Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

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

Illum, il-Gimgha, 29 ta' Jannar 2021

Rikors Guramentat numru:- 29/2019 BS

John Attard; Carmelo Attard; Theresa sive Tessie Attard; Michelangela sive Angela Haber; Michelangelo Haber; Mary Loreta Calleja; Josephine Cini; Grezzju Haber; Loreta Xuereb; Dolores sive Doris Vella; Carmen Borg; Anne Buttigieg; Salvu Haber; Claire Sammut; Elizabeth sive Lisa Attard kemm f'isimha proprio kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza ta' Alfred Attard kif debitament awtorizzata; Maria Assunta Attard; Loreto Attard; Doris Attard; Rozina Cassar, Pawlu Attard f'ismu proprio u ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsefrin Robert Camilleri; Marilyn Wells, u Jennifer sive Jenny Camilleri; Mary Jane Attard f'isimha proprio kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza ta' ommha Giuseppa Attard u ghall-imsefrin Jason Attard u Dolores sive Doris Attard; Ivan Attard; Anthony Attard; L-Avukat Dottor Mario Scerri ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsiefer George Attard kif debitament awtorizzat; L-Avukat Dottor Daniel Calleja ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsiefer Raymond Attard kif debitament awtorizzat; L-Avukat Dottor Karen Vella ghan-nom u in rapprezentanza ta' ommha Maria Concetta Vella; Anna Formosa. U b'digriet tat-22 t'Ottubru 2020 il-gudizzju gie trasfuz a favur tas-socjeta' Debono Projects Limited stante li fil-mori tal-kawza s-socjeta' rikorrenti xtrat u akkwistat l-ishma tal-atturi kollha fil-kawza.

vs

B'digriet tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju tas-sena elfejn u dsatax (2019) l-Avukat Dottor Kevin Mompalao gie nominat bhala kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-imsiefra Elizabeth Saliba

Il-Qorti;

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

1. Illi huma ko-proprjetarji tal-fond, ossia dar, bin-numru ufficjali sitta u hamsin (56), lokata fi sqaq pubbliku minghajr numru u minghajr isem, li jinfed ghal Triq l-Indipendenza, Xewkija, Ghawdex, inkluz gnien adjacent tal-kejl intier, inkluz il-kejl ta' taht il-bini ta' cirka seba' mija u sitta u erbghin metri kwadri (746 m.k.), bl-arja libera u bis-sottoswol, liema proprjeta' hija libera u franka, bil-pussess vakanti u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha;

2. Illi l-imsemmija proprjeta' ddevolviet fuq ir-rikorrenti permezz ta' wirt, u dan kif ser jigi spjegat ukoll waqt is-smiegh tar-rikors odjern, u ilha mizmuma in komun ghal iktar minn tliet (3) snin;

3. Illi l-istess proprjeta' kien ilha zmien twil maghluqa, tant illi l-istat taghha llum il-gurnata huwa wiehed dilapidat;

4. Illi r-rikorrenti sabu bejgh ta' din il-proprjeta', u sussegwentement dahlu f'konvenju nhar il-31 ta' Ottubru, 2018, liema konvenju juri wkoll l-ghadd ta' ishma nvoluti, kopja ta' liema qeghdha tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'A', liema konvenju gie estiz sal-wiehed u tletin ta' Marzu tas-sena kurrenti elfejn u dsatax (31.03.2019) (estensjoni hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'B', u dana sabiex il-kumpraturi prospettivi jakkwistaw l-intier tal-fond in kwistjoni versu l-prezz ta' tliet mitt elef Ewro (€300,000);

5. Illi r-rikorrenti ma humiex f'pozizzjoni illi jbieghu l-intier tal-proprjeta' li taghha huma ko-propjetarji stante illi l-konvenuta Elizabeth Saliba, li hija sidt ta' parti minn porzjon indiviz m'hijiex qed tawtorizza l-bejgh u ghalhekk ir-rikorrenti qed jipprevalixxu ruhhom mill-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta biex il-bejgh relattiv jigi approvat minn din l-Onorabbli Qorti.

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. Tawtorizza l-bejgh skont il-kundizzjonijiet indikati fuq il-konvenju imsemmi hawn fuq;

2. Tiffissa data, hin u lok fejn ghandu jigi ppubblikat l-istess kuntratt ta' bejgh;

3. Tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Anna Maria Mizzi halli tippubblika l-att pubbliku relattiv;

4. Tikkonferma lill-kuraturi deputati mahtura f'dawn il-proceduri sabiex jidhru fuq l-att pubbliku relattiv halli jirrapprezentaw l-interessi tal-imsiefra ntimata Elizabeth Saliba;

5. Taghti direzzjoni u tordna lin-Nutar Pubbliku nominat sabiex tiddepozita s-sehem spettanti lill-intimata li m'hijiex qed taccetta tali bejgh mir-rikavat tal-istess bejgh awtorizzat minn din l-Onorabbli Qorti.

   Dan kollu taht dawk il-provvedimenti li din l-istess Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

   Bl-ispejjez kollha kontra l-intimata ngunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-avukat Dr. Kevin Mompalao illi b'digriet tas-26 ta' Gunju 2019 gie nominat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-imsiefra Elizabeth Saliba illi eccepiet:

1. Illi fl-ewwel lok huwa jirrileva li mhux edott mill-fatti li taw lok ghal dan ir-rikors. Izda jixtieq jissolleva xi punti legali.

2. Preliminarjament n-nullita' tal-procedura odjerna stante illi l-istess procedura ma tikkonformax mar-rekwiziti ta' l-Artikolu 495A tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta, partikolarment ir-rekwiziti tassattivament mitluba mis-sub-inciz tnejn ta' l-istess artikolu.

3. Illi wkoll preliminarjament jidher illi l-konvenju esebit illum skada u ghalhekk ma fadalx interess guridiku li wiehed jimxi mal-istess konvenju.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-atturi jridu jgibu prova ta' kif iddevolviet l-eredita', ta' ricerki testamentarji, testmenti kif ukoll iridu jgibu prova illi d-dikjarazzjonijiet ta' trasferiment causa mortis tal-predecessuri fit-titolu li mietu sa ghaxar snin ilu saru debitament. Dan hu rekwizit mitlub tassativament mil-ligi.

5. Illi bla pregudizzju ghall-premess *ictu oculi* jidher illi l-prezz citat huwa wiehed baxx u ghalhekk ghandu jigi verifikat mill-Qorti skont il-ligi.

6. Illi l-eccipjenti nomine jirriserva illi jirrispondi ulterjorment wara li jaghmel kuntatt fl-esteru mal-persuna minnu rapprezentata.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat illi fis-seduta tal-11 ta' Dicembru, 2020, il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-seduta tad-29 ta' Jannar, 2021.

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:

[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

"...**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 ippubblikata 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 jkunu 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 :

"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]

---

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

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 fil-31 ta' Ottubru, 2018, liema konvenju gie debitament registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni fl-24 ta' Jannar, 2019[5].

Mill-konvenju jirrizulta li l-proprjeta' deskritta bhala *"…id-dar, fi stat delapidat, bin-numru ufficjali sitta u hamsin (56) fi sqaq pubbliku minghajr numru u minghajr isem, li jinfed fi Triq l-Indipendenza Xewkija, Ghawdex, inkluz gnien adjacenti bil-kejl intier inkluz il-kejl ta taht il-bini, ta circa seba mija u sitta u erbghin (746) metri kwadri, bl-arja libera u bis-sottoswol, fl-istat attwali taghha, bhala libera u franka minn cnus, pizijiet u servitu, bil-pussess vakant u bid-drittijiet u l-pretinenzi kollha taghha."*

Mill-konvenju jirrizulta li l-valur moghti lill- proprjeta' huwa ta' tliet mitt elf ewro (€300,000)[6]. Il-Qorti, fl-10 ta' Gunju, 2020 innominat lill-Perit Alexei Pace bhala perit tekniku u ordnatlu sabiex jaccedi fuq il-fond mertu tal-kawza u jaghmel valutazzjoni tal-proprjeta'. L-imsemmi perit ipprezenta u halef ir-rapport tieghu fit-8 ta' Ottubru, 2020. Huwa jiddeskrivi l-proprjeta' bhala *"…numru ta kmamar,, uhud fi stat deilapidat, kif ukoll gardina adjacenti fil-lokalita tax-Xewkija."* Skont il-perit tekniku l-proprjeta' bhala wahda libera u franka ghandha valur ta' tliet mija u ghaxart elef ewro (€310,000).

Dan ifisser li bejn il-valutazzjoni tal-perit nominat mill-Qorti u l-prezz indikat fil-konvenju hemm differenza ta' ghaxart elef ewro (€10,000). 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

[5] A fol 8 tal-process
[6] A fol 13 tal-process

jkun assikurat ghaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda proprjetarju".[7]

Ikkunsidrat.

L-ewwelnett il-Qorti ser tghaddi sabiex tevalwa l-eccezzjonijiet sollevati mill-kuratur deputat Dr. Kevin Mompalao. Il-Qorti tinnota li fis-seduta ta' l-10 ta Gunju, 2020, il-kuratur deputat irrinunzja ghat-tieni u r-raba eccezzjonijiet tieghu, u ghalhekk il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghhom.

Rigward it-tielet eccezzjoni u cioe' li l-konvenju skada, il-Qorti tinnota li huwa minnu li t-teminu tal-konvenju gie estiz sal-31ta' Marzu, 2019 pero' huwa fatt ukoll li l-partijiet qablu li l-konvenju ghandu jkun soggett ghall-otteniment tal-awtorizazzjoni tal-Qorti ai termini ta' l-Artikolu 495A li hija l-procedura f'din il-kawza. Dan ifisser li l-konvenju ghadu fis-sehh u ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi respinta.

Fil-konfront tar-raba eccezzjoni, kif gia kkunsidrat aktar 'il fuq il-prezz li wasal ghalih il-perit innominat mill-Qorti, jaccedi dak miftiehem fil-konvenju u di piu' li l-kumpratur accetta[8] li jhallas dak il-prezz hekk stabbilit u ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi respinta wkoll.

Fid-dawl tal-fatt 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-konvenji esebiti.

DECIDE.

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

---

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

[8] A fol 250 tal-process

A) **Tilqa' l-ewwel talba. Tiddikjara illi l-prezz ta' tliet mija u ghaxar elef ewro (€310,000), huwa gust u xieraq. Tiddikjara wkoll li l-pattijiet u l-kundizzjonijiet hekk kif indikati fil-konvenju tal-31 ta' Ottubru, 2018, kif estiz fil-31 ta Jannar 2019, ghandhom japplikaw ghall-bejgh finali ;**

B) **Tilqa' t-tieni talba. Filwaqt li tapprova l-bejgh propost, tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh anke ghal dak illi jirrigwarda l-kwota ta' parti minn ghoxrin (1/20) indiviz spettanti lill-konvenuta Elisabeth Saliba, liema publikazzjoni ghandha ssir minn Nutar Pubbliku Dottor Anna Maria Mizzi nhar il-15 ta' Frar, 2021, fit-tlieta ta' wara nofs inhar (15:00) fil-binja tal-Qorti Ghawdex. Tahtar lill-Avukat Dottor Kevin Mompalao sabiex jidher bhala kuratur fuq l-att finali tal-bejgh fuq riferit, f'isem u ghan-nom l-assenti Elisabeth Saliba jew kull parti ohra li jkollha nteress, li tonqos milli tidher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.**

C) **Tordna lin-Nutar Dottor Anna Maria Mizzi sabiex tiddepozita sehem il-konvenuta Elisabeth Saliba fir-Registru tal-Qorti fi zmien xahar mill-publikazzjoni tal-kuntratt finali.**

L-Ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu mill-partijiet skont is-sehem taghhom mill-proprjeta'.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Magistrat.

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur