QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 20 ta' Jannar, 2020

Numru 25

Rikors Guramentat Nru. 952/2019

Josephine Lanzon f'isimha u bhalal mandatarja ta' zijitha Frances Grech li tghix l-Awstralja, Nazzareno Micallef u Carmen Grech

vs

b'digriet tad-29 ta' Ottubru 2019 Dr Leontine Calleja u P.L. Davina Sullivan gew nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Giuseppi Micallef

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-8 ta' Ottubru, 2019 li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti ghandhom sehem ta' 4/5 indivizi fil-proprjeta konsistenti f'dar minghajr numru ufficjali li jisimha 'St Joseph' fi Triq il-Kappella ta' Santa Marija, l-Maghtab limiti tan-Naxxar kompriza porzjoni art annessa maghha ta' kejl ta' cirka 2686m^2 liema dar u art huma murija fuq il-pjanta annessa bhala Dokument A.

2. Illi din il-proprjeta originarjament kienet ta' Carmelo Micallef li miet fil-25 ta' April 1998 u intirtet mill-hamest itfal tieghu cioe, ir-rikorrenti Carmen Grech, Nazzareno Grech u Frances Grech f'sehem ta' 1/5 indivizi bejniethom, l-intimat Giuseppi Micallef ghandu sehem iehor ta' 1/5 indivizi, filwaqt li l-hames tifel ta' Carmelo Micallef cioe Pietru Micallef miet fil-21 tal Awwissu 2018 u l-wirt tieghu ddevolva favur huh Nazzareno Micallef u ghalhekk is-shares tal-proprjeta huma kif ser jinghad:
Carmen Grech, Giuseppi Micallef u Francis Grech — sehem ta' 1/5 kull wiehed
Nazzareno Micallef— sehem ta' 2/5.

3. Illi l-intimat Giuseppi Micallef ighix Darwin l-Awstralja u l-esponenti tilfu l-kuntatt mieghu u minkejja kull sforz taghhom sabiex jikkomunikaw mieghu, ma kellhom l-ebda twegiba u dan kif tixhed iktar fid-dettal in-Nutar Ann Vella Bugeja.

4. Illi permezz ta' skrittura privata tal-20 ta' Settembru 2019 l-esponenti, li lkoll flimkien ghandhom sehem 4/5 indivizi f'din il-proprjeta ghamlu konvenju sabiex ibieghu u jittrasferixxu s-sehem intier tal-istess proprjeta versu l-prezz u taht il-kondizzjonijiet stipulati fl-imsemmija konvenju, liema prezz huwa ghola minn dak li gie stmat ftit tax-xhur qabel mill-Perit Martin Micallef kif jidher mid-Dokumenti B u C hawn annessi.

5. Illi ghalhekk dan il-bejgh huwa wiehed vantagjuz u apparti dan it-talba odjerna tirrijentra perfettament f'dak li hemm dispost fl-Artikolu 495(A) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

i. tawtorizza lill-esponenti sabiex jipproxedu ghall-bejgh tal-intier tal-imsemmija proprjeta u ghal dan il-fini tahtar kuratur sabiex jirrapprezenta lill-assenti Giuseppi Micallef fl-atti tal-imsemmi kuntratt u fl-atti kollha relattivi u accessorji mal-istess;

ii. tawtorizza lin-Nutar Dr Ann Vella Bugeja sabiex tippublika l-att opportun;

iii. tordna li d-drittijiet u spejjez tal-kuratur kif ukoll is-sehem spettanti lill-intimat mit-taxxi u spejjez relatati mal-kuntratt li solitament jithallsu minn min ikun ser jbiegh, jithallsu mis-sehem tal-intimat tal-prezz tal-bejgh;

iv. tordna li l-ispejjez tal-kawza, stante li din qed issir fl-interess kulhadd, jithallsu mill-partijiet skond is-sehem rispettiv taghhom.

L-intimat huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

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

1. Illi preliminarjament l-esponenti jeccepixxu n-nullita tar-rikors promotur billi la hemm fih it-twissija skond l-artikolu 156 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll ghaliex kemm il-kopja li giet nnotifikata lil-esponenti kif ukoll il-kopja originali li qieghda fil-process ma gewx ikkonfermati bil-gurament skond l-istess artikolu 156;

2. 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;

3. 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;

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

5. 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

appuntati ghandhom jithallsu mill-atturi u ma ghandhomx jigu mnaqqsa mis-somma rapprezentanti s-sehem indiviz tal-proprjeta tal-intimat;

6. Illi f' kaz illi l-Onorabbli Qorti tawtorizza l-bejgh tal-fond huwa l-valur kummercjali tas-sehem tal-proprjeta li ghandha tigi ddepozitata taht l-awtorita tal-Qorti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti u l-provi kollha prodotti;

Rat li l-kuratur irtira l-ewwel eccezzjoni;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

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 konvenju fl-20 ta' Settembru 2019 ghal bejgh tal-fond u l-art in kwistjoni liema konvenju fih xi kondizzjonijiet. Gie prezentat stima ex parte tal-perit Martin Farrugia li iddikjara li l-valur tal-bejgh tal-fond u l-art li meta mqabbel mal-prezz tal-konvenju fiz-zmien tal-konvenju hu wiehed vantaggjuz.

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

Ma ngiebet ebda prova mill-kuratur ghal konvenut assent li taghti lil Qorti x'tahseb li l-bejgh ser ikun ta' pregudizzju gravi ghas-sehem minoritarju. 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 kif ser jigi deciz hawn taht u ghalhekk tordna li jsir il-bejgh tal-art bil-prezz indikat fil-konvenju tal-20 ta' Settembru 2019 ghal prezz indikat ta' miljun, tlett mija u hamsin elf ewro (€1,350,000) eskluz id-depozitu gia imhallas lil kumpratur u dan skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju entro t-terminu tal-konvenju. L-att finali inkluz kull formalita ohra necessarja sabiex issehh il-pubblikazzjoni, ghandu jigi pubblikat minn Nutar Dr Ann Vella Bugeja. 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