QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Nru: 189/2020MH

Illum, 15 ta' Diċembru 2021

Ismijiet:

Victoria Pisani (ID 931044M); Maria Dolores Camilleri (ID 141650M); Anna Maria Agius (ID 479955M); Mario Vella (ID 666152M); James Fenech (ID 183973M); Dorothy Fenech (ID 78868M) li qed tidher f'isimha proprio u għan-nom u in rappreżentanza ta' Salvina Agius (Passaport Awstraljan Numru PA 6050871) assenti minn dawn il-Gżejjer hekk kif debitament awtorizzata bis-saħħa ta' prokura datata 6 ta' Novembru 2017

-vs-

L-Avukat Dr Christopher Chircop u l-PL Nicolette Aquilina maħtura b'digriet tat-3 ta' Lulju, 2020 nominati bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil Maria Stella Micallef assenti minn dawn il-Gżejjer

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat:

Jesponu bir-rispett:

Illi r-rikorrenti, flimkien mal-intimata, huma komproprjetarji tad-dar bin-numru uffiċjali tmienja u erbgħin (48), Triq il-Mosta, ġià enumerata ħamsa u għoxrin (25), Saint John Street, Naxxar bl-arja libera tagħha u s-sottoswol, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha.

Illi l-esponenti huma flimkien it-titolari ta' sehem ta' tlettax minn erbatax-il parti indiviża (13/14) mill-imsemmija dar li kienet ġiet akkwistat minn John Mary Vella waqt iż-żwieġ tiegħu ma' Josephine nee' Cachia.

Illi l-intimata hija t-titolari ta' sehem ta' wieħed minn erbatax-il parti (1/14) indiviża mill-imsemmi fond.

Illi l-intimata Maria Stella Micallef hija l-wild tal-ewwel żwieġ tal-imsemmi John Mary Micallef ma' l-ewwel mara tiegħu, Maria Maddalena Vella xebba Spiteri li mietet qablu.

Illi l-esponenti Victoria Pisani, Maria Dolores Camilleri, Anna Maria Agius, Mario Vella u Salvina Agius huma lkoll ulied l-imsemmi John Mary Vella mit-tieni żwieġ tiegħu ma' Josephine Vella xebba Cachia.

Illi Josephine Vella mietet fit-28 ta' Frar 2010, filwaqt li John Mary Vella miet fis-26 ta' Ġunju 1969.

Illi l-esponenti Dorothy u James aħwa Fenech huma ulied Carmela Fenech, xebba Vella, illum mejta, li kienet bint l-imsemmi John Mary Vella.

Illi d-dar hawn fuq deskritta inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-istess dar.

Illi l-esponenti daħlu f'konvenju datat 5 ta' Ġunju 2019 (anness Dok. 'VP1') għall-bejgħ tal-imsemmija dar bil-prezz ta' €120,000 għall-intier, mil-liema somma il-kwota ta' €111,428 tispetta lill-esponenti, filwaqt li r-rimanenti ammont ta' €8,572 jispetta lill-intimata.

Illi l-esponenti jemmnu li dan il-prezz huwa wieħed ferm vantaġġjuż tenut kont tal-istat attwali tal-imsemmija dar u li l-intimata mhix ser tiġi preġudikata bl-istess bejgħ.

Illi l-intimata tgħix l-Awstralja u l-esponenti ma jafux l-indirizz tar-residenza tagħha u m'għandhomx mod kif jagħmlu kuntatt magħha.

Illi għalhekk l-esponenti kienu kostretti li jistitwixxu din il-proċedura.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. *Tawtorizza li jsir il-bejgħ, fil-qies tal-valur tal-ishma tal-komproprjetarji rispettivi, tad-dar bin-numru uffiċjali tmienja u erbgħin (48), Triq il-Mosta, ġià enumerata ħamsa u għoxrin (25), Saint John Street, Naxxar bl-arja libera tagħha u s-sottoswol, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, verso l-prezz globali ta' €120,000 għat-totalità, skond it-termini u kondizzjonijiet l-oħra stipulati fil-konvenju datat 5 ta' Ġunju 2019 (anness Dok. 'VP1').*

2. *Tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att notarili ta' trasferiment opportun.*

3. *Tinnomina lin-Nutar Dottor Nicolette Vella sabiex tippubblika l-att pubbliku relattiv u tinnomina kuraturi deputati, sabiex jirrappreżentaw lill-intimata kemm-il darba kellha tonqos milli tidher għall-att finali u sabiex iwettqu l-atti u l-formalitajiet meħtieġa sabiex ikun jista' jsir l-imsemmi kuntratt inkluż ukoll kwalsijasi applikazzjoni mad-Dipartiment tat-Taxxi u kif ukoll li jippubblikaw kwalsijasi dikjarazzjoni causa mortis meħtieġa għan-nom tal-intimata.*

Bl-ispejjeż.

Rat l-ewwel digriet tagħha datat 21 ta' Awwissu, 2020[1].

Rat ir-risposta ġuramentata:

Jesponu bir-rispett u jiddikjaraw bil-ġurament tagħhom:

1. *Illi huma r-rikorrenti li għandhom l-piż tal-prova u ċioe illi permezz tal-provi mressqa minnhom jridu jikkonvinċu lil dina Onorabbli Qorti illi l-allegazzjonijiet li l-istess rikorrenti qegħdin jagħmlu huma fondati.*
2. *Illi jeħtieġ li jiġi ppruvat li l-valur tal-bejgħ tal-propjeta' huwa wieħed reali u ġust.*
3. *Illi l-esponenti f'dan l-istadju jiddikjaraw li m'għandhomx konoxxenza tal-fatti ta' dan il-każ u għaldaqstant qegħdin jirriżervaw id-dritt li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri jekk huma jsiru konoxxenti ta' fatti relatati ma' dan il-każ.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

---

[1] Folio 113

Semgħet id-debita trattazzjonijiet.

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni mressqa ai terminu ta' l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta.

F'dan ir-rigward rat id-deċizjoni fl-ismijiet **Teresa sive Tessie Cassar u Evelyn Psaila vs Marina Ciarlo' u Daniela Cachia bħala kuraturi ta' Carmela sive Lina Ciarlo'**[2] fejn ġie spjegat dan dwat l-azzjoni odjerna:-
"Il-kondizzjonijiet li jistgħu jagħtu lok għal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subinċiżi huma s-segwenti:

1. *Il-komunjoni tal-ħaġa għal aktar minn għaxar snin bejn il-komproprjetarji kollha.*
2. *In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni għall-qsim tal-propjeta in kommun.*
3. *In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh ta' propjeta partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.*
4. *Ir-rieda tal-maggoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgh tal-istess proprjeta.*
5. *In-nuqqas ta' prejudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joggezzjonaw jekk il-bejgh tal-propjeta ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggoranza tal-komproprjetarji.*

Qari ta' dawn ir-rekwiżiti neċessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgħ juri illi din it-talba hi waħda ristretta bejn il-komproprjetarji ċioe bejn dawk li jridu l-bejgħ (il-maġġoranza skond il-qies tal-isħma) kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiża biex ma jintilifx ċans ta' bejgħ vantaġġjuż tal-istess proprjeta' fl-interita tagħha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew iżjed in komun mal-oħrajn u li m'għandhomx il-maġġornaza tal-isħma. Il-liġi ma tippostulax a priori n-neċessita li jkun sar konvenju ta' bejgħ. Għalkemm ma teskludix li l-maġġoranza tal-koproprjetarji jkunu daħlu f'konvenju pero tali konvenju ma jagħti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-isħma tal-minoranza riluttanti li jbiegħu jekk il-bejgħ tal-isħma tagħhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgħ ma jiġix sanċit mill-Qorti a bażi ta' talba taħt dan l-artikolu. Il-Qorti trid tevalwa biss, fost kondizzjonijiet oħra, jekk bejgħ kif postulat mill-maġġoranza hux ser ikun ta' preġudizzju gravi għal minoranza.

---

[2] Rikors Ġuramentat Nru. 279/2016 deċiża 21/02/2017

Il-bażi legali wara din it-talba li tinneċessita l-inklużjoni tal-proprjetarji kollha hi ċ-ċertezza li ordni ta' Qorti tikkreja bejn il-koproprjetarji kollha fuq proprjeta partikolari dwar il-bejgħ tagħha bil-kondizzjonijiet espliċiti li taħthom din il-proprjeta fl-intier tagħha għandha tinbiegħ, liema ordni tkun torbot lil komproprjetarji kollha." [3]

Rat ukoll id-dokumenti kollha esebiti mar-rikors ġuramentat biex b'hekk jiġu sodifatti r-rekwiżiti kollha neċċessarji kif stipulati *qua* formalita' ta' l-azzjoni ai terminu ta' l-artikolu 495A tal-Kap 16, ukoll dawk esebiti mar-rikors ġuramentat.[4]

Rat ukoll il-pubblikazzjoni fil-gazzetti ndikati[5] ukoll il-pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern.[6]

Ikkunsidrat:

L-għan ta' l-artikolu hawn adoperat ġie sew spjegat fic-ċitazzjoni ġurisprudenzjali suriferuta. Illi f'azzjoni ta' din il-ġeneru barra li tara lir-rekwiżiti kollha mitluba mill-liġi ġew onorati jinkombi fuq il-Qorti li tassigura lil parti injota jew dissendenti ma tkunx se tbati ebda preġudizzju gravi jekk il-bejgħ kif propost issir.

Biex tasal għal prezz ġust u b'hekk jiġi assigurat li ebda preġudizzju ma se jkun jiġi soffert kif ingħad, il-Qorti għaddiet biex tinnomina lil Perit arkitett Marie Louise Caruana Galea. L-espert imsemmi ikkonkludiet illi l-propjeta' *de quo* kienet tal-valur ġust ta' mija u għoxrin elf ewro, (€120,000).[7]

Għalkemm kif ingħad ftehim preliminari b'konvenju mhux neċessarju biex tirnexxi din l-azzjoni, ir-rikorrenti daħlu f'tali ftehim kif rifless fil-konvenju esebit mar-rikors ġuramentat.[8] Il-propjeta' in kwistjoni ġiet offruta u aċċettata għall-bejgħ versu l-prezz ta' mija u għoxrin elf ewro, allura l-istess valur li wasslet għalih il-perit tekniku.

Wara li l-Qorti fliet r-rapport tekniku tara illi m'hemmx raġuni għala hi m'għandix taqbel mal-prezz mogħti għall-propjeta' de quo.

---

[3] Emmendi bl-Att nru. XIV.2016, li llum jistipula kompropjeta' ta' tlett snin.

[4] Folio 4

[5] Folio 53 u 54

[6] Folio 57.

[7] Ara relazzjoni a folio 126

[8] Folio 6.

Konsegwentement qegħda taqta' u tiddeċidi billi:

Tawtorizza l-bejgħ, fil-qies tal-valur ta' isħma tal-kopropjetarji rispettivi, tad-dar bin-numru uffiċjali tmienja u erbgħin (48), Triq il-Mosta, ġia triq enumerata ħamsa u għoxrin (25), Saint John Street, Naxxar bl-arja libera tagħha u s-sottoswol, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, verso l-prezz globali ta' €120,000 għat-totalita', skont it-termini u kundizzjoniiet l-oħra kif stipulati fil-konvenju datat 5 ta' Ġunju, 2019, anness bħala Dok VP1.

In vista ta' dan tifissa l-jum tal-erbatax ta' Jannar, 2022 (14/01/2022) fil-ħin ta' 12:00pm biex fl-edifiċċju tal-Qorti biex jiġi ppubblikat l-att finali tat-trasferiment opportun.

Tinnomina għal dan l-iskop in-Nutar Dottor Nicolette Vella sabiex tippubblika l-att pubbliku realtiv u tinnomina l-kuraturi deputati ġia hawn fuq imsemmija u nominati sabiex jirrapreżentaw lil-intimata kemm il-darba din kellha tonqos milli tidher għall-att finali u sabiex iwettqu l-atti u l-formalitajiet kollha meħtieġa sabiex ikun jista' jsir l-imsemmi kuntratt inkluż ukoll kwalsiasi applikazzjoni mad-Dipartiment tat-Taxxi u kif ukoll jippubblikaw kwalsijasi dikjarazzjoni kawża mortis meħtieġa għan-nom ta' l-intimata.

Il-kuraturi għandhom ukoll jieħdu hsieb li jiddepożitaw is-sehem tal-flejjes tar-rappreżentant tagħhom taħt l-awtorita' ta' din il-Qorti biex tiġi eventwalment żbankata minn min juri d-dritt leġittimu għalihom.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż skont is-sehem tagħha fil-projeta' de quo.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.