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: 45/2022 BS

Peter Paul Farrugia; Michael Farrugia; Ignatius Farrugia f'ismu u għan-nom ta' Mary Jane Nelku u Rose Haber; George Farrugia; Joseph Farrugia; Lucy Cauchi; Rebecca Grech; Settembro sive Settembru Grech; Angela Borg f'isimha propju u f'isem Rita Girolametto; Paula Farrugia; Carmela Gauci; u Natalie Farrugia

-vs-

L-Avukat Dottor Deborah Camilleri bħala kuratur deputat tal-imsefrin Anthony Raymond Farrugia, Karim Said armel ta' Donna nee' Farrugia u eredi inċerti ta' Daniel Higgins

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. ILLI dan ir-rikors odjern jirrigwarda l-proprjetà segwenti: biċċa art bin-numru disgħa (9) fi Triq Ħanaq, in-Nadur, Għawdex;

2. ILLI din il-proprjetà kienet oriġinarjament ġiet akkwistata mill-vendituri mill-wirt ta' missierhom Francis Farrugia u dan kif ser jiġi dettaljatament spjegat fil-provenjenza tal-istess art permezz ta' nota apposita preparata min-Nutar Maria Vella Magro;

3. ILLI bis-saħħa ta' żewġ konvenji ffirmati:

   (i) il-konvenju iffirmat [sic] fl-għoxrin (20) ta' April, 2021 ffirmat bejn l-atturi Peter Paul Farrugia, Michael Farrugia, Ignatius Farrugia f'ismu u għan-nom ta' Mary Jane Nelku u Rose Haber, George Farrugia, Joseph Farrugia, Lucy Cauchi, Angela Borg f'ismija [sic] propju u f'isem Rita Girolametto, Paula Farrugia, Carmela Gauci, Natalie Farrugia bħala vendituri u min-naħa l-oħra Vincenzo Azzopardi u Charmaine Refalo bħala kumpraturi anness bħala Dokument A;

   (ii) il-konvenju iffirmat [sic] fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar, 2022 [i]ffirmat bejn l-atturi Rebecca Grech u Settembro sive Settembru Grech bħala vendituri u min-naħa l-oħra Vincenzo Azzopardi u Charmaine Refalo bħala kumpraturi anness bħala Dokument B;

   liema konvenji jinsab debitament reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni fejn l-esponenti kollha għajr għall-intimati imsefrin **Anthony Raymond Farrugia**, **Karim Said** armel ta' Donna nee' Farrugia u **eredi** inċerti ta' **Daniel Higgins** wiegħdu li jbiegħu [sic]

u ji[t]trasferixxu lill-Vincenzo Azzopardi [sic] u Charmaine Refalo l-istess pro[pr]jetà u dana taħt il-patti u kundizzjonijiet elenkati fl-istess konvenji;

4. ILLI għalhekk fadal biss l-intimati Anthony Raymond Farrugia, Karim Said armel ta' Donna nee' Farrugia u eredi inċerti ta' Daniel Higgins li ma aderews [sic] għal dan il-konvenju;

5. ILLI l-esponenti jemmnu li l-prezz oriġinarjament pattwit bejn ir-rikorrenti kollha huwa wieħed vantaġġjuż ikkunsidrat il-kejl ta' din il-biċċa raba['], u l-istat li fih tinsab, kif ukoll il-lokalità li fih tinsab, u ċ-ċirkustanzi kollha relatati ma' dawn il-fondi u dan ukoll kif ser jirriżulta mill-istima ġuramentata ta' Perit li ser tiġi preżentata fil-mori tal-kawża;

6. ILLI l-esponenti ma rnexxielhomx jottjenu l-kunsens tal-intimati għall-bejgħ propost stante li ma għandhom ebda kuntatt magħhom.

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:

(1) tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet oriġinarjament proposti għall-bejgħ ta' sehem ir-rikorrenti kollha mill-immobbli hawn fuq deskritt lill-Vincenzo Azzopardi u Charmaine Refalo huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ spettanti lil[l-]intimat minn dan l-istess fond;

(2) tapprova l-bejgħ propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ anke għal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-imsemmija intimati Anthony Raymond Farrugia, Karim Said armel ta' Donna nee' Farrugia u eredi inċerti ta' Daniel Higgins, f'jum, ħin u lok illi jiġu

għalhekk iffissati u taħtar lin-Nutar Maria Vella Magro sabiex tippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirra[p]preżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att.

U dana bl-ispejjes [sic] kollha ta' dina l-proċedura kif ukoll tal-ittra uffiċċjali [sic] imsemmija kontra l-istess imsefrin Anthony Raymond Farrugia, Karim Said armel ta' Donna nee' Farrugia u eredi inċerti ta' Daniel Higgins.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Deborah Camilleri bħala kuratur deputat illi eċċepiet:

i. ILLI perliminarjament trid tiġi stabbilita l-konsistenza tal-kwoti u tal-persuni li għandhom sehem mill-prop[r]jetà mertu tal-kawża, kif ukoll li l-valur attribwit lil[l-]istess propjetà huwa ġust, reali u li jirrifletti l-prezzijiet tas-suq odjern;

ii. 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. Difatti fil-preżenti hija għad ma għandha l-ebda kuntatt mal-persuni minnha rappreżentati. Għalhekk filwaqt li tirrimetti ruħha għall-provi miġjuba, hija q[i]egħda tirriserva [sic] illi tippreżenta risposta ġuramentata ulterjuri jekk u meta hija tkun fil-pussess tal-informazzjoni kollha mertu tal-każ;

iii. SALVI u impreġudikati eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-konvenju tat-20 ta' April, 2021[1], u l-konvenju tat-22 ta' Frar, 2022;[2]

Rat l-arblu tar-razza;[3]

Rat id-debita pubblikazzjoni fil-ġurnali lokali u Gazzetta tal-Gvern, ippreżentata permezz ta' nota fit-23 ta Frar, 2023;

Rat il-valutazzjoni tal-perit *ex parte* debitament maħlufa minnu, ippreżentata permezz ta' nota fl-4 ta' Awwissu, 2022;

Rat li fis-seduta tas-27 ta' Settembru, 2022 il-Qorti innominat lill-Perit Alexei Pace sabiex jistabbilixxi l-valur tal-proprjetà mertu tal-kawża;

Rat li permezz ta' digriet tas-16 ta' Frar, 2023 il-kawża tħalliet 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-konvenji tal-20 ta' April, 2021 u tat-22 ta' Frar, 2022, bejn l-atturi u terzi u dan ai termini tal-Artikolu 495A, billi l-konvenuti Anthony Raymond Farrugia u Karim Said jinsabu fl-esteru u l-atturi ma jafux fejn huma u rigward Daniel Higgins l-eredi tiegħu huma inċerti. Minħabba f'hekk ġiet nominata Dr Deborah Camilleri bħala kuratur deputat għal dawn il-konvenuti assenti.

Rigward it-talbiet tal-atturi, 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

[1] A fol. 6 tal-proċess.
[2] A fol. 17 tal-proċess.
[3] A fol. 36 tal-proċess.

il-konvenju kien ta' mija u erbgħa u sebgħin elf mija u disgħa u disgħin ewro (€174,199), mentri l-prezz tal-fond maqbul fiż-żewġ konvenji bejn l-atturi u t-terzi jirriżulta li kien mija u ħamsa u sebgħin elf ewro (€175,000).

Tinnota wkoll li l-konvenji ġew ippreżentati bħala prova għax a bażi tagħhom kienet promossa l-azzjoni odjerna.

Mill-konvenji infatti jirriżulta li l-atturi obbligaw irwieħhom li jbigħu u jittrasferixxu biċċa art fi Triq Ħanaq, in-Nadur, Għawdex li qabel kienet tifforma parti minn dar bin-numru 9, Triq il-Ħanaq, in-Nadur. Jirriżulta li din il-biċċa art ser tinbiegħ fl-intier tagħha u li l-użufrutt li hemm a favur Nathalie Farrugia fuq sehem żewġha Nazzareno Farrugia ser jiġi terminat ukoll.

Id-Dritt.

Il-Qorti qrat b'attenzjoni l-Artikolu 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 jibda jghaddi minn meta jkun inholoq 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 jirrap[p]reżentaw jistgħu ibatu [sic] minħabba l-bejgħ."

Meta l-bejgħ 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 ghal[-]linqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibieghu [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 jirrap[p]reżentaw 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 pregudikat.»[4]

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.*»

L-istess Qorti kompliet tgħid illi «*...sabiex tiddeċiedi li ma taderixxix għat-talba għall-bejgh mhux biżejjed li l-konvenut jesebixxi [sic] stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà li finalment jekk tinqasam bejn il[-]kopropjetarji 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 — iżda li tassikura bejgħ bi prezz ġust (li jkun*

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

assikurat għaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda propjetarju.»[5]

Kif diġà ngħad l-azzjoni skont l-Art. 495A tal-Kap. 16 hija maħsuba sabiex tiżgura li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġjuż 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 l-bejgħ u sew jekk ikunu 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-proprjetà kif iddikjarat fil-konvenji — infatti id-differenza fil-valur tal-proprjetà dakinhar illi ġie ffirmat il-konvenju huwa biss ta' tmien mija u ewro (€801).

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-kompropjetarji assenti, ma humiex ser jkunu gravement ippreġudikati.

Din il-Qorti qieset ukoll bir-reqqa l-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju u tirrileva li ma rat ebda kondizzjoni li mhix solitament inkluża fi skritturi ta' din ix-xorta. Il-kondizzjonjiet 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-

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

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-każ tal-lum, għalkemm l-azzjoni qiegħda ssir kontra kuratur deputat li qiegħed jirrappreżenta komproprjetarju assenti l-Qorti ssib illi kienu osservati r-rekwiżiti **sostanzjali** 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-kawża billi:

i) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kondizzjonijiet oriġinarjament proposti għall-bejgħ ta' sehem l-atturi kollha mill-immobbli hawn fuq deskritt lil Vincenzo Azzopardi u Charmaine Refalo huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kondizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ ta' sehem il-konvenuti minn dan l-istess fond;

ii) Tilqa' t-tieni talba u tapprova l-bejgħ propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ anke għal dak illi jirrigwarda l-kwota tal-konvenuti nhar it-18 ta' Mejju, 2023 fit-15:00, fl-edifiċju tal-Qorti, Għawdex, u taħtar lin-Nutar Maria Vella Magro sabiex tippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' Dr Deborah Camilleri

sabiex tirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att;

iii) Tawtorizza lin-Nutar Pubbliku Dr Maria Vella Magro tippreleva 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 nominata aktar qabel;

iv) Tordna li fl-eventwalità li l-konvenuti jonqsu milli jidhru għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ l-ammont spettanti lilhom, wara t-tnaqqis fuq imsemmi, 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;

v) 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-konvenuti.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur