QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 30 ta' Ottubru, 2019

Numru 2

Rikors Guramentat Nru. 355/2019

Anne Marie Pisani f'isimha proprju kif ukoll ghan-nom tal-assenti Edward John Camilleri, u John Paul Camilleri; Henry D'Andria f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom tal-assenti Jerome Vincent Ullo, Roderick Richard Ullo, Cecilia Hulse, Wendy Simpson, Geoffrey Simpson u ta' Dominic Simpson; John Caruana Galizia; Edward Caruana Galizia, Rita Samut f'isimha proprju kif ukoll ghan-nom tal-assenti Francis Camilleri, Jennifer Jean Anne Shelton, Angela Schanck u Geraldine Goodwin; Adrian Edward Camilleri f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom tal-assenti Ian Frank McTavish, Charles Alan sive Chuck McTavish u ta' Margaret Gillian sive Gillian McTavish; Paul Camilleri; Sharon Smithson; Nicholas Simpson; Marie Therese Camilleri; Josephine Ullo Xuereb; Carl Zammit German; Christopher Joseph Simpson; Madeleine Vassallo; Elena sive Lillian Camilleri; Alexandra sive Sandra Camilleri

vs

b'digriet tat-3 ta' Mejju 2019
Dr Noel Bartolo u P.L. Katrina Zammit Cuomi
gew nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lil assenti Samantha Claire Marie Simpson imwielda fil-15 ta' Jannar 1966 fir-Renju Unit

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-8 ta' April, 2019 li jghid hekk:

1. Illi l-kontendenti huma koproprjetarji tar-razzett minghajr numru ufficjali izda maghruf bhala "Dar Camilleri" bl-art adjacent mieghu bil-kejl superficjali ta' circa wiehed u ghoxrin elf tliet mija u sitta u hamsin metri kwadri (21.356m2) b' faccata ta' sitta u tletin metri (36m) fuq Triq il-Franciz, fil-lokalita maghrufa bhala Wied il-Kbir, maghrufa anke bhala Tal-Franciz, gewwa Ibragg fil-limiti tas-Swieqi (qabel indikat

bhala fil-limiti ta' San Giljan u Birkirkara) (minn issa 'l quddiem imsejjha "Il-Proprjeta") kif ahjar deskritta fil-konvenju tat-18 ta' April 2015, li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa bhala Dokument "A" liema konvenju gie validament estiz sat-30 ta' April 2019 skond l-annessa kopja immarkata bhala Dokument "B",

2. Illi r-rikorrenti bejniethom ghandhom sehem ta' elf seba' mija u tlieta u sebghin minn elf seba' mija u tnejn u disghin (1773/1792) u l-intimati ghandhom ir-rimanenti sehem ta' dsatax minn elf seba' mija u tnejn u disghin (19/1792);

3. Illi l-provenjenza tal-Proprjeta u l-ishma tal-kontendenti fl-imsemmija Proprjeta huma elenkati fil-Prospett hawn anness bhala Dokument C;

4. Illi l-kontendenti ilhom fi stat ta' komunjoni tal-proprjeta in kwistjoni ghal ferm aktar minn ghaxar (10) snin kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

5. Illi ghalhekk gie sodisfatt ir-rekwizit li l-imsemmija proprjeta tkun inzammet in komun ghal aktar minn ghaxar snin skont dak indikat fl-artikolu 495A tal-Kapitolu Sittax (16) tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Illi inoltre qed jigi kkonfermat ukoll li ma hemm ebda kawza dwar il-qsim tal-istess proprjeta quddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti f'Malta;

7. Illi r-rikorrenti kollha qablu li l-proprjeta in kwistjoni ghandha tinbiegh bil-prezz ta' miljun u mija u sitta u disghin elf ewro (€1,196,000) u qablu wkoll dwar il-kondizzjonijiet li ghandhom jiggvernaw tali bejgh u ghalhekk iffirmaw konvenju ma' terzi li kopja tieghu huwa hawn anness bhala Dokument "A". Illi l-intimata Samantha Simpson ma opponietx ghall-bejgh b'mod inekwivoku, izda meta saret komunikazzjoni maghha lanqas ma tat il-kunsens taghha jew appuntat mandatarju biex tigi rapprezentata fuq l-att tal-konvenju u ghalhekk ma jistax jinghad li tat il-kunsens taghha;

8. Illi fid-dawl tas-suespost huwa car u manifest li l-intimati mhux ser ikunu gravament pregudikati jekk kemm-il darba din il-Qorti tordna l-bejgh tal-fond hawn fuq imsemmi, ghaliex mhemm l-ebda gustifikazzjoni ghaliex ma ghandhomx jersqu ghal tali bejgh;

9. Illi ghalhekk, l-istess rikorrenti qieghdin, tramite l-odjerna procedura jipprevalixxu ruhhom mill-artikolu 495A tal-Kapitolu sittax (16) tal-Ligijiet ta' Malta halli jigi awtorizzat il-bejgh in kwistjoni minn din l-0norabbli Qorti;

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost, l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti toghgobha:-
1. Tiddikjara li hemm ragunijiet bizzejjed sabiex tinhareg ordni ghal bejgh tal-Proprjeta skont l-artikolu 495A tal-Kapitolu Sittax (16) tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tawtorizza l-bejgh tal-Proprjeta bil-prezz u kondizzjonijiet misjuba fil-konvenju anness bhala Dokument "A" u/jew taht kwalunkwe kondizzjoni li din il-Qorti joghgobha tordna;

3. Tistabilixxi hin, jum u l-post meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment liema appuntament — qed jigi sottomess bir-rispett — ghandu jigi stabilit wara li jittiehed in konsiderazzjoni l-fatt li xi whud mill-koproprjetarji huma residenti barra minn Malta, u ghalhekk jehtieg li jinkisbu l-permessi necessarji mid-Dipartimenti tal-Gvern koncernati;

4. Tahtar in-Nutar Dr Andre Farrugia sabiex jippublika l-att finali ta' trasferiment fuq riferit;

5. Tahtar kuraturi sabiex jidhru fuq l-att final ital-bejgh sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumacja tal-intimati jew ta' kull komproprjetarju jew kull parti ohra li jkollha interess;

6. Okkorendo taghti kull direzzjoni u tordna lin-Nutar li ser ikun jippubblika l-kuntratt halli jiddeposita s-sehem spettanti lill-intimati mir-rikavat tal-imsemmi bejgh taht l-Awtorita tal-Qorti f'kaz li huma jonqsu li jidhru u jaccettaw l-istess sehem taghhom;

7. Taghti kwalunkwe provvediment ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni inkluz jekk jirrizulta li ma jkunx saru xi dikjarazzjonijiet "Causa Mortis" fir-rigward tal-ishma tal-intimati li jkunu gejjin minn wirt, li l-istess Nutar nominat biex jippubblika l-att ta' bejgh jigi awtorizzat jippubblika wkoll tali dikjarazzjonijiet u li l-ispejjez relattivi jigu mnaqqsa mis-sehem tar-rikavat tal-istess intimati.

Bl-ispejjez gudizzjarji kontra l-intimati minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

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

1. Illi f'dan l-istadju l-esponenti mhux edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirrnexxielhom jikkomunikaw mal-intimati minnhom rapprezentati u f'dan ir-rigward minn issa jitolbu lir-rikorrenti tipprovdilhom kull informazzjoni li jista' ghandha dwar kull mezz ta' komunikazzjoni mal-intimati.
2. Fi kwalunkwe kaz l-atturi jehtigilhom jippruvaw il-kaz taghhom skond il-ligi u li l-elementi rikjesti mill-ligi ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 jigu kollha osservati.
3. Salvi, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet 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 ipprezentaw diversi dokumenti dwar il-provenjenza, l-arblu geneologiku u l-ishma tal-partijiet, indikazzjoni li l-partijiet ilhom koproprjetarji ghal iktar minn tlett snin. 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-18 ta' Marzu 2015 ghal bejgh tar-razzett in kwistjoni liema konvenju fih xi kondizzjonijiet. Gie prezentat stima ex parte tal-perit Aldo Caruana li iddikjara li l-valur tal-bejgh tar-razzett li meta mqabbel mal-prezz tal-konvenju fiz-zmien tal-konvenju hu wiehed realistiku tant li meta l-konvenju gie estiz fl-2018 sar awment fil-prezz li jisboq l-istima tal-Perit Aldo Caruana.

In kwantu ghal kundizzjonijiet fil-konvenji l-Qorti issib li dawn huma ragonevoli f'konvenji ta' bejgh.

Ma ngiebet ebda prova mill-kuratur ghal konvenuti assenti li taghti lil Qorti x'tahseb li l-bejgh ser ikun ta' pregudizzju gravi ghas-sehem minoritarju. Fic-cirkostanzi l-bejgh hu desiderabbli u ghalhekk il-Qorti tqis li l-bejgh tal-fond ghandu jsir skont il-pattijiet tal-konvenji esebiti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici u tordna li jsir il-bejgh tar-razzett bil-prezz indikat fil-konvenju tat-18 ta' Marzu 2015 kif estiz u modifikat in kwantu ghal prezz indikat ta' miljun, mija u sitta u disghin elf ewro (€1,196,000) eskluz id-depozitu gia imhallas lil kumpraturi u dan entro l-ahhar ta' Jannar 2020. L-att finali inkluz kull formalita ohra necessarja sabiex isehh il-pubblikazzjoni, ghandu jigi pubblikat minn Nutar Dr Andre Farrugia. Il-kuraturi nominati mill-Qorti ghandhom jidhru fuq l-att finali ghas-sehem tal-assenti 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-konvenji.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur