Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

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

Illum, il-Gimgha, 11 ta' Dicembru, 2020

Rikors ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta numru:- 23/2020 BS

L-Avukat Marsette Portelli Xerri ghan-nom ta' Carlo Cauchi u Rita Cauchi

vs

Dottor Mario Scerri li b'digriet tat-23 ta' Gunju 2020 gie nominat sabiex jirrapprezenta lill-eredi mhux maghrufa ta' Federico Testaferrata de Noto

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 fejn Dottor Marsette Portelli Xerri ghan-nom ta' Carlo Cauchi u Rita Cauchi ppremettiet:

1. Illi kwart indiviz ta' proprjeta' li ndikata bhala *"raba "Tal-Grua" sive "Ta Dremxiel" fil-kontrada "tal-Lewz", limiti tax-Xewkija, bejn Sannat tal-kejl l-intier ta' ghaxart'itmiem sieh u tliet kejliet, pjanta kompriza il-hitan, tmiss min-Nofsinhar ma Triq "Tal-Grua" Tramuntana ma' beni "Tal-Taliola" proprjetà tal-eredi ta' Salvatore Spiteri, Punent ma Art tal-Knisja ta' Santa Sabina, Victoria, Ghawdex, libera u franka"* giet mixtrija minn missier ir-rikorrent Giuseppe Cauchi minghand George Edmund Longrigg u ohrajn datat it-tnejn (2) ta Frar tas-sena elf disa' mija tlieta u sittin (2.2.1963);

2. Illi l-istess kwota ndiviza tal-istess art fuq deskritta giet donata minn Giuseppe Cauchi b'att tan-Nutar Joseph Spiteri datat it-tnax (12) ta Gunju tas-sena elf disa' mija sitta u sebghin (1976) lil ibnu r-rikorrent Carlo Cauchi fejn l-imsemmija art giet deskritta bhala "*raba "Tal-Guia" sive "Ta Dremxiel" kontrada "tal-Lews lejn Sannat, limiti tax-Xewkija, Ghawdex tal-kejl l-intier ta' ghaxart'itmiem, siegh u tliet kejliet (T10, 1s3k) tmiss min-Nofsinhar ma' Triq "Tal-Guia" Tramuntana ma beni "Tal-Taliola" proprjetà tal-eredi ta Salvatore Spiteri, Punent ma Art tal-Knisja ta Santa Sabina, Victoria, Ghawdex, libru u frank*";

3. Illi l-kwota ntiera ta' din il-proprjetà kien gie konsolidat minhabba terminazzjoni enfitewsi "ad tertiam generazzjoni" b'att tan-Nutar Nicola Said datat il-hamsa ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u erbghin (5.6.1940) in forza ta' sentenza tal-Qorti Civili Prim'awla tad-disgha u ghoxrin ta Marzu tas-sena elf disa' mija u erbghin (29.3.1940);

4. Illi Kwart (1/4) indiviz iehor mill-istess art li issa giet deskritta bhala "*porzjon ta Art "Ta Dremxiel" fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex tal-kejl ta cirka hdax-il tomna u nofs (11½) u tikkonfina mil-Lvant ma' proprjetà tal-Gvern, Nofsinhar m'a Triq tal-Gvern u Punent ma gid tal-knisja ta Santa Sabina t'a Ghawdex u Tramuntana ma' gid tal-ahwa Spiteri, libera u franka bid-drittijiet taghha*" giet mixtrija minn Carlo Cauchi (waqt iz-zwieg tieghu ma' martu Rita) b'att tan-Nutar Joseph Spiteri tad-disgha ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija hamsa u sebghin (9.12.1975) minghand Marie Attard Montaldo (fejn l-stess proprjetà giet deskritta li fiha xi hdax-il tomna u nofs ghalkemm il-konfini jaqblu mal-kuntratti precedenti);

5. Illi sbatax-il sehem minn tliet mija u sitta u tletin sehem indiviz (17/336) gew mixtrija minn Carlo Cauchi u martu b'att tan-Nutar Dr Roland Wadge datat id-dsatax ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn (19.01.2002) fejn l-imsemmija art giet deskritta bhala "*Porzjon ta' art imsejha "Ta Dremxiel" fil-limiti tas-Sannat, Ghawdex, tal-kejl ta circa hdax-il tomna u nofs ossia tnax-il elf disa' mija u sitta u ghoxrin metri kwadri (12,926 m.k.) u tikkonfina nofsinhar mat-triq tal Gvern, Lvant ukoll ma proprjetà tal-gvern, punent ma' gid tal-Joint Office, u qabel tal-Knisja ta Santa Sabina t'Ghawdex, u Tramuntana ma' gid ta' l-ahwa Spiteri, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, mberfla bl-ahmar din l-art fuq pjanta hawnhekk annessa mmarkata dokument "P*";

6. Illi sittax-il sehem minn erbgha u tmenin sehem indiviz (16/84) gew mixtrija minn Carlo Cauchi u martu b'att tan-Nutar Dr Roland Wadge datat it-tmienja ta Awwissu tas-sena elfejn u tlettax (08.08.2013) fejn l-imsemmija art giet deskritta bhala *"Porzjon ta' art imsejha "Ta Dremxiel" fil-kontrada "Tal-Gruwa", fil-limiti tas-Sannat, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka hdax-il tomna u nofs ossia tnax-ilelf tmien mija u tnejn u tmenin metri kwadri (12,882 m.k.) jew kejl aktar verjuri u tikkonfina Nofsinhar mat-triq tal Gvern li taghti ghal Triq tal-Lewz, Lvant ukoll ma propjetà tal-gvern, Punent ma gid tal-Gvern, u qabel tal-Knisja ta Santa Sabina t'Ghawdex, u Tramuntana ma' gid ta' l-ahwa Spiteri, mberfla bl-ahmar din l-art fuq pjanta hawnhekk annessa mmarkata dokument "P". Mill-bqija l-imsemmija proprjetà qed tinbiegh soggetta ghal u tgawdi mis-servitujiet rizultanti mill-pozizzjoni taghha, bil-pussess battal, u bhala mill-bqija libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha "* fejn il-kejl tal-istess ghalqa gie aggustat (b'persentagg ta' 0.34% ta differenza mill-kuntratt precedenti) u li ghandu jigi ritenut li huwa l-kejl preciz tal-istess ghalqa;

7. Illi nonostante l-indikazzjoni tal-kejl tal-istess art fl-ewwel u fit-tieni kuntratt fuq imsemmija) l-ghadd tal-kwoti kollha fuq il-kejl ta' 11,484.56 il-metru (ghaxart'itmiem, siegh u tliet kejliet) mill-istess art ossia 1/4+1/2+17/336+16/84 sehmiet indivizi mixtrija mill-art jammontaw ghall-kwota kumplessiva ta' 111/112 il-sehem indiviz mill-istess art u kwindi r-rikorrenti ghandhom l-maggoranza tal-ishma fil-kejl fuq imsemmi tal-ghalqa in kwistjoni;

8. Illi fuq il-kuntratti fejn l-art giet deskritta bhala hdax-il tomna u nofs ossia ghall-kejl ta' tnax-il elf tmien mija u tnejn u tmenin metri kwadri (12,882 m.k.) l-ghadd tal-kwoti kollha mixtrija mill-istess art ossia 1/2+17/336+16/84 fuq l-art jammontaw ghall-kwota kumplessiva ta' 83/112 il-sehem indiviz mill-istess art u kwindi r-rikorrenti nomine ghandhom ukoll b'dan il-kejl l-maggoranza tal-ishma fl-ghalqa in kwistjoni (u d-differenza ta 29/112) tappartjeni lil terzi fuq id-differenza fil-kejl fuq imsemmi tal-istess ghalqa ossia fuq il-kejl ta' 1,500 (m.k.) metri kwadri;

9. Illi l-ghalqa in kwistjoni ilha mizmuma fi stat ta' komunjoni ghal izjed minn ghaxar snin u hadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi Qorti jew tribunal iehor ghall-qsim taghha;

10. Illi r-rikorrenti nomine sab il-bejgh tal-ghalqa in kwistjoni u dan hekk kif jirrizulta mill-kopja ta' konvenju datat it-tletin (30) ta' Ottubru, elfejn u dsatax (2019), hawn anness bhala Dok. E, liema konvenju huwa soggett ghall-akkwist tas-sehem rimanenti u cioe' ta' sehem wiehed minn tnax (1/112) fir-rigward tal-kejl ta' 11,382 metri kwadri mill-istess ghalqa u ta' 29/112 fir-rigward tad-differenza fil-kejl ta' l-istess ghalqa ossia 1,500 metri kwadri;

11. Illi l-esponenti, qua sid tal-maggoranza tal-ishma fl-imsemmija proprjetà, jrid li jsir il-bejgh tal-proprjetà in kwistjoni ghall-prezz totali ta' €157,500 u li ghalhekk:-

    (i) 111/112 minn 11,382m.k. mill-istess ghalqa dovut lir-rikorrenti ghandhom jinbieghu ghall-valur ta' €137,918;
    (ii) 83/112 minn 1,500 m.k. mill-istess ghalqa dovut lir-rikorrenti ghandhom jinbieghu ghall-valur ta' €13,591
    (iii) Id-differenza fil-prezz ossia €5991 ghandhom jithallsu lill-terzi mhux maghrufa;

12. Illi l-prezz stipulat fuq il-konvenju esibit bhala Dok. E huwa wiehed reali u jirrifletti l-prezz tas-suq tal-proprjetà in kwistjoni u dan kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Carmel Ellul, hawn anness bhala Dok. F;

13. Illi l-intimati mhux ser ikunu gravement pregudikati kemm-il darba din il-Qorti tordna tali bejgh;

14. Illi ghalhekk ma hemm ebda gustifikazzjoni mill-intimati ghaliex ma ghandhomx jersqu ghal tali bejgh;

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti a tenur tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dispozizzjonijiet rilevanti ohra tal-istess Kapitolu 16:-

1. Tawtorizza l-bejgh tal-ghalqa msemmija porzjon ta' art imsejha "Ta Dremxiel" fil-kontrada "Tal-Gruwa", fil-limiti tas-Sannat, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka tnax-il elf tmien mija u tnejn u tmenin

metri kwadri (12882 m.k.) jew kejl aktar verjuri li ghandu jigi kkonfermat sal-att finali ta' trasferiment u tikkonfina nofsinhar mat-triq tal Gvern, Lvant ukoll ma' proprjetà tal-gvern, Punent ma' gid tal-Gvern, u qabel tal-Knisja ta' Santa Sabina t'Ghawdex, u Tramuntana ma' gid ta' l-ahwa Spiteri. Salv ghal dak espressament indikat mod iehor fuq dan il-ftehim l-imsemmija Proprjetà ghandha tinbiegh libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, hielsa minn cens jew sub-cens, piz, servitujiet, ipoteki, privileggi, *charge* jew *caution*, libera minn drittijiet favur terzi, kemm reali jew personali ta' kwalunkwe tip jew natura, libera minn notifiki jew ordnijiet ta' rekwizizzjoni jew esproprijazzjoni, u in generali libera minn titoli ta *possession and use*, jew kwalunkwe drittijiet favur il-Gvern ta' Malta jew Awtorità' pubblika ohra, libera minn kull cirkostanza li tista' tillimita jew tippregudika bi kwalunkwe mod it-tgawdija pjena u mhux ristretta tal-imsemmija proprjetà mill-akkwirenti taghha u bil-pussess liberu u mmedjat favur l-akkwirenti fuq l-att finali ta' trasferiment li ghandu jigi ppubblikat in segwitu ghal dan il-ftehim ghall-prezz globali ta' €157,500;

2. Konsegwentement tordna li jigi konkluz tali bejgh versu l-prezz u kundizzjonijiet kollha pattwiti fil-konvenju fuq imsemmi;

3. Tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Roland Wadge sabiex jippubblika l-att Nutarili relattiv fil-jum, hin u post li din il-qorti joghgobha tiffissa, kif ukoll tahtar kuraturi deputati sabiex jidhru f'isem dawk li jonqsu li jidhru ghall-imsemmi kuntratt.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-Avukat Dottor Mario Scerri fil-kwalita' tieghu ta' kuratur deputat tal-eredita' gjacenti ta' Federico Testaferrata de Noto illi eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti qua kuratur deputat mhuwiex edott mill-fatti kollha li taw lok ghal din il-kawza, u qed jirrizerva l-verifika tal-kwoti ndikati fir-rikors guramentat u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn taht imqajma, jirrizerva li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri meta jsir edott ahjar mill-fatti li jsawru din il-kawza;

2. Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-esponenti jeccepixxi kif jara anke' mad-daqqa t'ghajn, li l-procedura taht l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 ma tapplikax ghall-kaz taht ezami. Il-fatti u c-cirkostanzi ma jippermettux li tigi osservata *ad unguem* id-dicitura tal-Artikolu relattiv u l-iskop tal-legislatur li fassal u ppromulga l-Artikolu partikolari u relattiv tal-ligi;

3. Illi fit-tielet lok u nterament bla pregudizzju ghall-premess, apparti li l-proprjeta' hi kommodament divizibbli tenut kont tal-kobor u l-estensjoni tat-territorju oggett tar-rikors b'mod li sehem l-intimati jista' jibqa' hemm in-natura, il-prezz indikat huwa fazul stante li r-rikorrenti jippretendu mhux biss li jittrasferixxu sehemhom lil uliedhom bi prezz konvenjentement maghmul bejniethom, izda jippretendu anzi jridu, li jimponu dan il-prezz fuq il-komproprjetarji l-ohra li qeghdin f'minoranza bi prezz li ma jirriflettix il-prezzijiet kurrenti tas-suq. L-eccipjenti jemmen li l-istima mghoddija lil din il-Qorti mill-istess rikorrenti hi mera *smokescreen*. Dan il-kaz *non si tratta* ta' bicca art izda ta' estensjoni kbira ta'art li fuqha sa hemm mibnija razzett jew irziezet muniti bil-permessi kollha;

4. Illi a tenur tal-Artikolu 495A(6) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta dan huwa ta' pregudizzju serju ghall-intimati koproprjetarji u bla pregudizzju ghat-tieni eccezzjoni, il-Qorti ghandha tqis dan il-fattur rilevanti li l-bejgh ser isir lil uliedhom inkluz illi l-valur tal proprjeta' u l-prezz tal-bejgh mhux tas-suq;

5. Salvu twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Il-Qorti:

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti.

Semgħet lill-abbli difensuri tal-partijiet jittrattaw it-tieni eccezzjoni.

Rat il-verbal tal-udjenza ta' l-04 ta' Settembru, 2020 u tinnota li minkejja li l-partijiet inghataw il-fakolta li jipprezentaw noti rigward din l-eccezzjoni naqsu li jaghmlu dan fiz-zmien moghti.

Rat ukoll illi fl-istess udjenza l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza dwar din it-tieni l-eccezzjoni.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna hija azzjoni msejsa fuq l-artikolu 495A tal-Kodici Civili, li s-subartikolu (1) tieghu jipprovdi li :

" Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur ta l-ishma li kull komproprjetarju jkollu."

Huwa ben car li l-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjetà 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-proprjetà in komun. Dan huwa forma ta' trasferiment forzat u ghalhekk il-ligi tippreskrivi parametri cari u dana sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew jkun hemm 'pregudizzju serju' ghad-drittijiet tal-minoranza. Dawn il-parametri huma:

a. Stat ta' komunjoni ghal aktar minn tliet snin li ma tkunx wiehed ta' indivizjoni forzata jew gej minn stat ta' kondominju;
b. Li ma tkunx ghaddejja xi azzjoni ghad-divizjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;
c. Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh.

Dwar il-mod kif ghandha ssir it-talba lill-Qorti, it-tieni sub inciz ta'l-Artikolu 495A jiddisponi li:

"It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-

għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi."

Il-principji li jirregolaw din ix-xorta ta' azzjoni huma ormai stabbiliti mill-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati. Infatti gie konstentement ritenut li *"Il-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà 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 fakoltà lill-komproprjetarji 'dissidenti' li jopponu l-bejgh billi "jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu ibatu minhabba l-bejgh."*[1]

Meta l-bejgh isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux jew huma assenti – 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.

Tenut kont tat-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut nomine l-Qorti tosserva li skont l-artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-legislatur espressament ipprovda ghall-hatra ta' kuratur biex jirraprezentaw lill-komproprjetarji li mhumiex maghrufa.

Rigward dan din il-Qorti diversament presjeduta kkonkludiet li:

"L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita ttrasferiment ta' proprjetà 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-proprjetà 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."[2]

L-azzjoni skont l-artikolu 495A tal-Kap. 16 hija allura intiza sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgh ikun vantaggjuz ghall-komproprjetarji

[1] Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe, deciza fil-31 ta' Mejju 2017
[2] David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe, deciza fit-30 ta' Ġunju 2011

kollha nkluz dawk assenti jew injoti u sabiex il-prezz li jkun miftiehem mill-komproprjetarji li jkollhom il-maggoranza tal-ishma indivizi ma jkunx ta' pregudizzju gravi ghal dawk il-komproprjetarji li ma jridux ibieghu. Il-kriterju tal-'pregudizzju gravi' huwa rilevanti kemm ghal dawk is-sitwazzjonijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux iridu jbieghu s-sehem indiviz taghhom kif ukoll ghal dawk il-kazijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux maghrufa.

Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet maghmula il-Qorti tqis illi t-tieni eccezzjoni ma hix misthoqqa u ser tghaddi sabiex tichadha.

Decide.

Ghalhekk u ghar-ragunijiet gia moghtija l-Qorti qed tichad it-tieni eccezzjoni u tordna li l-kawza titkompla fil-mertu.

Spejjez ta' din is-sentenza in parte jigu decizi fis-sentenza finali

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur