QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ġimgħa, 30 ta' Gunju, 2023

Rikors Ġuramentat numru: 21/2020 BS

Maria Mercieca f'isimha personali u f'isem Victoria sive Vicky Grima, Mario Victor Attard, Anthony Joseph Attard u Sharon Marie Attard; Joseph Attard; Sarah Sultana u Carmela Attard

-vs-

George Attard

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. Ir-rikorrenti flimkien mal-intimat, huma komproprjetarji f'ishma ndaqs tal-proprjetà *ossia* l-porzjon art maqsuma u diviża parti mill-art fil-limiti tax-Xagħjra, Għawdex, magħrufa bħala "Ix-Xagħra l-Kbira", liema porzjon art huwa tal-kejl superfiċjali ta' madwar elf mitejn u erba' metri kwadri (1204m.k.), konfinanti mit-tramuntana ma' sqaq li jisbokka fi Triq it-Tmienja u Għoxrin (28) ta' April elf sitt mija u tmienja u tmenin (1688) minn fejn hija tgawdi l-access, mill-

grigal mal-proprjeta' ta' Victoria sive Vicky Galea u min-nofsinhar in parti ma' beni tal-familja Attard jew l-aventi kawza tagħha u in parti ma' beni tal-familja Azzopardi jew l-aventi kawża tagħha, jew irjieh verjuri, soġġett għall-porzjon ta' cens annwu, perpetwu u revedibbli li jiggrava bicca art ikbar tal-kejl superfiċjali ta' madwar għaxart elef seba' mija wiehed u sebgħin metri kwadri (10,771m.k.) pagabbli lill-Uffiċċju Konġunt, altrimenti libera u franka, bid-drittijiet, ġiustijiet u l-pertinenzi kollu tagħha, bil-pussess vakant, bl-arja kollha tagħha u bis-sottoswol kollu tagħha;

2. Dan il-fond jappartjeni fi kwota ta' settima parti (1/7) indiviża lill-uħud mill-partijiet, *ossia* lil Sarah Sultana, Carmela Attard, Joseph Attard, George Attard (il-konvenut), Victoria sive Vicky Grima, ilkoll aħwa Attard, ulied il-mejjet Emanuel Attard u lil Maria Mercieca; u lil Mario Victor Attard, Anthony Joseph Attard u Sharon Marie Attard, ilkoll aħwa Attard, ulied il-mejta Avellina Attard nee' Attard fi kwota ta' parti waħda minn wieħed u għoxrin partijiet (1/21) indiviżi kull wieħed u waħda minnhom;

3. Flimkien, ir-rikorrenti għandhom sitta minn sebgħa (6/7) sehem indiviż tal-proprjetà, jiġifieri aktar min-nofs mitlub mill-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Din il-proprjetà ilha tinżamm in komproprjetà bejn ħafna nies, ċertament aktar minn tliet snin;

5. Ir-rikorrenti ma jridux jibqgħu aktar komproprjetarji in komun mal-intimat George Attard, li kontinwament qiegħed jirrifjuta kwalunkwe tentattivi illi l-proprjetà tinbiegħ mingħajr bżonn ta' Qorti, billi ma jikkooperax, u jitlob prezzijiet eseġerati. Minħabba li ilhom f'dan l-istat ta' komproprjetà għal aktar minn tliet (3) snin, qiegħdin iressqu talba taħt l-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi sabu l-bejgħ ta' din il-proprjetà; fil-fatt b'konvenju datat 19 ta' Diċembru 2019 ("A") flimkien obbligaw li jbiegħu, jittrasferixxu u jassenjaw din il-proprjetà għall-prezz ta' ħamsa u tletin elf euro (€35,000), prezz li fil-fehma tal-esponenti huwa ġust u reali, ikkunsidrati ċ-ċirkostanzi tal-proprjetà, il-limiti li għandha, u kkunsidrat li din il-proprjetà hija f'żona li assolutament

ma tistax tiġi żviluppata. Il-konvenju huwa naturalment soġġett għall-ksib tal-permess ta' din l-Onorabbli Qorti. Konsegwentement huma jixtiequ li din l-Onorabbli Qorti tordna l-esekuzzjoni tal-istess konvenju bil-bejgħ tal-proprjetà surriferita fl-intier tagħha, hekk kif maħsub fl-artikolu 495A;

7. Ir-rikorrenti qegħdin jannettu prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom għandu ("B");

8. Dan il-bejgħ ma huwiex ta' preġudizzju għall-intimat stante li l-prezz tal-bejgħ huwa dak ġust u reali skont is-suq;

9. Għalhekk jeżistu l-elementi kollha mitluba mill-artikolu 495A biex din l-Onorabbli Qorti tkun tista' tawtorizza l-bejgħ.

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:

1. Tordna l-bejgħ tal-proprjetà *ossia* l-porzjon art maqsuma u diviża parti mill-art fil-limiti tax-Xagħjra, Għawdex, magħrufa bħala "Ix-Xagħra l-Kbira", liema porzjon art huwa tal-kejl superfiċjali ta' madwar elf mitejn u erba' metri kwadri (1204m.k.), konfinanti mit-tramuntana ma' sqaq li jisbokka fi Triq it-Tmienja u Għoxrin (28) ta' April elf sitt mija u tmienja u tmenin (1688) minn fejn hija tgawdi l-access, mill-grigal mal-proprjeta' ta' Victoria sive Vicky Galea u min-nofsinhar in parti ma' beni tal-familja Attard jew l-aventi kawza tagħha u in parti ma' beni tal-familja Azzopardi jew l-aventi kawża tagħha, jew irjieħ verjuri, soġġett għall-porzjon ta' ċens annwu, perpetwu u revedibbli li jiggrava bicca art ikbar tal-kejl superfiċjali ta' madwar għaxart elef seba' mija wieħed u sebgħin metri kwadri (10,771m.k.) pagabbli lill-Uffiċċju Konġunt, altrimenti libera u franka, bid-drittijiet, ġiustijiet u l-pertinenzi kollu tagħha, bil-pussess vakant, bl-arja kollha tagħha u bis-sottoswol kollu tagħha, kif deskritta fil-konvenju datat 19 ta' Diċembru 2019, u taħt il-kundizzjonijiet u l-pattijiet hemmhekk mifthema u/jew taħt dawk il-kundizzjonijiet li jogħġobha timponi din l-Onorabbli Qorti;

2. Tordna lir-Reġistratur tal-Qorti jippubblika kopja tar-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'Gazzetta Lokali ta' kuljum;

3. Tinnomina lin-Nutar Dottor Luke Caruana, jew Nutar ieħor, sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment opportun u kwalunkwe att ieħor neċessarju jew aċċessorju għall-istess;

4. Tistabbilixxi jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun;

5. Taħtar Kuratur/i sabiex jidher/jidhru flok l-eventwali kontumaċi;

6. Tagħti dawk l-ordnijiet meqjusa neċessarji u opportuni skont iċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax (fejn applikabbli) kontra l-intimat, li huwa inġunt minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut George Attard illi eċċepixxa:

1. Preliminarjament l-intempestività ta' dan ir-rikors stante illi George Attard qatt ma ġie notifikat b'ittra uffiċċjali [sic] sabiex jersaq għal xi konvenju dwar ir-raba' mertu ta' dan ir-rikors ġuramentat. Għaldaqstant l-ispejjes [sic] kollha ta' George Attard f'dan ir-rikors għandhom jiġu sapporti fl-intier tagħhom mir-rikorrenti u hua ma għandhu jbati l-ebda spejjes [sic];

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost din l-azzjoni ma setgħetx issir taħt l-artiklu 495 A (1) u dan stante li ma humiex sodisfatti r-rekwiżiti kollha li jitlob dan l-artiklu biex tirnexxi azzjoni intavolata skont l-istess disposizzjoni [sic] tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost il-prezz miftiehem huwa prezz baxx wisq għall-proprjetà ta' aktar minn elf u mitejn metru kwardu (1,200 m.k.) li tmis mal-bini u tinsab b'faċċata fuq sqaq pubbliku u tikkonfina eżat mal-linja ta' żvillupp [sic]. Infatti l-esponenti kellu stima ferm għola għal din il-propjetà d-differenza hija waħda enormi u għalhekk jekk din il-propjetà tinbiegħ b'dan il-prezz huwa ser ikun preġudikat;

4. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ġa mogħtija l-esponenti offra li jżomm s-sehem tiegħu fi propjetà u l-kopropjetajri [sic] l-oħra jkomplu għaddejjin bil-bejgħ tas-sehem tagħhom iżda qat am rċieva l-ebda risposta fuq din il-proposta u minflok ġie rinfaċjat b'dan ir-rikors ġuramenat. Illi huwa jsostni li s-sehem tiegħu għandu jieħdu fi propjetà u dan peress li din ir-raba' tista' tinqasam.

Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-drit u fil-fatt.

Bl-ispejjes [sic] u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni.

Rat il-kopja tal-konvenju data 19 ta' Diċembru, 2019.[1]

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi tas-17 ta' Frar, 2020.[2]

Rat il-prospett ta' l-ismha.[3]

Rat in-nota ta' l-atturi li permezz tagħha ippreżentaw estratt mill-Gazzetta tal-Gvern kif ukoll estratti mill-gazzetti lokali bil-Malti u bl-Ingliż.

Rat il-kuntratt ta' diviżjoni tal-11 ta' Marzu, 2017.[4]

Rat li fis-seduta tad-19 ta' Frar, 2021 il-Qorti innominat lill-Perit Alexei Pace biex jagħmel valutazzjoni tal-propjeta in kwistjoni.[5]

Rat ir-rapport tal-Perit Pace ippreżentat fl-14 ta' April, 2021[6].

Rat ir-rapport addizzjonali tal-Perit Pace, ippreżentat fit-12 ta' Mejju, 2021.[7]

Rat ir-risposti in eskussjoni ippreżentati fl-4 ta' Ottubru, 2022.[8]

[1] A fol 6 tal-process
[2] A fol 22 tal-process
[3] A fol 23 tal-process
[4] A fol 68 tal-process
[5] A fol 82 tal-process
[6] A fol 89 tal-process
[7] A fol 111 tal-process
[8] A fol 141 tal-process

Rat li fis-seduta tas-17 ta' Frar, 2023, il-partijiet iddikjaraw li l-kawża tista titħalla għas-sentenza bil-fakolta tan-noti.

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 porzjon art fil-limiti tax-Xagħra Għawdex magħrufa bħala "Ix-Xagħra l-Kbira", liema porzjon huwa tal-kejl superfiċjali ta' ċirka 1204 m.k. L-atturi jgħidu li ġie ffirmat konvenju mal-akkwirent prospettiv fejn ġie mifthiem li art tinbiegħ għal prezz ta' € 35,000. Huma jgħidu wkoll li kellhom jagħmlu din il-kawża billi l-konvenut qed jopponi l-bejgħ u li din l-art ilha fil-poter tagħhom għal aktar minn tlett snin.

Il-konvenut George Attard minn naħa tiegħu jilqa' għat-talbiet attriċi billi fl-ewwel lok jgħid li l-atturi ma rnexxilhomx jissodisfaw ir-rekwiżiti meħtieġa biex it-talba tagħhom tiġi milqugħha. Jinsisti wkoll li huwa qatt ma ġie mitkellem mill-atturi rigward dan in-negozju. Barra minn hekk jgħid li l-prezz ta' l-art hija ferm aktar minn dak miftiehem u għalhekk jekk il-bejgħ isir kif qed jipprtendu l-atturi huwa ser isofri preġudizzju.

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` indiviża.

Billi tali azzjoni hija ta' natura eċċezzjonali, għandha tiġi 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-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 mar-rikors promotur ġew ippreżentati wkoll dikjarazzjoni ġuramentata u prospett ta' l-ismha. Rat ukoll il-wiegħda ta' bejgħ li ġġib id-data tad-19 ta' Diċembru, 2019, fejn il-prezz tal-fond huwa indikat bħala € 35,000. 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 awtoriżżat 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-proprjeta' fis-suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju;"[9]

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' € 38,500. Tinnota għalhekk illi id-differenza fil-prezz bejn il-valur mogħti mill-Perit tekniku u l-prezz iddikjarat fil-konvenju huwa biss ta' € 3,500. In oltre tirrileva li fis-seduta tas-17 ta' Ġunju, 2021 l-abbli difensur ta' l-atturi ddikjarat illi x-xerrej prospettiv kien lest jħallas id-differenza ta' € 3,500 biex il-prezz tal-bejgħ finali ta' l-art jkun skond kif iddikjarat mill-Perit Alexei Pace.

Barra minn hekk rigward l-argument tal-konvenut li ser isofri preġudizzju jekk il-bejgħ finali jsir il-Qorti tosserva li meta xehed viva voċe quddiemha l-konvenut stqarr li hu qatt ma talab għal stima ta' l-art. Afferma wkoll li huwa jemmen li l-art hija komodament diviżibbli u li jrid il-biċċa tiegħu in natura. Il-Qorti pero tqis li kieku l-konvenut ried li l-art tinqasam u jieħu sehemu in natura kien messu ipproċeda b'kawża għal diviżjoni. Dan huwa ma għamlux.

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

Din il-Qorti qieset ukoll bir-reqqa l-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju tad-19 ta' Diċembru, 2019, 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 ukoll l-Qorti ssib illi kienu osservati r-rekwiżiti **<u>sostanzjali</u>** meħtieġa sabiex timxi l-azzjoni u konsegwentement ser tgħaddi sabiex tilqa' t-talba.

Deċide

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

i) Tilqa' l-ewwel talba;

ii) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante eżawrita.

iii) Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lin-Nutar Dottor Luke Caruana, sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment opportun u kwalunkwe att ieħor neċessarju jew aċċessorju għall-istess;

iv) Tilqa' r-raba talba u tordna l-publikazzjoni ta' l-att finali tal-bejgħ issir nhar it-Tlieta 08 ta' Awwissu, 2023 f'edifiċju tal-Qorti, Rabat, Għawdex;

v) Tilqa' l-ħames talba u taħtar lil Dr. Andrew Sciortino bħala kuratur sabiex jidher għal l-eventwali kontumaċi fuq l-att finali tal-bejgħ.

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

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur