MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-13 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 74/2015

Lawrence Zammit (KI 64332M) f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' ħutu l-assenti Anthony Zammit, Rosaria mart Anthony Formosa u Maria Rosaria armla minn Anthony Joseph Magri skont tlett prokuri annessi mar-Rikors Maħluf u mmarkati bħala Dokumenti A, B u Ċ; Mary armla minn Carmelo Micallef (KI 438041M); Emanuel Zammit (KI 207238M); u Victor Zammit (KI 132245M)

vs.

Pauline armla minn Giovanni Zammit (KI 107228M); Joseph Zammit (KI 329459M); Rita Zammit, xebba (KI 203869M); u Saviour magħruf bħala Silvio Zammit (KI 118555M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat fit-28 ta' Jannar, 2015, li ġie ikkonfermat bil-ġurament minn Lawrence Zammit, wieħed mir-rikorrenti, u li jgħid kif ġej:

Illi huma komproprjetarji tal-fond 60, St. Patrick Street, Valletta liberu u frank u mingħajr l-arja tiegħu, sottopost għall-beni ta' terzi mal-intimati l-oħra, liema fond jinsab battal;

Illi l-fond kien jappartjeni lill-mejjet Joseph Zammit, missier ir-rikorrenti kollha ħlief għal Maria Rosaria Magri bint il-mejjet Vincenzo u l-intimata Pauline Zammit ħaten l-imsemmi mejjet Joseph Zammit waqt li l-intimati kollha l-oħra huma n-neputijiet tal-istess;

Illi l-mejjet Joseph Zammit miet fl-10 ta' April, 1985 u kien akkwista l-fond meta kien armel b'kuntratt tal-14 ta' Jannar, 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li kopja tiegħu ġiet annessa mar-Rikors Maħluf u mmarkat bħala Dokument D;

Illi l-imsemmi Joseph Zammit kellu disat itfal li fosthom ippremorjah Carmelo Zammit li miet ġuvni u mingħajr prole;

Illi l-atturi għandhom sebgħa minn tmien parti (7/8) indiviżi minn dan il-fond mill-wirt tal-mejjet missierhom Joseph Zammit li miet testat skont testment fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia;

Illi ai termini tal-istess testment tal-mejjet Joseph Zammit fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, huwa nnomina bħala l-eredi universali tiegħu lit-tmien uliedu ossija Lawrence Zammit, Anthony Zammit, Rosaria Formosa, Maria Micallef, Emanuel Zammit, Victor Zammit, Vincent Zammit illum mejjet u l-wirt tiegħu ddevolva fuq l-unika bintu Maria Rosaria sive Rosemarie Magri, u missier l-intimati Giovanni Zammit illum mejjet u l-wirt tiegħu ddevolva fuq l-intimati kollha;

Illi l-esponenti ma jridux jibqgħu aktar in komun man-neputijiet u mart ħuhom mejjet Giovanni Zammit stante illi ilhom iktar minn għaxar snin in komun bejniethom;

Illi huma sabu l-bejgħ ta' din il-proprjetà u skont konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2014 redatt min-Nutar Luke Caruana li kopja tiegħu ġiet annessa mar-Rikors Maħluf u mmarkata bħala Dokument E, liema konvenju ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni (Dokument F anness mar-Rikors Maħluf). Ir-rikorrenti obbligaw ruħhom li jbigħu u jittrasferixxu l-istess fond wara li jġibu l-awtorizzazzjoni neċessarja minn din l-Onorabbli Qorti minħabba l-inadempjenza tal-intimati u esebew ukoll prospectus immarkat Dokument G illi juri s-sehem illi kull wieħed u waħda minnhom għandhom minn fuq din il-proprjetà u jixtiequ li din l-Onorabbli Qorti konsegwentement tordna l-eżekuzzjoni tal-istess konvenju bil-bejgħ in toto tal-proprjetà fuq imsemmija;

Illi l-prezz huwa ġust u reali u fis-suq;

Illi dan il-bejgħ mhuwiex ta' preġudizzju għall-intimati l-eredi l-oħra tal-mejjet Giovanni Zammit ħu l-atturi u z-ziju ta' Maria Rosaria Magri;

Illi r-rikorrenti b'ittra tal-konsulent legali tagħhom tal-5 ta' Jannar, 2015 talbuhom biex jersqu għall-bejgħ tal-fond imsemmi però baqgħu inadempjenti u dan minkejja li Lawrence Zammit kellem lil Joseph u Rita Zammit anke wara l-ispedizzjoni ta' din l-ittra u talabhom biex jersqu u jikkonvalidaw il-konvenju ffirmat mis-sidien l-oħra, irrifjutaw u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. *Tordna l-bejgħ tas-sehem indiviż tal-intimati Zammit ammontanti għal wieħed minn tmienja (1/8) parti indiviża mill-fond 60, St. Patrick Street, Valletta, liberu u frank u mingħajr l-arja tiegħu, sottopost għall-beni ta' terzi skont il-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2014 redatt minn Nutar Luke Caruana anness u mmarkat bħala Dokument E;*

2. *Tinnomina Kuraturi Deputati biex jirrappreżentaw lill-intimati Zammit fuq l-att ta' trasferiment relattiv skont il-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2014 (anness u mmarkat bħala Dokument E) u biex jiffirmaw għan-nom tal-istess eredi d-dikjarazzjoni causa mortis rigwardanti s-sehem indiviż tagħhom provenjenti mill-eredità tal-mejjet Giovanni Zammit fil-każ li huma ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv;*

3. *Tordna lir-Reġistratur tal-Qorti biex jippubblika kopja tar-Rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta lokali ta' kuljum;*

4. *Tappunta jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt pubbliku ossija d-dikjarazzjoni causa mortis u t-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni;*

5. *Tinnomina lin-Nutar Luke Caruana biex jippubblika d-dikjarazzjoni causa mortis u t-trasferiment odjern ai termini tal-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2014, anness u mmarkat bħala Dokument E (recte).*

Bl-ispejjeż tal-ittra legali tal-5 ta' Jannar, 2015 u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat il-verbali tas-seduti tad-9 ta' Marzu, 2015 u tal-21 ta' April, 2015 fejn ġie kkonstatat li għalkemm il-konvenuti kienu debitament notifikati, ma ppreżentaw l-ebda risposta maħlufa u għalhekk huma kontumaċi.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' April, 2015 fejn Dr Daniel Buttigieg u Dr Edward Debono għar-rikorrenti iddikjaraw illi kienu qegħdin jirrimettu ruħhom għall-atti, illi ma kellhomx aktar provi xi jressqu u talbu li l-kawża tibqa' għas-sentenza.

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-istess seduta fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza għat-13 ta' Mejju, 2015.

Rat id-digriet tagħha mogħti fid-29 ta' April, 2015 fejn ir-rikorrenti ngħataw żmien sal-11 ta' Mejju, 2015 sabiex jippreżentaw (i) kopja awtentikata tal-aħħar testment li jirregola l-wirt tal-mejjet Joseph Zammit; (ii) kopja awtentikata tad-dikjarazzjoni *causa mortis* għar-rigward tal-wirt tal-istess Joseph Zammit; (iii) kopja awtentikata tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-mejjet Giovanni Zammit; (iv) ċertifikat ta' perit li jikkonferma bil-ġurament li l-prezz ta' €27,950 għall-fond numru 60, mingħajr l-arja tiegħu f'St. Patrick Street, Valletta huwa wieħed reali u ġust fis-suq.

Rat id-dokumenti li ġew ippreżentati flimkien mar-Rikors.

Rat id-dokumenti ppreżentati mir-rikorrent Lawrence Zammit permezz ta' Nota li ġiet ippreżentata fil-11 ta' Mejju, 2015 ai termini tad-digriet tagħha tad-29 ta' April, 2015.

Rat id-digriet tagħha tat-12 ta' Mejju, 2015 fejn din il-Qorti qieset li ladarba r-rikorrenti kienu ottemporaw ruħhom mad-digriet tagħha tad-29 ta' April, 2015, il-kawża setgħet titħalla għas-sentenza.

Rat l-atti tal-kawża.

Ikkunsidrat:

It-talbiet tar-rikorrenti huma msejsa fuq dak illi jipprovdi l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, dispożizzjoni legali li ddaħħlet fl-ordinament ġuridiku tagħna proprju bl-iskop illi tinħoloq proċedura relattivament sempliċi

biex komproprjetarji li jkunu ilhom aktar minn għaxar snin fi stat ta' komunjoni ta' proprjetà, ikunu jistgħu jbigħu l-proprjetà u ma jibqgħux aktar fi stat permanenti ta' inċertezza u ta' prokrastinazzjoni minħabba l-kapriċċ jew il-pika ta' xi wieħed jew aktar mill-komproprjetarji li ma jaqblux li jsir il-bejgħ.

L-Artikolu 495A (1) tal-Kap. 16 jipprovdi:

> *"Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta'* indivizjoni forzata, *meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn għaxar 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".*

Il-perijodu ta' għaxar snin imsemmi f'din id-dispożizzjoni jibda jgħodd minn meta jkun inħoloq l-istat ta' komunjoni, f'dan il-każ mill-10 ta' April, 1985, ċjoè minn dakinhar li ġie nieqes Joseph Zammit, li tiegħu r-rikorrenti u l-intimati huma l-eredi li wirtu flimkien il-proprjetà inkwistjoni.

Skont l-Artikolu 495A (5) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-komproprjetarji intimati kellhom id-dritt li fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika tar-Rikors, jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x'ikun il-preġudizzju gravi li huma jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.

Għalkemm debitament notifikati, fil-kontumaċja tagħhom l-intimati naqsu milli ai termini tal-Artikolu 495A (5) tal-Kap. 16 jopponu l-bejgħ tal-fond imsemmi

bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet indikati fl-imsemmi konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2014.

Jirriżulta illi l-proċedura tal-lum ġiet istitwita mir-rikorrenti li flimkien huma kompropjetarji fi kwota indiviża ta' sebgħa minn tmienja (7/8) tal-fond 60, St. Patrick Street, Valletta. Il-kwota ta' kull rikorrent tirriżulta mir-Rikors u mill-prospett anness miegħu[1]. L-intimati li jiġu l-armla u wild Giovanni Zammit ħu ir-rikorrenti, illum mejjet, flimkien għandhom kwota ta' wieħed minn tmienja (1/8) indiviża tal-istess fond.

Tqis li r-rikorrenti bħala sidien tal-fond inkwistjoni, iddikjaraw ai termini tal-Artikolu 495A (2) tal-Kap. 16 li jaqblu li jsir il-bejgħ u li ma jridux jibqgħu aktar in komun ma' mart ħuhom Giovanni Zammit u ma' uliedha li jiġu n-neputijiet tagħhom.

Mill-atti jirriżulta li fis-17 ta' Diċembru, 2014, ir-rikorrenti daħlu f'konvenju ma' terzi[2] sabiex ibigħu l-fond 60, St. Patrick Street, Valletta, mingħajr l-arja tiegħu, liberu u frank, sottopost għal beni ta' terzi, għall-prezz ta' €27,950. Fost il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-konvenju, hemm il-klawsola 8 li tgħid illi l-konvenju huwa soġġett li tiġi maħruġa l-awtorizzazzjoni tal-Qorti għall-fini tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta u hemm ukoll il-klawsola 7 li tgħid li l-kuntratt finali jsir fi żmien tliet (3) xhur minn meta l-awtorizzazzjoni tal-Qorti (imsemmija fi klawsola 8) tiġi maħruġa.

[1] A fol. 18 tal-proċess.

[2] A fol. 15-16.

Din il-Qorti ħadet konjizzjoni taċ-ċertifikat tal-Perit Louis Borg li jġib id-data tal-5 ta' Mejju, 2015[3] ikkonfermat bil-ġurament tiegħu, li fih deskrizzjoni dettaljata tal-fond numru 60, St. Patrick Street, Valletta u fejn jingħad illi:

> *"the premises is a ground floor garage underlying third party dwellings, measuring approximately 17 square meters, with a frontage of 3.3 meters, and 2.7 meters high. It is located within scheme in a residential area. The structure consists of masonry load bearing walls supporting timber beam and xorok slabs. The existing finishes are in a dilapidated state consisting of cement tiles pointed walls and ceilings, and a steel garage door. After having taken the necessary measurements, structural and architectural characteristics considered, I confirm the value of the above premises to the amount of twenty seven thousand, nine hundred and fifty Euros (€27,950). This estimate is similar to the free market value of similar properties in the same locality".*

Wara li ħadet in konsiderazzjoni kull fattur rilevanti, fl-isfond tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16, speċjalment taċ-ċertifikat tal-Perit Louis Borg ikkonfermat bil-ġurament tiegħu, din il-Qorti tqis li l-prezz tal-fond in kwistjoni kif miftiehem mir-rikorrenti ma' terzi fil-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2014 huwa wieħed ġust u jirrifletti l-valur tal-imsemmi fond fis-suq ħieles. Din il-Qorti tqis ukoll li l-komproprjetarji dissidenti mhumiex se jkunu ppreġudikat b'dan il-prezz.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet kollha premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi –

[3] A fol. 42 tal-proċess.

(1) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tawtorizza l-bejgħ tal-fond 60, St. Patrick Street, Valletta liberu u frank u mingħajr l-arja tiegħu, sottopost għall-beni ta' terzi, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet hekk kif indikati fil-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2014 immarkat bħala Dok. 'E' a fol. 15 u 16 tal-proċess u fil-prospett markat Dok. 'G' a fol. 18 tal-proċess;

(2) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tinnomina lir-rikorrenti Lawrence Zammit u Victor Zammit bħala kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-intimati Pauline Zammit, Joseph Zammit, Rita Zammit u Saviour magħruf bħala Silvio Zammit fuq l-att ta' trasferiment relattiv skont il-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2014 (Dokument 'E'), u biex jiffirmaw għan-nom tal-istess intimati Zammit id-dikjarazzjoni *causa mortis* rigwardanti is-sehem indiviż tagħhom provenjenti mill-eredità tal-mejjet Giovanni Zammit fil-każ li huma ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv;

(3) Tordna li l-kuntratt tal-bejgħ relattiv skont il-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2014 (Dokument 'E') u d-dikjarazzjoni *causa mortis* rigwardanti is-sehem indiviż tal-istess intimati Zammit provenjenti mill-eredità tal-mejjet Giovanni Zammit, jiġu ppubblikati min-Nutar Luke Caruana nhar it-Tlieta 14 ta' Lulju 2015 fl-11.30 a.m. fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Ġustizzja, il-Belt Valletta;

(4) Tiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti stante li skont l-Artikolu 495A (3) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta r-Reġistratur tal-Qorti għandu jiġi ordnat jippubblika kopja tar-Rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta lokali f'kuntest fejn wieħed mill-komproprjetarji (jew aktar) ma jkunx

magħruf jew ma jkunx jista’ jinstab, u mhux fejn l-intimati jkunu ġew debitament notifikati bħal fil-kawża odjerna;

(4) Tordna li l-ispejjez tal-kawża jitħallsu mill-komproprjetarji kollha, kull wieħed skont is-sehem li għandu tal-fond 60, St. Patrick Street, Valletta.

Moqrija

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------