QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX)
GURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI GENERALI

MAGISTRAT Dr Brigitte Sultana LL.D. LL.M. (Cardiff), Adv. Trib. Eccl.

Seduta tal-lum 15 ta' Jannar 2021

Rikors ai termini tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili

Rikors Ġuramentat Nru. 13 / 2020 (BS)

Taddeo sive Teddy Spiteri, Doris armla ta' Carlo Mizzi kemm f'isimha proprju kif ukoll bhala mandatarja tal-imsiefra: (a) **Mary Grace mart Paul Gauci**; (b) **Josephine armla ta' Carmel Mercieca**; (c) **Mary mart Carmel Buttigieg**; (d) **Stephen Spiteri**; (e) **Emanuel Spiteri**; (f) **Felix Briffa**; (g) **Tania Sammut**; u (h) **John Spiteri**;

Miriam mart Raymond Spiteri;

Charlene mart Kevin Mizzi;

Anthony Mejlak ghal kull interess illi jista' jkollu.

vs

Av. Dr. Joseph Grech illi permezz ta' digriet tas-16 ta' Settembru 2019 gie nominat Kuratur Deputat sabiex jirraprezenta lill-imsiefer Joe sive Joseph Spiteri, bin il-mejtin Felic Spiteri u Carmela nee' Dimech

Rikors guramentat tal-istess Taddeo sive Teddy Spiteri et;

Jesponi bir-rispett u l-istess Taddeo sive Teddy Spiteri fuq imsemmi, karta ta' l-identità bin-numru 47755(G) bil-gurament tieghu

jikkonferma, filwaqt illi jiddikjara illi huwa jaf b'dawn il-fatti personalment:-

1) Illi l-kontendenti (eskluz l-attur Anthony Mejlak li ghandu biss usufrutt fuq sehem martu Elisabeth Mejlak nee' Spiteri) huma proprjetarji tal-fond numru wiehed (1) fi Sqaq numru wiehed (1) fi Triq Santa Katerina, Xewkija, Ghawdex, bil-gardina annessa mieghu, liberu u frank, bl-arja tieghu u bis-sottoswol (hlief ghal dik il-parti sovrastanti proprjeta' ta' terzi), bil-pussess vakant u bid-drittijiet u bil-pertinenzi tieghu kollha;

2) Illi l-istess kontendenti lhom fi stat ta' komunjoni ghal aktar minn tliet (3) snin;

3) Illi l-proprjeta' hawn fuq imsemmija gejja mill-wirt ta' Felic Spiteri illi miet fit-22 ta' Awwissu 1967 u mill-wirt ta' Carmela nee' Dimech, gia armla tal-istess Felic Spiteri, illi mietet fi Frar tas-sena 2007;

4) Illi l-wirt ta' dawn ghadda a favur tal-hdax-il (11) uliedhom fi kwoti ugwali u ndivizi bejniethom, u cioe' a favur ta' Taddeo sive Teddy Spiteri, Doris armla ta' Carlo Mizzi, Mary Grace mart Paul Gauci, Josephine armla ta' Carmel Mercieca, Mary mart Carmel Buttigieg, Stephen Spiteri, Emanuel Spiteri, John Spiteri, Elizabeth mart Anthony Meilak u Georgina mart Charlie Briffa;

5) Illi Elizabeth mart Anthony Meilak mietet fil-5 ta' Ġunju 2015 u rregolat il-wirt u successjoni taghha permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tal-21 ta' Dicembru 1993 u ai termini ta' liema hija halliet lil uliedha Miriam mart Raymond Spiteri u Charlene mart Kevin Mizzi bhala eredi universali tagħha; salv ghall-uzufrutt spettanti lil zewgha Anthony Mejlak;

6) Illi Georgina mart Charlie Briffa mietet intestata fl-10 ta' Awwissu 1999 u l-wirt taghha ghadda a favur ta' uliedha l-atturi Felix Briffa u Tania Sammut;

7) Illi l-kwoti illi l-kontendenti ghandhom fil-proprjeta' fuq imsemmija jinsabu deskritti ahjar fid-dokument hawn anness u mmarkat bhala **Dokument "TS1"**;

8) Illi hadd mill-imsemmija kontendenti ma beda azzjoni quddiem xi Qorti jew Tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta' li hija mizmuma in kommun bejniethom;

9) Illi l-atturi, li huma l-akbar ghadd ta' komproprjetarji, sabu l-bejgh tal-proprjeta' hawn fuq imsemmija u fil-fatt gie ffirmat konvenju quddiem in-Nutar Joanne Cauchi fit-23 ta' Marzu 2019 ghall-bejgh ta' din il-proprjeta' a favur ta' Mark Anthony Scerri Simiana u Nadine Scerri Simiana, liema konvenju gie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u jġib ir-referenza PS201908001. Kopja ta' dan il-konvenju u tar-registrazzjoni hawn imsemmija jinsabu hawn annessi u mmarkati bħala **Dokumenti TS2 u TS3** rispettivament, liema konvenju ġie emendat bis-saħħa ta' skrittura datata l-20 ta' Dicembru 2019; kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument TS4**;

10) Illi l-prezz miftiehem ghall-bejgh tal-proprjeta' hawn fuq imsemmija jirrifletti l-valur tas-suq u dan kif jirrizulta mill-istima redatta mill-Perit Taddeo Busuttil, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument TS5**;

11) Illi l-istess atturi illi jirraprezentaw il-maggoranza assoluta disposti jbiegħu l-proprjeta' hawn fuq imsemmija u dana kif jirrizulta ahjar mid-dikjarazzjoni tagħhom li qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument TS6**;

12) Illi hadd mill-komproprjetarji ma huwa ser ikun gravament ippregudikat bil-bejgħ tal-proprjeta' in kwestjoni;

13) Illi minkejja illi gie nterpellat sabiex jersaq u jiddivjeni sabiex sehmu mill-proprjeta' fuq imsemmija tinbiegh mal-kumplament tal-ishma proprjeta' tal-atturi, il-konvenut baqa' inadempjenti. Xhieda ta' dan l-atturi qed jannettu kopja ta' ittra bonarja u ittra ufficjali illi ntbaghtu f'das-sens bhala **Dokumenti TS7 u TS8** rispettivament;

14) Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

15) Illi l-esponenti jaf dawn il-fatti personalment;

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq premessi, u wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-proveddimenti opportuni, jghid il-konvenut ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet attrici u ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta: -

a) Tapprova, tawtorizza u tordna l-bejgh a favur ta' Mark Anthony Scerri Simiana u Nadine Scerri Simiana tal-fond numru wieħed (1) fi Sqaq numru wiehed (1) fi Triq Santa Katerina, Xewkija, Ghawdex, bil-gardina annessa mieghu, liberu u frank, bl-arja tieghu u bis-sottoswol (hlief ghal dik il-parti sovrastanti proprjeta' ta' terzi), bil-pussess vakant u bid-drittijiet u bil-pertinenzi tieghu kollha, u dana versu l-prezz u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha elenkati fil-konvenju tat-23 ta' Marzu 2019 hekk kif estiz u fuq imsemmi;

b) Tahtar lin-Nutar Joanne Cauchi li rredigiet l-istess konvenju sabiex tippublika l-att finali ta' bejgh u ghal dan il-ghan tistablixxi data, hin u post ghall-istess; u

c) Tahtar Kuraturi Deputati u tawtorizzhom jirraprezentaw lil min mill-komproprjetarji, b'mod partikolari l-konvenut, jonqos milli jidher ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' l-Avukat Dottor Joseph Grech fejn eccepixxa:

1. Illi huwa gie nominat bhala kuratur permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbbli Qorti bhala kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-imsiefer Joe sive Joseph Spiteri b'digriet tas-16 ta' Settembru 2019;
2. Illi l-esponenti ma huwiex edott mill-fatti stante illi huwa ma ghandux kuntatt ma' l-istess persuni;
3. Illi ghaldaqstant l-esponenti qieghed minn issa jirriserva li jressaq dawk l-eccezzjonijiet kollha kif ukoll dawk il-provi kollha li jistghu jirrizultaw necessarji matul il-kawza skont il-ligi.

Il-Qorti

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

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal- 15 ta' Jannar, 2021.

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' tliet snin li ssemmi d-disposizzjoni 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:

"...**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 interess wiehed komuni u cioe' li jekk isir il-bejgh dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jghin biex ma jmorrux minn taht dawk li ma jridux

[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

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 jirraprezenta lill-komproprjetarji li jew ma humiex maghrufa jew li ma jkunux jistghu jinstabu 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 pregudikat[2].

F'decizjoni ohra il-Qorti affermat illi 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 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]

---

[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

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 ko-proprjetarji ghal iktar minn tliet snin. Jirrizulta wkoll illi sar konvenju fit-23 ta' Marzu, 2019[5], liema konvenju gie debitament registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni fid-09 ta' April, 2019, bin-numru PS201908001.

Illi mill-konvenju jirrizulta li l-valur tal- proprjeta' gie stmat mill-partijiet fl-ammont ta' mitejn elf ewro (€200,000). Il-proprjeta' hija deskritta bhala:

"…il-fond numru wiehed (1) li jinsab fi Sqaq numru wiehed (1), fi Triq Santa Katerina, Xewkija Ghawdex, bil-gardina mieghu annessa, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, bil-pussess vacant, bl-arja kollha tieghu hlief ghal dik il-parti sovrastanti propjetata terzi, fl-istat u kundizzjoni attwali tieghu, muri ahjar bil-kulur ahmar fuq il-pjanta u site-paln hawn annessa u mmarkata document 'E'."[6]

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

Rigward il-prezz ta' l-immobbli in kwistjoni l-Qorti rat ir-rapport tal-perit imqabbad mill-atturi, il-Perit Teddie Busuttil[7], fejn minbarra illi jaghti deskrizzjoni komprensiva tal-proprjeta' l-Perit Busuttil jaghtiha valur ta mija tmienja u disghin elf ewro (€198,000). Il-Qorti tinnota wkoll li fil-konvenju l-partijiet imbaghad jiddikjaraw valur superjuri ghall-valutazzjoni moghtija mill-Perit imsemmi.

---

[5] A fol 6 sa 9 tal-process
[6] A fol 7 tal-process
[7] A fol 13 u 14 tal-process

Mill-elenku tal-ismha ipprezentat mill-atturi jirrizulta li l-konvenut assenti ghandu s-sehem ta' wiehed minn hdax (1/11) li jfisser illi sehem dan il-konvenut mill-prezz tal-proprjeta' huwa ta' tmintax–il elf, mija wiehed u tmenin ewro u wiehed u tmenin centezmu (€18, 181.81).

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 procedurali 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-konvenju esebit bil-prezz hemm indikat ta' mitejn elf ewro (€200,000).

DECIDE.

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

1. Tilqa' l-ewwel talba u tordna l-bejgh a favur ta' Mark Anthony Scerri Simiana u Nadine Scerri Simiana tal-fond numru wiehed (1) fi Sqaq numru wiehed (1) fi Triq Santa Katerina, Xewkija, Ghawdex, bil-gardina annessa mieghu, liberu u frank, bl-arja tieghu u bis-sottoswol (hlief ghal dik il-parti sovrastanti proprjeta' ta' terzi), bil-pussess vakant u bid-drittijiet u bil-pertinenzi tieghu kollha, u dana versu l-prezz ta' mitejn elf ewro (€200,000) bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha fil-konvenju tat-23 ta' Marzu 2019 kif estiz.

2. Tilqa' t-tieni talba u tahtar lin-Nutar Joanne Cauchi sabiex tippublika l-att finali ta' bejgh nhar id-29 ta' Jannar, 2021 fil-Qorti ta' Ghawdex, fit-15:00;

3. Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lil Dr. Joseph Grech bhala Kuratur Deputat u tawtorizzah jirraprezenta lil kull min mill-komproprjetarji, b'mod partikolari l-konvenut, jonqos milli jidher ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh.

Spejjez tal-kawza jithallsu mill-partijiet skond is-sehem li ghandhom mill-proprjeta.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana

Magistrat.

(ft.) Maureen Xuereb

D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur