Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

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

Illum, 9 ta' Gunju 2020

Rikors Guramentat numru:- 49/2019 BS

Rebecca Grech f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' Paula Concetta Farrugia u ta' Karim Said; Settembro sive Settembru Grech; Natalie Farrugia; flimkien ma' Mario Joseph Lupi Spencer u martu Denise Mary Lupi Spencer

vs

Settembro Grech li b'digriet tal-31 ta' Lulju 2019 gie nominat sabiex jirrapprezenta lill-wirt battal ta' Seamus Higgins

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili fejn l-atturi ppremettew:

1. *Illi dan ir-rikors odjern jirrigwarda l-proprjeta' segwenti: Id-dar bin-numru ufficcjali wiehed u tletin (31) u bieb iehor minghajr numru u bieb ta' garaxx, fi Triq San Guzepp, Nadur, Ghawdex murija ahjar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata dokument "A".*

2. *Illi dan l-immobbli kien proprjeta' ta' Nazzareno Farrugia gia pensjonant, iben il-mejtin Francis Farrugia u Concetta nee' Attard, kien imwieled Victoria, Ghawdex u kien residenti Nadur, Ghawdex, kellu karta ta' l-identita' numru 7840(G), li miet f'Victoria, Ghawdex fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Settembru tas-sena elfejn u disgha (2009) u rregola l-wirt u s-successjoni tieghu permezz ta' testment unica charta maghmul fl-atti tan-*

Nutar Paul George Pisani datat disgha u ghoxrin (29) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbgha (2004) li permezz tieghu fost affarijiet ohra:

(i) hassar u rrevoka kull testment iehor li huwa ghamel qabel dan it-testment u ordna li l-wirt u s-successjoni tieghu tigi regolata minn dan it-testment biss;

(ii) halla b'titolu ta' legat a favur martu Natalie Farrugia l-uzu u l-uzufrutt ta' l-assi universali tieghu bl-ezenzjoni mill-obbligi tal-inventarju u tal-kawzjoni;

(iii) innomina bhala eredi universali proprjetarji assoluti tal-beni tieghu kollha in generali, mobbli u mmobbli, prezenti u futuri fil-kwota ta' kwart (1/4) indiviz in solidum bejniethom lil Settembro u Rebecca ahwa Grech, fil-kwota ta' kwart (1/4) indiviz lil Paula Farrugia, fil-kwota ta' kwart (1/4) indiviz lil Seamus Higgins li mhumiex komparenti fuq dana l-att u r-rimanenti kwota ta' kwart (1/4) indiviz lil Donna Said, li mietet fl-10 ta' Mejju 2017 u l-wirt taghha ghadda fuq zewgha Karim Said.

Il-provenjenza shiha tad-dar in kwistjoni hija spjegata fid-dokument "B" hawn anness;

3. *illi bis-sahha ta' konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Valerie Said fit-tmienja (8) ta' Jannar tas-sena elfejn u dsatax (2019), ir-rikorrenti Rebecca Grech pro et noe, Settembro Grech u Natalie Farrugia obbligaw ruhhom li jbieghu l-kwota ndiviza taghhom ta' tliet kwarti (3/4) u l-uzufrutt fuq id-dar kollha lill-esponenti Mario Joseph Lupi Spencer u Denise Mary Lupi Spencer bil-prezz ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000) <u>ghall-intier tal-fond</u>.*

4. *Illi ghalhekk fadal biss il-kwota ta' kwart (1/4) indiviz li jappartjeni lil Seamus Higgins, li miet gewwa f'Ennis, l-Irlanda fil-hmistax (15) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tlettax (2013) u l-esponenti ma jafux min huma l-eredi ta' l-imsemmi Seamus Higgins u jekk irregolax is-successjoni tieghu gewwa l-Irlanda b'xi testment;*

5. *Illi l-esponenti jemmnu li l-prezz pattwit ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000) ghall-fond kollu huwa wiehed ragonevoli u vantaggjuz u dan kif jidher mill-istima guramentata tal-perit hawn annessa bhala Dokument C;*

6. *Illi l-esponenti lhom zmien jippruvaw isiru jafu min huma l-eredi ta' Seamus Higgins, izda qatt ma rnexxilhom jaghmlu kuntatt ma' xi qarib tieghu gewwa l-Irlanda.*

Talbu li din l-Onorabbli Qorti, previa l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta ohra lokali fit-termini tal-artikolu 495A tal-Kapitlu 16:

1. *Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet originarjament proposti ghall-bejgh ta' sehem ir-rikorrenti kollha ghajr Mario Joseph Lupi Spencer u Denise Mary Lupi Spencer mill-immobbli hawn fuq deskritt lill-istess konjugi Lupi Spencer huwa gust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet ghandhom japplikaw ghall-bejgh illi spettanti lill-intimat minn dan l-istess fond;*

2. *Tapprova l-bejgh propost, u tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh anke ghal dak illi jirrigwarda l-kwota ta' kwart (1/4) indiviz spettanti lill-wirt tal-mejjet Seamus Higgins, f'jum, hin u lok illi jigu ghalhekk iffissati u tahtar lin-Nutar Dottor Valerie Said sabiex tippubblika l-att ta' bejgh opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.*

Rat ir-risposta guramentata ta' Settembro Grech li b'digriet tal-31 ta' Lulju 2019 gie nominat kuratur sabiex jirraprezenta l-wirt battal ta' Seamus Higgins illi eccepixxa:

Illi permezz taghha filwaqt li jesponi li ma ghandu l-ebda oggezzjoni li dan il-fond jigi mibjugh huwa qed jitlob illi din l-Onorabbli Qorti taghmel il-verifiki kollha neccessarji jekk hemm bzonn anke permezz ta' perit nominand dwar il-prezz li bih ser jinbiegh dan il-fond kif indikat fil-konvenju.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-20 ta' Marzu, 2020.

IKKUNSIDRAT.

DRITT

Din hi kawza maghmula a bazi tal-Artikolu 495A. Dan l-Artikolu diga' gie ampjament analizzat mill-Qrati Maltin fejn gie stabbilit illi l-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta' malajr biex jintemm stat ta` komunjoni ta' proprjeta' li l-ligi ma tiffavorihx[1].

Iz-zmien ta' tliet snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inholoq l-istat ta' komunjoni. Bis-sahha ta' l-Art. 495A (5) il-komproprjetarji `dissidenti` ghandhom il-fakulta illi jopponu l-bejgh billi:

"...**jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu jbatu minhabba l-bejgh**."

Barra minn hekk meta l-bejgh isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – ghandhom interess wiehed komuni u cioe' li jekk isir il-bejgh 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.

Artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi ghall-hatra ta' kuratur sabiex jirraprezenta lill-komproprjetarji li jew ma humiex maghrufa jew li ma jkunux jistghu jinstabu u r-Registratur ghandu d-dmir illi jara illi kopja tar-rikors tigi ppubblikata fil-Gazzetta u f'gurnal wiehed ta' kuljum. Din il-procedura hija mahsuba biex tassigura illi dawk il-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravament pregudikat[2].

F'decizjoni ohra l-Qorti affermat illi l-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta' intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal xi raguni jew ohra jew ma jkunux iridu jew ghax ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta' in komun ikunu qed jostakolaw il-bejgh. Hi fil-fatt forma ta` trasferiment forzat li ghalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx

---

[1] Maria Carmela Borg et vs Dr Victor Bugeja et, Prim Awla, deciza fis-27 ta' Marzu 2018; Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe deciza 31 ta` Mejju 2017, Prim Awla

[2] D.G. Limited et vs L-Av. Dr. Yana Micallef Stafrace noe, Prim Awla, deciza 25/3/2011,

abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi `pregudizzju serju` ghal drittijiet tal-minoranza.[3]

Barra minn hekk il-Qorti ta' l-Appell ikkonkludiet illi :

"**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.**"[4]

FATTI.

Mill-atti processwali jirrizulta illi l-atturi pprezentaw ammont konsiderevoli ta' dokumenti li permezz taghhom jippruvaw il-provenjenza tal-proprjeta', l-arblu geneologiku u l-ishma tal-partijiet. Jirrizulta illi l-partijiet ilhom ko-proprjetarji ghal iktar minn tliet snin. Jirrizulta wkoll illi sar konvenju fit-08 ta' Jannar, 2019, liema konvenju gie debitament registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Nterni fl-04 ta' Frar, 2019.

L-atturi pprezentaw ukoll stima[5] fejn gie ddikjarat li l-valur tal-proprjeta' huwa ta' mija u tmenin elf euro (€180,000). Il-Fond gie deskritt mill-Perit *ex parte* bhala fond tal-kejl ta' cirka 385 metri kwadri u li jinsab gewwa z-Zona ta' Zvilupp, ezattament fiz-zona maghrufa bhala Zona ta' Konservazzjoni Urbana u li ghalhekk hemm il-probabilita' illi t-twaqqiegh tal-fond ma jkunx approvat mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar. In kwantu ghall-kundizzjonijiet fil-konvenji l-Qorti ssib li dawn huma ragonevoli f'konvenji ta' bejgh. Huwa minnu illi rigward il-prezz tal-proprjeta' l-espert nominat mill-Qorti kkonkluda illi l-proprjeta' tiswa mitejn u hamsa u ghoxrin elf euro (€225,000), u ghalhekk hemm differenza bejn il-prezz ikkwotat fil-konvenju, liema prezz jirrifletti l-istima illi saret mill-Perit *ex parte*, u l-istima illi saret mill-perit imqabbad mill-Qorti. Rigward din id-differenza fil-prezz gie ritenut illi

"L-iskop ta' l-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

[3] David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe, Prim Awla, deciza 30/6/2011,
[4] Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti, Appell, deciza 27/01/2017 Appell
[5] A fol 7 tal-proces

jkun assikurat ghaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda proprjetarju".[6]

Ma ngiebet ebda prova mill-kuratur ghall-konvenuti assenti li taghti lill-Qorti x'tahseb li l-bejgh ser ikun ta' pregudizzju gravi ghas-sehem minoritarju. Mhux talli hekk izda gie verbalizzat mill-partijiet fil-kawza illi huma jaqblu li ghalkemm il-valur moghti mill-perit mahtur mill-Qorti huwa oghla minn dak illi attwalment huwa ndikat fil-konvenju, il-prezz indikat fil-konvenju huwa in effetti l-ahjar prezz migjub fis-suq billi l-partijiet ilhom kwazi ghaxar snin jippruvaw ibieghu dan il-fond u ghalhekk huma jaqblu illi l-bejgh ghandu jsir skont il-prezz miftiehem fil-konvenju.

Fid-dawl tal-fatt illi jirrizulta illi l-atturi rnexxielhom jissodisfaw l-elementi necessarji sabiex it-talba taghhom titqies favorevolment, il-Qorti tqis li l-atturi ghandhom raguni tajba mil-lat proceduralі formali biex it-talba taghhom tintlaqa'. Di piu` l-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 il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

A) **Tilqa' l-ewwel talba. Tiddikjara illi il-prezz ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000), huwa gust u xieraq. Tiddikjara wkoll li l-pattijiet u l-kundizzjonijiet hekk kif indikati fil-konvenju tat-08 ta' Jannar, 2019 ghandhom japplikaw ghall-bejgh finali ;**

B) **Tilqa' t-tieni talba. Tapprova l-bejgh propost, u tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh anke ghal dak illi jirrigwarda l-kwota ta' kwart (1/4) indiviz spettanti lill-wirt tal-mejjet Seamus Higgins, liema pubblikazzjoni ghandha ssir minn Nutar Pubbliku Dottor Valerie Said nhar it-tletin ta' Gunju, 2020, fit-tlieta ta' wara nofs inhar (15:00) fl-Ufficcju notarili ta' l-istess nutar, fl-indirizz Terrae, Vjal 8 ta' Settembru, Xaghra,**

[6] Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti, Appell, 27 ta` Jannar 2017

Ghawdex. In-Nutar Dottor Valerie Said ghandha wkoll tippubblika l-att ta' bejgh opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.

Spejjez tal-kawza jithallsu mil-partijiet fis-sehem li ghandhom mill-proprjeta salv kull dritt spettanti lilhom naxxenti mill-kondizzjonijet tal-konvenji.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Magistrat.

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur