Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D., LL.M (Cardiff) Adv. Trib. Eccl. Melit.

Illum, it-Tlieta, 6 ta' Settembru 2019

Rikors Guramentat numru:- 14/2019BS

Mary Ann Bugeja; Rose Saliba ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-imsiefer Mario Avory Grech; u Andrew Meilak ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-imsiefer Saviour sive Sammy John Grech

vs

B'digriet tat-18 ta' April 2019 l-Avukat Dottor Joseph Grech gie nominat bhala kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-imsiefer Joseph Grech

Il-Qorti;

I. Preliminari:

Rat ir-rikors ipprezentat fis-06 ta' Frar, 2019, li kien konfermat bil-gurament minn Mary Ann Bugeja, u li jaqra hekk –

1. *Illi dan ir-rikors jirrigwarda l-proprjeta' ossia l-fond bin-numru ufficcjali sittax (16), fi Triq San Gakbu, Nadur, Ghawdex, inkluz il-garaxx u l-*

gnien anness ma' l-istess fond bl-arja u s-sottoswol tieghu, liema proprjeta' hija ahjar murija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta u site plan hawn annessa u mmarkata bhala Dok. C;

2. *Illi din il-proprjeta' kienet originarjament tappartjeni lill-genituri tal-partijiet u cioe' lil Carmel Grech u Maria Assunta nee Gauci fi kwoti ugwali u ndaqs bejniethom;*

3. *Illi l-imsemmi Carmel Grech, missier il-partijiet, miet fl-erbatax (14) ta' Settembru, tas-sena elfejn u erbgha (2004) u dan hekk kif jidher mic-Certifikat tal-Mewt hawn anness u mmarkat bhala Dok. D;*

4. *Illi l-imsemmi Carmel Grech irregola l-wirt u successjoni tieghu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tat-tmienja (8) ta' Novembru, tas-sena elf, disa' mija u hamsa u disghin (1995), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. E u li permezz tieghu, fost dispozizzjonijiet ohra, innomina u stitwixxa bhala eredi universali tieghu lill-erba' (4) wliedu u cioe' l-partijiet f'dawn il-proceduri, fi kwoti ndaqs bejniethom bis-sostituzzjoni volgari tar-rispettivi wliedhom u in mankanza bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom;*

5. *Illi s-successjoni tal-imsemmi Carmel Grech giet debitament denunzjata permezz ta' att ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Grima tat-tnax (12) ta' Marzu, tas-sena elfejn u hamsa (2005), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. F;*

6. *Illi ghalhekk wara l-mewt tal-missier, Carmel Grech, il-proprjeta' de quo kienet tappartjeni kwantu ghal nofs indiviz (1/2) lil omm il-partijiet, Maria Assunta Grech u kwantu ghall-ottava parti ndiviza (1/8) kull wiehed lill-partijiet u cioe' Mary Ann Bugeja, Mario Avory Grech, Sammy John Grech u Joseph Grech;*

7. *Illi Maria Assunta Grech, mart l-imsemmi Carmel Grech u omm il-partijiet, mietet fis-sbatax (17) ta' Awwissu, tas-sena elfejn u tlettax (2013), hekk kif jidher mic-Certifikat tal-Mewt hawn anness u mmarkat bhala Dok. G;*

8. *Illi l-imsemmija Maria Assunta Grech irregolat il-wirt u successjoni taghha permezz ta' l-istess testment unica charta msemmi aktar 'il fuq u cioe' fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tat-tmienja (8) ta' Novembru, tas-sena elf,*

disa' mija u hamsa u disghin (1995), u ghalhekk permezz tieghu, fost dispozizzjonijiet ohra, innominat u stitwiet bhala eredi universali taghha lill-erba' (4) wliedha u cioe' l-partijiet f'dawn il-proceduri, fi kwoti ndaqs bejniethom bis-sostituzzjoni volgari tar-rispettivi wliedhom u in mankanza bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom;

9. *Illi d-dikjarazzjoni causa mortis taghha giet debitament maghmula minn kull wiehed mir-rikorrenti b'mod separat u cioe' mir-rikorrenti Mary Ann Bugeja fil-hdax (11) ta' Frar tas-sena elfejn u erbatax (2014) fl-atti tan-Nutar Dottor Anna Maria Mizzi (kopja Dok. H); mir-rikorrenti Mario Avory Grech fil-hdax (11) ta' Frar, tas-sena elfejn u erbatax (2014) fl-atti tan-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi (kopja Dok. I); u mir-rikorrenti Sammy John Grech fis-sbatax (17) ta' Frar, tas-sena elfejn u erbatax (2014) fl-atti tan-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi (kopja Dok. J);*

10. *Illi ghalhekk jirrizulta li wara l-mewt tal-omm, ir-rikorrenti Mary Ann Bugeja, Mario Avory Grech u Sammy John Grech ghandhom kwart (1/4) indiviz kull wiehed u cioe' tliet kwarti (3/4) indivizi flimkien mill-proprjeta' mertu ta' dan ir-rikors, filwaqt illi l-intimat ghandu kwart (1/4) indiviz minnha;*

11. *Illi r-rikorrenti ghamlu diversi tentattivi sabiex b'xi mod jikkuntatjaw lil huhom l-iehor cioe' l-intimat, pero' minghajr ebda frott stante li minkejja li l-intimat Joseph Grech jinsab imsiefer l-iStati Uniti tal-Amerika, huma ma ghandhom l-ebda ndikazzjoni dwar fejn jinsab jew kif jistghu jaghmlu kuntatt mieghu;*

12. *Illi bis-sahha ta' skrittura privata tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Jannar, tas-sena elfejn u dsatax (2019), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. K, ir-rikorrenti flimkien obbligaw ruhhom illi jbieghu l-propjeta' hawn fuq imsemmija;*

13. *Illi dan il-konvenju gie debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bin-numru PS201901921, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. L;*

14. *Illi r-rikorrenti anke ottjenew stima redatta mill-Perit Arkitett u Inginier Civili, Perit Cornelia Tabone, li ghamlet stima tal-proprjeta' de quo u stmat l-valur tal-intier tal-proprjeta' fl-ammont ta' mitejn u hamsa u tletin elf Euro (€235,000), hekk kif jidher mill-istima hawn annessa u mmarkata bhala*

Dok. M, liema stima giet debitament mahlufa quddiem in-Nutar Dottor Alyssa Manuela Cassar;

15. *Illi l-elenku tal-porzjonijiet relattivi ghall-proprjeta' in kwistjoni jinsabu fil-partita hawn annessa u mmarkata bhala Dok. N;*

16. *Illi l-intimat ghalhekk huwa proprjetarju fil-kwota ta' kwart (1/4) indiviz tal-propjeta' de quo, filwaqt illi r-rikorrenti flimkien huma propjetarji tar-rimanenti tliet kwarti (3/4) indivizi kif spjegat hawn fuq;*

Talbu li din l-Onorabbli Qorti:

1. *Tahtar kuratur/i deputat/i sabiex jirraprezenta/w lill-imsiefer Joseph Grech, prevja l-hrug tas-soliti bandi illi ghandhom jigu notifikati skont il-Ligi;*

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

3. *Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti ghall-bejgh ta' tal-proprjeta' hawn fuq deskritta huwa gust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet ghandhom japplikaw ghall-bejgh tar-rimanenti parti wahda ndiviza minn erba' (1/4) partijiet indivizi mill-imsemmija mmobbli, prevja, okkorrendo, li l-fond jigi stmat minn perit arkitett u nginier civili;*

4. *Finalment tapprova l-bejgh propost, u tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh anke ghal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimat, f'jum, hin, u lok illi jigu ghalhekk iffissati u tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Alyssa Manuela Cassar sabiex tippubblika l-att ta' bejgh opportun, bl-intervent ta' kuratur/i deputat/i sabiex jirraprezenta/w lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.*

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Rat id-dokumenti li kienu prezentati flimkien mar-rikors.

Rat ir-risposta guramentata ta' l-avukat Dottor Joseph Grech illi eccepixxa:

1. *Illi huwa gie nominat bhala kuratur permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti bhala kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-imsiefer Joseph Grech b'digriet tat-18 ta' April 2019;*

2. *Illi, l-esponenti ma huwiex edott mill-fatti stante illi huwa ma ghandux kuntatt ma' l-istess persuna;*

3. *Illi ghaldaqstant l-esponenti qieghed minn issa jirriserva li jressaq dawk l-eccezzjonijiet kollha kif ukoll dawk il-provi kollha li jistghu jirrizultaw necessarji matul il-kawza skont il-ligi.*

Rat iz-zewg dokumenti pprezentati permezz ta' nota minn Mary Ann Bugeja ipprezentata fl-10 ta' Ġunju, 2019.

Rat in-nota pprezentata minn Mary Ann Buġeja fejn iddikjarat illi ma ghandhiex aktar provi xi tressaq u li qieghdha tirrimetti ruhha fuq il-provi gia pprezentati fl-atti ta' dawn il-proceduri.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta' Gunju, 2019 fejn l-abbli avukat tar-rikorrenti ghamel is-sottomissjonijiet tieghu.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghas-16 ta` Ottubru, 2019.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat:

II. Dritt

L-Art. 495A dahal fil-Kap.16 tal-Ligijiet ta` Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Permezz ta' dan l-Artikolu l-Qorti qed tinghata l-fakolta illi tawtorizza bejgh ta' proprjeta' fejn ikollok il-maggior parti mill-komproprjetarji jridu jbieghu l-proprjeta' izda wiehed minnhom kapriccozament jirrifjuta illi jaghti l-kunsens tieghu ghall-bejgh – dak komunement imsejjah dritt tal-veto. Dan l-Artikolu huwa mahsub sabiex ixejjen dan il-dritt trasformat f'poter minn wiehed mill-

komproprjetarji. Il-ħsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà li l-liġi ma tiffavorihx.

Qabel dahlu fis-sehh l-emendi fl-2016, il-haga riedet tkun in komun ghal izjed minn ghaxar snin. Dan il-perjodu gie ridott ghal tliet snin wara l-emendi ta' l-2016. Illum L-Art.495A(1) jipprovdi is-segwenti:

> **"Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata, meta xi haga tkun inzammet in komun ghal izjed minn tliet snin u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta' li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftehmu 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."**

Iż-żmien ta' tliet snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inħoloq l-istat ta' komunjoni.

Barra minn hekk dawk dissidenti u li allura jkunu qed jopponu l-bejgh huma akkordati ai termini ta' l-Art.495A(5) il-fakolta illi "**jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu jbatu minhabba fil-bejgh.**"

Bejn dawk illi jridu l-bejgh u dawk illi qed jopponu l-interess illi jaqqadhom huwa illi l-prezz ikun l-ahjar prezz. Dan l-interess jissalvagwardja lil min qed jopponi illi ma jmurx minn taht ghax ikun kiseb sehmu mir-rikavat mill-bejgh anke jekk jkun oppona ghall-istess bejgh.

Meta jkun hemm oppozizzjoni ghall-bejgh, il-Qorti trid tiskrutinja din l-oppożizzjoni u tindaga x'inhu l-pregudizzju gravi illi

allegatament ser ikunu qed isofru jekk isir il-bejgh. Billi l-Qorti trid tqis il-valur tal-proprjeta' kif ukoll il-prezz tal-bejgħ il-Qorti tista' tordna li ssir stima tal-proprjeta'.

Meta t-talba fir-rikors promotur tigi akkordata, il-qorti ghandha tistabbilixxi l-prezz jew korrispettiv iehr ghal dak il-bejgh. Fl-eventwali li jkun hemm aktar minn komproprjetarju wiehed li jopponi ghall-bejgh jew f'kaz li l-qorti tichad it-talba kif dedotta fir-rikors, dik il-qorti tkun tista' "**tordna l-bejgh tal-beni b'licitazzjoni**."

Proċeduralment mar-rikors promotur, is-sidien rikorrenti jridu jipprezentaw dikjarazzjoni illi huma jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur ta' l-ishma li kull wiehed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgh. Id-data meta l-propjeta' tkun saret in komun u c-cirkostanzi relattivi għandhom jkunu speċifikati fir-rikors wkoll. F'każ illi jkun hemm kompropjetarji li ma jkunux maghrufa jew ma jkunx jistgħu jinstabu il-Qorti għandha wkoll taħtar kuraturi sabiex jirrapprezentawhom. Kopja tar-rikors ghandha tigi ppublikata fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gurnal wiehed ta' kuljum.

Ai termini ta' l-Artikolu 495A (4) il-konferma li xi kompropjetarju minnhom ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista' jinstab trid issir bil-ġurament minn wiehed mir-rikorrenti. Jekk il-Qorti tiddeciedi li ghandu jsir il-bejgh, din ghandha ai termini ta' l-Artikolu 495A(7) tistabilixxi 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-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew strument iehor ta' trasferiment."

Ikkunsidrat:

III. Rizultanzi

L-istanza tal-lum qeghdha tkun promossa mir-rikorrenti Mary Ann Bugeja, Mario Avory Grech debitament rapprezentat minn Rose Saliba u Sammy John Grech debitament rapprezentat minn Andrew Meilak, illi flimkien huma komproprjetarji ta' kwart(¼) indiviz kull wiehed u cioe' tliet kwarti ndivizi (3/4) flimkien ta' fond bin-numru ufficjali sittax (16) fi Triq San Gakbu, Nadur Għawdex, inkluz il-garaxx u l-gnien anness ma' l-istess fond bl-arja u s-sottoswol tieghu. Il-kwota ta' kull rikorrent tirrizulta mir-rikors promotorju u mid-dokumenti li kienu annessi. L-intimat Joseph Grech debitament rapprezentat mill-Kuratur Deputat Dr. Joseph Grech nominat b'digriet tat-18 ta' April, 2019, ghandu kwota ta' kwart indiviz (1/4) mill-istess proprjeta'.

Mhijiex kontestata la l-provenjenza tal-fond u lanqas kif il-kwoti ndivizi tal-istess fond ghaddew ghand id-diversi kompropjetarji. Ir-ricerki esebiti jikkorraboraw dak li jinghad fir-rikors promotorju.

Mic-certifikat rilaxxjat u kkonfermat bil-gurament mill-Perit Cornelia Tabone fit-30 ta' Jannar, 2019 (Dok M a fol 43) jirrizulta "*site plan*" kif ukoll deskrizzjoni tal-fond Sant'Anna, Triq San Gakbu, Nadur. Il-Perit tikkonkludi illi "*Given the size, location and curret trend in the property market, I estimate the value of the property to be approximetaly €235,000 (two hundred and thirty five thousand Euro)*".

Meta l-Qorti qieset bir-reqqa c-certifikat imsemmi kif ukoll il-konvenju u tinnota illi l-valur moghti mill-Perit huwa l-prezz illi bih sejjer jinbiegh il-fond. Ghal din ir-raguni din il-Qorti ma tarax il-htiega li tinkariga hi perit sabiex jigi stabbilit il-prezz tas-suq.

Wara li hadet kull fattur in konsiderazzjoni, fl-isfond tal-Art.495A tal-Kap.16, din il-Qorti hija sodisfatta li l-prezz tal-fond in kwistjoni kif patwit mir-rikorrenti ma' terzi fil-konvenju tat-24 ta' Jannar 2019 ma jippregudikax lill-intimat.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawża billi:

A) Tilqa' l-ewwel talba. Bl-applikazzjoni tal-Art 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tawtorizza l-bejgh tal-fond 16, Triq San Gakbu, Nadur, bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet hekk kif indikati fil-konvenju tal-24 ta` Jannar 2019 markat Dok K a fol 34 sa 37 tal-process;

B) Tilqa' t-tieni talba. Tordna li l-kuntratt tal-bejgh jigi ppubblikat min-Nutar Pubbliku ta' Malta Dottor Alyssa Manuela Cassar, nhar is-17 ta' Settembru, 2019 fil-10.00 ta' fil-ghodu fil-Bini tal-Qorti, ir-Rabat, Ghawdex.

C) Tilqa' t-tielet talba. Tahtar lill-Avukat Dottor Joseph Grech sabiex jidher bhala kuratur fuq l-att finali tal-bejgh fuq riferit, f'isem u ghan-nom l-assenti Joseph Grech, jew kull parti ohra li jkollha interess, li jonqos milli jidher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Tordna lir-rikorrenti jhallsu l-ispejjez kollha tal-kawza.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur