QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 15 ta' April, 2021

Rikors Guramentat Nru: 469/2020 AF

Martin Darmanin

Albert Darmanin

u

Mary Rose Grech

vs

L-Avukat Dr. Josette Sultana u l-P.L. Nadine Farrugia li b'digriet tat-12 ta' Awwissu 2020 gew mahtura Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Pauline Sultana, bint il-mejtin Charles sive Carlo Darmanin u Maria Anna neé Bonnici, imwielda il-Pietà, Malta fis-17 ta' Marzu 1960 u residenti New South Wales, Awstralja

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Martin Darmanin, Albert Darmanin u Mary Rose Grech, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti u l-intimata huma kollha ahwa Darmanin u wlied il-mejtin Charles sive Carlo Darmanin u Maria Anna neé Bonnici.

L-esponenti u l-intimata huma komproprjetarji tal-fond ufficjalment numerat wiehed u erbghin (41), bl-isem ta' "Charmar", inkluz il-garaxx interkonness mal-istess dar u li jaghmel parti integrali minnha u inkluz l-arja u s-sottoswol tal-istess dar u garaxx, sitwati fi Triq San Frangisk, Tarxien.

Il-beni immobbli fuq imsemmi iddevolva fuq il-kontendenti f'ishma ugwali bejniethom mill-eredità tal-genituri taghhom ossija Maria Anna sive Mary Anne Darmanin (ID290329M) li mietet fis-6 ta' Mejju 2008 u Charles sive Carlo Darmanin (ID145630M) li miet fl-ta' Frar 2014, u dana kif jirrizulta mid-dikjarazzjonijiet kawza mortis rispettivi datati 30 ta' Ottubru 2008 fl-atti tan-Nutar Joe Cilia u ohra datata 28 ta' Lulju 2014 fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa, li kopja taghhom tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. MD1 u Dok. MD2 rispettivament.

Ghalhekk kull wiehed u wahda mill-kontendenti hija proprjetarja ta' kwart indiviz (¼) kull wiehed u wahda minnhom, tal-proprjetà fuq deskritta.

Ghalhekk il-kontendenti ilhom komproprjetarji tal-intier tal-fond fuq deskritt ghal perjodu li jeccedi t-tlett snin u dana kif rikjest mill-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bejn il-kontendenti ma hemm ebda kawza u wisq anqas kawza dwar id-divizjoni tal-beni immobbli fuq deskritta.

L-esponenti jixtiequ li l-fond fuq deskritt jinbiegh u kull komproprjetarju jithallas sehmu mill-prezz tal-bejgh u dan versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet indikati fl-att ta' konvenju

datat 9 ta’ Gunju 2020 li l-esponenti ffirmaw ma’ terzi, kopja ta’ liema konvenju qed jigi hawn anness u mmarkata bhala Dok. MB3.

Il-kunsens tal-intimata sabiex isir tali bejgh ma giex ottenut u dana ghalkemm l-esponenti ghamlu diversi tentattivi sabiex jigi ottenut dana l-kunsens.

Ghalhekk kellha tigi adita din l-Onorabbli Qorti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza li jsir il-bejgh tal-fond ufficjalment numerat wiehed u erbghin (41), bl-isem ta’ “Charmar”, inkluz il-garaxx interkonness mal-istess dar u li jaghmel parti integrali minnha u inkluz l-arja u s-sottoswol tal-istess dar u garaxx, sitwati fi Triq San Frangisk, Tarxien ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u dan versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet indikati fl-att ta’ konvenju datat 9 ta’ Gunju 2020 u li kopja tieghu tinsab hawn annessa u mmarkata Dok. MB3.

2. Tistabilixxi l-prezz ghall-bejgh tal-fond ufficjalment numerat wiehed u erbghin (41), bl-isem ta’ “Charmar”, inkluz il-garaxx interkonness mal-istess dar u li jaghmel parti integrali minnha u inkluza l-arja u s-sottoswol tal-istess dar u garaxx, sitwati fi Triq San Frangisk, Tarxien fis-somma ta’ erba’ mitt elf Ewro (€400,000), jew kull korrispettiv iehor li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

3. Tistabilixxi l-hin, il-jum u l-post, meta u fejn ghandu jsir l-atti ta’ bejgh u trasferiment relattiv.

4. Tordna lill-intimata tersaq ghal-pubblikazzjoni tal-att ta’ bejgh u trasferiment relattiv.

5. Tahtar in-Nutar James Grech, jew Nutar Pubbliku iehor, sabiex jircievi u jippubblika l-att ta’ bejgh u trasferiment relattiv.

6. Tahtar Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att relattiv.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-imsemmija Martin Darmanin, Albert Darmanin u Mary Rose Grech maghmula ghall-finijiet tal-Art. 495A(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat Dr. Josette Sultana u l-Prokuratur Legali Nadine Farrugia mahtura biex jirraprezentaw lill-assenti Pauline Sultana li permezz taghha gie eccepit illi:

F'dan l-istadju l-esponenti ma hijiex edotta mill-fatti u ghalhekk tirriserva li tipprezenta risposta ulterjuri fi stadju ulterjuri tal-proceduri jekk ikun il-kaz.

Rat l-affidavit kollha esibiti.

Rat li r-rikors thalla ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi din odjerna hija procedura a tenur tal-Art. 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-hsieb wara din l-azzjoni huwa li l-Qorti tinghata s-setgha tawtorizza l-bejgh ta' proprjetà indiviza meta l-maggoranza tas-sidien ikunu jridu jbieghu u l-bqija jibqghu jirrifjutaw jew ma jinstabux.

L-Art. 495A tal-Kap. 16 jipprovdi testwalment illi:

> *"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."

Minn dan johrog ghalhekk illi r-rekwiziti essenzjalment huma

- Stat ta' indivizjoni;
- Ghal perjodu itwal minn tlett snin;
- Procedura li trid tigi segwita hija talba permezz ta' rikors bl-annessa dikjarazzjoni tal-ishma u l-kundizzjonijiet tal-bejgh prospettat.

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta' Ġunju 2011, fil-kawża David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe ntqal li:

> *"L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjetà 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."*

L-azzjoni skont l-artikolu 495A tal-Kap. 16 hija allura intiża sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġjuż għall-komproprjetarji kollha u sabiex il-prezz li jkun miftiehem mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma indiviżi ma jkunx ta' preġudizzju gravi għal dawk il-komproprjetarji li ma jridux ibiegħu.

Il-kriterju tal-'preġudizzju gravi' huwa rilevanti kemm għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux iridu jbiegħu s-sehem indiviż tagħhom kif ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux magħrufa.

Fil-kawża Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti, tas-27 ta' Jannar 2017, 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-proprjetà*

in kwistjoni jkun - biex wiehed juza terminu bl-ingliz - "manifestly unfair" ghad-dissident."

Aktar 'il quddiem fl-istess deċiżjoni l-Qorti tal-Appell kompliet tosserva li:

"… sabiex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex 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 citati rekwiziti u ssib l-oneru mpost mill-ligi fuq is-sidien gie ampjament sodisfatt. L-istat ta' komproprjetà ilu jissussisti kif trid il-ligi. Inoltre, l-prezz li bih ser tinbiegh il-proprjetà huwa wiehed gust u ragonevoli, kif konfermat bil-gurament mill-perit Arkitett Cachia. Jirrizulta wkoll illi l-konvenju maqbul ma jinkludi ebda kundizzjoni insolita li tista' b'xi mod twassal ghal xi forma ta' pregudizzju ghall-assenti.

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tawtorizza li jsir il-bejgh tal-fond ufficjalment numerat wiehed u erbghin (41), bl-isem ta' "Charmar", inkluz il-garaxx interkonness mal-istess dar u li jaghmel parti integrali minnha u inkluz l-arja u s-sottoswol tal-istess dar u garaxx, sitwati fi Triq San Frangisk, Tarxien versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet indikati fl-att ta' konvenju datat 9 ta' Gunju 2020.

2. Tistabilixxi l-prezz ghall-bejgh tal-fond ufficjalment numerat wiehed u erbghin (41), bl-isem ta' "Charmar", inkluz il-garaxx interkonness mal-istess dar u li jaghmel parti integrali minnha u inkluza l-arja u s-sottoswol tal-istess dar u garaxx, sitwati fi Triq San Frangisk, Tarxien fis-somma ta' erba' mitt elf Ewro (€400,000).

3. Tordna li l-bejgh isir fi zmien erba’ gimghat mid-data ta’ din is-sentenza.

4. Tahtar lin-Nutar James Grech biex jippubblika l-att tal-bejgh.

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

L-ispejjez jithallsu mill-partijiet skond is-sehem rispettiv taghhom fil-proprjetà.

IMHALLEF

DEP/REG