Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D, LL.M (Cardiff) Adv. Trib. Eccl. Melit.

Illum, it-Tlieta, 18 ta' Frar 2020

Rikors ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili
numru:- 40/2019 (BS)

Mary Sultana f'isimha proprju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' Joseph Debrincat; Gloria Portelli; Antoinette Portelli; ahwa Debrincat, ulied il-mejtin Michael Debrincat u Mary nee' Grima u Joanna Rose Farrugia, ghan-nom u in rapprezentanza ta' George Debrincat;

Kif ukoll Maria Assunta Debrincat; Joseph Debrincat; ahwa Debrincat, ulied il-mejtin Joseph Debrincat u Elizabeth nee' Fenech flimkien ma' Mary Debrincat armla ta' Vincent Debrincat;

Kif ukoll Robert Grech, iben l-Avukat Dottor Alfred Grech u l-mejta Valerie nee' Stefan

Kif ukoll John Farrugia flimkien ma' Emanuel John u martu Vicky Farrugia

vs

B'digriet tad-disgha (9) ta' Lulju tas-sena elfejn u dsatax (2019), l-Avukat Dottor Deborah Camilleri giet nominata bhala kuratur deputat ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Mark Stephan kif ukoll Paul, Gary, Gordon u Gina ahwa Debrincat kollha residenti fl-iStati Uniti tal-Amerika u b'digriet tas-sbatax (17) ta' Dicembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) Dottor Deborah Camilleri giet mahtura kuratur deputat biex tirraprezenta lill-assenti Robert Stefan u Trisch Hickman ulied il-mejta Rosemary Stefan.

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat fejn l-atturi ppremettew:

1. *Illi dan ir-rikors odjern jirrigwarda l-proprjeta' segwenti:*
   Il-fond bin-numru tnejn u sebghin (72) fi Triq Sant'Orsla, Victoria, Gozo, liema fond jikkonsisti fis-segwenti:

   i. *Garaxx fil-ground floor minghajr l-arja tieghu*
   ii. *Kantina fil-basement level liema kantina testendi anke taht il-parti ndikata bl-ittra B fuq il-pjanta annessa mal-imsemmija konvenji u liema kantina tinkludi ukoll is-sottoswol;*
   iii. *Il-gnien tal-istess fond liema gnien jinkludi kemm l-arja kollha tieghu kif ukoll is-sottoswol tieghu*

   U dana kif muri ahjar fuq il-pjanta annessa mal-konvenji gia ffirmati bejn il-partijiet.

2. *Illi din il-proprjetajiet kienet originarjament giet akkwistata minn George Debrincat u martu Coronata sive Fortunata Micallef b'titolu ta' donazzjoni oneruz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tad-19 ta' Settembru elf disa' u tnejn u tletin (1932). Minghand dawn in-nies, imbaghad, intirtet, jew inbieghet skont kif elenkat fid-dokument "B" hawn anness;*

3. *Illi bis-sahha ta':*
   (i) konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Anthony Hili fil-wiehed u tletin (31) ta' Jannar elfejn u dsatax (2019), ir-rikorrenti kollha ghajr ghal Robert Grech, Robert Stefan Trisch Hickman obbligaw ruhhom li jbieghu sittax minn tnejn u tletin parti (16/32) ossia nofs indiviz (1/2) minn dan il-fond lill-esponenti u Emanuel John u Vicky Farrugia bi prezz ta' sitta u tmenin elf, disa' mija u tnejn u sittin Euro (€86,962) liema konvenju jinsab debitament registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni bin-numru PS201902743;

   (ii) konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Anthony Hili fit-tnejn (2) ta' Marzu elfejn u dsatax (2019), Robert Grech, Robert Stefan, Trisch Hickman obbligaw ruhhom li jbieghu tlieta minn tnejn u tletin parti (3/32) minn dan il-fond lill-esponenti u Emanuel John u Vicky Farrugia bi prezz ta' sittax-il elf, tliet mija u hames Euro u tmienja u tletin centezmu (€16,305.38) liema konvenju jinsab debitament registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni bin-numru PS201906690;

(iii)konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Anthony Hili fit-tnejn (2) ta' Mejju elfejn u dsatax (2019), ir-rikorrent John Farrugia obbliga ruhu li jbiegh kwart (1/4) indiviz minn dan il-fond lill-esponenti u Emanuel John u Vicky Farrugia bi prezz ta' tlieta u erbghin elf, erba' mija u wiehed u tmenin Euro (€43,481) liema konvenju jinsab debitament registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni

4. *Illi ghalhekk fadal biss l-intimati:*
   (i) Mark Stephan li ma aderixxiex ghal dawn il-konvenji. Illi din l-intimata ghandha kwota ta' part minn tnejn u tletin (1/32) minn dan il-fond;

   (ii) Certu Paul, Gary, Gordon u Gina lkoll ulied George Debrincat li ma aderewx ghal dan il-konvenju, Illi dawn l-intimati flimkien bejniethom ghandhom kwota ta' (1/8) minn dan il-fond;

5. *Illi l-esponenti jemmnu li l-prezz originarjament pattwit bejn ir-rikorrenti kollha ghajr Emanuel John u Vicky Farrugia u l-istess Emanuel John u Vicky Farrugia huwa wiehed vantaggjuz ikkunsidrat il-kejl ta' dan il-fond, u l-istat li fih jinsab il-bini, kif ukoll il-lokalità li fih jinsab, u c-cirkustanzi kollha relatati ma' dawn il-fondi u dan kif jidher mill-istima tal-Perit hawn annessa bhala Dokument C;*

6. *Illi l-esponenti ilhom zmien jippruvaw jaghmlu kuntatt mal-intimata imma ma rnexxielhomx jottjenu l-kunsens taghha ghall-bejgh propost;*

Talbu li din l-Onorabbli Qorti, previa l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta ohra lokali fit-termini tal-artikolu 495A tal-Kapitlu 16:

1. *tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet originarjament proposti ghall-bejgh ta' sehem ir-rikorrenti kollha ghajr Emanuel John u Vicky Farrugia mill-immobbli hawn fuq deskritt lill-istess Emanuel John u Vicky Farrugia huwa gust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet ghandhom japplikaw ghall-bejgh illi spettanti lill-intimat minn dan l-istess fond;*

2. *tapprova l-bejgh propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh anke ghal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-imsemmija intimati Mark Stephan u Paul, Gary, Gordon u Gina lkoll ulied George Debrincat, f'jum, hin u lok illi jigu ghalhekk iffissati u tahtar lin-Nutar Anthony Hili sabiex jippubblika l-att ta' bejgh opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.*

Rat ir-risposta guramentata ta' l-Avukat Dottor Deborah Camilleri illi eccepiet:

i. Illi preliminarjament trid tigi stabbilita l-konsistenza tal-kwoti u tal-persuni li ghandhom sehem mill-fond 72, Triq Sant Ursola, Rabat Ghawdex u jridu jigu verifikati l-kwoti tal-kondividenti rispettivi. Infatti l-atturi jridu jipprezentaw id-dokumenti ufficcjali kollha li jistabilixxu prova ta' mewt, testmenti jew trasferimenti sabiex jigi accertat ezatt min huma l-komproprjetarji ta' dan il-fond u kemm huwa s-sehem taghhom;

ii. Illi fil-mertu l-esponenti mhix edotta mill-fatti li taw lok ghal din il-kawza u ghaldaqstant ma hijiex f'pozizzjoni li tissolleva l-eccezzjonijiet kollha applikabbli skont il-ligi. Ghalhekk filwaqt li qed tirremetti ruhha ghall-provi migjuba, qeghda tirriserva illi tipprezenta risposta guramentata ulterjuri jekk u meta hija tkun fil-pussess tal-informazzjoni kollha mertu tal-kaz. Difatti fil-prezenti hija ma ghandha l-ebda indirizz li jippermettilha taghmel kuntratt ma Mark Stephen, Paul, Gordon u Gina ahwa Debrincat.

Salvi u mpregudikati eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-18 ta' Frar, 2020.

IKKUNSIDRAT.

DRITT

Din hi kawza maghmula a bazi tal-artikolu 495A. Dan l-Artikolu diga' gie ampjament analizzat mill-Qrati Maltin fejn gie stabbilit illi l-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjeta' li l-ligi ma tiffavorihx[1].

Iz-zmien ta' ghaxar snin li ssemmi d-dispozizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inholoq l-istat ta' komunjoni. Bis-sahha ta' l-Art. 495A (5) il-komproprjetarji `dissidenti` ghandhom il-fakulta illi jopponu l-bejgh billi:

---

[1] Maria Carmela Borg et vs Dr Victor Bugeja et, Prim Awla, deciza fis-27 ta' Marzu 2018; Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe deciza 31 ta` Mejju 2017, Prim Awla

"...**jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu jbatu minhabba l-bejgh**."

Barra minn hekk 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.

Artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi ghall-hatra ta` kuratur sabiex jirrapprezentaw lill-komproprjetarji li mhumiex maghrufa jew li ma jkunx jista' jinstab u r-Registratur ghandu d-dmir illi jara illi kopja tar-rikors tigi ppubblikata fil-Gazzetta u f'gurnal wiehed ta' kuljum. Din il-procedura hija mahsuba biex tassigura illi dawk il-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravament pregudikati[2].

F'decizjoni ohra l-Qorti affermat illi l-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita' t-trasferiment ta' proprjeta' intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta` ishma li ghal xi raguni jew ohra jew ma jkunux iridu jew ghax ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta' in komun ikunu qed jostakolaw il-bejgh. 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.[3]

Barra minn hekk il-Qorti ta' l-Appell ikkonkludiet illi :

"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."[4]

Fl-istess sentenza l-Qorti rriteniet illi ma hux bizzejjed illi l-konvenut igib stimi illi jippruvaw illi hemm differenza fil-valur tal-proprjeta' stmata ghax wara kollox l-iskop ta' l-Artikolu 495A ma hux illi jigi stabbilit bi precizjoni l-valur ezatt tal-proprjeta' liema valur jigi stabbilit minn periti

[2] D.G. Limited et vs L-Av. Dr. Yana Micallef Stafrace noe, Prim Awla, deciza 25/3/2011,
[3] David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe, Prim Awla, deciza 30/6/2011,
[4] Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti, Appell, deciza 27/01/2017 Appell

li l-konkluzzjoni taghhom hija wahda soggettiva. L-oggettiv ta' l-Artikolu msemmi huwa illi jigi assigurat illi l-bejgh ser isir bi prezz gust u ghalhekk hemm il-htiega tal-konvenju illi jidentifika l-valur tal-proprjeta'. Bi prezz gust stabbilit hadd mill-proprjetarji ma jsofri pregudizzju.

FATTI.

Mill-atti processwali jirrizulta illi l-atturi pprezentaw ammont konsiderevoli ta' dokumenti li permezz taghhom jippruvaw il-provenjenza tal-proprjeta', l-arblu geneologiku u l-ishma tal-partijiet. Jirrizulta illi l-partijiet ilhom koproprjetarji ghal iktar minn tliet snin. Jirrizulta wkoll illi saru tliet konvenji wiehed fil-31 ta' Jannar, 2019, fit-2 ta' Marzu, 2019 u fit-2 ta' Mejju, 2019, kollha gew debitament registrati mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni. Dawn it-tliet konvenji fil-31 ta' Jannar, 2020 gew estizi sal-31 ta' Marzu, 2020.

L-atturi pprezentaw ukoll stima[5] fejn gie iddikjarat li l-valur tal- proprjeta' fl-inter taghha, (tinkludi garaxx *ground floor*, kantina *basement*, u gnien fuq wara tal-kantina) huwa ta' €173,924. In kwantu ghall-kundizzjonijiet fil-konvenji l-Qorti ssib li dawn huma ragonevoli f'konvenji ta' bejgh.

Fid-dawl tal-fatt illi jirrizulta illi l-atturi rnexxielhom jissodisfaw l-elementi necessarji sabiex it-talba taghhom titqies favorevolment il-Qorti tqis li l-atturi ghandhom raguni tajba mil-lat proceduralі formali biex it-talba taghhom tintlaqa'. Di piu' l-Qorti hi tal-fehma li fic-cirkostanzi l-bejgh hu desiderabbli, tqis li l-bejgh tal-fond ghandu jsir skont il-pattijiet tal-konvenji esebiti.

DECIDE.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

A) **Tilqa' l-ewwel talba. Tiddikjara illi l-prezz ta' mija tlieta u sebghin elf, disa' mija erbgha u ghoxrin ewro (€173,924), huwa gust u xieraq. Tiddikjara wkoll li l-pattijiet u l-kundizzjonijiet**

[5] A fol 7 tal-proces

hekk kif indikati fil-konvenji tal-31 ta' Jannar, 2019, tat-2 ta' Marzu, 2019 kif ukoll tat-2 ta' Mejju, 2019 immarkati Dok D, E u F a fol 9 sa 14 ghandhom japplikaw ghall-bejgh finali ;

B) Tilqa` t-tieni talba. Tapprova l-bejgh propost u tordna li l-kuntratt tal-bejgh anke ghal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimati Mark Stephan u Paul, Gary, Gordon u Gina ilkoll ulied George Debrincat jigi ppubblikat minn Nutar Pubbliku ta' Malta in-Nutar Anthony Hili, nhar is-16 ta' Marzu, 2020 fil-hamsa ta' wara nofsinhar fl-ufficcju ta' l-istess Nutar. Taħtar lill-Avukat Dottor Deborah Camilleri sabiex tidher bhala kuratur fuq l-att finali tal-bejgħ fuq riferit, f'isem u ghan-nom l-assenti Mark Stephan u Paul, Gary, Gordon u Gina ilkoll ulied George Debrincat, jew kull parti ohra li jkollha nteress, li jonqos milli jidher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

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

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Magistrat.

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur