrun u rat ir-rapport relattiv;

Rat illi fil-mori tal-kawza giet nieqsa l-attrici Antonia Sant u rat ukoll li l-atti gew trasfuzi f'isem John Sant, Paul Sant, Laurayne Walkerdon, Mark Sant, Raymond Sant u Mario Sant bhala eredi taghha permezz ta' digriet datat 15 ta' Ottubru, 2019.

Rat id-dokumentazzjoni, xiehda u provi kollha fl-atti.

Rat li fil-verbal tal-21 ta' Jannar, 2020 ir-rikorrenti rega kkonferma fil-verbal li m'ghandux indirizz jew mezz ta' komunikazzjoni mal-assenti.

Rat li fis-seduta tal-21 ta' Jannar, 2020 wara li l-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-legali tar-rikorrenti filwaqt li l-kuraturi strahu fuq l-atti, l-kawza giet differita ghad-decizjoni.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi din hija kawza sabiex din il-Qorti tordna l-bejgh b'licitazzjoni permezz ta' subbasta tal-fond bl-indirizz 91, St. Francis Street, Hamrun, liema fond ir-rikorrenti jsostnu li huwa mizmum in ko-propjeta' bejnhom u l-inimati wara lil dan intiret mill-ereditajiet ta' Francis Camilleri li miet fl-1942 u Maria Camilleri nee` Sant li mietet fis-sena 1973.

Illi da parti taghhom l-intimati Teresa Sant, Raymond Sant, Mario Sant u Mary Sant nee Wickman ghalkemm debitament rapprezentati fl-atti jew dehru personalment u taw ruhom b'notifikati, ghazlu li ma jipprezentawx risposta fl-atti ghalkemm il-kuraturi erronjament prezentaw ir-risposta taghhom f'isimhom ukoll. Raymond Sant iddikjara fl-atti li ma kellu l-ebda oggezzjoni ghat-talbiet kif dedotti.

Illi l-kuraturi deputati tal-intimati eredi mhux maghrufa ta' Francis Camilleri ddikjaraw fir-risposta taghhom li effettivament kellha ssir ghan-nom tal-istess, izda saret ghan-nom tal-intimati kollha, ddikjaraw li mhux edotti mill-fatti u rriservaw li jekk ikun il-kaz jipprezentaw risposta ulterjuri li izda ma saritx sakemm il-kawza giet differita ghad-decizjoni.

Rat a fol. 49 et seq tal-process ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela li fir-rigward tal-fond mertu tal-kawza cioe' 91, St. Francis Street, Hamrun jghid li bhala bazi tal-valutazzjoni tieghu huwa ha kont tal-fatturi segwenti:

'7.02 Fl-ewwel lok il-valur tal-fond bil-metodu komparattiv li jikkunsidra l-valuri ta' fondi simili fl-istess zona, tenut kont tal-istat li jinsab fih il-fond in kwistjoni llum.

7.03 Fit-tieni lok, il-fatt li l-arja tal-fond tista tigi zviluppata kif deskritt fil-paragrafi 4.0 u 4.02 aktar il-fuq, tenut kont tal-ispejjez konnessi ma tali zvilupp inkluz il-kostruzzjoni finanzjament u spejjez ancillari ohra.

7.04 Fit-tielet lok, il-fatt li l-fond jinsab okkupat minn inkwilina bil-kera protetta taht il-ligi l-qadima u li l-inkwilina ghandha erbgha u tmenin (84) sena.'

Ipprosegwa allura sabiex dwar valutazzjoni kkonkluda kif isegwi:

'8.01 Wara li kkunsidra l-fatturi kollha imsemmija u deskritti aktar il-fuq. L-esponent hu tal-opinjoni li, l-fond mertu tal-kawza, li kieku mibjugh volontarjament minn sidu fuq is-suq miftuh illum, bhal fond vakanti, ghandu valur ta' €240,000 (mitejn u erbghin elf ewro).

8.02 Il-valur prezenti (Present Value) tal-fond, bhala fond okkupat mill-inkwilina Lucy Attard hu ta' €230,000 (mitejn u tlettin elf ewro).'

Rat id-domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku (fol. 82) u r-risposti tal-istess Perit Tekniku a fol. 84 tal-process. Minn dawn ir-risposti johrog li l-fond ghandu post ghal *two passenger lift,* li m'hemmx post fejn jinbena *garage* u li dan il-fattur ittiehed in konsiderazzjoni fil-valutazzjoni, li l-Perit bhala valur hadem fuq is-'*sale value*' ghal kull metru kwadru jekk dan jigi zviluppat fiz-zona partikolari li jinsab, li d-differenza fil-valur minhabba l-okkupazzjoni tal-fond inhadmet tenut kont tal-eta' tal-inkwilina u li l-prezz tas-suq jista' jvarja *piu o meno* b'10% u li l-valutazzjoni saret fuq bazi konservattiva mhux spekulattiva.

Rat li l-partijiet irrinunzjaw fl-atti ghat-talbiet taghhom ghan-nomina ta' Periti Perizjuri.

Rat ukoll ix-xiehda in eskussjoni *viva voce* tal-Perit Tekniku Godwin Abela li principalment sarulu domandi dwar il-valur li huwa taha lill-fond bl-inkwilina prezentement fih u mir-risposti tieghu jirrizulta li huwa jibqa jinsisti li t-tnaqqis fil-valur ta' €10,000 (ghaxart elef Euro) in vista tal-okkupazzjoni u tenut kont tal-eta' tal-inkwilina huwa *'fair bracket plus or minus'* fic-cirkostanzi.

<u>Ishma</u>

Illi ghal dak li huma ishma tal-partijiet rispettivi fil-proprjeta' in kwistjoni l-atturi ddikjaraw li dawn huma kif isegwi:

3/14: rikorrenti Antonia Sant
1/14: rikorrent John Sant
1/14: intimata Teresa Sant
1/28: intimat Raymond Sant
1/28: intimat Mario Sant
1/14: intimata Mary Sant nee` Wickman
7/14: eredi mhux maghrufa ta' Francis Camilleri

Illi din id-dikjarazzjoni kontenuta fir-rikors guramentat kif ukoll ikkonfermata fl-affidavit ta' John Sant a fol. 31 et seq tal-process bl-ebda mod ma giet kontestata fl-atti. Il-Qorti rat ukoll li din id-dikjarazzjoni hija sopportata mid-dokumentazzjoni u ricerki esebiti a fol. 6 et seq u fol. 58 sa 78 tal-process. Il-Qorti ghalhekk tqis li l-ishma kif dikjarati mir-rikorrenti gew sufficjentement pruvati.

Illi rrizulta li fil-mori giet nieqsa r-rikorrenti Antonia Sant. Mill-atti partikolarment id-dokumenti esebiti a fol. 95 sa 101 jirrizulta li s-sehem taghha ta' 3/14 intiret kif isegwi:

1/3 ta' 3/14: Rikorrent John Sant
1/3 ta' 3/14: Paul Sant, Mark Sant u Laurayne Walkerdon lkoll ahwa ulied George. L-atti gew trasfuzi f'isimhom ukoll permezz tal-verbal datat 15 ta' Ottubru, 2019.
1/3 ta' 3/14: L-intimati Raymond Sant u Mario Sant ulied Joseph.

Konkluzjoni

Illi minn dak kollu suespost l-Qorti tqis li t-talbiet tar-rikorrenti sabiex il-fond in kwisjtoni jigi ordnat il-bejgh tieghu permezz tal-procedura ta' licitazzjoni b'subbasta ghandha tintlaqa' anki ghaliex evidentement il-fond in kwistjoni in vista tad-dimensjoni zghira tieghu u l-okkupazzjoni prezenti tieghu mill-inkwilina mhux komodament divizibbli.

Illi ghal dak li huwa valur tal-fond il-Qorti wara li qieset ir-rapport tal-Perit Tekniku kif ukoll ir-risposti tieghu in eskussjoni tqis li l-valutazzjoni tal-fond ghas-somma ta' €230,000 (mitejn u tletin elf Euro) kif okkupat mill-inkwilina u €240,000 (mitejn u erbghin Elf Euro) mhux okkupat, huwa gust u ma tqisx li ghandha ragunijiet validi fattwali u legali sabiex tvarja l-istess konkluzjoni u ghalhekk taghmel taghha din il-valutazzjoni.

Illi l-Qorti rat li fit-tieni talba taghhom ir-rikorrent jitolbu li l-bejgh b'licitazzjoni jsir bl-eskluzjoni ta' oblaturi estraneji. Il-Qorti rat izda li nofs l-ishma fil-proprjeta' imsemmija fil-kawza odjerna huma rapprezentati fil-kawza minn kuraturi deputati u ghalhekk ma tqisx li jkun fl-ahjar interess tal-eredi mhux maghrufa li l-bejgh

b'licitazzjoni jsir bl-eskluzjoni ta' oblaturi estraneji u dan sabiex tassigura li jingabar l-ahjar prezz possibbli ghall-istess proprjeta'. Il-Qorti ghalhekk f'dawn ic-cirkostanzi ser tezercita l-poter taghha fil-ligi u tordna li fil-bejgh b'licitazzjoni jigu ammessi oblaturi estraneji. Fuq kollox dan ikun fl-ahjar interess tal-ishma kollha fl-istess proprjeta'.

<u>Decizjoni</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-fond bl-indirizz 91, St. Francis Street, Hamrun huwa proprjeta' tal-kontendenti fil-kwoti indikati aktar il' fuq f'din id-decizjoni taht it-titolu 'Ishma' u tiddikjara li din il-prorpjeta' mhux komodament divizibbli;

2. Tilqa' t-tieni talba *in parte* billi tordna l-bejgh b'licitazzjoni permezz ta' subbasta tal-fond bl-indirizz 91, St. Francis Street, Hamrun bil-valur ghandu jkun dak konkluz mill-Perit Godwin Abela fir-rapport a fol. 49 et. seq. tal-process u li din il-qorti ghamlet taghha, dipendenti fuq il-kundizzjoni jekk fid-data tal-bejgh l-fond ikunx ghadu okkupat jew le mill-inkwilina, b'dana li fl-istess bejgh apparti offerti mill-partijiet ghandu jkun hemm ukoll l-ammissjoni ta' oblaturi estraneji;

3. Tilqa' t-tielet talba u tordna li r-rikavat mill-bejgh, wara li jigu prelevati l-ispejjez, jigu spartiti bejn il-partijiet skont il-kwoti rispettivi kif decizi.

Bl-ispejjez kollha ghandhom jigu sopportati mill-partijiet skont l-ishma rispettivi taghhom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020