QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors ai termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16

Rikors Ġuramentat Numru: 18/2018 PC

John Mary sive Giovan Cassar għan-nom u in rappreżentanza ta' l-imsiefer Stephen Saliba

vs

Dr. Joseph Grech nomine li b'digriet tas-27 ta' April 2018 ġie nominat Kuratur Deputat sabiex jirrapreżenta lill-imsiefra Pauline Galea

Illum it-Tlieta, 4 ta' Diċembru 2018

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors debitament maħluf mill-attur nomine, u li bih, wara li ppremetta:

Illi dan ir-rikors jirrigwarda l-propjeta' ossia l-porzjon art magħrufa bħala 'Il-Ġnien' sive 'Tad-Dawwara', limiti tar-Rabat, Għawdex tal-kejl ta' ċirka elf, mija u erbgħa u għoxrin metru kwadru (1,124 m.k.) konfinanti mit-tramuntana in parti ma' propjeta' tar-rikorrenti proprio Stephen Saliba u in parti ma' propjeta ta' Feliċ Vella u lvant ma' propjeta' ta' Grezzju Vella, liema propjeta' hija aħjar murija bil-kulur aħmar fuq il-pjanta u site plan hawn annessa u mmarkata bħala Doc. B;

Illi din il-propjeta' kienet oriġinarjament tappartjeni lil Rosa u Clement Saliba, u kienet ġiet akkwistata mingħand Carmela Spiteri permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat sbatax (17) ta' Marzu, tas-sena elf, disa' mija u disgħa u ħamsin (1959), kopja ta' liema kuntratt tinsab hawn annessa u mmarkata bħala Doc. C;

Illi l-imsemmi Clement Saliba, li kien miżżewweġ lil Rosa Saliba, miet intestat fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju, tas-sena elf, disa' mija u tnejn u sebgħin (1972) hekk kif jidher miċ-Ċertifikat tal-Mewt hawn anness u mmarkat bħala Doc. D;

Illi lill-imsemmi Clement Saliba ssoppravivewħ, minbarra martu Rosa Saliba, żewġ (2) uliedu u ċioe' r-rikorrenti Stephen Saliba u l-intimata Pauline Galea nee' Saliba;

Illi għalhekk is-suċċessjoni tiegħu ddevolviet fuq l-imsemmija wliedu Stephen Saliba u Pauline Galea fi kwoti indaqs kull wieħed u waħda, u għalhekk kull wieħed u waħda mill-partijiet kellhom kwart (1/4) indiviż mill-propjeta' mertu ta' dan ir-rikors;

Illi s-suċċessjoni tal-imsemmi Clement Saliba ġiet debitament denunzjata permezz ta' Denunzja ta' trasferimenti li ġġib in-numru G356/75, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala Doc. E;

Illi Rosa Saliba, mart l-imsemmi Clement Saliba mietet fis-sbatax (17) ta' Novembru, tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u disgħin (1997), hekk kif jidher miċ-Ċertifikat tal-Mewt hawn anness u mmarkat bħala Doc. F;

Illi l-imsemmija Rosa Saliba rregolat il-wirt u suċċessjoni tagħha permezz ta' testament datat dsatax (19) ta' Settembru, tas-sena elf, disa' mija u disgħin (1990), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala Doc. G;

Illi permezz tat-testament tagħha, l-imsemmija Rosa Saliba nnominat bħala eredi universali tagħha lil binha Stephen Saliba, ir-rikorrenti;

Illi d-dikjarazzjoni causa mortis ġiet debitament magħmula fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech tat-tnejn (2) ta' Marzu, tas-sena elf, disa' mija u tmienja u disgħin (1998), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala Doc. H;

Illi għalhekk jirriżulta li wara l-mewt tal-omm, ir-rikorrenti Stephen Saliba għandu tliet kwarti (3/4) indiviżi mill-propjeta' mertu ta' dan ir-rikors filwaqt li l-intimata għandha kwart (1/4) indiviż minnha;

Illi r-rikorrenti għamel diversi tentattivi sabiex ikun jista' joffri din il-propjeta' għall-bejgħ u dan permezz ta' diversi komunikazzjoni mal-intimata, iżda dan kollu mingħajr ebda frott;

Illi bis-saħħa ta' skrittura privata tas-sittax (16) ta' Jannar, tas-sena elfejn u tmintax (2018), kopja ta' liema tinsab hawn annessa bħala Doc. I, ir-rikorrenti Stephen Saliba obbliga ruħu li jbiegħ il-propjeta' hawn fuq imsemmija;

Illi dan il-konvenju ġie debitament irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala Doc. J;

Illi r-rikorrenti anke ottjenew stima mingħand Perit Arkitett u Inġinier Ċivili, Perit Joseph Stellini, li għamel stima tal-propjeta' de quo u stima l-valur intier tal-propjeta' fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf Euro (€25,000) hekk kif jidher mill-istima hawn annessa u mmarkata bħala Doc. K;

Illi l-elenku tal-porzjonijiet relattivi għall-propjeta' in kwistjoni jinsabu fil-partita hawn annessa u mmarkata bħala Doc. L;

Illi l-intimata għalhekk hija propjetarja fil-kwota ta' kwart (1/4) indiviż tal-propjeta' de quo, filwaqt illi r-rikorrenti huwa propjetarju tar-rimanenti tliet kwarti (3/4) indiviżi kif spjegat hawn fuq;

Talab illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha,

1. Taħtar kuratur/i deputat/i sabiex jirrappreżenta/w lill-imsiefra Pauline Galea, prevja l-ħruġ tas-soliti bandi illi għandhom jiġu notifikati skond il-Liġi;

2. Tordna l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta oħra lokali ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. XVI tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti għall-bejgħ ta' tal-propjeta' hawn fuq deskritta huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tar-rimanenti parti waħda indiviża minn erbgħa (1/4) partijiet indiviżi mill-imsemmija immobbli, prevja, okkorrendo, li l-fond jiġi stmat minn perit arkitett u inġinier ċivili;

4. Finalment tapprova l-bejgħ propost, u tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgħ anke għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimata, f'jum, ħin, u lok illi jiġu għalhekk iffissati u taħtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Enzo Dimech sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' kuratur/i deputat/i sabiex jirrappreżenta/w lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att.

Rat id-dokumenti annessi mal-istess Rikors, u partikolarment (i) il-prospett mitlub bl-artikolu 495A (2) tal-Kap. 16[1], (ii) il-kopja tal-konvenju tas-16 ta' Jannar 2018 li jindika r-rieda tal-attur li jbiegħ l-art in kwistjoni bil-prezz imsemmi f'dan ir-Rikors, u dan a tenur tal-istess sub-inċiż ta' dan l-artikolu,[2] u (iii) d-debita reġistrazzjoni tal-istess konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni.[3]

Rat id-debita pubblikazzjoni tar-rikors għall-ħatra ta' kuraturi sabiex jirrapresentaw lill-imsiefra Pauline Galea fil-Gazzetta tal-Gvern fid-9 ta' Marzu 2018,[4] u f'żewġ gazzetti lokali,[5] u dana a tenur tas-subinċiż (3) tal-istess artikolu.

Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' April 2018 fejn ħatret lill-Avukat Dottor Joseph Grech bħala kuratur sabiex jidher għall-imsiefra Pauline Galea.[6]

Rat id-debita pubblikazzjoni tar-Rikors odjern tal-attur, magħmul taħt l-artikolu 495A tal-Kap. 16 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta' Ġunju 2018,[7] u f'gazzetta lokali,[8] u dana a tenur ukoll tas-subinċiż (3) tal-istess artikolu.

[1] Dok. L anness mar-Rikors Ġuramentat, a fol. 29 tal-proċess;
[2] Dok. I a fol. 23 – 25 tal-proċess, li hija kopja awtentikata ta' dan il-konvenju;
[3] Dok. J a fol. 65 - 66
[4] Ara kopja, a fol. 36 – 37 tal-proċess;
[5] Dok. A a fol. 39, u Dok. B a fol. 40;
[6] A fol. 43 tal-proċess;
[7] Ara kopja, a fol. 52 – 53 tal-proċess;
[8] Dok. E a fol. 58;

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenut Avukat Dottor Joseph Grech nomine li wieġeb:

1. Illi huwa ġie nominat bħala kuratur permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti bħala kuratur deputat sabiex jirrapreżenta lill-imsiefra Pauline Galea;

2. Illi, sa llum il-ġurnata l-esponenti ma huwiex edott mill-fatti u dana stante illi huwa ma għandux kuntatt ma' l-istess persuna u lanqas ingħata ebda indikazzjoni ta' kif jisgta' jikkuntattja lill-istess persuna;

3. Illi għaldaqstant l-esponenti qiegħed minn issa jirriserva li jressaq dawk l-eċċezzjonijiet kollha kif ukoll dawk il-provi kollha li jistgħu jirriżultaw neċessarji matul il-kawża skont il-liġi.

Rat iċ-ċertifikat rilaxxjat mill-A.I.C. Joseph Stellini fit-2 ta' Ottubru 2017, minnu debitament ikkonfermat bil-ġurament.[9]

Rat l-atti u d-dokumenti l-oħra kollha tar-Rikors.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors l-attur qed jitolb l-awtorizzazzjoni tal-bejgħ tal-art imsemmija li huwa jipposjedu in komun ma' oħtu assenti Pauline Galea, kif rappreżentata f'dawn l-atti mill-konvenut nomine Dottor Joseph Grech.

Illi din l-art ilha hekk ipposseduta in komun mill-kontendenti għal aktar mit-tliet snin rikjesti mill-liġi.[10] Dan għaliex il-partijiet wirtuha mingħand il-ġenituri tagħhom li mietu rispettivament fl-1972 u fl-1997.[11]

Illi l-attur, li jipposjedu l-maġġoranza tal-ishma f'din l-art, u ċioe' tliet kwoti (3/4) indiviżi,[12] għamel konvenju dwar il-bejgħ ta' din l-art lis-soċjeta' Margius Limited.[13]

Illi l-prezz miftiehem dwar il-bejgħ tal-ishma kollha spettanti lill-komproprjetaji ta' dan il-fond, huwa ta' ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000), inkluż is-sehem tal-konvenuta.[14]

Illi, l-perit arkitett inkarigat mill-attur biex jagħmel stima tal-valur fis-suq ta' din l-art, iddikjara bil-ġurament tiegħu illi jistma' din l-art bil-valur ta' ħamsa u għoxin elf ewro (€25,000).[15]

Billi l-prezz miftiehem jaqbel mal-valutazzjoni magħmula mill-perit inkarigat, tenut kont ukoll li din l-art taqa' 'l barra miż-żona tal-iżvilupp u għalhekk mhix fabbrikabbli,

[9] Dok. K a fol. 27 – 28, u 67 - 68 tal-proċess;
[10] Ara l-emendi ntrodotti b-Att XIV tal-2016;
[11] Ara kopji taċ-ċertifikati tal-mewt rispettivi a fol. 14 u 18 tal-proċess;
[12] Ara prospett Dok. L a fol. 29;
[13] Ara kopja tal-konvenju esebita bħala Dok. I a fol. 23 – 25;
[14] Ara klawsola (1) tal-konvenju.
[15] Ara ċertifikat tal-AIC Joseph Stellini a fol. 27;

l-Qorti jidrilha li għandha toqgħod fuq il-prezz miftiehem bejn il-komproprjetarju l-ieħor u l-propost kumpratriċi, u ma tfixkilx il-bejgħ propost.

Għaldaqstant, jirriżulta li ġew sodisfatti l-kondizzjonijiet meħtieġa a tenur tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili għaliex għandu jirnexxi dan ir-Rikors. Billi l-Qorti temmen ukoll li l-konvenuta Pauline Galea - il "*komproprjetarju dissidenti*" kif imsemmi fil-liġi - mhix sejra tkun gravament preġudikata jekk jintlaqa' dan ir-Rikors, ma jibqa' ebda raġuni għaliex m'għandhiex tintlaqa' t-talba għal dan il-bejgħ.

Għaldaqstant tiddeċidi dwar it-talbiet rimanenti, wara li saret il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, billi tilqagħhom, u:

1. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kondizzjonijiet proposti għall-bejgħ tal-art deskritta fir-Rikors Ġuramentat, huma ġusti u xierqa, u għalhekk l-istess prezz u kondizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tar-rimananti kwart (1/4) ndiviż mill-imsemmija art;

2. Konsegwentement tapprova l-bejgħ propost u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ, anke għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-konvenuta;

3. Għal dan il-fini tinnomina (i) lin-Nutar Dottor Enzo Dimech li għandu jippubblika l-att opportun fl-uffiċċju tiegħu nhar is-Sibt 12 ta' Jannar 2019 fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.), u (ii) lill-istess Avukat Dottor Joseph Grech bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

L-ispejjeż, ikkalkolati fuq sehem il-konvenuta biss, kif deċiż mill-Qorti tal-Appell wara kawża bħal din taħt l-artikolu 495A tal-Kap. 16,[16] għandhom jiġu ssoportati mill-konvenuta, skont is-sehem tagħha mill-prezz ta' dan il-bejgħ.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

[16] Ara sentenza tat-30 ta' Ottubru 2015 fil-kawża fl-ismijiet: Nicholina Debrincat et vs Sally Thompson et.