PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 03 ta' Ottubru, 2017

Rikors Guramentat Nru: 938/2016 AF

L-Avukat Cedric Mifsud a nom u in rapprezentanza ta' Joseph Camilleri

Vs

B'digriet tal-20 ta' Frar 2017, l-Avukat Dr. Victor Bugeja u l-Prokuratur Legali Katrina Zammit Cuomo gew mahtura Kuraturi Deputati ghan-nom u in rapprezentanza tal-eredi mhux maghrufa ta' Edward Galea sidien ta' sehem wiehed minn erbgha u ghoxrin (1/24) tal-garaxx numru tnejn u ghoxrin (22), Triq Viani, Sliema

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrent nomine li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Il-kontendenti huma komproprjetarji tal-garaxx numru tnejn u ghoxrin (22), Triq Viani, Sliema.

Dan il-fond jappartjeni lill-esponenti flimkien mal-intimati galadarba permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat nhar is-17 ta' Settembru 2010 ippubblikat minn Nutar Dr. John Gambin, ir-rikorrenti akkwista tlieta u ghoxrin parti minn erbgha u ghoxrin partijiet (23/24) tal-garaxx in kwistjoni minghand Josephine Aquilina.

Infatti ir-rikorrenti ghamel konvenju nhar is-sitta u ghoxrin ta' Settembru elfejn u sittax (26/09/2016) validu sa mhux aktar tard mit-tletin ta' Gunju elfejn u sbatax (30/06/2017) sabiex il-proprjetà tigi akkwistata mis-socjetà Global Wealth Solutions Limited (bin-numru ta' registrazzjoni C62659), rapprezentanta mis-Sur Gianfranco A. Vento (hawn anness u mmarkat bhala Dok. "A").

L-esponenti ilhom ko-propjetarji ghal aktar minn tliet (3) snin galadarba huma saru ko-propjetarji fi-17 ta' Settembru 2010 cioè dakinhar tal-kuntratt tal-bejgh hawn fuq imsemmi u hadd minnhom ma ghamel azzjoni ghal qsim tal-proprjetà quddiem xi Qorti jew Tribunal iehor qabel dana r-rikors.

Dan il-bejgh se jsir ghal prezz ta' sittin elf Ewro (€60,000) in linea mal-istima tal-proprjetà datata nhar is-sebgha ta' Settembru elfejn u sittax (07/09/2016) ippreparata mill-Perit Patricia Grech (hawn anness u mmarkat bhala Dok. "B").

Dan il-bejgh ma huwiex ta' pregudizzju ghall-intimati stante illi l-prezz huwa wiehed ekwu u kompettitiv mal-prezzijiet fuq is-suq.

Dan il-bejgh ma huwiex ta' pregudizzju ghal kompropjetarji intimati dissidenti u ma hemm ebda raguni valida fil-ligi ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex tordna u tawtorizza li jsir il-bejgh tal-fond kollu bil-prezz kif hawn fuq indikat.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tordna u tawtorizza l-bejgh tal-garaxx bin-numru tnejn u ghoxrin (22), Triq Viani, Sliema lis-socjetà Global Wealth Solutions Limited (bin-numru tar-registrazzjoni C62659).

2. Tinnomina Kuraturi Deputati biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumacja fuq l-att ta' trasferiment u f'kull att necessarju u accessorju u attintenti ghal publikazzjoni tal-att ta' vendita relattiv tal-fond fuq imsemmi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat id-digriet tal-Qorti diversament presjeduta tal-20 ta' Frar 2017 li permezz tiegħu hatret lill-Avukat Dottor Victor Bugeja u lill-Prokuratur Legali Katrina Zammit Cuomo bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa ta' Edward Galea.

Rat ir-risposta maħlufa tal-Avukat Dottor Victor Bugeja u tal-Prokuratur Legali Katrina Zammit Cuomo bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa ta' Edward Galea li permezz tagħha eċċepew illi:

L-eccipjenti ma humiex edotti mill-fatti bil-kawza u ghalhekk qed jirriservaw li jwiegbu ulterjorment fi stadju ulterjuri jekk ikun l-kaz.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat li din hija azzjoni abbażi tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta fejn l-ewwel subinċiż jiddisponi hekk:

> "*Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni 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."

L-iskop ta' dan l-artikolu tal-liġi huwa li jiffaċilita l-bejgħ ta' proprjetà fl-intier tagħha meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun. Il-proċedura hija fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li għalih il-liġi tpoġġi parametri ċari sabiex ma jkunx hemm abbuż, sfruttament, jew fi kliem il-liġi stess 'preġudizzju gravi' għad-drittijiet tal-minoranza (Derek Louis Fenech et vs L-Avukat Noel Cutajar et noe tal-15 ta' Lulju 2016).

L-imsemmi artikolu tal-liġi jimponi ċertu kundizzjonijiet fuq min irid jipprevalixxi ruħu minn din il-proċedura. Dawn huma: (i) stat ta' komunjoni għal aktar minn għaxar snin li ma tkunx waħda ta' indiviżjoni forzata jew ġejja minn stat ta' kondominju, jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April 2016; (ii) li ma hemmx azzjoni għad-diviżjoni pendenti; u (iii) li hemm nuqqas ta' qbil dwar il-bejgħ.

Fil-kawża tal-lum jirriżulta li r-rikorrent nomine huwa s-sid tal-maġġoranza tal-ishma tal-fond ossia garaxx bin-numru 22, Triq Viani, Sliema, u ċioè sehem ta' 23/24. Din il-Qorti jirriżultalha wkoll li l-fond ilu aktar minn tlett snin indiviż u dan għaliex ir-rikorrent nomine akkwista sehmu permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Settembru 2010 fl-atti tan-Nutar John Gambin. Ma jirriżultax li hemm pendenti xi kawża għad-diviżjoni tal-proprjetà. Permezz ta' skrittura privata ossia konvenju datat 26 ta' Settembru 2016, ir-rikorrent nomine obbliga ruħu li jbiegħ il-garaxx mertu tal-każ lis-soċjetà Global Wealth Solutions Limited għall-prezz ta' €60,000.

It-tieni subinċiż tal-artikolu 495A jiddisponi kif għandha ssir it-talba lill-Qorti:

"It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa 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."

Mill-atti tal-kawża din il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrent nomine ppreżenta (i) dikjarazzjoni li permezz tagħha kkonferma li jrid li jsir il-bejgħ skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju ffirmat nhar is-26 ta' Settembru 2016; (ii) prospett tal-kwoti rispettivi tal-partijiet; (iii) rapport u stima peritali tal-Perit Patricia Grech. Fir-rikors tiegħu, ir-rikorrent nomine spjega ċ-ċirkostanzi relattivi inkluż id-data meta l-proprjetà ġiet in komun.

Permezz tas-subinċiż 495A(3), il-leġislatur espressament ipprovda għall-ħatra ta' kuratur sabiex jirrappreżenta lill-komproprjetarji mhux magħrufa. Ir-rikorrent nomine ħa ħsieb li ssir pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u ġurnal lokali a tenur tal-istess subinċiż (3).

Jispetta ghalhekk lill-Qorti li tivverifika hi jekk mir-riżultanzi proċesswali ġiex sodisfaċentement ippruvat illi l-bejgħ mhuwiex ser ikun ta' preġudizzju gravi lis-sidien minoritarji. Is-subinċiż (6) tal-artikolu 495A jipprovdi li:

> "*Meta tiġi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili."*

Ir-rikorrent nomine ppreżenta stima tal-garaxx *de quo* magħmula mill-Perit Patricia Grech maħtura minnu *ex parte*. Din l-istima ġiet ikkonfermata bil-ġurament. Il-Perit tikkonferma li l-proprjetà tiswa daqs il-prezz illi għalih huwa miftiehem il-bejgħ skont il-konvenju tas-26 ta' Settembru 2016. Din l-istima bl-ebda mod ma ġiet ikkontestata u, kif diġà ntqal, giet kkonfermata bil-ġurament mill-Perit.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-każ billi:

1. Tawtorizza l-bejgħ tal-garaxx bin-numru tnejn u għoxrin (22), Triq Viani, Sliema, lis-soċjetà Global Wealth Solutions Limited (bin-numru ta' reġistrazzjoni C-62659) u dan skont il-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma fil-konvenju tas-26 ta' Settembru 2016;

2. Taħtar lin-Nutar Dottor George Spiteri Debono biex fi żmien xahrejn mill-lum jippubblika l-att tal-bejgħ u bl-obbligu li javża lill-partijiet kollha bil-lok, data u ħin tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Ir-rikavat mill-prezz dovut lill-eredi ta' Edward Galea fuq il-kuntratt, wara li titnaqqas it-taxxa relattiva, u l-ispejjeż, inkluż dawk tal-kuraturi deputati, għandu jiġi depożitat f'kont bankarju *savings* intestat f'isem il-kuraturi in rappreżentanza tal-eredi ta' Edward Galea. Il-kuraturi huma obbligati li b'nota fl-atti ta' din il-kawża jiddikjaraw u jispeċifikaw id-dettalji ta' dan il-kont.

L-ispejjeż ta' din il-proċedura jitħallsu skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet fil-proprjetà in kwistjoni.

IMHALLEF

DEP/REG