QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tnejn (2) ta' Marzu 2023

Rikors Numru 564/2022 FDP

Fl-ismijiet

L-Avukat Elena Fenech (K.I 367597M) bħala mandatarju speċjali ta' Philip sive Filippo Farrugia (K.I 495836 M) u Alfred Farrugia (K.I 1185721 M)

vs

Dr Christopher Chircop u l-PL Daniel Aqulina nominati permezz ta' digriet tal-15 ta' Novembru 2022, bħala Kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw sidien isimhom mhux magħrufa

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 27 ta' Ġunju 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti nomine talbet is-segwenti:

   Illi r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond bl-arja tiegħu bin-numru 17, Our Lady of Angel Street, Ħaż-Żebbuġ, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, hekk kif indikat fil-kuntratt ta' xiri u bejgħ, anness u mmarkat (Dok PAF 1);

   Illi r-rikorrenti għandhom sehem ta' wieħed minn tlieta (1/3) parti indiviża kull wieħed u ċioe flimkien għandhom is-sehem ta' żewġ terzi (2/3) mill-proprjeta' de quo liema sehem ippervjena mix-xiri u bejgħ bejn ħuhom Giuseppe Farrugia u ommhom Salvina Farrugia li dehret fl-interess tagħhom;

   Illi l-proprjetà ilha miżmuma fi stat ta' komunjoni għal iktar minn ħamsin (50) sena u ebda wieħed mill-komproprjetarji ma ħa azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tagħha u għaldaqstant ġie sodisfatt ir-rekwiżit

li l-imsemmija propjeta' tkun inżammet in komun għal aktar minn tlett (3) snin skond dak provdut fl-artikolu 495A(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi r-rikorrenti sal-lum il-ġurnata ma jafux lil min jappartjeni s-sehem rimanenti ta' terz indiviż tal-proprjeta';

Illi r-rikorrenti ma jixtieqx jibqgħu fi stat ta' komunjoni u jixtiequ jbiegħu l-proprjeta';

Illi r-rikorrenti daħlu f'konvenju ma' Krista Montefort fil-preżenza tan-Nutar Rebekah Tabone fit-18 ta' Frar 2022, dokument anness u mmarkat (Dok PAF 2), fejn l-esponenti obbligaw ruħhom li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu lil Krista Montefort li minn naħa tagħha obbligat ruħha li tixtri u takkwista l-fond, numerat uffiċjalment sbatax (17), fi Triq Our Lady of Angel Street, f' Ħaż-Żebbuġ, u dana versu l-prezz ta' mija ħamsa u disgħin elf Euro (€ 195, 000.00) u soġġett għall-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati, fosthom li l-bejgħ jiġi awtorizzat mill-Qorti;

Illi r-rikorrenti ma humiex f'pożizzjoni li jbiegħu l-intier tal-fond in kwistjoni stante illi hemm il-porzjon indiviż hawn fuq imsemmi ta' sidien mhux magħrufa;

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;

Illi l-bejgħ in kwistjoni huwa vantaġġjuż għall-partijiet kollha;

Illi kontestwalment mal-preżenti rikors ġuramentat, r-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(4) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta, dokumenti annessi u mmarkati (Dok PAF 3 u PAF 4);

Għaldaqstant, in vista tal-premess l-esponenti nomine bir-rispett jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex a tenur tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dispożizzjonijiet rilevanti oħra tal-istess Kapitolu 16:

1. Prevja d-dikjarazzjoni li l-bejgħ kontemplat fil-konvenju ffirmat fit-18 ta' Frar 2022 huwa wieħed vantaġġjuż għall-ko-proprjetarji, tawtorizza li jsir il-bejgħ tal-proprjetà immobbli, senjatament il-fond numerat uffiċjalment sbatax (17), fi Triq Our Lady of Angel Street, Ħaż-Żebbuġ u dana versu l-pattijiet u kundizzjonijiet imfissra fil-konvenju tat-18 ta' Frar 2022 (Dok PAF 1);

2. Tistabilixxi l-ħin, il-jum u l-post fejn għandu jsir it-trasferiment;

3. Taħtar lin-Nutar Rebekah Tabone sabiex tippubblika l-att ta' kompravendità relattiv;

4. Taħtar kuraturi sabiex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-Nutar għall-kuntratt u sabiex jirċievu l-prezz għas-sehem li jkunu qed jirrapreżentaw u dan taħt dawk l-ordinijiet u direttivi li jidrilha xierqa.

2. Rat illi fis-27 ta' Ġunju 2022, sar rikors għal nomina ta' Kuraturi Deputati, liema talba ġiet milqugħa fil-15 ta' Novembru 2022 fejn ġew nominati l-Avukat Dr Christopher Chircop u l-PL Daniel Aquilna bħala Kuraturi Deputati.

3. Rat illi fil-15 ta' Novembru 2022, ir-rikorrent ippreżentaw rikors fejn talbu illi r-rikorrent kellhom ibagħtu l-ispejjeż ta' 2/3 tal-kawża, stante illi t-terz rimamenti jappartjeni lill ħuhom Paul Farrugia, liema talba ġiet miċħuda peress illi deċiżjoni tingħata biss fis-sentenza finali.

4. Rat ir-risposta tal-Kuraturi Deputati ppreżentata fit-23 ta' Novembru 2022 (fol 80), fejn laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

    1. *Illi huma r-rikorrenti li għandhom il-piż tal-prova u ċioe illi permezz tal-provi mressqa minnhom jridu jikkonvinċu lil dina l-Onorabbli Qorti ili l-allegazzjonijiet li l-istess rikorrenti qegħdin jagħmlu huma fondati.*

    2. *Illi jeħtieġ li jigi ppruvat li l-valur tal-bejgħ tal-propjeta huwa wieħed reali u ġust.*

    3. *Illi l-esponenti f'dan l-istadju jiddikjaraw li m'għandhomx konoxxenza tal-fatti ta' dan il-kaz u għaldaqstant qegħdin jirriservaw id-dritt li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri jekk huma jsiru konoxxenti ta' fatti relatati ma' dan il-każ.*

5. Rat l-affidavit ta' **Alfred Farrugia** ippreżentat fl-24 ta' Novembru 2022.

6. Rat l-affidavit ta' **Philip Farrugia** ippreżentat fl-24 ta' Novembru 2022.

7. Rat il-konvenju ta' bejgħ tal-fond 17, Our Lady of Angel Street Żebbuġ, Malta, datat 18 ta' Frar 2022 (fol 9) u estiż sa' Mejju 2023 fid-29 ta' Settembru 2022 (fol 79).

8. Rat ir-rapport maħluf tal-**Perit Nicholas Vella Gatt**, ippreżentat fl-20 ta' Diċembru 2022 u minnu maħluf fis-26 ta' Jannar 2023. (fol 87)

9. Rat illi fl-24 ta' Jannar 2023, ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi.

10. Rat illi fl-20 ta' Frar 2023 il-Kuratur Deputat għarraf illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.

11. Rat illi fl-20 ta' Frar 2023, il-kawża thalliet għas-sentenza.

12. Jirriżulta illi r-rikorrenti, flimkien ma' ħuhom Pawlu, kienu akkwistaw il-fond mingħand ħuhom Giuseppe Farrugia, fit-22 ta' Lulju 1970, fejn dehret ommhom, Salvina Farrugia, għan-nom tagħhom. F'tali akkwist, Giuseppe Farrugia kellu d-dritt jibqa' jgħix fil-fond sakemm imut.

13. Jirriżulta illi Philip Farrugia emigra ġewwa l-Awstralja fis-sena 1954 u ftit snin wara emigra r-rikorrent l-ieħor Alfred Farrugia.

14. Jirriżulta illi ħuhom Paul Farrugia emigra ġewwa l-Kanada.

15. Jirriżulta li Giuseppe Farrugia miet fl-24 ta' Awissu 1994 filwaqt illi ommhom mietet fl-1 ta' Jannar 2000.

16. Jirriżulta illi ħuhom Paul Farrugia miet fil-11 ta' April 2014.

17. Jirriżulta illi għalkemm ippruvaw jikkomunikaw mal-eredi ta' ħuhom Paul Farrugia, ma rnexxielhom jikkomunikaw ma ħadd u għalhekk, meta ġew biex ibiegħu l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 17, Our Lady of Angel Street, Żebbuġ, huma kellhom ta' bilfors jagħmlu s-segwenti proċedura.

18. Jirriżulta illi, permezz ta' rapport peritali tal-Perit Nicholas Vella Gatt, huwa stabilixxa illi l-valur tal-fond kien ta' €180,000.

19. Jirriżulta illi l-prezz indikat fil-konvenju tat-18 ta' Frar 2022 debitament estiż, ġie miftiehem illi l-fond jinbiegħ bil-prezz ta' €195,000.

20. Jirriżulta, għalhekk, illi l-prezz li għalih qed jinbiegħ il-fond, jidher illi huwa wieħed ġust u li ma jippreġudikax id-drittijiet tas-sidien l-oħra mhux magħrufa.

21. Jirriżulta illi jidher ċar illi l-propjeta hija inkomun bejn il-partijiet għal aktar minn tlett snin w illi r-rikorrenti tilfu kwalsiasi kuntatt tal-eredi ta' ħuhom Paul Farrugia.

22. Jirriżulta, għalhekk, illi t-talba rikorrenti timmerita illi tiġi milqugħa.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Kuraturi Deputati, u għalhekk:

Tilqa' t-talba kif dedottż u, konsegwentement:

Tiddikjara illi li l-bejgħ kontemplat fil-konvenju ffirmat fit-18 ta' Frar 2022, kif estiż fid-29 ta' Settembru 2022, huwa wieħed vantaġġjuż għall-ko-proprjetarji, u għalhekk;

Tawtorizza li jsir il-bejgħ tal-proprjetà immobbli, senjatament il-fond numerat uffiċjalment sbatax (17), fi Triq Our Lady of Angel Street, Ħaż-Żebbuġ u dana versu l-pattijiet u kundizzjonijiet imfissra fil-konvenju tat-18 ta' Frar 2022;

Taħtar lin-Nutar Rebekah Tabone sabiex tippubblika l-att ta' kompravendità relattiv;

Tawtorizza lill-istess Nutar Rebekah Tabone sabiex tippubblika l-atti finali sa xagħrejn millum, ġewwa l-uffiċini tagħha jew post ieħor minnha meqjus opportun;

Taħtar lill Kuraturi Deputat odjern, Dr Christopher Chircop, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-Nutar għall-kuntratt;

Tordna illi s-sehem tas-sidien mhux magħrufa, ossija ta' terz, jiġi depositat fir-Reġistru tal-Qorti sabiex tiġi eventwalment żbankata minn min għandu dritt, liema depositu għandu jsir, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż illi din il-Qorti ser tipprovdi dwarhom, permezz ta' ċedola ta' depositu, illi kopja tagħha għandha tiġi ppreżentata fl-atti ta' tali kawża sabiex tifforma parti mill-inkartament tal-kawża.

Dwar Spejjeż tal-proċeduri odjerni, l-Ispejjeż u Drittijiet tal-Kuratur Deputati għandhom jitnaqqsu mis-sehem tas-sidien mhux magħrufa filwaqt illi l-ispejjeż tar-rikorrenti għandhom ikunu żewġ terzi a kariku tagħhom u terz ieħor a kariku tas-sidien mhux magħrufa, fejn tali spejjeż għandhom jitnaqqsu mis-sehem tas-sidien mhux magħrufa u jintraddu lir-rikorrenti.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur