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: 13/2022 BS

Mario Cardona; Mario Cardona; Luzio Alan Cardona; Maria Azzopardi; Josephine Azzopardi; Michelina Azzopardi; Giovanna Azzopardi; Pauline Zammit; Angela Cauchi; Pubblia Xerri; Theresa Spiteri; John Azzopardi; Raymond Grima; Martin Grima; Anna Apap f'isimha personali, u għan-nom u in rappreżentanza tal-imsefrin ħutha Rita Grima, John Grima, Paul Grima u Josephine Azzopardi

-vs-

L-Avukat Dottor Joseph Grech li b'digriet tat-3 ta' Ġunju 2022 ġie maħtur bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-eredi ta' Michael Azzopardi u Saverio Azzopardi

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

(i) ILLI l-atturi huma propjetarji tal-maġġor parti tal-ishma indiviżi tal-fond, ossia dar fi stat dilapidate, bin-numru uffiċjali sitta u ħamsin (56), fi sqaq privat mingħajr numru u mingħajr isem, li jisporġi għal fuq Triq it-Torri Tinghi, [ix-]Xewkija, Għawdex, bi ġnien retrostanti, tal-kejl ta' ċirka mitejn u għoxrin metru kwadru (220 m.k.), flimkien ma' nofs (1/2) indiviż tal-isqaq li minnu hija aċċessibbli l-istess propjetà, bl-ishma relattivi spjegati aħjar fuq l-arblu tar-razza anness u mmarkat bħala Dokument 'A';

(ii) ILLI l-bqija tal-ishma jappartjenu lill-intimati;

(iii) ILLI l-propjetà in kwistjoni ilha miżmuma fi stat ta' komunjoni għal iżjed minn għaxar snin u ħadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi Qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tagħha;

(iv) ILLI r-rikorrenti sabu l-bejgħ tal-propjetà fuq deskritta u dan hekk kif jirriżulta mill-kopja tal-konvenju datat it-tletin (30) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), u mill-emendi sussegwenti datati t-tnax (12) ta' Marzu elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u s-sbatax (17) ta' Diċembru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), kopji ta' liema qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala Dokumenti 'B', 'C', u 'D', soġġetti kollha għall-akkwist tas-sehem rimanenti;

(v) ILLI l-esponenti, qua sidien tal-maġġoranza tal-ishma tal-imsemmija propjetà, iridu li jsir il-bejgħ tal-propjetà in kwistjoni għall-ammont, fl-intier, ta' mitejn elf Ewro (€200,000), liema prezz huwa wieħed reali u jirrifletti l-prezz tas-suq tal-propjetà, u dan kif jirriżulta mir-rappor peritali hawn anness;

(vi) ILLI l-intimati mhux ser ikunu gravament preġudikati kemm-il darba din il-Qorti tordna tali bejgħ u għalhekk ma hemm ebda ġustifikazzjoni mill-intimati għaliex ma għandhomx jersqu għal tali bejgħ;

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dispożizzjonijiet rilevanti oħra tal-istess Kapitolu 16:

(i) Tawtorizza l-bejgħ tal-fond ossia dar fi stat dilapidat, bin-numru uffiċjali sitta u ħamsin (56), fi sqaq privat mingħajr numru u mingħajr isem, li jisporġi għal fuq Triq it-Torri Tinghi, [ix-]Xewkija, Għawdex, bi ġnien retrostanti, tal-kejl ta' ċirka mitejn u għoxrin metru kwadru (220 m.k.), flimkien ma' nofs (1/2) indiviż tal-isqaq li minnu hija aċċessibbli l-istess propjetà, u dan għall-prezz ta' mitejn elf Ewro (€200,000);

(ii) Konsegwentement tordna li jiġi konkluż tali bejgħ versu l-kundizzjonijiet kollha pattwiti fil-konvenju fuq imsemmi;

(iii) Taħtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Anna Maria Mizzi sabiex tippubblika l-att Notarili relattiv fil-jum, ħin u post li din il-qorti jogħġobha tiffissa, kif ukoll taħtar kuraturi deputati sabiex jidhru f'isem dawk li jonqsu li jidhru għall-imsemmi kuntratt.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Joseph Grech bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-eredi ta' Michael Azzopardi u Saverio Azzopardi illi eċċepew:

1. ILLI huwa ġie nominat bħala kuratur permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-eredi ta' Michael Azzopardi u Saverio Azzopardi;

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

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

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata ta' l-attur Mario Cordina.[1]

Rat l-estratt minn ġurnal lokali u mill-gazzetta tal-Gvern.[2]

---

[1] A fol 3 tal-process

[2] A fol 19 u fol 29 sa fol 31 tal-process

Rat li b'digriet tat-3 ta' Ġunju, 2022 ġie nominat Dr. Joseph Grech bħala kuratur deputat.[3]

Rat l-arblu tar-razza ta' Luzio sive Lucio Azzopardi u Carmela nee Xiberras.[4]

Rat il-kopja tal-konvenju datat 30 ta' Jannar, 2021.[5]

Rat li fis-seduta tas-27 ta' Settembru, 2022 il-Qorti nnominat lill-Perit Alexei Pace biex jagħmel valutazzjoni tal-propjeta in kwistjoni.[6]

Rat ir-rapport tal-Perit Pace ippreżentat fil-11 ta' Ottubru, 2022.

Rat id-dokumenti annessi man-nota tas-17 ta' Jannar, 2023.

Rat li fis-seduta ta' l-24 ta' Frar, 2023, il-partijiet iddikjaraw li l-kawża tista titħalla għas-sentenza.

Fliet l-atti kollha.

Ikkunsidrat.

Permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu li jiġu awtorizzatti ai termini ta' l-Artikolu 495A tal-Kap 12 Liġijiet ta' Malta, sabiex ibiegħu l-fond bin-numru 56, fi sqaq privat li jisporġi għal fuq Triq it-Torri Tinghi, Xewkija, Għawdex, skond il-pattijiet u kundizzjonijiet miftiehma fil-konvenju ippreżentat in atti. Jgħidu li huma kellhom jagħmlu din il-kawża billi ma jafux fejn jinsabu l-konvenuti. Jgħidu wkoll li l-propjeta ilha miżmuma komunement għal aktar minn għaxar snin.

Il-konvenuti kif rappreżentati mill-kuratur deputat Dr Joseph Grech jgħid li huwa ma għandu l-ebda kuntatt ma l-eredi ta' Michael Azzopardi u Saverio Azzopardi.

[3] A fol 21 tal-process
[4] A fol 33 tal-process
[5] A fol 34 sa fol 37 tal-process
[6] A fol 40 tal-process

Ikkunsidrat.

L-atturi kompropjetarji 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-kawża.

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 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-ismha tal-kompropjetarji dissidenti. Jekk xejn sta għal Qorti li tiddeċiedi jekk il-bejgh 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-attur Mario Cordina li ppreżenta wkoll dikjarazzjoni ġuramentata. Rat ukoll li ġie ppreżentat l-arblu tar-razza kif ukoll il-prospett li juri l-ismha tal-partijiet mill-fond in kwistjoni[7]. Rat ukoll il-wiegħda bl-emendi suċċessivi li saru, fejn il-prezz tal-fond huwa jammonta għal € 200,000. 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-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

[7] Dokumenti annessi man-nota pprezentata fis-17 ta Jannar, 2023

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;"[8]

Tenut kont ta' dawn il-prinċipji stabbiliti l-Qorti rat ukoll ir-rapport tal-perit tekniku minnha nominat u li ddikjara li l-valur tal-propjeta meta ġie ffirmat il-konvenju kien ta' € 198,496 mentri l-prezz tal-bejgh fil-konvenju ippreżentat mill-atturi huwa dak ta' € 200,000, jiġifieri marġinalment aktar mill-valur mogħti mill-perit inkarigat minn din il-Qorti u għalhekk hija tal-fehma li l-bejgħ għandu jsir skont il-prezz miftiehem fil-konvenju għax tqis li l-kompropjetarji assenti, ma humiex ser jkunu gravement ippreġudikati.

Din il-Qorti qieset ukoll bir-reqqa l-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju tat-30 ta' Jannar, 2021, bl-emendi kollha li saru wara dik id-data 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.

Il-Qorti aċċertat ukoll li ma hemm l'ebda kawża ta` diviżjoni pendenti li tirrigwarda l-proprjeta` in kwistjoni. Ħadet konjizzjoni ta` dak li jirriżulta li jippossjedu l-kompropjetarji ndiviżi. Fil-każ tal-lum, għalkemm l-azzjoni qegħdha 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.

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

Deċide

Għaldaqstant in vista tal-premess u l-motivi ġia espressi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi :-

1. Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgħ tal-fond bin-numru uffiċjali sitta u ħamsin (56), fi sqaq privat mingħajr numru u mingħajr isem, li jisporġi għal fuq Triq it-Torri Tinghi, [ix-]Xewkija, Għawdex, bi ġnien retrostanti, tal-kejl ta' ċirka mitejn u għoxrin metru kwadru (220 m.k.), flimkien ma' nofs (1/2) indiviż tal-isqaq li minnu hija aċċessibbli l-istess propjetà, u dan għall-prezz ta' mitejn elf Ewro (€ 200,000);

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna li l-bejgh jiġi konkluż skond il-kundizzjonijiet kollha pattwiti fil-konvenju;

3. Tilqa t-tielet talba u taħtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Anna Maria Mizzi sabiex tippubblika l-att tal-bejgħ nhar it-28 ta Mejju, 2023, fl-14:00, fil-binja tal-Qorti, Rabat, Għawdex, kif ukoll taħtar lil Dr. Joseph Grech bħala kuratur deputat sabiex jidher għall-eventwali kontumaċi fuq il-kuntratt;

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-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.

6. Fl-aħħarnett tordna 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.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jkunu a karigu tal-konvenuti.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur