QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 15 ta' Jannar 2020

Numru 3

Rikors Guramentat Nru. 978/2019

Francesco sive Francis Sammut f'ismu proprju kif ukoll bhala mandatarju ghan-nom u in rapprezentanza tas-sitt hutu assenti: Rosario Sammut, Carmena Demicoli, Joseph Sammut, Carmel Sammut, Emanuel Sammut, Mario Sammut, Theodore Sammut, Maria Agius

vs

Alfred Sammut Schembri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-15 ta' Ottubru, 2019 li jghid hekk:

1) Illi l-partijiet fl-odjerna kawza huma lkoll komproprjetarji f'sehem indaqs bejniethom ta' decima parte (1/10) tal-garaxx bin-numru hmistax (15), ittra 'A', minghajr isem fi Triq l-Ghannejja, Birzebbuga, liema garaxx jinsab fil-livell tat-triq u jifforma parti minn blokk bl-isem ta' Gawrha Court, minghajr l-arja tieghu sottopost ghall-proprjeta ta' terzi, inkluza l-bitha retroposta ghalih, is-sottosuol u bil-front garden ta' quddiemu, liema garaxx huwa soggett ghal konvenju ma' Godfrey Grech u martu Claire White Grech, redatt min-Nutar Dottoressa Ritienne Bugeja Fenech, datat 26 ta' Gunju 2017 u l-istess konvenju gie estiz permezz ta' estensjoni datata, 15 ta' Novembru 2018, liema estensjoni tibqa' valida sat-30 ta' Gunju 2020. Kopja tal-konvenju datat, 26 ta' Ottubru 2017 u kif ukoll kopja tal-estensjoni datata, 15 ta' Novembru 2018 huma esebiti u mmarkati bhala Dok. 'A', u Dok. 'B', rispettivament;

2) Illi, l-intimat ossia hut ir-rikorrenti, Alfred Sammut Schembri, detentur tal-karta tal-identita bin-numru, 525153(M) ghal xi raguni li jaf hu biss ma jridx li dan il-garaxx jinbiegh u ghalhekk ma deherx fuq il-konvenju imsemmi;

3) Illi dan il-garaxx gie akkwistat fi zwieg permezz ta' kuntratt ta' bejgh u xiri, in atti n-Nutar, John Gambin, datat it-22 ta' Frar 1985, minn missier ir-rikorrenti, Antonio (Anthony) Sammut u li kien deher wahdu fuq dan l-imsemmi kuntratt u kien akkwista dan il-garaxx in kwistjoni mill-poter tas-socjeta kummercjali, 'Gawrha Limited'. Kopja tal-kuntratt ta' akkwist in atti n-Nutar Dottor John Gambin huwa hawn esebit u mmarkata bhala Dok. 'C';

4) Illi l-imsemmi Antonio (Anthony) Sammut, missier ir-rikorrenti, miet fl-ghoxrin (20) ta' Novembru elf disa' mija erbgha u disghin (1994) (Certifikat tal-Mewt Dok. 'D') u sussegwentment martu, Giuseppa Sammut mietet fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Awwissu elfejn u sitta (2006) (Certifikat tal-mewt Dok. 'E');

5) Illi s-successjoni tal-genituri tar-rikorrenti, Antonio (Anthony) u Giuseppa mizzewgin Sammut hija regolata permezz ta' testment unica charta (Dok. 'F'), in atti n-Nutar Carmel Martinelli, datat 13 ta' Marzu 1990. In oltre, kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji tal-imsemmija konjugi Sammut, dan il-garaxx mertu ta' dan ir-rikors, huwa regolat bit-testment hawn imsemmi. Kopja tar-ricerki testamentarji kemm fir-Registru Pubbliku u kemm fil-Qorti Civili, Sezzjoni Gurisdizzjoni Volonatarja tal-konjugi Sammut huma esebiti u mmarkati bhala Dok. 'G1' u Dok. 'G2' u Dok 'H1' u Dok. 'H2' rispettivament;

6) Illi l-imsemmi garaxx kien gie ddikjarat fid-dikjarazzjoni causa mortis ta' Antonio (Anthony) Sammut, tas-sebgha ta' Mejju, elf disa' mija hamsa u disghin (07/05/1995), in atti n-Nutar Dottor Carmel Martinelli. Kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis hija hawn esebita u mmarkata bhala Dok. 'I';

7) Illi, d-dikjarazzjoni causa mortis ta' omm ir-rikorrenti, Giuseppa Sammut, datata l-ewwel ta' Frar elfejn u sebgha (01/02/2007), in atti in Nutar Carmel Martinelli u bin-numru tal-Insinwa ittra 'I', numri, hamsa, disgha, erbgha, zero (1/5940/2007) l-imsemmi garaxx gie ddikjarat fl-imsemmija causa mortis u kif ukoll zewg testmenti addizzjonjali, wiehed datat 8 ta' Mejju elf disa' mija u disghin (08/05/1990) in atti n-Nutar Carmel Martinelli u iehor datat 23 ta' Mejju elf disa' mija hamsa u disghin (23/05/1995), in atti n-Nutar Carmel Mangion. Kopja tal-insinwa tal-imsemmija causa mortis u t-testmenti msemmija hija hawn esebita u mmarkata bhala Dok. 'J', Dok. 'J1' u Dok. 'J2' rispettivament;

8) Illi l-valur moghti lill-garaxx de quo hija dik ta' tlieta u erbghin elf ewro (€43,000), u li jinsab fi Triq l-Ghannejja, Birzebbuga, huwa valur gust u reali u dan skont ir-rapport tal-Perit Christian Buhagiar datat, sebgha (07) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019). Ir-rapport huwa hawn esebit u mmarkat bhala Dok. 'K'. Illi ghalhekk fl-umli opinjoni tar-rikorrenti, l-intimat bl-ebda mod mhu se jigi ppregudikat bil-bejgh ta' tal-fondi de quo u dan stante li l-valur hawn citat huwa gusti u reali;

9) Illi ai fini ta' Artikolu 495A(2) tal-Kodici Civili, Kap. 16, tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti, Francis Sammut, qieghed jesebixxi l-affidavit tieghu flimkien mall-arblu geneologiku u li huma hawn esebiti u mmarkati bhala Dok. 'L' u Dok. 'M' flimkien mall-prospett tal-ishma tar-rikorrenti, Dok. 'N', rispettivament;

10) Illi f'dawn il-proceduri, ir-rikorrent Francis, sive Frans Sammut qieghed jidher ghan-nom u in rapprezentanza ta' hutu, Rosario Sammut, Carmena Demicoli,

Joseph Sammut, Carmel Sammut, Emanuel Sammut, u Mario Sammut, stante li jinsabu assenti u dan permezz tal-prokuri hawn esebiti u mmarkati bhala Dok. 'O', Dok. 'P', Dok. 'Q', Dok. 'R', Dok. 'S', Dok. 'T' rispettivament;

11) Illi ghar-ragunijiet suesposti r-rikorrenti huma kostretti li jipprocedu b'din l-azzjoni odjerna u dan a tenur ta' Artikolu 495A tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-imsemmi bejgh ta' dawn iz-zewg fondi hawn imsemmija jkun jista' jsir;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment u bir-ripsett qeghdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti li joghgobha:

1) Tawtorizza l-bejgh tal-fond tal-garaxx bin-numru hmistax (15), ittra 'A', minghajr isem fi Triq l-Ghannejja, Birzebbuga u dan skont id-dispozizzjonijiet tal-konvenju redatt min-Nutar, Dottoressa Ritienne Bugeja Fenech, datat 26 ta' Gunju 2017 u l-istess konvenju gie estiz permezz ta' estensjoni datata, 15 ta' Novembru 2018, liema estensjoni tibqa' valida sat-30 ta' Gunju 2020;

2) Tistabbilixxi l-hin, il-jum u l-post meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment finali tal-imsemmi garaxx;

3) Tinnomina lin-Nutar, Dottoressa Ritienne Bugeja Fenech bhala n-nutar li bix-xhieda taghha sar il-konvenju tal-imsemmi garaxx mertu ta' dan ir-rikors, sabiex tippubblika l-att relattiv ta' trasferiment;

4) Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-interessi tal-intimat, ossia tas-sid dissident, Alfred Sammut Schembri u dan fl-eventwali kontumacja, quddiem in-Nutar Dottoressa Ritienne Bugeja Fenech u nominata ghall-pubblikazzjoni tal kuntratt finali ta' trasferiment tal-garaxx hawn imsemmi u fl-atti l-ohra relattivi u sussegwenti;

5) Tordna li dik il-parti tal-prezz tas-sehem, ossia decima parte (1/10) tal-kompropjetarju Alfred Sammut tigi depozitata taht l-Awtorita tal-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu mill-istess kuraturi deputati u dan fi zmien qasir u perentorju lilhom prefiss;

U dan taht dawk il-provvedimenti u kondizzjonijiet li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez tal-proceduri odjerni kontra l-intimat, Alfred Sammut Schembri, u li minn issa hu ngunt in subizzjoni.

Semghet lil konvenut Alfred Sammut Schembri fejn iddikjara li qed jirrmetti ruhu ghad-decizjoni tal-Qorti;

Rat l-atti;

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 fis-26 ta’ Gunju 2017 u li l-istess gie estiz permezz ta’ estensjoni fil-15 ta’ Novembru 2018 ghal bejgh tal-fond tal-garaxx in kwistjoni liema konvenju fih xi kondizzjonijiet. Gie prezentat stima ex parte tal-perit Christian Buhagiar li iddikjara li l-valur tal-bejgh tal-fond tal-garaxx li meta mqabbel mal-prezz tal-konvenju fiz-zmien tal-konvenju hu wiehed vantaggjuz.

In kwantu ghal kundizzjonijiet fil-konvenji l-Qorti issib li dawn huma ragonevoli f’konvenji ta’ bejgh. Il-Qorti in vista tad-dikjarazzjoni tal-konvenut li irrimetta ruhu ghad-decizjoni tal-Qorti, il-Qorti hi tal-fehma li fic-cirkostanzi l-bejgh hu desiderabbli, 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 tal-fond tal-garaxx indikat fil-konvenju tas-26 ta’ Gunju 2017 ghal prezz indikat ta’ tlieta u erbghin elf ewro (€43,000) eskluz id-depozitu gia imhallas lil kumpratur u dan skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju entro t-terminu tal-konvenju. L-att finali inkluz kull formalita ohra necessarja sabiex issehh il-pubblikazzjoni, ghandu jigi pubblikat minn Nutar Dr Ritienne Bugeja Fenech.

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