QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Novembru, 2023

Numru

Rikors Numru 17/23TA

1. **Francesca sive Frances Micallef [Karta ta' l-identita' nru. 523655 (M)]**
2. **Irene Mary Micallef [Karta ta' l-identita' nru. 0509681 (M)]**
3. **Ryan Mario Micallef [Karta ta' l-identita' nru. 0539687 (M)]**
4. **Anthony Micallef [Karta ta' l-Identita' nru. 0239880 (M)]**
5. **Il-Perit Karl Ebejer [Karta ta' l-identita' nru. 300386 (M)] għan-nom u in rappreżentanza tas-Soċjeta' KEG Limited [C 83840]**

vs

Dr. Sue Mercieca u l-P.L. Louisa Tufigno li b'digriet tat-28 ta' April, 2023 nominati kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw il-ko-proprjetarji mhux magħrufa tad-dar bil-garaxx ta' magħha bin-numru mija u ħamsa u tletin (135), u l-garaxx adjaċenti fi Valley Road, Msida, kif wkoll bi faċċata fuq triq il-Kunċizzjoni, Msida, Malta.

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Francesca Micallef u oħrajn (l-Atturi) tad-9 ta' Jannar 2023 li permezz tiegħu premettew u talbu is-segwenti:

1. "Illi dan ir-rikors guramentat qed isir ai termini tal-Artkolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jitratta l-bejgh ta' propjeta komuni fejn wiehed jew uhud mill-propjetarji ma jkunx ikkonsenta l-bejgh;

2. Illi l-propjeta' in kwistjoni tikkonsisti f'dar bil-garaxx ta' maghha bin-numru mija u hamsa u tletin (135), u l-garaxx adjacenti fi Valley Road, Msida, kif wkoll bi faccata fuq triq il-Kuncizzjoni, Msida, Malta.

3. Illi din l-propjeta' ilha tinzamm in komuni ghal snin twal u certament ghal aktar minn tlett snin;

4. Illi r-rikorrenti bejniethom ghandhom is-sehem ta' **hmistax minn sittax (15/16) parti indiviza minn din il-propjeta'** u jixtiequ jghaddu ghal bejgh taghha skond konvenju hawn anness;

5. Illi **sehem minn sittax (1/16) parti indiviza minn din il-propjeta'** tippartjeni lill-ko-proprjetarji mhux maghrufa;

6. Illi l-intimati mhux se jkunu pregudikati finanzjarjament minn dan il-bejgh stante li l-prezz ta' sebgha mija u ghoxrin elf ewro (€720,000) hu wiehed gust;

7. Illi l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli l-Qorti sabiex tordna li l-ispejjez ta' din il-procedura ghandhom jithallsu mill-intimati;

Ghaldaqstant in vista tal-premess, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. **Tawtorizza** l-bejgh tad-dar bil-garaxx ta' maghha bin-numru mija u hamsa u tletin (135), u l-garaxx adjacenti fi Valley Road, Msida, kif wkoll bi faccata fuq triq il-Kuncizzjoni, Msida, Malta, skond dak indikat fil-konvenju tat-22 ta' Ottubru 2022 (anness u mmarkat DOK A).

2. **Tistabbilixxi** l-hin, jum u lok, fejn u meta ghandha ssir il-pubblikazzjoni tat-trasferiment relattiv filwaqt li tahtar lin-Nutar Pubbliku Dr Sam Abela sabiex jippubblika l-istess, kif ukoll kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw il-ko-propjetarji mhux maghrufa ghall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att;

3. **Tinnomina** kuraturi deputati, sabiex jirrapprezentaw lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher ghall-att finali.

Bl-ispejjez, kontra l-intimati kif debitament rapprezentanti li minn issa huma ngunti in subizzjoni."

Rat li ir-rikors ġie notifikat lill-Kuraturi Deputati.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Konsiderazzjonijiet

L-azzjoni proposta mill-Atturi hija abbażi tal-artikolu 495A peress li l-maġġjoranza tas-sidien tal-fond ossia dar bil-garaxx ta' magħha bin-numru 135 u l-garaxx adjaċenti fi Valley Rd, Imsida, sabu l-bejgħ ta' din il-propjeta' u dan kif jirriżulta mill-konvenju tal-20 ta' Ottubru 2022 (ara a' fol 5). L-artiklu 495A tal-Kodiċi Ċivili ġie appositament imfassal propju biex jiġu sorvolati, b'sens ta' ġustizzja, sitwazzjonijiet li qabel kienu jkunu ta' ostaklu f'każ li xi wieħed mis-sidien ma kienx irid jagħti l-kunsens tiegħu.

Dawn il-Qrati jgħallmu li "*Il-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjeta` li l-ligi ma tiffavorihx*." (ara **Deċiżjoni tal-Prim Awla Qorti Ċivili per Imħallef Lorraine Schembri Orland fl-ismijiet Avukat Victor Bugeja pro et -vs- Dr. Benjamin Valenzia nomine tat-2 ta' Ġunju 2016**).

Di piu' d**-Deċiżjoni tal-Prim Awla fl-ismijiet George Camilleri pro et -vs- Avukat Dr. Joseph Ellis nomine tad-9 ta' Jannar 2018** kellha l-opportunita` tgħid hekk:-

"*Il-Qorti tassew hija tenuta li thares l-interessi tal-kompropjetarji minoritarji aktar u aktar meta jkunu assenti, kif inhu l-kaz. Izda fl-istess hin, il-Qorti trid tiehu kont ukoll tal-interessi ta' dawk il-kompropjetarji li huma f'maggornaza tiehu inkonsiderazzjoni z-zmien li l-propjeta' ilha fi kompropjeta', hafna drabi b'telf materjali ghall-kompropjetarji kollha. Gieli minhabba nuqqas ta' komunikazzjoni bejn dawk kollha interessati, gieli b'pika, gieli frott ta' nuqqas ta' interess, b'mod partikulari fejn kwota tkun zghira hafna u gieli ukoll minhabba cirkostanza partikulari, frott ta' mewt jew immigrazzjoni ta' xi uhud mill-kompropjetarji jew dixxendenti taghhom.*"

Prattikament dan huwa l-każ li għandha quddiemha din il-Qorti.

L-Atturi diġa' kellhom opportunita' jagħmlu proċeduri simili fir-rigward ta' dan il-fond liema proċeduri ġew deċiżi fit-12 ta' Ottubru 2022 fil-Kawża li ġġib l-istess ismijiet fil-proċeduri numru 796/20. Permezz ta' dik is-Sentenza l-Atturi diġa' ġew awtorizzati, abbażi ta' konvenju differenti minn dak li għandha quddiemha din il-Qorti, jbiegħu bil-valuri mogħtija hemm hekk u li dwarhom anke f'din il-Kawża il-partijiet jaqblu li għandu jingħata l-istess valur (ara a' fol 55). Il-Qorti fehmet li il-konvenju l-ieħor ma ġiex konsegwit u issa hemm konvenju ġdid li huwa mertu ta' dawn il-proċeduri u kien għalhekk li kellhom jerġgħu jirrikorru għal dawn il-proċeduri.

Il-Qorti eżaminat id-dokumenti u provi li għandha quddiemha u tikkonkludi li jesisti r-rekwiżiti kollha skond il-liġi sabiex it-talbiet Attriċi jintlaqgħu.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi u tawtorizza l-bejgħ tad-dar bil-garaxx bin-numru 135, u l-garaxx adjaċenti fi Valley Road, Imsida kif ukoll bil-faċċata fuq Triq il-Kunċizzjoni, Imsida, Malta skont dak indikat fil-konvenju tat-22 ta' Ottubru 2022 (a' fol 5).

Tilqa' it-tieni talba Attriċi u taħtar lin-Nutar Pubbliku Dr. Sam Abela sabiex jippubblika t-trasferiment relattiv fl-14 ta' Jannar 2023 fil-11.00am ġewwa l-Qrati tal-Ġustizzja il-Belt Valletta fit-tieni sular ħdejn il-Kamra tal-Avukati.

Tilqa' it-Tielet talba u taħtar u tinnomina lill-Avukat Alexander Scerri Herrera bħala kuratur ai fini tal-artikolu 495A(7)(ċ) tal-Kodiċi Ċivili sabiex jirrappreżenta li min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-kuntratt jew istrument ieħor ta' trasferiment.

Spejjes ta' din il-proċedura pro rata bejn il-kontendenti kollha għall-Kawża.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur