



**QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 15 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 118/2023 AF

Marianne Risiott

Sylvia Gatt

Vince Parascandalo

Frankie Parascandalo

Matthew Pulis

David Pulis

vs

**Avukat Dr. Yanika Bugeja u l-Prokuratur Legali
Nicholette Aquilina di Noto li b'digriet tat-13 ta' Marzu
2023 gew nominati bhala Kuraturi biex
jirrapprezentaw lill-assenti Alfred Lawrence u b'verbal
tat-13 ta' Marzu 2024, ġie ordnat li jidhru l-istess
Avukat Dr Yanika Bugeja u l-Prokuratur Legali**

Nichollette Aquilina għal eredi mhux magħrufa ta' Alfred Lawrence

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi Marianne Risiott, Sylvia Gatt, Vince Parascandalo, Frankie Parascandalo, Matthew Pulis u David Pulis, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Il-partijiet dahlu f'konvenju datat 30, Triq San Frangisk, Isla (Dok. A u Dok. B).

Il-perit kien ghamel stima ta' madwar il-valur tal-post jigifieri madwar €115,000 liema post jikkonsisti f'post zghir li ghandu erbat ikmamar u li trid tghaddi ghalihom mill-bitha.

Wiehed mis-sidien jghix gewwa South Africa li ma hemmx kuntatt mieghu.

Jista' jsir bejgh tal-proprjetà skond il-ligi 495A tal-Kap. 16 meta l-maggoranza tkun hemm il-kunsens tagħha.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tordna sabiex prevja jekk ikun hemm bzonn jinhatar perit sabiex isir valutazzjoni u jsir il-bejgh tal-proprjetà enumerata 30, Triq San Frangisk, Isla.
2. Tordna jekk hemm bzonn li jinhatar Perit Arkitett sabiex isir valutazzjoni tal-post mertu tal-kawza.
3. Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex jippubblika kopja tar-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u fil-gazzetta lokali ta' kuljum.
4. Tinnomina Nutar apposta jew in-Nutar li ghamlet il-konvenju sabiex jippubblika l-att finali tat-trasferiment

opportun u kwalunkwe att iehor necessarju jew accessorji għall-istess.

5. Tistabilixxi jum, hin u lok għall-pubblikazzjoni tal-atti notarili.
6. Tahtar kuraturi sabiex jidhru fl-eventwali kuntumacja.
7. Tordna dawk l-ordnijiet meqjusa necessarji u opportuni skond ic-cirkostanzi inkluz li jigu mħallsa l-ispejjez rapprezentanti s-sehem indiviz inkluz b'dan ir-rikors guramentat lill-kuraturi nomine.

Bl-ispejjez kontra l-intimat nomine li huwa ingunt in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi b'digriet tat-13 ta' Marzu 2023 il-Qorti ħatret lill-Avukat Dottor Yanika Bugeja u l-Prokuratur Legali Nicholette Aquilina di Noto bħala kuraturi għall-assenti Alfred Lawrence.

Rat ir-risposta tal-Kuraturi Deputati, l-Avukat Dottor Yanika Bugeja u l-Prokuratur Legali Nicholette Aquilina di Noto li permezz tagħha gie eċċepit illi:

L-esponenti mhumix edotti mill-fatti.

L-esponenti qeghdin jitolbu li jinghataw kull tip ta' dettall li jezisti tal-assenti Alfred Lawrence sabiex huma jittantaw jagħmlu kuntatt kemm mal-assenti.

L-esponenti qeghdin minn issa jirriservaw id-dritt li jipprezentaw eccezzjonijiet ulterjuri.

Ir-rikorrenti huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Bl-ispejjez.

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Marzu 2024 il-Qorti ordnat lill-kuraturi deputati sabiex jidhru għall-eredi mhux magħrufa ta' Alfred Lawrence.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija kawża a tenur tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-ħsieb wara din l-azzjoni huwa li l-Qorti tawtorizza l-bejgħ ta' proprjetà indiviża meta l-maġġoranza tal-komproprjetarji jkunu jridu jbiegħu u l-bqija ma jkunx iridu jbiegħu kapriċċjożament jew ma jkunux magħrufa.

L-ewwel sub-inċiż ta' dan l-artikolu jaqra testwalment illi:

"Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi haġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu."

Dwar il-mod kif għandha ssir it-talba lill-Qorti, it-tieni sub-inċiż jiddisponi li:

"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 talishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tigi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi."

Il-prinċipji li jirregolaw din ix-xorta ta' azzjoni huma ormai stabbiliti mill-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati. Fid-deċiżjoni li tat fil-31 ta' Mejju 2017 fil-kawża fl-ismijiet Aloysius Farrugia et vs

Dr Josette Sultana et noe, din il-Qorti diversament presjeduta iddikjarat illi:

"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 il-komproprjetarji 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 jmorru minn taht dawk li ma jridux ibieghu ghax ghallinqas 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 ipprova ghall-hatra ta' kuratur u biex jirraprezentaw lillkomproprjetarji li mhumex maghrufa ...

... l-kompitu tal-Qorti fi procedura istitwita taht l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament pregudikati."

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta' Gunju 2011, fil-kawza David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe ntqal li:

"L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment 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' għal drittijiet tal-minoranza."

L-azzjoni skont l-artikolu 495A tal-Kap. 16 hija allura intiża sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġjuż għall-komproprjetarji kollha u sabiex il-prezz li jkun miftiehem mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma indiviżi ma jkunx ta' preġudizzju gravi għal dawk il-komproprjetarji li ma jridux ibiegħu jew li jkunu assenti.

Il-kriterju tal-'preġudizzju gravi' huwa rilevanti kemm għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux iridu jbiegħu s-sehem indiviż tagħhom kif ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux magħrufa.

Fil-kawża Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti, tas-27 ta' Jannar 2017, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

"Meta l-ligi ... ssemmi l-kelma preġudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgħ eventwali tal-proprjetà in kwistjoni jkun - biex wiehed juza terminu bl-Ingliż - "manifestly unfair" għad-dissident."

Aktar 'il quddiem fl-istess deċiżjoni l-Qorti tal-Appell kompliet tosserva li:

"... sabiex tiddeciedi li ma taderixxix għat-talba għall-bejgħ mhux bizzżej li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà li finalment jekk tinqasam bejn il-komproprjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jigi assigurat bi precizjoni il-valur tal-proprjetà fis-suq – xi haga finalment soggettiva sia pure bil-beneficċju tal-perizja teknika – izda li tassikura bejgħ bi prezz gust (li jkun assikurat għaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lil ebda proprjetarju."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, il-Qorti qieset il-provi prodotti fid-dawl tal-fuq elenkati prinċipji u ssib li r-rikorrenti jissodisfaw il-kundizzjonijiet kollha li timponi l-ligi. Ir-rikorrenti ffirmaw konvenju għall-bejgħ tal-proprjetà mertu tal-

kawża għall-prezz ta' €115,000. Dan il-prezz huwa wieħed vantaġġjuż tant illi skont l-istima peritali ġuramentata li ppreżentaw l-istess rikorrenti, il-fond fil-fatt jiswa l-istess prezz tal-bejgħ.

Il-Qorti qieset il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju. Tirrileva li l-konvenju ma fih l-ebda kundizzjoni li mhijiex solitament inkluża fi skritturi ta' din ix-xorta. Il-kundizzjonijiet ma jikkostitwixxu l-ebda piż jew konsegwenza li b'xi mod jistgħu jgħibu magħhom xi preġudizzju ta' xi natura għall-komproprjetarji l-oħra.

Fil-kaz tal-lum ir-rikorrenti naqsu milli jressqu prova dwar il-provenjenza tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà *de quo*. Madanakollu, il-Qorti qieset illi din il-provi m'hijiex strettament neċessarja sabiex tirnexxi din il-kawża għaliex kif sewwa qalet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza riċenti fl-ismijiet Joseph Giuliano et vs L-Avukat Dottor Victor Bugeja et noe, tat-30 ta' Ġunju 2020:

"Għal din il-Qorti l-fatt li ma kienitx presentata l-provenjenza mhuwiex ostakolu jew preġudizzjali sabiex tqis it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. Tghid dan fl-ewwel lok għaliex il-ligi ma titlobx il-prova tal-provenjenza ad validitatem u fit-tieni lok għaliex l-azzjoni skont l-Art 495A tal-Kap 16 hija ntiza sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġjuż għar-rikorrenti kollha, kemm dawk li jkunu jridu jbiegħu, kif ukoll għal dawk li ma jkunux iridu (fil-kaz li jkun hemm opposizzjoni minn dawn tal-aħhar) jew għal dawk il-komproprjetarji li ma jkunux magħrufa (kif inhu l-kaz tal-lum). Mela hija procedura inter partes u cioè bejn il-komproprjetarji."

Finalment, ir-rikorrenti ppreżentaw prospett tas-sehem ta' kull wieħed u waħda minnhom fil-proprjetà filwaqt illi l-Qorti tqis illi l-firma tar-rikorrenti fuq il-konvenju tal-10 ta' Ottubru 2022 hija prova biżżejjed li r-rikorrenti kollha qegħdin jaqblu mal-bejgħ kif irid l-artikolu 495A(2).

Għalhekk il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tawtorizza l-bejgħ tal-fond bl-indirizz numru 30, Triq San Frangisk, Isla skond dawk it-termini u kondizzjonijiet kif pattwiti fuq il-konvenju tal-10 ta' Ottubru 2022;
2. Tordna li l-att għandu jiġi pubblikat fi żmien tliet xhur millum min-Nutar Pubbliku;
3. Tordna lil kuraturi deputati maħtura f'dawn il-proċeduri sabiex jidhru fuq il-kuntratt f'isem il-werrieta mhux magħrufa ta' Alfred Lawrence;
4. Taħtar ukoll lill-Avv. Dr. Josette Grech biex tidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att. Il-Qorti tordna li sehem l-assenti jiġi regolarment depożitat taħt l-awtorità tal-Qorti wara li jsiru d-debiti ħlasijiet lill-kuraturi.

L-ispejjez, inklużi d-drittijiet tal-kuraturi tal-assenti u dak maħtur illum għall-eventwali kontumaċi, jiġihallu mill-partijiet kull wieħed skond is-sehem tiegħu fil-proprjetà.

IMHALLEF

DEP/REG