QORTI CIVILI PRIM' AWLA

S.T.O. IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 6 ta' Ottubru, 2021

Numru 10

Rikors Nru. 31/2018

Joseph Saydon, Gerard Saydon, Catherine Saydon, Joan Busuttil u Salvina Saydon u b'digriet tat-3 ta' Dicembru 2018 stante l-mewt ta' Salvina Saydon fil-mori tal-kawza, il-gudizzju f'isimha gie trasfuz ghal fuq isem il-werriet taghha Joseph Zarb

vs

Avukat Dr Joseph Ellis u Prokuratur Legali Jean Pierre Busuttil li b'digiret tal-4 ta' April 2018 gew nominati bhala kuraturi sabiex jidhru u jiddefendu fl-interess tal-assenti intimata Mary Anne Elsdon u b'digriet tat-3 ta' Lulju 2018 gew estromessi l-kuraturi deputati li minflokhom assuma l-atti Christian Elsdon bhala mandatarju specjali ta' Mary Anne Elsdon

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-atturi tal-10 ta' Jannar, 2018 li jghid hekk:

1. Il-partijiet huma komproprjetarji flimkien f'ishma indivizi tal-porzjon art tal-kejl ta' circa hamsin metru kwadru ($50m^2$), gewwa l-Ibrag, li ghandha l-access taghha fi Triq l-Istasija, jikkonfina mit-Tramuntana bi Triq l-Istasija u Triq il-Kwarta, min-Nofsinhar bi proprjeta ta' MV Trust, mill-Punent bi proprjeta ta' Claudio Muscat u mill-Lvant bi proprjeta tar-rikorrenti stess. liema art hija maghrufa bhala "Ta' San Nicola", fid-distrett ta' "Tal-Franciz", gewwa l-Ibrag, limiti ta' Birkirkara Malta, moghtija lilhom b'wirt skont l-ahhar xewqat rispettivi ta' Carmelo Saydon, Paul Saydon, u Vincenza Borg nee Saydon (it-testmenti qeghdin jigu esebiti u immarkat bhala Dok. 'A', 'B', 'C', u 'D').

2. Dan il-fond jappartjeni kwantu ghal:
Joseph Saydon (K.I. nru. 259359(M)) - 17.50% [6.25% (eredita ta' Carmelo Saydon) + 6.25% (eredita ta' Paul Saydon) + 5% (eredita ta' Vincenza Borg nee Saydon]

Gerard Saydon (K.I. nru. 266(M)) - 17.50% [6.25% (eredita ta' Carmelo Saydon) + 6.25% (eredita ta' Paul Saydon) + 5% (eredita ta' Vincenza Borg nee Saydon)]

Catherine Saydon (K.I. nru. 380062(M)) - 11.25% [6.25% (eredita ta' Paul Saydon) + 5% (eredità ta' Vincenza Borg nee Saydon)]

Joan Busuttil (K.I. nru. 560955(M) - 17.50% [6.25% (eredita ta' Carmelo Saydon) + 6.25% (eredita ta' Paul Saydon) + 5% (eredita ta' Vincenza Borg nee Saydon)]

Salvina Saydon (K.I. nru. 39628(M)) - 25.00% [25% (eredita ta' Salvatore Saydon)]

3. Flimkien, ir-rikorrenti huma komproprjetarji ta' 88.75%, u cioe aktar min-nofs mitlub mill-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. -Lintimata ghandha biss l-bqija ta' 11.25% [6.25% (eredita ta' Carmelo Saydon) + 5% (eredita tas Vincenza Borg nee Saydon)].

4. Il-komproprjeta ilha fis-sehh ta' lanqas mill-mewt ta' missier l-imsemmija Carmelo, Paul u Salvatore Saydon, li kien miet aktar minn hamsa u sebghin sena ilu.

5. Ir-rikorrenti ma jridux jibqghu aktar komproprjetarji in komun mal-intimata Mary Anne Elsdon (Passaport Malti nru. 1069020). Minhabba li l-partijiet ilhom f'dan l-istat ta' komproprjeta ghal aktar minn tliet snin, ir-rikorrenti qeghdin iressqu talba taht l-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi sabu l-bejgh ta' din il-proprjeta; fil-fatt b'konvenju datat 14 ta' Dicembru 2017 (Dok. 'E'), ir-rikorrenti obbligaw ruhhom flimkien li jbieghu, jittrasferixxu u jassenjaw din il-proprjeta ghall-prezz ta' sittin elf euro (€60,000), prezz li fil-fehma tal-esponenti huwa gust u reali - soggett naturalment ghall-ksib tal-permess ta' din l-Onorabbli Qorti, fost kundizzjonijiet ohra. Konsegwentement huma jixtiequ li din l-Onorabbli Qorti tordna l-esekuzzjoni tal-istess konvenju bil-bejgh tal-proprjeta hawn fuq imsemmija fl-intier taghha, hekk kif mahsub fl-artikolu 495 A.

7. Ir-rikorrenti qieghdin jannettu d-dikjarazzjoni taghhom u prospett li juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed minnhom ghandu (Dok. 'F' u ‘G’).

8. Dan il-bejgh ma huwiex ta' pregudizzju ghall-intimata stante li l-prezz tal-bejgh huwa dak gust u reali skont is-suq.

9. Ghalhekk jezistu l-elementi kollha mitluba mill-artikolu 495A biex din l-Onorabbli Qorti tkun tista' tawtorizza l-bejgh.

Ghaldaqstant, tghid l-intimata, ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni u/jew ordni meqjusa necessarja:

1. Tordna l-bejgh tal-proprjeta ossia l-porzjon art tal-kejl ta' circa hamsin metru kwadru (50m^2), gewwa l-Ibrag, li ghandha l-access taghha fi Triq l-Istasija, jikkonfina mit-Tramuntana bi Triq I-Istasija u Triq il-Kwarta, min-Nofsinhar bi proprjeta ta' MV Trust, mill-Punent bi proprjeta ta' Claudio Muscat u mill-Lvant bi proprjeta tar-rikorrenti stess, liema art hija maghrufa bhala "Ta' San Nicola", fid-distrett ta' "Tal-Franciz", gewwa l-Ibrag, limiti ta' Birkirkara Malta, kif deskritta fil-konvenju tal-14 ta' Dicembru 2017, taht il-kundizzjonijiet u l-pattijiet hemm hekk mifthema u/jew taht dawk il-kundizzjonijiet li joghgobha timponi din I-Onorabbli Qorti;

2. Tordna lir-Registratur tal-Qorti jippubblika kopja tar-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'Gazzetta Lokali ta' kuljum;

3. Tinnomina lin-Nutar Dottor Rosalyn Aquilina, jew nutar iehor, sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment opportun u kwalunkwe att iehor necessarju jew accessorju ghall-istess;

4. Tistabbilixxi jum. hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun;

5. Tahtar kuratur/i sabiex jidher/jidhru flok l-eventwali kontumaci;

6. Taghti dawk I-ordnijiet meqjusa necessarji u opportuni skont ic-cirkostanzi.

BI-ispejjez u bl-imghax (fejn applikabbli) kontra l-intimata, li hija ingunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-kuraturi deputati li tghid hekk:

Illi fl-ewwel lok, peress illi l-atturi ma pprezentawx id-dikjarazzjoni rekwizita ai termini tal-Artikolu 495(A)(2) tal-Kap. 16, din l-azzjoni ghandha tigi meqjusa bhala irritwali u ghaldaqstant nulla u bla effett u t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez ghar-rikorrenti.

Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi huma mehtiega jressqu prova illi Gerald Saydon (K.I. 266M) kien tabilhaqq awtorizat illi jiddikjara f’isem ir-rikorrenti komproprjetarji kemm illi dawn jaqblu li jsir il-bejgh tal-fond mertu ta' din il-kawza hekk kif jidher fid-'Dikjarazzjoni tar-Rikorrenti' allegat bhala 'Dok. 'F' mar-rikors promotur kif ukoll illi dawn il-kompropjetarji jaqblu mal-korrispettiv ghal dan il-bejgh kif jidher fil-'Prospett tar-Rikorrenti' allegat bhala 'Dok. G' mal-istess rikors promotur u dan peress illi tali awtorizazzjoni ma tirrizultax mill-atti.

Illi fit-tielet lok, u subordinatament ghal-premess, il-konvenuti fil-kwalita taghhom ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Mary Anne Elsdon mhumiex prezentement edotti mill-fatti li taw lok ghal dina l-kawza u ghaldaqstant, jirriservaw illi jdahhlu eccezzjonijiet ulterjuri aktar 'il quddiem.

Illi in oltre, peress illi l-atturi naqsu illi jaghtu indikazzjoni xierqa tal-indirizz tal-assenti, mhuwiex possibbli li l-esponenti noe jikkuntattjawha.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

B'eccezzjonijiet ulterjuri ta' Christian Elsdon nominee inghad hekk:

1. The untimely nature of the following lawsuit, in that although the plaintiffs were communicating with the defendant (just a few months before) they still signed a promise of sale agreement dated the 14th December 2017 without the knowledge and consent of the defendant and without any judicial interpellation of whatever form towards the defendant and therefore the defendant should not suffer any costs;

2. The nullity of the application in that the plaintiffs did not indicate the date on which the co-ownership arose and the circumstances thereof (especially when there are a number of co-owners), which is an ad validitatem requirement under article 495A sub-article 2.

3. As per the will of the late Carmelo Saydon (K.I. 300326M) dated the 24th April 2012 (marked and attached as Doc. BJV1), which regulates all his movable and immovable property, if anyone of the heirs or legatees mentioned in said will tries to attack said will, said individual would lose the rights granted by said will as per clause 9. In this case the defendant has evidence to this effect showing that the plaintiffs attacked the validity of this will or did not deem this to be the will that should be regulating them.

4. Without prejudice to the previous pleas, the defendant requests proof of the breakdown of the percentages of the shares indicated a fol. 26.

5. The defendant requests that an independent architect is appointed by this Honourable Court to give an independent valuation of the property merits of the case.

6. The above is being done without prejudice to any of the rights of the defendant noe in the contestation of these proceedings and without prejudice to any other claims that may arise in her favour or against her.

With costs.

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 legali ghal kaz il-Qorti ser tezamina issa numru ta’ eccezzjonijiet preliminari qabel tqis il-mertu tal-azzjoni. Gew prezentati diversi eccezzjonijiet mill-kuraturi deputati u wara mid-difensur tal-konvenuta kif rapprezentata minn binha.

Rigward l-eccezzjoni tan-nullita tal-att promotur mqajma peress illi ma saritx id-dikjarazzjoni a bazi tal-artikolu 495(A)(2), din il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni ma fihiex mertu. Fl-ewwel lok in-nullita a bazi ta’ dan l-artikolu mhix kontemplata meta hemm nuqqas kif rikjest bl-istess artikolu. L-artikolu 789 tal-Kap. 12 jaghti lok ghal nullita meta din hi espressament dikjarata fil-ligi, li mhix fil-kaz tal-artikolu 495(A). In oltre avolja l-istess artikolu 789 tal-Kap. 12 jikkontempla n-nullita anki jekk mhix espressament dikjarata fil-ligi, meta jkun hemm pregudizzju irrimedjabbli, f’dan il-kaz ma hemm ebda pregudizzju irrimedjabbli meta wiehed iqis li mar-rikors promotur saru kemm id-dikjarazzjoni, prospett u data fis-sens wiesa li l-koproprjeta ilha tezisti ghal aktar minn tlett snin (ara fol. 25 u 26 tal-process) u in oltre l-istess atturi fil-mori tal-proceduri ipprezentataw prospett dettaljat ferm tal-provenjenza, ishma u tul ta’ zmien kemm il-familja ilha fi koproprjeta (fol. 146 et seq. tal-process) liema prospett mhux qed jigi kontestat fil-mertu mill-konvenut.
Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Rigward l-eccezzjoni li fid-dikjarazzjoni a fol. 20 tal-process jidher biss li Gerald Saydon iffirma d-dikjarazzjoni ta’ qbil ghal bejgh f’ismu u isem l-atturi l-ohra bla ma ngiebet prova tal-mandat, jibda biex jinghad li mandat jista’ jkun verbali, il-kawza saret mill-atturi kollha ghal fini ta’ dak dikjarat fid-dikjarazzjoni a fol. 20 tal-process u biex zgur ma jkun hemm ebda dubju fl-affidavit tal-atturi a fol. 146 et seq. tal-process, hemm dikjarazzjoni iffirmata mill-atturi kollha li jaqblu mal-bejgh skont il-konvenju minnhom iffirmat.
Ghalhekk din l-eccezzjoni wkoll qed tigi michuda.

Rigward l-eccezzjoni li l-atturi ma osservawx it-testment ta’ Carmelo Saydon tal-24 ta’ April 2012 u ghalhekk ma jistghux jibbenefikaw minnu u fil-fatt saret kawza mill-konvenuta a bazi ta’ din l-allegazzjoni, din il-Qorti diversament preseduta gia

ippronunzjat ruhha meta cahdet talba ghas-sospenzjoni ta' din il-kawza pendenti l-kawza l-ohra. Mandankollu qua eccezzjoni, din il-Qorti ma tistax tidhol fil-mertu ta' talba simili li trid issir fi procedura ad hoc, kif fil-fatt sar, u s-sentenza qed tigi moghtija llum fejn it-talbiet ta' Mary Anne Elsdon gew michuda. Ghalhekk din il-kawza tista' tissokta, billi t-testment imsemmi gia dikjarat validu u vigenti u l-eredi jistghu imexxu biex jaqsmu l-proprjeta komuni jew kif qed jintalab f'din il-kawza, il-bejgh ta' proprjeta in komun a bazi tal-artikolu 495A tal-Kap. 12.
Ghalhekk fic-cirkostanzi il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' din l-eccezzjoni f'dawn il-proceduri specifici.

Rigward l-eccezzjoni li l-atturi iffirmaw il-konvenju bla konoxxenza jew kunsens tal-konvenuti, jidher li gia kien sar konvenju iehor fl-2014 li pero ma wassalx biex isir il-kuntratt minhabba nuqqas ta' koperazzjoni mill-konvenuta (ara xiehda ta' Nutar Rosalyn Aquillina, fol. 162 et seq. tal-process). Il-fatt li sar dan il-konvenju bla kunsens tal-konvenuta ma jirrendix il-procedura fallaci. Kien ikollha ragun il-konvenuta rigward il-kap tal-ispejjez kieku uriet li kienet kuntenta bil-konvenju prezenti u ma inghatatx l-opportunita li tesprimi din ix-xewqa u minflok saret il-kawza. Din il-prova ma saritx anzi intalbet nomina ta' espert tekniku u ghalhekk din l-eccezzjoni ma jista' jkollha ebda effett fuq id-decizjoni ta' din il-Qorti rigward il-mertu jew l-ispejjez tal-kawza.

Mertu

Fil-mertu din il-Qorti tqis illi l-atturi ghamlu l-provi kollha formali u procedurali mehtiega skont ix-xiehda u dokumenti ezawrjenti minnhom esebiti. L-atturi ipprezentaw dokumenti dwar il-provenjenza, arblu, ishma tal-partijiet u it-tul ta' zmien tal-koproprjeta. Jirrizulta li l-maggoranza tal-ishma jridu jbieghu u sar konvenju fl-14 ta' Dicembru 2017 ghal bejgh tal-proprjeta liema konvenju ghadu vigenti.

Jibqa' li jigi kunsidrat jekk il-valur kontrattat fil-konvenju tal-2017 hux wiehed gust fic-cirkostanzi u li bih il-konvenuta mhux ser tigi pregudikata serjament. Il-prezz tal-bejgh hu ta' €60,000 mentri l-valur stmat mill-perit tekniku Mario Axisa hu ta' €62,500. Din id-differenza hi wahda negligibbli meta tqis l-ishma tal-partijiet. In oltre kif intqal fl-istess rapport u l-affidavit tal-atturi, din il-porzjoni art mhix zviluppabbli

b'mod kummercjalment vjabbli u qed tinxtara mis-sid tal-proprjeta li ghandu l-gnien tieghu jmiss maghha kif del resto issuggerixxa l-perit tekniku bhala l-uniku mod li din il-porzjoni art tista' tinbiegh. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti ma jirrizultax xi raguni valida li ghaliha tqis li dan il-konvenju ma ghandux jissarraf f'kuntratt finali ta' bejgh ghax huwa vantagguz ghal kulhadd.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti fil-waqt li tichad l-eccezzjoni tan-nullita tal-att promotur, tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tal-konvenuta; tilqa' t-talbiet attrici kif deciz hawn taht, u tordna il-bejgh tal-proprjeta msemmija fl-ewwel talba skont il-konvenju redatt min Nutar Dottor Rosalyn Aquilina ghal prezz ta' sittin elf ewro (€60,000) kif indikat fl-istess konvenju u dan skont il-kondizzjonijiet tal-konvenju entro t-terminu tal-istess. L-att finali inkluz kull formalita ohra necessarja sabiex issehh il-pubblikazzjoni, ghandu jigi pubblikat minn Nutar Dottor Rosalyn Aquilina. Il-Qorti qed tinnomina lil Dr Kevin Camilleri Xuereb bhala kuratur nominat mill-Qorti li ghandu jidher fuq l-att finali ghas-sehem tal-konvenuta u jiffirma kull dikjarazzjoni necessarja sabiex isehh il-bejgh fil-kuntumacja tal-mandatarju Christian Elsdon li qed jirraprezenta lil konvenuta Mary Anne Elsdon.

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.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur