# MALTA

## QORTI CIVILI
## PRIM'AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## SILVIO MELI

**LL.D.; Dip.Stud.Rel.; Dip.Can.Matr. Jur. & Proc.;**
**Cert.Jur. & H.R. (Strasbourg);**
**P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),**
**P.G. Dip. European Law (King's College, London).**

**Illum it-8 t'Ottubru, 2015.**

**Rikors Numru 369/2013**

**Anthony Ellul (ID 517159 M) bhala mandatarju in forza ta' prokura generali ta' Paul Farrugia (Passaport Ingliz Nru. 110520205) assenti minn dawn il-gzejjer**

**vs.**

**Dr. Martin Fenech bhala Kuratur ghall-eredi mhux maghrufa ta' Maria Carmela Busuttil,**
**Dr. Anthony Cutajar bhala Kuratur ghall-eredi mhux maghrufa ta' Federico De Noto,**
**Dr. Patrick Valentino bhala Kuratur ghall-eredi ta' Rev. Giuseppe Testaferrata;**
**Dr. Dorianne Vella bhala Kuratrici ghall-eredi ta' Rosaria Tabone,**
**Dr. Noel Bartolo bhala Kuratur ghall-eredi ta' Vincenzo Testaferrata,**
**Dr. Mark Mifsud Cutajar bhala Kuratur ghall-eredi ta' Emanuel Testaferrata De Noto,**
**Dr. James Scerri Worley, li diga qieghed jirraprezenta**

**lill-eredi ta' Maria Pace bhala Kuratur biex jirraprezenta lill-eredi ta' l-istess Maria Pace, u dan in vista tad-digriet datat is-6 ta' Novembru, 2014**

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-18 t'April, 2013, li permezz tieghu r-rikorrenti *nomine* sintetikament espona s-segwenti:

1.1. Illi b'testment datat il-25 ta' Mejju, 1924, *in atti* tan-Nutar Dottor L. (*recte* Giovanni) Azzopardi, (ara foll 10 u 11), Giuseppe Maria Farrugia Testaferrata, l-awtur tar-rikorrenti *nomine*, wiret minghand Paolina Testaferrata de Noto, nofs kwart ta' sehem wiehed minn tlieta minn sehem indiviz ta' ghalqa bl-isem "Ta' Gbula", parti mill-artijiet "Ta Butraica" limiti tal-Gudja tal-kejl ta' cirka hames (5) titmiem u tmin (8) kejliet, ekwivalenti ghal hamest elef, seba` mija u erbghatax punt mija u hamsa u sebghin metru kwadru, (5,714.175 metru kwadru), kif hemm indikata, (ara foll 10);

1.2. Illi b'kuntratt datat it-3 ta' Jannar, 1934, *in atti* tan-Nutar Dottor Carmelo Farrugia, l-istess Giuseppe Maria Farrugia Testaferrata fuq indikat akkwista s-sehem ta' zewgt partijiet minn tlieta indivizi mill-istess ghalqa indikata fil-paragrafu precedenti, (ara foll 17);

1.3. Illi b'kuntratt datat is-6 ta' Frar, 1934, *in atti* ta' l-istess nutar indikat fil-paragrafu precedenti, l-istess Giuseppe Maria Farrugia Testaferrata akkwista s-sehem ta' wiehed minn erbgha indivizi ta' l-istess art in dizamina, (ara foll 26);

1.4. Illi b'testment datat it-18 ta' Dicembru, 1941, *in atti* tan-Nutar Dottor Giovanni Carmelo Chapelle, l-istess Giuseppe Maria Farrugia Testaferrata istitwixxa bhala eredi universali tieghu lir-rikorrenti *nomine*, (ara foll 36);

1.5. Illi rizultat ta’ l-istess ir-rikorrenti *nomine* ghandu l-maggoranza ta’ l-ishma ta’ l-ghalqa fuq indikata billi jippossjedi hdax il-sehem minn tnax, (11/12), taghha;

1.6. Illi l-ghalqa in dizamina ilha mizmuma fi stat ta’ komunjoni ghal izjed minn ghaxar (10), snin;

1.7. Illi hadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi qorti ghall-qsim taghha;

1.8. Illi r-rikorrenti *nomine* sab il-bejgh ta’ l-istess ghalqa kif jirrizulta mill-konvenju datat it-2 ta’ Lulju, 2012, (ara foll 43);

1.9. Illi l-istess konvenju fuq indikat hu suggett ghall-akkwist tas-sehem rimanenti – dak ta’ sehem minn tnax, (1/12), - ta’ l-ghalqa in kwistjoni, u mgedded permezz ta’ skrittura privata datata l-24 ta’ Jannar, 2013, (ara foll 44);

1.10. Illi r-rikorrenti *nomine*, bhala sid tal-maggoranza tal-ishma *de quo*, irid il-bejgh tal-proprjeta` in dizamina ghall-prezz komplessiv ta’ tlett mija, erbgha u hamsin elf, hames mija u hamsa u erbghin Ewro u hamsa u erbghin centezmu, (€354,545.45), b’valur ta’ €29,545.45 ghal kull sehem minn tnax;

1.11. Illi l-prezz indikat fil-konvenju *de quo* hu wiehed reali u jirrifletti l-prezz tas-suq tal-proprjeta` in kwistjoni *del resto* kif ikkonfermat mir-relazzjoni peritali rigwardanti l-istess valur, (ara foll 45);

1.12. Illi l-intimati mhux ser ikunu gravament pregudikati jekk il-qorti odjerna tordna l-bejgh;

1.13. Illi m’hemm l-ebda gustifikazzjoni mill-intimati biex ma jersqux ghall-bejgh ta’ l-art *de quo*;

1.14. Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti *nomine* jitlob li *a tenur* l-artiklu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta:

1.14.1. Tawtorizza l-bejgh ta' l-ghalqa "Ta' Gbula", formanti parti mill-artijiet "Ta' Butraica", limiti tal-Gudja mall-kejl ta' hamest (5) itmiem u tmin (8) kejliet, ekwivalenti ghal 5,714.175 metri kwadri;

1.14.2. Tordna li jigi konkluz l-istess bejgh ghall-prezz u kundizzjonijiet patwiti fil-konvenju fuq citat;

1.14.3. Tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Roland Wadge biex jippubblika l-att notarili relattiv fil-jum, hin u post iffissat mill-qorti;

1.14.4. Tahtar kuraturi deputati biex jidhru f'isem il-partijiet li jibqghu kontumaci;

1.14.5. Bl-ispejjez kontra l-intimati;

2.0. Rat is-segwenti risposti guramentati tal-kuraturi deputati nominati datati rispettivament:

2.1. Id-29 ta' Mejju, 2013, (ara foll 528);

2.2. It-28 ta' Mejju, 2013, (ara foll 530);

2.3. It-28 ta' Mejju, 2013, (ara foll 532);

2.4. Il-31 ta' Mejju, 2013, (ara foll 534);

2.5. Il-31 ta' Mejju, 2013, (ara foll 537);

2.6. It-3 ta' Gunju, 2013, (ara foll 539);

2.7. L-4 ta' Gunju, 2013, (ara foll 541);

2.8. Il-11 ta' Gunju, 2013, (ara foll 575);

2.9. It-12 ta' Gunju, 2013, (ara foll 576); u

2.10. L-24 ta' Gunju, 2013, (ara foll 577);

li permezz taghhom qeghdin jwiegbu lkoll flimkien ghall-ekonomija tal-gudizzju, *stante* li lkoll jghidu sintetikament is-segwenti:

2.10.1. Illi m'irnexxilhomx jikkuntattjaw lill-assistiti taghhom;

2.10.2. Illi ghalhekk mhux edotti mill-fatti;

2.10.3. Illi allura jirrizervaw id-dritt taghhom ghal risposta ulterjuri;

3. Rat id-digriet taghha datat it-23 ta' Settembru, 2013, li permezz tieghu, wara rikors appozitu, u wara risposta posittiva fir-rigward datata l-23 t'Awwissu, 2013, (ara foll 996), laqghet it-talba biex, ghar-ragunijiet hemm esposti, tigi kjamata in kawza s-socjeta` *Polidano Properties Limited*, (ara foll 981 u 999);

4.0. Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` kjamata in kawza datata t-8 ta' Novembru, 2013, li permezz taghha sintetikament irrispondiet is-segwenti;

4.1. Illi jridu jigu stabbiliti l-ishma ta' l-art in dizamina;

4.2. Illi m'ghandiex oggezzjoni li jsir il-bejgh ta' l-art in kwistjoni purche` l-prezz ikun jirrifletti l-prezz fis-suq;

4.3. Illi m'ghandiex tbati spejjez;

4.4. Salv risposti ulterjuri;

5. Rat in-nota tar-rikorrenti *nomine* datata t-12 ta' Jannar, 2015, li permezz taghha l-istess rikorrenti ceda t-talbiet tieghu fil-konfront ta' dawk minnhu hemm indikati, u zamm ferm l-istess talbiet fil-konfront tal-kumplament hemm ukoll indikati, (ara foll 1137);

6. Rat il-digriet taghha datat it-3 ta' Frar, 2015, li permezz tieghu, wara talba appozita, hatret perit tekniku biex tistma l-proprjeta` in dizamina, (ara foll 1142);

7. Semghet ix-xhieda prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti;

Ikkunsidrat:

9. Illi l-procedura odjerna hi wahda bbazata fuq l-artiklu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta fejn ir-rikorrenti *nomine* bhala sid maggoritarju qieghed jitlob l-awtorizzazzjoni biex ikun jista` legittimament ibiegh l-ghalqa meritu tal-procedura odjerna;

Ikkunsidrat:

10.0. Illi l-artiklu in dizamina jawtorizza lill-qorti biex f'kaz ta' divizjoni forzata, hi tista` tawtorizza dan il-bejgh kemm il-darba jigu sodisfatti r-rekwiziti hemm stabbiliti, senjatament:

10.1. Illi l-proprjeta` *de quo* inzammet in komun ghal izjed minn ghaxar (10) snin;

10.2. Illi hadd mis-sidien ma kien beda azzjoni quddiem qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta` *de quo*;

10.3. Illi l-komproprjetarji jonqsu li jiftehmu dwar il-bejgh *de quo*;

11.0. Illi *di piu`* il-qorti hi wkoll obbligata tivverifika is-segwenti:

11.1. Illi hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jigi gravament pregudikat bhala konsegwenza ta' dak li tordna;

11.2. Illi tawtorizza l-bejgh skont ix-xewqa ta' l-akbar ghadd tal-komproprjetarji ghal dak li ghandu x'jaqsam mall-kwantum tal-valur li kull komproprjetarju jkun imissu;

12.0. Illi *di piu`* r-rikorrenti jridu:

12.1. Illi jiddikjaraw li jaqblu li jsir il-bejgh kif prospettat;

12.2. Illi jiddikjaraw il-valur tal-ishma ta' kull komproprjetarju;

12.3. Illi jinkludu l-pattijiet u kondizzjonijiet li tahthom ikun ser issir il-bejgh;

12.4. Illi tkun ukoll indikata d-data meta l-proprjeta` *de quo* tkun giet in komun;

Ikkunsidrat:

13. Illi l-valur tal-ghalqa in dizamina l-ewwel gie stabbilit *ex parte* fl-ammont ta' €350,000.00, (ara foll 45);

14. Illi dan l-ammont indikat fil-paragrafu precedenti jirrizulta ekwu u gie kkonfermat minn espert tekniku appozitament nominat biex tivvaluta l-istess ghalqa;

Ikkunsidrat:

15. Illi *di piu`*, din il-qorti hi sodisfatta li r-rekwiziti kollha fuq elenkati gew ilkoll debitament ipprovati u ghalhekk hi sodisfatta wkoll li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu debitament milqugha;

Ikkunsidrat:

16. Illi ghalhekk jirrizulta assodat li hadd mill-komproprjetarji minoritarji intimati m'hu ser ikun gravament pregudikat skont il-ligi;

Ikkunsidrat:

17.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti *nomine* pprova l-kaz tieghu skont il-ligi, u konsegwentement:

**DECIDE:**

17.1. Tawtorizza l-bejgh ta' l-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Gbula", formanti parti mill-artijiet "Ta' Butraica", limiti tal-Gudja tal-kejl ta' 5,714.75 metri kwadri kif deskritta fl-istess rikors guramentat promotur;

17.2. Tordna l-konkluzjoni tal-bejgh *de quo* ghall-prezz u kundizzjonijiet pattwiti fil-konvenju datat it-2 ta' Lulju, 2012, kif sussegwentement estiz;

17.3. Tinnomina lin-Nutar Dottor Roland Wadge biex jippubblika l-att notarili relattiv fi zmien tlett (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza;

17.4. Tinnomina lil dawk il-Kuraturi Deputati li jkun imisshom skont it-turn biex jidhru f'isem il-partijiet li jibqghu kontumaci fil-kuntratt ta' kompravendita finali;

17.5. Bl-ispejjez kontra l-intimati bl-eccezzjoni tas-socjeta` kjamata in kawza.

____________________________

Onor. Imhallef Silvio Meli

**DECIZJONI FINALI**