QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Guramentat Nru: 552/2022GG

Carmelo sive Charles Demicoli

vs.

Avukat Dr. Martin Fenech u PL Daniel Aquilina Kuraturi Deputati biex jirraprezentaw is-sidien mhux maghrufa ta' sehem minn sitta u tletin (1/36) tal-fond numru hamsa (5), qabel ufficcjalment immarkat numru wiehed (1), gewwa Triq it-Tabib Robert Naudi, qabel maghrufa bhala Triq il-Gdida (ossia New Street), l-Msida.

Illum 13 ta' Lulju, 2023

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' **Carmelo sive Charles Demicoli (KI 699246 M)** ipprezentat fir-registru ta' dina l-Qorti fit-23 ta' Gunju 2023 li fih ghamlu is-segwenti premessi u talbiet:

> Illi r-rikorrent kien akkwista ħamsa u tletin minn sitta u tletin (35/36) sehmijiet tal-fond numru ħamsa (5), qabel uffiċjalment immarkat numru wieħed (1), ġewwa Triq it-Tabib Robert Naudi, qabel magħrufa bħala Triq il-Ġdida (ossia New Street), l-Imsida,

parti permezz ta' atti ta' kompravendita u parti permezz ta' wirt u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

Illi r-rimanenti sehem minn sitta u tletin (1/36) tal-fond suċċitat illum huwa propjetà tal-eredi tal-imsemmi Mario Demicoli, li kellu karta tal-identita' numru 492757M, u li miet fit-2/2/2022 kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness bħala Dok A.

Illi mir-riċerki testamentarji fuq id-defunt Mario Demicoli, kopji tagħhom hawn annessi bħala Dok B u C jirriżulta li l-istess Mario Demicoli miet intestat u għalhekk is-suċċessjoni tiegħu għandha tiġi regolata skond il-liġi;

Illi fost l-imsemmija eredi ta' Mario Demicoli hemm persuni li ilhom neqsin mill-Gżejjer Maltin għal ħafna snin u la r-rikorrent Carmelo Demicoli u lanqas familjari oħra ma għandhom ebda kuntatt magħhom jew irċevew xi komunikazzjoni mingħandhom, jew aħbar dwarhom, f'dawn is-snin kollha;

Illi inoltre ma hemm l-ebda kawża dwar il-qsim tal-istess propjetà quddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti tal-pajjiż.

Illi fil-25 ta' Marzu, 2021 sar konvenju quddiem in-Nutar Michael Laferla bejn l-esponent min-naħa waħda u MGM Properties Ltd min-naħa l-oħra fejn l-esponent wiegħed li jbiegħ lis-soċjeta MGM Properties din il-proprjeta' u dan versu l-prezz ta' Eur306,000 li minnhom Eur30,600 diġa tħallsu akkont tal-prezz u jinsabu miżmumin għand in-nutar (kopja ta' liema qed jiġi hawn anness u mmarkat Dokument D).

Illi għaldaqstant ir-rikorrenti ma humiex f'pożizzjoni li jbiegħu l-intier tal-korp ta' bini in kwistjoni stante illi hemm il-porzjon hawn fuq imsemmija ta' eredi mhux magħrufa.

Illi jingħad senjalatament illi l-bejgħ in kwistjoni huwa vantaġġuż għall-partijiet kollha.

Illi għalhekk l-istess rikorrent qiegħed, tramite l-odjerna proċedura, jipprevalixxi ruħu mill-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġi awtorizzat jipproċedi bil-bejgħ in kwistjoni minn dina l-Onorabbli Qorti.

Illi kontestwalment mal-preżenti rikors ġuramentat, ir-rikorrent qiegħed jippreżenta d-dikjarazzjoni tiegħu skond il-liġi fis-sens li

huwa jaqbel 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 (Dok E).

Għaldaqstant l-istess rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha għar-raġunijiet premessi:

1. Tawtorizza t-totalita' tal-bejgħ fl-ishma rispettivi, hekk kif ipprospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju u ċioe' l-bejgħ tal-korp ta' bini hekk kif ben deskritt hawn fuq;

2. Tiffissa d-data, ħin u lok fejn għandu jsir il-kuntratt ta' bejgħ;

3. Taħtar lin-Nutar Pubbliku Dr Michael Laferla sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv;

4. Tikkonferma lill-kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa (koproprjetarji) fuq il-kuntratt pubbliku;

5. Occorrendo tagħti direzzjoni u tordna lin-Nutar Pubbliku Dr Michael Laferla in kwistjoni ħalli jiddepożita s-sehem spettanti lill-eredi mhux magħrufa (koproprjetarji) mir-rikavat tal-imsemmi bejgħ taħt l-Awtorita' tal-Qorti;

U dan taħt kull provvedimenti oħra li jkun jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż.

Rat ir-risposta tal-Kuraturi Deputali **Avukat Dr. Martin Fenech u PL Daniel Aquilina**ipprezentata fir-registru ta' din il-Qorti fis-16 ta' Frar, 2023 li biha wiegbu li mhumhiex edotti mill-fatti u jirrizervaw li jissotmettu risposta ulterjuri meta jkunu jafu l-fatti;

Rat id-dokumenti esebiti mar-rikors promutur;

Rat l-affidavit tax-xhieda mressqa mill-attur;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Arkitett nominat minn din il-Qorti;

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Mejju, 2023, il-partijiet irrimettew ruhhom ghal-gudizzju ta' din il-Qorti;

Rat l-atti;

Ikkunsidrat:

1. Illi din hija procedura intentata taht dak li jiddisponi l-artikolu **495A** tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-ligijiet ta' Malta mhux ghaliex wiehed jew aktar mill-kompropretarji huma riluttanti li jiddsponi mill-proprjeta in kwistjoni izda ghaliex wiehed minnhom muhiex maghruf. Ghalhekk huwa applikabbli is-subartikolu (4) tal-artikolu 495A li jrid li *"Dikjarazzjoni li xi kompropretarju minnhom ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista' jinstav ghandha tigi konfermata bil-gurament minn wiehed mir-rikorrenti"*;

2. Illi ghalkemm l-artikolu 495A tal-Kapitolu appena citat jidher li hu principalment mahsub sabiex jipprovdi ghal sitwazzjoni fejn kompretarji dissidenti jkunu furzati li jbieghu is-sehem taghhom minghajr ma jkunu gravament pregudikati, hemm zewg istanzi, senjatament is-subartikoli (3) u (4) li jindikaw li l-provvediment huwa ugwalment applikabbli f'cirkostanzi fejn il-kompropretarji mhumhiex mgharufa. Dan huwa hekk ghaliex ma tistax titkellem fuq kompropretarju dissient u fl-istess waqt tghid li mhux maghruf. Harsa lejn il-gurisprudenza fil-fatt turi li dan l-artikolu huwa applikabbli sia fejn il-kompropretarju dissident huwa maghruf kif ukoll fejn il-kompretretarju muhiex maghruf. Is-subartikoli (3) u (4) imbaghad izidu mar-rekwiziti li jehtieg li jkunu prezenti sabiex il-Qorti tilqa' talba bhal dik odjerna.;

3. Jibda biex jinghad ghalhekk, illi minn dak espost mir-rikorrenti jemergi illi huwa propretarju ta' hamsa u tletin sehem minn sitta u tletin (35/36) tal-fond in kwistjon b'sehem minn sitta u tletin (1/36) possedut mill-eredi ta' Mario Demicoli. Huwa kien dahal f'kuntratt ta' promessa ta' bejgh ta' dan l-immobbli mas-socjeta MGM Properties Ltd ghal prezz ta' €306,000.00 li minnhom gia thallsu akkont l-ammont ta' €30,600.00 mizmuma minn Nutar li rcieva l-konvenju. Gara, izda, li ma jistax isir il-bejgh tal-korp kollu tal-immobbli stante li

l-eredi ta' Mario Demicoli ilhom neqsin minn dawk il-Gzejjer ghal diversi snin u r-rikorrent ma ghandu l-ebda kuntatt maghhom.

4. Illi fil-mori r-rikorrenti ipprezenta dikjarazzjoni mahlufa li taghti stampa aktar cara tal-fatti b'mod partikolari dwar kif wasal biex dahal f'konvenju ghal-bjegh tal-korp intier tal-immobbli meta sehem minnhom ma kienx tieghu. Huwa spjega li meta kien xtara sehem Mario Demicoli sabiex izid mas-sehem li kien wiret, kien sar zball kwantu dan is-sehem u wara rrizulta li dan baqa' jappartjeni lill-istess Mario Demicoli. Fl-istess dikjarazzjoni kkonferma, kif irid is-subartikolu 495A(4) li ma jafx min huma l-eredi u ma ghandux kuntatt maghhom;

5. Semghet ukoll *viva voce* lin-Nutar Michael Laferla li spjega kif originarjament r-rikorrenti kien xtara l-ismha ta' hutu u kien dahal f'konvenju mas-socjeta' MGM Propreties. Gara, izda, li mir-ricerki irrizulta li fil-bejgh tal-ismha ta' wiehed minn huta, Mario Joseph Demicoli, kien erronjament indikata bhala wiehed minn tnax meta dan kellu wiehed minn disa partijiet u b'hekk gie li ghad ghandu wiehed minn sitta u tletin parti tal-immobbli li r-rikorrent ghad irid jakkwista sabiex ikun is-sid tal-proprjeta' fl-intier taghha;

6. Illi fuq inkarigu ta' din il-Qorti, l-Perit Tekniku AIC Alexei Pace, wara li ghamel id-debita ezami tal-fond in kwistjoni ikkonkluda fir-relazzjoni tieghu li l-immobbli in kwistjoni li ghadu fi stat ta' gebel u saqaf ghandu valur fis-suq ta' €320,000 b'dan illi skond l-indici tal-prezzijiet tal-proprejta' tal-Bank Centrali ta' Malta dan jigi ekwivalenti ghal €305,681 fid-data tal-konvenju tal-25 ta' Marzu, 2021;

7. Illi l-pattijiet u kundizzjonijiet fil-konvenju esebit huma ragjonevoli u ma jinkludu xejn barra min-normal u ma jiprospettaw ebda pregudizzju kontra l-eredi mhux maghrufa.

Ikkunsidrat:

8. Illi ezaminati l-atti processwali l-Qorti hi sodisfatta illi jirrizultaw l-elementi kollha rikjesti fl-artikolu 495A tal-Kodici

Civili b'dan illi saret il-prova li hemm sehem f'minoranza possedut minn eredi mhux mgharufa, fil-prospett kif elenkat mir-rikorrenti, u li bejgh tal-proprejta' inkluz il-prezz mhu ser jarreka ebda pregudizzju lill-eredi mhux maghrufa u li jirrisjedu fl-esteru;

Decide:

Ghal dawn il-motivi:

1) Tilqa l-ewwel talba;

2) Kwantu t-talbiet l-ohra tipprovdi billi tiffissa d-data tas-26 ta' Settembru, 2023 f'nofs inhar fl-ufficcju tan-Nutar Dr. Michael Laferla li fih ghandu jkun ppublikat l-att finali, tahtar lin-Nutar Pubbliku Dr. Michael Laferla sabiex jippublika l-atti finali ghal bejgh tal-immobbli, tikkonferma lill-Kuraturi Deputati sabiex jidhru fuq l-att finali in rappresentanza tal-eredi kompropretarji mhux maghrufa, b'dan illi l-istess Nutar Dr. Michael Laferla ghandu jiddepozita s-sehem spettanti mir-rikavat lill-eredi mhux maghrufa taht l-awtorita' tal-Qorti wara li jitnaqqsu l-ispejjez ta' taxxa li tista' tkun dovuta u spejjez u drittijiet dovuti ohra kif hawn taht stipulat, skond il-kwoti rispettivi;

3) L-ispejjez tal-kawza inkluz tal-kuraturi deputati mahtura sabiex jirraprezentaw lill-eredi mhux maghrufa kif ukoll sabiex jidhru fuq l-atti finali jithallsu mill-partijiet fil-kwoti rispettivi taghhom.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Ghad Deputat Reġistratur