Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

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

Illum, il-Gimgha, 15 ta' Jannar 2020

Rikors ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili Numru:- 91/2019BS

Josephine mart Michael Camilleri bhala mandatarja tal-imsefrin Tonina Maria Plumley, Theresa Stella Williams, Gloria Christina Swainson, Sophia Tonina Farrugia, u Angelo Paul Farrugia;
Spiridione sive Spiru Formosa bhala mandatarju tal-imsiefer Joseph Mizzi;
Doctor of Laws Jean Paul Grech bhala mandatarju tal-imsefrin Frances Cairns, John Mizzi, Joseph Mizzi, u Anthony sive Tony Mizzi;
Dolores sive Doris Sultana;
Rita mart Saviour Camilleri;
Martin Lino Portelli u Mary Grace Portelli

Vs

L-Avukat Dr Kevin Mompalao li b'digriet tas-7 ta' Jannar 2020 gie nominat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-assenti Gino Farrugia.

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat fejn l-atturi ppremettew:

1. Illi dan ir-rikors odjern jirrigwarda l-proprjetà segwenti: porzjon diviza mill-fond numri sitta u hamsin, sebgha u hamsin u tmienja

u hamsin (56, 57, 58), Triq San Gakbu, Nadur, Ghawdex, li fiha kejl totali ta' madwar mitejn u sebgha u tmenin punt tlieta metri kwadri (287.3m.k.) konfinanti mit-tramuntana mat-triq, lvant in parti ma' beni ta' Rita Camilleri u in parti ma' proprjetà tal-eredi ta' Grazia Xuereb, u punent ma' beni tal-familja Cuschieri kif murija bl-ittri A u B, u bil-kulur ahmar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata dokument 'A'.

2. Illi din il-proprjetà kienet originarjament tappartjeni lil Guzepp u Marija konjugi Farrugia li rregolaw is-successjoni taghhom bis-sahha ta' testment fl-atti tan-Nutar Guzeppi Cauchi tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Jannar elf disa' mija tlieta u sittin (1963) u hallew bhala eredi taghhom fi kwota ta' kwinta parti lil binhom Angelo Farrugia u erba' kwinti lil binthom Grace mart Francis Mizzi.

3. Guzepp Farrugia miet fit-12 ta' Dicembru 1963, mentri martu Mary mietet fit-8 ta' Marzu 1966.

4. Mal-mewt ta' Angelo Farrugia, fit-12 ta' Jannar 2015, il-kwint tieghu wirtuh il-hames uliedu Tonina Maria Plumley, Theresa Stella Williams, Gloria Christine Swainson, Mario Farrugia u Gino Farrugia.

5. Mario Farrugia miet fil-31 ta' Mejju 2014, qabel missieru u ghalhekk sehemu ghadda direttament fuq iz-zewg uliedu Sophie Tonina Farrugia u Angelo Paul Farrugia.

6. Grace Mizzi mietet fit-13 ta' Jannar 2016, u wirtuha l-hames uliedha Rita Camilleri, Joseph Mizzi, Angelo Mizzi, Tony Mizzi u Dolores Sultana.

7. Angelo Mizzi miet qabel ommu, fit-28 ta' Frar 1993, u ghalhekk is-sehem tieghu ghadda fuq it-tliet uliedu Frances Cairns, John Mizzi u Joseph Mizzi.

8. Illi bis-sahha ta' konvenju ffirmat fl-ghaxra (10) ta' Ottubru elfejn u dsatax (2019), ir-rikorrenti kollha barra l-konjugi Martin Lino u Mary Grace Portelli, u Rita Camilleri obbligaw ruhhom li jbieghu sehemhom minn dan il-fond lill-esponenti Martin Lino u Mary Grace Portelli bi prezz ikkalkolat b'valur ta' mitejn u hamsa u

ghoxrin elf euro (€225,000) ghall-intier, filwaqt li Rita Camilleri, li tigi omm Mary Grace Portelli, obbligat ruhha li tghaddilha sehemha b'donazzjoni liema sehem ukoll gie vvalutat abbazi ta' valur ta' mitejn u hamsa u ghoxrin elf euro (€225,000) ghall-intier.

9. Dan il-konvenju gie debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bir-referenza PS201916165;

10. Illi ghalhekk fadal biss l-intimat Gino Farrugia li ma aderixxiex ghal dan il-konvenju. Illi dan l-intimat ghandu kwota minima ta' erbgha fil-mija (4%) minn dan il-fond;

11. Illi proprjament il-problema hija li hut Gino Farrugia infushom tilfu kull kuntatt mieghu u ghalkemm xi zmien ilu, l-esponenti kienu ghamlu kuntatt mieghu fuq il-Facebook, illum il-profile tieghu jirrizulta li huwa *inactive* u ghalhekk huma ma ghandhom l-ebda mezz sabiex jikkomunikaw mieghu;

12. Illi l-esponenti jemmnu li l-prezz pattwit bejn ir-rikorrenti kollha huwa wiehed vantaggjuz ikkunsidrat il-kejl ta' dan il-fondi, u l-istat li fih jinsab il-bini, kif ukoll il-lokalità li fih jinsab, u c-cirkustanzi kollha relatati ma' dawn il-fondi u dan kif jidher mill-istima guramentata tal-Perit hawn annessa bhala Dokument C;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti ghall-bejgh ta' sehem ir-rikorrenti kollha ghajr Rita Camilleri u l-konjugi Martin Lino u Mary Grace Portelli mill-immobbli hawn fuq deskritt lill-istess Martin Lino u Mary Grace Portelli 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 tal-att ta' bejgh anke ghal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-imsemmi intimat Gino Farrugia, f'jum, hin u lok illi jigu ghalhekk iffissati u tahtar lin-Nutar Dottor Maria Pisani sabiex tippubblika l-att ta' bejgh opportun, bl-intervent ta' kuraturi

deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.

Rat ir-risposta tal-avukat Dottor Kevin Mompalao li b'digriet tas-sebgha (7) ta' Jannar 2020 gie mahtur kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-assenti Gino Farrugia illi eccepixxa:

1. Illi l-esponenti mhux edott mill-fatti li taw lok ghal din il-kawza u lanqas ghandu kuntatt mal-assenti; ghaldaqstant filwaqt li jirriserva li jirrispondi ulterjorment fl-eventwalita li jaghmel tali kuntatt mal-assenti, qieghed jirrispondi a bazi ta' dak li jirrizulta minn l-atti u a bazi ta' dak li ragonevoment jirrizulta lilu skont il-ligi.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jidher prima facie illi l-prezz propost ma huwiex wiehed gust u reali.

3. Illi din ir-risposta qed issir mill-kuratur deputat li ghandu konoxxenza vera u propja tal-fatti in kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Il-Qorti

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

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-27 ta' Ottubru 2020 li mbaghad giet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

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

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

---

[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,

[3] David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe, Prim Awla, deciza 30/6/2011,

"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 fl-10 ta' Ottubru, 2019[5], liema konvenju gie debitament registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni fis-16 ta' Ottubru, 2019, bin-numru PS201916165.

Illi mill-konvenju jirrizulta li l-valur tal-proprjeta' gie stmat mill-partijiet fl-ammont ta' mitejn u hamsa u ghoxrin elf ewro (€225,000). Il-proprjeta' hija deskritta bhala:

"..numbers fifty six, fifty seven and fifty eight (56, 57, 58) Saint James Street, Nadur, Gozo, occupying a total area of two hundred and eighty seven point three square meters (287.3sq.m) bounded on the North with the street, East in part with property of Rita Camilleri and in part with the property of the heirs of Grazia Xuereb, and on the west with the property of the Cuschieri family .."

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

Rigward il-prezz ta' l-immobbli in kwistjoni l-Qorti nnominat lill-perit arkitett Alexei Pace sabiex jaghmel valutazzjoni tal-proprjeta'. Dan l-espert ikkonkluda li l-prezz tal-porzjon diviz, liberu u frank, fid-data ta' l-access jammonta ghal mitejn u erbghin elf ewro (€240,000), bis-sehem tal-4% ta' l-intimat fl-ammont ta' disat elef u sitt mitt ewro (€9,600). Hadd mill-partijiet fil-kawza ma kkontesta l-konkluzzjoni tal-perit minnha mahtur. Minbarra hekk ma tezisti l-ebda raguni ghaliex din il-Qorti ghandha tiddipartixxi mill-konkluzzjonijiet ta' dan il-perit, u ghalhekk qed taddotthom u taghmilhom taghha.

---

[4] Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti, Appell, deciza 27/01/2017 Appell

[5] A fol 9 sa 12 tal-process

Kif jirrizulta hemm differenza bejn il-prezz indikat fil-konvenju u l-valur li wasal ghalih il-Perit espert. Rizultat ta' din id-differenza hija li sehem l-intimat jizdied b'sitt mitt ewro (€600). Fil-konfront ta' din id-differenza l-Qorti tinnota li fis-seduta tal-15 ta' Settembru,2020 l-atturi ddikjaraw li kienu lesti li jhallsu d-differenza fis-sehem tal-intimat Gino Farrugia lill-Kuratur Dr. Mompalao, li minn naha tieghu rrimetta ruhu[6].

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 procedurali 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-konvenju esebit bil-prezz izda ta' mitejn u erbghin elf ewro (€240,000).

DECIDE.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1.Tilqa' l-ewwel talba izda tiddikjara illi l-prezz ghandu jkun dak ta' mitejn u erbghin elf ewro (€240,000);

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna li l-att ta' bejgh anke ghal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-imsemmi ntimat Gino Farrugia ghandu jigi ppubblikat nhar t-22 ta' Frar, 2021, fil-Qorti Ghawdex fl-10:00 u ghall dan il-ghan tahtar lin-Nutar Dottor Maria Pisani sabiex tippubblika l-att ta' bejgh opportun. Tinnomina bhala kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att lil Dr. Jonathan Mintoff bis-soliti fakoltajiet.

[6] Verba a fol 111 tal-process

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

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur