QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM IL-31 TA' OTTUBRU 2019

Kawza Numru: 6

Rik. Gur. 650/2018 RGM

Lawrence Gafa` (K.I. numru 45151M)
Rita Cauchi (K.I. 297056M)
Joseph Gafa` (K.I. numru 163159M)
John Gafa (K.I. numru 715762M)
Albert Gafa` (K.I. numru 403769M)
Rita Gafa` (K.I. numru 646556M)
Joseph Gafa` (K.I. numru 663645M)
Salvu Gafa` (K.I. numru 267349M)
Lorenza Bugeja (K.I. numru 208951M)
Francesco Gafa` (K.I. numru 594653M)
Giovanna Formosa (K.I. numru 518057M)

vs.

Pawla Gafa` (K.I. numru 586547M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors tal-atturi Lawrence Gafa`, Rita Cauchi, Joseph Gafa`, John Gafa`, Albert Gafa`, Rita Gafa`, Joseph Gafa`, Salvu Gafa`,**

Lorenza Bugeja, Francesco Gafa` u Giovanna Formosa prezentat fil-21 ta' Gunju, 2018 li permezz tieghu ippremettew u talbu is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti kollettivament huma proprjetarji ta' hdax minn tnax-il sehem indiviz (11/12) tal-fond numru tlieta (3) Sqaq numru hamsa (5) fi Triq ta' Loretu, Ghaxaq, in parti sottopost ghal propjeta` ta' terzi mentri l-intimata hija sid tar-rimanenti sehem minn tnax indivizi (1/12);

2. Illi infatti illi l-fond surriferit ippervena lill-partijiet mill-writ ta' Carmelo Gafa u martu Wenza li xtraw il-fond waqt iz-zwieg bejniethom permezz ta' subbasta mizmuma nhar it-tletin ta' Novembru tas-sena elf disa mija u tmienja (1908) – **vide Dok A;**

3. Illi l-imsemmija Carmelo Gafa u martu Wenza Gafa mietu intestati nhar it-tnejn ta' Mejju tas-sena elf disa mija u tletin (02.05.1930) u disgha u ghoxrin ta' Novembru tas-sena elf disa mija u tnejn u erbghin (29.11.1942) rispettivament – **vide Dok B sa Dok F**;

4. Illi ghalhekk *ab intestatio* il-fond fuq imsemmi ippervena f'sehem indaqs ta' terz indiviz kull wiehed favur Nazzareno, Filippo u Maria, l-unci ulied tal-imsemmija Carmelo Gafa u martu Wenza Gafa, kif jirrizulta mill-arblu tar-razza – **vide Dok G**;

5. Illi Nazzareno Gafa miet fit-tmintax ta' Frar tas-sena elf disa mija u hamsa u disghin (18.02.1995) u s-sehem tieghu intiret minn uliedu r-rikorrenti Lawrence, Charles, Rita Cauchi, Joseph, John u Albert skont testment datat disgha u ghoxrin ta' Novembru tas-sena elf disa mija u erbgha u disghin fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar – **vide Dok H sa Dok K**;

6. Illi l-imsemmi Charles Gafa bin Nazzareno miet nhar it-tnejn u ghoxrin ta' Dicembru tas-sena elfejn u ghaxra (22.12.2010) u bis-sahha tat-testment tieghu tal-ghaxra ta' April tas-sena elf disa mija u sebgha u disghin (10.04.1997) fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, is-sehem tieghu mill-

imsemmi fond iddevolva fuq uliedu Josef u Francienne ahwa Gafa – **vide Dok L sa Dok O;**

7. Illi da parti taghhom l-imsemmija Josef u Francienne ahwa Gafa irrinunzjaw ghal wirt ta' missierhom Charles Gafa bin Nazzareno u ghalhekk s-sehem ta' l-istess Charles Gafa bin Nazzareno mill-fond in kwistjoni ghadda fuq martu Rita Gafa – **vide Dok P;**

8. Illi Filippo Gafa miet intestat nhar it-tlieta ta' Novembru tas-sena elf disa mija u sebgha u sebghin (03.11.9177) u s-sehem tieghu intiret minn uliedu Joseph, Pawla, Saviour, Lorenza Bugeja, Francis u Giovanna Formosa – **vide Dok Q sa Dok S;**

9. Illi Maria Gafa mietet xebba, minghajr wild u intestata nhar il-wiehed u ghoxrin ta' Jannar tas-sena elf disa mija u tmienja u disghin (21.01.1989) u ghalhekk is-sehem taghha mill-imsemmi fond ghadda favur ir-rikorrenti u l-intimata – **vide Dok T sa Dok V**;

10. Illi ghalhekk jirrizulta li l-fond de quo illum jappartjeni in kwantu ghal hdax minn tnax-il sehem indiviz (11/12) lir-rikorrenti bejniethom mentri r-rimanenti sehem minn tnax indivizi (1/12) jappartjeni lill-intimata Pawla Gafa;

11. Illi permezz ta' konvenju fl-atti tan-Nutar Dottor Roland Wadge datat is-sitta u ghoxrin (26) ta' Settembru tas-sena elfejn u sbatax (2017) (hawn anness u mmarkat **Dok W**), ir-rikorrenti obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu a favur ta' Andrea Cauchi (K.I. numru 114890M) l-fond numru tlieta (3) fi Sqaq numru hamsa (5) fi Triq ta' Loretu Ghaxaq kif in parti sottopost ghal propjeta` ta' terzi, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u dan ghall-prezz komplessiv ta' hamsa u sebghin elf Ewro (€75,000), pagabbli in kwantu ghal tmienja u sittin elf, seba mija u hamsin euro (€68,750) lir-rikorrenti bejniethom u r-rimanenti sitt elef mitejn u hamsin euro (€6,250) lill-intimata u dan skond il-pattijiet imsemmija fl-istess konvenju;

12. Illi f'dan l-istess konvenju, l-kumpratur Andrea Cauchi rrikonoxxa li gie mgharraf li l-vendituri, ossia r-rikorrenti mhumiex s-sidien wahdiena tal-propjeta kollha izda li bejniethom ghandhom biss hdax minn tnax-il sehem indiviz (11/12) u sussegwentament il-partijiet assoggettaw l-istess konvenju ghall-awtorizazzjoni tal-bejgh minn din l-Onor. Qorti tar-rimanenti sehem indiviz;

13. Illi r-rikorrenti jiddikjaraw u jikkonfermaw li ma hemm ebda kawza dwar qsim tal-istess propjeta quddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti;

14. Illi l-valur tal-imsemmija propjeta in vendita fl-intier taghha huwa ta' hamsa u sebghin elf Ewro (€75,000) (kif jirrizulta mill-istess stima peritali rilaxxata mill-Perit Mark John Scicluna hawn annessa u mmarkat **Dok X** u minnu ikkonfermata bil-gurament) u ghalhekk l-prezz pattwit fuq il-konvenju huwa gust u reali u ma jirreka ebda pregudizzju lill-intimata;

15. Illi ghalhekk biex isir il-bejgh tal-intier ta-fond fuq deskritt, ir-rikorrenti qeghdin jipprevalixxu ruhhom mal-Artikolu 495A tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jigi approvat l-istess bejgh;

16. Illi kontestwalment ma' dan ir-rikors guramentat, ir-rikorrenti qeghdin jannettu d-dikjarazzjoni relattiva taghhom li permezz taghha qed jiddikjaraw li jaqblu mal-bejgh tal-fond intier hekk kif surriferit taht il-kundizzjonijiet u l-pattijiet tal-konvenju datat sitta u ghoxrin (26) ta' Settembru tas-sena elfejn u sbatax (2017) u dan ai termini tal- Artikolu 495A (2) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta;

17. Illi kontestwalment ukoll mar-rikors odjern, ir-rikorrenti qeghdin jannettu prospett li juri l-ghadd u l-valur tal-ishma relattivi tal-partijiet u dan ukoll ai termini tal-Artikolu 495A(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqsant ir-rikorrenti, in vista ta' dak kollu fuq premess, jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tawtorizza l-bejgh a favur Andrea Cauchi tal-intier tal-fond tleita (3) fi Sqaq numru hamsa (5) fi Triq ta' Loretu, Ghaxaq ghall-prezz komplessiv ta' hamsa u sebghin elf Ewro (€75,000) pagabbli in kwantu ghal tmienja u sittin elf seba mija u hamsin euro (€68,750) lir-rikorrenti u l-bilanc ta' sitt elef mitejn u hamsin euro (€6,250) lill-intimata.

2. Tistabbilixxi jum, hin u lok sabiex jsir l-eventwali bejgh u trasferiment ta' dan il-fond kif hawn mitlub.

3. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-imsemmi att kemm il darba jonqsu milli jidhru fil-hin, jum u post hekk stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

4. Tahtar lin-Nutar Dottor Roland Wadge sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment finali tal-fond fuq imsemmi.

5. Tordna u tawtorizza illi kemm il-darba l-istess intimata tonqos milli tidher fuq l-att finali tat-trasferiment, sehem l-intimata mir-rikavat mill-bejgh de quo jigi depozitat taht l-awtorita` ta' din l-Onor. Qorti mill-imsemmija kuraturi deputati wara li tkun thallset id-debita taxxa dovuta fuq l-imsemmi trasferiment kif ukoll bit-tnaqqis tal-ispejjez kollha imputabbli lill-intimata.

6. Salv kull provvediment iehor li din l-Onor. Qorti jidhrilha xieraq u opportun fic-cirkustanzi.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li hija minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Rat illi l-konvenuta giet notifikata fit-2 ta' Ottubru 2018 izda ma pprezentatx risposta.

Rat id-digriet taghha tas-26 ta' Novembru 2018.

Rat kopja tal-pubblikazzjonijiet ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 (fol. 83 u fol. 91).

Ikkunsidrat;

Mill-provi mressqqa jirrizulta sodisfacentement illi hdax-il sehem indiviz minn tnax (11/12) tal-fond numru 3, Sqaq numru 5, Triq ta' Loretu, Ghaxaq jappartjeni lill-atturi filwaqt li sehem minn tnax (1/12) indiviz jappartjeni lill-konvenuta.

Kif gie ritenut minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Spiteri et vs. Josephine Debono et**[1]**:-**

"Il-kawza u r-raguni tal-artikolu 495A hu l-hall tax-xirka tal-komproprjetarji meta l-minoranza ma tkunx trid tinhall mill-koproprjeta. Jekk jinstab xerrej u l-valur oggettiv tas-sit hu ragonevoli u realistiku tenut kont tal-fatti marbuta direttament mas-sit allura r-rieda tal-maggoranza ghandha tirbah. Hu inutili li wiehed jispekula li seta' ingieb prezz ahjar jew il-potenzjal tal-izvilupp hu aktar. Il-mezzi u intenzjoni tal-akkwirent prospettiv mhumiex rilevanti ghal fini tal-valur tal-proprjeta. Dak li hu rilevanti hu l-valur tas-sit fis-suq u jekk il-bejgh ikun ser jikkreja pregudizzju serju lil minoranza. Tali pregudizzju ma jistax jitqies b'mod ipotetiku jew teoretiku jew fondat fuq raguni li tista' jew ma tistax issehh. Il-Qorti tqis li l-konvenut ma xejjinx it-talba tal-atturi bi provi sostanzjali u materjalment pruvati u ghalhekk it-talba tal-attur hi gustifikata."

[1] Rik. Nru 899/2016 MCH deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017.

Illi l-Qorti trid tistrieħ fuq il-provi miġjuba quddiemha. Il-Qorti ma tara l-ebda raġuni valida għaliex għandha tiddipartixxi mill-istima mogħtija mill-Perit Mark John Scicluna. Fil-fehma tal-Qorti il-konvenuta la ser iġgarrab preġudizzju u wisq anqas xi preġudizzju gravi. Il-Qorti qieset ukoll illi l-konvenju ma fih ebda kundizzjoni li m'hix solitament inkluża f'konvenji ta' din ix-xorta. Il-kundizzjonjiet ma jikkostitwixxu ebda piż jew konsegwenza li b'xi mod jistgħu jġibu magħhom xi preġudizzju ta' xi natura.

Illi l-istat ta' komunjoni bejn il-partijiet ilha għal aktar minn tliet snin u m'hijiex waħda ta' indiviżjoni forzata jew ġejja minn stat ta' kondominju. Lanqas ma jirriżulta li hemm pendenti xi kawża ta` diviżjoni li tirrigwarda l-proprjetà in kwistjoni. Il-partijiet għamlu wkoll id-dikjarazzjoni tagħhom ai termini tal-Artikolu 495A (4)[2]. Mill-atti jirriżulta wkoll li l-publikazzjonijiet ai termini tal-Artikolu 495A (3) saru wkoll.

Illi wara li ġew osservati dawk ir-rekwiżiti proċedurali u sostanzjali meħtieġa, ma jibqa' ebda raġuni għaliex il-Qorti m'għandhiex tilqa' t-talba għal dan il-bejgħ.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi fil-kontumacja tal-konvenuta, tilqa' t-talbiet attrici,

1. Tilqa' l-ewwel talba, tawtorizza l-bejgh a favur Andrea Cauchi tal-intier tal-fond numru tlieta (3) fi Sqaq numru hamsa (5) fi Triq ta' Loretu, Ghaxaq ghall-prezz komplessiv ta' hamsa u sebghin elf Ewro (€75,000) pagabbli in kwantu ghal tmienja u sittin elf seba mija u hamsin euro (€68,750) lir-rikorrenti u l-bilanc ta' sitt elef mitejn u hamsin euro (€6,250) lill-intimata, minn liema ghandhom jithallsu it-taxxi dovuti mill-vendituri.

[2] Paġna 60 tal-proċess.

2. Tilqa' t-tieni talba u tistabbilixxi li l-pubblikazzjoni tal-att tal- bejgh ghandha ssehh fil-jum ta' nhar it-Tlieta, 26 ta' Novembru 2019 fil-11.00am fl-edificju tal-Qorti.

3. Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lil Dr Jonathan Spiteri bhala kuratur ghall-kontumaci fuq l-imsemmi att u dan a spejjez tal-konvenuta.

4. Tilqa' r-raba' talba, tahtar lin-Nutar Dottor Roland Wadge sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment finali tal-fond fuq imsemmi.

5. Tilqa' l-hames talba, tordna u tawtorizza illi kemm il-darba l-istess intimata tonqos milli tidher fuq l-att finali tat-trasferiment, sehem l-intimata mir-rikavat mill-bejgh de quo jigi depozitat taht l-awtorita` tal-Qorti mill-imsemmi kuraturi ghall-kontumaci wara li tkun thallset id-debita taxxa dovuta fuq l-imsemmi trasferiment kif ukoll bit-tnaqqis tal-ispejjez kollha imputabbli lill-intimata.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef

Lydia Ellul
Deputat Registratur