QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ħamis, 30 ta' Marzu 2023

Rikors Ġuramentat numru: 9/2021 BS

Maria Bajada Buhagiar li qiegħda tidher f'isimha proprju kif ukoll bħala mandatarja tal-assenti Emmanuel Cauchi, Charlie Cauchi, Josephine Cauchi, Mary Jane Cauchi, Joseph Cauchi, Josephine Debrincat, Raymond Debrincat, kif debitament awtorizzata; Joseph Bajada; Carmen sive Carrie Grima; Emmanuel Debrincat; Carmel Debrincat; Ritania Searles; Antoinette Haslam; Marie Sultana

-vs-

L-Avukar Dottor Joseph Grech li b'digriet tat-12 ta' Novembru 2021 ġie nominat kuratur sabiex jirrappreżenta lill-assenti John Mary Cauchi li hu residenti ġewwa l-Awstralja

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. ILLI permezz ta' kuntratt datat 16 ta' Jannar 1974, Carmelo Debrincat, akkwista b'titolu oneruż matul iż-żwieġ tiegħu ma' Maria Rosa Debrincat, il-fond bin-numru 49, Triq Sant'Orsla, Victoria, Għawdex;

2. ILLI Carmelo Debrincat miet intestat nhar it-13 ta' Frar 1989, u għalhekk, wirtuh skont il-liġi viġenti f'dik l-epoka, is-sitt uliedu, u ċioè Carmelo, Josephine, Raphael, Margaret, Maria u Emmanuel fi kwoti ndaqs u [i]ndiviżi bejniethom;

3. ILLI Mary Rose Debrincat mietet testata nhar is-7 ta' Settembru 1991, u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tad-29 ta' Mejju 1989, hija nnominat lis-sitt uliedha fuq imsemmija bħala eredi tagħha fi kwoti ndaqs u [i]ndiviżi bejniethom;

4. ILLI Raphael Debrincat miet fid-29 ta' Ottubru 1999 u huwa rregola l-wirt u s-suċċessjoni tiegħu permezz ta' testment esteru, fejn huwa nnomina liż-żewġ uliedu Josephine u Raymond bħala eredi universali tiegħu fi kwoti ndaqs u [i]ndivizżi bejniethom;

5. ILLI Josephine Bajada nee' Debrincat mietet nhar l-24 ta' Awwissu 2001. Il-kwota [i]ndiviża tagħha mill-proprjetà in kwistjoni intirtet minn uliedha Maria Bajada Buhagiar, Joseph Bajada u Carmen sive Carrie Grima;

6. ILLI Margaret Cauchi mietet intestata fit-23 ta' Diċembru 2002 u għalhekk il-wirt u s-suċċessjoni tagħha għadda skont il-liġi viġenti fi żmien il-mewt tagħha, in kwantu għal-nofs [sic] indiviż fuq żewġha Carmelo sive Charlie, u nofs indiviż fuq il-ħames uliedha ċioè [sic] Mary, Josephine, Joseph, l-intimat John Mary, u Emanuel;

7. ILLI Mary Josephine Debrincat mietet intestata nhar l-4 ta' Frar tas-sena 2013 u għalhekk, il-wirt u s-suċċessjoni tagħha għaddew fuq it-tlett uliedha, ċioè [sic] Antoinette, Maria u Ritania fi kwoti ndaqs u [i]ndiviżi bejniethom;

8. ILLI l-mod ta' kif ġew allokati l-ishma indiviżi lill-vendituri kollha, anke lill-intimat li huwa dissidenti, qiegħed muri aħjar fil-partita hawn annessa u mmarkata Dok. A;

9. ILLI l-konvenut John Mary Cauchi huwa proprjetarju ta' sehem wieħed minn sittin sehem indiviż (1/60) u għalhekk qiegħed f'minoranza;

10. ILLI nhar it-23 ta' Ottubru 2020, il-vendituri kollha għajr għall-konvenut, John Mary Cauchi, daħlu fi ftehim ta' wegħda ta' bejgħ mar-Reverendu Monsinjur Joseph Vella Gauci, sabiex ibieghu [sic] din il-proprjetà, liema ftehim huwa soġġett għall-awtorizzazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li tapprova dan il-bejgħ. Dan il-ftehim, qiegħed jigi anness bħala Dok. B;

11. ILLI l-prezz maqbul bejn il-partijiet huwa dak ta' ħamsa u disgħin elf Ewro (€95,000);

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:

1. Taħtar kuratur deputat sabiex jirrap[p]reżenta lill-assenti John Mary Cauchi, prevja l-ħruġ tas-soliti bandi;

2. Tordna l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta oħra lokali ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti għall-bejgħ ta' l-ishma [sic] indiviżi tal-vendituri atturi f'din il-proċedura, minn din il-proprjetà hawn fuq deskritta huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgh tar-rimanenti ishma indiviżi appartenenti lill-konvenut kif fuq deskritt, prevja, okkorrendo, li l-fond jiġi stmat minn perit arkitett u inġinier ċivili appuntat minn din l-Onorabbli Qorti;

4. Tapprova l-bejgħ kif propost;

5. Tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att [sic] ta' bejgħ anke għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimat, f'jum, ħin, u lok illi jiġu għalhekk iffissati u taħtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Joel Grima sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' kuratur/i deputat/i sabiex jirrap[p]reżenta/w lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Dottor Joseph Grech bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti John Mary Cauchi illi eċċepixxa:

1. ILLI huwa ġie nominat bħala kuratur permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti bħala kuratur

deputat sabiex jirra[p]preżenta lill-imsiefer John Mary Cauchi b'digriet tat-12 ta' Novembru, 2021;

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

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

Rat li din il-kawża għaddiet għand il-Qorti kif preseduta fil-15 ta' Frar, 2022;[1]

Rat ir-rikors promotur u d-dokumenti kollha annessi inkluż prospett tal-ghadd u l-valur tal-ishma;[2]

Rat il-konvenju tat-23 ta' Ottubru, 2020;[3]

Rat id-digriet tat-12 ta' Novembru, 2021 li permezz tiegħu ġie nominat Dr Joseph Grech bħala kuratur deputat għall-assenti John Mary Cauchi; [4]

Rat id-debita pubblikazzjoni fil-ġurnali lokali u Gazzetta tal-Gvern;[5]

Rat id-dikjarazzjoni notarili dwar it-titolu tal-fond;[6]

Rat il-valutazzjoni tal-perit *ex parte* debitament maħlufa minnu;[7]

Rat li fis-seduta tal-4 ta' Novembru, 2022 il-Qorti innominat lill-Perit Alexei Pace sabiex jistabbilixxi l-valur tal-propjetà mertu tal-kawża;[8]

Rat li fis-seduta tas-16 ta' Frar, 2023 l-kawża thalliet għas-sentenza għal-lum;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

IKKUNSIDRAT:

F'din il-kawża l-Qorti qed tintalab tapporva il-bejgħ kif propost fil-konvenju, bejn l-atturi u terz u dan ai termini tal-Artikolu 495A, billi l-konvenut John Mary Cauchi jinsab assenti minn Malta u kien għalhekk li ġie nominat kuratur deputat sabiex jirrappreżentah.

Din il-Qorti fl-ewwel lok tirrileva li mill-atti jirriżulta li l-kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti John Mary Cauchi ġie debitament maħtur u għalhekk tqis li l-ewwel talba hija eżawrita u ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

Rigward it-tieni talba, mill-atti wkoll jirriżulta li d-debita pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u f'ġurnal wieħed ta' kuljum ai termini tal-Artikolu 495A subinċiż (3) saret u għalhekk tqis li t-talba tirrizulta ezawrita u ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tagħha wkoll.

Rigward it-talbiet l-oħra, din il-Qorti fliet l-atti kollha inkluż ir-rapport redatt mill-perit nominat minnha Alexei Pace. Skont dan il-Perit il-valur tal-fond dakinhar li ġie ffirmat il-konvenju kien ta' erbgħa u disgħin elf tmien mija u ħamsa u tletin ewro (€94,835), mentri l-prezz tal-fond

[1] A fol. 48 tal-proċess.
[2] A fol. 5 tal-proċess.
[3] A fol. 6 tal-proċess.
[4] A fol. 32 tal-proċess.
[5] A fol. 25 sa fol. 31 u a fol. 40 tal-proċess.
[6] A fol. 50 tal-proċess.
[7] A fol. 56 tal-proċess.
[8] A fol. 59 tal-proċess.

maqbul fil-konvenju jirriżulta li kien ħamsa u disgħin elf ewro (€95,000).

Tinnota wkoll li l-konvenju ġie ppreżentat bħala prova għax a bażi tiegħu kienet promossa l-azzjoni odjerna.

Mill-konvenju infatti jirriżulta li l-atturi obbligaw irwieħhom li jbigħu u jittrasferixxu l-fond 49, Triq Sant'Orsla, Victoria, Għawdex. Il-konvenut assenti għandu sehem ta' wieħed minn sittin (1/60) tal-fond in kwistjoni.

Fost il-pattijiet u kundizzjonijiet miftiehma jirriżulta li l-atturi ukoll vendituri għandhom «*jieħdu dawk l-azzjonijiet kollha neċessarji [i]nkluż ukoll permezz tal-proċeduri neċessarji ai termini ta['] l-Artikolu [sic] 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta Malta sabiex is-sehem sħiħ tal-propjetà jiġi ttrasferit lill-kumpratur*». Dan ifisser li l-kumpratur ser jakkwista is-sehem sħiħ tal-fond u mhux is-sehem indiviż tal-atturi.

Id-Dritt.

Il-Qorti qrat b'attenzjoni l-Artikoli 495A u 495B tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn qari ta' dawn l-Artikoli joħroġ ben ċar illi l-ħsieb tal-leġislatur kien illi l-Qorti tingħata s-setgħa li tawtorizza l-bejgħ ta' proprjetà indiviża meta l-maġġoranza tal-komproprjetarji jkunu jridu jbigħu u dan kuntrarju għar-rieda tal-minoranza. Infatti ngħad illi —

> «*Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relattivament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà li l[-]liġi ma tiffavorihx. Iż-żmien ta' għaxar snin li ssemmi d-disposizzjoni [sic] jibda jgħaddi minn meta jkun inħoloq l-istat ta' komunjoni.*
>
> *L-Art. 495A(5) jagħti fakoltà lill-komproprjetarji 'dissidenti' li jopponu l-bejgħ billi "jiddikjaraw xi jkun il-*

preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirra[p]preżentaw jistgħu ibatu [sic] minħabba l-bejgħ."

Meta l-bejgh isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgħ u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgħ isir, dan ikun bl-aħjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibiegħu [sic] għax għall[-]inqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibiegħu [sic].

Jiġi osservat fl-ewwel lok, li skont l-artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il[-]leġislatur espressament ipprovda għall-hatra ta' kuratur u biex jirrapreżentaw lill[-]komproprjetarji li mhumiex magħrufa…

…l-kompitu tal-Qorti fi proċedura istitwita taħt l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il[-]komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament preġudikat.»[9]

L-Artikolu 495A huwa wkoll għalhekk forma ta' trasferiment forzat però ċirkoskritt b'parametru ċar maħsub sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi 'preġudizzju serju' għal drittijiet tal-minoranza. Infatti *«meta l-liġi…ssemmi l-kelma preġudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgħ eventwali tal-proprjetà in kwistjoni jkun – biex wieħed juża terminu bl-ingliż – "manifestly unfair" għad-dissident.»*

[9]Aloysius Farrugia et –vs– Dr Josette Sultana et noe, Prim'Awla, deċiża fil-31 ta' Mejju 2017.

L-istess Qorti kompliet tgħid illi «*...sabiex tiddeċiedi li ma taderixxix għat-talba għall-bejgħ mhux biżżejjed li l-konvenut jesebixxi [sic] stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà li finalment jekk tinqasam bejn i[-]lkopropjetarji tkun relattivament żgħira. L-iskop tal-Artikolu 495A m'huwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni il-valur tal-proprjetà fis-suq – xi ħaġa finalment soġġettiva sia pùre bil-benefiċċju tal-perizja teknika – izda li tassikura bejgħ bi prezz ġust (li jkun assikurat għaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda propjetarju.*»[10]

Kif diġà ngħad l-azzjoni skont l-Art. 495A tal-Kap. 16 hija maħsuba sabiex tiżgura li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġuż għall-kompropjetarji **kollha** u li l-prezz li jkun miftiehem mill-kompropjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma indiviżi ma jkunx ta' **preġudizzju gravi** għal min għandu l-minoranza tal-ishma, sew jekk huma kopropjetarji li qed jopponu il-bejgħ u sew jekk jkunu kompropjetarji li ma jkunux magħrufa jew assenti.

Il-Qorti fliet id-dokumenti kollha ppreżentati mill-atturi. Rat ir-rapport maħluf tal-perit *ex parte* u fliet ukoll ir-rapport tal-Perit Arkitett minnha nominat.

Tosserva illi l-valur mogħti mill-Perit nominat minnha Alexei Pace huwa ferm viċin tal-prezz tal-propjetà kif iddikjarat fil-konvenju — infatti id-differenza fil-valur tal-propjetà dakinhar illi ġie ffirmat il-konvenju huwa biss ta' mija u ħamsa u sittin ewro (€165).

In vista ta' din id-differenza minima din il-Qorti hija tal-fehma li l-bejgħ għandu jsir skont il-prezz miftiehem fil-konvenju għax tqis li l-kompropjetarju assenti, ma hux ser jkun gravement ippreġudikat.

[10] Richard Vella Laurenti –vs– John Vella Laurenti, Appell deċiż fis-27 ta' Jannar 2017.

Din il-Qorti qieset ukoll bir-reqqa l-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-konvenju u tirrileva li ma rat ebda kundizzjoni li mhix solitament inkluża fi skritturi ta' din ix-xorta. Il-kundizzjonjiet ma jikkostitwixxu ebda piż jew konsegwenza li b'xi mod jistgħu jġibu magħhom xi preġudizzju ta' xi natura. Kif ġa ngħad id-differenza fil-prezz tal-konvenju u dak stmat mill-Perit Alexei Pace tant hija relattivament żgħira li ma jistax jitqies ta' preġudizzju għall-kompropjetarju assenti jekk il-qorti tawtorizza l-bejgħ tal-intier tal-fond skont il-prezz miftiehem minflok dak stmat mill-Perit Alexei Pace.

Il-Qorti aċċertat ukoll li ma hemm l-ebda kawża ta' diviżjoni pendenti li tirrigwarda l-proprjetà in kwistjoni. Ħadet konjizzjoni ta' dak li jirriżulta li jippossjedu l-kompropjetarji indiviżi. Fil-kaz tal-lum, għalkemm l-azzjoni qiegħda ssir kontra kuratur deputat li qiegħed jirrappreżenta komproprjetarju assenti l-Qorti ssib illi kienu osservati r-rekwiżiti <u>**sostanzjali**</u> meħtieġa sabiex timxi l-azzjoni u konsegwentement ser tgħaddi sabiex tilqa' t-talba.

DECIDE:

Għaldaqstant in vista tal-premess u għall-motivi ġa espressi, il-Qorti, bl-applikazzjoni tal-Art. 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawza billi filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni talba stante eżawriti:

i) Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti għall-bejgħ tal-ishma indiviżi tal-vendituri atturi f'din il-proċedura, minn din il-proprjetà huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ

tal-bqija tal-ishma indiviżi appartenenti lill-konvenut assenti;

ii) Tilqa' t-tieni talba u tapprova l-bejgħ kif propost;

iii) Tilqa' t-tielet talba u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ anke għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lil John Mary Cauchi, nhar il-15 ta' Mejju, 2023, fl-10:00a.m., fil-binja tal-Qorti Għawdex, u għal dan il-għan taħtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Joel Grima sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' Dr Joseph Grech sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att;

iv) Tawtorizza lin-Nutar Pubbliku Dottor Joel Grima jippreleva mill-prezz rikavat l-ispejjeż u drittijiet talvolta dovuti mill-atturi in konnessjoni mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ inkluż id-drittijiet dovuti lill-kuratur għall-kontumaċi nominat aktar qabel;

v) Tordna li fl-eventwalità li l-konvenut jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ l-ammont spettanti lilu, wara t-tnaqqis fuq imsemmi, jiġi mgħoddi mix-xerrej 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;

vi) Tordna inoltre illi l-ispejjeż u drittijiet tal-kuratur deputat għall-kontumaċja jitħallsu direttament mir-

rikavat tal-bejgħ qabel ma jiġi diviż bejn il-partijiet skont kif hawn deċiż.

Bl-ispejjeż kollha a karigu tal-konvenut.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur