QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
tnax (12) ta’ Novembru 2020

Rikors Numru 362/16 FDP

Fl-ismijiet

John Zahra [ID no.490866M]; u Sylvan Aquilina Zahra [ID no.327570M]; u Felicity Theresa Borg [ID no.223264M]; u Rita Maria Zahra [ID no.109338M] għal kull interess li jista' jkollha; u Astrid Tonna [ID no.l71561M] u Jennifer Farrugia [ID no.179063M] u Louise Anne Gusman [ID no.446975M] u Alexander Spiteri [ID no.447075M] u Carmen Delia [ID no.804154M], Emmanuela Theuma [ID no.553336M]

John Zahra għan-nom u in rappresentanza tal-assenti: Kenneth Paul Newson [Passport Ingliż numru 206703828]; u Brian Newson [Passaport Ingliż numru 306835417]; u Robert Anthony Newson [Passaport Ingliż numru 965671V]; u Diane Christine Abraham [Passaport Ingliż numru 209699573] ; u Ursola Timothy [Passaport Ingliż numru 206639531]; u Colin William Newson [Passaport Ingliż numru 458754591]; u Patricia May Wood [Passaport Ingliż numru 100848314]; u Carmen Spencer White [Passaport Awstraljan numru M1675016]; u Roseanne Wildeisen [Liċenzja tas-Sewqan Awstraljana numru 90249409]; u John David Zahra [Passaport Awstraljan numru M8009285] ; u Stephen Zahra [Liċenzja tas-Sewqan Awstraljana numru 087862546]; u Paul Zahra [Liċenzja tas-Sewqan Awstraljana numru 2017364218]; u Sylvia Hall [Passaport Awstraljan numru M3141193]; u Rita Caratzas [Liċenzja tas-Sewqan Awstraljana numru 9645C4]; u Maria Theresa Collet [Passaport Awstraljan numru M5869882]; u Richard Charles Theuma [Passaport Ingliż numru 207156101]; u Henry Theuma [Passaport Ingliż numru 593542]; u Robert Tressler [Passaport Amerikan numru 460955040]; u Dorothy Hanks [Passaport Amerikan numru 430905811]; u Frank Joseph Zahra Jr. [Liċenzja tas-

Sewqan Amerikana numru Z600 270 50346 0]; u Christine Zahra Kuhlewind [Liċenzja tas-Sewqan Amerikana numru K453119497240]; u Michael J. Zahra [Liċenzja tas-Sewqan Amerikana numru CT 083507514]; u Robert Morgenstern [Liċenzja tas-Sewqan Amerikana numru 598790529]; u Mary Ramos [Passaport Amerikan numru 468489891]; u William Morgenstern [Liċenzja tas-Sewqan Amerikana numru; 052917835]; u Anne Graham [Passaport Amerikan numru 435940635]; u Caroline Anna Zahra [ID Amerikana numru 800245341]; u Ronald Zahra [Liċenzja tas-Sewqan Amerikana numru 032277366]; u Janette Zahra Toma [Passaport Amerikan numru 217929418]; u Charles Zahra [Passaport Amerikan numru 214890101]; u Frank Bloom (Passaport Amerikan numru 500223326); u Edward Zahra [Liċenzja tas-Sewqan Amerikana numru 07596531]; u Joseph Zahra [Liċenzja tas-Sewqan Amerikana numru Z600-499-55-017-0]; u Richard Zahra [Liċenzja tas-Sewqan Amerikana numru 063899101]; u Adam Zahra [Liċenzja tas-Sewqan Amerikana numru Z600018850670]; u Paul Zahra [Liċenzja tas-Sewqan Amerikana numru 154932494] għal kull interess li jista' jkollu;

Judith Zahra Nowosielski [Liċenzja tas-Sewqan Amerikana numru 354717488] għal kull interess li jista' jkollha;

U b'digriet datat 27 ta' Frar 2020 ġew appuntati Dr Leontine Calleja u l-PL Nicholette Aquilna bħala kuraturi għall-eredi ta' Richard Charles Theuma illi miet fil-mori tal-proċeduri odjerni.

Vs

Doris May Bonnici u Darwin Tressler u b'digriet datat 24 ta' Settembru 2018 ġew appuntati Dr Mark A Mifsud Cutajar u l-PL Jean Pierre Busuttil bħala Kuraturi Deputati għall-assenti Doris May Bonnici u Darwin Tressler.

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 6 ta' Mejju 2016, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi l-partijiet huma komproprjetarji tal-dar (terraced house) bin-numru erbgħa (4) ġewwa Redeemer Street, Ħaż-Żabbar bl-arja tiegħu u bid-drittijiet u l-pertinenzi;*

    2. *Illi huma ilhom iżommu dan il-fond in komun għal aktar minn għaxar (10) snin u dan stante li l-komunjoni bdiet mid-data tal-mewt ta' Angelo u Felicita konjuġi Zahra;*

    3. *Illi din il-propjeta' oriġinarjament kienet ġiet akkwistata minn Angelo Zahra fiż-żwieġ tiegħu ma' Felicita Zahra u sussegwentement ġiet proprjeta' ta' uliedhom u dan kif jidher mid-denunzja ta' Felicita Zahra (Dok. JZ1);*

4. *Illi Angelo u Felicita konjuġi Zahra intirtu minn uliedhom u l-partijiet kollha huma d-dixxendenti tal-istess Angelo u Felicita konjuġi Zahra u/jew eredi tad-dixxendenti tal-istess Angelo u Felicita konjuġi Zahra kif hemm dettaljatament indikat fil-prospett anness ma dan ir-rikors - Dok. JZ 3;*

5. *Illi ħadd mis-sidien ma' beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjeta de quo;*

6. *Illi r-rikorrenti kollha ftehmu dwar il-bejgħ tal-proprjeta' msemmija ħlief għall-intimati;*

7. *Illi l-akbar għadd ta' komproprjetarji, ossia l-komproprjetarji kollha għajr l-intimati waslu fi ftehim sabiex il-fond imsemmi jinbiegħ lil Duncan Cocker [ID no.449375M] u Rachel Cocker [ID no.378977M] bil-prezz ta' sebgħin elf Ewro (€70,000);*

8. *Illi r-rikorrenti kollha għajr għall-intimati flimkien ma' Duncan Cocker [ID no.449375M] u Rachel Cocker [ID no.378977M] dehru fuq konvenju datat is-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2015 quddiem in-Nutar Charles Vella Zarb fejn fl-istess konvenju ddikjaraw illi huma qed jagħmlu dan il-konvenju ai termini ta' l-artikolu 495A tal-Kodici Ċivili u liema konvenju jikkontjeni wkoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-bejgħ - Dok. JZ 2;*

Għaldaqstant ir-rikorrenti qed jitolbu li din 1-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(i) *tawtorizza li jsir il-bejgħ skond it-termini tal-konvenju datat is-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2015 redatt quddiem in-Nutar Dottor Charles Vella Zarb jew alternattivament tistabilixxi hi l-kondizzjonijiet tal-bejgħ; u*

(ii) *tiffissa jum, ħin u lok fejn għandu jsir it-trasferiment tal-immobbli ai termini tal-konvenju jew alternattivament skond il-kondizzjonijiet imposti min dina l-Onortabbli Qorti, u*

(iii) *tinnomina lin-Nutar Dottor Charles Vella Zarb sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv u tinnomina kuraturi deputati, jekk ikun il-każ minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher għall-att finali.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

2. Rat id-dokumentazzjoni kollha eżebiti mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur.

3. Rat illi fis-6 ta' Mejju 2016, ir-rikorrent talbu li jiġu appuntati Kuratur Deputati għall-assenti Doris May Bonnici u Darwin Tressler, u fl-20 ta' Mejju 2016 ġew appuntati Dr Mark A Mifsud Cutajar u l-PL Liliana Buhaigar bħala Kuraturi Deputati għall-assenti Doris May Bonnici u Darwin Tressler. (fol 320)

4. Rat illi wara talba tar-rikorrenti datata 26 ta' Mejju 2016, id-digriet tal-20 ta' Mejju 2016 ġie revokat u intlaqgħet talba għal ħruġ tal-bandu għan-nomina ta' Kuraturi, liema talba intlaqgħet fis-26 ta' Mejju 2016. (fol 324)

5. Rat illi permezz ta' rikors tar-rikorrenti datat 17 ta' Jannar 2017, talbu illi l-ewwel u tielet talba jinbidlu biex jaqraw kif ġej:

   (i) *tawtorizza li jsir il-bejgħ skond it-termini tal-konvenju datat is-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2015 redatt quddiem in-Nutar Dottor Charles Vella Zarb u tal-iskritturi datati ħamsa (5) ta' Lulju 2016 u wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju 2016 redatta min-Nutar Dr. Joseph Smith La Rosa, jew alternattivament tistabbilixxi hi l-kondizzjonijiet tal-bejgħ; u*

   (iii) *tinnomina lin-Nutar Dottor Joseph Smith La Rosa sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv u tinnomina kuraturi deputati, jekk ikun il-każ minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher għall-att finali.*

6. Rat illi tali korrezzjoni ġiet milqugħa mill-Qorti fit-18 ta' Jannar 2017. (fol 343)

7. Rat illi fl-24 ta' Settembru 2018 ġew nominati bħala Kuraturi Deputati għall-assenti Doris May Bonnici u Darwin Tressler, Dr Mark A Mifsud Cutajar u l-PL Jean Pierre Busuttil. (fol 385)

8. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mir-rikorrenti fl-14 ta' Novembru 2015, ossija Valutazzjoni ġuramentata tal-Perit Joseph Zerafa Boffa (fol 404), u estensjoni tal-konvenju oriġinalment datat 26 ta' Mejju 2015, u dana għal 5 ta' Lulju 2016 (fol 408) u 30 ta' Novembru 2019. (fol 409)

9. Rat l-eċċezzjonijiet tal-Kuraturi Deputati ippreżentat fis-16 ta' Novembru 2015 fejn iddikjaraw illi ma kinux edotti mill-fatti u għalhekk irriservaw d-dritt li jippreżentaw risposta motivata f'każ li jiġu edotti mill-fatti. (fol 410)

10. Rat illi dina l-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-atti fil-11 ta' Ottubru 2019.

11. Rat illi fil-11 ta' Ottubru 2019 ir-rikorrenti għarrfu lill-Qorti li kellhom jiġu appuntati kuraturi sabiex jirrappreżentaw l-interessi tal-eredita' tar-rikorrenti Richard Charles Thuema, wara illi huwa miet.

12. Rat illi fit-23 ta' Jannar 2020, ir-rikorrenti ippreżentaw rikors għal ħatra ta' Kuraturi Deputati għall-eredi mhux magħrufa ta' Richard Charles Theuma.

13. Rat illi fit-2 ta' Marzu 2020, il-Qorti innominat lil Dr Leontine Calleja u l-PL Nicholette Aquilina bħala Kuraturi Deputati sabiex jirrapreżentaw l-interessi tal-eredi tal-mejjet rikorrent Richard Charles Theuma. (fol 424)

14. Rat illi fis-27 ta' Ottubru 2020, il-Kuratur Deputat Leontine Calleja għarrfet lill-Qorti illi ppruvat tagħmel kuntatt ma' Neil Theuma, bħala eredi ta' Richard Charles Theuma, u għalkemm ikkomunika magħha inizzjalment, huwa ma reġgħax ikkomunika magħha.

15. Rat illi fis-27 ta' Ottubru l-kawza ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonjiet

16. Jirriżulta illi, fis-26 ta' Mejju 2015, ir-rikorrenti kollha iffirmaw konvenju quddiem in-Nutar Charles Vella Zarb sabiex ibiegħu l-proprjeta' 4, Redeemer Street, Ħaż-Żabbar lil Duncan Cocker u Rachel Cocker versu l-prezz ta' €70,000.

17. Jirriżulta illi permezz ta' skrittura redatta min-Nutar Joseph Smith La Rosa datata 5 ta' Lulju 2016, id-drittijiet naxxenti mill-konvenju fuq imsemmi ġie ċedut minn Duncan Cocker u Rachel Cocker a favur ta' J & K Rentals Limited.

18. Jirriżulta illi permezz ta' skrittura datata 21 ta' Lulju 2016 redatta minn Nutar Joseph Smith La Rosa, il-prezz ġie awmentat għal €73,000.

19. Jirriżulta illi, finalment, ir-rikorrent talbu illi l-kuntratt finali jiġi ppubblikat quddiem in-Nutar Joseph Smith La Rosa.

20. Jirriżulta illi permezz ta' rapport datat 8 ta' Ottubru 2018 u maħluf minnu fl-10 ta' Ottubru 2018, il-Perit Joseph Zerafa Boffa ddeskriva l-fond meritu tal-kawża odjerna kif ġej:

    <u>Description of property</u>

    The property consists of a two storey town house. The site area measures app. 76.5sq.m. The frontage measures 5.45m. This property is located within an Urban Conservation Area.

    The ground floor comprises an entrance hall, small sitting room, stairwell, kitchen and a bathroom. A small wc room is accessible from the back yard.

    The first floor comprises two bedrooms and another room that accommodates the stairs leading to the roof.

    The floors are paved with terrazzo tiles. The walls and ceilings are simply plastered and painted. The standard of finish is very poor. Water and electricity services are not installed.

    After considering all the factors that affect or might affect the value of the same property in particular, any servitudes, its condition and location, finishes, planning policy, size and desirability for such a property at the time of inspection, I the undersigned Perit, value the property as described above in 2015 to be equivalent to seventy three thousand euro (€73,000).

21. Jirriżulta illi l-partijiet lkoll straħu fuq ir-rapport Peritali tal-Perit Joseph Zerafa Boffa, debitament maħluf.

22. Tosserva illi jirriżulta ben ippruvat wkoll illi r-rikorrenti ilhom ko-proprjetarji ma' injoti għall-aktar minn tlett snin u għalhekk dak pprovdut fl-Artikolu 495A tal-Kap 16 huwa applikabbli fil-każ odjern.

23. Tosserva, finalment, illi l-valur dikjarat mir-rikorrenti, kif korrett, ta' tlieta u sebgħin elf Euro (€73,000) għall-fond fuq deskritt huwa wieħed ġust u reali u jistħoqq illi jkun aċċettat mill-Qorti, flimkien mat-talbiet kif redatti mir-rikorrenti.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat ir-rikors promotur kif ukoll l-eċċezzjonijiet tal-Kuraturi Deputati,

Wara illi rat il-provi prodotti, partikolarment ir-rapport tal-Perit Joseph Zerafa Boffa;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza billi,

Tiddikjara li l-prezz ta' tlieta u sebghin elf Euro (€73,000) għall-proprjeta 4, Triq ir-Redentur, Żabbar huwa ġust u xieraq fiċ-ċirkostanzi;

Tawtorizza li jsir il-bejgħ lis-soċjeta' kompratriċi J & K Rentals Co Ltd tal-fond 4, Triq ir-Redentur, Żabbar bl-arja tiegħu u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, liberu w frank għall-prezz fuq stabbilit, u skond it-termini u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju datat sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2015, kif sussegwentement emendat bl-atti tal-5 ta' Lulju 2016 u 21 ta' Lulju 2016;

Tistabilixxi illi l-att tal-bejgħ u trasferiment relattiv tal-fond għandu jsir sa mhux aktar tard minn tlett xhur mil-lum, fl-uffiċju tan-Nutar jew f'post ieħor illi jidhirlu xieraq l-istess Nutar, u tinnomina għal dan il-għan lin-Nutar Joseph Smith la Rosa bħala Nutar Pubbliku biex jippubblika tali att;

Tordna lill-Kuraturi Deputati Dr Leontine Calleja u l-PL Nicholette Aquilina għall-eredi mhux magħrufa tar-rikorrenti Richard Charles Theuma u lill-Kuraturi Deputati Dr Mark A Mifsud Cutajar u l-PL Jean Pierre Busuttil għall-assenti Doris May Bonnici u Darwin Tressler sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ u trasferiment, fil-kapaċita' lilhom mogħtija għas-sehem spettanti lil min huma qed jirrappreżentaw kif fuq aħjar spjegat, u dana skont il-prezz, it-termini u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju fuq imsemmija kif emendant lis-soċjeta' kompratriċi J & K Rentals Co Ltd.

Tordna lill-Kuraturi Deputati Dr Leontine Calleja u l-PL Nicholette Aquilina għall-eredi mhux magħrufa tar-rikorrenti Richard Charles Theuma u lill-Kuraturi Deputati Dr Mark A Mifsud Cutajar u l-PL Jean Pierre Busuttil għall-assenti Doris May Bonnici u Darwin Tressler sabiex, mill-ammont ta' flus dovut lis-sehem minnhom rappreżentat u lilhom mgħoddija fuq il-kuntratt finali, l-ewwel inaqqsu d-drittijiet legali dovuti lilhom u, sussegwentement, il-bilanċ rimanenti, jekk ikun għad hemm, jiġu ddepositati permezz ta' ċedola ta' depożitu, fir-Reġistru tal-Qorti, sabiex tiġi liberament żbankata minn min għandu dritt għal tali flejjes.

Tordna lill-Kuraturi Deputati Dr Leontine Calleja u l-PL Nicholette Aquilina għall-eredi mhux magħrufa tar-rikorrenti Richard Charles Theuma u lill-Kuraturi Deputati Dr Mark A Mifsud Cutajar u l-PL Jean Pierre Busuttil għall-assenti Doris May Bonnici u Darwin Tressler sabiex, wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt kif fuq stabbilit, jippreżentaw kopja uffiċjali tal-kuntratt kif

ukoll kopja taċ-ċedola tad-depositu fl-atti ta' dana il-proċess bi spjegazzjoni dwar il-ħlasijiet fuq indikati li jkunu saru, għal-interjieta tal-atti proċesswali.

Spejjeż tar-rikorrenti jibqgħu a kariku tar-rikorrenti u dawk tal-Kuraturi Deputati jitħallsu kif fuq indikat, b'dan illi jekk mill-flejjes mgħoddija lill-Kuraturi Deputati għas-sehem minnhom rappreżentat ma hemmx biżżejjed sabiex jitħallsu d-drittijiet kollha tagħhom, il-bilanċ dovut ikun a kariku tar-rikorrenti.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur