QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Tnejn (2) ta' Frar 2021

Rikors Numru 839/17 FDP

Fl-ismijiet

Emmanuela Fenech (ID 105547M), Roderick Fenech (ID 657881M) u Karen Cachia (ID 71878M)

Vs

Doreen Xuereb (ID 435571M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 14 ta' Settembru 2017, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll ko-propjetarji tal-fond numru erbatax (14), bl-isem "Dar ir-Redentur", mibnija fuq plot numru sebgħa u ħamsin (57) Triq Salvu Gatt, San Ġwann, inkluż il-garaxx illi huwa interkonness mal-imsemmija dar, pero' li għandu l-entratura minn Triq Ġuze' Borg, San Ġwann u inkluża l-arja relattiva, liberi u franki bid-drittijiet, ġustijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom.*

   2. *Illi filwaqt illi r-rikorrenti għandhom sehem ta' ħamsa minn sitt partijiet (5/6), il-konvenuta għandha sesta (1/6) parti indiviża fuq dan l-istess fond, hekk kif deskritt fil-prospett hawn anness u mmarkat bħala Dok 'A'.*

3. *Illi r-rikorrenti ilhom fi stat ta' komunjoni tal-fond in kwistjoni għal iżjed minn tlett snin u dan stante l-fatt li l-fond inkwistjoni huwa mibni fuq art li nxtrat mir-rikorrenti Emmanuela Fenech u d-defunt żewġha Anthony Fenech nhar is-16 ta' April tas-sena elf disa' mija u erbgħa u tmenin (1984), meta huma kienu miżżewġin u għalhekk formanti l-komunjoni tal-akkwisti. Fir-rigward tar-rikorrenti Roderick Fenech u Karen Cachia, u tal-konvenuta Doreen Xuereb, is-sehem tagħhom ipprevjena mill-wirt ta' missierhom, l-imsemmi Anthony Fenech, li miet nhar id-disgħa (9) ta' Awwissu tal-elf disa' mija u sitta u disgħin (1996).*

4. *Illi għaldaqstant l-imsemmija propjeta' inżammet in komun għal aktar minn tlett snin hekk kif jirrikjedi l-Artikolu 495A(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Illi inoltre ma hemm l-ebda kawża dwar il-qsim ta' l-istess propjeta' quddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti tal-pajjiż;*

6. *Illi r-rikorrenti daħlu f'konvenju ma' Maria Lourdes Borg, detentriċi ta' karta ta' l-identita' bin-numru 362862(M), datat sittax (16) ta' Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (2017), fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Maria Spiteri sabiex jinbiegħ dan il-fond, kopja ta' liema kuntratt qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'B'.*

7. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux ibiegħu l-intier tal-fond in kwistjoni in vista tal-fatt li l-konvenuta qed tirrifjuta mingħajr ebda raġuni li tbiegħ is-sehem tagħha ta' sesta (1/6) parti indiviża.*

8. *Illi għalhekk l-istess rikorrenti qegħdin, tramite l-odjerna proċedura, jipprevalixxu ruħhom mill-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġi awtorizzat il-bejgħ in kwistjoni minn dina l-Onorabbli Qorti.*

9. *Illi kontestwalment mal-preżenti rikors ġuramentat, ir-rikorrenti qed iressqu d-dikjarazzjoni tagħhom skond il-liġi fis-sens li huma jaqblu mal-istess bejgħ ai termini tal-preċitat konvenju u kif ukoll hawn annessa dikjarazzjoni ai termini tal-Artikolu 495A(2) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji w illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, tgħid il-konvenuta għaliex m'għandhiex dina 1-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti illi qegħdin hawn jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiffissa d-data, ħin u lok fejn għandu jsir il-kuntratt ta' bejgħ;*

2. *Taħtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Maria Spiteri sabiex tippubblika l-att pubbliku relattiv;*

3. *Taħtar kuraturi deputati ħalli jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi fuq l-att relattiv tal-bejgħ;*

4. *Occorrendo tagħti direzzjoni u tordna lin-Nutar Pubbliku in kwistjoni ħalli tiddeposita s-sehem spettanti lill-konvenuta mir-rikavat ta' l-imsemmi bejgħ taħt l-Awtorita' tal-Qortl f'każ li hija tonqos li tidher jew li taċċetta l-istess rikavat;*

5. *Tagħti kull provvedimenti oħra li jkun jidhrilha xierqa u opportuni.*

Bl-ispejjeż konta l-konvenuta minn issa nġunta biex tidher għas-subizzjoni.

2. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mir-rikorrenti, inkluż il-konvenju datat 16 ta' Awwissu 2017. (fol 7)

3. Rat illi fid-9 ta' Ottubru 2017, l-intimata laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiża:

   1. *Illi in tinea preliminari n-nullita' tal-proċedura li r-rikorrenti qed jadixxu l-Qorti permezz ta' rikors ġuramentat, mentri l-Artikolu 495A(2) li a bażi tiegħu qed issir din il-proċedura, jikkontempla proċedura ta' rikors;*

   2. *Illi hemm qbil dwar dak dikjarat fl-ewwel sitt paragrafi tar-Rikors promotur inkwantu dawn jirrigwardaw il-fatti.*

   3. *Illi b'danakollu, l-esponenti toġġezzjona dwar il-kontenut tas-seba' paragrafu, in kwantu dak hemm allegat huwa inveritier. Assolutament mhux minnu illi l-esponenti qeda tirrifjuta mingħajr ebda raġuni li tbiegħ is-sehem tagħha ta' sesta (1/6) parti indiviża;*

   4. *Illi mingħajr preġudizzju, l-esponenti ssostni illi bil-bejgħ hekk kontemplat fil-konvenju magħmul bejn l-atturi u Maria Lourdes Borg, detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 362862(M), datat sittax (16) ta' Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (2017), fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Maria Spiteri (kopja ta' liema konvenju qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. A), għall-prezz globali miftiehem bejn r-rikorrenti ta' erba mitt elf Ewro (€400,000) ħa jkun ta' 'preġudizzju serju' għad-drittijiet u l-akwirenti prospettiva bħala minoranza;*

   5. *Illi għalkemm l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta ġie intiż sabiex jiffaċilita' t-trasferiment ta' propjeta' intiera meta jkun hemm propjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-propjeta' in komun, l-Artikolu ben ċar jipprojbixxi abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi 'preġudizzju serju' għal drittijiet tal-minoranza;*

   6. *Illi l-mittenti tisħaq illi l-fond in kwistjoni jista' jinbiegħ għall-prezz ferm aktar għola minn dak kontemplat fil-konvenju fuq imsemmi, ossia għall-prezz ta' ħames mitt elf Ewro (€500,000) hekk kif stmat mill-Perit Anthony Galea (kopja ta' liema stima qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok.B);*

7. *Illi di piu' l-konvenju jikkontempla li l-ħlas tar-rikavat tal-bejgħ ossia erba' mitt elf Ewro (€400,000) jitħallas lill-vendituri kif definiti fil-konvenju (ir-rikorrenti f'din il-kawża) (ad esklużjoni tal-intimata) u kwindi kemm il-darba t-talba kella tintlaqa' ma jiġux rispettati t-termini tal-konvenju;*

8. *Illi dan il-bejgħ irid jitqiegħed f'kuntest fejn ir-rikorrenti Emmanuela Fenech (K.I. numru 105547M), omm il-partijiet l-oħra, ddisponiet mill-assi tal-wirt tagħha b'donazzjonijiet lir-rikorrenti, u illi din il-propjeta' hija l-uniku ass tal-wirt tal-komunjoni tal-akkwisti mad-defunt żewġha Anthony Fenech. B'hekk jidher li dan il-bejgħ qed isir sabiex l-esponenti ma jkollhiex possibilita' li teżegwixxi d-drittijiet tagħha tal-leġittima fuq l-eventwali wirt ta' ommha;*

9. *Illi subordinatament dan huwa inġust u flimkien mal-fatt illi l-fond jista' jinbiegħ għall-prezz iktar għoli, jkompli jrendi 'preġudizzju serju' fil-konfront tal-esponenti;*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak kollu fuq premess, l-esponenti tiddikjara illi minkejja l-istrateġija tar-rikorrenti dwar il-leġittima hija tinsab disposta illi l-propjeta' de quo tinbiegħ, skont il-prezz stmat u proponut mill-Perit Anthony Galea u dimend illi l-esponenti titqies u tiġi inkluża bħala venditriċi bl-istess drittijiet tal-vendituri l-oħra;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant it-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda.

4. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mill-intimata mal-atti fuq imsemmija.

Provi

5. Rat illi fil-15 ta' Novembru 2017, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** tqabbdet sabiex tassisti lill-Qorti u tirrelata dwar il-valutazzjoni tal-fond meritu tal-kawża odjerna.

6. Rat illi fl-14 ta' Marzu 2018 il-Perit Tekniku ppreżentat ir-relazzjoni tagħha, għal liema rapport ma ġew ippreżentati ebda domandi in eskussjoni. (fol 41)

7. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Karen Cachia** ippreżentat fil-5 ta' Ġunju 2018. (fol 51)

8. Rat l-affidavit tan-Nutar Pubbliku **Maria Spiteri** ippreżentat fil-5 ta' Gunju 2018. (fol 53)

9. Rat illi fil-5 ta' Ġunju 2018 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

10. Rat ix-xhieda tal-**Perit Anthony Galea**, prodott mill-intimati u mogħtija fl-4 ta' Ottubru 2018.

11. Semghet ix-xhieda ta’ **Maria Lourdes Borg**, prodotta mill-intimata u mogħtija fit-12 ta’ Novembru 2019 kif ukoll dokumentazzjoni minnha eżebita. (fol 65)

12. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta’ Karen Cachia mogħtija fit-2 ta’ Lulju 2020.

13. Rat illi fl-20 ta’ Awissu 2020, fuq talba ta’ l-intimata debitament milqugħa minn dina l-Qorti, l-intimata għamlet domanda in eskussjoni (fol 82), illi għaliha saret risposta fit-22 ta’ Settembru 2020. (fol 84)

14. Rat l-affidavit ta’ l-intimata **Doreen Xuereb**, ippreżentat fid-19 ta’ Novembru 2020. (fol 88)

15. Rat illi fl-24 ta’ Novembru 2020 il-kawża ġiet differita għas-sentenza bid-dritt lill-partijiet illi jippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom sad-19 ta’ Jannar 2021.

16. Rat illi fis-16 ta’ Diċembru 2020, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

17. Rat illi sa llum ma daħlu ebda sottomissjonijiet oħra.

Ikkunsidrat

18. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi l-fond 14, ‘Dar ir-Redentur’, Triq Salvu Gatt, San Ġwann, inkluż il-garage interkonness li għandu entratura ġo Triq Ġuze Borg, San Ġwann, bl-arja relattiva, kienet propjeta’ tar-rikorrenti Emmanuela Fenech flimkien mar-raġel tagħha, illum mejjet, Anthony Fenech.

19. Jirriżulta illi Roderick Fenech, Karen Cachia u Doreen Xuereb huma lkoll aħwa ta’ Emmanuela Fenech u l-mejjet Anthony Fenech.

20. Jirriżulta illi, fis-16 ta’ Awissu 2017, ir-rikorrenti daħlu f’konvenju ma’ Maria Lourdes Borg, sabiex il-fond fuq deskritt jinbiegħ għal erbgħa mitt elf Euro (€400,000).

21. Jirriżulta illi l-intimata Doreen Xuereb, li ma kienx għad hemm komunikazzjoni bejnha u bejn ir-rikorrenti kollha, ġiet sussegwentement mgħarrfa li l-fond kien ser jinbiegħ għal €400,000.

22. Jirriżulta illi l-istess intimata Doreen Xuereb ma kinetx qiegħda taqbel mal-valur stabbilit mir-rikorrenti u li bih kien ser jinbiegħ il-fond, u qabbdet lill-Perit Anthony Galea illi stqarr li l-fond kien jiswa €500,000, u għalhekk stqarret li kienet disposta taċċetta l-bejgħ għal prezz ta’ €500,000.

23. Jirriżulta illi, fil-mori tal-kawża odjerna, l-akkwirenti Maria Lourdes Borg ċediet id-drittijiet tagħha naxxenti mill-konvenju fuq imsemmi, lil Carmelo sive Charles Alamango, u dana fit-18 ta’ Settembru 2019. (fol 69)

24. Jirriżulta illi, f’nuqqas ta’ qbil bejn il-parijiet dwar il-valur tal-fond, il-Qorti qabbdet lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex taċċedi fuq il-post u tasal għall-valur tal-fond hi stess.

25. Jirriżulta illi l-Perit Marie Louise Caruana Galea għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar il-post:

    1. *Illi l-esponenti għamlet riċerka fuq is-sit elettroniku tal-Awtorita' tal-Ippjanar u jirriżulta li minn North West Local Plan, Map SG31 din iż-żona tista' tiġi żviluppata f'semi basement, tlett sulari u penthouse.*

    2. *Illi skont id-Development Control Design Policy Guidelines and Standards 2015 bini li skont il-Pjan Lokali għandu permess li jibni 3 sulari u semi basement jista' jtella' binja ta' għoli massimu ta' 17.5m sal-livell tal-bejt tal-penthouses.*

    3. *Illi peress is-sit hija committed b'bini bis-semi basement (binja adjaċenti fi Triq Salvu Gatt) u jekk wieħed japplika l-gwidi tad-Development Control Design Policy Guidelines and Standards 2015 (DC 2015) fuq l-għoli tal-bini, l-art tista' tiġi żviluppata f'semi basement, erba' sulari u washrooms.*

    4. *Illi l-esponenti qed tgħid li jistgħu jinbnew washroom u mhux penthouses għax skont l-istess DC 2015, fl-aħħar sular wieħed irid jirtira mill-faċċati b'ċertu ammont li f'dan il-każ huwa ta' bejn 4.25m u 3m miż-żewġ toroq. Il-kejl li jkun fadal li jista' jinbena jkun żgħir wisq biex ikun jista' jitqies bħala penthouse u għalhekk għal fini ta' din il-valutazzjoni l-aħħar sular ser jitqies li jkun washrooms jew ikun duplex mal-appartament ta' taħt.*

    5. *Illi t-terraced house tinsab fiż-żona magħrufa bħala 'Taż-Żwejt' f'San Ġwann u quddiem il-fond mertu tal-kawża wieħed isib is-social housing tal-gvern.*

26. Jirriżulta illi, abbażi ta' tali konsiderazzjonijiet, il-Perit Teknku wasslet għas-segwenti valutazzjoni:

    L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess u mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll.

    1. *Illi l-valutazzjoni ser tiġi bbażata fuq terraced house ta' kejl tas-sit ta' ċirca 200 metri kwadri, libera u franka, u pussess battal. Ser jiġi kkunsidrat ukoll il-potenzjal li wieħed jista' jwaqqa' l-post u jibni erba' sulari + washrooms u semi-basement hekk kif spjegat fil-para 1 u 2 tal-konsiderazzjonijiet. Dan l-iżvilupp jista' jirriżulta f'tlett appartamenti ta' kejl ta' ċirca 90 metri kwadri u appartament duplex (żewġ sulari) ta' kejl ta' ċirca 128 metri kwadri kif ukoll semi-basement ta' erba' karrozzi.*

    2. *Illi s-sottoskritta, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-estent tal-fond, permessi tal-Awtorita' tal-Ippjanar li jirregolaw din iż-żona, in-numru ta' sulari permissibbli, ċioe' erba' sulari + washrooms u semi-basement, hi tal-opinjoni li l-valur totali ta' din l-art ta' ċirca 200 metri kwadri hi ta' 400,000 ewro (Erba' mitt elf ewro).*

27. Jirriżulta illi, mid-domandi in eskussjoni ta' l-intimata, tali valutazzjoni ma ġietx mibdula.

28. Jirriżulta ċar illi din l-Qorti ma għandha ebda raġuni tiddubita mill-valutazzjoni tal-abbli Perit Teknku minnha mqabbda u għalhekk tqis illi l-prezz indikat fil-konvenju tas-16 ta' Awissu 2017, kif soġġett għaċ-ċessjoni illi saret fit-18 ta' Settembru 2018, huwa wieħed ġust u li ma huwiex ser jirreka xi preġudizzju serju fil-konfront ta' l-intimata kompropretarja.

29. Għalhekk, it-talba tar-rikorrenti timmerita illi tiġi akkordata.

30. Jirriżulta, mill-affidavit ta' l-intimata, illi r-rikorrenti ma kkomunikawx ma' l-intimata qabel ma sar il-konvenju, u għalhekk il-Qorti tħoss illi kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Konklużjoni:

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali,

Tilqa' t-talbiet rikorrenti kif dedotti, u għalhekk:

Tawtorizza l-bejgħ tal-fond erbatax (14), bl-isem "Dar ir-Redentur", mibnija fuq plot numru sebgħa u ħamsin (57) Triq Salvu Gatt, San Ġwann, inkluż il-garaxx illi huwa interkonness mal-imsemmija dar, pero' li għandu l-entratura minn Triq Ġuze' Borg, San Ġwann u dan skont id-dispożizzjonijiet tal-konvenju datat 16 ta' Awissu 2017, kif emendat biċ-ċessjoni tat-18 ta' Settembru 2018, magħmul bix-xhieda tan-Nutar Maria Spiteri ai termini tal-Art. 495A tal-Kap.16.

Tinnomina lin-**Nutar Pubbliku Dr. Maria Spiteri** sabiex tippubblika l-att finali ta' bejgħ u sabiex tagħmel dawk l-atti kollha li huma neċessarji, inċidentali, anċillari u / jew konsegwenzjali għal dan il-għan;

Tordna illi l-kuntratt finali ta' bejgħ għandu jsir sa **mhux aktar tard minn tlett xhur mid-data tas-sentenza**, liema kuntratt għandu jsir ġewwa l-uffiċini tan-Nutar Maria Spiteri jew post ieħor illi jidhrilha opportun in-Nutar Maria Spiteri.

Tappunta lill Dr Noel Bartolo bħala Kuratur Deputat sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċja ta' l-intimata Doreen Xuereb, f'każ illi hija ma tidhirx għall-atti finali, u dana a spejjeż ta' l-intimata li għandu jitnaqqas minn kwalsiasi rikavat dovut lilha.

Tordna lir-rikorrenti sabiex, permezz ta' Nota, jippreżentaw vera kopja tal-att finali u taċ-ċedola tad-depositu tal-flejjes depositati fir-Reġistru tal-Qorti fl-atti tal-proċeduri odjerni, f'każ illi l-intimata ma tkunx dehret għall-pubblikazzjoni tal-att finali, sabiex jiffurmaw parti mill-atti tal-proċess.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż legali tagħhom, salv għall-ispejjeż Peritali illi għandhom ikunu a kariku ta' l-intimata.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur