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: 88/2022 BS

Maria Antonia Sultana; Carmen Sultana; Fortunato sive Fortun Sultana; Francis Sulana; John Sultana; Marie Degabriele; Victoria sive Vicky Borg; Rose Anne Spiteri; Joseph Sutlana; Raymond Sultana; Dolores sive Doreen Vella kemm f'isimha propju u kif ukoll għan-nom u in rappreżentanza tal-imsefrin Frances Mary Mifsud, Mary Mifsud, Joyce Whittaker, Frances Catalano, Jennifer Vicky Mary Borg, Raymond Sultana, Angela Carbone, Frances Refalo, Joseph Paul Saliba u Louise Pace

-vs-

L-Avukat Dottor Joseph Grech li b'digriet tas-19 ta' Lulju 2022 ġie nominat kuratur deputat sabiex jirrappreżenta sidien mhux magħrufa tal-fond bl-indirizz 67 ġja 20 jew numru verjuri, ġewwa Pjazza Sant'Anton, ix-Xagħra, Għawdex

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. ILLI l-partijiet hawn fuq indikati huma kompropjetarji tal-fond bl-indirizz 67 ġja 20 jew numru verjuri, ġewwa Sant[']Anton [ix-]Xagħra, Għawdex bil-garax[x] u mandra annessi miegħu, bl-arja u s-s-sottoswol kollh arelattivi [sic] tiegħu, konfinanti mit-tramuntana ma' sqaq, punent ma' Pjazza Sant' Anton u lbiċ/nofisnhar ma' Triq il-Qaċċa, Xlokk u Punent in parti ma' beni ta' Rita Vellajew [sic] suċċessuri tagħha fit-titolu u in parti ma' beni ta' Joseph Attard, kif jidher aħjar immarkat bil-kulur aħmar fuq il-pjanta mmarkata Dokument 'A' li tinsab annessa mal-konvenju "Dok. K" u dan f'ishma indikati fil-prospett maħluf anness u mmarkat "Dok. L";

2. ILLI r-rikorrenti daħlu fil-konvenju "Dok. K" sabiex ibiegħu [sic] l-fond de quo iżda meta saru r-riċerki fir-Reġistru Pubbliku irriżultal[h]om [sic] illi l-antenati tagħhom ma kinux akkwistaw is-sehem intier tal-fond iżda kien ġie akkwistat is-sehem ta' 11/12 u għalhekk baqa' sehem ta' 1/12 propjetà ta' terzi mhux magħrufa;

3. ILLI r-rikorrenti m'humiex fil-pożizzjoni li jbiegħu [sic] l-intier tal-fond *stante* illi hemm porzjoni indiviża hawn imsemmija għand sidien mhux magħrufa u għalhekk qed jipprevalixxu ruħhom mill-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġi approvat l-imsemmi bejgħ minn din l-Onorabbli Qorti;

4. ILLI s-sidien mhux magħrufa ilhom fi stat ta' komproprjetà fit-titolu tar-rikorrenti għall-perjodu li jiżboq it-tlett (3) snin;

5. ILLI l-istess rikorrenti tikkonferma illi m'hemm l-ebda kawża dwar qsim tal-istess proprjetà quddiem xi tribunal jew qorti kompetenti fil-pajjiż;

6. ILLI kontestwalment mal-preżenti rikors ir-rikorrenti qed iressqu d-dikjarazzjonit tagħhom skond [sic] il-liġi illi huma jaqblu mal-bejgħ ai termini tal-imsemmi konvenju, kif ukoll dikjarazzjoni ai termini ta'

l-artikolu [sic] 495A (4) tal-Kodiċi Ċvili (dikjarazzjoni hawn anness u mmarkata "Dok. M"). L-esponenti qed jannettu ukoll [sic] dikjarazzjoni dwar il-provenjenza fejn fiha tirriżulta id-data [sic] meta l-propjetà de quo ġiet komuni u ċ-ċirkostanzi relattivi (provenjenza annessa u mmkarkat "Dok. N");

7. ILLI l-atturi jikkonfermaw illi l-prezz patwit u propost huwa wieħed ġust u xieraq u għalhekk ħadd mill-komproprjetarji intimati mhu sejjer inkun gravament ippreġudikat fl-eventwalità li l-Qorti tordna l-bejgħ ta' din il-proprjetà;

8. ILLi għalhekk skont l-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jeżistu l-estremi kollha sabiex din l-Onorabbli Qorti tawtorizza dan l-bejgħ;

9. ILLI l-esponenti jafu b'dawn il-fatti personalment u għalhekk kellha issir [sic] din il-kawża.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tordna l-pub[b]likazzjoni ta' dan ir-rikors fil-gazzetta tal-Gvern u f'gazzetti oħra lokali ai termini tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;;

2. Tiddikjara illi l-prezz kif ukoll il-kundizzjnijiet propost għat-trasferiment ta' sehem ir-rikorrenti fil-propjetajiet mertu ta' dan ir-rikors odjern ossia l-fond bl-indirizz 67 ġja 20 jew numru verjuri, ġewwa Pjazza Sant[']Anton, [ix-]Xaħra, Għawdex bil-garax[x] u mandra annessi miegħu, bl-arja u s-sottoswol kollh arelattivi [sic] tiegħu, konfinanti mit-tramuntana ma' sqaq, punent ma' Pjazza Sant' Anton u lbiċ/nofisnhar ma' Triq il-Qaċċa, Xlokk u Punent in parti ma' beni ta' Rita Valle jew suċċessuri tagħha fit-titolu u in parti ma' beni ta' Joseph Attard, huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-kwota spettanti lill-

intimati minn dawn l-istess propjetajiet, ċjoè dodeċiżima (1/12) parti indiviża;

3. Tapprova l-bejgħ propost u tawtorizza dan l-istess bejgħ ta' dan il-fond bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju datat 17 ta' Diċembru 2019 skont il-liġi u dana salv kwalunkwe dispożizzjonijiet u kundizzjonijiet oħra inkluż dak fil-prezz li dina l-Onorabbli Qorti jidhirlha xierqa;

4. Tordna l-pub[b]likazzjoni tal-att tal-bejgħ li jinkludi wkoll il-kwoti spettanti lill-konvenuti fid-dawl tal-ħin u l-lok li jiġu ffissati; u

5. Taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun u bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirri[p]preżentaw [sic] lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-Ittra Uffiċjali fl-ismijiet premessi tat-12 ta' Lulju 2022 li tenu kont taċ-ċirkostanzi għandhom jitħallsu mir-rikavat tal-bejħ de quo.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Joseph Grech illi eċċepixxa:

1. ILLI huwa ġie nominat bħala kuratur permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tal-19 [sic] ta' Lulju, 2022 bħala kuratur deputat sabiex jirra[p]preżenta lis-sidien mhux magħrufa tal-fond bl-indirizz 67 ġja 20 jew numru verjuri ġewwa Pjazza Sant' Anton, [ix-]Xagħra, Għawdex;

2. ILLI, l-esponenti ma humiex edott mill-fatti stante illi huwa ma għandux kuntatt ma' l-istess [sic] persuni;

3. ILLI għaldaqstant l-esponenti qiegħed minn issa jirriserva li jressaq dawk l-eċċezzjonijiet kollha kif ukoll dawk il-provi kollha li jistgħu jirriżultaw neċessarji matul il-kawża skond [sic] il-liġi.

Il-Qorti:

Fliet l-atti u d-dokumenti kollha annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat li b'digriet tad-19 ta Lulju, 2022 inħatar Dr Joseph Grech bħala kuratur sabiex jirrappreżenta lis-sidien mhux magħrufa tal-fond 67, ġia 20 jew numru verjuri, Pjazza San Anton, Xagħra, Għawdex.

Rat li b'digriet tas-26 ta Settembru, 2022, il-Qorti innominat lil Perit Alexei Pace biex iżomm aċċess fuq il-fond mertu tal-kawża u jagħmel valutazzjoni ta' l-istess fond.

Rat ir-rapport tal-Perit Pace ippreżentat fil-5 ta' Ottubru, 2022.

Rat li fis-seduta tal-11 ta Novembru, 2022 il-partijiet entrambi iddikjaraw illi l-kawża tista' tiġi differita għas-sentenza.

Rat li l-kawża ġiet differita għas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat.

Permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitlobu l-Qorti sabiex tawtorizza il-bejgh tal-fond li jinsab ġewwa l-Pjazza San Anton, Xagħra, Għawdex li għandha n-numru 67 ġia 20 . Jgħidu li l-partijiet għandhom sehem indiviż

tal-propjeta fil-kwoti indikati fil-prospett ippreżentat fl-atti. Jgħidu wkoll li daħlu f'żewġ konvenji ma terzi sabiex ibiegħu l-propjeta in kwistjoni għal prezz. Fl-ewwel konvenju tas-17 ta' Ottubru, 2021 il-prezz mifthiem kien ta' € 325,000. Fit-tieni konvenju tal-21 ta' Ottubru, 2022 il-prezz maqbul kien ta' € 354,545.45. Jispjegaw illi kellhom jirrikorru għal din il-kawża billi ma għandhomx ħjiel ta' fejn jinsabu il-bqija ta' sidien il-fond u kif jistgħu jikkommunikaw magħhom.

Wara li ġew ippublikati s-soliti bandi u saru d-debiti publikazzjonijiet ġie nominat Dr Joseph Grech bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-kuraturi assenti. Dan il-kuratur ippreżenta r-risposta tiegħu. Il-Qorti għalhekk ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel talba stante eżawrita.

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' proprjeta` waħda in komunjoni ma' oħrajn, inkluż sehmu anki jekk tifforma parti minn eredita` indiviza.

Billi tali azzjoni hija ta' natura eċċezzjonali, għandha tigi eżerċitata biss fil-parametri akkordati mill-istess artikolu. Skond id-disposizzjoni 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 tlett snin.

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

3. Irid jkun hemm nuqqas ta′ ftehim bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ tal-propjeta` mertu tal-kawza.

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

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

F′din il-proċedura, il-Qorti tingħata s-setgħa li tawtorizża il-bejgħ u trasferiment, minkejja li ma jkunx ingħata l-kunsens mill-kompropjetarju dissident, pero 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 proprjeta fl-interita` tagħha a skapitu ta′ proprjetarju wieħed jew iżjed in komun mal-oħrajn u li ma għandhomx il-maġġoranza tal-ishma.

Ma mhux meħtieg 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-ismha tal-kompropjetarji dissidenti. Jekk xejn sta għal Qorti li tiddeċiedi jekk il-bejgħ prospettat hux ser jirreka preġudizzju 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-attriċi Doreen Vella. Rat ukoll li minbarra li ġew ippreżentati r-riċerki estensivi ġie ppreżentat ukoll prospett maħluf li juri l-ismha tal-partijiet mill-fond in kwistjoni[1], dikjarazzjoni maħlufa tas-sidien atturi[2], dikjarazzjoni rigward il-provenjenza tal-fond[3] u kopja tal-konvenju datat 17 ta' Ottubru 2021[4] kif ukoll il-konvenju datat 21 ta' Ottubru, 2022[5]. Rat ukoll illi il-prezz oriġinali ta' € 325,000 fil-konvenju tal-21 ta' Ottubru, 2022 żdied għal € 354,545.45. Din il-Qorti fliet ukoll il-kundizzjonijiet fl-istess wiegħda.

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-*

[1] Dok L anness mar-rikors promotur
[2] Dok M anness mar-rikors promotur
[3] Dok N anness mar-rikors promotur
[4] Dok K anness mar-rikors promotur
[5] Anness mar-rikors tat-28 ta Ottubru, 2022.

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;"[6]

Tenut ferm dawn il-prinċipji stabbiliti l-Qorti rat ukoll ir-rapport tal-perit tekniku minnha nominat u li l-valur mogħti minnu lill-propjeta huwa dak ta' € 340,000, mentri l-prezz tal-bejgh fit-tieni konvenju ippreżentat mill-atturi huwa dak ta' € 354,545.45.

Din il-Qorti tinnota li l-prezz mifthiem bejn l-atturi u t-terzi huwa ogħla minn dak stabbilit mill-Perit minnha nominat u għalhekk hija tal-fehma illi l-prezz huwa wieħed vantaġġjuż għas-sidien kollha tal-fond. Hija konvinta wkoll li l-bejgh tal-fond fit-termini tal-konvenju ma humiex ta' preġudizzju għas-sidien mhux magħrufa u għalhekk ser tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet ta' l-atturi.

[6] Helen Zammit et v. Madeleine Muscat, Appell, deciza 5 ta Ottubru, 2018.

Decide

Għaldaqstant in vista tal-premess u l-motivi ġia espressi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta l-ewwel talba ta' l-atturi stante eżawrita tilqa' l-bqija tat-talbiet u għalhekk :

1. Tiddikjara illi l-prezz maqbul fil-konvenju tal-21 ta' Ottubru, 2022 fl-ammont ta' tlett mija u erbgħa u ħamsin elf, hames mija, ħamsa u erbgħin ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€ 354,545.45) kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti għat-trasferiment ta' sehem ta' l-atturi fil-propjetajiet mertu ta' dan ir-rikors jiġifieri l-fond bl-indirizz 67 ġja 20 jew numru verjuri, ġewwa Pjazza Sant['']Anton, [ix-]Xagħra, Għawdex bil-garax[x] u mandra annessi miegħu, bl-arja u s-sottoswol kollha relattivi [sic] tiegħu, konfinanti mit-tramuntana ma' sqaq, punent ma' Pjazza Sant' Anton u lbiċ/nofisnhar ma' Triq il-Qaċċa, Xlokk u Punent in parti ma' beni ta' Rita Valle jew suċċessuri tagħha fit-titolu u in parti ma' beni ta' Joseph Attard, huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-kwota spettanti lill-konvenuti minn dawn l-istess propjetajiet, ċjoè dodeċiżima (1/12) parti indiviża;

2. Tapprova l-bejgħ propost u tawtorizza li l-bejgh tal-fond ġia msemmi jsir bil-prezz mifthiem u msemmi fil-paragrafu preċedenti għal dan, bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju datat 21 ta' Ottubru, 2022 .

3. 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 fl-10:00am.

4. Taħtar lin-Nutar Pubbliku Dr Joel Grima sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun u bl-intervent ta' Dr. Joseph Grech bħala kuratur

deputat sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

5. Tawtorizza lin-Nutar Dr Joel Grima jippreleva 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;

6. 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 Joseph Grech 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 skond kif hawn deċiż.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana

Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco

Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur