Art. 495A Kodiċi Ċivili

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 4 ta' Lulju 2022

Rikors Nru. 1169/2020 GM

Antoine Grixti lD 67768M

Charles Grixti ID 17759M

Catherine Attard ID 240951M

Josephine Creek Grixti ID 24085lM

Maria Rosaria Grech ID 73552M

Diandra Micallef ID 499185M

Joseph Micallef ID 830749M

Maria Carmela sive Carmen Tonna ID 703647M

Vincent Micallef ID 0349053M

Peter Paul Micallef ID 0223955M

Raymond Micallef ID 0223855M

Maria Theresa sive Marthese Mamo ID 966846M

Maria Anna sive Marion Xuereb lD 966946M

Carmel sive Charles Medati ID 500053M

Maria Carmela sive Carmen Caruana Medati ID 217958M u b'digriet tat-3 ta' Frar 2022 l-atti tal-kawża f'isem Maria Carmela sive Carmen Caruana Medati għaddew f'isem Clive Dimech, Ryan Dimech, Philip Dimech u Donna Dimech, stante il-mewt tagħha.

Benjamin Tonna lD 224187M

Caroline Medati ID 567383M

Christina Medati ID 327996M

Martina Medati ID 421094M

Alison Medati 329790M li qiegħda tidher għan-nom u in rappreżentanza tat-tliet uliedha minuri jisimhom Elyse Medati lD 444813L, Saleishia Medati ID 155309L u John Medati lD 437157L, Brian Borg ID 316881M illi qed jidher f'ismu personalment u kif ukoll għan-nom u in rappreżentanza ta' Domenica Catania Passport No. A 18585, Spiridione Balzan Drivers License 8661HH, Alfred Balzan Passport No. PA 5663302, Anna Maria Marshall Passport No. MT012284, Patricia Hind Passaport No. 1278437, Suzanne Trautsch Drivers license No. 2082DU u Peter Micallef Drivers license No.

1008FW

Vanessa Dalli ID 498578M

vs

Dr Benjamin Valenzia u l-P.L. Veronica Rossignaud kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil eredi mhux magħrufa ta' John Balzan u Joseph Balzan, digriet mogħti 5 ta' Jannar 2021

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Antoine Grixti et. li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

> Ir-rikorrenti flimkien huma ko-propjetarji flimkien f'seba' ishma minn disgħa (7/9) tal-fond konsistenti f'dar, numru tmienja u ħamsin (58), bl-isem 'Frankie', inkluż bitħa retrostanti, u l-arja u s-sottosuol tagħha u kif ukoll dak fuq il-fond numru disgħa u ħamsin (59), kollox fi Triq Sir Patrick Stuart, Gzira, Malta;
>
> Ir-rimanenti sehem ta' tnejn minn disgħa (2/9) ndiviżi mill-istess proprjeta` immobbli jappartjenu lill-intimati;
>
> Il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-ġenituri (u għal uħud lin-nanniet) defunti tal-kontendenti u ddevolva fuqhom b'wirt. Illi l-proprjeta` oriġinarjament kienet tappartjeni lil axxendenti tal-partijiet u ċioe` lil Calcedoio Balzan u l-mara tiegħu Josephine Balzan nee` Overand u liema partijiet mietu fil-25 ta' Novembru tas-sena 1941 u 25 ta' Novembru 1974 rispettivament;
>
> Għal kull buon fini u skont l-artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili, l-esponenti qed jannettu dikjarazzjoni tagħhom li huma jaqblu li jsir dan il-bejgħ fit-termini tal-imsemmi konvenju u estenzjoni tal-istess (DOK A) u prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma li għandu kull wieħed minnhom (DOK B);
>
> Għaldaqstant l-imsemmija proprjeta` immobbli ilha miżmuma in komun bejn il-kontendenti u l-awturi tagħhom għal iżjed minn tliet snin u dan kif ser jiġi ppruvat waqt is-smigħ tal-kawża;
>
> Għaldaqstant l-imsemmija propjeta` inżammet in komun għal aktar minn tliet snin hekk kif jirrikjedi l-Artikolu 495A(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Sal-lum ħadd mill-proprjetarji ma intavola xi azzjoni gudizzjarja sabiex tinqasam bejniethom din il-proprjeta` li hija komuni;

Ir-rikorrenti daħlu f'konvenju ma’ "MB Investments Limited (C70593) datat id-disgħa (9) ta' Frar 2018 u dan kif estiż, in atti tan-Nutar Dr Sam Abela sabiex jinbiegħ dan il-fond, (kopja ta' liema qed jiġi hawn anness u markat DOK C);

Ir-rikorrenti ma jistgħux ibiegħu l-intier tal-fond in kwistjoni in vista tal-fatt li l-konvenuti qed jirrifjutaw mingħajr ebda raġuni li jbiegħu s-sehem tagħhom;
Il-intimati mhux ser jiġu preġudikati jekk din l-Onorabbli Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-beni immobbli fuq imsemmija bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra stipulati fil-konvenju u estenzjoni fuq imsemmija;
Qiegħed hawn jiġi kkonfermat bil-ġurament ta' wieħed mill-atturi illi l-indirizzi jew il-post eżatt tal-kompropetarji konvenuti mhux magħruf, għajr illi allegatament jgħixu l-Awstralja, u allura l-kompropjetarji konvenuti ma jistgħux jinsabu. Fl-istess waqt u bl-istess ġurament l-istess attur jikkonferma illi l-eredi ta' Antoinette Agius u ta' Natalie Garvin m'humiex magħrufa;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza l-bejgħ tal-immobbli komuni deskritt aktar 'il fuq bħala d-dar, numru tmienja u ħamsin (58), bl-isem 'Frankie', inkluż bitħa retrostanti, u l-arja u sottosuol tagħha u kif ukoll dak fuq il-fond numru disgħa u ħamsin (59), kollox fi Triq Sir Patrick Stuart, Gżira, Malta bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju msemmi datat id-disgħa (9) ta' Frar 2018, u l-estenzjoni tal-istess;

2. Tistabbilixxi l-ħin, jum u l-post meta u fejn għandu jsir it-trasferiment.

3. Taħtar lin-Nutar Dr Sam Abela sabiex jippubblika l-att tal-bejgħ relattiv;

4. Tikkonferma lill-kuratur/i deputati sabiex jirrappreżenta lis-sidien mhux magħrufa tuq il-kuntratt pubbliku;

5. Tagħti direzzjoni u tordna lin-Nutar Pubbliku in kwistjoni ħalli jiddepożita s-sehem spettanti lill-konvenuti mir-rikavat tal-imsemmi bejgħ taħt l-Awtorita' tal-Qorti;

6. Tagħti kull provvedimenti oħra li jkun jidhrilha xierqa u opportuni.

Rat ir-Risposta tal-Kuraturi Deputati Dr Benjamin Valenzia (K.I. 144884M) u l-P.L. Veronica Rossignaud, nominati sabiex jirrappreżentaw lil eredi mhux magħrufa ta' John Balzan u Joseph Balzan, u Dr Benjamin Valenzia li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Il-Kuraturi Deputati mhumiex edotti mill-fatti;

2. Il-Kuraturi Deputati għandhom jingħataw l-aħħar indirizz magħruf ta' John u Joseph Balzan;

3. Preliminarjament il-mandatarji għandhom jippruvaw il-mandat mogħti lilhom;

4. Prelimanarjament ir-rikorrenti għandhom jippruvaw illi l-konvenju ġie regolarment imġedded wara l-31 ta' Diċembru 2020 skont fol 32;

5. Preliminarjament ir-rikorrenti għandhom iressqu dawk il-provi sabiex juru illi huma ppruvaw jagħmlu kuntatt mal-konvenuti John u Joseph Balzan;

6. Preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jippruvaw il-provenjenza tal-fond mertu tal-kawza u kif l-imsemmi fond wasal għand ir-rikorrenti bid-dokumenti meħtieġa;

7. Għalkemm fil-premessi jingħad illi r-rikorrenti ma jafux eżatt fejn joqgħod fl-Awstralja l-konvenuti John u Joseph Balzan, fl-istess ħin jingħad illi *l-konvenuti qed jirrifjutaw mingħajr ebda raġuni li jbiegħu s-sehem tagħhom;*

8. Għandu jinħatar Perit Tekniku minn dina l-Onorabbli Qorti sabiex jagħti valur attwali fis-suq tal-fond mertu tal-kawża.

Rat il-konvenju tad-9 ta' Frar 2018 li fih il-prezz ta' €425,000.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku maħtur minnha ppreżentat fil-15 t'April 2021 li l-valur tas-suq fis-sena 2020 kien ta' €455,000 u dan billi skont il-*Property Price Index* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta l-apprezzament annwu tal-proprjeta` fit-tliet snin preċedenti kien ta' 3.5% kull sena.

Ikkunsidrat:

Permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu ex-Artiklu 495A tal-Kodiċi Ċivili, l-awtorizzazzjoni tal-Qorti għall-bejgħ tad-dar numru 58 bl-isem 'Frankie', kif ukoll dak fuq il-fond numru disgħa u ħamsin (59),

kollox fi Triq Sir Patrick Stuart, Gzira, Malta, **bil-prezz ta' €425,000 skont konvenju li l-atturi ffirmaw fid-9 ta' Frar 2018.**

Għalkemm skont l-Art 495A(2) it-talba għandha ssir b'rikors, l-atturi għażlu li jagħmluha permezz ta' rikors ġuramentat. B'danakollu l-proċedura xorta waħda tibqa' waħda valida.

B'mod ġenerali, l-għan ta' dan l-artikolu huwa sabiex jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjetà fl-intier tagħha meta jkun hemm propjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun.

Permezz ta' din il-proċedura, l-Qorti tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu kemm-il darba jirriżulta illi:

(1) l-ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin (salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata).

(2) ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun.

(3) l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom.

(4) 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.

(5) ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha dissidenti kif ukoll lill-kuraturi ta' sidien mhux magħrufa jew li ma jkunux jistgħu jinstabu.

(6) ir-Reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi ppubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed ta' kuljum.

(7) dikjarazzjoni li xi komproprjetarju mhux magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi kkonfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti.

(8) il-komproprjetarji dissidenti jiddikjaraw fi żmien 20 jum min-notifika tar-rikors jew mill-pubblikazzjoni msemmija xi jkun il-preġudizzju gravi.

(9) il-qorti għandha, tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna.

(10) fil-valutazzjoni tal-preġudizzju l-Qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjeta` u l-prezz tal-bejgħ u tista' tordna li ssir stima skont l-Artiklu 306 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-prerekwiżiti numri (1) sa (7) ġew ilkoll sodisfatti.

Ma saret l-ebda oġġezzjoni li l-komproprjetarji dissidenti sejrin isofru xi preġudizzju u għalhekk il-prerekwiżit numru (8) huwa wkoll sodisfatt.

Il-konvenju ma fih l-ebda kundizzjoni li tixħet xi piż partikolari jew mhux tas-soltu fuq il-bejjiegħa. Il-Qorti assikurat ruħha li l-prezz huwa wieħed ġust billi ħatret perit tekniku li ċċertifika li l-prezz fil-konvenju kien wieħed li jirrifletti s-suq fit-2018 meta sar; u li l-prezz sas-sena 2020 kien ogħla għal €455,271. Għalhekk il-prerekwiżit numru (10) huwa wkoll sodisfatt.

Decide

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

Filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-kuraturi deputati konformement ma' dak hawn deċiż, tilqa' t-talbiet attriċi.

1. Tilqa' l-ewwel talba billi tawtorizza l-bejgħ tal-immobbli komuni deskritt aktar 'il fuq bħala d-dar, numru tmienja u ħamsin (58), bl-isem 'Frankie', inkluż bitħa retrostanti, u l-arja u sottosuol tagħha u kif ukoll dak fuq il-fond numru disgħa u ħamsin (59), kollox fi Triq Sir Patrick Stuart, Gżira, Malta, bil-prezz ta €455,271 u bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju msemmi datat id-disgħa (9) ta' Frar 2018, u l-estenzjoni tal-istess.

2. Tilqa' t-tieni talba billi tistabbilixxi li t-trasferiment għandu jsir fl-uffiċċju tan-nutar Sam Abela fil-hin, jum u lok li n-Nutar jistabbilixxi mhux aktar tard minn sitt xhur mid-data ta' din is-sentenza.

3. Tilqa' t-tielet talba billi taħtar lin-Nutar Dr Sam Abela sabiex jippubblika l-att tal-bejgħ relattiv.

4. Tilqa' r-raba' talba billi taħtar lill-Avukat Dottor Benjamin Valenzia sabiex jirrappreżenta lis-sidien assenti jew mhux magħrufa fuq il-kuntratt pubbliku kif ukoll kull eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

5. Tilqa' l-ħames u s-sitt talba billi:

(i) Tordna lin-Nutar Pubbliku in kwistjoni jippreleva mill-prezz rikavat l-ispejjeż u drittijiet talvolta dovuti mill-bejjiegħa in konnessjoni mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ inkluż id-drittijiet dovuti lill-kuratur nominat aktar qabel;

(ii) Tordna li l-ammont spettanti lill-konvenut, wara t-tnaqqis fuq imsemmi, jiġi mgħoddi mix-xerrej lill-kuratur bl-obbligu li jiddepożita l-istess taħt l-awtorità tal-Qorti fi żmien ġimagħtejn mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ.

Bl-ispejjeż jitħallsu skont is-sehem rispettiv tal-partijiet b'dan illi l-ispejjeż u drittijiet tal-kuratur jitħallsu direttament mir-rikavat tal-bejgħ hawn awtorizzat qabel ma jiġi diviż bejn il-partijiet skont kif hawn deċiż.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA