QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' MEJJU 2023

Kawża Numru: 5

Rik. Ġur. 352/2021 RGM

**Evellina sive Velina Vidal (K.I. 429725M), Mary Abela (K.I. 306634M),
Joseph Spiteri (K.I. 627361M), Paul Spiteri, (K.I. 23776M),
Mark Anthony Spiteri, (K..I. 478481M), Marica Spiteri (K.I. 158085M),
Rita Micallef (K.I. 694560M). Annie Spiteri (K.I. 11132M),
Simeon sive Simone Bonello (K.I. 196068M), Carmel sive
Charles Spiteri (K.I. 512052M), Miriam Camilleri (K.I. 466756M),
Spiridione Curmi (K.I. 694959M),Joseph Curmi (K.I. 197262M),
Carmel Curmi (K.I. 139853M), Raymund Curmi (K.I. 76657M),
Francis Curmi (K.I. 10066M), Martina sive Marthese Miceli (K.I. 277054M),
Joanna sive Antida Baldacchino (K.I. 924147M),
Paul Bonello (K.I. 248964M), Emanuel Bonello (K.I. Numru 319840M),
Maria Dolores *sive* Dorianne Zappala (K.I. 184268M),
Josianne Suda (K.I. 389670M), Antonio Gatt (K.I. 351636M),
Anna Maria Buttigieg (K.I. 737651M), f'isimha proprju u bħala mandatarju speċjali ta' l-assenti Vincenza Caruana, mwielda l-Belt Valletta, fit-8 ta' Mejju 1936 u l-assenti Emanuel sive Leli Buttigieg, mwieled il-Belt Valletta, fid-29 ta' Settembru 1930;
Anna Fiorella Pace (K.I. 403470M), Doriana Buttigieg (K.I. 508681M),
Nicolette Gatt (K.I. 247189M),**

Rosa Pace (K.I. 390448M) f'isimha proprju u bħala mandatarju speċjali ta' l-assenti Joseph Buttigieg, detentur tal-Passaport Ingliż bin-Numru 522669515, Mario Buttigieg (K.I. 95354M), Francis Buttigieg, detentur tal-Passaport Ingliz bin-Numru 519283194, Anthony Buttigieg, residenti Londra, L-inghilterra, Carmelo Buttigieg (K.I. 107958M), u Johnny Buttigieg, detentur tal-Passaport Ingliz bin-Numru 575341616;
Emanuela Azzopardi (K.I. 698951M), Louise Mallia (K.I. 297757M),
Salvina Azzopardi (K.I. 514055M), Josephine *sive* Josette Bugeja (K.I. 330567M),
Helen Azzopardi (K.I. 599961M), Giovanna Dolores *sive* Joan
Camilleri (K.I. 264658M), Spiridione *sive* **Siro Zerafa (K.I. 26460M),**
Francis Pace (K.I. 348241M), Maria Dolores Gauci (K.I. 570748M),
Carmel Pace (K.I. 528953M), Helen Pace (K.I. 626449M),
Maria Pace (K.I. 348241M), Igino Ellul (K.I. 424835M),
Anna Fenech (K.I. 371764M), Robert Portelli(K.I. (K.I. 366851M),
Alice Spiteri(K.I. 905248M), Antonia Fabri (K.I. (K.I. 733554M),
Georgina Abela (K.I. (K.I. 297160M), Maria Anna Agius (K.I. (K.I. 224350M),
Josephine Mifsud (K.I. 902647M), Mario Farrugia (K.I. 724535M),
Loranne Vella (K.I. 30672G), Karlvin Ciappara (K.I. 609183M),
Alfred Buttigieg (K.I. 878049M), Josephine Grech (K.I. 558841M),
Carmela *sive* **Lilian Agius (K.I. 858344M),**
Joseph Spiteri (K.I. 189745M, f'ismu proprju u bħala mandatarju speċjali ta' l-assenti Melanie Howell, detentriċi tal-Passaport Amerikan bin-Numru 597378401;
Dolores *sive* **Doreen Amato (K.I. 241956M),**
John sive John Baptist Camilleri (K.I. 634544M), f'ismu proprju u kif ukoll bħala mandatarju ta' l-assenti Francis Camilleri detentur tal-Passaport Awstraljan bin-Numru PA8234187, Suor Maria Bianca Camilleri (Laika Carmelina Camilleri) u ta' Mario Scicluna, detentur tal-Passaport Awstraljan bin-Numru N7422017;
Sister Vitorina Camilleri (laika Vincenza sive Censa Camilleri) (K.I. 450941M),
Mary Schembri (K.I. 383340M), Roberta Grech (K.I. 56478M),
Anna Bondin (K.I. 164349M), Roderick sive Roderigo-Alfred Cutajar (K.I. 210371M),
Loridana Cutajar (K.I. 273377M), Carlos Spiteri (K.I. 148078M),
Franco Spiteri (K.I. 37481M),
Raymond Gauci (K.I. 320257M), f'ismu proprju u bħala mandatarju speċjali ta' l-assenti Paul Gauci, detentur tal-Passaport Awstraljan bin-Numru 42855725;
Anna Zammit (K.I. 662555M), Emanuela sive Lilian Gauci (K.I. 474050M),
Margaret Puglisi (K.I. 619053M), Vincent Gauci (K.I. 708445M),
John Chircop (K.I. 239263M), Emanuel Chircop (K.I. 28865M;
Joseph Chircop (K.I. 431659M), Mary Louise Cini (K.I. 201571M),
Stephen Chircop (K.I. 251666M), Carmel Chircop (K.I. 431759M),
Kevin Chircop (K.I. 281272M),

Carmen Coleiro (K.I. 809259M, li qed tidher bħala kuratur *ad litem* tal-minuri Deborah Lee Buttigieg Coleiro (K.I. 11003L) u l-minuri Yose Buttigieg Coleiro (K.I. 10903L)

vs.

Anthony Ciappara (K.I. 296536M), Romano Cutajar (K.I. 315948M) u b'digriet tas-7 ta' Frar 2022 stante l-mewt ta' Anthony Ciappara (K.I. 296536M) fil-mori tal-kawża, l-ġudizzju f'ismu ġie trasfuż f'isem John Fenech u b'digriet tas-17 ta' Frar 2020 Dr Daniel Attard u Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer nominati bħala Kuraturi Deputati sabiex jirrapreżentaw lill-eredi mhux magħrufa ta' Doris Abdilla, Emanuel Spiteri, Anthony Buttigieg, Joseph Buttigieg u Suor Salvatorina Camilleri, ilkoll sidien mhux magħrufa tas-sehem indiviż rimanenti tal-fondi bin-Numru 29,30,31,32,33,34 sitwati ġewwa Triq Sant' Anna, il-Belt Valletta, il-fond bin-Numru 93, Triq San Duminku, il-Belt Valletta u l-fond Numru 3, Triq il-Gendus, il-Belt Valletta.

Il-Qorti

1. Rat ir-rikors tal-atturi ppreżentat fl-20 t'April 2021 fejn permezz tiegħu ppremettew li

"1. Illi l-esponenti huma kollha komproprjetarji f'ishma mhux indaqs, tal-fond bin-Numru, 29, Triq Sant' Anna, il-Belt Valletta, Numru 30, Triq Sant' Anna, il-Belt Valletta, Numru 31, Triq Sant' Anna, il-Belt Valletta, Numru 32, Triq Sant' Anna, il-Belt Valletta, Numru 33, Triq Sant' Anna, il-Belt Valletta, 34, Triq Sant' Anna, il-Belt Valletta, u kif ukoll tal-fond numru 93, Triq San Duminku, il-Belt Valletta, u l-fond Numru 3, Triq il-Gendus, il-Belt Valletta, lkoll imsemmija aktar 'l quddiem bħala 'l-Proprjeta';

2. Illi l-Proprjeta' oriġinarjament ġiet akkwistata minn Francesco Spiteri, waqt iż-żwieġ ma' Vincenza Spiteri, permezz ta' kuntratt datat l-ewwel (1) ta' Ottubru elf disa' mija u tmienja u erbgħin (1948), fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami, kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. A;

3. Illi wara l-mewt ta' l-imsemmi Francesco Spiteri u permezz taż-żewġ testmenti *unica charta* tiegħu datati tlieta u għoxrin (23) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija sebgħa u għoxrin (1927) u ħamsa u għoxrin (25) ta' April tas-sena elf disa' mija u tletin (1930) rispettivament, fost dispożizzjonijiet oħrajn, huwa nnomina u istitwixxa bħala eredi universali tiegħu d-disat (9) tfal tiegħu, u ċioe Annunziata Buttigieg, Carmelo Spiteri, Giuseppe Spiteri, Giovanna Zerafa, Carmela Camilleri, Antonia Pace, Igina Farrugia, Maria Buttigieg u Paolo Spiteri. Jingħad għal kull buon fini illi Carmelo Spiteri miet bla tfal u qabel missieru Francesco Spiteri;

4. Illi l-imsemmija Vincenza Spiteri biegħet is-sehem tagħha tal-Proprjeta' lit-tfal tagħha, u ċioe lill-imsemmija Annunziata Buttigieg (waqt iż-żwieġ ma' Carmelo Buttigieg), Giuseppe Spiteri (waqt iż-żwieġ ma' Mary *sive* Marietta Spiteri), Giovanna Zerafa, Carmela Camilleri (waqt iż-żwieġ ma' Salvatore Camilleri), Antonia Pace (waqt iż-żwieġ ma' Vincenzo Pace), Igina Farrugia (waqt iż-żwieġ ma' Carmelo Farrugia), Maria Buttigieg (waqt iż-żwieġ ma' Paolo Buttigieg), u Paolo Spiteri (waqt iż-żwieġ ma' Mary Spiteri), u dana permezz ta' kuntratt datat sitta (6) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u tnejn u ħamsin (1952), fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius, kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. B;

5. Illi sussegwentement għal dan, il-Proprjeta' ddevolviet għal fuq l-esponenti, *qua* sidien kurrenti, permezz ta' serje ta' trasferimenti sia inter-vivos u kif ukoll trasferimenti *causa mortis*, u dan kif jirriżulta mill-provenjenza dettaljata tal-Proprjeta' mħejjija minn Nutar Dr. Timothy Ellis (hawn annessa u mmarkata bħala Dok. C) u mill-arblu ġeneoloġiku kkonfermat bil-ġurament skond l-anness affidavit mmarkat Dok D;

6. Illi għalhekk, l-esponenti bejniethom għandhom l-akbar għadd ta' ishma indiviż tal-Proprjeta' u dana stante li bejniethom iżommu ħames mija u tmenin minn sitt

mija u disgħa u għoxrin (580 / 629) ishma u dana kif dettaljat fl-affidavit magħmul minn Nutar Dr. Timothy Ellis fl-erbatax (14) ta' April tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), (hawn annessa u mmarkata bħala Dok. E);

7. Illi fir-rigward tas-sehem rimanenti ta' disgħa u erbgħin minn sitt mija u disgħa u għoxrin (49 / 929) kif jirriżulta mill-istess Affidavit (Dok. E) dawn jappartjenu lill Romano Cutajar, Anthony Ciappara, u lill-eredi mhux magħrufa ta' Doris Abdilla, ta' Emanuel Spiteri, Anthony Buttigieg, Joseph Buttigieg u Suor Salvatorina Camilleri, fis-sehem rispettiv tagħhom;

8. Illi għalhekk, l-esponenti komproprjetarji ilhom fi stat ta' komunjoni għal aktar minn tlett (3) snin, u sa fejn jafu huma ħadd mis-sidien ma beda ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-fond *de quo* miżmum in komuni bejn il-partijiet odjerni;

9. Illi għalhekk l-esponenti, li huma l-akbar għadd ta' kompropjetarji, qablu illi jsir il-bejgħ tal-Proprjeta' *de quo*, u fil-fatt sabu l-bejgħ tagħha versu l-prezz ta' tlett mija u erbat elef ewro (€304,000), u eventwalment iffirmaw konvenju fil-ħdax (11) ta' Diċembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) quddiem in-Nutar Dr. Timothy Ellis, u permezz ta' liema konvenju huma ntrabtu illi jbiegħu parti mill-Proprjeta', u ċioe il-fondi Numru, disgħa u għoxrin (29), wieħed u tletin (31), tnejn u tletin (32) u tlieta u tletin (33) kollha sitwati ġewwa Triq Sant' Anna, il-Belt Valletta lill-Doreen (Maria Doloes) Magri, u l-parti l-oħra, u ċioe il-fondi Numru tletin (30) u numru erba' u tletin (34) ġewwa Triq Sant'Anna, il-Belt Valletta, il-fond numru tlieta u disgħin (93) Triq San Duminku (kantuniera ma' Triq il-Gendus), il-Belt Valletta u l-fond Numru tlieta (3), Triq il-Gendus, il-Belt Valletta, lil Michael Galea u Kristine sive Kristen Buhagiar, li da parti tagħhom kollha ntrabtu li jakkwistaw l-istess fondi, versu l-prezz hawn fuq imsemmi, u kif soġġett għall-pattijiet u kundizzjonijiet kontenuti fl-istess konvenju, kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. F;

10. Illi sussegwentement għall-iffirmar tal-konvenju ta' dan il-bejgħ, ġew iffirmati dikjarazzjonijiet ta' ratifiki minn dawk il-komproprjetarji qua esponenti illi ma kienux dehru fuq il-konvenju oriġinali, kopja tagħhom hawn annessi u mmarkati bħala Dok. G sa Dok. N;

11. Illi l-prezz miftehem tal-Proprjeta' *de quo* huwa ġust u reali u jirrefletti l-valur tas-suq, u dana kif jirriżulta mill-istejjem mħejjija mill-Perit Ivan Bondin u l-Perit Catherine Galea, datati sbatax (17) ta' Marzu tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u fis-sitta u għoxrin (26) ta' Frar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) rispettivament, hawn annessi u mmarkati bħala Dok. O u Dok. P;

12. Illi huwa konsegwenzjali għalhekk illi la Anthony Ciappara, la Romano Cutajar, u lanqas is-sid jew sidien mhux magħrufa, ma humiex ser jiġu ppreġudikati, bl-ebda mod, minn tali bejgħ tal-fond de quo;

13. Illi ma teżisti ebda raġuni valida fil-liġi għaliex dina l-Onorabbli Qorti m'għandiex tordna u tawtorizza dan il-bejgħ tal-Proprjeta' bil-prezz fuq indikat u skond it-termini u kundizzjonijiet indikati fil-konvenju ffirmat fil-ħdax (11) ta' Diċembru tas-sena elfejn u dsatax (2019), u kif sussegwentement ratifikat;

14. Illi dawn il-fatti huma magħrufa personalment mill-esponenti;

15. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant, u għar-raġunijiet fuq premessi, jgħidu l-konvenuti għaliex dina l-Onorabbli Qorti m'għandiex:

a. Tawtorizza l-bejgħ tal-fondi bin-Numru, disgħa u għoxrin (29), wieħed u tletin (31), tnejn u tletin (32) u tlieta u tletin (33) kollha sitwati ġewwa Triq Sant' Anna, il-Belt Valletta, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom lill-Doreen (Maria Dolores) Magri, u tordna u tawtorizza l-bejgħ tal-fondi Numru tletin (30) u erba' u tletin (34) ġewwa Triq Sant'Anna, il-Belt Valletta, il-fond Numru tlieta u disgħin (93) Triq San Duminku (kantuniera ma Triq il-Gendus), il-Belt Vallletta u l-fond Numru tlieta (3), Triq il-Gendus, il-Belt Valletta, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom lil Michael Galea u Kristine sive Kristen Buhagiar, u dana versu l-prezz u taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha ndikati fil-konvenju ffirmat fil-ħdax (11) ta' Diċembru tas-sena elfejn u dsatax (2019), quddiem in-Nutar Dr. Timothy Ellis, u dana ai termini ta' l-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u d-disposizzjonijiet rilevanti l-oħra tal-istess Kapitolu 16;

b. Tiffissa jum, lok, u ħin għal publikazzjoni ta' l-att finali ta' bejgħ u trasferiment, u jekk ikun meħtieġ, għall-publikazzjoni ta' kull att ieħor pubbliku u / jew dikjarazzjonijiet u / jew atti aċċessorju għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi ppublikat u nsinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment, inkluż dikjarazzjonijiet *causa mortis;*

c. Taħtar lin-Nutar Dr. Timothy Ellis, li rrediġa l-konvenju, sabiex jippubblika l-att finali ta' bejgħ bejn il-partijiet kollha fuq imsemmija, u sabiex jippubblika kull att ieħor pubbliku u / jew dikjarazzjonijiet u / jew atti aċċessorju għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi ppublikat u nsinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment fil-jum, ħin u post li jiġu ffissati minn dina l-Onorabbli Qorti, inkluż dikjarazzjonijiejt *causa mortis;*

d. Taħtar Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lil Anthony Ciappara, Romano Cutajar, u lis-sid jew sidien mhux magħrufa u / jew kull eventwali kontumaċi

fuq il-kuntratt ta’ bejgħ u trasferiment relattiv, u jekk ikun meħtieġ, għall-publikazzjoni ta’ kull att ieħor pubbliku u / jew dikjarazzjonijiet u / jew atti aċċessorju għall-att finali ta’ bejgħ u trasferiment li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista’ jiġi ppublikat u nsinwat l-att finali ta’ bejgħ u trasferiment, inkluż dikjarazzjonijiet *causa mortis;*”

2. Rat ir-risposta tal-konvenut Anthony Ciappara kif rappreżentat minn John Fenech, ippreżentata fis-26 ta’ Lulju 2021 fejn eċċepixxa li huwa qatt ma ġie avviċinat u / jew infurmat bin-negozju li kien sar fir-rigward tal-fondi indikati mill-attur u liema sar jaf biss tramite dwarn il-proċeduri u għaldaqstant l-ispejjeż għandhom kollha jkunu kontra l-istess atturi. Eċċepixxa wkoll li jekk dejjem jiġi aċċertat li l-prezz indikat ikun vantaġġjuż, huwa ma jsib ebda oġġezzjoni li jsir il-bejgħ.

3. Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati ppreżentata fl-5 ta’ April 2022 fejn iddikjaraw li m’huwmiex edotti mill-fatti.

4. Rat l-atti kollha tal-kawża.

5. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi ppreżentata fil-15 ta’ Diċembru 2022[1] kif ukoll in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ John Fenech bħala l-eredi tal-mejjet Anthony Ciappara ippreżentata fl-10 ta’ Mejju 2023.

6. Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

L-azzjoni

7. Permezz tal-kawża odjerna l-atturi qegħdin jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti għall-bejgħ tas-segwenti djar (minn issa ‘l quddiem il-proprjeta) li tagħhom, flimkien mal-konvenuti, huma koproprjetarji f’ishma mhux indaqs:

[1] Fol 250 et seq tal-proċess.

a. 29, Triq Sant' Anna, Valletta
b. 30, Triq Sant' Anna, Valletta
c. 31, Triq Sant' Anna, Valletta
d. 32, Triq Sant' Anna, Valletta
e. 33, Triq Sant' Anna, Valletta
f. 34, Triq Sant' Anna, Valletta
g. 93, Triq San Duminku, Valleta
h. 3, Triq il-Gendus, Valletta

Dan il-bejgħ qiegħed jintalab li jsir fil-prezz ta' tlett mija u erbat elef ewro (€304,000) u dan skont konvenju li l-atturi iffirmaw fil-11 ta' Diċembru 2019 quddiem in-Nutar Dr. Timothy Ellis.

8. Il-Qorti għalhekk jeħtiġilha tikkunsidra jekk għandhiex tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetà de quo ai termini tal-**Artikolu 495A tal-Kapitolu 16**.

Ikkunsidrat

9. L-atturi qegħdin jagħmlu użu mill-proċedura maħsuba taħt l-**Artikolu 495A** tal-Kodiċi Ċivili. L-Ewwel sub-artikolu ta' dan l-artikolu jipprovdi s-segwenti:

"(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 jiftiehmu 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."

10. L-istess Artikolu jkompli billi jiddelinja r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti mal-preżentata tar-rikors:

> "(2) It-talba lill-qorti għandha **ssir permezz ta' rikors** li <u>miegħu jkun hemm annessa</u> **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."

11. 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. Fis-sentenza **Aloysius Farrugia et vs. Dr Josette Sultana et noe** deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fil-31 ta' Mejju 2017 ġie ritenut li:

> "L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta' fl-intier taghha, meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment fl-intier tal-proprjeta' in komun."[2]

12. Għalkemm din il-liġi tista' tiġi interpretata bħala bejgħ furzat għar-rigward tal-minoranza dissendenti, huwa d-dover tal-Qorti li tara u tassigura li ma jsirx abbuż jew sfruttament u li l-minoranza ma tbagħti ebda preġudizzju. Kif ingħad fis-

[2] Ara wkoll **David Abela noe vs. Dr. Simon Micallef Stafrace noe** deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fit-30 ta' Ġunju 2011.

sentenza mogħtija fis-6 ta' Frar 2017 mill-Prim'Awla diversament preseduta fl-ismijiet **Josephine Grech pro et noe vs. George Joseph Parnis**[3]:

> "l-artikolu 495A tal-Kap 16 huwa eżemplari eċċelenti ta' dan il-kompromess. Propjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn għaxar snin [Jew ghal tlett snin fil-każ ta' wirt li jigi fis-sehh wara l-1 ta' April, 2016], li huwa diġa perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ppreġudikati. Għalhekk mhux bizzejjed li jigu ppreġudikati, imma jinħtieg li jkunu gravament ippreġudikati. Hawn il-leġislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jingiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir; il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi mminat l-iskop kollu tal-precitat artikolu 495A tal-Kap 12."

13. Jgħodd ukoll dak li rreteniet il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża fl-ismijiet **Nutar Richard Vella Laurenti et vs John Vella Laurenti et** (App Ċiv 956/15) deċiża fis-27 ta' Jannar 2017 u ċioe "*Meta l-ligi fl-artikolu msemmi ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-propjeta' in kwistjoni jkun biex wiehed juza terminu bl-ingliz " manuifestly unfair" ghad-dissident*."

Ikkunsidrat

14. L-Artikolu 495A (2) jelenka d-dokumenti li għandhom jiġu annessi mar-rikors promotur:

    a) dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ;

[3] Ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 t'Ottubru 2017. Ara wkoll **Shirley Cardona et vs. Victor Bonanno** deċiża mill-Prim'Awla fl-4 t'April 2016.

b) prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu; u
c) il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ.

15. Mar-rikors promotur l-atturi ppreżentaw affidavit tan-Nutar Dr. Timothy Ellis fejn miegħu annetta elenku dettaljat tal-provenjenza tal-proprjeta.[4] Ġie ppreżentat ukoll arblu ġeneoloġiku kkonfermat bil-ġurament mill-atturi Alfred Buttigieg, Francis Pace, Mario Farrugia u Joseph Spiteri.[5] L-atturi ppreżentaw ukoll affidavit ieħor tan-Nutar Dr. Timothy Ellis fejn miegħu annetta prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed mill-atturi u konvenuti għandhom.[6] Anness mar-rikors promotur ġie ukoll mehmuż il-konvenju li juri l-prezz, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-bejgħ. Flimkien ma numru ta' ratifikazzjonijiet li saru sussegwenti għall-konvenju.[7] Finalment ġie wkoll ippreżentat rapport tal-Perit Ivan Bondin datat 17 ta' Marzu 2021[8] kif ukoll rapport ieħor tal-Perit Catheine Galea imħejji fis-26 ta' Frar 2021[9].

16. Għalkemm huwa minnu li l-atturi naqsu milli jippreżentaw dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ, din il-Qorti tinnota li l-konvenju flimkien mar-ratifikazzjonijiet tal-istess kien iffirmat mill-atturi li minnu nnifsu hija dikjarazzjoni suffiċjenti li juri li hemm qbil minnhom li jsir il-bejgħ.[10] Ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Margaret Galea et vs. Victoria Galea** deċiża fl-4 ta' Frar 2019 li "*id-dikjarazzjoni tas-sidien għandha tiġi kkunsidrata bħala parti integrali mir-rikors promutur, li lanqas ma kellu għalfejn jinħalef mill-parti li ppreżentatu*."

[4] Fol 13 et seq tal-proċess.
[5] Fol 138 – 140 tal-proċess.
[6] Fol 142 tal-proċess.
[7] Fol 143 et seq tal-proċess.
[8] Fol 157 tal-proċess.
[9] Fol 158 et seq tal-proċess.
[10] Ara **Emmanuel Spagnol et vs. Angelo Mallia et** deċiża minn din il-Qorti kif preseduta mogħtija fit-28 t'Ottubru 2021.

17. F'dan ir-rigward il-Qorti għalhekk tqis li r-rekwiżiti msemmija f'Artikolu 495A (2) ġew sodisfatti mill-atturi.

Ikkunsidrat

Validita tar-risposta ġuramentata

18. Fin-nota ta' sottomissjonijiet, l-atturi resqu l-osservazzjonijiet tagħhom fir-rigward tal-ammissibilita tar-risposta tal-konvenut Anthony Ciappara u dan stante li ġiet ippreżentata u kkonfermata bil-ġurament minn John Fenech, li huwa prokuratura ġenerali tal-konvenut Anthony Ciappara u dan peress li dan tal-aħħar għadu ħaj u preżenti f'Malta u ma nġabet ebda prova biex turi li dan kien inkapaċi skont il-liġi.

19. Tali kontestazzjoni qatt ma tqajmet waqt il-prosegwiment tal-kawża, mingħajr il-possibilita allura li l-konvenut Anthony Ciappara iressaq il-provi fir-rigward. M'huwiex lok li eccezzjonijiet ta' din ix-xorta jitqajmu f'dan l-istadju. Di piu mar-risposta hemm anness ukoll l-prokura flimkien maċ-ċertifikat mediku ta' Dr. Mark Xuereb[11], liema ċertifikat ma ġiex ikkontestat u wisq anqas ma nġabet prova kontrarja dwar il-kapaċita tal-konvenut Anthony Ciappara.

20. Ai termini tal-**Artikolu 1865 (2)** tal-Kapitolu 16 "*mandatarju jista' wkoll, bis-setgħa hawn fuq imsemmija, ikun konvenut fl-isem tal-mandant, f'kawżi li għandhom x'jaqsmu mal-affari li tidħol fil-mandat*." It-tmien premessa tal-prokura speċifikament tipprovdi li John Fenech jista' jidher bħala konvenut bis-setgħat mogħtija fl-Artikolu 1856 tal-Kapitolu 16.

21. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti ma tarax raġuni valida għalfejn tali sottomissjonijiet għandha tiġi milqugħa.

---

[11] Fol 246 tal-proċess.

Ikkunsidrat

Mertu tal-azzjoni

22. Jonqos għalhekk jiġi meqjus jekk din il-Qorti hijiex sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat jekk jiġi ordnat il-bejgħ. Ai termini tal-Artikolu 495A dak li jeħtieġ li tassigura din il-Qorti huwa li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġuż għall-partijiet kollha, kemm dawk li jkunu jridu jbiegħu, kif ukoll għal dawk li ma jkunux iridu (fil-każ li jkun hemm oppożizzjoni minn dawn tal-aħħar) jew għal dawk il-ko-propjetarji li ma jkunux magħrufa jew jekk magħrufa ma jistgħux jiġu ntraċċati.

23. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-5 ta' Ottubru 2018 fl-ismijiet **Helen Zammit et vs. Madeleine Muscat** kellha dan xi tgħid fir-rigward tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 :

> "26. Illi dan l-aggravju tal-appellanti jirrigwarda l-preġudizzju serju li jissemma fis-subartikoli (1) u (6) tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Il-liġi titlob li, fil-qies ta' preġudizzju bħal dak, **il-Qorti għandha tiżen kull fattur rilevanti magħdud il-valur tal-proprjeta' u l-prezz tal-bejgħ**. **Minn kliem il-liġi, allura, joħroġ ċar li l-prezz li jkun miftiehem huwa biss waħda minn għadd ta' ċirkostanzi li Qorti tista' tqis biex tara jekk il-parti intimata hijiex jew le se ġġarrab preġudizzju li kieku l-bejgħ awtorizzat ikollu jsir. X'aktarx li, minħabba n-natura partikolari tal-proċedura taħt l-artikolu 495A, il-prezz miftiehem ikun l-aktar kwestjoni li tnissel in-nuqqas ta' qbil bejn il-komproprjetarji: imma l-prezz mhuwiex il-kejl waħdieni li l-liġi tirreferi għalih, għaliex kieku l-kliem tal-liġi kien ikun mod ieħor.** Kemm hu hekk, jidher li l-Qrati qiesu bħala preġudizzju gravi kundizzjonijiet

f'konvenju li kienu jwarrbu l-għoti tal-garanzija tal-paċifiku pussess jew l-għoti ta' garanzija li l-ġid għandu l-permessi kollha tal-bini meta dan ma kienx il-każ;

"27. Illi għar-rigward tal-preġudizzju serju jew gravi minħabba l-bejgħ li jkun se jsir, dan irid ikun ta' sura tali li jkun manifestament inikwu għall-parti mġarrba. Madankollu, biex Qorti tiddeċiedi jekk tilqax jew le talba għall-bejgħ ma huwiex biżżejjed li l-parti intimata tressaq stejjem li juru differenza fil-valur tal-proprjeta' fejn id-differenza fil-valur bejn il-prezz miftiehem u l-valur fl-istima tkun relattivament żgħira. Kif ingħad, **l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjeta' fis-suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju**" (enfasi ta' din il-Qorti).

24. Mill-prospett ippreżentat li juri l-prezz u l-pattijiet u kundizzjonijiet, l-atturi sabu bejgħ tal-proprjeta mertu tal-kawża għas-somma tlett mija u erbat elef ewro (€304,000). Il-konvenut John Fenech għan-nom ta' Anthony Ciappara u l-Prokuraturi Legali għan-nom l-eredi mhux magħrufa ma kkontestawx il-prezz. Ciappara eċċepixxa biss li huwa ma joġġezzjonax jekk il-prezz ikun wieħed favorevoli.

25. Il-Qorti tqis li mar-rikors promotur ġew ippreżentati żewġ rapporti, wieħed mill-Perit Ivan Bondin fejn ta stima tal-proprjetajiet 29, 31, 32 u 33, Triq Sant'Anna, Valleta u ieħor mill-Perit Catherine Galea fir-rigward tal-proprjetajiet 30 u 34 Triq Sant'Anna, Valleta, 93, Triq San Duminku, Valleta u 3, Triq il-Gendus, Valletta.

26. Il-Perit Ivan Bondin fix-xhieda tiegħua spjega li huwa valuta l-proprjeta daqs li kieku kienet *freehold.* Min-naħa l-oħra il-Perit Catherine Galea spjegat li biex waslet għall-valutazzjoni tal-fond hija ħadet kont tal-fatt li (a) dawn il-kmamar kienu qegħdin jintużaw bħala mħażen, (b) huma kmamar antiki b'ħafna umdita fihom, kif ukoll (ċ) m'għandhome ebda dawl u ilma fihom.

27. Din il-Qorti tqis li dawn iż-żewġ rapporti ma ġewx kontradetti b'rapporti oħra u lanqas ma ġie muri li l-konvenuti ser ibgħati xi preġudizzju impellanti. Għaldaqstant ġaladarba ma nġabet ebda xhieda kuntrarja tqis li l-bejgħ tal-imsemmija proprjeta ser isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju.

Ikkunsidrat

Spejjeż

28. Il-konvenut Anthony Ciappara eċċepixxa li ġaladarba huwa ma kienx ġie informat bil-bejgħ u kien biss li b'din l-azzjoni li huwa sar jaf b'dan huwa m'għandux ibagħti kwalunkew spejjeż. L-atturi min-naħa tagħhom jinsistu li mill-affidavit tan-Nutar Timtohy Ellis jidher li l-konvenut Ciappara ma resaqx għall-konvenju nonostante li kien infurmat, jissottomettu ukoll li hemm dubju serju kemm ma kienx jaf li ser isir konvenju meta kemm ibnu u kemm familjari oħra dehru fuq il-konvenju. Min-naħa l-oħra l-konvenut Ciappara jissottometti li huwa qatt ma ġie notifikat b'xejn min-Nutar Timothy Ellis.

29. Din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li n-Nutar Ellis kull ma qal fl-affidavit tiegħu huwa li Ciappara ma resaqx għal konvenju pero b'tali dikjarazzjoni m'għandux jiġi assunt li l-konvenut kien jaf. Lanqas ma tista' tisriħ fuq sempliċi dubju li l-atturi għandhom.! Min-naħa l-oħra l-konvenut naqas milli jressaq lin-Nutar Ellis sabiex jikkonferma li huwa qatt ma kkuntatjah dwar il-konvenju. Fin-nuqqas ta' prova miż-żewġ naħat, il-Qorti ma tarax li hemm raġuni valida sabiex takkolla l-ispejjeż fuq naħa jew oħra, għaldaqstant tqis li huwa aktar ġust li l-ispejjeż jitħallsu skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet fil-proprjetà inkwistjoni.

Decide

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

1. Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgħ tal-fondi bin-numru disgħa u għoxrin (29), wieħed u tletin (31), tnejn u tletin (32) u tlieta u tletin (33) kollha sitwati ġewwa Triq Sant' Anna, il-Belt Valletta, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom lill-Doreen (Maria Dolores) Magri, u tordna u tawtorizza l-bejgħ tal-fondi Numru tletin (30) u erba' u tletin (34) ġewwa Triq Sant'Anna, il-Belt Valletta, il-fond Numru tlieta u disgħin (93) Triq San Duminku (kantuniera ma Triq il-Gendus), il-Belt Vallletta u l-fond Numru tlieta (3), Triq il-Gendus, il-Belt Valletta jinbiegħ bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet l-oħra kollha kif kontemplati fil-konvenju tal-11 ta' Diċembru 2019;

2. Tinnomina għal dan il-fini (i) lin-Nutar Dottor Timothy Ellis li għandu jippubblika l-att opportun fl-uffiċċju tiegħu nhar is-Sibt, 1 ta' Lulju 2023 fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.), u (ii) lill-kuratur deputat l-Avukat Dr. Daniel Attard bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

3. Tawtorizza lin-Nutar Dottor Timothy Ellis inaqqas u jippreleva mir-rikavat tal-prezz kull spejjeż u drittijiet li jkunu dovuti għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ kif ukoll l-ispejjeż u drittijiet tal-kawża tal-kuratur ghall-kontumaci;

4. Tordna li l-ammont spettanti mill-prezz tal-bejgħ lill-kopropjetarji mhux magħrufa jiġi kkonsenjat lill-Avukat Dr. Daniel Attard sabiex fi żmien ħmistax-il jum mid-data tal-kuntratt tal-bejgħ hija tiddepożita dak l-ammont taħt l-awtorità tal-Qorti wara li titnaqqas kull taxxa, spejjeż u drittijiet li jkunu dovuti, sabiex l-ammont depożitat jiġi eventwalment żbankat minn min ikollu jedd għalih skont il-liġi.

Fiċ-ċirkostanzi l-ispejjeż ta’ din il-kawża, inkluż l-ispejjeż tal-Avukat Dr Daniel Attard bħala kuratur tal-eventwali kontumaċi, jitħallsu skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet fil-proprjetà inkwistjoni.

Moqrija.

Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta’ Mejju, 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur