QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Rikors Ġuramentat Numru 80/2024 SG

Mary sive Miriam Borg, armla ta' John; Georgia sive Georgina mart Charlie Debono; Lydia Said, legalment separata; Joseph Said; Anthony Said, ilkoll aħwa Said ulied il-mejtin Peter Said u Carmela nee' Vella; l-imsemmi Joseph Said tant f'ismu proprju kif ukoll f'isem Pierra Surbewski, mart Jimmy, Rebecca Moussa, ilkoll aħwa wlied Joseph Pace u l-mejta Theresa sive Tessie nee' Said

Vs

Carmel Pace li b'digriet tat-23 t'Ottubru 2024 ġie nominat kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-imsiefer Lawrence Pace

Illum, 20 ta' Diċembru 2024

Il-Qorti;

Rat ir-rikors maħluf ippreżentat fid-9 ta' Settembru 20204 li jaqra hekk:

1. *Illi dan ir-rikors odjern jirrigwarda l-proprjetà segwenti: porzjon art magħrufa bħala "Ta' Kaputt" fil-limiti ta' Rabat, Għawdex, b'faċċata fuq Triq Santa Dminka, tal-kejl ta' madwar mija u tnejn u ħamsin metri kwadri (152m.k.) u bil-kejl li fiha, tmiss lvant mal-imsemmija triq, mit-tramuntana ma' beni ta' Peter Azzopardi, u min-nofsinhar ma' beni tal-familja Cassar, kif murija aħjar fuq l-annessa pjanta dokument "A";*

2. *Illi l-esponenti kienu daħlu f'konvenju għall-bejgħ ta' din l-art li ġertu George u Barbara konjuġi Fenech – konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Anthony Hili fit-18 ta' Novembru 2022 u dan bil-prezz ta' mitejn sebgħa u tmenin elf u ħames mitt euro (€287,500) – kif jidher mid-dokument "B" hawn anness;*

3. *Illi l-vendituri kollha taw il-kunsens tagħhom għal dan il-bejgħ imma filwaqt li Pierra Surkewski u oħtha Rebecca Pace bagħtu l-prokura neċessarja sabiex Joseph Said ikun jista' jidher f'isimhom fuq il-kuntratt pubbliku relattiv, ġara li minħabba li huwa afflitt minn "Paranoid Schizophrenia and Anti-Social Personality Disorder which is further complicated by polysubstance use" Lawrence Pace ma huwiex fi stat li jirrilaxxja prokura – u dan kif jidher mid-dokumenti "C" u "D" hawn annessi – li huma ċertifikat mediku rilaxxjat minn Mid West Area Mental Health Service fil-belt ta' Melbourne, Victoria, l-Awstralja u kopja tal-liċenzja tas-sewqan tiegħu;*

4. *Illi kif jidher mill-arblu tar-razza hawn anness bħala Dokument "E", Lawrence Pace għandu kwota ta' terz minn sesta parti (1/3 ta' 1/6) indiviż minn din il-proprjetà;*

5. *Illi l-esponenti jemmnu li l-prezz oriġinarjament pattwit fil-konvenju u l-kundizzjonijiet proposti għal dan il-bejgħ huma ġusti u xierqa u għandhom japplikaw ukoll għal sehem Lawrence Pace.*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha, previja 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 oriġinarjament proposti għall-bejgħ ta' sehem ir-rikorrenti kollha mill-immobbli hawn fuq deskritt huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ illi spettanti lill-intimata Marija Spiteri minn dan l-istess fond;

(2) tapprova l-bejgħ propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ anke għal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-imsemmi Lawrence Pace, f'jum, ħin u lok illi jiġu għalhekk iffissati u taħtar lin-Nutar Dottor Anthony Hili sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att.

Rat l-elenku ta' dokumenti esibiti mar-rikors;

Rat ir-risposta ppreżentata minn Carmel Pace nomine fit-13 ta' Novembru 2024 li taqra hekk:

1. *Illi l-esponenti qatt ma oppona u mhux jopponi għat-trasferiment propost;*

2. *Illi din il-kawża saret neċessarja biss minħabba li Lawrence Pace jbati minn kundizzjoni li minħabba fiha ma jistax jiffirma l-att ta' trasferiment, u r-rikors li ġie ppreżentat mill-partijiet kollha sabiex jitqabbad kuratur ad hoc biex jiffirma għalih ġie miċħud mill-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja;*

3. *Illi sabiex it-trasferiment mitlub jkun jista' jsir għandu qabel jiġi ivverifikat jekk ġiex ippublikat il-kuntratt ta' dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis relattiv għal*

sehemu minn din il-proprjetà provenjenti mill-wirt u suċċessjoni ta' ommu Theresa Pace li fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Jannar elf disa' mija sebgħa u disgħin (1997) u li ħallas l-ispejjeż, taxxi u imgħax relattivi;

4. *Illi tenut kont iċ-ċirkostanzi l-esponenti ma għandux ibgħati l-ispejjeż ta' din il-kawża;*

5. *Salv eċċezzjonijiet ultejuri.*

Rat in-noti u d-dokumenti ppreżentati;

Semgħet ix-xhieda;

Rat li din il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Il-partijiet fil-kawża huma komproprjetarji ta' porzjon art magħrufa bħala 'Ta' Kaputt' fil-limiti tar-Rabat, Għawdex b'faċċata fuq Triq Santa Dminka tal-kejl ta' madwar mija u tnejn u ħamsin metri kwadri (152 m.k.) u bil-kejl li fiha, konfinanti Lvant mal-imsemmija triq, mit-Tramuntana ma' beni ta' Peter Azzopardi u min-Nofsinhar ma' beni tal-familja Cassar.

Irriżulta li l-partijiet kollha inkluż l-intimat kienu daħlu f'konvenju għall-bejgħ ta' din l-art lil George u Barbara Konjugi Fenech, liema konvenju sar quddiem in-Nutar Anthony Hili fit-18 ta' Novembru 2022 bil-prezz ta' € 287,500 (Vide Dok A anness mar-rikors promotur). Dan il-konvenju ġie debitament reġistrat u mġedded hekk kif jirriżulta minn Dok F, Dok G1, Dok G2, Dok CG1 u Dok CG2.

Nonostante dan, l-intimat ma inkariga lill-ebda persuna permezz ta' prokura bil-miktub sabiex l-istess persuna tkun tista' taġixxi għan-nom tiegħu fir-rigward ta' l-iffirmar tal-att finali ta' bejgħ. Din ma ntbagħtitx minħabba li l-intimat ma huwiex fi stat li jirrilaxxja prokura f'dan l-istadju minħabba xi kondizzjonijiet ta' saħħa li qed ibati minnhom u li jirriżulta mid-dokumenti esibiti bħala Dok C u D mar-rikors promotur. Madanakollu, il-kuratur deputat maħtur sabiex jirrappreżenta lill-assenti Lawrence Pace rrisponda formalment għal din il-kawża fejn eċċepixxa li Lawrence Pace qatt ma oppona, u mhux ser jopponi għat-trasferiment propost. Eċċepixxa wkoll li din il-kawża saret neċessarja biss minħabba li Lawrence Pace jbati minn kundizzjoni li minħabba fiha ma jistax jiffirma l-att ta' trasferiment, u r-rikors li ġie ppreżentat mill-partijiet kollha sabiex jitqabbad kuratur ad hoc biex jiffirma għalih ġie miċħud mill-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja. L-istess kuratur deputat xehed f'dawn il-proċeduri fejn reġa' kkonferma din id-darba bil-ġurament tiegħu li huwa ngħata struzzjonijiet minn Lawrence Pace biex din l-art tinbiegħ.

Irriżulta mill-arblu tar-razza esibit li din l-art tappartjeni lill-kontendenti, u li l-intimat għandu 1/18 sehem indiviż minn din l-art, filwaqt li l-kumplament tal-

kontendenti għandhom ir-rimanenti ishma. Għaldaqstant, jirriżulta b'mod ċar li r-rikorrenti għandhom l-akbar sehem indiviż tal-art inkwistjoni.

Ikkunsidrat

Din il-Qorti qieset l-artikoli relevanti tal-liġi applikabbli, u ċjoè 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 jbigħu u l-bqija ma jkunx iridu jbigħu 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-ħsieb tal-ligi hu li tingħata procedura relattivament semplici u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjeta' li l-ligi ma tiffavorihx. Iż-żmien ta' għaxar snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jgħaddi minn meta jkun inħoloq l-istat ta' komunjoni.
L-Art. 495A (5) jagħti fakolta' lill-komproprjetarji 'dissidenti' li jopponu l-bejgħ billi "jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew ilkomproprjetarji li jkunu jirrapreżentaw jistgħu ibatu minħabba l-bejgħ."
Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgħ u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgħ isir, dan ikun bl-aħjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibiegħu għax għall-inqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibiegħu.
Jigi osservat fl-ewwel lok, li skont l-artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-legislatur espressament ipprovda għall-ħatra ta' kuratur u biex jirrapreżentaw lill-komproprjetarji li mhumiex magħrufa … … l-kompitu tal-Qorti fi procedura istitwita taħt 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 intiż biex jiffacilita ttrasferiment ta' proprjeta intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raguni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li għalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-ligi 'pregudizzju serju' għal drittijiet tal-minoranza. (ara wkoll: id-decizjonijiet 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-kawza 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 promotur kif ukoll id-dokumenti kollha li ppreżentaw matul is-smigħ ta' din il-kawża.

Mill-arblu tar-razza (Dok. E) u mill-estensjoni tal-konvenju datata 4 ta' Dicembru 2023 (Dok. G1) kif ukoll mid-dokument esibit bhala 'Root of Title' (liema dokument kien anness bħala l-aħħar dokument fin-nota ppreżentata mir-rikorrenti fil-11 ta' Dicembru 2024), jirriżulta li din l-art kienet proprjetà ta' Peter Said u Carmen Vella, li mietu fl-14 ta' Jannar 1978 u 31 ta' Mejju 2021 rispettivament. Għalhekk iż-żmien ta' kemm il-fond ilu in komunjoni jaqbeż t-terminu rikjest mil-liġi applikabbli. Din il-Qorti hija konxja li l-konvenju li oriġinarjament sar fit-2022, ġie ffirmat fi żmien meta ma kinux għadhom għaddew tliet snin minn mindu din il-proprjetà saret proprjetà komuni bejn il-kontendenti. Madanakollu fuq dak il-konvenju jidher li l-assenti intimat kien ta l-kunsens tiegħu biex isir dak il-konvenju. Jirriżulta wkoll li mbagħad meta ġiet ippreżentata din il-kawża odjerna, kienu laħqu għaddew tliet snin mill-mewt ta' Carmen Vella.

Il-Qorti eżaminat ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju inkwistjoni hekk kif debitament imġedded u reġistrat. Ma jirriżultax illi hemm pendenti xi kawża ta' diviżjoni tal-proprjetà inkwistjoni.

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 delinjat fil-konvenju huwa ta' €287,500, filwaqt li fil-mori tal-kawża ġie ppreżentat mill-istess rikorrenti rapport tal-Perit Leonard Spiteri li fih dan l-immobbli ġie stmat għal €290,000, u dana b' referenza għal valur li kellu fis-sena 2022, u ċjoè s-sena li fiha sar il-konvenju oriġinali. In vista ta' dan, fis-seduta tat-3 ta' Diċembru 2024, Dr Carmelo Galea għar-rikorrenti kkonferma li l-kumpratur lest li jħallas għall-akkwist ta' sehem l-intimat abbażi ta' stima ta' €290,000 għal intier, filwaqt li l-ishma l-oħrajn jibqgħu kif miftiehma fil-konvenju. F'dan l-istadju, il-Qorti qed tagħmel tagħha dak li ntqal fid-deċiżjoni fl-ismijiet William Grech pro et noe vs l-Avukat Dr Charmaine Cherrett noe deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Marzu 2021 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet Saviour Caruana et vs Marianne Caruana deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Novembru 2020.

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 suesposti, din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' t-talbiet attriċi safejn kompatibbli ma' dak li qed jiġi deċiż fis-sens li din il-Qorti qed tiffissa prezz ogħla għal dak illi jirrigwarda s-sehem tal-konvenut ta' sittax-il elf, mija u ħdax-il ewro (€16,111) rappreżentanti s-sehem tiegħu ta' wieħed minn tmintax (1/18), tapprova l-bejgħ propost b'dana illi l-prezz pagabbli mill-kompraturi lill-intimat nomine għandu jkun ta' sittax-il elf, mija u ħdax-il ewro (€16,111) għall-akkwist tas-sehem rispettiv tal-intimat nomine; tordna li l-att tat-trasferiment relattiv u kwalunkwe att ieħor anċillari u aċċessorju għalih issir fit-30 ta' Diċembru 2024 f'nofsinhar ġewwa l-uffiċċju tan-Nutar Dottor Anthony Hili filwaqt li taħtar lil Dr Maria Bartolo Dimech sabiex tirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-att finali ta' bejgħ u trasferiment, u fuq kwalsiasi atti pubbliċi oħra u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji li huma neċessarji u meħtieġa sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment. Finalment, il-Qorti tidderieġi lill-Kuratur Deputat Dr Maria Bartolo Dimech (f'każ li tidher hi fuq dan l-att finali) sabiex, fi żmien ħmistax-il jum mid-data tal-pubblikazzjoni tal-att finali tiddepożita s-sehem spettanti lill-assenti Lawrence Pace mir-rikavat tal-bejgħ taħt l-awtorità tal-Qorti u dan wara li titħallas it-taxxa dovuta fuq l-istess kuntratt u fuq l-atti pubbliċi oħra u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji li kienu neċessarji u meħtieġa sabiex ikun jista' jiġi ppublikat u insiwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment 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 għall-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 proprjetà mertu tal-proċedura odjerna.

Moqrija.

(ft) Dr Simone Grech
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur