QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 28 ta' Marzu, 2019

Numru 22

Rikors Guramentat Nru. 217/2018

Theresa Magro li tidher ghan-nom u interess ta' Josephine Magro;
Nazzareno Magro;
Mary Magro f'isimha proprio kif ukoll ghan-nom u interess ta':-
Clare Aquilina, Therese Baldacchino, Agnes Gauci, Grace Camilleri,
Anthony Magro, Rosaria Mifsud, Maryanne Vella, Victoria Vella;
Michael Magro li qed jidher ghan nom u fl-interess ta' Emanuel Magro;
Mary Magro qed tidher ghan nom u fl-interess ta:
Carmel Magro, Alfred Magro, Mary Cristina Cutajar;
Carmel sive Charles Debono, Joseph Debono, Rita Galea;
Joseph Debono qed jidher ghan nom u fl-interess ta:
Vincent Debono, Michael Debono, Mary Bartolo,
Anthony Debono, Victoria Muscat;
Mary Magro qed tidher ghan nom u fl-interess ta:
Saviour Grima, Mary Attard, Josephine Grima, Rita Attard;
Mary Magro qed tidher ghan nom u fl-interess ta:
Mary Anne Borg, Charles sive Carmel Caruana, Jennifer Watson;
Joseph Cutajar qed jidher ghan nom u fl-interess ta:
Charles sive Carmel Formosa, Adeodata Brown, Rita Pauline Narbut,
Agnese Fustina Small, Maria Rosaria Gretka legalment divorzjata
minn Gerry Gretka, Raymond Tarcisio Formosa;
Mary Magro qed tidher ghan nom u fl-interess ta:
John Joseph Grima, Charles Grima, Anthony Grima,
Josephine Bianchin, Robert Angelo Grima;
Mary Magro qed tidher ghan nom u fl-interess ta:
Grezzju Grima, Anthony Grima
Albert Camenzuli Monreal u Sue Ellen Camenzuli Monreal

vs

**Dr Martin Fenech u P.L. Luisa Tufigno
kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-assenti
Daniel George Gatt nominati
b'digriet tas-27 ta' Marzu 2018**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-6 ta' Marzu, 2018 li jghid hekk:

Illi l-kontendenti huma komproprjetarji tal-fond u cioe bin-numru 232, Triq il-Mithna l-Gdida, il-Mellieha.

IIli dan il-fond jappartjeni lil esponenti flimkien mal-intimati.

Illi infatti l-esponenti kienu ghamlu konvenju nhar it-tnejn (2) ta' Ottubru ta' sena elfejn u hmistax(2015) validu u dan rega gie imgedded sa mhux aktar tard mill-wiehed u tlettin (31) ta' Lulju ta' sena elfejn u tmintax(2018) sabiex dina l-proprjeta tigi akkwistata mis-socjeta P.D.K Properties Limited(C 19345).

Illi dan il-konvenju max-xerrej prospettiv gie redatt minn Nutar Dr Jonathan Vella fejn ix-xerrej prospettiv iddelega lill-imsemmi Nutar sabiex minnufih jibda r-ricerki.

Illi s-successuri fit-titolu ta' Victoria Gatt nee Caruana huwa is-Sur Daniel George Gatt jghix fl-esteru u avolja intalab diversi drabi sabiex jaghti prokura huwa naqas li jaghmel dan u ghaldaqstant il-bejgh ma jistax jigi konkluz stante li s-sur Gatt ma jkunx qieghed jigi irraprezentat fuq il-kuntratt.

IIli l-esponenti qeghdin jipprezentaw stima guramentata li saret mill-Perit Gilbert Bartolo li turi li l-prezz tal-proprjeta huwa mitejn u disgha ewro sitt mija u erbgha u erbghin ewro cent (€209,644).

Illi dan il-bejgh mhuwiex ta' pregudizzju ghal intimata stante illi l-prezz huwa ghal kwazi l-istess kif indikat fl-istima tal-Perit Gilbert Bartolo.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogghobha a tenur tal-artikolu 495A tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta:

1. Tordna u tawtorizza l-bejgh tal-fond 232, Triq il-Mithna l-Gdida, il-Mellieha.

2. Tinnomina n-Nutar Jonathan Vella sabiex jippubblika l-att relattiv tat-trasferiment finali tal-fond.

3. Tinnomina Kuraturi Deputati biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumacja fuq l-art tat-trasferiment u f'kull att necessarju u accessorju u attinenti ghal publikazzjoni tal-att ta' vendita relattiv tal-fond fuq imsemmi.

BI-ispejjez.

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

1. IIli I-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u jirrizervaw li jissottomettu risposta ulterjurl meta jkunu jafu aktar fatti.

2. IIIi I-esponeneti qieghed jitlob lir-rikorrenti kwalunkwe informazzjoni li jista' jkollhom dwar il-persuna assenti minn Malta li hija Daniel George Gatt.

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 ipprezentaw nota bl-ishma tal-partijiet, indikazzjoni tal-provenjenza tal-proprjeta u dikjarazzjoni li l-partijiet ilhom koproprjetarji ghal iktar minn tlett snin. In-Nutar Jonathan Vella li hadem fuq ir-ricerki tal-vendituri spjega li kien qed jiehu hsieb li l-vendituri jiddikjaraw is-sehem taghhom bil-causa mortis rispettivi. Jirrizulta li l-maggoranza tal-ishma iridu l-bejgh u li ilhom f’koproprjeta ghal diversi snin cioe t-tlett snin li trid il-ligi u fil-fatt ingiebet il-prova illi l-atturi iffirmaw konvenju fit-2 ta’ Ottubru 2015 ghal bejgh tal-fond in kwistjoni liema konvenju fih xi kondizzjonijiet. Gie prezentat rapport u stima ex parte tal-perit Gilbert Bartolo li iddikjara li l-valur tal-bejgh tal-fond li meta mqabbad mal-prezz tal-konvenju hu wiehed realistiku.

In kwantu ghal kundizzjonijiet fil-konvenju l-Qorti uriet it-thassib dwar xi kundizzjonijiet u talbet li jixhed ix-xerrej prospettiv Patrick Vella f’isem P.D.K.

Properties Limited. Dan xehed illi l-ftehim preliminari fuq il-proprjeta biswit din in kwistjoni gie xolt u ghalhekk ma kienx qed jinsisti aktar fuq il-kondizzjoni 20 tal-konvenju. L-istess kien qed jinghad fuq il-kondizzjoni 5 u li kien lest jixtri l-fond minghajr tali kondizzjoni. Hu zied li ser jottjeni self mill-bank ghax-xiri tal-fond minghajr referenza ghal permessi tal-MEPA skont kif indikat f'kondizzjoni 19.

Ma ngiebet ebda prova mill-kuratur ghal konvenut assenti li taghti lil Qorti x-tahseb li l-bejgh ser ikun ta' pregudizzju gravi ghas-sehem minoritarju anzi fic-cirkostanzi l-bejgh hu desiderabbli tenut kont tax-xiehda tax-xerrej prospettiv u ghalhekk il-Qorti tqis li l-bejgh tal-fond ghandu jsir skond il-pattijiet tal-konvenju tat-2 ta' Ottubru 2015.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici in kwantu u tordna li jsir il-bejgh tal-fond intier 232 Triq il-Mithna l-Gdida, Mellieha bil-prezz pattwit ta' €209,644 lil kumpratur indikat fil-konvenju tat-2 ta' Ottubru 2015 u dan entro l-ahhar ta' Ottubru 2019, b'dan illi l-konvenju ma jkunx soggett ghal kondizzjoni 5 u 20 kif ukoll li kundizjzoni 19 fil-konvenju tigi limitata biss ghal otteniment ta' bank finance mill-bank ghax-xiri tal-fond. Il-konvenju ghandu jigi emendat b'dan is-sens entro xahar millum u fin-nuqqas jitlef kull validita ghal sehem l-assenti u l-partijiet ikunu liberi li jinhallu mill-konvenju jekk jixtiequ . L-att finali ghandu jigi pubblikat minn Nutar Dr Jonathan Vella inkluz kull formalita ohra necessarja sabiex isehh il-pubblikazzjoni. Il-kuraturi nominati mill-Qorti ghandhom jidhru fuq l-att finali ghas-sehem tal-assenti Daniel George Gatt 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-kondizzjonijet tal-konvenju.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur