QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX) ĠURISDIZZJONI SUPERJURI SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ġimgħa, 16 ta' Diċembru 2022

Rikors Ġuramentat numru: 67/2022 BS

Joseph Grima u martu Maria Assunta Grima; Taddea Xuereb, Annunziata Buttigieg u Joseph Debrincat; Mario Cauchi, Mary Grima u Victoria Grima f'isimha proprju kif ukoll fil-kwalita' tagħha ta' mandatarja ta' ħutha msefrin Victoria Grima u Josephine Grima; Joseph Cauchi, Nathalie Debono, Mario Cauchi, Josephine Cauchi, John Cauchi, Eugenio Cauchi; Maria Bugeja; Alessandra Haber fil-kwalita' tagħha ta' mandatarja tal-imsiefra Ines Haber

-vs-

L-Avukat Dottor Kevin Mompalao li b'digriet tal-20 ta' Lulju 2022 ġie nominat kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti John Haber u George Haber

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

i. ILLI r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond ossia dar immarkata uffiċjalment bin-numru tnejn (2) fi Triq Tas-Salib, [ix-]Xewkija, li fl-imgħoddi kellha n-numru wieħed (1), mingħajr isem u li jinsab fil-kantuniera bejn Triq ta' Baqqari u Triq Tas-Salib, ix-Xewkija, bir-raba' kollu miegħu anness, kemm fuq in-naħa ta' quddiem kif ukoll fuq in-naħa ta' wara tal-binja prinċipali, u [i]nkluż il-bini separat li hemm fuq in-naħa ta' wara tal-istess raba', liema fond u raba' jġibu l-kejl superfiċjali ta' madwar disa' mija u għoxrin metru kwadru (920m.k.) jew kejl ieħor verjuri, l-intier imiss minn nofsinhar ma' Triq Tas-Salib, mill-punent ma' Triq ta' Baqqari u mill-lvant [sic] ta' beni ta' terzi, jew irjieħ verjuri, bl-arja libera u bis-sottosuol;

ii. ILLI l-imsemmi fond iddevolva fuq ir-rikorrenti permezz ta' wirt, u dan kif ser jiġi spjegat ukoll fil-kors tal-kawża, u l-proprjetà ilha miżmuma in komun bejn il-partijiet għal ferm iktar minn tliet (3) snin;

iii. ILLI kif ġie stabbilit fis-sentenza ta' dina l-Onorabbli Qorti tas-26 ta' Novembru 1996, fil-kawża fl-ismijiet: 'John Debrincat et vs Carmelo Cauchi et' (Rikors Ġuramentat numru 41/1984), dan il-fond kien oriġinarjament jappartjeni lill-aħwa: Emanuel, Carmelo, Antonio, Angelo, Giovanna Pace, Rita Grima u Maria armla minn Giuseppe Cauchi lkoll aħwa Cauchi, u dana in segwitu għall-kuntratt ta' diviżjoni tat-23 ta' Ottubru 1948, li sar fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo;

iv. ILLI l-istess proprjetà kien ilha żmien twil magħluqa fi stat ta' abbandun tant illi l-istat tagħha llum il-ġurnata huwa wieħed ferm malandat u kważi dilapidat;

v. ILLI r-rikorrenti sabu l-opportunità li jbiegħu [sic] dan il-fond, u daħlu f'konvenju għall-bejgħ tal-istess nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Jannar ta' din is-sena (2022), liema konvenju juri wkoll l-għadd ta' ishma involuti, kif ukoll il-pattijiet u kondizzjonijiet li taħthom ser isir dan il-bejgħ, kopja ta' liema q[egħdha [sic] tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dokument 'A';

vi. ILLI r-rikorrenti mhumiex f'pożizzjoni illi jbiegħu [sic] l-intier tal-proprjetà li tagħha huma ko-proprjetarji *stante* li l-konvenuti John Haber u George Haber ulied il-mejta Francesca Haber, li flimkien huma s-sidien tal-kwota ta' disa' [sic] u sittin minn erbat elef erba' mija u tmenin partijiet indiviżi (69/4480) mhumiex qed jagħtu l-kunsens tagħhom għal dan il-bejgħ, u għalhekk ir-rikorrenti qed jipprevalixxu ruħhom mill-artikolu 495A tal-Kapitolu XVI tal-Liġijiet ta' Malta biex il-bejgħ relattiv għall-intier jiġi approvat u esegwit b'ordni ta' din l-Onorabbli Qorti;

vii. ILLI r-rikorrenti bejniethom għandhom il-kwota maġoritarja ta' erbat elef erba' mija u ħdax minn erbat elef erba' mija u tmenin partijiet indiviżi (4411/4480) maqsumin bejniethom skont l-anness prospett immarkat 'B', liema prospett juri wkoll il-valur ta' kull kwota li għandhom il-partijiiet mill-prezz pattwit max-xerrejja kif jitlob l-artikolu 495A(2) tal-Kap. XVI;

viii. ILLI l-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà huwa ġust u reali, u jirrifletti l-prezz tas-suq, kif jirriżulta mill-anness ċertifikat tal-AIĊ Alexander Biġeni mmarkat 'C';

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. **TAWTORIZZA** l-bejgħ skont il-pattijiet u kondizzjonijiet indikati fil-konvenju tad-29 ta' Jannar 2022, imsemmi hawn fuq;

2. **TIFFISSA** d-data, ħin u lok fejn għandu jiġi ppubblikat l-istess kuntratt ta' bejgħ;

3. **TINNOMINA** lin-Nutar Anna Maria Mizzi ħalli tippubblika l-att pubbliku relattiv;

4. **TIKKONFERMA** lill-kuratur deputat maħtur f'dawn il-proċeduri sabiex jidher fuq l-att pubbliku relattiv ħalli jirrappreżenta l-interessi tal-assenti John Haber u George Haber;

5. **TAGĦTI** dawk id-direzzjonijiet u l-ordnijiet lin-Nutar Pubbliku nominat sabiex tiddepożita s-sehem spettanti lill-intimati dissidenti mir-rikavat tal-istess bejgħ awtroizzat minn din l-Onorabbli Qorti.

U dan kollu taħt dawk il-provvedimenti li din l-istess Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati inġunti minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Kevin Mompalao bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti John Haber u George Haber illi eċċepixxa:

1. ILLI l-esponenti mhux edott mill-fatti li taw lok għal din il-kawża u lanqas ghandu kuntatt mal-assenti; għaldaqstant filwaqt li jirriserva li jirrispondi ultirjorment fl-eventwalità li jagħmel tali kuntatt mal-assenti, qiegħed jirrispondi a bazi ta'

dak li jirriżulta minn l-atti u a bażi ta' dak li raġonevolment jirriżulta lilu skond [sic] il-liġi;

2. ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost jitlob illi qabel il-ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti l-prezz propost jiġi vverifikat min[n] perit ġudizzjarju a spejjes [sic] tar-rikorrenti;

3. ILLI r-rikorrenti iridu [sic] jipprovaw kif waslu għall-ismha minnhom indikati;

4. ILLI din ir-risposta qed issir mill-kuratur deputat li għandu konoxxenza vera u propja tal-fatti in kawża.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Il-Qorti;

Fliet l-atti u d-dokumenti kollha annessi mal-affidavit tal-attur Joseph Grima[1];

Rat li b'digriet tal-20 ta Lulju, 2022 inħatar Dr Kevin Mompalao bħala kuratur sabiex tirrappreżenta lis-sidien mhux magħrufa tal-fond 2, fi Triq Tas-Salib, ix-Xewkija, Għawdex;

Rat li waqt is-seduta tas-27 ta' Settembru, 2022, il-Qorti nnominat lill-Perit Alexei Pace biex iżomm aċċess fuq il-fond mertu tal-kawża u jagħmel valutazzjoni tal-istess fond;

Rat ir-rapport tal-Perit Pace ppreżentat fil-11 ta' Ottubru, 2022;

Rat li fis-seduta tas-16 ta' Novembru, 2022 il-partijiet entrambi ddikjaraw illi l-kawża tista' tiġi differita għas-sentenza u dana wara li l-kuratur Dr Mompalao ddikjara li l-konvenuti assenti ma

[1] A fol. 97 sa fol. 163 tal-proċess.

għamlux kuntratt miegħu minkejja li huwa bagħat komunika elettronika lilhom, u li kien qed jirrimetti ruħu għar-rapport tal-perit nominat mill-Qorti;

Rat li 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-fond numru 2, Triq Tas-Salib, ix-Xewkija, Għawdex. Jgħidu li l-partijiet għandhom sehem indiviż tal-propjetà u li l-istess propjetà ilha tinżamm komunement għal aktar minn tliet (3) snin. Jgħidu wkoll li l-fond illum jinsab fi stat delapidat però huma rnexxielhom isibu il-bejgħ tiegħu. Jispjegaw illi ġie ffirmat konvenju u li l-prezz miftiehem huwa dak ta' tliet mija u erbgħa u sittin elf tliet mija u ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€364,301.34). Jgħidu li billi ma għandhomx ħjiel fejn huma l-konvenuti John u George Haber li għandhom sehem ta' disa' u sittin minn erbat elef erba' mija u tmenin partijiet (69/4480) mill-fond kellhom jirrikorru għal din il-kawża.

Wara li ġew ippubblikati s-soliti bandi u saru d-debiti pubblikazzjonijiet[2] ġie nominat Dr Kevin Mompalao bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-kuraturi assenti. Dan il-kuratur ippreżenta r-risposta tiegħu.

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

[2] A fol. 41 *et seq* tal-proċess.

komunjoni ma' oħrajn, inkluż sehmu anki jekk tifforma parti minn eredità 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-interita`

tagħha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew iżjed in komun mal-oħrajn u li ma għandhomx il-maġġoranza tal-ishma.

Ma mhux mehtieg illi l-atturi jkunu dahlu f'konvenju max-xerrej prospettiv. Irid jigi enfasizzat li fil-kaz li jkun sar konvenju, dan ma jaghti ebda dritt lix-xerrej prospettiv fuq l-ismha tal-kompropjetarji dissidenti. Jekk xejn sta ghal Qorti li tiddeciedi jekk il-bejgh prospettat hux ser jirreka pregudizzju gravi lil 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 ppreżentat mill-attur Joseph Grima, f'ismu propju kif ukoll f'isem il-kompropjetarji l-oħra. Rat ukoll mar-rikors maħluf

ġie wkoll ippreżentat il-prospett li juri l-ismha tal-partijiet mill-fond in kwistjoni[3], u kopja tal-konvenju datat 29 ta' Jannar, 2022[4]. Rat ukoll illi fil-konvenju l-prezz tal-fond maqbul ma' terzi huwa dak ta' tliet mija u erbgħa u sittin elf tliet mija u ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€364,301.34). Din il-Qorti fliet ukoll il-kondizzjonijiet 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 awtorizzat 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-

[3] A fol. 22 tal-proċess.
[4] A fol. 6 sa fol 13 tal-proċess.

proprjetà fis-suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju;"[5]

Tenut ferm dawn il-prinċipji stabbiliti l-Qorti rat ukoll ir-rapport tal-Perit Tekniku minnha nominat u li l-valur mogħti minnu lill-propjetà huwa dak ta' tliet mija u disgħa u sittin elf wieħed u għoxrin ewro (€369,021), mentri l-prezz tal-bejgħ fit-tieni konvenju ppreżentat mill-atturi huwa dak ta' tliet mija u erbgħa u sittin elf tliet mija u ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€364,301.34).

Din il-Qorti tinnota li l-prezz mifthiem bejn l-atturi u t-terzi huwa kemxejn anqas minn dak stabbilit mill-Perit minnha nominat. Din id-differenza fil-prezz tammonta għall-erbat elef seba' mija u dsatax-il ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€4,719.66). Il-Qorti manankollu tqis li tali differenza ma hix waħda sostanzjali u tenut ferm tal-ishma tal-partijiet id-differenza għal kull parti ser tkun waħda marġinali. 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-konvenuti assenti u għalhekk ser tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet tal-atturi.

Decide:

Għaldaqstant in vista tal-premess u l-motivi ġa espressi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-talbiet tal-atturi u għalhekk:

1. Tawtorizza l-bejgħ skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet fil-konvenju tad-29 ta' Jannar, 2022;

[5] Helen Zammit et v. Madeleine Muscat, Appell, deċiża 5 ta' Ottubru, 2018.

2. Tordna l-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ li jkun jinkludi wkoll il-kwoti spettanti lill-konvenuti nhar id-29 ta' Diċembru, 2022, fl-edifiċju tal-Qorti fil-11:00am;

3. Taħtar lin-Nutar Pubbliku Dr Anna Maria Mizzi sabiex tippubblika l-att ta' bejgħ opportun u bl-intervent ta' Dr Kevin Mompalao bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

4. Tawtorizza lin-Nutar Dr Anna Maria Mizzi tippreleva mill-prezz rikavat l-ispejjeż u drittijiet talvolta dovuti mill-bejjiegħa in konnessjoni mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ inkluż id-drittijiet dovuti lill-kuratur għall-kontumaċi nominat aktar qabel;

5. Tordna li fl-eventwalità li l-konvenuti jew uħud minnhom jonqsu milli jidhru għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ l-ammont spettanti lilhom, wara t-tnaqqis fuq imsemmi, jiġi mgħoddi mix-xerrejja lil Dr Kevin Mompalao kuratur deputat għall-kontumaċi bl-obbligu li dan jiddepożita l-istess taħt l-awtorità tal-Qorti fi żmien ġimgħa mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet b'dan illi l-ispejjeż u drittijiet tal-kuratur deputat għall-kontumaċja jitħallsu direttament mir-rikavat tal-bejgħ hawn awtorizzat qabel ma jiġi diviż bejn il-partijiet skont kif hawn deċiż.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur