QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (ĊARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 16 ta' Diċembru 2022

Rikors Ġuramentat numru: 25/2022 BS

Joseph Parnis; Josephine Parnis; Sylvia Briffa; l-istess Joseph Parnis qiegħed jidher ukoll f'isem l-imsefrin Marco Azzopardi, Mary Grace Azzopardi u Richard Joseph Azzopardi

-vs-

L-Avukat Dottor Deborah Camilleri li b'digriet tat-2 ta' Ġunju 2022 ġiet maħtura kuratur deputat sabiex tirrappreżenta lill-imsiefra Maria Victoria Parker

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. ILLI dan ir-rikors jirrigwarda l-propjetà ossia d-dar bi tliet (3) bibien bin-numri tmienja, disgħa, u għaxra (8, 9, u 10) fi Triq Pejpu, Ta' Kerċem, Għawdex liema propjetà hija aħjar murija bil-kulur aħmar fuq il-pjanta u *site plan* hawn annessa u mmarkata bħala Dok. A;

2. ILLI din il-propjetà kienet oriġinarjament tappartjeni lil Gregory Azzopardi u ċjoè missier ir-rikorrenti Josephine Parnis u Sylvia Briffa u tal-intimata Maria Victoria Parker u n-nannu tar-rikorrenti l-oħra;

3. ILLI l-imsemmi Gregory Azzopardi kellu sitt (6) itfal u ċjoè r-rikorrenti Josephine Parnis, Sylvia Briffa u Maria Victoria Parker, kif ukoll Michael Azzopardi, Louis Azzopardi u Grazia Azzopardi;

4. ILLI lill-imsemmi Michael Azzopardi ssopravivieh ibnu r-rikorrenti Richard Joseph Azzopardi filwaqt li lill-imsemmija Louis Azzpardi ssoppravvivewh iż-żewġt (2) uliedu r-rikorrenti Marco Azzopardi u Mary Grace Azzopardi;

5. ILLI Grazia Azzopardi ħalliet bħala eredi universali tagħha lir-rikorrenti Joseph Parnis u ċjoè n-neputi tagħha;

6. ILLI għalhekk il-propjetà in kwistjoni tappartjeni in kwantu għal ħames sesti (5/6) lir-rikorrenti b'mod indiviż bejniethom filwaqt li s-sest (1/6) indiviż rimanenti jappartjeni lill-intimata Maria Victoria Parker;

7. ILLI r-rikorrenti għamlu diversi tentattivi sabiex ikunu jistgħu joffru din il-propjetà għall-bejgħ u dan permezz ta' diversi komunikazzjoni mal-intimata, iżda dan kollu mingħajr ebda frott;

8. ILLI bis-saħħa ta' skrittura privata tat-tletin (30) ta' Diċembru, tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), kopja ta' liema tinsab hawn annessa bħala Dok. B, ir-rikorrenti flimkien obbligaw irwieħhom li jbigħu l-propjetà hawn fuq imsemmija skont il-pattijiet u kundizzjonijiet kontenuti fl-istess konvenju;

9. ILLI dan il-konvenju ġie debitament irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala Dok. C;

10. ILLI r-rikorrenti anke ottjenew stima mingħand Perit Arkitett u Inġinier Ċivili, Perit Deborah Busuttil, li għamlet stima tal-propjetà de quo u stmat l-valur attwali intier tal-propjetà fl-ammont ta' mitejn u sitta u tmenin elf Euro (€286,000) hekk kif jidher mill-istima hawn annessa u mmarkata bħala Dok. D;

11. ILLI l-elenku tal-porzjonijiet relattivi għall-propjetà in kwistjoni jinsabu fil-partita hawn annessa u mmarkata bħala Dok. E;

12. ILLI l-intimata għalhekk hija propjetarja fil-kwota ta' sest (⅙) indiviż tal-propjetà *de quo*, filwaqt illi r-rikorrenti huma propjetarji tar-rimanenti ħames kwinti (⅚) indiviżi kif spjegat hawn fuq.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Taħtar kuratur/i deputat/i sabiex jirrappreżenta/w lill-imsiefra Maria Victoria Parker prevja l-ħruġ tas-soliti bandi illi għandhom jiġu notifikati skont il-Liġi;

2. Tordna l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta oħra lokali ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. XVI tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti għall-bejgħ tal-propjetà hawn fuq deskritta huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tar-rimanenti parti waħda indiviża minn sitta (⅙) partijiet indiviżi mill-imsemmija immobbli, prevja, okkorrendo, li l-fond jiġi stmat minn perit arkitett u inginier ċivili;

4. Finalment tapprova l-bejgħ propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ anke għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimata, f'jum, ħin, u lok illi jiġu għalhekk iffissati u taħtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Sam Abela sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' kuratur/i deputat/i sabiex jirrapreżenta/w lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Deborah Camilleri bħala kuratur deputat sabiex tirrappreżenta lill-imsiefra Maria Victoria Parker illi eċċepiet:

i. ILLI preliminarjament trid tiġi stabbilita l-konsistenza tal-kwoti u tal-persuni li għandhom sehem mill-fond mertu ta' din il-kawża kif ukoll jekk il-prezz propost jirriflettix il-valur ġust u reali tal-propjetà;

ii. ILLI prelimianrjament ukoll minn dak espost fil-premessi tal-istess rikors ġuramentat u tal- dokumenti li hemm annessi miegħu, l-esponenti ma hijiex f'posizzjoni [sic] li tara jekk jissussistux l-elementi kollha li titlob il-Liġi sabiex tirnexxi azzjoni bħal din a bażi tal-artiklu 495 A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

iii. ILLI l-esponenti mhix edotta mill-fatti li taw lok għal din il-kawża u għaldaqstant ma hijiex f'posizzjoni [sic] li tissolleva l-eċċezzjonijiet kollha applikabbli skond [sic] il-Liġi. Għalhekk q[i]egħda tirriserva illi tippreżenta risposta ġuramentata ulterjuri jekk u meta hija tkun fil-pussess tal-informazzjoni kollha mertu tal-każ u meta jirnexxielha tagħmel kuntatt mal-assistita tagħha. Jidher ukoll illi l-atturi għandhom kuntatt mal-istess Maria Victoria Parker hekk kif jirriżulta mis-sitt premessa tar-rikors ġuramentat iżda għażlu li jmorru direttament għar-rikors ġuramentat minflok interpellawha b'ittra uffiċċjali [sic] u għalhekk ma tħossx illi l-konvenuta għandha tbati xi spejjeż minn din il-proċedura.

Salvi u [i]mpreġudikati eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Il-Qorti;

Fliet l-atti u d-dokumenti kollha annessi mar-rikors tal-atturi;

Rat li b'digriet tat-2 ta' Ġunju, 2022 inħatret Dr Deborah Camilleri bħala kuratur sabiex tirrappreżenta lill-imsiefra Maria Victoria Parker;

Rat in-nota tal-atturi ppreżentata fil-25 ta' Ottubru, 2022;

Rat in-nota bid-dokumenti annessi ppreżentata minn Dr. Deborah Camilleri fis-27 ta' Ottubru, 2022;

Rat ir-rapport tal-Perit minnha nominat Alexei Pace ppreżentat fis-07 ta Novembru, 2022;

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Novembru, 2022;

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tal-25 ta' Novembru, 2022;

Rat li fl-istess seduta l-kawża ġiet differita għas-sentenza tal-lum;

Ikkunsidrat:

Permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu l-Qorti sabiex tawtorizza il-bejgħ tal-propjetà ossia d-dar bi tliet (3) bibien bin-numri 8, 9 u 10 li tinsab fi Triq Pejpu, Ta' Kerċem. Jgħidu li l-partijiet għandhom sehem indiviż tal-propjetà u li llum hemm konvenju ma' terz li lest li jixtri din il-propjetà u li l-konvenju ġie anke debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi. Jispjegaw illi l-prezz miftiehem huwa dak ta' mitejn u sitta u tmenin elf ewro (€286,000). Jgħidu li huma għandhom ħamsa minn sitta (5/6) indiviż mill-propjetà mentri l-konvenuta Parker għandha wieħed minn sitta (1/6) indiviż. Jisħqu li minkejja li għamlu diversi attentati sabiex jikkommunikaw mas-sid l-oħra, konvenuta fil-kawża odjerna, l-isforzi tagħhom kienu għalxejn u għalhekk kellhom jirrikorru għal din il-kawża.

Wara li ġew ippublikati s-soliti bandi u saru d-debiti pubblikazzjonijiet ġiet nominata Dr Deborah Camilleri bħala kuratur deputat sabiex tirrappreżenta lill-konvenuta assenti. Din il-kuratriċi ppreżentat r-risposta tagħha. Għalhekk fid-dawl ta' dan il-Qorti tqis l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi bħala eżawriti u ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

Ikkunsidrat:

L-atturi kopropjetarji odjerni għażlu speċifikatament li jibnu din il-kawża fuq id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jippreżenta deroga għad-dritt ta' komproprjetarju fil-minoranza li jkun qed jopponi l-bejgħ ta' proprjetà waħda in komunjoni ma' oħrajn, inkluż sehmu anki jekk tifforma parti minn ereditа̀ indiviża.

Billi tali azzjoni hija ta' natura eċċezzjonali, għandha tiġi eżerċitata biss fil-parametri akkordati mill-istess Artikolu. Skont id-dispożizzjoni msemmija, il-prerekwiżiti għal din l-azzjoni huma s-segwenti:

1. Il-ħaġa tkun miżmuma in komunjoni bejn il-partijiet kollha fil-kawża għal aktar minn tliet (3) snin;

2. Ma jkunx hemm l-ebda azzjoni għall-qsim tal-propjetà in komun;

3. Irid jkun hemm nuqqas ta' ftehim bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ tal-propjetà mertu tal-kawża;

4. Ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-istess proprjetà;

5. In-nuqqas ta' preġudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joġġezzjonaw jekk il-bejgħ tal-proprjetà ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maġġoranza tal-komproprjetarji.

F'din il-proċedura, il-Qorti tingħata s-setgħa li tawtorizza l-bejgħ u trasferiment, minkejja li ma jkunx ingħata l-kunsens mill-kompropjetarju dissident, però dan diment li bil-bejgħ jew trasferiment ma tkunx se ssir ħsara lill-interessi tad-dissident.

Irid jingħad ukoll li l-liġi trid li l-partijiet li jistgħu jibbenefikaw minn din il-proċedura speċjali jkunu sidien u mhux biss werrieta komuni. Barra minn hekk il-mira ta' din it-tip ta' azzjoni huwa li ma jintilifx ċans ta' bejgħ vantaġġjuż tal-istess proprjetà fl-interità tagħha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew iżjed in komun mal-oħrajn u li ma għandhomx il-maġġoranza tal-ishma.

Ma mhux meħtieġ illi l-atturi jkunu daħlu f'konvenju max-xerrej prospettiv. Irid jiġi enfasizzat li fil-każ li jkun sar konvenju, dan ma jagħti ebda dritt lix-xerrej prospettiv fuq l-ishma tal-kompropjetarji dissidenti. Jekk xejn sta għal Qorti li tiddeċiedi jekk il-bejgħ prospettat hux ser jirreka preġudizzju gravi lill-minoranza.

Intant l-Artikolu 495A(2) tal-Kap. 16 jipprovdi s-segwenti:

"(2) 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-kondizzjonijietli 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.

(3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ kif ukoll lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed ta' kuljum.

(4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti."

Il-Qorti fliet id-dokumenti annessi mar-rikors promotur. Tinnota li r-rikors ġie debitament maħluf mill-attur Joseph Parnis. Rat ukoll li fir-rikors dan l-attur qed jikkonferma bil-ġurament tiegħu l-ishma li għandhom il-partijiet fil-kawża mill-propjetà in kwistjoni kif ukoll qed jiddikjara li għalkemm saru tentattivi sabiex jaslu għal ftehim mal-konvenuta dawn it-tentattivi ma ħallewx frott. Rat ukoll il-prospett tal-ishma li ġie anness mar-rikors promotur.

Rat ukoll illi fil-konvenju l-prezz tal-fond maqbul ma terzi huwa dak ta' mitejn u sitta u tmenin elf ewro (€286,000). Din il-Qorti fliet ukoll il-kundizzjonijiet fl-istess wiegħda ta' bejgħ.

Irid jingħad illi "*Il-liġi titlob li, fil-qies ta' preġudizzju bħal dak, il-Qorti għandha tiżen kull fattur rilevanti magħdud ilvalur tal-proprjeta' u l-prezz tal-bejgħ. Minn kliem il-liġi, allura, joħroġ ċar li l-prezz li jkun miftiehem huwa biss waħda minn għadd ta' ċirkostanzi li Qorti tista' tqis biex tara jekk il-parti intimata hijiex jew le se ġġarrab preġudizzju li kieku l-bejgħ awtoriżżat ikollu jsir. X'aktarx li, minħabba n-natura partikolari tal-proċedura taħt l-artikolu 495A, il-prezz miftiehem ikun l-aktar kwestjoni li tnissel in-nuqqas ta' qbil bejn il-*

komproprjetarji: imma l-prezz mhuwiex il-kejl waħdieni li l-liġi tirreferi għalih, għaliex kieku l-kliem tal-liġi kien ikun mod ieħor.

Kemm hu hekk, jidher li l-Qrati qiesu bħala preġudizzju gravi kundizzjonijiet f'konvenju li kienu jwarrbu l-għoti tal-garanzija tal-paċifiku pussess jew l-għoti ta' garanzija li l-ġid għandu l-permessi kollha tal-bini meta dan ma kienx il-każ;

Illi għar-rigward tal-preġudizzju serju jew gravi minħabba l-bejgħ li jkun se jsir, dan irid ikun ta' sura tali li jkun manifestament inikwu għall-parti mġarrba. Madankollu, biex Qorti tiddeċiedi jekk tilqax jew le talba għall-bejgħ ma huwiex biżżejjed li l-parti intimata tressaq stejjem li juru differenza fil-valur tal-proprjeta' fejn id-differenza fil-valur bejn il-prezz miftiehem u l-valur fl-istima tkun relattivament żgħira. Kif ingħad, l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjeta' fis-suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju;"[1]

Tenut ferm dawn il-prinċipji stabbiliti l-Qorti rat ukoll ir-rapport tal-perit tekniku minnha nominat fejn dan jiddikjara illi l-valur tal-propjetà meta ġie ffirmat il-konvenju kien ta' mitejn u tlieta u tmenin elf mitejn u sitta u tmenin ewro (€283,286). Dan ifisser illi l-prezz fl-ammont ta' mitejn u sitta u tmenin elf ewro (€286,000)[2] miftiehem fuq il-konvenju huwa aktar minn dak stabbilit mill-Perit nominat mill-Qorti. Barra minn hekk il-Qorti fliet it-termini u kondizzjonijiet tal-konvenju u hija tal-fehma li dawn il-kondizzjonijiet ma humiex ta' preġudizzju għall-konvenuta assenti u għalhekk ser tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet tal-atturi.

---

[1] Helen Zammit et v. Madeleine Muscat, Appell, deċiża 5 ta' Ottubru, 2018.
[2] Ara verbal tas-seduta tal-25 ta' Novembru, 2022.

Rigward l-ispejjeż il-partijiet ittrattaw dan il-punt fid-dettal. L-atturi jsostnu li huma ma għandhom ibatu l-ebda spejjeż billi huma għamlu tentattivi ċari sabiex jikkommunikaw mal-konvenuta mentri l-isforzi tagħhom ma kellhom l-ebda eżitu pożittiv. Jispejgaw illi għalkemm huwa minnu li l-konvenuta Maria Victoria Parker hija afflitta minn "dementia" madankollu huma kkommuinkaw anke ma' wliedha iżda dawn min-naħa tagħhom ma għamlu xejn. Jisħqu li għalhekk hija l-konvenuta li għandha tħallas l-ispejjeż kollha.

Min-naħa tagħha l-kuratur deputat argumentat li billi llum il-ġurnata l-konvenuta Maria Victoria Parker tinsab f'impossibbiltà biex tiddeċiedi ma jfissirx illi b'xi mod hija fixklet lill-atturi milli jbigħu il-propjetà in kwistjoni. Tinsisti li mill-atti ma tirriżulta l-ebda oġġezzjoni għal bejgħ da parti ta' din il-konvenuta u għalhekk ma għandhiex tiġi akkollatta l-ispejjeż ta' din il-kawża.

Il-Qorti xtarret bir-reqqa t-trattazzjoni tal-partijiet u fliet l-atti. Hija tal-fehma li għalkemm jirriżulta li Maria Victoria Parker ma tinsabx fil-pieni poteri mentali sabiex tiddeċiedi, madankollu mill-atti ma jirriżulta l-ebda dokument li juri li Parker ġie dikjarata *non compos mentis* mill-Qorti kif lanqas ma jirriżulta li hemm xi terz awtorizzat minnha sabiex jaġixxi f'isimha, u għalhekk il-Qorti trid bilfors tindirizza lilha. Barra minn hekk huwa ċar li l-atturi fit-tentattivi tagħhom sabiex jiksbu il-kunsens tagħha sabiex il-bejgħ aħħari jsir ma waqfux biss mal-komunikazzjoni ma' din il-konvenuta iżda kkomunikaw ukoll ma wliedha, kif jirriżulta mill-verbal tat-8 ta Lulju, 2022. Mhux hekk biss iżda mill-verbal tas-26 ta' Ottubru, 2022 jirriżulta wkoll li l-kuratur deputat stess ikkommunikat ma' bint Maria Victoria

Parker u din infurmatha li ma setgħetx tikkomunika ma' ommha minħabba l-kondizzjoni tagħha.

In vista ta' dawn il-fatti kollha meħuda flimkien, il-Qorti hija tal-fehma illi għalkemm mill-atti ma jirriżultax li Maria Victoria Parker oġġezzjonat għall-bejgħ kif propost madankollu l-inattività u l-passività tagħha wassal biex l-atturi kienu kostretti jirrikorru għal din il-kawża sabiex il-propjetà miżmuma komunement tinbiegħ. Għalhekk dan ser jiġi rifless fl-ispejjeż.

Decide:

Għaldaqstant in vista tal-premess u l-motivi ġa espressi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddikjara l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi bħala eżawriti u għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom tilqa' l-bqija tat-talbiet kif ġej:

1. Tiddikjara li l-prezz fis-somma ta' mitejn u sitt u tmenin elf ewro (€286,000) kif ukoll il-kondizzjonijiet proposti għall-bejgħ tal-propjetà hawn fuq deskritta huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kondizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tar-rimanenti parti waħda indiviża minn sitta (⅙) partijiet indiviżi mill-imsemmija immobbli;

2. Tapprova l-bejgħ kif propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ anke għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-konvenuta nhar id-29 ta' Diċembru, 2022, fl-10:00am, fl-edifiċju tal-Qorti, Għawdex, u taħtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Sam Abela sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' Dr Deborah Camilleri bħala kuratur deputat sabiex tirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

3. Tordna li fl-eventwalità li l-konvenuta tonqos milli tidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ l-ammont spettanti lilha, jiġi mgħoddi mix-xerrejja lil Dr Deborah Camilleri kuratur deputat għall-kontumaċi bl-obbligu li din tiddepożita l-istess taħt l-awtorità tal-Qorti fi żmien ġimgħa mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ.

In vista tal-konsiderazzjonijiet ġa magħmula tordna li l-ispejjeż kollha tal-kawża jkunu a karigu tal-konvenuta.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur