QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 16 ta' Lulju 2015

Kawza Numru : 22
Rikors Guramentat Numru : 1083/2014/LSO

Carmelo *sive* Nenu Pantalleresco 0293234(M), Giovanni Battista *sive* John Pantalleresco 797357(M), Raymond Pantalleresco 139462(M), Dolores Micallef nee` Pantalleresco 0581956(M) Anna Pantalleresco 836749(M), Clive Pantalleresco 317579(M) u Duncan Pantalleresco 0136583(M)

vs

Dr. Alessandro Lia u l-PL Melissa Anastasi b' digriet tat-18 ta' Dicembru 2014 gew mahtura Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw l-eredita' giacenti ta' Nazzareno Pantelleresco

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat ta' Nenu Pantalleresco 0293234(M). John Pantalleresco 797357(M). Raymond Pantalleresco 139462(M). Dolores Micallef nee Pantalleresco 0581956(M) Anna Pantalleresco 836749(M), Clive Pantalleresco 317579(M) u Duncan Pantalleresco 0136583(M) datat 28 ta' Novembru 2014 fejn bil-gurament tieghu Giovanni Battista *sive* John Pantalleresco 797357(M) ikkonferma:

Illi l-esponenti huma komproprietarji ta' sehem indiviz fil-kwota ta' erbgha minn hamsa (4/5) tal-fond *garage* fil-livell tat-triq, numru mija u wiehed (101) gia numru erbatax (14) eskluz l-arja tieghu imma nkluz is-sottoswol u l-fond bin-numru mija u tlieta (103) u mija u hamsa (105) gja numru erbatax u sittax (14) u (16) li jikkonsisti f'fond terran u

mezzanine inkluz l-arja u s-sottoswol tieghu u bitha fuq wara lkoll f' Victory Street Gzira bhala soggetti flimkien ghac-cens annwu u perpetwu ta' sitta u ghoxrin ewro u seba' u disghin centezmu (€26.97);

Illi l-intimat defunt Nazzareno Pantalleresco (ara Dok A) kien komproprjetarju ta' sehem indiviz fi kwota ta' wiehed minn hamsa (1/5) tal-fond fuq imsemmi ossia tal-fond *garage* fil-livell tat-triq, numru mija u wiehed (101) gia numru erbatax (14) eskluz l-arja tieghu imma nkluz is-sottoswol u l-fond bin-numru mija u tlieta (103) u mija u hamsa (105) gja numru erbatax u sittax (14) u (16) li jikkonsisti f' fond terran u mezzanin inkluz l-arja u s-sottoswol tieghu u bitha fuq wara lkoll f' Victory Street, Gzira bhala soggetti flimkien ghac-cens annwu u perpetwu ta' sitta u ghoxrin ewro u seba' u disghin centezmu (€26.97);

Illi l-imsemmija proprjeta' kienet tappartjenti lil Giovanni Battista *sive* Giobatta Pantalleresco u martu Giuseppa. Giobatta Pantalleresco miet intestat nhar is-27 ta' Dicembru 1954 u permezz ta' att pubbliku ta' divizjoni tas-sittax (16) ta' Ottubru 1978 fl-atti tan-nutar Dottor Angelo Vella (ara Dok B) Giuseppa Pantalleresco flimkien ma' l-ulied kollha taghha taw il-kunsens taghhom ghal qasma li permezz taghha Paolo, George, Carmelo, Nazzareno u Giovanni ahwa Pantalleresco gew assenjati l-proprjeta' fuq imsemmija u dan skont l-istess att pubbliku ta' divizjoni tas-sittax (16) ta' Ottubru 1978 fl-atti tan-nutar Dottor Angelo Vella (Dok B);

Illi Paolo Pantalleresco miet u wirtu s-sehem tieghu uliedu ossia uhud mill-esponenti *cioe*` Giovanni Battista *sive* John, Raymond u Dolores Micallef ahwa Pantalleresco (ara Dok C). Illi George Pantalleresco miet ukoll u s-sehem tieghu wirtuh f' sehem ugwali ossia nofs (1/2) huh Carmelo *sive* Menu, l-esponent, u n-nofs (1/2) l-iehor fuq hutu l-ohra d-defunti Paolo u Giovanni (ara Dok D). Illi dan tal-ahhar miet ukoll u halla s-sehem tieghu lil martu, l-esponenti, Anna Pantalleresco u fl-istess sehem liz-zewg ulied taghhom, l-esponenti l-ohra Clive u Duncan ahwa Pantalleresco (ara Dok E). Illi Nazzareno Pantalleresco miet intestat (ara Dok A u Dok F) u kemm martu, uliedu u wlied uliedu Ikoll irrinunzjaw il-wirt tieghu (ara Dok G). Illi sussegwentement l-esponenti kollha u wliedhom ukoll irrinunzjaw ghall-wirt tal-imsemmi Nazzareno Pantalleresco (ara Dok H) u llum il-wirt ta' Nazzareno Pantalleresco huwa wiehed giacenti bil-werrieta mhux maghrufa;

Illi l-esponenti ma jixtiequx li jibqghu aktar in komun ma' l-membri tal-familja taghhom u terzi injoti fil-proprjeta' fuq imsemmija *stante* illi ilhom iktar minn ghaxar snin in komun bejniethom;

Illi l-esponenti sabu l-bejgh ta' din il-proprjeta' u skont l-iskrittura privata ta' promessa ta' vendita tad-19 ta' Novembru 2014 (ara Dok I) redatta min-Nutar Dottor Robert Micallef liema konvenju gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni huma jixtiequ jbieghu. Qed jezebixxu ukoll prospectus (ara Dok J) illi juri s-sehem illi

kull wiehed u wahda minnhom ghandhom minn fuq din il-proprjeta' u jixtiequ li din l-Onorabbli Qorti konsegwentement tordna l-esekuzzjoni ta' l-istess konvenju bil-bejgh *in toto* tal-proprjeta' fuq imsemmija;

Illi l-esponenti gabu stima tal-proprjeta' inkwistjoni minn perit (ara Dok K);

Illi l-esponenti sidien ta' erbgha minn hamsa 4/5 indiviza tal-fond imsemmi *tramite* din l-iskrittura privata ta' *promessa di vendita'* huma qed jaqblu li ghandu jsir il-bejgh lil RGM Development Company Limited (C 51306) bil-prezz ghas-sehem totali tal-proprieta' ta’ tliet mija u erbghin elf ewro (€340,000) salv is-sehem dovut lill-intimat ossia l-eredi injoti tad-defunt Nazzareno Pantalleresco;

Illi dan il-bejgh mhux ta' pregudizzju ghall-eredita' giacenti tad-defunt Nazzareno Pantalleresco *stante* li huwa skont is-suq u l-esponenti jikkonfermaw bil-gurament li l-eredita` tad-defunt Nazzareno Pantalleresco hija giacenti u b'hekk l-eredi mhux maghrufa per konsegwenza ma jafux fejn jinsabu u m'ghandhomx kuntatt maghhom (Dok L);

Illi jehtieg illi jitqabbdu kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eredita' giacenti tal-mejjet Nazzareno Pantalleresco u biex jaghmlu l-*causa mortis* tas-sehem indiviz appartenenti lill-eredita' giacenti ta' Nazzareno Pantalleresco;

Illi ghalhekk jehtieg *a tenur* tal-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jigu nominati Kuraturi Deputati biex

jirrapprezentaw lill-eredita' giacenti tal-mejjet Nazzareno Pantalleresco u biex jaghmlu l-*causa mortis* tas-sehem indiviz appartenenti lill-eredita' giacenti ta' Nazzareno Pantalleresco ossia l-wiehed minn hamsa (1/5) parti indiviza mill-fond *garage* fil-livell tat-triq, numru mija u wiehed (101) gia numru erbatax (14) eskluz l-arja tieghu imma nkluz is-sottoswol li tidher fuq l-iskrittura privata ta' promessa ta' vendita tat-3 ta' Novembru 2014 Dok I u l-fond bin-numru mija u tlieta (103) u mija u hamsa (105) gja numru erbatax u sittax (14) u (16) li jikkonsisti f' fond terran u mezzanin inkluz l-arja u s-sottoswol tieghu u bitha fuq wara li tidher fuq il-pjanta annessa fuq l-iskrittura privata ta' promessa ta' vendita tat-3 ta' Novembru 2014 Dok I ilkoll f' Victory Street, Gzira bhala soggetti flimkien ghac-cens annwu u perpetwu ta' sitta u ghoxrin ewro u seba' u disghin centezmu (€26.97);

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega u opportuna, illi:

1 Tordna l-bejgh tas-sehem indiviz tal-eredita' giacenti ta' Nazzareno Pantalleresco rigwardanti l-wiehed minn hamsa (1/5) parti indiviza mill-fond tal-fond *garage* fil-livell tat-triq, numru mija u wiehed (101) gia numru erbatax (14) eskluz l-arja tieghu imma nkluz is-sottoswol li tidher fuq l-iskrittura privata ta' promessa ta' vendita tat-3 ta' Novembru 2014 Dok I u l-fond bin-numru mija u tlieta (103) u mija u hamsa (105) gja numru erbatax u sittax (14) u (16) li jikkonsisti f' fond terran u mezzanin inkluz l-arja u s-

sottoswol tieghu u bitha fuq wara li tidher fuq il-pjanta annessa fuq l-iskrittura privata ta’ promessa ta’ vendita tat-3 ta’ Novembru 2014 Dok I ilkoll f’ Victory Street, Gzira bhala soggetti flimkien ghac-cens annwu u perpetwu ta' sitta u ghoxrin ewro u seba' u disghin centezmu (€26.97);

2. Tinnomina kuraturi Deputati biex jirrapprezentaw lill-eredita' giacenti ta' Nazzareno Pantalleresco rigwardanti l-wiehed minn hamsa (1/5) parti indiviza mill-fond *garage* fil-livell tat-triq, numru mija u wiehed (101) gia numru erbatax (14) eskluz l-arja tieghu imma nkluz is-sottoswol li tidher fuq l-iskrittura privata ta’ promessa ta’ vendita tat-3 ta’ Novembru 2014 Dok I u l-fond bin-numru mija u tlieta (103) u mija u hamsa (105) gja numru erbatax u sittax (14) u (16) li jikkonsisti f’ fond terran u mezzanin inkluz l-arja u s-sottoswol libera tieghu u bitha fuq wara li tidher fuq il-pjanta annessa fuq l-iskrittura privata ta’ promessa ta’ vendita tat-3 ta’ Novembru 2014 Dok I ilkoll f’ Victory Street, Gzira bhala soggetti flimkien ghac-cens annwu u perpetwu ta' sitta u ghoxrin ewro u seba' u disghin centezmu (€26.97) u biex jiffirmaw ghan-nom ta' l-istess eredita' giacenti d-dikjarazzjoni *causa mortis* rigwardanti s-sehem indiviz ta' l-istess eredita' giacenti ta' Nazzareno Pantalleresco mill-proprjeta' fuq imsemmija;

3. Tordna lir-registratur tal-Qorti biex jippubblika kopja tar-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f’Gazzetta Lokali ta' kuljum;

4. Tappunta jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni ta' l-istess kuntratt pubbliku ossia d-dikjarazzjoni *causa mortis* u t-trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni;

5. Tinnomina n-nutar Robert Micallef biex jippubblika d-dikjarazzjoni *causa mortis* u t-trasferiment odjern *ai termini* tal-iskrittura privata ta' promessa ta' vendita tat-3 ta' Novembru 2014 Dok I;

Bl-ispejjez u l-intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tad-19 ta' Frar 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta' Dr. Alessandro Lia (511285M) u l-PL Melissa Anastasi fil-kwalita' taghhom ta' kuraturi deputati ghall-eredita' gjacenti ta' Nazzareno Pantalleresco datata 30 ta' Jannar 2015 (fol 90) fejn esponew:

1. F'dan l-istadju l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri fi stadju iehor tal-proceduri, jekk ikun il-kaz, meta u jekk jirnexxielhom jikkomunikaw ma kwalsijasi rimanenti eredi tal-mejjet Nazzareno Pantalleresco. F'dan ir-rigward l-esponenti minn issa jitolbu lir-rikorrenti sabiex jipprovdulhom kull indirizz inkluz dak elettroniku u/jew numru tat-*telephone* ta' kull eredi prezunt tal-imsemmi Nazzareno Pantalleresco sabiex ikunu jistghu jikkomunikaw maghhom.

2. Ir-rikorrenti ghandhom jaghtu prova shiha u soddisfacjenti tal-elementi kollha rikjesti mil-ligi, inkluz dawk *a tenur* tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma l-Hamis, 21 ta' Mejju 2015 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Mark Mifsud Cutajar ghall-atturi, prezenti Anna Pantalleresco, u Dr Alessandro Lia bhala kuratur deputat. Dr Mifsud Cutajar ipprezenta nota b’ affidavit b’ kopja lill-kuratur *seduta stante*. Dr Lia ddikjara li qed jistrieh fuq l-awtenticita` tad-dokumenti esebiti, u jezenta lir-rikorrenti milli jressqu xhieda f’ dan ir-rigward. Dr. Mifsud Cutajar iddikjara li ma fadallux provi f’dan l-istadju. Dr. Lia ddikjara li mhux edott mill-fatti u ma kellux provi xi jressaq. Id-difensuri tal-partijiet qablu li l-kawza tista’ tigi differita ghas-sentenza. Il-Qorti ddifferixxiet l-kawza ghas-16 ta' Lulju 2015 fid-9:30a.m. ghas-sentenza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din il-kawza l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tordna l-bejgh tas-sehem indiviz tal-eredita' giacenti

ta' Nazzareno Pantalleresco mill-fond *garage* fil-livell tat-triq, numru mija u wiehed (101) gja numru erbatax (14) eskluz l-arja tieghu imma nkluz is-sottoswol li tidher fuq l-iskrittura privata ta' promessa ta' vendita tat-3 ta' Novembru 2014 (**Dok I)** u l-fond bin-numru mija u tlieta (103) u mija u hamsa (105) gja numru erbatax u sittax (14) u (16) li jikkonsisti f' fond terran u mezzanin inkluz l-arja u s-sottoswol tieghu u bitha fuq wara li tidher fuq il-pjanta annessa fuq l-iskrittura privata ta' promessa ta' vendita tat-3 ta' Novembru 2014 Dok I ilkoll f' Victory Street, Gzira bhala soggetti flimkien ghac-cens annwu u perpetwu ta' sitta u ghoxrin ewro u seba' u disghin centezmu (€26.97).

Il-kuraturi eccipew li mhumiex edotti mill-fatti izda eccipew ukoll li r-rikorrenti ghandhom jissoddisfaw l-elementi rikjesti mill-artiklu **495A tal-Kodici Civili ta' Malta.**

Provi Migbura

Illi l-atturi, huma komproprjetarji bejniethom ta' kwota ta' erba' minn hames parti (4/5) indivizi mill-proprjetajiet deskritti flimkien mal-eredita' gjacenti ta' Nazzareno Pantalleresco li tippossjedi r-rimanenti sehem ta' kwint (1/5) indiviz.

Jirrizulta mill-atti esebiti li l-fond kien jappartjeni lil Giovanni Battista sive Giobatta Pantalleresco u martu Giuseppa Pantalleresco. Giobatta Pantalleresco miet intestat fis-27 ta' Dicembru 1954 u permezz ta' att tas-16 ta' Ottubru 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella, saret divizjoni bejn

martu superstiti u uliedhom l-eredi tieghu, li permezz tal-istess uliedu Paolo, George, Carmelo, Nazzareno u Giovanni ahwa Pantalleresco gew assenjati l-proprjeta' imsemmija fi kwoti indaqs u indivisament bejniethom ta' kwinta parti (1/5) kull wiehed.[1]

Paolo Pantalleresco miet fid-19 ta' Gunju 2007 u s-sehem tieghu iddevolva *ab intestato* fuq l-atturi uliedu Giovanni Battista sive John, Raymond u Dolores Micallef, ahwa Pantalleresco.

George Pantalleresco miet u s-sehem tieghu ddevolva kwantu ghall-nofs (1/2) minn kwinta parti favur Carmelo sive Nenu Pantallersco, u r-rimanenti nofs (1/2) minn sehemu gie mholli kwantu ghall kwart(1/4) indiviz minn kwinta (1/5) parti kull wiehed favur hutu Paolo u Giovanni, u dan skont it-tieni testment tieghu ppubblikat minn Nutar Dottor Mark Anthony Sammut fid-9 ta' Frar 2001.[2]

Giovanni miet fis-6 ta' Dicembru 2009 u sehemu ddevolva *ab intestato* fuq martu Anna, u uliedu Claude u Duncan ahwa Pantalleresco.

Nazzareno Pantalleresco miet fit-18 ta' Marzu 2013 u martu u uliedu rrinunzjaw ghall-wirt tieghu sabiex b'hekk l-eredita' tieghu hija wahda gjacenti, (ara att ta' Rinunzja tat-22 ta' Awwissu 2013). Ukoll uliedu gew debitament awtgorizzati li jirrinunzjaw ghall-wirt ghan-nom ta' uliedhom

[1] **Dok B** esebit in atti.
[2] esebit a fol. 38 tal-process.

minuri b'Digriet tal-Qorti Civili (Sezzjoni Volontarja tal-4 ta' Settembru 2013).[3]

Xhieda

L-attur Giovanni Battista sive John Pantalleresco xehed b'affidavit[4] u qal li hu u l-komproprjetarji l-ohra ma jixtiequx jibqghu jippossjedu in komun bejniethom ma' sidien injoti fejn huma ilhom jippossjedu in komuni ghall-aktar minn ghaxar (10) snin. Xehed li huma sabu l-bejgh tal-proprjeta` skont skrittura ta' promessa ta' begh redatta minn Nutar Dottor Robert Micallef, debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Huma lkoll, bhala sidien ta' erba' partijiet minn hamsa (4/5) mill-proprjeta` in kwistjoni qablu tinbiegh lil RGM Developments Company Limited (C 51306) bil-prezz ghall-intier ta' €340,000. Dan hu prezz skont is-suq. Hu kkonferma li l-eredita' tad-defunt Nazzareno Pantalleresco hija gjacenti u b'hekk l-eredi mhux maghrufa.

Illi dan il-konvenju jinsab esebit a fol 62 u 63 tal-process. Permezz tieghu, l-atturi Carmelo, John, Raymond u Doris Micallef, ahwa Pantalleresco, Anna Pantalleresco, u Clive u Duncan ahwa Pantalleresco, weghdu li jbieghu lill-**RGM Developments Company Limited (C51306)**, sehemhom mill-garaxx fil-livell tat-triq bin-numru 101, gja numru 14, eskluz l-arja tieghu imma inkluz is-sottoswol, u l-fond numru mija u tlieta (103) u mija u hamsa (105) gja numru

[3] esebit a fol 58-61 tal-process.
[4] Fol.71 u 72 tal-process

erbatax u sittax (14 u 16) li jikkonsisti f'fond terran u mezzanin, inkluz l-arja u s-sottoswol libera tieghu u bitha fuq wara, it-tnejn f'Victory Street, Gzira, kif murija fuq pjanta annessa (esebita a fol. 65 tal-process) bil-prezz ta' €340,000, kif ahjar deskritti fl-istess konvenju bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom u bil-kondizzjonijiet infraskritti.

Dan l-affidavit gie kkonfermat fis-sustanza tieghu minn **Anna Pantalleresco,** armla minn Giovanni Pantalleresco.[5]

L-atturi esibew wkoll stejjem tal-valur fuq is-suq tal-fondi imsemmija redatti mill-Perit Richard Borg A & CE inkarigat *ex parte*. Huwa ivvaluta l-proprjetajiet, ossia l-garaxx bin-numru 101 f'Victory Street Gzira, bil-prezz ta' €80,000, u l-fond numru 103 u 105 li jikkonsisti f' fond terran u mezzanin inkluz l-arja bil-prezz ta' mitejn u sittin elf ewro (€260,000).

Stima tal-Perit Tekniku Nominat mill-Qorti

Din il-Qorti innominat Perit Tekniku sabiex jaghmel stima tal-proprjeta' in mertu.

L-istima tal-Perit Borg giet ikkonfermata mill-Perit Tekniku nominat minn din il-Qorti fir-rapport tieghu pprezentat fit-23 ta' Marzu 2015, debitament mahluf (fol. 98 *et sequitur* tal-process).

[5] Esebit b'nota datata l-21 ta' Mejju 2015.

Il-Perit ikkonkluda li l-valutazzjoni tal-fondi ghandha tkun s-segwenti:-

Garaxx 101	€ 80,000
Mezzanin 103	€165,000
Garaxx 105	€ 95,000

Ghalhekk irrelata li l-proprjeta' qed tigi stmata komplessivament fl-ammont ta' tlett mija u erbghin elf ewro (€340,000).

Ishma tal-Komproprjetarji

L-ishma huma pprospettati[6] fis-segwenti porzjonijiet:

Eredi ta' Paolo Pantalleresco :	1/5 + 1/4 ta' 1/5	= 5/20
Carmelo Pantalleresco :	1/5 + 1/2	= 6/20
Eredi ta' Giovanni Pantalleresco	1/5 + 1/4 ta' 1/5	= 5/20
Eredita' Gjacenti ta' Nazzareno Pantalleresco		=1/5jew 4/20

Din il-Qorti taqbel ma' dan il-prospett u ser taccettah *ai fini* tal-prezz tal-bejgh finali.

Konsiderazzjonijiet marbuta ma din il-Kawza.

Ikkonsidrat li hadd ma jista' jigi imgieghel jibqa' fil-komunjoni u kull wiehed mill-komproprjetarji jista' dejjem, ghad li jkun hemm ftehim xort'ohra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm dispost mod iehor bl-ahhar volonta'

[6] Ara fol 66 u 66 *a tergo* tal-process.

tat-testatur (**art.496 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta).** Inoltre kull komproprjetarju jista' jittrasferixxi s-sehem tieghu. (**art.495 tal-Kap.16).**

Illi l-**Art.495A** dahal fil-Kap.16 tal-Ligijiet ta` Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Id-dispozizzjoni taghti l-fakolta` lill-Qorti li tawtorizza bejgh ta' proprjeta` in komuni meta l-bejgh jinzamm minn xi komproprjetarji kapriccjozament.

L-Art.495A(1) jghid :

"Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata, meta xi haga tkun inzammet in komun ghal izjed minn ghaxar snin[7] *u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghal qsim tal-proprjeta` li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh ta' xi proprjeta` partikolari ta' bejniethom, il-qorti ghandha, jekk tkun sodisfatta li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgh skont ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu."*

Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relattivament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjeta` li l-liġi ma tiffavorihx.

Iz-zmien ta' għaxar snin li ssemmi d-dispozizzjoni jibda jgħaddi minn meta jkun inħoloq l-istat ta' komunjoni.

[7] Jew hames snin f'kaz ta' wirt li jigi fis-sehh wara l-1 ta' Jannar 2012 - Art 495B.

L-Art.495A(5) jaghti l-fakolta` lill-komproprjetarji “dissidenti” li jopponu l-bejgh billi “*jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu jbatu minhabba fil-bejgh*.” Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibigħu għax għallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibiegħu.

Ghalhekk meta jkun hemm oppozizzjoni ghall-bejgh, din tigi ezaminata mill-qorti li jkollha d-dritt li tordna li ssir stima tal-proprjeta` u jekk it-talba tigi akkordata, il-qorti ghandha tistabbilixxi l-prezz ghal dak il-bejgh. Fl-ahharnett f’kaz li jkun hemm aktar minn komproprjetarju wiehed li jopponi jew f’kaz li l-qorti tichad it-talba, dik il-qorti tkun tista’ tordna l-bejgh tal-beni b’licitazzjoni.

Mil-lat ta` procedura, it-talba biex isir il-bejgh issir permezz ta` rikors li ghandu jkollu mieghu dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgh kif ukoll prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur ta’ l-ishma li kull wiehed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li tahthom ikun ser isir il-bejgh. Fir-rikors ghandha tkun indikata wkoll id-data meta l-propjeta’ tkun saret in komun u c-cirkostanzi relattivi.

Jekk il-Qorti tiddeciedi li ghandu jsir il-bejgh, din ghandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv iehor ghal dak il-bejgh u ghandha aktar minn hekk –

(a) tistabilixxi l-hin, il-jum u l-post meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment.

b) meta l-bejgh ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, tahtar nutar biex jippubblika l-att.

c) tahtar kuratur, ukoll minn fost il-kompropjetarji nfushom sabiex jirrapprezenta lil min mill-kompropjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew strument iehor ta' trasferiment.

Fil-kaz odjern l-eredita' gjacenti ma tistax tkun meqjusa bhala komproprjetarja "*dissidenti*" fit-tifsira ordinarja tal-kelma. Proprjament hija rapprezentata minn kuraturi li ma jistghux jagixxu *de proprio* biex jittrasferixxu kapital appartenenti lill-eredita`, imma biss bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti wara li jsiru certi accertamenti fl-interess tal-eredita' gjacenti. Id-dissens, f'dan il-kaz, jikkonsisti fil-limitazzjonijiet imposti mil-ligi fuq l-istess kuraturi.

Madanakollu l-kompitu tal-Qorti fil-procedura istitwita taht l-**artiklu 495A** hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament pregiudikati. *Inoltre*, jinkombi fuq 'l hekk imsejha dissidenti, l-oneru li juru dan il-pregiudizzju gravi.

Dawn iz-zewg konsiderazzjonijiet mhumiex applikabbli ghall-kaz odjern. Fl-ewwel lok, il-Qorti, mitluba biex tissindaka l-aljenazzjoni ta' kapital formanti parti minn eredita' gjacenti, m'ghandha l-ebda limitazzjoni fuq il-grad ta' pregiudizzju applikabbli, ghalkemm, ovvjament, wiehed jistenna li d-diskrezzjoni tal-Qorti hija applikata ragjonevolment. Fit-tieni lok, huma r-rikorrenti li ghandhom il-piz li jikkonvincu lil din il-Qorti dwar il-vantaggjosita' tat-trasferiment u mhux il-kuraturi biex juru li jista jigi rekat pregiudizzju.

Illi precizati dawn il-konsiderazzjonijiet ma hemmx dubbju li r-rikorrenti ilhom fi stat ta' komunjoni flimkien ma’ Nazzareno Pantalleresco ghall-aktar minn ghaxar (10) snin mid-data tal-mewt ta' Giobatta Pantalleresco fis-27 ta' Dicembru 1954.

Fil-kaz odjern, il-komproprjetarji kollha, ghajr ghall-eredita' gjacenti, taw il-kunsens ghall-bejgh fuq konvenju redatt minn **Nutar Dottor Robert John Muscat** tat-3 ta' Novembru 2014 (**fol 62-64 tal-process)** tal-proprjeta' fuq deskritta favur **RGM Developments Company Limited (C 51306)** bil-prezz ta' €340,000 taht il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati. Dan id-dokument huwa evidenza tal-volonta' taghhom li jghaddu ghall-bejgh kif mitlub.

Fl-assenza ta' eredi ta' Nazzareno Pantalleresco, il-komproprjetarji kollha qablu li l-fond jinbiegh u talbu lil din il-Qorti sabiex tawtorizza l-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgh

stante li l-kondizzjonijiet mhumiex ta' pregiudizzju ghall-eredita' gjacenti. F'dan il-kaz il-kompitu ta' din il-Qorti huwa biex tara jekk il-bejgh huwiex vantaggjuz ghall-eredita' gjacenti.

Din il-Qorti qieset li l-prezz stabbilit fil-konvenju huwa konformi mal-istima tal-Espert nominat minnha. *Inoltre* l-konvenju ma johloqx pizijiet straordinarji fuq il-vendituri li huma obbligati li jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-fond izda mhumiex obbligati li jiggarantixxu kontra d-difetti latenti. Il-bejgh huwa soggett ghall-otteniment tal-permessi mehtiega ghall-izvilupp mill-MEPA u l-ispejjez konnessi mal-applikazzjonijiet u l-ipprocessar tal-permessi huma a karigu tax-xerrej. Inoltre l-bejgh hu wkoll soggett ghall-otteniment ta' self minn bank lokali mill-istess xerrej. Dawn il-kondizzjonijiet huma soliti fejn proprjeta' tinxtara ghall-iskop ta' zvilupp u ma jimportawx pregiudizzju ghall-eredita' gjacenti.

Termini Imposti fil-Konvenju

Illi skont il-konvenju esebit, l-istess hu soggett illi sa tmien (8) xhur mid-data tal-konvenju, il-bejjiegha jkunu lestew il-proceduri odjerni. Il-konvenju huwa datata it-3 ta' Novembru 2014 u ghalhekk it-tmiem xhur ikunu appena skadew. Ghalhekk dak li qed jigi dispost minn din il-Qorti jiddependi fuq il-kontinwazzjoni fis-sehh jew it-tigdid tal-istess konvenju.

Data tal-Pubblikazzjoni tal-Att ta' Bejgh

Il-Qorti ser tiffissa s-27 ta' Novembru 2015 ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh billi x-xiri hu marbut mal-otteniment tal-permessi u ta' self da parti tal-akkwirent.

Sehed dovut lill-Eredita' Gjacenti

Is-sehem tal-eredita' hija kwinta parti (1/5) u ghalhekk is-sehem mill-prezz dovut lill-eredita' gjacenti tammonta ghall-**tmienja u sittin elf ewro (€68,000)** li minnu jithallas taxxa ghat-trasferiment dovut**;**

Ghaldaqstant, wara li hadet dawn il-fatturi in konsiderazzjoni u r-rapport tal-Perit Tekniku, din il-Qorti hija sodisfatta li l-prezz tal-fond in kwistjoni kif pattwit mir-rikorrenti fil-konvenju tad-19 ta' Novembru 2014 esebit a fol 62 sa 64 tal-process (**Dok I**) u l-kondizzjonijiet hemm imfissra ma jippregudikawx l-eredita' gjacenti ta' Nazzareno Pantalleresco u ser tghaddi biex tilqa' t-talbiet attrici.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi **Tilqa' t-talbiet attrici** u tiddisponi minnhom skont dan li gej:

1. **Tilqa' l-ewwel talba** u tordna l-bejgh tas-sehem indiviz tal-eredita' giacenti ta' Nazzareno Pantalleresco rigwardanti l-wiehed minn hamsa (1/5) parti indiviza mill-

fond tal-fond *garage* fil-livell tat-triq, numru mija u wiehed (101) gia numru erbatax (14) eskluz l-arja tieghu imma nkluz is-sottoswol li tidher fuq l-iskrittura privata ta' promessa ta' vendita tat-3 ta' Novembru 2014 **Dok I** u l-fond bin-numru mija u tlieta (103) u mija u hamsa (105) gja numru erbatax u sittax (14) u (16) li jikkonsisti f' fond terran u mezzanin inkluz l-arja u s-sottoswol tieghu u bitha fuq wara li tidher fuq il-pjanta annessa fuq l-iskrittura privata ta' promessa ta' vendita tat-3 ta' Novembru 2014 **Dok I**, ilkoll f' Victory Street, Gzira, bhala soggetti flimkien ghac-cens annwu u perpetwu ta' sitta u ghoxrin ewro u seba' u disghin centezmu (€26.97);

2. Tilqa' **t-tieni Talba** u tinnomina lill-Avukat Dottor Alessandra Lia u lill-Prokuratur Legali Melissa Anastasi kuraturi Deputati biex jirrapprezentaw lill-eredita' giacenti ta' Nazzareno Pantalleresco rigwardanti l-wiehed minn hamsa (1/5) parti indiviza mill-fond *garage* fil-livell tat-triq, numru mija u wiehed (101) gia numru erbatax (14) eskluz l-arja tieghu imma nkluz is-sottoswol li tidher fuq l-iskrittura privata ta' promessa ta' vendita tat-3 ta' Novembru 2014 **Dok I** u l-fond bin-numru mija u tlieta (103) u mija u hamsa (105) gja numru erbatax u sittax (14) u (16) li jikkonsisti f' fond terran u mezzanin inkluz l-arja u s-sottoswol libera tieghu u bitha fuq wara, li tidher fuq il-pjanta annessa fuq l-iskrittura privata ta' promessa ta' vendita tat-3 ta' Novembru 2014 (**Dok I)** ilkoll f' Victory Street, Gzira bhala soggetti flimkien ghac-cens annwu u perpetwu ta' sitta u ghoxrin ewro u seba' u disghin centezmu (€26.97) u biex jiffirmaw ghan-nom ta' l-istess eredita' giacenti d-

dikjarazzjoni *causa mortis* rigwardanti s-sehem indiviz ta' l-istess eredita' giacenti ta' Nazzareno Pantalleresco mill-proprjeta' fuq imsemmija u l-att ta' trasferiment skont l-imsemmi konvenju. Il-Kuraturi ghandhom jircievu l-hlas ghan-nom tal-istess eredita' tas-sehem ta' kwinta parti (1/5) mill-prezz tal-bejgh ammontanti ghall-**tmienja u sittin elf ewro (€68000)** u jiddepozitaw l-istess, wara li titnaqqas taxxa dovuta u drittijiet u spejjez dovuti mill-eredita skond din is-sentenza, b'cedola taht l-awtorita' tal-Qorti sabiex tithallas lil min ikollu dritt fuq ordni tal-Qorti kompetenti. Inoltre huma awtorizzati li jirrapprezentaw lill-eredita' fuq kwalsiasi att, applikazzjoni u dokument mehtieg *ai fini* tal-hlas tat-taxxa li tista' tkun dovuta ghat-trasferiment.

3. **Tastjeni** milli tiehu konjizzjoni tat-tielet talba;

4. **Tilqa' ir-raba' talba** u tappunta **nhar il-Gimgha** *(✦)*~~**sittax (16) ta' Ottubru**~~ **2015 f'nofsinhar** ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt pubbliku ossia d-dikjarazzjoni *causa mortis* filwaqt li l-kuntratt tat-trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni ghandu jigi ppubblikat f'**nhar il-Gimgha 27 ta' Novembru 2015, f'nofsinhar** it-tnejn fl-edifizju tal-Qrati Superjuri, il-Belt Valletta;

5. Tinnomina n-nutar Robert ~~Micallef~~* biex jippubblika l-atti ossia d-dikjarazzjoni *causa mortis* u t-trasferiment odjern *ai termini* tal-iskrittura privata ta' promessa ta' vendita tat-3 ta' Novembru 2014 (**Dok I**);

(✦) kliem sostitwit b'digriet tal-15 ta' Settembru 2015 ghandu jaqra- ***27 ta' Novembru***

il-kelma Micallef giet sostitwita* ***b'Muscat* *u dan b'digriet tal-15 ta' Settembru 2015*

L-ispejjez tal-kawza inkluzi u l-ispejjez ghad-dikjarazzjoni kawza mortis jigu sopportati mill-partijiet skont l-ishma ereditarji rispettivi taghhom. L-ispejjez legali tal-kuraturi konnessi mal-pubblikazzjoni tal-atti u ghac-cedola tad-depozitu jithallsu mill-eredita' gjacenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
16 ta' Lulju 2015

Josette Demicoli
Deputat Registratur
16 ta' Lulju 2015