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' Novembru 2023

Rikors Ġuramentat numru: 77/2022 BS

L-Avukat Angele Formosa għan-nom u in rappreżentanza ta' Vittoria Attard, Lawrence Vella, u ta' Eugenia Mercieca, Mary Vella, Rosie Muscat, Loretta Sammut, Rita Sacco, u ta' Julie Cefai, Pauline Stephens, Jason Peter Cefai, Janet Ann Cefai, David Trevor Cefai, u ta' Paul Vella, Tony John Vella, Bernadette Grueska, Diane Mary Vella, u ta' Joseph Vella, Michael Angelo Vella, Victor Vella, u ta' Raymond Angelo Vella, u ta' Simon John Sultana, Steven Chris Sultana, u ta' Mary Axiak, Leanne Coleiro, Frank Vella, Charlie Vella, u ta' Charles Vella, Joseph Vella, Paul Vella, Mary Falzon, Antoinette Vella;
Anthony Sultana; Janie Borg u Derrick Sultana

-vs-

L-Avukat Dottor Kevin Mompalao li b'digriet tat-12 ta' Mejju 2023 ġie maħtur kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti Trevor Cefai, Simone Cefai u Kelly Cefai

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. *"Illi l-partijiet kollha huma propjetarji tas-sewgenti propjetajiet:*

   a. *Bicca art fi sqaq fi triq Bullara Xaghra Ghawdex tal-kejl circa mija u tnejn punt hamsa u erbghin metri kwadri (102.45sq.m) konfinanti fi tramuntana u punent mal- propjeta ta' Ninu Fenech jew aventi causa u lvant mal-propjeta ta' Victoria Attard;*
   b. *tad-dar numru mija sebgha u ghoxrin (127) tat-triq 28 ta' April 1688 gia triq Sant Anton Ghawdex bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, libera u franka, bil-pussess vakant u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha;*

2. *Illi dawn il-propjetajiet huma provenjenti lil partijiet mil-wirt u successjoni tal-konjugi Vella, Paul u Antoinette nee' Bajada li mietu nhar il-hdax ta' Marzu elf disa mija sitta u tmenin (11.03.1986) u sebgha u ghoxrin ta' Marzu tas-sena elf disa mija wiehed u tmenin (27.03.1981) rispettivament u dan hekk kif jidher mic-certifikati tal-mewt hawn annessi u mmarkati Dok A u Dok B;*

3. *Illi l-konjugi Vella mietu testati permezz ta' testament unica charta fl-atti tan-Nutar Dr. Antonio Galea tas-sbatax ta' Gunju elf disa mija hamsa u sittin nhar (17.06.1965) fejn hallew bhala werrieta lid-disat uliedhom u cioe' Carmela, Guzeppe, Michele, Francesco, Maria Giovanna mart Guzeppe Cefai, Vittoria mart Paolo Attard, Emanuele, Lorenzo u Eucaristico ahwa Vella fi kwoti indaqs bejnithom;*

4. *Illi dawn il-propjetajiet kienu jifformaw parti mill-komunjoni tal-akkwisti tal-konjugi Vella u dan kif jidher mid-denunzji tal-konjugi Vella hawn anness u mmarkati Dok C u Dok D rispettivament.*

5. *Illi wahda minn uliedhom Carmela Vella mietet xebba u improle u halliet bhala eredi universali lil hutha Victoria, Ganna, Francesco, Michele, Eucharist u Laurence u dan hekk kid jidher mit-testment hawn anness u*

mmarkat Dok E. Illi ghalhekk is-sehem taghha d-devolva fuq hutha r-rimanenti ahwa Vella.

6. *Illi għalhekk din il-propjetà ilha tinzamm in komun ghal izjed minn tliet (3) snin;*

7. *Illi hadd mis-sidien ma ghamel ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-propjetà de quo li qieghdha tinzamm in komun;*

8. *Illi l-intimati naqsu li jersqu biex flimkien mal-komproprjetarji l-ohra ibieghu l-propjetajiet hawn fuq imsemmija ghaliex m'għandhomx interess*

9. *Illi s-sehem tal-intimati ulied tal-mejtin Paul Vella u Mary Antoinette Vella kollha ghandhom sehem indiviz minn tmienja (1/8) filwaqt li l-konvenuti Trevor Simon u Kelly, ahwa Cefai ulied il-werrieta tal-mejjet Carmel Cefai ghandhom sehem indiviz ta' wiehed minn mija u tnejn u disghin (1/192) kull wiehed filwaqt li Diana Cefai hija wahda mis-sitt eredi ta' Peter Paul Cefai u li għalhekk għandha sehem indiviz minn tlett mija erbgha u tmenin sehem (1/384) u dan kif ser jirrizulta mil-prospett hawn anness u mmarkat Doc F u għalhekk flimkien l-ishma tal-werrieta dissidenti li hiwa 7/384 u ghalhekk ma jeccedix l-kwota tan-nofs indiviz;*

10. *Illi r-rikorrenti dahlu f' zewg konvenji fejn wieghdu li jbieghu l-propjetajiet hawn fuq deskritti bil-pttijiet u kundizzjonijiet li jidhru fuq l-istess konvenji liema konvenji kif mgedda huma hawn annessi u mmarkati Doc G huma debitament registrati Dok H;*

11. *Illi r-rieda tar-rikorrenti li jinsabu fil-maggoranza jridu li jbieghu;*

a) *l-bicca raba fi sqaq fi triq Bullara Xaghra Ghawdex tal-kejl circa mija u tnejn punt hamsa u erbghin metri kwadri (102.45sq.m) konfinanti fi tramuntana u punent mal- propjeta ta' Ninu Fenech jew aventi causa u Ivant mal-propjeta ta' Victoria Attard komuni b'mod kongunt kulhadd ghas-sehem tieghu lill- Marvic Xerri u Elaine Xerri tnejn ta' Stralight Triq il-Kummittiva Xaghra Ghawdex bil-karta tal-identita 34885(G) u 10989(G) rispettivament bil-pattijiet u kondizzjonijiet murija fil-konvenju datat 1- ghaxra (10) ta' Mejju elfejn wiehed u ghoxrin (2021);*

b) *Id-dar numru mija sebgha u ghoxrin (127) tat-triq 28 ta' April elf sitt mija tmienja u tmenin (1688) li qabel kienet tifforma parti mit-triq Sant Anton Ghawdex b' mod kongunt kulhadd ghas-sehem tieghu lill Michael Vella Australia, detentur tal-licenzja Awstraljana numru 6255ZA u lill martu Josephine Mary Vella, detentrici tal-licenzja Awstraljana numru 2510ES residenti it-tnejn l-Awstralja li se jidher ghan-nom taghhom Frenc Buttigieg [K.I 37154(G)] ta' Karmnu, Flat 1, Triq Wied ir-Rajjes, Ghajnsielem Ghawdex u dan hekk kif jidher mil-konvenju hawn anness;*

12. *Illi l-bejgh tal-propjetà fuq imsemmija hija ta' beneficcju ghal-kull kopropjetarju tal-istess proprjetà u hadd mis-sidien ma hu sejjer jigi ppregudikat bil-bejgh taghha;*

13. *Illi r-rikorrenti ma ghandhomx ibghatu l-ispejjez ta' dawn il-prcoeduri li setghu facilment gew evitati kieku l-intimati ikkoperaw u hadu interess."*

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:

1. *"Tiddikjara illi hija sodisfatta li l-komproprjetarju dissidenti ma humiex ser ikun gravament pregudikati b'dan il-bejgh.*

2. *Tawtorizza l-bejgh tal-bicca raba fi sqaq fi triq Bullara Xaghra Ghawdex skont u a tenur tal-artiklu 495A tal-Kap 16, skont ix-xewqa ta' l-akbar għadd ta' komproprjetarji, u cioe bil-prezz totali ta' mija u hamsa u tletin elf Euro (€135,000) u bil-pattijiet u kondizzjonijiet murija fil-konvenju;*

3. *Tawtorizza l-bejgh tad-dar numru mija sebgha u ghoxrin (127) tat-triq 28 ta' April elf sitt mija tmienja u tmenin (1688) skont u a tenur tal-artiklu 495A tal-Kap 16, skont ix- xewqa ta' l-akbar għadd ta' komproprjetarji, u cioe bil-prezz totali ta'mija u ghoxrin elf Euro (€120,000) u bil-pattijiet u kondizzjonijiet murija fil-konvenju;*

4. *Tordna l-kuntratti ta' bejgh jigi ppublikati min-Nutar Dr. Enzo Dimech, fil-hin, jum u lok li din il-Qorti Onorabbli joghgobha tordna u tiffissa, liema data preferibillment ghandha tkun entro t-terminu imsemmi fl-istess konvenji;*

5. *Tahtar kuraturi sabiex jidhru fuq l-att finali ta' trasferiment ossia bejgh f'isem min mill- kopropjetarji jonqos milli jidher quddiem in-Nutar Pubbliku fuq imsemmi ghall- pubblikazzjoni tal-kuntratti ta' trasferiment u tordna li mir-rikavat mil-prezz dovut lilhom fuq il-kuntratti jitnaqqsu t-taxxi relattivi dovuti minnhom, u l-ispejjez kollha dovuti, minnhom nkluzi dawk ta' dikjarazzjoni causa mortis, tal-kuraturi deputati flimkien mal-ispejjez tal-istanti;*

6. *Taghti kull ordni u direttiva li jidhrulha xierqa u opportuni.*

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati."

Rat ir-risposta tal-Avukat Dottor Kevin Mompalao li b'digriet tat-12 ta' Mejju 2023 ġie maħtur kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti Trevor Cefai, Simone Cefai u Kelly Cefai illi eċċepew:

"Illi l-kuratur eċċepjent mhux edott mill-fatti li taw lok għal din il-kawża u għaldaqstant qed jirrimetti ruħħu għal-provi li se jitressqu u jirriserva li jirrispondi ulterjorment wara li jagħmel kuntatt mal-persuni minnu rapprezentati

Illi fi kwalunkwe kaz l-espoenti jitlob illi l-prezz jiġi verfikat minn perit gudizzjarju

Illi din ir-risposta qed issir u qed tiġi kkonfermata bil-gurament mill-kuratur Dr Kevn Mompalao li jikkonferma l-fatti sueposti

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

Fliet l-atti.

Rat id-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Rat li b'digriet tat-12 ta Mejju, 2023 inhatar Dr Kevin Mompalao bhala kuratur sabiex jirrapprezenta lill-intimati.

Rat li fis-seduta tas-17 ta Mejju, 2023 il-Qorti gie innominat il-Perit Alexei Pace sabiex jaghmel valutazzjonijiet tal-propjetajiet imsemmija fir-rikors promotur.

Rat ir-rapport tal-perit Paceipprezentat fid-9 ta Gunju, 2023.

Rat li fis-seduta tal-25 ta Ottubru, 2023 il-partijiet entrambi iddikjaraw illi l-kawza tista tigi differita ghas-sentenza.

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza tal-lum.

Ikkunsidrat.

Permezz ta din il-kawza r-rikorrenti qed jitlobu l-Qorti sabiex tawtorizza il-bejgh ta bicca art fi sqaq fi triq Bullara Xaghra Ghawdex tal-kejl circa mija u tnejn punt hamsa u erbghin metri kwadri (102.45sq.m) konfinanti fi tramuntana u punent mal- propjeta ta' Ninu Fenech jew aventi causa u Ivant mal-propjeta ta' Victoria Attard kif ukoll tad-dar numru mija sebgha u ghoxrin (127) tat-triq 28 ta' April 1688 gia triq Sant Anton Ghawdex bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, libera u franka, bil-pussess vakant u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha. Jghidu li din il-propjeta gejja mill-wirt u successjoni tal-konjugi Paul u Antoinette Vella nee' Bajada. Jghidu wkoll li gew iffirmati zewg konvenji u li l-bejgh ma hux ta pregudizzju ghal intimati.

Wara li gew ippublikati s-soliti bandi u saru d-debiti publikazzjonijiet gie nominat Dr Kevin Mompalao bhala kuratur deputat sabiex jirrapprezenta intimati assenti. Dan il-kuratur ipprezenta r-risposta tieghu.

Tinnota li mill-atti jirrizulta li l-intimati Trevor Mark Cefai, Simon Charles Cefai u Kelly Marie Cefai iddikjaraw illi huma ghandhom jigu eskluzi

mill-wirt in kwistjoni, waqt li l-intimata Diane Osborne gia Cefai iffirmat prokura favur Dr Angele Formosa u awtorizzata tipprocedi .

Ikkunsidrat.

Il-kawza tal-lum hija mibnija fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jipprezenta 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-haga tkun mizmuma in komunjoni bejn il-partijiet kollha fil-kawza 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-kawza.

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 joggezzjonaw jekk il-bejgħ tal-proprjeta` ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggoranza tal-komproprjetarji;

F'din il-proċedura, il-Qorti tingħata s-setgħa li tawtorizza 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 jinghad 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 mehtieg illi l-atturi jkunu dahlu f'konvenju max-xerrej prospettiv. Irid jigi enfasizzat li fil-kaz li jkun sar konvenju, dan ma jaghti ebda dritt lix-xerrej prospettiv fuq l-ismha tal-kompropjetarji dissidenti. Jekk xejn sta ghal Qorti li tiddeciedi jekk il-bejgh prospettat hux ser jirreka pregudizzju 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 mill-atti jirrizulta li uhud mill-intimati ddikjaraw li ma iridux jippartecipaw fil-wirt mentri l-intimata Diane Osborne gia Cefai awtorizzat lil Dr Angele Formosa rikorrenta nomine, sabiex tipprocedi f'isimha.

Fliet ukoll ir-rapport tal-perit nominat minnha u tinnota li d-differenza bejn il-valur tal-propjeta kif iddikjarat fil-konvenji u dak li wasal ghalih il-perit hija differenza minima.

Fid-dawl ta dawn il-fatti kollha il-Qorti ser tghaddi biex tilqa t-talbiet rikorrenti.

Decide

Ghaldaqstant in vista tal-premess u l-motivi gia espressi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa t-talbiet tar-rikorrenti kif gej:

i. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta l-ewwel talba u dan in vista tal-kunsiderazzjonijiet gia maghmula;

ii. Tilqa t-tieni talba u tawtorizza l-bejgh tal-bicca raba fi sqaq fi triq Bullara Xaghra Ghawdex bil-prezz totali ta' mija u hamsa u tletin elf Euro (€135,000) u bil-pattijiet u kondizzjonijiet kif indikati fil-konvenju;

iii. Tilqa t-tielet talba u tawtorizza l-bejgh tad-dar numru mija sebgha u ghoxrin (127) tat-triq 28 ta' April elf sitt mija tmienja u tmenin (1688) bil-prezz totali ta'mija u ghoxrin elf Euro (€120,000) u bil-pattijiet u kondizzjonijiet indikati fil-konvenju;

iv. Tilqa r-raba talba u tordna l-kuntratti ta' bejgh jigu ppublikati min- Nutar Dr. Enzo Dimech, nhar is-17 ta Jannar, 2024 fl-15:00 fl-edificju tal-qorti ;

v. Tilqa l-hames talba u tinnomina lil Avv. Dr Kevin Mompalao sabiex jidher ukoll bhala kuratur deputat ghall-eventwali kontumaci fuq il-kuntratti ta trasferiment u tordna li mir-rikavat mil-prezz dovut lilhom fuq il-kuntratti jitnaqqsu t-taxxi relattivi dovuti minnhom, u l-ispejjez kollha dovuti, minnhom nkluzi dawk ta' dikjarazzjoni *causa mortis*, tal-kuraturi deputati flimkien mal-ispejjez tal-istanti;

Bl-ispejjeż ghar-rikorrenti b'dan 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.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur