QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 16 ta' Ottubru, 2018

Numru 9

Rikors Guramentat Nru. 368/2018

**Josephine Mifsud, bint Emanuel Pavia u Maria Stella nee Rizzo;
Anthony Pavia, iben il-mejtin Maria Pavia neeRizzo u Emanuel Pavia;
Maria Stella Grech, bint il-mejtin Salvatore Pavia u
Josephine sive Giuzeppa nee Attard
Joseph Pavia, iben il-mejtin Salvatore Pavia u
Josephine sive Giuzeppa nee Attard;
Carmelo Pavia, iben il-mejtin Salvatore Pavia u
Josephine sive Giuzeppa nee Attard;
Emanuel Pavia, iben il-mejtin Salvatore Pavia u
Josephine sive Giuzeppa nee Attard;
Judith Bugeja, bint Emanuel Bonnici u Antonia nee Pavia;
Silvio Bonnici, iben il-mejtin Emanuel Bonnici u Antonia nee Pavia;
Felix Salerno, iben il-mejtin Alfred Salerno u Concetta nee Pavia;
Salvina Camilleri, bint il-mejtin Alfred Salerno u Concetta nee Pavia;
Maria Camilleri, bint il-mejtin Alfred Salerno u Concetta nee Pavia;
Joseph Mary Salerno, iben il-mejtin Alfred Salerno u Concetta nee Pavia;
Josephine Mumford, bint il-mejtin John Pavia u Emily nee Spearing;
Theresa Emily Mary Pavia, bint il-mejtin John Pavia u Emily nee Spearing;
Jacob Alexander Pavia, iben il-mejtin John Pavia u Emily nee Spearing;
John Patrick Pavia, iben il-mejtin John Pavia u Emily nee Spearing;
Maria Stella Murray, bint il-mejtin John Pavia u Emily nee Spearing;
Maria Stella Pavia Melvin, bint Emanuel Pavia u
Michelina sive Lina nee Camenzuli;
Dean Charles Pavia, bint Emanuel Pavia u Michelina sive Lina nee Camenzuli**

vs

**Dr Fransina Abela u P.L. Peter Paul Sammut
kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-assenti**

eredi injoti ta’ Maria Stella Evans nee Pavia nominati b’digriet tat-8 ta’ Gunju 2018

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-20 ta’ April, 2018 li jghid hekk:

1) Illi l-esponenti huma komproprjetarju tal-fond 79, fi Trig Agius Muscat, Zabbar, inkluz is-sottoswol, il-bejt u l-arja tieghu, soggett ghac-cens, altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet u I-pertinenzi.

2) Illi dan il-fond kien jappartjeni Iii familja Pavia, originarjament il-mejjet Anthony sive Antonio Pavia iben il-mejtin Salvatore Pavia u Vincenza nee Attard kif jirrizulta mill-kuntratt anness u mmarkat bhala Dok. 'A'.

3) Illi sehem Antonio Pavia li miet minghajr tfal intiret minn hutu Emanuel Pavia li miet u wirtuh uliedu u Ludgarda Farrugia nee Pavia Ii mietet u wirtuha wliedha biex b'hekk il-fond in kwistjoni intiret in kwantu ghal 1/2 indi viz mill-familja ta' Emanuel Pavia u 1/2 indiviz mill-familja ta' Ludgarda Farrugia nee Pavia (vide anness l-Arblu tar-Razza 'Family Pavia mmarkat bhala Dok. 'B').

4) IIli sehem 1/2 indiviz tad-defunt Emanuel Pavia intiret min uliedu John Pavia (mejjet bit-tfal), Anthony Pavia, Salvatore Pavia (mejjet bi tfal), Emanuel Pavia (mejjet bit-tfal), Maria Stella Evans nee Pavia Ii taghha ma hemmx informazzjoni u Josephine Mifsud mentri s-sehem ta' 1/2 indiviz tad-defunta Ludgarda Farrugia nee Pavia intiret min uliedha Salvatore Farrugia (mejjet bi tfal). Giovanna Debono nee Farrugia (mejta minghajr tfal).

5) lIli kif jirrizulta mill-anness dokument mmarkat bhala 'Dok. B ‘Arblu tar-Razza' il-wirt tal-familja Pavia iddevolva fuq ir-rikorrenti li huma wlied u/jew neputijiet li eventwalment wirtu s-sehem spettanti lilhom tal-genituri taghhom.

6) IIli l-ishma tar-rikorrenti jirrizulta minn Dok. C anness li huwa Prospett tal-ishma.

7) lli l-esponenti ma ghandhomx informazzjoni dwar fuq min iddevolva sehem Maria Stella Evans nee Pavia bint Emanuel Pavia u Maria Stella nee Rizzo peress Ii din kienet tghix barra minn aktarx fl-Awstralja u l-esponenti ma ghandhom I-ebda kuntatt ma' familjari taghha u ghalhekk jinhtieg li jitqabbdu kuraturi ghall-persuni injoti biex jirraprezentaw lill-istess assenti.

8) IIli s-sehem tal-mejta Maria Stella Evans nee Pavia bint Emanuel Pavia u Maria Stella nee Rizzo li iddevolva fuq injoti huwa ta' 1/12 ta' sehem kif jidher mill-Prospett anness u mmarkat bhala Dok. C.

9) IIli l-esponenti ma jridux jibqghu aktar in komun bejniethom stante illi ilhom iktar minn -ghaxar snin in komun bejniethom.

10) IIIi l-esponenti sabu I-bejgh ta' din il-proprjeta skont konvenju tal-5 ta' Awwissu 2017 redatt minn Nutar Eric Wedge u sussegwentement saret skrittura ohra datata 16 ta' Ottubru, 2017 u estensjoni fit-13 ta' Marzu, 2018, li kopja taghhom qieghed tigi hawn annessa u immarkata bhala Dok. 01, 02 u 03, liema konvenju gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bhala Dok. 04.

11) llli huma gabu stima tal-proprjeta in kwistjoni Iii jinsab abbandunat u dan minghand il-Perit Abigail Scicluna Lewis Ii kopja taghha qed tigi hawn annessa u immarkata bhala Dok. E.

12) Illi I-esponenti huma komplessivament sidien ta' 11/12 parti indiviza tal-fond imsemmi u tramite dan il-konvenju qed jiddikjaraw illi huma jaqblu ghal bejgh ta' dan ii-fond lil BG Invest Limited (C81102) bil-prezz ta' €43,000 salv is-sehem dovut lill-eredi injoti ta' Maria Stella Evans nee Pavia.

13) Illi dan il-bejgh mhuwiex ta' pregudizzju ghal werrieta mhux maghrufa tal-mejta Maria Stella Evans nee Pavia stante Ii huwa skont is-suq u I-esponenti jiddikjaraw u Josephine Mifsud bil-gurament taghha tikkonferma illi huma ma jafux fejn jinstabu I-istess eredi tal-mejta Maria Stella Evans u ma ghandhomx kuntatt maghhom.

14) Illi jenhtieg illi jitqabbdu kuraturi biex jirraprezentaw lill-werrieta injoti tal-mejta Maria Stella Evans nee pavia u ghalhekk jehtieg ukoll Ii I-istess kuraturi jigu awtorizzati biex jaghmlu d-dikjarazzjoni kawza mortis skont il-ligi rigwardanti I-bejgh tal-proprjeta fuq imsemmija peress illi din ghadha ma saritx mill-istess werrieta injoti biex b'hekk ikun jista' jsir il-bejgh.

15) Illi ghalhekk jinhtieg a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jigu nominati kuraturi deputati biex jirraprezentaw lis-sidien mhux maghrufa, eredi tal-mejta Maria Stella Evans nee Pavia u biex jaghmlu d-dikjarazzjoni causa mortis tas-sehem indiviz appartenenti IiI mejta Maria Stella Evans ossia ta' 1/12 indiviz tal-fond 79, fi Triq Agius Muscat, Zabbar, inkluz is-sottoswol, il-bejt u I-arja tieghu, soggett ghac-cens, altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu.

Ghaldaqstant, I-esponenti jitlob bir-rispett IiI din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

1. Tordna I-bejgh tal-ishma kollha inkluz is-sehem indiviz tal-eredi injoti ta' Maria Stella Evans nee Pavia ta' 1/12 indiviz tal-fond 79, fi Triq Agius Muscat, Zabbar, inkluz is-sottoswol, il-bejt u l-arja tieghu, soggett ghac-cens, altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet u I-pertinenzi skont konvenju tal-5 ta' Lulju, 2017 u I-iskritturi sussegwenti, Dok. B1 sa B3 hawn annessi.

2. Tinnomina kuraturi deputati biex jirraprezentaw lill-eredi injoti ta' Maria Stella Evans nee Pavia rigwardanti 1/12 indiviz tal-fond 79, fi Triq Agius Muscat, Zabbar, inkluz is-sottoswol. il-bejt u I-arja tieghu, soggett ghac-cens, altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet u I-pertinenzi kollha tieghu, skont konvenju tal-5 ta' Lulju, 2017 u I-iskritturi sussegwenti, Dok. B1 sa B3 hawn annessi u biex jiffirmaw ghan-nom tal-istess eredi injoti, id-dikjarazzjoni causa mortis rigwardanti s-sehem indiviz Ii I-istess Maria Stella Evans nee Pavia ghandha mill-fond imsemmi.

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 ghal pubblikazzjoni tal-istess kuntratti pubbliku ossia d-dikjarazzjoni cause mortis u t-trasferiment tal-proprjeta in kwistjoni.

5. Tinnomina n-Nutar Eric Wedge biex jippubblika d-dikjarazzjoni causa mortis u t-trasferiment odjern ai termini tal-konvenju tal-5 ta' Lulju, 2017 u l-istritturi sussegwenti, Dok. B1 sa B3 hawn annessi.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta guramentata tal-kuraturi deputati li tghid hekk:

1. Illi huma gew notifikati bir-rikors guramentat datat 20 ta' April 2018 sabiex jirraprezentaw lis-sid injoti Maria Stella Evans nee Pavia u ukoll sabiex f'dan l-istadju l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti li taw lok ghal dan ir-rikors u ghalhekk qeghdin jirriservaw id-dritt li jipprezentaw eccezzjonijiet aktar 'l quddiem, jiffirmaw ghan-nom tal-istess eredi injoti d-dikjarazzjoni causa mortis rigwardanti s-sehem indiviz li l-istess Maria Stella Evans nee Pavia ghandha mill-fond imsemmi;

2. Illi l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti;

3. Illi tigi prezentata dikjarazzjoni fejn l-atturi jiddikjaraw li qeghdin jaqblu li jsir il-bejgh bil-prezz u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju;

4. Illi l-esponeneti qeghdin jitolbu sabiex l-atturi jghaddulhom kwalunkwe taghrif utili, l-aktar l-ahhar indirizz tal-assenti, sabiex jippruvaw jikkomunikaw mal-konvenuta;

5. Illi l-esponeneti jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjui fi stadju tal-procedura jekk ikun il-kaz meta u jekk jirnexxielhom jikkomunikaw mal-intimata.

Salv ecezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u l-provi kollha prodotti;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza maghmula a bazi tal-artikolu 495A. Kif intqal fil-kawza **Maria Carmela Borg et vs Dr Victor Bugeja et**, deciza fis-27 ta' Marzu 2018 il-gurisprudenza stabbiliet dawn il-principji:

> Fid-decizjoni li tat fil-31 ta` Mejju 2017 fil-kawza fl-ismijiet Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk dwar l-Art 495A tal-Kap 16:

Il-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta` malajr biex jintemm stat ta` komunjoni ta` proprjeta` li l-ligi ma tiffavorihx. Iz-zmien ta` ghaxar snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inholoq l-istat ta` komunjoni.

L-Art. 495A (5) jaghti fakolta` lill-komproprjetarji `dissidenti` li jopponu l-bejgh billi "jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew ilkomproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu ibatu minhabba l-bejgh."

Meta l-bejgh isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – ghandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jghin biex ma jmorrux minn taht dawk li ma jridux ibieghu ghax ghall-inqas ikunu kisbu prezz tajjeb ghas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibieghu.

Jigi osservat fl-ewwel lok, li skont l-artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta, il-legislatur espressament ipprovda ghall-hatra ta` kuratur u biex jirraprezentaw lill-komproprjetarji li mhumiex maghrufa …
… l-kompitu tal-Qorti fi procedura istitwita taht l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament pregudikat.
(ara wkoll: id-decizjoni li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Marzu 2011 fil-kawza D.G. Limited et vs L-Av. Dr. Yana Micallef Stafrace noe)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta` Gunju 2011 fil-kawza David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe nghad:-
L-iskop ta` dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita ttrasferiment ta` proprjeta` intera meta jkun hemm proprjetarji ta` minoranza ta` ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta` in komun. Hi fil-fatt forma ta` trasferiment forzat li ghalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi `pregudizzju serju` ghal drittijiet tal-minoranza.
(ara wkoll: id-decizjonijiet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta` April 2017 fil-kawza Victor Bonavia vs. Paul Bonavia u fit-28 ta` Gunju 2017 fil-kawza Helen Zammit et vs Madeleine Muscat).

Fis-sentenza li tat fis-27 ta` Jannar 2017 fil-kawza Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti il-Qorti tal-Appell qalet hekk:-
Meta l-ligi … ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b`tali mod li l-bejgh eventwali tal-proprjeta` in kwistjoni jkun - biex wiehed juza terminu bl-ingliz - "manifestly unfair" ghad-dissident."

Aktar `il quddiem fl-istess decizjoni l-Qorti tal-Appell kompliet tosserva illi:-
… sabiex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjeta` li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A m`huwiex biex jigi assigurat bi precizjoni il-valur tal-proprjeta` fis-suq – xi haga finalment soggettiva sia pure bil-beneficcju tal-perizja

teknika – izda li tassikura bejgh bi prezz gust (li jkun assikurat ghaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda propjetarju.

Stabbilit l-parametri tal-elementi necessarji biex titqies favorevolment t-talba attrici, il-Qorti tqis li l-atturi ghandhom raguni tajba mill-lat procedurali formali biex it-talba taghhom tintlaqa. L-atturi ippruvaw il-provenjenza tal-proprjeta, l-ishma tal-partijiet kollha interessati inkluz affidavit tan-Nutar Eric Wedge dwar il-provenzjenza u l-ishma, il-fatt li l-maggoranza tal-ishma iridu l-bejgh u li ilhom f'oproprjeta ghal ghexieren ta' snin cioe ben oltre t-tlett snin li trid il-ligi. Ingiebet il-prova illi l-atturi iffirmaw konvenju datat 5 ta' Lulju 2017 ghal bejgh tal-fond in kwistjoni liema konvenju ma fihx xi kondizzjonijiet anormali. Gie prezentat rapport u stima ex parte tal-perit Abigail Scicluna li iddikjarat li l-valur tal-bejgh tal-fond hu wiehed realistiku.

Ma ngiebet ebda prova li taghti lil Qorti x-tahseb li l-bejgh ser ikun ta' pregudizzju gravi ghall-ishma minoritarji anzi fic-cirkostanzi l-bejgh hu desiderabbli u ghalhekk il-Qorti tqis li l-bejgh tal-fond ghandu jsir skond il-pattijiet tal-konvenju tal-5 ta' Lulju 2017.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici u tordna li jsir il-bejgh tal-fond intier 79 Triq Agius Muscat, Zabbar bil-prezz pattwit ta' €43,000 lil kumpratur indikat fil-konvenju tal- 5 ta' Lulju 2017 u dan entro xahrejn millum. L-att ghandu jigi pubblikat minn Nutar Eric Wedge inkluz kull formalita ohra necessarja sabiex isehh il-pubblikazzjoni. Il-kuraturi nominati mill-Qorti ghandhom jidhru fuq l-att finali ghas-sehem tal-eredi injoti ta' Mara Stella Evans u jiffirmaw kull dikjarazzjoni necessarja sabiex isehh il-bejgh.

L-ispejjez ancillari ta' xi att jew dikjarazzjoni li ghandha issir biex il-kuntratt ikun jista' jsir jithallsu mill-parti li ghaliha jkun sar l-att jew dikjarazzjoni.

Spejjez tal-kawza jithallsu mil-partijiet fis-sehem li ghandhom mill-proprjeta salv kull dritt spettanti lilhom naxxenti mill-konidzzjonijet tal-konvenju.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur