FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF ONOR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors guramentat numru : 683/2016 MH

Illum, 26 ta' Jannar 2018

1. **Mario Caruana (ID nru: 76860M)**

2. **Mary Parascandalo (ID nru: 467936M) f'isimha personalment kif ukoll f'isem u ghan-nom ta' John Caruana (Nru tal-Passaport Malti: 839274) kif debitament awtorizzata.**

3. **Caremela Caruana (ID nru: 179741M) f'isimha personalment kif ukoll f'isem u ghan-nom ta' Paul Caruana (Numru tal-passaport Malti : 839274) kif debitament awtorizzata.**

Vs.

Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw l-eredi tal-mejtin ahwa Joseph Caruana u Doris Samaras it-tnejn ulied Carmel Caruana u Rita nee Muscat li kienu residenti f'South Australia, Australia liema eredi huma assenti minn Malta.

B'digriet ta' din il-Qorti tal-5 ta' Settembru, 2016 gew mahtura bhala kuraturi deputati Dr. Joseph Ellis u l-PL Jeremy Buttigieg.

Il-Qorti :

Rat **ir-rikors guramentat** tal-atturi li gie prezentat fil- 11 ta' Awwissu, 2016[1] fejn gie premess illi :

[1] A fol 1

“Illi r-rikorrenti huma kollha ko-propjetarji tal-fond bin-numru erbgha u ghoxrin (24), li jinsab fil-livell ta’ ground floor, bl-isem Adrian, Fi Triq Saint Francis, f’Balzan;

Illi ghal finijiet ta’ kjarezza jinghad ili r-rikorrenti Mario Caruana, Mary Parascandalo, John Caruana, Carmela Caruana, Paul Caruana, George Caruana u Guido Caruana huma l-eredi tal-mejtin Carmel Caruana u Rita nee Muscat;

Illi l-intimati mejtin Joseph Caruana u Doris Samaras huma ukoll ulied Carmel Caruana u Rita nee Muscat u ghalhekk huma ukoll ko-propjetarji flimkien mar-rikorrenti huthom tal-fond bin-numru erbgha u ghoxrin (24), li jinsab fil-livell ta’ ground floor, bl-isem Adrian, Fi Triq Saint Francis, f’Balzan peress illi kienu disat itfal;

Illi permezz ta’ konvenju quddiem in-Nutar Dr. Angele Rapa datat 26 ta’ Lulju 2016 (ara Dok A hawn anness) ir-rikorrenti obbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu favur Joseph Tanti (KI nru: 528255M) il-fond bin-numru erbgha u ghoxrin (24), li jinsab fil-livell ta’ ground floor, bl-isem Adrian, Fi Triq Saint Francis, f’Balzan ghall-prezz ta’ mija u ghaxart elef euro (€110,000) u skond il-pattijiet fl-istess konvenju;

Illi dan il-konvenju huwa sogett illi l-Onorabbli Qorti (Prim Awla) tapprova l-bejgh ta’ l-immobli sabiex jinbiegh s-sehem illi ghandhom ir-rimanenti sehem indiviz ai termini tal- Artikolu 495A tal-kodici Civili, Kap 16, tal-Ligijiet ta’ Malta u li tali awtorizazzjoni tkun res judicata, tal-werrieta tal-mejjet Joseph Carurana u l-werrieta tal-mejta Doris Samaras;

Illi minn ricerka illi saret jirizulta illi l-eredi tal-intimati ghandhom sehem minn disgha kull wiehed tal-propjeta;

Illi r-rikorrenti u l-intimati ilhom fi stat ta'kompropjeta' ghal diversi snin u ghallhekk ilhom in ecess ta' tlett (3) snin;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw u jikkonfermaw illi ma hemm ebda kawza dwar il-qsim ta' l-istess propjeta quddiem xi Tribunal jew Qorti konetenti:

Illi r-rikorrenti pprovaw jaghmlu kuntat mal-eredi tal-intimati imma dawn baqghu ma ghamlux kuntat mar-rikorrenti u ghalhekk l-esponenti ma jafux jekk fil-fatt accetaw l-erdita';

Illi kontestwalment ma dan ir-rikors guramentat odjern, ir-rikorrenti qeghdin jannettu dikjarazzjoni li qeghdin jaqblu ma san il-bejgh (Dok B);

Ghaldaqstant jghidu l-intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex ghar-ragunijiet permessi:

1. *Tawtorizza l-bejgh tal-intier tal-fond bin-numru erbgha u ghoxrin (24), li jinsab fil-livell ta' ground floor, bl-isem Adrian, Fi Triq Saint Francis, f'Balzan hekk kif prospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju datat 26 ta' Lulju 2016, iffirmat bejn ir-rikorrenti u l-kompratur Joseph Tanti ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16, tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Tistabilixxi l-hin, jum u post meta u fejn ghandu jsir l-imsemmi trasferiment;*

3. *Tordna lill-kuraturi deputati appuntati sabiex jidhru u jirraprezentaw lis-sidien tal-imsemmi porzjon tal-fond u li huma assenti fuq l-att ta' trasferiment fil-hin, jum u post hekk stabbilt minn din l-Onorabbli Qorti;*

4. *Tinomina in-Nutar Dr. Angele Rapa sabiex tippublika l-imsemmi att ta' trasferiment;*

5. *Tordna u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jiddepozitaw is-somma rapprezentanti s-sehem indiviz tal-porzjon tal-propjeta tal-intimati mhux maghrufa taht l-awtorita tal-Onorabbli Qorti u dan wara li mis-sehem tal-istess intimati mhux maghrufa tithallas id-debita taxxa dovuta kif ukoll wara li jithallsu l-ispejjez relattivi ghad-drittijiet u l-ispejjez tal-kuraturi deputati appuntati;*

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta guramentata** tal-kuraturi deputai rappresentanti l-assenti eredi tal-mejtin ahwa Joseph Caruana u Doris Samaras li giet prezentata fit-3 ta' Novembru, 2016[2].

"*1. Illi huma, fil-kwalita' taghhom ta' kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eredi tal-mejtin ahwa Joseph Caruana u Doris Samaras, it-tnejn ulied Carmel Caruana u Rita nee Muscat li kienu residenti f'South Australia, Australia, liema eredi huma assenti minn Malta, mhumiex prezentament edotti mill-fatti li taw lok ghal dina l-kawza u ghaldaqstant, jirriservaw illi jdahhlu eccezzjonijiet ulterjuri aktar 'il quddiem.*

[2] A Fol 29

2. Illi inoltre, salv li jkun hemm verifika tal-prezz tal-bejgh minn perit tekniku, l-esponenti jirremettu ruhhom ghad-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkonsidrat.

Illi dwar din il-procedura specjali kkontemplata taht l-artikolu 495A tal-Kap 16 hija ben elucidata fid-decizzjoni fl-ismijiet **l-Onor. Imhallef Anna Felice pro et noe. vs L-Avukat Dr. Mark Mifsud Cutajar et. noe.** [3] fejn inghad illi :

"Dritt L-Art.495A dahal fil-Kap.16 tal-Ligijiet ta` Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Id-disposizzjoni taghti l-fakolta` lill-Qorti li tawtorizza bejgh ta' proprjeta` in komuni meta "grupp ta' komproprjetarji li jridu jbieghu l-proprjeta` u wiehed minnhom ma jridx ibiegh kapriccjozament." (Onor. Carmelo Mifsud Bonnici – Laqgha tal-11 ta' Mejju 2004 tal-Kumitat Permanenti ghall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Ligi). Skond l-istess kelliemi, l-intenzjoni kienet biex "nipprovaw inkissru dak il-power of veto u qed nghidu li trid tkun ilek ten years in common." Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relativament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà li l-liġi ma tiffavorihx

L-Art.495A(1) ighid :

Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata, meta xi haga tkun inzammet in komun ghal izjed minn ghaxar snin u hadd mis-sidien ma jkun

[3] Deciza fil-25 ta' Lulju, 2013 Rikors Numru 404/2013

beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghal qsim tal-proprjeta` li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh ta' xi proprjeta` partikolari ta' bejniethom, il-qorti ghandha, jekk tkun sodisfatta li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna, tawtorizza lbejgh skont ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.

Iz-zmien ta' għaxar snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jgħaddi minn meta jkun inħoloq l-istat ta' komunjoni.

L-Art.495A(5) jaghti l-fakolta` lill-komproprjetarji "dissidenti" li jopponu l-bejgh billi "jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu jbatu minhabba fil-bejgh." Meta lbejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibigħu għax għallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibigħu.

Meta jkun hemm opposizzjoni ghall-bejgh, din tigi ezaminata mill-qorti li jkollha d-dritt li tordna li ssir stima tal-proprjeta` u jekk t-talba tigi akkordata, il-qorti ghandha tistabilixxi l-prezz ghal dak il-bejgh. Fl-ahharnett f'kaz li jkun hemm aktar minn komproprjetarju wiehed li jopponi jew f'kaz li l-qorti tichad it-talba, dik il-qorti tkun tista`
"tordna l-bejgh tal-beni b'licitazzjoni."

Mil-lat ta` procedura, t-talba biex isir il-bejgh issir permezz ta` rikors li ghandu jkollu mieghu dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgh kif ukoll prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur ta' l-ishma li kull wiehed minnhom ikollu

kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li tahthom ikun ser isir il-bejgh. Fir-rikors ghandha tkun indikata wkoll id-data meta l-propjeta' tkun saret in komun u c-cirkostanzi relattivi. Kuraturi ghandhom jigu mahtura mill-Qorti biex jirrapprezentaw lil min mill-kompropjetarji ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista' jinstab, u ghandu jkun hemm il-pubblikazzjoni tar-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gurnal wiehed ta' kuljum. Irid ikun hemm konferma bil-gurament minn wiehed mir-rikorrenti li xi kompropjetarju minnhom ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista' jinstab.

Jekk il-Qorti tiddeciedi li ghandu jsir il-bejgh, din ghandha tistabilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv iehor ghal dak il-bejgh u ghandha aktar minn hekk –

(a) tistabbilixxi l-hin, il-jum u l-post meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment.

(b) meta l-bejgh ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, tahtar nutar biex jippubblika l-att.

(c) tahtar kuratur, ukoll minn fost il-kompropjetarji nfushom sabiex jirrapprezenta lil min mill-kompropjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew strument iehor ta' trasferiment."

l-Artikolu 495A illum gie emendat u japplika ghal propjeta' li tinstab f'kaz ta' kompropjeta' ghal aktar minn tlett snin. Dan l-artikolu anke qabel l-emendi msemmija kien u hu ghalhekk mahsub biex tista tinbiegh dik il-propjeta' mill-maggoranza tal-kompropjetarji taghha meta ikun hemm oggezzjoni ghal tali bejgh mill minoranza tal-kompropjetarji l-ohra. Din hija procedura spedituza aktar minn dik ta' kawza ghal licitazzjoni, mahsuba kemm ghal interess stess tal-kompropjetarji u fuq kollox ghal interess pubbliku li ebda propjeta ma tithalla vojta, bla uzu, ukoll b'dannu ekonomiku ghal pajjiz.

Ovvjament ghalkemm din il-ligi tista tigi tradotta f'bejgh sfurzat ghar-rigward tal-minoranza dissendenti, huwa d-dover tal-Qorti li tara u tassugura li din il-minoranza ma tbghati ebda pregudizzju, li pero kif se naraw huwa wiehed kwalifikat, ghalhekk kif inghad fis-sentenza **Josephine Grech pro. Et. noe et. vs. George Joseph Parnis**[4]**-:**

> *"Illi l-artikolu 495A tal- Kap 16 huwa ezemplari eccelenti ta' dan il-kompromess. Propjeta' li tithalla mhux maqsuma għal iktar minn għaxar snin* [5]*, li huwa diga perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maggoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ppregudikati. Għalhekk mhux bizzejjed li jigu ppregudikati, imma jinħtieg li jkunu gravament ippregudikati. Hawn il-legislatur qed jagħmilha cara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jingiebu fis-suq , xorta waħda l-bejgħ irid isir; il-lina trid tiqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jigi mminat l-iskop kollu tal- precitat artikolu 495A tal-Kap 12."*

Ikkonsidrat

Illi mill-ezami ta' l-atti jirrizulta illi-:

- Sar konvenju da parti tar-rikorrenti ghal bejgh tal-propjeta' imsemmija versu il-press ta' €110,000 dan permezz ta' konvenju datat 26 ta' Lulju, 2016[6].

[4] App Civ. 27 ta' Ottubru, 2017 li ccitat u kkonfermat dik moghtija fir-rigward mill-Prim'Awla Cit. Nru. 168/16LM.
[5] Jew ghal tlett snin fil-kaz ta' wirt li jigi fis-sehh wara l-1 ta' April, 2016..
[6] Fol 6

- Saret dikjarazzjoni bejn ir-rikorrenti ta' accettazzjoni da parti taghhom ghal prezz imsemmi bhala korrispettiv ghal bejgh tal-propjeta' mizmuma in komun.[7]
- Gie presentat affidavit da parti tan-Nutara Angela Rapa li konfermat il-konvenju imsemmi.[8]
- Gie presentat ukoll affidavit tal-prospett xerrej tal-post indikat fir-rikors promotur.[9]
- Da parti tieghu wiehed rikorrenti kompropjetarji Mario Caruna f'affidavit tieghu[10] ighid illi hemm oggezzjoni miz-zewg werrieta ta' hutu mejta ghal bejgh tal-fond in kwistjoni, ukoll lil kompropjeta' tal-fond de quo kienet wahda ugwali bejn l-ahwa lkoll werrieta tal-genituri taghhom li mietu skont id-dokumenti A[11] u B[12] esebiti ma l-affidavit tieghu.
- Illi kif jirrizulta mir-rikors guramentat l-ahwa wlied Carmel Caruana u Rita nee Muscat wirtu dan il-fond f'sehem ugwali, kull wiehed ghandu sehem minn disgha ta' din il-propjeta'[13].
- Ir-rikorrenti presentaw stima ta' perit *ex parte* li stima tal-fond mahsub ghal bejgh versu il-prezz ta' €110,000[14].
- Dan l-istess prezz gie kkonfermat mill-perit arkitett mqabbad minn din il-Qorti ghal skop ta' valutazjoni u verifika.[15]

Illi kkunsidrat il-premess u wara lil Qorti qieset lir-rikorrenti qaghdu mar-rekwisiti stabbiliti fl-artikolu 495A, QIESET ukoll illi ma tara ebda xkiel biex

[7] Fol 9
[8] Fol. 33
[9] Fol.34
[10] Fol 35
[11] Fol 36
[12] Fol 37
[13] Paragrafu 6 tar-rikors guramentat.
[14] Fol 44-50.
[15] Fol 54-60.

il-bejgh tal-propjeta' jsir skont il-konvenju esebit anke fid-dawl tal-konklussjoni li wassal ghaliha l-perit minnha nominat Mario Cassar. Dan jinghad ukoll fid-dawl ta' dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell Civili fil-kawza fl-ismijiet **Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti**[16] u cioe *"Meta l-ligi fl-artikolu msemmi ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun* ***gravi*** *– b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-propjeta' in kwistjoni jkun biex wiehed juza terminu bl-ingliz " manuifestly unfair" ghad-dissident."* **<u>Certament dana mhux il-kaz.</u>**

1. **Konsegwentement qeghda tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u qeghda tawtorizza l-bejgh tal-fond bin-numru erbgha u ghoxrin (24), li jinsab fil-livell ta'** ***ground floor,*** **bl-isem Adrian, Fi Triq Saint Francis, Balzan hekk kif prospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju datat 26 ta' Lulju, 2016, iffirmat bejn ir-rikorrenti u l-kumpratur Joseph Tanti ai terminu ta' l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

2. **Tistabilixxi illi dan il-kuntratt ghandu jigi ppubblikat fl-edificcju tal-Qorti sa mhux aktar tard minn xahar mil-lum.**

3. **Tordna illi l-kuraturi deputati ghandhom jidhru ghal-pubblikazzjoni ta' l-istess kuntratt u dan in rappresentanza tas-sidien tal-imsemmi porzjon fil-hin u lok lilhom indikat.**

4. **Tinnomina ghall-iskop ta' pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh lin-Nutar Dr.Angele Rapa**

[16] Deciza fis-27 ta' Jannar, 2017.

5. **Tordna u tawtorizza lir-rikorrenti illi jiddepostitaw is-somma rappresentanti sehem indiviz tal-propjeta' tal-intimati mhux maghrufa taht l-awtorita ta' din Onorabbli Qorti u dan wara li mill-istess sehem tithallas t-taxxa dovuta kif ukoll l-ispejjez relattivi ghad-drittijiet u spejjez tal-kuraturi.**

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu a kariku ugwali ghal kull parti.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

Victor Deguara
Dep. Reg.