QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ġimgħa, 26 ta' April 2024

Rikors Ġuramentat numru: 121/2022 BS

Maria Xerri; l-Avukat Dottor Carmelo Galea bħala mandatarju tal-imsifrin Hendrika Petronella Maria sive Hennie Xerri u Salvina Bartolo u għal kull interess li jista' jkollha Julian's Farmhouses Limited

-vs-

Peter Theuma; Josephine Debrincat; Margaret Spiteri; Anna Maria Spiteri; Dorothy Busuttil u l-Avukat Dottor Joseph Grech li b'digriet tad-19 ta' Ottubru 2023 ġie nominat kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-imsifrin Laurie Theuma, Mary Borg u l-eredi mhux magħrufa ta' Maria Giovanna sive Giovanna Vella

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. *«Illi dan ir-rikors odjern jirrigwarda l-porzjon art magħrufa bħala "Il-Mandra" fil-limiti ta' Xagħra, Għawdex tal-kejl ta' ċirka tliet mija u tmienja u erbgħin metri kwadri (348m.k.) konfinanti mil-lvant ma' beni*

tal-familja Bartolo, tramuntana in parti ma' beni tal-familja Bajada u in parti ma' beni ta' Julian's Farmhouses Limited u punent in parti ma' passaġġ bir-rigel u in parti ma' beni ta' Julian's Farmhouses Limited - kif murija aħjar fuq il-pjanta hawn annessa;

2. *Din il-proprjetà kienet oriġinarjament tappartieni lil Victoria armla ta' Joseph Attard li mietet fis-17 ta' Ġunju 1958. Hija rregolat is-suċċessjoni tagħha bis-saħħa ta' testment fl-atti tan- Nutar Francesco Gauci tas-7 ta' Awwissu 1951 fejn innominat lill-ħames uliedha, Francesca mart Lorenzo Xerri, Antonia xebba, Carmela mart Giuseppe Dimech, Margerita mart Pawlu Busuttil, u Maria Giovanna sive Maria mart Antonio Vella.*

3. *Bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antonio Galea tat-3 ta' Settembru 1960, Margerita Busuttil biegħet il-kwota spettanti lilha minn din ir-raba, kwint indiviż, lil Antonia Attard;*

4. *Bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi tat-23 ta' Ġunju 1978, Carmela Dimech biegħet il-kwota spettanti lilha minn din ir-raba, kwint indiviż lil Antonia Attard;*

5. *Antonia Attard mietet fis-16 ta' Frar 2014 u rregolat is- suċċessjoni tagħha bis-saħħa ta' testment fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-erbgħa (4) ta' Jannar elfejn u tnax (2012) li permezz tagħha ħalliet lill-esponenti Maria Xerri bħala eredi universali tagħha. Id-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis tagħha saret fl-atti tal-istess Nutar, fejn erronjament l-esponenti ddikjarat li din ir-raba kienet tappartjenti fl-intier tagħha lid-decujus;*

6. *Francesca mart Lorenzo Xerri nee' Attard, mietet fil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Lulju elf disa' mija tmienja u disgħin (1998) u rregolat is-suċċessjoni tagħha permezz ta' testment fl-atti tan- Nutar Giuseppe Cauchi tad-disgħa (9) ta' Settembru 1982 li permezz tiegħu hija innominat bħala eredi universali tagħha lil uliedha Joseph Xerri, Maurice Xerri, Grazzja Theuma, Salvina Bartolo u Emmanuel Xerri.*

7. *Illi Maurice sive Maurizio Xerri, miet fis-6 ta' Frar 2011 u rregola l-wirt u suċċessjoni tiegħu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Josianne Mifsud tal-ewwel (1) ta' Ottubru 2004 u ieħor magħmul fl-Awstralja fis-6 ta' Frar 1984 li permezz tagħhom huwa ħalla nofs (1/2) indiviż tal-assi kollha tiegħu lil oħtu, l-esponenti Maria Xerri u n-nofs (1/2) indiviż l-ieħor*

tal-assi kollha tiegħu lil ħutu Joseph, Emmanuel, Salvina Bartolo u Maria Xerri, f'ishma ndaqs u ndivizament bejniethom.

8. *Emanuel Xerri miet fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ottubru elfejn u tlettax (2013) ġewwa Windsor, New South Wales, Australia u rregola s-suċċessjoni tiegħu permezz ta' testment magħmul l-Awstralja fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998) li permezz tiegħu huwa nnomina lil martu Hendrika Petronella Maria sive Hennie Xerri bħala eredi universali tiegħu;*

9. *Grazzja Theuma mietet fis-17 ta' Frar 2013, u rregolat is- suċċessjoni tagħha bis-saħħa ta' erba' testmenti, li tnejn minnhom fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tas-7 Ottubru 1987 u l-21 ta' Lulju 1988, ieħor fl-atti tan-Nutar Josianne Mifsud tal-20 ta' April 2005 u l-aħħar wieħed fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech tat-30 ta' Awwissu 2012 li bihom ħatret lil uliedha Peter Theuma, Josephine Debrincat, Margaret Spiteri, Lawrence sive Laurie Teuma u Mary Borg bħala l-werrieta tagħha f'porzjonijiet indaqs bejniethom;*

10. *Joseph Xerri miet fl-erbgħa (4) ta' Ottubru elfejn u tmintax (2018) u rregola s-suċċessjoni tiegħu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tat-30 ta' Lulju elfejn u wieħed (2001) kif emendat bis-saħħa ta' testment ieħor fl-atti tan-Nutar Josianne Mifsud tat-tletin (30) ta' Lulju elfejn u erbgħa (2004) li bih ħalla bħala eredi tiegħu lil uliedu Maria Lourdes Gauci, Dorothy Spiteri u Anna Maria Spiteri. Peress li Maria Lourdes Gauci rrinunzjat għall-ereditá ta' missierha, uliedu l-oħra huma llum l-eredi tiegħu.*

11. *Illi għalhekk din ir-raba tappartjeni kwantu għal tliet partijiet minn ħamsa (3/5); nofs ta' parti waħda minn kwint ta' kwint ieħor (1/2 ta' 1/5 ta' 1/5); u ottava parti minn kwint ta' kwint (1/200) (għal total ta' mija u ħamsa u għoxrin parti minn mitejn-125/200) lir-rikorrenti Maria Xerri; kwinta parti (1/5) lill-eredi mhux magħrufa ta' Maria Giovanna Vella; disa' partijiet minn mitejn (9/200) kull wieħed li Salvina Bartolo, lill-eredi ta' Joseph Xerri (Dorothy Busuttil u Anna Maria Spiteri) bejniethom, u lil Henrika sive Hennie Emanuel Xerri; u parti waħda minn ħamsa u għoxrin (1/25) lill-eredi ta' Carmela Theuma (Peter Theuma, Josephine Debrincat, Margaret Spiteri, Lawrence Theuma u Mary Borg) bejniethom ossa 1/125 sehem lil kull wieħed u waħda minnhom, dan kif jirriżulta aħjar mill-arblu tar-razza hawn anness li l-esponenti qegħda wkoll tikkonferma bil-gurament tagħha; B'kollox għalhekk, ir-rikorrenti Mary Xerri, Henrika*

Xerri u Salvina Bartolo għandhom bejniethom mitt sehem minn mija u ħamsa u għoxrin (100/125) minn din il-proprjetà.

12. *Illi fiż-żmien meta kienet għadha konvinta li l-proprjetà tappartieni interament lilha, fit-tmeinja (8) ta' Novembru 2021, l-esponenti Maria Xerri daħlet f'konvenju mar-rikorrenti 1- oħra Julian's Farmhouses Limited sabiex tbiegħ din l-art lil dik il-kumpannija bil-prezz ta' mija u erbgħin elf euro (€140,000) għall-intier.*

13. *Illi iktar tard, Hendrika Xerri u Salvina Bartolo wkoll daħlu f'konvenju mar-rikorrenti l-oħra għall-bejgħ ta' sehemhom mill-proprjetà de quo bl-istess kundizzjonijiet pattwiti bejn Mary Xerri u dik ir-rikorrenti l-oħra; u dan kif jirriżulta mit- tieni konvenju hawn anness;*

14. *L-esponenti jemmnu li dan il-prezz huwa wieħed ġust u jirrifletti korrettament il-valur fis-suq ta' din l-istess proprjetà, u li, anki meħud inkonsiderazzjoni l-kwoti spettanti minn din il-proprjetà lill-intimati, ħadd minnhom ma sejjer ibati xi preġudizzju gravi jekk dan il-prezz u l-kundizzjonijiet pattwiti fil-konvenju fuq imsemmi għandhom japplikaw anki għas-sehem rispettiv tal-intimati minn din l-art;»*

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:

(1) «*tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti għall-bejgħ mir-rikorrenti tal-kwota spettanti lilha mill-fond hawn fuq deskritt huma gusti u xierqa u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tar-rimanenti ishma mill-imsemmi immobbli spettanti lill-intimati, prevja, okkorrendo, li l-fond jiġi stmat minn perit u arkitett inginier civili;*

(2) *tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgħ anke għal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimati, f'jum, hin u lok illi jigu għalhekk iffissati ad opera tan- Nutar jew Nutar ieħor minfloku pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.*»

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Joseph Grech nomine illi eċċepixxa;

1) «*Illi huwa gie nominat bhala kuratur permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti bħala kuratur deputat b'digriet tad-19 ta' Ottubru 2023;*

2) *Illi, l-esponenti ma huwiex edott mill-fatti stante illu huwa ma ghandux kutatt ma' l-istess persuni;*

3) *Illi ghaldaqstant l-esponenti qieghed minn issa jirriserva li jressaq dawk l-eccezzjonijiet kollha kif ukoll dawk il-provi kollha li jistghu jirrizultaw necessarji matul il-kawza skond il-ligi.»*

Il-Qorti:

Fliet l-atti.

Rat li b'digriet tad-19 ta Ottubru, 2023 inhatar Dr Joseph Grech bhala kuratur sabiex jirrapprezenta lill-konvenuti imsiefrin Laurie Theuma u Mary Borg kif ukoll u l-eredi mhux maghrufa ta Maria Giovanna sive Giovanna Vella.

Rat li fis-seduta tas-07 ta Frar, 2024 il-partijiet entrambi iddikjaraw illi l-kawza tista tigi differita ghas-sentenza minghajr il-htiega ta trattazzjoni finali.

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

Ikkunsidrat.

Permezz ta din il-kawza l-atturi qed jitlobu l-Qorti sabiex tawtorizza il-bejgh ta' porzjon art maghrufa bhala "Il-Mandra" fil-limiti tax-Xaghra Ghawdex bil-kejl ta circa 348m.k. skond kif tidher fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur. Jghidu li din ir-raba tappartjeni in kwantu ghal 125/200 lir-rikorrenta Maria Xerri, kwinta parti lill-eredi mhux maghrufa ta Maria Giovanna Vella, 9/200 kull wiehed lill Salvina Bartolo, lill-eredi ta Joseph Xerri li huma Dorothy Busuttil u Anna Mara Spiteri bejniethom, kif ukoll lill- Hennie Emanuel Xerri, u 1/25 lil eredi ta Carmela Theuma li huma Peter Theuma, Josephine Debrincat, Margaret Spiteri, Lawrence Theuma u Mary Borg bejniethom, jigifieri 1/125 kull wiehed. Jghidu li ghalhekk bejniethom ir-rikorrenti ghandhom 100/125 sehem minn din il-propjeta.

Jghidu wkoll li dahlu f'konvenju ma terzi sabiex ibieghu l-propjeta in kwistjoni ghal prezz ta €140,000. Jispjegaw illi kellhom jirrikorru ghal din il-kawza billi ma ghandhomx hjiel ta fejn jinsabu il-konvenuti u kif jistghu jikkommunikaw maghhom.

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

Ikkunsidrat.

L-atturi kopropjetarji odjerni għażlu speċifikatament li jibnu din il-kawża 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 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 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. Rat li r-rikors gie pprezentat u mahluf minn Dr Carmelo Galea bhala mandatarju ta l-imsiefrin Hendrika Petronella Maria sive Hennie Xerri u Salvina Bartolo.

Rat li gie pprezentat l-arblu tar-razza[1] kif ukoll il-prospett li juri l-ismha tal-partijiet mill-fond in kwistjoni[2]. Rat ukoll il-wieghdiet tal-bejgh[3] fejn il-prezz huwa indikat li huwa ta €140,000. Fliet ukoll il-kundizzjonijiet fl-istess wieghda.

Irid jinghad 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;"[4]

Tosserva li ma ngabet ebda prova li turi li l-prezz maqbul fil-konvenju tat-8 ta' Novermbru 2021 u l-iehor tal-25 ta Ottubru, 2022 ma hux prezz gust u xieraq jew li l-konvenuti ser ibatu xi preġudizzju impellanti. Għaldaqstant din il-Qorti tqis li l-bejgħ tal-imsemmija proprjeta ser isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju.

Decide

[1] A fol 6 tal-process
[2] A fol 7 tal-process
[3] A fol 8 tal- process u l-iehor a fol 14 tal-process
[4] Helen Zammit et v. Madeleine Muscat, Appell, deciza 5 ta Ottubru, 2018.

Ghaldaqstant in vista tal-premess u l-motivi gia espressi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-kuratur deputat konformement ma' dak hawn deċiż:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti għall-bejgħ mill-atturi tal-kwota spettanti lilhom mill-fond hawn fuq deskritt huma gusti u xierqa u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tar-rimanenti ishma mill-imsemmi immobbli spettanti lill-intimati;

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh anke ghal dak li jirrigwarda l-ismha tal-konvenuti u ghal dan il-ghan tinnomina lin-Nutar Dr Enzo Dimech li għandu jippubblika l-att opportun fl-edifiċju tal-Qorti nhar il-Ġimgha 14 ta' Gunju 2024 fil-ħdax ta' filgħodu (11:00 a.m.) u tahtar lill-Avukat Dr. Joseph Grech bħala kuratur deputat għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

3. In oltre tawtorizza lin-Nutar Dr Enzo Dimech jippreleva mill-prezz rikavat l-ispejjeż u drittijiet talvolta dovuti mill-bejjiegħa in konnessjoni mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ inkluż id-drittijiet dovuti lill-kuratur għall-kontumaċi nominat aktar qabel;

4. Tordna li fl-eventwalità li l-konvenuti jew uħud minnhom jonqsu milli jidhru għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ l-ammont spettanti lilhom, wara t-tnaqqis fuq imsemmi, jiġi mgħoddi mix-xerrej lil Dr Joseph Grech kuratur deputat għall-kontumaċi bl-obbligu li dan jiddepożita l-istess taħt l-awtorità tal-Qorti fi żmien ġimgħa mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet 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.) D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur