FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 27 ta' Frar 2023

Rikors Nru. 256/2022 GM

Benedetto Zammit (K.I. nru. 0312363(M));
Alfred Zammit (K.I. nru. 0216956(M));
Carmela sive Carmen Psaila (K.I. nru. 0191346(M));
Martha sive Martina Micallef (K.I. nru. 8055(M));
Cecilia sive Giacinta Zammit (K.I. nru. 813157(M));
Nazzarena Caruana (K.I. nru. 0310059(M));
Rebecca Mifsud (Numru tal-Passaport N9416036);
Philip Mifsud (Numru tal-Passaport N5743742) u
Shane Mifsud (Numru tal-Passaport N79455105))

vs

Anthony Zammit (K.I. nru. 0879451(M))

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tal-atturi **Benedetto Zammit et**, *ai termini* tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Ir-rikorrenti flimkien mal-intimat, huma komproprjetarji tal-fond urban ossia d-dar, bl-isem 'Madonna tal-Karmnu', li tinsab f'Trejqet il-Barrieri, Żurrieq, inkluż il-garaxx illi jinfed u jifforma parti integrali mill-istess dar mingħajr numru ukoll, kif deskritta aħjar fl-iskrittura ossia l-konvenju tat-3 ta' Frar 2022 ('A').

2. Kif inhuma mqassma l-ishma huwa deskritt fil-prospett anness mar-rikors. Flimkien, ir-rikorrenti għandhom ħmistax-il sehem minn sittax (15/16) tal-proprjetà, jiġifieri aktar min-nofs mitlub mill-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Din il-proprjeta` ilha tinżamm in komproprjetà bejn ħafna nies, ċertament għal aktar minn ħmistax-il sena.

4. Ir-rikorrenti ma jridux jibqgħu aktar komproprjetarji in komun mal-intimat, li ma huwiex qiegħed jikkoopera biex jinstab il-bejgħ ta' din il-proprjetà.

5. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi sabu l-bejgħ ta' din il-proprjetà; fil-fatt b'konvenju datat it-3 ta' Frar 2022 flimkien obbligaw li jbiegħu, jittrasferixxu u jassenjaw din il-proprjetà għall-prezz ta' mija u għaxar elf ewro (€110,000), prezz li fil-fehma tal-esponenti huwa ġust u reali, ikkunsidrati ċ-ċirkostanzi tal-proprjetà, u d-diffikultajiet relatati mal-fatt illi hemm ħafna komproprjetarji. Il-konvenju huwa naturalment soġġett għall-ksib tad-debitu permess ta' din l-Onorabbli Qorti. Konsegwentement huma jixtiequ li din l-Onorabbli Qorti tordna l-esekuzzjoni tal-istess konvenju bil-bejgħ tal-proprjetà surriferita fl-intier tagħha, hekk kif maħsub fl-artikolu 495A.

6. Ir-rikorrenti qiegħdin jannettu prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom għandu ('B').

7. Dan il-bejgħ ma huwiex ta' preġudizzju għall-intimat stante li l-prezz tal-bejgħ huwa dak ġust u reali skont is-suq.

8. Għalhekk jeżistu l-elementi kollha mitluba mill-artikolu 495A biex din l-Onorabbli Qorti tkun tista' tawtorizza l-bejgħ.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tordna l-bejgħ tal-proprjeta' *ossia* l-fond ossia tal-fond urban ossia d-dar, bl-isem 'Madonna tal-Karmnu', li tinsab f'Trejqet il-Barrieri, Żurrieq, inkluż il-garaxx illi jinfed u jifforma parti integrali mill-istess dar mingħajr numru wkoll, kif deskritta aħjar fl-iskrittura ossia l-konvenju tat-3 ta' Frar 2022, u taħt il-kundizzjonijiet u l-pattijiet hemmhekk mifthema u/jew taħt dawk il-kundizzjonijiet li jogħġobha timponi din l-Onorabbli Qorti;

2. Tordna lir-Reġistratur tal-Qorti jippubblika kopja tar-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'Gazzetta Lokali ta' kuljum.

3. Tinnomina lin-Nutar Dottor Daniel Caruana, jew Nutar ieħor, sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment opportun u kwalunkwe att ieħor neċessarju jew aċċessorju għall-istess.

4. Tistabbilixxi jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun.

5. Taħtar Kuratur/i sabiex jidher/jidhru flok l-eventwali kontumaċi.

6. Tagħti dawk l-ordnijiet meqjusa neċessarji u opportuni skont iċ-ċirkostanzi.

Rat ir-Risposta ta' Anthony Zammit li permezz tagħha eċċepixxa illi :

i. Id-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-fond in kwistjoni għandu valur ferm aktar mill-€110,000 li huwa ttentat li jinbiegħ lil Michael u Ritienne Gristci, u dan stante li l-valur tas-suq ta' dawn il-fondi huwa ta' mill-inqas €350,000.

ii. Inoltre, trid tinġieb prova tar-riċerki tal-proprjeta' in kwistjoni peress illi jista' jagħti l-każ li din il-proprjeta' hija proprjeta' parafernali tal-missier u mhux akkwistata tul iż-żwieġ mill-mejta martu Carmela Zammit.

iii. Jekk din il-proprjeta' hija tal-komunjoni tal-akkwisti, allura d-dikjarazzjoni Dokument B hija korretta, imma jekk il-proprjeta' hija parafernali tal-mejjet John Zammit, allura l-eredi aħwa Zammit għandhom ottava parti indiviża kull wieħed.

iv. Għalhekk jinħtieġ illi jitqabbad perit a spejjeż proviżorjament tal-atturi sabiex jiġi stmat il-valur tal-proprjeta' in kwistjoni.

Rat li l-atturi ssodisfaw ir-rekwiżiti tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili[1] u ċjoe`:

"(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."

[1] Dok B a fol 8.

Rat in-nota tal-atturi ppreżentata fl-14 ta' Novembru 2022 li turi l-provenjenza tal-proprjeta` in kwistjoni flimkien ma' spjegazzjoni tal-ishma tal-partijiet.[2]

Rat il-verbal tagħha tat-23 ta' Mejju 2022 li permezz tiegħu ħatret lil Perit Marie Louise Caruana Galea bħala perit tekniku biex tikkonstata l-valur kummerċjali tal-proprjeta' fis-suq fid-data tal-preżentata tar-rikors.[3]

Rat ir-rapport mħejji mill-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentat fit-12 ta' Settembru 2022[4] li kkonstatat il-valur tal-proprjeta` *de quo* fis-somma ta' **€180,000.**

Rat il-verbal tagħha tas-27 ta' Settembru 2022 li permezz tiegħu, l-atturi ddikjaraw li lesti jobbligaw ruħhom li mal-bejgħ iħallsu lill-konvenut sehmu mill-prezz konstatat mill-Perit Tekniku u ċjoe` illi b'hekk il-konvenut jirċievi dak l-ammont dovut lilu daqs li kieku l-proprjeta' kellha tinbiegħ għal-prezz ta' €180,000. Fl-stess verbal, il-konvenut iddikjara li mhuwiex preparat biex ibigħ il-post skont it-talbiet tal-atturi u jemmen li fis-suq liberu, il-proprjeta' għandha valur aktar minn dak kif stmat mill-perit tekniku u għalhekk ma jaqbilx illi għandu jirċievi l-prezz kif indikat mill-perizja.[5]

Ma jidhirx li l-konvenut sejjer jiġi ppreġudikat jekk il-Qorti tordna l-bejgħ tal-proprjeta' bil-kondizzjoni illi l-valur tas-sehem indiviż tal-konvenut jiġi kalkolat billi jitqies illi l-valur tal-immobli fl-intier tiegħu huwa ta' €180,000 u mhux €110,000 kif hemm indikat fil-konvenju, anke billi l-konvenut ma ġab l-ebda prova tal-valur tal-proprjeta` kif mistenni minnu.

---

[2] Fol 50.
[3] Dok 16.
[4] Fol 21.
[5] Fol 40.

Irriżulta minn kalkoli li għamel in-Nutar Daniel Caruana[6] li sehem il-konvenut jikkonsisti f'3/40 mis-suċċessjoni ta' John Zammit u 3/320 mis-suċċessjoni ta' Rosaria Zammit; total ta' 27/320. Għalhekk is-sehem ta' 1/16 kif ikkalkulat fir-rikors promotur mhuwiex korrett. Sehem l-intimat mill-prezz qabel jitnaqqsu l-ispejjeż (gross) huwa għalhekk ta' 27/320 ta' €180,00 = €15,187.50.

Decide:

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

(1) Tilqa' in parte l-ewwel talba u tordna l-bejgħ tal-proprjeta' *ossia* l-fond urban ossia d-dar, bl-isem *Madonna tal-Karmnu*, li tinsab f'Trejqet il-Barrieri, Żurrieq, inkluż il-garaxx illi jinfed u jifforma parti integrali mill-istess dar mingħajr numru wkoll, kif deskritta aħjar fl-iskrittura ossia l-konvenju tat-3 ta' Frar 2022, ħlief għall-prezz fis-sens illi l-valur ta' sehem il-konvenut għandu jiġi kalkolat billi l-valur tal-immobbli għandu jitqies li huwa €180,000 u mhux €110,000; b'dan illi sehem l-intimat huwa ta' 27/320.

(2) Tilqa' t-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt talba u taħtar lin-Nutar Dottor Daniel Caruana, sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment opportun u kwalunkwe att ieħor neċessarju jew aċċessorju għall-istess f'ħin, jum u post li jistabbilixxi wara konsultazzjoni mal-partijiet - iżda ma jkunx marbut mal-kunsens tagħhom - fejn

[6] Fol 51.

għandu jsir il-bejgħ in kwistjoni tenut kont il-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju ħlief għal dak ordnat fl-ewwel paragrafu ta' dan id-decide, mhux iktar tard minn erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza; taħtar lill-Avukat Martha Mifsud bħala kuratur sabiex tirrappreżenta l-eventwali kontumaċi u tawtorizzaha sabiex tiddepożita s-sehem spettanti lill-konvenut mir-rikavat tal-imsemmi bejgħ taħt l-Awtorita' tal-Qorti f'każ li huwa jonqos li jidher jew li jaċċetta l-istess rikavat.

(3) Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet skont il-kwoti rispettivi tagħhom b'dan illi l-ispejjeż u drittijiet tal-kuratur għall-kontumaċi jitħallsu direttament mir-rikavat tal-bejgħ hawn awtorizzat qabel ma jiġi diviż bejn il-partijiet skont kif hawn deċiż.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA