QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' Gunju 2019

Numru 8

Rikors Guramentat Nru. 129/2019

John Muscat, Helen Debono, Nazzarena Bartolo, Victor Muscat, Catherine Cutajar, Maria Dolores sive Maria Debono, Carmen Muscat, Corinne Muscat, Gary Muscat, Theresa Spiteri, Joseph Sciberras, Raymond Muscat, Helen Sciberras, Jesmond Muscat

vs

Dr Leontine Calleja u P.L. Luisa Tufigno kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-eredi mhux maghrufa ta' Thomas Thomas gia Mose' Sciberras nominati b'digriet tal-21 ta' Marzu 2019

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-atturi tal-11 ta' Frar, 2019 li jghid hekk:

1) Illi l-partijiet fl-odjerna kawza huma lkoll kompropjetarji f'sehem ta' erbgha minn hamsa (4/5) ta' zewg fondi u cioe l-fond urban bin-numru tmienja (8) u l-fond bin-numru ghaxra (10), ossia l-hanut, it-tnejn sitwati fi Triq Preziosi, Hal Lija, liema zewg proprjetajiet huma soggetti ghal zewg konvenji, tal-fond numru tmienja (8) redatt min Nutar Dorianne Arapa, mentri tal-hanut u cioe l-fond bin-numru ghaxra (10), redatt min-Nutar Anne-Marie Tonna. Kopja taz-zewg konvenji hija esebita u mmarkati bhala Dok. 'A', il-konvenju tal-fond bin-numru tmienja (8), u Dok. 'B', tal-hanut bin-numru ghaxra (10);

2) Illi I l-proprjetajiet de quo kienu jappartjenu lil Luigi Xiberras Sive Sciberras, bin Salvatore Xiberras Sive Sciberras u Angela nee Deguara, li xtara matul iz-zwieg ma' martu Caterina Xiberras Sive Sciberras, min ghand Rosario Mizzi, il-fondi li dakinhar kellhom in-numri tnejn u tletin (32) u tlieta u tletin (33) rispettivament, fi Triq Preziosi, Hal Lija permezz ta' kuntratt ta' bejgh in atti tan-Nutar Dottor Achille Micallef tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u hamsa (1905), bin-numru tal-Insinwa, tnejn, wiehed, erbgha, hamsa, zbarra, wiehed, disgha, zero hamsa (Ins. 2145/1905) (Dok. ‘C’);

3) Luigi Xiberras miet fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija disgha u tletin (1939), anness certifikat tal-mewt, Dok. 'D'. Is-successjoni tieghu hija regolata minn testament in atti tan-Nutar Emmanuel Agius tas-sitta (6) ta' Frar tas-sena elf disa' mija sitta u tletin (1936) (Dok. 'E'), kopja tar-ricerka testamentarja kemm fir-Registru Pubbliku, bin-numru tal-Imsinwa, erbgha, sitta, tmienja, zbarra, wiehed, disgha, tlieta sitta (Ins. 468/1936), u kemm fil-Qorti Civili, Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja, ghal testmenti sigrieti huma esebiti u mmarkati bhala, Dok. 'F', u Dok. 'G' rispettivament, bis-sahha ta' liema huwa halla b'titolu ta' legat, a favur ta' martu Caterina Xiberras, l-uzufutt in generali tal-assi ereditarji kollha tieghu u halla b'titolu ta' prelegat a favur ta' uliedu xebbiet Salvina u Vincenza ahwa Xiberras id-dritt tal-uzu u uzufrutt tal-beni kollha tieghu in generali, u sussegwnetement innomina u nstitwixxa bhala b'eredi universali tieghu lil hamest uliedu Salvatore, Mose’, Elena, Salvina u Vincenza, ahwa Xiberras b'sehem indaqs bejniethom, ossia wiehed minn hamsa (1/5) kull wiehed;

4) Illi Elena Sciberras, mart Carmelo Sciberras, bint Luigi u Caterina Xiberras, mietet intestata fit-tmintax (18) ta' April tas-sena elf disa' mija tnejn u erbghin (1942). Anness ic-certifikat tal-mewt mmarkat bhala Dok. 'H'. Is-successjoni taghha ddevolviet a favur tal-erba' (4) uliedha, Salvatore, Mansueta, Angela u Theresa, ahwa Sciberras, b'sehem indaqs bejniethom. Kopja tar-ricerka testamentarja, fir-Registru Pubbliku u fil-Qorti Civili, Sezzjoni Gurisdizzjoni Volonatarja, ghal testmenti sigrieti hija esebita u mmarkata bhala Dok.’I’ u Dok. 'J' rispettivament;

5) Illi Caterina Xiberras, mart l-imsemmi Luigi Xiberras mietet fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Frar tas-sena elf disa' mija hamsa u erbghin (1945). Kopja tac-certifikat tal-mewt mmarkat bhala Dok. 'K'. Is-successjoni taghha hija regolata minn testament in atti tan-Nutar Emmanuel Agius tas-sitta (6) ta' Frar tas-sena elf disa' mija sitta u tletin (1936) bin-numru tal-Insinwa erbgha, sitta, tmienja, zbarra, vviehed, disgha, tlieta, sitta (Ins. 468/1936), (Kopja tar-ricerki testamentarji kemm fir-Registru Pubbliku u kemm fil-Qorti Civili, Sezzjoni Gurisdizzjoni Volonatarja, ghal testmenti sigrieti hija esebita u mmarkata bhala Dok. 'L'), bis-sahha ta' liema hija halliet b'titolu ta' prelegat a favur ta' uliedha xebbiet Salvina u Vincenza ahwa Xiberras id-dritt tal-uzu u uzufrutt tal-beni kollha taghha in generali, u nnominat u institwiet b'eredi universali taghha lil hamest uliedha Salvatore, Mose, Elena, Salvina u Vincenza, ahwa Xiberras b'sehem indaqs bejniethom, bis-sostituzzjoni a favur tad-dixxendenti rispettivi taghhom. Peress illi Elena Sciberras mietet qabel ommha, Caterina Xiberras, kif indikat aktar 'l fuq, issostitwewha f'sehemha, l-erba' uliedha Salvatore, Mansueta, Angela u Theresa, ahwa Sciberras, b'sehem indaqs bejniethom;

6) Illi Salvatore Sciberras, iben l-imsemmija Elena Sciberras miet intestat fl-ewwel (1) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija sebgha u hamsin (1957). Kopja tac-certifikat tal-mewt esebit u mmarkata bhala Dok. 'M', u kopja tar-ricerka testamentarja kemm fir-Registru Pubbliku u kemm fil-Qorti Civili, Sezzjoni Gurisdizzjoni Volonatarja, ghal testmenti sigrieti hija esebita u mmarkata bhla Dok. 'N' u Dok. 'O' rispettivament Ghalhekk il-werrieta tieghu hija l-unika bintu, Helen Sciberras;

7) Illi Mansueta Sciberras, bint xebba ta' Elena Sciberras, mietet intestata fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Dicembru tas-sena elfejn u sebgha (2007). Anness ic-certifikat tal-mewt mmarkata bhala Dok. 'P', u kopja tar-ricerki testamentarji kemm fir-Registru Pubbliku u fil-Qorti Civili, Sezzjoni Gurisdizzjoni Volonatarja, ghal testmenti sigrieti hija esebita u mmarkata bhala Dok. 'P1' u Dok. 'P2' rispettivament. B'hekk wirtuha hutha, Angela u Theresa, ahwa Sciberras, u t-tifla tal-premort Salvatore Sciberras u cioe Helen Sciberras;

8) Id-Dikjarazzjoni Causa Mortis ta' Mansueta Sciberras giet pubblikata fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel tal-hamsa ta’ Dicembru tas-sena elfejn u tmienja (05.12.2008), bin-numru tal-lnsinwa, tnejn zero zero, sitta tmienja zbarra, tnejn zero, zero, tmienja (INS 20068/2008) u l-immobbli in vendita gew debitament dikjarati (Dok. ‘P3');

9) Illi Angela Muscat, bint Elena Sciberras mietet fis-sitta (6) ta' Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (2017). Certifikat tal-mewt anness u mmarkat bhala Dok. 'Q'. Is-successjoni taghha hija regolata minn zewgt testamenti fl-atti tan-Nutar Dottor Gerald Spiteri Maempel, wiehed tas-sebgha (7) ta' Gunju tas-sena elfejn u hamsa (2005) (Dok. 'Ql') u l-iehor tat-tnejn (2) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlettax (2013) (Dok. ‘Q2’). In oltre, qeghdin jigu esebiti kopji tar-ricerki testmentarji, fir-Registru Pubbliku u fil-Qorti Civili, Sezzjoni Gurisdizzjoni Volonatarja, ghal testmenti sigrieti, li huma mmarkati bhala Dok. 'Q3' u Dok. 'Q4' rispettivament. Illi z-zewg testmenti msemmija ghandhom in-numri tal-lnsinwa, wiehed, zero, tlieta, tmienja zbarra, tnejn zero zero, hamsa (Ins. 10838/2005) u tlieta, tnejn, disgha zero, zbarra tnejn zero wiehed, tlieta (Ins. 3290/2013) rispettivament. Illi bis-sahha tal-imsemmija testmenti hija halliet eredi universali taghha lil zewgha Costantino Muscat, li izda gie nieqes qabilha, u b'hekk gew sostitwiti minfloku l-ghaxar uliedha Elena Debono, Nazzarena sive Rina Bartolo, Victor, Catherine Cutajar, Maria Debono, Salvatore, Carmen, Jesmond, John u Raymond ahwa Muscat b'sehem indaqs bejniethom, bis-sostituzzjoni a favur ta' uliedhom. Illi Salvatore Muscat, iben Angela Musct miet fl-ghaxra (10) ta' Ottubru tas-sena elfejn u hdax (2011) u b'hekk issostitwewh f'sehemu uliedu Gary u Corinne, ahwa Muscat, b'sehem indaqs bejniethom;

10) Illi d-Dikjarazzjoni Causa Mortis ta' Angela Muscat giet pubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Gerald Spiteri Maempel tat-tnejn ta Mejju tassena elfejn u tmintax (02.05.2018), bin-numru tal-lnsinwa, wiehed tlieta, tnejn, tlieta, tlieta, zbarra, tnejn zero wiehed, tmienja (INS. 13,233/2018) u I-immobbli in vendita gew debitament dikjarati (Dok. ‘Q5’);

11) Illi Salvatore Xiberras sive Sciberras, miet fl-erbgha (4) ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija erbgha u sebghin (1974). Certifikat tal-mewt anness u mmarkat bhala Dok. 'R'. Is-successjoni tieghu hija regolata minn testament in atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-hamsa (5) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija disgha u sittin (1969) bis-sahha

ta' liema huwa nnomina u institwixxa b'eredi universali tieghu liz-zewgt uliedu Salvatore u Joseph ahwa Sciberras b'sehem indaqs bejniethom. Kopja tar-ricerki testamentarji esebita u mmarkati bhala Dok. 'R1' u Dok. 'R2', rispettivament;

12) Illi Salvatore Sciberras, iben Salvatore Xiberras sive Sciberras, miet fit-tnejn (2) ta' Frar tas-sena elfejn u tmintax (2018). Is-successjoni tieghu hija regolata minn testament fl-atti tan-Nutar Dottor Gerald Spiteri Maempel tas-sbatax (17) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija disgha u tmenin (1989) fejn huwa nnomina u institwixxa b'eredi universali tieghu lil huh Joseph Sciberras. Kopji tac-certifikat tal-mewt, tar-ricerki testamentarji, fir-Registru Pubbliku u fil-Qorti Civili, Sezzjoni Gurisdizzjoni Volonatarja, ghal testmenti sigrieti, u tal-imsemmi testment huma esebiti u mmarkati bhala, Dok. 'S', Dok. 'S1' Dok. 'S2', Dok. 'S3', Dok. 'S4' rispettivament;

13) Illi d-Dikjarazzjoni Causa Mortis ta' Salvatore Sciberras giet pubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Gerald Spiteri Maempel tad-disgha u ghoxrin ta' Gunju tas-sena elfejn u tmintax (29.06.2018) bin-numru tal-Insinwa, wiehed, sitta, zero, disgha, disgha, zbarra, tnejn, zero, wiehed, tmienja (INS. 16,099/2018) u l-immobbli in vendita gew debitanlent dikjarati (Dok. 'S5');

14) Illi Salvina Sciberras mietet fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Dicembru tas-sena elfejn u tnejn (2002) (Dok. 'T'). Is-successjoni taghha hija regolata noinn testament fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija sebgha u disghin (1997) (Dok. 'T1'), bin-numru tal-Insnwa, sebgha tlieta, sebgha, erbgha zbarra, wiehed disgha, disgha, sebgha (Ins. 7374/1997), fejn hija nnominat u insistwiet b'eredi universali taghha lil ohtha Vincenza Sciberras. Kopja tar-ricerki testamentarji hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'T2' u Dok. 'T3' rispettivament;

15) Id-l)ikjarazzjoni Causa Mortis ta' Salvina Sciberras giet pubblikata fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel tal-erbgha u ghoxrin ta Mejju tas-sena elfejn u tlieta (24.05.2003), bin-numru tal-Insinwa tmienja, erbgha, sebgha, zero, zbarra, tnejn, zero, zero, tlieta (INS. 8,470/2003) u l-immobbli in vendita gew debitament dikjarati (Dok. 'T4');

16) Illi Vincenza Sciberras mietet fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Novembru tas-sena elfejn u hmistax (2015) (Dok. 'U'). Is-successjoni taghha hija regolata minn testment fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel tal-erbgha u ghoxrin ta Marzu tas-sena elfejn u erbatax (24.03.2014), bin-numru tal-Insinwa hamsa, hamsa, tlieta, tmienja zbarra, tnejn zero wiehed, erbgha (INS. 5,538/2014) fejn innominat bhala eredi taghha lil Angela Muscat, Theresa Spiteri, Salvatore Spiteri, Joseph Spiteri u Helen Sciberras, f'sehem indaqs bejniethom (Dok. 'U1). Kopja tar-ricerki testamentarji fir-Registru Pubbliku u fil-Qorti Civili, Sezzjoni Gurisdizzjoni Volonatarja, ghal testmenti sigrieti, hija esebita u mmarkata bhala Dok. 'U2' u Dok. 'U3' rispettivament;

17) Id-Dikjarazzjoni Causa Mortis ta' Vincenza Sciberras giet pubblikata fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel tal-ghoxrin ta' Mejju tas-sena elfejn u sittax (20.05.2016) bin-numru tal-Insinwa, wiehed, wiehed, sebgha, tlieta, tnejn zbarra, tnejn, zero wiehed, sitta u l-immobbli in vendita gie debitament dikjarat (INS. 11,732/2016) (Dok. 'U4');

18) Illi l-valuri moghtija tal-proprjetajiet hawn imsemmija u cioe ta' mija u hamsa u tmenin elf ewro (€185,000), tal-fond numru tmienja (8) fi Triq Preziosi, Hal Lija u kif ukoll il-valur ta' sittax-il elf ewro (€16,000) tal-hanut bin-numru ghaxra (10) fl-istess triq, huma valuri gusti u reali u dan skont iz-zewg rapporti maghmula mill-Perit Lyanne Mifsud datati, sittax (16) ta' Novembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) tal-hanut bin-numru ghaxra (10), u sebgha u ghoxrin (27) ta' Novembru elfejn u tmintax (2018) tal-fond bin-numru tmienja (8). Iz-zewg rapporti huma hawn ezibiti u mmarkati bhala Dok. 'VI' u Dok. 'V2' rispettivament. Illi ghalhekk fl-umli opinjoni tar-rikorrenti, l-intimat/intimati bl-ebda mod mhu se jigu ppregudikati bil-bejgh ta' tal-fondi de quo u dan stante li l-valuri hawn citati huma gusti u reali. Iz-zewg proprjetajiet jidhru fuq zewg site plans hawn esebiti u mmarkati bhala Dok 'V3' u Dok. 'V4' rispettivament;

19) Illi ai fini ta' Artikolu 495A(2) tal-Kodici Civili, Kap. 16, tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti, John Muscat, qieghed jesebixxi l-affidavit tieghu flimkien mall-arblu geneologiku u li huma hawn esebiti u mmarkati bhala Dok. 'W' u Dok. 'W1' flimkien mal-prospett tal-percentaggi jew ishma rispettivi tar-rikorrenti, Dok. 'X', rispettivament;

20) Illi ghar-ragunijiet suesposti r-rikorrenti huma kostretti li jipprocedu b'din l-azzjoni odjerna u dan a tenur ta' Artikolu 495A tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-imsemmi bejgh ta' dawn iz-zewg fondi hawn insemmija jkun jista' jsir;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment u bir-ripsett qeghdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti li joghgobha:

1) Tawtorizza l-bejgh tal-fondi bin-numri ufficjali tmienja (8), u ghaxra (10) fi Triq Preziosi, Hal Lija u dan skont id-dispozizzjonijiet tal-konvenji redatti min-Nutar, Dottoressa Dorianne Arapa, datat 11 ta' Jannar 2018 u min-Nutar, Dottoressa Anne-Marie Tonna, datat 29/01/2019, rispettivament;
2) Tistabbilixxi l-hin, il-jum u l-post meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment finali tal-imsemmija fondi;
3) Tinnomina lin-Nutar, Dottoressa Dorianne Arapa bhala n-nutar li bix-xhieda taghha sar il-konvenju tal-fond numru tmienja (8) fi Triq Preziosi, Hal Lija, sabiex tippubblika l-att relattiv ta' trasferiment;
4) Tinnomina lin-Nutar, Dottoressa Anne-Marie Tonna bhala in-nutar li bix-xhieda taghha sar il-konvenju tal-fond numru ghaxra (10) fi Triq Preziosi, Hal Lija, sabiex tippubblika l-att relattiv ta' trasferiment;
5) Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-interessi tas-sidien mhux maghrufa u assenti quddiem iz-zewg nutara imsemmija u nominati ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti finali ta' trasferiment taz-zewg fondi hawn imsemmija;
6) Tordna li dik il-parti tal-prezz tas-sehem tal-komproprjetarji assenti taz-zewg fondi mertu ta' dan ir-Rikors jigu depozitati taht l-Awtorita tal-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu mill-istess kuraturi deputati u dan fi zmien qasir u perentorju lilhom prefiss;

U dan taht dawk il-provvedimenti u kondizzjonijiet li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati li tghid hekk:

1. Illi f'dan l-istadju l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri fi stadju iehor tal-proceduri, jekk ikun il-kaz;

2. Illi l-atturi ghandhom jaghtu prova shiha u sodisfacjenti tat-titolu li qeghdin jghidu illi huwa taghhom u dwar is-sehem illi fil-fatt ghandhom;

3. Illi l-prezz illi l-atturi qeghdin jintrabtu illi jbieghu ghandu jigi stabbilit jekk huwiex prezz gust u skont il-valur kummercjali;

4. Illi huma l-atturi li jridu li l-fond jinbiegh u li fethu din il-kawza u b'hekk l-ispejjez tal-kawza kif ukoll l-ispejjez relattivi ghad-drittijiet u l-ispejjez tal-Kuraturi Deputati eppuntati ghandhom jithallsu mill-atturi u ma ghandhomx jigu mnaqqsa mis-somma rapprezentanti s-sehem indiviz tal-proprjeta tal-intimat;

5. Illi f'kaz illi l-Onorabbli Qorti tawtorizza l-bejgh tal-intier tal-fond bin-numru ufficjali tmienja (8) u ghaxra (10) fi Triq Preziosi, Lija, huwa l-valur kummercjali tas-sehem tal-proprjeta li ghandha tigi ddepozitata taht l-awtorita tal-Qorti.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti u l-provi kollha prodotti;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza in difett ta' ostakolu.

Ikkunsidrat

Din hi kawza maghmula a bazi tal-artikolu 495A. Kif intqal fil-kawza **Maria Carmela Borg et vs Dr Victor Bugeja et**, deciza fis-27 ta' Marzu 2018 il-gurisprudenza stabbiliet dawn il-principji:

> Fid-decizjoni li tat fil-31 ta` Mejju 2017 fil-kawza fl-ismijiet Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe din il-Qorti diversament presjeduta 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-decizjoni li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Marzu 2011 fil-kawza D.G. Limited et vs L-Av. Dr. Yana Micallef Stafrace noe)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta` Gunju 2011 fil-kawza David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe nghad:-
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-decizjonijiet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta` April 2017 fil-kawza Victor Bonavia vs. Paul Bonavia u fit-28 ta` Gunju 2017 fil-kawza Helen Zammit et vs Madeleine Muscat).

Fis-sentenza li tat fis-27 ta` Jannar 2017 fil-kawza Richard Vella Laurenti vs 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 decizjoni 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.

Stabbilit l-parametri tal-elementi necessarji biex titqies favorevolment t-talba attrici, il-Qorti tqis li l-atturi ghandhom raguni tajba mill-lat procedurali formali biex it-talba taghhom tintlaqa’. L-atturi ipprezentaw diversi dokumenti dwar il-provenjenza, l-arblu geneologiku u l-ishma tal-partijiet, indikazzjoni li l-partijiet ilhom koproprjetarji ghal iktar minn tlett snin. Jirrizulta li l-maggoranza tal-ishma iridu l-bejgh u li ilhom f’koproprjeta ghal diversi snin cioe t-tlett snin li trid il-ligi u fil-fatt ingiebet il-prova illi l-

atturi iffirmaw konvenji fil-11 u 28 ta' Jannar 2019 ghal bejgh tal-fondi in kwistjoni liema konvenji fih xi kondizzjonijiet. Gew prezentati zewg rapporti u stimi ex parte tal-perit Iyanne Mifsud li iddikjarat li l-valur tal-bejgh tal-fondi li meta mqabbel mal-prezz tal-konvenji hu wiehed realistiku.

In kwantu ghal kundizzjonijiet fil-konvenji l-Qorti issib li dawn huma ragonevoli f'konvenji ta' bejgh.

Ma ngiebet ebda prova mill-kuratur ghal konvenuti assenti li taghti lil Qorti x'tahseb li l-bejgh ser ikun ta' pregudizzju gravi ghas-sehem minoritarju. Il-kuratrici esebiet e-mail ta' wahda mill-eredi tal-assenti Cissy Thomas li ma ghandhiex interess fil-bejgh jew ir-rikavat. Fic-cirkostanzi l-bejgh hu desiderabbli u ghalhekk il-Qorti tqis li l-bejgh tal-fond ghandu jsir skont il-pattijiet tal-konvenji esebiti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici u tordna li jsir il-bejgh tal-fondi intieri numri 8 u 10 Triq Preziosi, Hal Lija bil-prezz indikat fil-konvenji lil kumpratur indikat fil-konvenji tad-19 ta' Jannar 2019 u dan entro l-ahhar ta' Dicembru 2019. L-att finali inkluz kull formalita ohra necessarja sabiex isehh il-pubblikazzjoni, ghandu jigi pubblikat fir-rigward il-fond numru 8 Triq Preziosi, Hal Lija minn Nutar Dr Dorianne Arapa, u fir-rigward il-fond numru 10 Triq Preziosi, Hal Lija minn Nutar Anne-Marie Tonna. Il-kuraturi nominati mill-Qorti ghandhom jidhru fuq l-att finali ghas-sehem tal-assenti u jiffirmaw kull dikjarazzjoni necessarja sabiex isehh il-bejgh.

L-ispejjez ancillari ta' xi att jew dikjarazzjoni li ghandha issir biex il-kuntratt ikun jista' jsir jithallsu mill-parti li ghaliha jkun sar l-att jew dikjarazzjoni.

Spejjez tal-kawza jithallsu mil-partijiet fis-sehem li ghandhom mill-proprjeta salv kull dritt spettanti lilhom naxxenti mill-kondizzjonijet tal-konvenji.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur