Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onor. Miriam Hayman

Imhallef

Rikors Guramentat nru 329/2021MH

Fl-ismijiet:

Francis sive Frank Farrugia (karta ta' identita' numru 337950m), Rita Patricia Grech (karta ta' identita' numru 148059m), Keith Farrugia (karta ta' identita' numru 40291m), Christopher Farrugia (karta ta' identita' numru 505093m),Kristina Farrugia (karta ta' identita' numru 127388m), Venera Ruth Zammit (karta ta' identita' numru 697057m), Mario Rosario Farrugia (karta ta' identita' numru 720855m), Emanuela Eleonora Cauchi (karta ta' identita' numru 134453m), Mary Lillian Scifo (karta ta' identita' numru 300851m),John Mary sive Jimmy Casha (karta ta' identita' numru 241457m) f'ismu proprju u bhala prokuratur ghan nom u in rapprezentanza tal-assenti Philip Casha (detentur ta' passaport Malti numru 837629), Josephine Baldacchino (karta ta' identita' numru 598851m), Rita Casha (karta ta' identita' numru 598651m), Mary Grace Attard (karta ta' identita' numru 98865m),Alison Casha (karta ta' identita' numru 0503486m), Graziella Casha (karta ta' identita' numru 134284m), Maria Geraldine Attard (karta ta' identita' numru 376987m), Josianne Attard (karta ta' identita' numru 0048196m), Roderick Attard (karta ta' identita' numru

558891m), George Mary Farrugia (karta ta' identita' numru 934749m), Maria Assunta Caruana (karta ta' identita' numru 389642m), Joseph Mary Farrugia (karta ta' identita' numru 686346m), Rita Farrugia (karta ta' identita' numru 419345m), Antonia Maria Camilleri (karta ta' identita' numru 1055647m), Maria Angela Camilleri (karta ta' identita' numru 1028748m), Maria Rosa Zammit (karta ta' identita' numru 542153m), Mary Connie Curmi (karta ta' identita' numru 12455m), Esmilia sive Maria Emilia sive Miriam Preca (karta ta' identita' numru 407752m), Tarcisio Farrugia (karta ta' identita' numru 432457m), Dolores sive Doris Mifsud (karta ta' identita' numru 268051m), Ryan Grech (karta ta' identita' numru 94383m),

Tiziana Grech (karta ta' identita' numru 20387m),Rose Piccinino (karta ta' identita' numru 200370m) bhala prokuratrici ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Rita Upton (detentrici ta' passaport Malti numru 596460), Dolores Darling (detentrici ta' passaport Malti numru 595193), Mary Wickens (detentrici ta' passaport Malti numru 589337), Francesca Allan (detentrici ta' passport Malti numru 589337), Simon Schembri (detentur ta' passaport Awstraljan Numru PA6186106), Henry Schembri (detentur ta' passaport Malti Numru 1325350), Carmen Mallia (detentrici ta' passaport Awstraljan Numru N3599158), u Jacqueline Codri (detentrici ta' passaport Malti Numru 1321892),Carmela Saliba (karta ta' identita' numru 636350m), Jude Thaddeus Attard (karta ta' identita' numru 491955m), David John Zahra (karta ta' identita' numru 247178m), Rodney Charles Zahra (karta ta' identita' numru 595181m),

Emanuel Livori (karta ta' identita' numru 243947m), Frangisku Camilleri (karta ta' identita' numru 208450m), Mary Gatt (karta ta' identita' numru1051648m),Maria Carmela Balzan (karta ta' identita' numru 784752m), John Camilleri (karta ta' identita' numru 324759m), Angelica Zammit (karta ta' identita' numru 447673m), Jesmond Camilleri (karta ta'

identita' numru 19771m),Maria Carmen sive Karmena Camilleri (karta ta' identita' numru 388545m), uGirolama Attard (karta ta' identita' numru 179345m)

Vs

Dr Simon Micallef Stafrace u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer mahtura Kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lil Gerald Schembri li ma jistax jigi rintraccjat

Illum 9 ta' Novembru, 2022

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ta' Francis sive Frank Farrugia (karta ta' identita' numru 337950m), Rita Patricia Grech (karta ta' identita' numru 148059m), Keith Farrugia (karta ta' identita' numru 40291m), Christopher Farrugia (karta ta' identita' numru 505093m), Kristina Farrugia (karta ta' identita' numru 127388m), Venera Ruth Zammit (karta ta' identita' numru 697057m), Mario Rosario Farrugia (karta ta' identita' numru 720855m), Emanuela Eleonora Cauchi (karta ta' identita' numru 134453m), Mary Lillian Scifo (karta ta' identita' numru 300851m), John Mary

sive Jimmy Casha (karta ta' identita' numru 241457m) f'ismu proprju u ghan-nom tal-assenti Philip Casha (detentur ta' passaport Malti numru 837629), Josephine Baldacchino (karta ta' identita' numru 598851m), Rita Casha (karta ta' identita' numru 598651m), Mary Grace Attard (karta ta' identita' numru 98865m), Alison Casha (karta ta' identita' numru 0503486m), Graziella Casha (karta ta' identita' numru 134284m)Maria Geraldine Attard (karta ta' identita' numru 376987m), Josianne Attard (karta ta' identita' numru 0048196m), Roderick Attard (karta ta' identita' numru 558891m), George Mary Farrugia (karta ta' identita' numru 934749m), Maria Assunta Caruana (karta ta' identita' numru 389642m), Joseph Mary Farrugia (karta ta' identita' numru 686346m), Rita Farrugia (karta ta' identita' numru 419345m), Antonia Maria Camilleri (karta ta' identita' numru 1055647m), Maria Angela Camilleri (karta ta' identita' numru 1028748m), Maria Rosa Zammit (karta ta' identita' numru 542153m), Mary Connie Curmi (karta ta' identita' numru 12455m), Esmilia sive Maria Emilia sive Miriam Preca (karta ta' identita' numru 407752m), Tarcisio Farrugia (karta ta' identita' numru 432457m), Dolores sive Doris Mifsud (karta ta' identita' numru 268051m), Ryan Grech (karta ta' identita' numru 94383m), Tiziana Grech (karta ta' identita' numru 20387m), Rose Piccinino (karta ta' identita' numru 200370m) bhala prokuratrici ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Rita Upton (detentrici ta' passaport Malti numru 596460), Dolores Darling (detentrici ta' passaport Malti numru 595193), Mary Wickens (detentrici ta' passaport Malti numru 589337), Francesca Allan (detentrici ta' passport Malti numru 589337) liema passaport numru gie mhassar u mibdul b'digriet tat-12 ta' Ottubru, 2022 ghal 1081209, Simon Schembri (detentur ta' passaport Awstraljan Numru PA6186106), Henry Schembri (detentur ta' passaport Malti Numru 1325350), Carmen Mallia (detentrici ta' passaport Awstraljan Numru N3599158), u Jacqueline Codri (detentrici ta' passaport Malti Numru 1321892), Carmela Saliba (karta ta' identita' numru 636350m), Jude Thaddeus Attard (karta ta' identita' numru 491955m), David John Zahra (karta ta' identita' numru 247178m),

Rodney Charles Zahra (karta ta' identita' numru 595181m), Emanuel Livori (karta ta' identita' numru 243947m), Frangisku Camilleri (karta ta' identita' numru 208450m), Mary Gatt (karta ta' identita' numru1051648m), Maria Carmela Balzan (karta ta' identita' numru 784752m) liema karta tal-identita numru gie mhassar u mibdul b'digriet tat-12 ta' Ottubru, 2022 ghal 784753M, John Camilleri (karta ta' identita' numru 324759m), Angelica Zammit (karta ta' identita' numru 447673m), Jesmond Camilleri (karta ta' identita' numru 19771m), Mary Carmen sive Karmena Camilleri (karta ta' identita' numru 388545m) u Girolama Attard (karta ta' identita' numru 179345m) presentat fit-13 ta' April 2021;

Jesponu bir-rispett: -

Illi dan ir-rikors jirrigwarda l-bejgh tal-garage li jgib in-numru 33, Triq Santa Katarina, Mqabba, b'gjardina li fiha zewgt ikmamar u giebja ("il-Propjeta'");

Illi l-Propjeta', li in konnesjoni mal-bejgh taghha qed isir dan ir-rikors, gejja originarjament mill-wirt ta' Maria Rosaria Grech li mietet bejn is-27 u t-28 ta' Gunju, 2008;

Illi l-imsemmija Maria Rosaria Grech kienet armla minn Guzeppi Grech u kienet bint il-mejtin Giuseppi Farrugia u Maria Concetta nee' Mifsud;

Illi l-imsemmija Maria Rosaria Grech mietet intestata u minghajr ulied;

Illi kif jidher mid-digriet numru 260/2009 moghti fil-15 ta' Mejju, 2009 l-Onorabbli Qorti Civili bhala Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja ordnat il-ftuh

tas-successjoni tal-wirt ta' Maria Rosaria Grech a favur tas-segwenti persuni, u cioe'

Anna armla ta' John Casha fi kwota ta' 1/5;

Rita Patricia Grech, Venera Ruth Zammit, Mario Rosario Farrugia, Emanuela Eleonora Cauchi, Mary Lillian Scifo u Francis Farrugia ulied, flimkien ma' Nicholas Alexander Farrugia li miet fis-17 ta' Dicembru, 1998, ta' Valentino Farrugia li kien miet qabel l-imsemmija Maria Rosaria Grech u cioe' fis-17 ta' Frar, 1979 u ghalhekk kien imisshom 1/35 parti indiviza mill-wirt ta' Maria Roasaria Grech; Illi huhom Nicholas Alexander Farrugia, li miet fis-17 ta' Dicembru, 1998 halla warajh lil uliedu Keith Farrugia, Christopher Farrugia u Kristina Farrugia u ghalhekk dawn ghandhom sehem ta' 1/105 kull wiehed jew wahda minnhom mill-wirt ta' Maria Rosaria Grech;

Angela Dimech, Sebastian Attard, Irene Livori, Carmela Saliba, Jude-Thaddeus Attard, Francesca Allan, Rita Upton, Dolores Darling u Mary Wickers (flimkien ma' Grace Zahra li mietet qabel Maria Rosaria Grech u cioe' fid-9 ta' Novembru, 1989) bhala ulied Salvina Attard oht Maria Rosaria Grech kien imisshom bejntiehom 1/5 tal-wirt ta' Maria Rosaria Grech u ghalhekk kull wiehed kien imsiihom 1/50 mill-istess wirt; Illi Grace Zahra li mietet fid-9 ta' Novembru, 1989 halliet warajha lil uliedha David John Zahra u Rodney Charles Zahra u ghalhekk dawn ghandhom sehem ta' 1/100 kull wiehed minnhom;

ulied Carmelo Farrugia, hu Maria Rosaria Grech li kien miet qabilha fit-28 ta' Gunju, 1998 u cioe' George Mary Farrugia, Esmilia, sive Maria Emila sive Miriam Preca, Dolores sive Doris Mifsud, Maria Angela Camilleri, Maria Concetta Curmi, Maria Assunta Caruana, Maria Rosa Zammit, Rita Farrugia, Tarcisio Farrugia, Antonia Maria Camilleri u Guzeppi Maria Farrugia, ilkoll fi

kwota ta' 1/60 kull wiehed u wahda minnhom, u Tiziana Grech u Ryan Grech ulied Maria Theresa Grech, bint Carmelo Farrugia li mietet fil-5 ta' Settembru, 1989, u dawn fi kowta ta' 1/120 kull wiehed u wahdha minnhom;

ulied Michela Camilleri oht Maria Rosaria Grech li mietet fl-4 ta' Awwissu, 1993, u cioe' Julio Camilleri, Anthony Camilleri, Mary Gatt, Frangisku Camilleri, Maria Carmela Balzan u John Camilleri, u dawn fi kwota ta' 1/30 kull wiehed u wahda minnhom;

Illi mill-werrieta fuq imsemmija nel frattemp mietu dawn li gejjin u cioe'

Anna Casha li mietet fid-9 ta' Ottubru, 2010 u skont testament tad-29 ta' Settembru, 2008 halliet bhala werrieta taghha lil uliedha Rita Casha fi kwota ta' 90/300, lil Josephine Baldacchino, Philip Casha, Mario Casha u John Mary sive Jimmy Casha fi kowta ta' 42/300 kull wiehed u wahda minnhom, lil Mary Grace Attard fi kwota ta' 25/300 u lill Maria Geraldine Attard, Josianne Attard u Roderick Attard fi kwota ta' 17/300 flimkien bejniethom; Illi Mario Casha miet fil-25 ta' Lulju, 2009, jigifieri qabel ommu Anna Casha u ghalhekk sehmu wirtuh uliedu Alison Casha u Graziella Casha;

Angela Dimech mart Joseph Dimech u armla ta' Joseph Schembri mietet fit-22 ta' Marzu, 2016 u skont testament tal-24 ta' Marzu, 2011 halliet bhala werrieta taghha lir-rikorrenti Carmel Mallia, Simon Schembri , Henry Schembri, Jacqueline Schembri u lil intimat Gerald Schembri;

Irene Livori li mietet fil-10 ta' Frar, 2018 b'testmet tal-4 ta' Awwissu, 2006 halliet bhala eredi universali taghha lil zewgha r-rikorrenti Emanuel Livori;

Julio Camilleri li miet fid-19 ta' Jannar, 2019 wirtuh ir-rikorrenti uliedu Jesmond Camlleri u Angelica Zammit wara li martu Filomena Camilleri, istitwita unika eredi tieghu irrinunzjat ghall-wirt tieghu; u

Anthony Camilleri li miet fil-11 ta' Dicembru, 2014 b'testment tad-9 ta' Settembru, 2011 halla bhala eredi tieghu lil martu r-rikorrenti Mary Carmen sive Karmena Camilleri;

Sebastian Attard miet fil 5 ta' Ottubru, 2020 u b'testment tal-1 ta' Marzu, 2010 halla bhala werrieta tieghu lil martu Girolama Attard;

Illi il-Propjeta' fuq imsemmija tappartjeni lill-kontendenti fil-kwoti indikati fil-prospett hawn anness immarkat bhala Dok C;

Illi r-rikorrenti qed jaqblu u jixtiequ li din il-Propjeta' tinbigh fl-intier taghha lil Christopher Agius (karta ta' identita' numru 0301568m) jew persuna ohra li tigi sostitwita minnu ghalih, u dan bil-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fil-konvenju ezibit bhala f'Dok A;

Illi, kif jidher ukoll mid-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrent Francis Farrugia ezibita bhala Dok L l-intimat Gerald Schembri ma jistax jigi rintraccjat;

Illi l-uniku kunsens li jonqos biex il-bejgh ikun jista' jsehh huwa dak tal-intimat Gerald Schembri li ma jistax jigi rintraccjat;

Illi kif jidher mir-rapport peritali li kopja tieghu hija hawn annessa bhala Dok E il-valur tal-Propjeta' fl-intier taghha skont is-suq huwa ta' Euro 245,000;

Illi r-rikorrenti qed jezebixxu ukoll prospett li juri s-sehem li huma u l-intimat ghandhom fil-Propjeta' (Dok C) kif ukoll dikjarazzjoni li huma qed jaqblu mal-bejgh tal-Propjeta' (Dok B) u prospett li juri l-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgh (Dok D);

Illi l-bejgh tal-Proprjeta' fuq imsemmija hija ta' beneficcju ghal kull ko-propjetarju tal-istess Proprjeta' u hadd minnhom mhu sejjer jigi ppregudikat bil-bejgh taghha;

Illi peress li mhux kull ko-propjetarju qed jaghti l-kunsens tieghu ghal dan il-bejgh ir-rikorrenti qed jipprezentaw dan ir-rikors a tenur tal-Artikolu 495A et sequitur tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi, prevja id-dikjarazzjonijiet neċessarji u wara li jingħataw il-provvedimenti opportuni, dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha għar-raġunijiet fuq imsemmija:-

1. *Tawtorizza l-bejgh tal-Propjeta' fuq imsemmija, skont u a tenur tal-artiklu 495A et sequitur tal-Kap. 16, bil-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet murija fil-prospett markat Dok D;*

2. *Tordna l-kuntratt ta' bejgh jigi ppubblikat minn Nutar Pubbliku ta' Malta Dottor James Grech fil-hin, jum u post li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna u tiffissa;*

3. *Tahtar kuraturi sabiex jidhru fuq l-att finali ta' bejgh f'isem il-kopropjetarju Gerald Schembri f'kaz li dan jonqos milli jidher quddiem in-Nutar Pubbliku fuq imsemmi ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh ; u*

4. *Taghti kull ordni u direttiva li jidhrulha xierqa u opportuni, fosthom illi mill-prezz pagabbli lil Gerald Schembri jitnaqqsu it-taxxi, penalitajiet u interessi u spejjez ohra pagabbli minnu skont il-ligi, sabiex il-bjegh ikun jista' jsir u li l-kuratur nominat minn dina l-Onorabbli Qorti jiddeposita taht l-Awtorita' ta' dina l-Onorabbli Qorti il-bilanc minn sehem l-intimat Gerald Schembri mir-rirkavat tal-bejgh tal-fond de quo u li jekk hemm bzonn issir kull dikjarazzjoni causa mortis ghall-istess skop.*

Rat ir-risposta tal-kurarturi deputati rappresentanti l-assenti mhux magħruf[1] fejn ġie premess illi ma kienx edott mill-fatti. Fil-fatt l-istess Dr Micallef Stafrace hekk nominat għamel attentati biex jikkorispondi ma' Gerald Schembri pero ddikjara lli f'dan me kellu ebda suċċess.

Rat ukoll id-dokumenti kollha esebiti fl-atti senjatament, id-Dok B[2] li hija dikjarazzjoni bejn il-partijiet rikorrenti bl-intenzjoni u qbil tagħhom għal bejgħ tal-propjeta' *de quo*, Dok C is-sehemijiet li juri kull sehem appartenenti lir-rikorrenti[3], l-affidavit tal-perit Angelina Degorgio flimkien ma rapport *ex parte,* dok E[4], ukoll il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern[5].

F'dan ir-rigward in tematika rat is-sentenza fl-ismijiet **Emmanuel Carter vs Dr.Benjamin Valenzia et**.[6] fejn itqal li:

" Din il-kawza qed issir a tenur tal-**artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** li jghid hekk -

[1] Folio 89
[2] Folio 22
[3] Folio 26,
[4] Folio 30
[5] Folio 205
[6] 75/2017 deċiża 8/10/2018

(1) 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 jiftiehem u 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 jkollu.

(2) 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.

(3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ kif ukoll lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed ta' kuljum.

(4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti.

(5) Il-komproprjetarji l-oħra kif ukoll il-kuraturi jistgħu, fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika li ssirilhom tar-rikors, jew fil-każ ta' komproprjetarju li ma jkunx ġie notifikat bir-rikors fi żmien għoxrin ġurnata mill-aħħar pubblikazzjoni msemmija fis-subartikolu (3), jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x'ikun il-

preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.

(6) Meta tiġi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

(7) Il-qorti għandha tiddeċidi dwar ir-rikors, u jekk tiddeċidi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha iktar minn hekk –

(a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;
(b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att;
(ċ) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-kuntratt jew istrument ieħor ta' trasferiment.

(8) Il-qorti tista', billi jsirilha rikors minn xi parti li jkollha interess, tibdel il-jum, il-ħin jew il-post fejn ikun ser isir it-trasferiment.

(9) Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tkun ċaħdet ir-rikors skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista', minkejja d-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-artikolu, tordna l-bejgħ tal-beni b'liċitazzjoni skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 521 u 52.

L-għan ta' dan l-artikolu tal-liġi huwa li jiffaċilita' t-trasferiment ta' proprjeta' f'ċirkustanzi meta proprjetarji ta' minoranza ta' ishma għal raguni jew oħra ma jkunux f'qagħda jew ma jridux jersqu għat-trasferiment tagħha. Ir-rwol tal-Qorti fil-proċedura in ezami huwa għalhekk li tevalwa jekk ir-rekwiziti proċedurali u sostantivi kif elenkati fl-artiklu 495A tal-Kap 16 għal min qiegħed javvanza t-talba jkunux gew sodisfatti. Inoltre skont dan l-artikolu, il-Qorti għandha wkoll tiddetermina jekk il-bejgħ kif propost mir-rikorrenti jagħtix lok għal pregudizzju gravi għall-komproprjetarju/i dissident/i jew li ma jkunux f'qagħda li jikkondividu l-bejgħ de quo.

Dwar l-artikolu 495A imsemmi ingħad hekk fil-kaz ***Carmelo Spiteri vs Josephine Debono et deciz fis-27 ta' Gunju 2017*[7] -**

"Il-kondizzjonijiet li jistghu jaghtu lok ghal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subincizi huma s-segwenti:

1. Il-komunjoni tal-haga ghal aktar minn ghaxar snin bejn il-komproprjetarji kollha.

2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni ghal qsim tal-propjeta in kommun.

3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh ta' propjeta partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.

4. Ir-rieda tal-maggoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgh tal-istess proprjeta'.

5. In-nuqqas ta' pregudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joggezzjonaw jekk il-bejgh tal-propjeta ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggoranza tal-komproprjetarji.

---

[7] Rik 899/16

Qari ta' dawn ir-rekwiziti necessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgh juri illi din it-talba hi wahda ristretta bejn il-komproprjetarji cioe' bejn dawk li jridu l-bejgh (il-maggoranza skond il-qies tal-ishma) kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiza biex ma jintilifx cans ta' bejgh vantaggjuz tal-istess proprjeta fl-interita taghha a skapitu ta' proprjetarju wiehed jew izjed in komun mal-ohrajn u li ma ghandhomx il-maggoranza tal-ishma. Il-ligi ma tippostulax a priori n-necessita li jkun sar konvenju ta' bejgh. Ghalkemm ma teskludix li l-maggoranza tal-koproprjetarji jkunu dahlu f'konvenju pero' tali konvenju ma jaghti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbieghu jekk il-bejgh tal-ishma taghhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgh ma jigix sancit mill-Qorti a bazi ta' talba taht dan l-artikolu. Il-Qorti trid tevalwa biss, fost kondizzjonijiet ohra, jekk bejgh kif postulat mill-maggoranza hux ser ikun ta' pregudizzju gravi ghal minoranza.

Il-bazi legali wara din it-talba li tinnecessita l-inkluzjoni tal-proprjetarji kollha hi c-certezza li ordni ta' Qorti tikkreja bejn il-komproprjetarji kollha fuq proprjeta partikolari dwar il-bejgh taghha bil-kondizzjonijiet espliciti li tahthom din il-proprjeta' fl-intier taghha ghandha tinbiegh, liema ordni tkun torbot lil komproprjetarji kollha.

Ta' min jghid li dan l-artikolu tal-ligi jiffacilita s-sitwazzjoni fejn hemm riluttanza jew nuqqas ta' kunsens ta' whud mill-koproprjetarji li huma fil-minoranza billi x-xirka tal komunjoni tigi mahlula. L-intendiment tal-ligi jiffavorixxi ghalhekk it-tmiem tal-komunjoni u mhux iz-zamma basta li l-kundizzjonijiet jew elementi tal-istess artikolu tal-ligi fuq citat jigu sodisfatti."

Ikkunsidrat

- Illi l-propjeta' in kwistjoni hija ġejja minn wirt tal-mejta Maria Rosaria Grech, dina mietet bejn is-27 u 28 ta' Gunju, 2008. B'digriet tal-15 ta' Mejju, 2009 l-Onorabbli Qorti bħala Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja ordnet il-ftuħ ta' suċċessjoni tal-wirt ta' l-imsemmija Maria Rosaria Greach a favur ir-rikorrenti u l-intimat jew l-*ante* kawza tagħhom.

- Ġie presentat prospett li juri s-sehem indiviz li kull rikorrenti u l-konvenut għandhom fil-propjeta' *de quo*.

- Saret dikjarazzjoni ġuramentata, Dok M[8], minn Francis sive Frank Farrugia li personalment kien jaf li Gerald Schembri iben Angela Dimech ma setgħax jinstab u ma kienux jafu fejn qiegħed.

- Rat ukoll il-konvenju *(għalkemm mhux neċessarju għal vertenza)* esebit fejn il-partijiet, eskluss il-konvenut mhux misjub, a bazi tal-kundizzjonijiet hemm stipulati ntrabtu li jitrasferixxu l-propjeta *de quo* lil ċertu Christopher Agius.

- Rat id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti li qabblu dwar il-bejgħ tal-garaxx versu il-prezz ta' €210,000 skont il-konvenju dok B[9]

- Rat ukoll ir-rapport *ex parte* tal-perit Angelina Degorgio, ukoll l-affidavit ta' l-istess[10].

- Rat ukoll il-pubblikazzjoni fil-gazzetta tal Gvern ai terminu ta' l-artikolu 495A(3) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[8] Folio 46 Dok M
[9] Folio 22
[10] Dok E, Folio 30'

- Rat ukoll illi fil konfront tal-valur stabbilit mill-perit tekniku *ex parte,* il-kuratur deputut l-Avukat Micallef Stafrace irrimetta ruħu għal istess konklussjoni.[11].

Ikkonsidrat

- Illi minn dak prodott jirriżulta illi l-propjeta' *de quo* ilha fi stat ta' kommunjoni għal aktar minn tlett snin.

- Huma ċar u pruvat is-sehem indiviż ta' kull parti ko-propjetarja tal-fond in kwistjoni.

- Jirriżulta ukoll li ma hemm ebda azzjoni dwar divizjoni ta' propjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri.

- Il-Qorti hija ukoll konvinta sal grad mitlub bil-liġi lil konvenut ma jistax jinstab, aktar u aktar, meta lanqas il-kuratur deputat ma rrnexxeilu jagħmel kuntatt ma l-istess. Għalhekk żgur li ma kienx possibbli li jintlaħħaq ftehim mal-kompropjetarji kollha tal-fond in kwistjoni.

- Tqies lil kriterji kollha imposti *sine qua non* fl-artikolu 495A ġew kollha soddisfatti.

- Fl-aħħarnett, huwa kardinali f'din l-azzjoni lil Qorti tkun konvinta lis-sid mhux misjub u assenti mhux se soffri preġudizzju gravi minħabba il-bejgħ prospettat. F'dan il-kaz, anke minħabba qbil li kien hemm fuq il-valur

[11] Seduta 7/02/2022 folio 219

dikjarat, il-Qorti wara li ħadet ukoll in konsiderazzjoni l-istat tal-propjeta' taqbel ma dak mogħti mill-perit *ex parte*. Tara ukoll li fil-fatt il-propjeta' mertu ta' din il-kawza se tinbiegħ għal valur akbar minn dak li wasslet għalih il-perit Degorgio.

Konsegwentement qegħda taqta u tiddeċidi billi;

Tawtorizza l-bejgh tal-Propjeta' fuq imsemmija skont u a tenur tal-artiklu 495A *et sequitur* tal-Kap 16, bil-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet murija fil-prospett markat Dok D;

Tordna l-kuntratt ta' bejgh għandu jigi ppubblikat minn Nutar Pubbliku ta' Malta Dottor James Grech fil-hin ta'.. fil-gurnata ta' , fl-uffiċċju ta' l-istess nutar maħtur.

Tahtar il-kuraturi Dr. Simon Micallef Stafrace u lil Prokurtaur legali Hilda Ellul Mercer sabiex jidhru fuq l-att finali ta' bejgħ f'isem il-kopropjetarju Gerald Schembri f'kaz li dan jonqos milli jidher quddiem in-Nutar Pubbliku fuq imsemmi għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ ; u

Tordna ukoll illi mill-prezz pagabbli lil Gerald Schembri *qua* sehemu jitnaqqsu it-taxxi, penalitajiet u interessi u spejjeż oħra pagabbli minnu skont il-liġi fejn ikun il-kaz, sabiex il-bjegħ ikun jista' jsir. Huwa ordnat ukoll lil l-kuraturi nominati jiddepositaw taħt l-Awtorita' ta' dina l-Onorabbli Qorti il-bilanċ minn sehem l-intimat Gerald Schembri mir-rirkavat tal-bejgh tal-fond *de quo,* oltre li jekk hemm bżonn issir kull dikjarazzjoni *causa mortis* ta' l-istess Gerald Schembri għall-istess skop.

L-spejjeż tal-kawża għandhom ikunu b'mod ugwali a kariku tal-partijiet.

Onor.Miriam Hayman
Imhallef

Victor Deguara
Dep. Reg.