QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 11 ta' Frar, 2020

Rikors Guramentat Nru: 1063/2018 AF

Anthony Sammut u Jeanette Sammut

vs

L-Avukat Joseph Brincat u l-Prokuratur Legali Gillian Muscat li b'digriet tat-3 ta' April 2019 gew mahtura Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw l-eredità gjacenti ta' Francis Galea

L-Avukat Christopher Chircop u l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud li b'digriet tat-3 ta' April 2019 gew mahtura Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw l-eredi ta' Joseph Chetcuti Bonavita

L-Avukat Martin Fenech u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer li b'digriet tat-3 ta' April 2019 gew mahtura Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw l-eredi ta' Michele Fleri Soler

L-Avukat Simon Micallef Stafrace u l-Prokuratur Legali Liliana Buhagiar li b'digriet tat-3 ta' April 2019 gew

mahtura Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw sidien mhux maghrufa ta' kwalsiasi kwota rimanenti fil-proprjetà mertu ta' din il-kawza

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Anthony Sammut u Jeanette Sammut, li permezz tieghu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' zewg kuntratti datati disgha (9) ta' Dicembru tas-sena elfejn u sittax (2016), u tlettax (13) ta' Marzu tas-sena elfejn u sbatax (2017), l-esponenti akkwistaw il-maggoranza tal-ishma fil-fondi bin-numru hamsa u ghoxrin (25), sitta u ghoxrin (26) u sebgha u ghoxrin (27), gewwa Triq San Karlu, Valletta, u dan mill-poter tas-successuri fit-titlu ta' Angelica Cane u Carmelina Galea.

Mir-ricerki notarili rrizulta li l-kumplament tal-ishma tat-tliet fondi msemmija jappartjenu *in parte* lill-eredità battala tal-mejjet Francis Galea; *in parte* lill-eredi ta' Joseph Chetcuti Bonavita; *in parte* lill-eredi ta' Michele Fleri Soler, li però ma nstabux id-dettalji relatati mal-mewt u s-successjoni; u possibbilment in parte lil sidien mhux maghrufa.

L-esponenti jiddikjaraw, ai termini tal-Art. 495A (4) tal-Kap. 16, bil-gurament, illi l-eredi ta' Joseph Chetcuti Bonavita ma jafux min huma u anqas l-inkwilini hemm prezenti fl-istess proprjetajiet ma jafu min huma peress li dawn qatt ma gabru l-ebda hlasijiet tal-inkwilinat protett, mentri l-eredità u anqas il-mewt ta' Michele Fleri Soler ma setghux jinstabu minn ricerka fir-registru pubbliku u b'hekk l-eredi tieghu mhumiex maghrufin.

Hadd mill-koproprjetarji ma beda azzjoni gudizzjarja ghall-qsim tal-istess fondi.

Parti mill-istess fondi huma soggetti ghal certa hsarat strutturali peress li qatt ma saret riparazzjoni adegwata tul l-ahhar

estensjoni ta' snin, u liema hsarat jistghu jippregudikaw lil terzi minhabba possibilità ta' incidenti.

L-esponenti, bhala sidien tal-maggoranza tal-ishma tal-proprjetajiet *de quo*, jixtiequ li l-fondi in dizamina jinbieghu ghall-prezz ta' mija u tmienja u ghoxrin elf Ewro (€128,000), liema valur jirrifletti sewwa l-valur gust tal-proprjetà meta mibjugha fis-suq miftuh fic-cirkostanzi odjerni.

L-esponenti ghandhom il-possiblità reali tal-bejgh tal-fondi mertu ta' din il-kawza, u di fatti huma digà kkonkludew konvenju ma' socjetà li hija xerrejja prospettiva, suggett naturalment ghall-awtorizzazzjoni mehtiega skond il-ligi sabiex ikunu jistghu jittrasferixxu l-fondi *de quo*. Kopja tal-konvenju, bit-termini u kundizzjonijiet tal-bejgh prospettiv, qeghda tigi hawn annessa bhala Dok. A u b'kopja tal-ircevuta tal-hlas tal-boll provizorju Dok. B.

Il-koproprjetà fil-fondi *de quo* originat kif spejgat fl-ewwel parti tal-konvenju hawn anness bhala Dok. A.

L-intimati mhux ser ikunu pregudikati bl-imsemmi bejgh u ghalhekk ma hemm ebda gustifikazzjoni ghall-oppozizzjoni da parti taghhom ghall-istess.

Wahda mir-ragunijiet ewlenin li l-esponenti jixtiequ jittrasferixxu l-fondi mertu ta' din il-kawza huwa minhabba l-istat dilapidat tal-maggor parti tal-proprjetà *de quo*.

Qed jigi anness prospett li jindika l-ishma tal-proprjetajiet mertu ta' dan ir-rikors.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza lill-esponenti jbieghu, ghall-prezz ta' mija u tmienja u ghoxrin elf Ewro (€128,000), il-fondi msemmija fil-konvenju anness bhala Dok. A skond it-termini u kundizzjonijiet hemmhekk pattwiti.

2. *In subsidium* u fl-eventwalità li din l-Onroabbli Qorti tordna li l-bejgh ghandu jsir ghal prezz izjed gholi minn dak indikat

fit-talba precedenti, tawtorizza l-bejgh tal-fond *de quo* skond il-konvenju esibit bhala Dok. A, u tordna lill-esponenti jikkumpensaw proporzjonament lill-intimati ghal kwalunkwe differenza li talvolta tirrizulta.

3. Taghti dawk il-provedimenti necessarji ai termini tal-Artikolu 495A (7) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat id-digrieti ta' din il-Qorti diversament presjeduta moghtija fit-3 ta' April 2019 li permezz taghhom l-Avukat Joseph Brincat u l-Prokuratur Legali Gillian Mifsud gew mahtura biex irrapprezentaw l-eredità gjacenti ta' Francis Galea, l-Avukat Christopher Chircop u l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud gew mahtura biex jirrapprezentaw l-eredi ta' Joseph Chetcuti Bonavita, l-Avukat Martin Fenech u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer gew mahtura biex jirrapprezentaw l-eredi ta' Michele Fleri Soler u l-Avukat Simon Micallef Stafrace u l-Prokuratur Legali Liliana Buttigieg gew mahtura biex jirrapprezentaw sidien mhux maghrufa ta' kwalsiasi kwota rimanenti fil-proprjetà mertu ta' din il-kawza.

Rat ir-risposta ta' Dr. Martin Fenech u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer li permezz taghha gie eccepit illi:

L-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u jirrizervaw sabiex jissottomettu risposta ulterjuri aktar tard.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost ghandu jinhatar perit espert tal-Qorti sabiex jiccertifikaw illi l-valur tal-bejgh tal-proprjetà huwa dak indikata fil-konvenju.

Rat ir-risposta ta' Dr. Simon Micallef Stafrace u l-Prokuratur Legali Liliana Buhagiar li permezz taghha gie dikjarat illi:

L-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk qeghdin jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata f'kaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

Salv risposta ulterjuri.

Rat ir-risposta guramentata tal-Avukat Christopher Chircop u l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud li permezz taghha gie dikjarat illi:

L-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk qeghdin jirrizervaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata f'kaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

Rat li Dr. Joseph Brincat u l-Prokuratur Legali Gillian Mifsud baqghu ma ressqu ebda twegiba.

Rat ir-rapport peritali konfermat bil-gurament mill-Perit MarieLouise Caruana Galea.

Semghet ix-xhieda tan-Nutar Malcolm Mangion.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi l-Art. 495A jipprovdi testwalment illi:

> *"(1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa 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. (2) 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 tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi. (3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ kif*

ukoll lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed ta' kuljum."

Il-principji regolarju ta' kawza ta' din ix-xorta huma ormai stabbiliti mill-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati:

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' proprjetà 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 ghassehem 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 lkonvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà 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-proprjetà 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."

Il-Qorti qieset il-provi prodotti fid-dawl tal-fuq elenkati principji u ssib li l-atturi jissodisfaw il-kundizzjonijiet kollha li timponi l-ligi. L-ishma fil-proprjetajiet *de quo* gew konfermati bil-gurament minn Nutar li esegwixxa r-ricerki kollha u l-ishma tal-Perit tikkonferma li l-prezz tal-bejgh imnizzel fil-konvenju huwa wiehed vantagguz.

Ma ngabet lill-Qorti ebda prova minn ebda wiehed mill-kuraturi li tista' twassalha ghall-fehma li ser ikunu pregudikati s-sidien assenti bil-bejgh propost.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tawtorizza l-bejgh tal-fondi msemmija skond il-konvenju tal-25 ta' Settembru 2018 billi:

1. Tahtar lin-Nutar Malcolm Mangion biex jippubblika l-att relattiv fi zmien xahar mil-lum.

2. Tahtar lil Dr. Josette Grech biex tidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci.

3. Tordna li s-sehem spettanti lill-assenti mill-prezz tal-bejgh jigi depozitat taht l-awtorità tal-Qorti wara li titnaqqas it-taxxa u jitnaqqsu spejjez u drittijiet.

4. Il-kuraturi mahtura fil-pendenza tal-kawza jithallsu skond il-ligi.

L-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-kuratur mahtur illum ghall-kontumaci, jithallsu mill-partijiet, kulhadd skond sehemu fil-proprjetà *de quo*.

IMHALLEF

DEP/REG