QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH
B.A. LL.D. MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Guramentat Numru: 67/2023 SG

Maria Carmela sive Marlene Muscat,
Catherine sive Kitty Galea, Clementina Portelli,
Francis Galea, Carmelo Galea,
Maryanne Galea, Paul Galea

vs

L-Avukat Dottor Kevin Mompalao li b' digriet
tal-10 t' Awwissu 2023 ġie maħtur
Kuratur Deputat sabiex jirrappreżenta lil
Joseph Galea u li b' digriet tas-7 ta' Diċembru 2023 l-istess Dr. Kevin
Mompalao ġie maħtur Kuratur Deputat sabiex
jirrappreżenta lill-persuni mhux magħrufa

Illum il-Ħamis, 25 ta' Jannar 2024

Il-Qorti,

Rat ir-rikors preżentat fis-6 ta' Ġunju 2023 li jaqra hekk :–

1. *Illi dan ir-rikors odjern jirrigwarda l-proprjetà segwenti: lok ta' djar bl-isem "Galea House", bin-numru tlieta (3) fi Triq Simirat, Għajnsielem, Għawdex bid-drive in tal-garage annessa tal-kejl kumplessiv ta' madwar mitejn u ħamsa u sittin metru kwadru (265m.k.)li Lvant ma' Triq Simarat, nofsinhar ma' proprjeta' Carmela Rapa jew suċċessuri fit-titolu tagħhom u tramuntana ma' proprjeta' ta' Rita Link jew suċċessuri fit-titolu tagħhakif murija bil-kulur aħmar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata dokument A.*

2. *Illi l-ġenituri tal-kontendenti, Loreto u Carmela konjuġi Galea, kienu sidien ta' erba' ishma minn ħamsa (4/5) indiviżi filwaqt illi r-rimanenti kwinta parti indiviża tappartjeni lil terzi mhux magħrufa.*

3. *Illi Loreto u Carmela konjuġi Galea kellhom tmient itfal, Carmelo, Francis, Mary Anne Galea, Clementia Portelli, Marlene Muscat, Catherine sive Kitty Spiteri, Paul u Joseph ilkoll aħwa Galea.*

4. *Illi l-imsemmi Loreto Galea miet fir-Rabat Għawdex, fil-ħmistax (15) ta' Frar tas-sena elfejn u ħmistax (2015).*

5. *Illi l-imsemmija Carmela Galea mietet f'Victoria, Għawdex, fil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju tas-sena elfejn u ħmistax (2015).*

6. *Huma rregolaw is-suċċessjoni tagħhom bis-segwenti testmenti:*

   testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dr Paul George Pisani tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru, elfejn (2000), fejn ħallew b'titolu ta' prelegat a favur binhom Francis Galea kwart indiviż mil-lok ta' djar tar-residenza tat-testaturi fin-numru tlieta (3) fi Triq Simirat, Għajnsielem, Għawdex bid-driv-in tal-garage annessa; u nnominaw bħala eredi universali tagħhom lit-tmien (8) uliedhom u ċjoe' Carmelo; Francis; Mary Anne mart Mokhtar Mohamed Elmajdubi, Catherine sive Kitty ġia mart Billy Spiteri li ż-żwieġ tagħha illum ġie annullat; Paul u Joseph aħwa Galea fi kwoti ugwali u indiviżi bejniethom;

   testment ieħor unica charta fl-atti tan-Nutar Dr Paul George Pisani tas-sittax (16) ta' Settembru elfejn u erbgħa (2004)

   testment li sar m inn Loreto Galea waħdu fl-atti tan-Nutar Dr Paul George Pisani fl-wieħed u tletin (31) ta' Awissu elfejn u għaxra (2010) fejn huwa permezz tat-tielet artikolu ħalla b'titolu ta' prelegat a favur wliedu: Marlene Muscat armla ta' Raymond Muscat u Maryanne Galea mart Mokhtar Mohamed Elmajdubi, fi kwoti ugwali bejniethom, tlett kwarti (3/4) indiviżi minn sehem it-testatur, mil-lok ta' djar fuq imsemmi;

7. *Illi bis-saħħa ta' konvenju ffirmat fid-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru elfejn tnejn u għoxrin (2022), ir-rikorrenti kollha obbligaw ruħhom li jbiegħu sehemhom mil-lok ta' djar bl-isem "Galea*

House", bin-numru tlieta (3) fi Triq Simirat, Għajnsielem, Għawdex bid-drive in tal-garage annessa tal-kejl kumplessiv ta' madwar mitejn u ħamsa u sittin metru kwadru (265m.k.), FBM Investments Limited bil-prezz ta' tlett mija u ħames t'elf Euro (€305,000), ikkalkolat b'valur ta' erba' mitt elf euro (€400,000) għall-intier.

8. *Illi kien minn riċerki li saru bi preparazzjoni għall-publikazzjoni tal-kuntratt li rriżulta li l-konjuġi Galea kellhom biss erba' partijiet minn ħamsa (4/5) minn dan il-fond mentri l-kwinta parti l-oħra ma huwiex magħruf lil min tappartjeni;*

9. *Dan il-konvenju ġie debitament irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bir-referenza ... u baqa' jiġi mġedded sal-lum.*

10. *Illi FBM Investments Limited għandha a favur tagħha wegħda ta' bejgħ ta' wieħed u sittin ishma minn tmenin (61/80) indiviżi.*

11. *Illi l-intimat Joseph Galea għandu tlett ishma minn tmenin (3/80) indiviżi minn din il-proprjetà mentri kif intqal fuq ma huwiex magħruf min huwa s-sid tar-rimanenti kwinta parti; .*

12. *Illi l-esponenti jemmnu li l-prezz pattwit bejn ir-rikorrenti kollha huwa wieħed vantaġġjuż ikkunsidrat il-kejl ta' dan il-fond, kif ukoll il-lokalità li fih jinsab, u ċ-ċirkustanzi kollha relatati ma' dawn il-fondi u dan kif jidher mill-istima ġuramentata tal-Perit hawn annessa bħala Dokument B;*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta oħra lokali fit-termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16;

(1) *tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti għall-bejgħ ta' sehem ir-rikorrenti kollha mill-immobbli hawn fuq deskritt lill- FBM Investments Limitedhuwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tas-sehem spettanti lill-intimat minn dan l-istess fond;*

(2) *Tordnalhom sabiex jikkonformaw ruħhom mal-obbligi fiskali tagħhom sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat il-kuntratt ta' trasferiment, inkluż billi timtela' l-formuli tat-taxxi neċessarji kif mitlub mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni;*

(3) *Taħtar kuratur deputat sabiex, jekk il-konvenuti jonqsu milli jimlew l-formoli neċessarji, dan iwettaq dak kollu neċessarju bħala preparamenti għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, inkluż billi jimla' u jippreżenta dawk l-formoli abbażi tal-informazzjoni disponibbli*

(4) *tapprova l-bejgħ propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ anke għal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimatJoseph Galea u sidien mhux magħrufa, f'jum, ħin u lok illi jiġu għalhekk iffissati u taħtar lin-Nutar Dottor Kristen Dimech sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att.*

Rat l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors.

Rat ir-risposta ppreżentata minn Dottor Kevin Mompalao bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lil Joseph Galea fit-28 ta' Settembru 2023 u li taqra hekk :–

1. *Illi l-kuratur esponenti ma huwies edott mill-fatti li taw lok għal din il-kawża u għaldaqstant filwaqt li jirriettur ruħhu għal prvoi li se jingiebu, jesiġi li jiġu kkonfermati l-elementi kollha li taw lok għal din l-azzjoni, fosthom l-ismha ta' kull parti, id-dati tal-mewt, il-prezz ossia l-valur ta' l-immobbli u rekwiżiti l-oħra li tordna l-ligi.*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri wara li jsir kuntatt ma' l-assenti fl-esteru jekk ikun il-każ.

Rat il-verbal magħmul fl-24 ta' Jannar 2024 minn Dr Kevin Mompalao bħala kuratur deputat għal persuni mhux magħrufa.

Rat in- nota tar-rikorrenti u d-dokumenti hemm annessi magħha ppreżentata fl-4 ta' Ottubru 2023;

Semgħet ix-xiehda u rat il-provi l-oħra li tressqu fil-kors tal-kawża.

Rat id-digriet tagħha ta' l-4 ta' Ottubru 2023 li permezz tiegħu ġie maħtur perit tekniku sabiex jagħti stima ta' dan il-fond in kwistjoni;

Rat ir-rapport tal-perit tekniku li ġie debitament ikkonfermat bil-ġurament;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Il-partijiet fil-kawża huma komproprjetarji tal-fond ossia dar bl-isem ta' « Galea House » u bin-numru uffiċjali tlieta (3) fi Triq Simirat, Għajnsielem Għawdex bid-drive in tal-garaxx annessa tal-kejl kumplessiv ta' madwar mitejn u ħamsa u sittin metru kwadru (256 m.k.).

Irriżulta li dan il-fond kien proprjeta f' sehem ta' erba' ishma minn ħamsa indiviżi lil Loreto u Carmela konjuġi Galea u f' sehem ta' kwinta parti indiviża lil terzi persuni mhux magħrufa.

Ir-rikorrenti li flimkien għandhom l-akbar sehem indiviż tal-fond qablu u aċċettaw li jbiegħu l-fond tant illi sar konvenju fid-29 ta' Settembru 2022 eżebit a fol 8 et seq. Fil-konvenju kienu miftehma diversi pattijiet u kundizzjonijiet fosthom li kellha tinkiseb l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex isir il-kuntratt skont l-Art 495A tal-Kap 16 (vide klawsola numru 3 tal-Konvenju in eżami fol 9).

Mix-xhieda prodotta, jirriżulta li r-rikorrenti tilfu kull kuntatt ma' ħuhom Joseph Galea u kif ukoll irriżulta li għal dak li għandu x' jaqsam mal-kwint indiviż minn din il-proprjeta, ħadd mir-rikorrenti ma jaf min huwa l-proprjetarju.

Ikkunsidrat

Din il-Qorti qieset l-artikoli relevanti tal-liġi applikabbli u ċioe' l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tirrimarka illi azzjoni li tkun tentata skont l-Art 495A tal-Kap 16 tagħti l-fakoltà lill-Qorti li tawtorizza l-bejgħ ta` proprjetà indiviża meta l-maġġoranza tal-komproprjetarji jkunu jridu jbiegħu u l-bqija ma jkunx iridu jbiegħu kapriċċjożament.

Fid-deċiżjoni li tat fil-31 ta` Mejju 2017 fil-kawża fl-ismijiet Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili qalet hekk dwar l-Art 495A tal-Kap 16:

Il-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta` malajr biex jintemm stat ta` komunjoni ta` proprjeta` li l-ligi ma tiffavorihx. Iz-zmien ta` ghaxar snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inholoq l-istat ta` komunjoni.

L-Art. 495A (5) jaghti fakolta` lill-komproprjetarji `dissidenti` li jopponu l-bejgh billi "jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew ilkomproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu ibatu minhabba l-bejgh."

Meta l-bejgh isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – ghandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jghin biex ma jmorrux minn taht dawk li ma jridux ibieghu ghax ghall-inqas ikunu kisbu prezz tajjeb ghas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibieghu.

Jigi osservat fl-ewwel lok, li skont l-artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta, il-legislatur espressament ipprovda ghall-hatra ta` kuratur u biex jirraprezentaw lill-komproprjetarji li mhumiex maghrufa … … l-kompitu tal-Qorti fi procedura istitwita taht l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi

jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament pregudikat. (ara wkoll : id-deċiżjoni li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Marzu 2011 fil-kawża D.G. Limited et vs L-Av. Dr. Yana Micallef Stafrace noe).

Fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta` Ġunju 2011 fil-kawża David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe fejn ingħad :-

*L-iskop ta` dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita ttrasferiment ta` proprjeta intera meta jkun hemm proprjetarji ta` minoranza ta` ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta in komun. Hi fil-fatt forma ta` trasferiment forzat li ghalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi `pregudizzju serju` ghal drittijiet tal-minoranza.* (ara wkoll : id-deċiżjonijiet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta` April 2017 fil-kawża Victor Bonavia vs. Paul Bonavia u fit-28 ta` Ġunju 2017 fil-kawża Helen Zammit et vs Madeleine Muscat).

Fis-sentenza li tat fis-27 ta` Jannar 2017 fil-kawża Richard Vella Laurenti v. John Vella Laurenti il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

Meta l-ligi … ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b`tali mod li l-bejgh eventwali tal-proprjeta` in kwistjoni jkun - biex wiehed juza terminu bl-ingliz - "manifestly unfair" ghad-dissident."

Aktar `il quddiem fl-istess deċiżjoni l-Qorti tal-Appell kompliet tosserva illi :-

… sabiex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjeta` li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A m`huwiex biex jigi assigurat bi precizjoni il-valur tal-proprjeta` fis-suq – xi haga finalment soggettiva sia pure bil-beneficcju tal-perizja teknika – izda li tassikura bejgh bi prezz gust (li jkun assikurat ghaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda propjetarju.

Ikkunsidrat

Il-Qorti rat il-provi.

Ħadet konjizzjoni tad-dokumenti kollha li r-rikorrenti preżentaw mar-rikors ġuramentat promotur kif ukoll id-dokumenti kollha li ppreżentaw matul is-smigħ ta' din il-kawża.

Qieset li ż-żmien ta` kemm il-fond ilu in komunjoni jaqbeż t-terminu rikjest mil-liġi applikabbli.

Il-Qorti eżaminat ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju tad-29 ta' Settembru 2022 li ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Il-konvenju ġie wkoll debitament estiż.

Ma jirriżultax illi hemm pendenti xi kawża ta` diviżjoni tal-proprjeta` in kwistjoni.

Il-Qorti ħadet konjizzjoni tal-għadd u tal-porzjonijiet li jippossjedi kull kompropjetarju skont l-Art 495A(2).

Fil-każ tal-lum, billi l-azzjoni qed issir ukoll kontra kuraturi deputati, kellu jiġi assigurat it-tħaris tal-Art 495A(3) u (4), kif fil-fatt sar.

Il-Qorti ssib illi r-rekwiżiti proċedurali u sostanzjali kollha meħtieġa sabiex tista` timxi l-azzjoni kienu osservati.

Tibqa` l-kwistjoni jekk il-bejgħ propost mir-rikorrenti huwiex ser ikun ta` preġudizzju gravi għas-sidien minoritarji. Il-Qorti trid tassikura ruħha jekk mill-assjem ta` fatti u ċirkostanzi tal-każ kif jirriżultaw mill-provi tkunx sodisfatta illi l-bejgħ mhux se jirreka preġudizzju gravi lil dawn il-kompropjetarji minoritarji.

Fil-każ tal-lum, il-valur tal-fond kif stmat mill-perit inkarigat minn din il-Qorti kien ta' €380,000. Il-prezz-miftiehem huwa ogħla mill-valur tal-fond kif stmat, peress li l-istima tal-valur kienet fl-ammont ta` €380,000 għal intier mentri l-prezz miftiehem għall-intier fuq il-konvenju huwa dak ta` €400,000.

Il-Qorti qieset ukoll illi l-konvenju ma fih 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.

Decide

Għar-raġunijiet kollha premessi, il-Qorti qiegħda, bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Art 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta, taqta` u tiddeċidi din il-kawża billi tilqa` t-talbiet kollha tar-rikorrenti; riferibbilment għat-tielet talba taħtar lil Dr Kevin Mompalao bħala kuratur deputat; riferribbilment għar-raba' talba taħtar lin-Nutar Pubbliku ta` Malta Dottor Kristen Dimech sabiex jippubblika l-kuntratt tal-bejgh relattiv fid-29 ta' Frar 2024 fit-3:00pm fl-uffiċju tal-istess Nutar Dimech bl-intervent tal-kuratur deputat Dr Kevin Mompalao sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att.

Tidderiġi lil kuratur deputat Dr Kevin Mompalao nominat sabiex, fi żmien ħmistax-il jum mid-data tal-pubblikazzjoni tal-att finali jiddeposita s-sehem spettanti lis-sidien mhux

magħrufa u lill-assenti Joseph Galea mir-rikavat tal-bejgħ taħt l-awtorità tal-Qorti u dan wara li titħallas it-taxxa dovuta fuq l-istess kuntratt mill-istess sehem, kif ukoll wara li jitħallsu l-ispejjeż relattivi għad-drittijiet u l-ispejjeż kif stabbiliti mill-Qorti hawn isfel.

L-ispejjeż kollha ta` din il-kawża, inklużi dawk relattivi għal-ispejjeż tal-kuraturi nominati waqt il-pendenza ta` din il-kawża kif ukoll għall-fini tal-pubblikazzjoni tal-att finali ta` bejgħ, jitħallsu mill-partijiet skont is-sehem rispettiv tagħhom fl-istess proprjeta` mertu tal-proċedura odjerna.

(ft) Dr. Simone Grech
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur