Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)
Ġurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Ġenerali

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

Illum, il-Ġimgħa, 25 ta' Ġunju 2021

Rikors numru ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta:- 23/2020BS

L-Avukat Marsette Portelli Xerri għan-nom ta' Carlo Cauchi u Rita Cauchi

-vs-

Dr. Mario Scerri li b'digriet tat-23 ta' Ġunju 2020 ġie nominat kuratur deputat sabiex sabiex jirrapreżenta lill-eredi mhux magħrufa ta' Federico Testaferrata de Noto

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ta' Dottor Marsette Portelli Xerri għan-nom ta' Carlo Cauchi u Rita Cauchi ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta illi ppremettiet:

1. Illi kwart indiviż ta' propjeta' li indikata bhala *"raba "Tal-Grua" sive "Ta Dremxiel" fil-kontrada "tal-Lewz", limiti tax-Xewkija, bejn Sannat tal-*

kejl l-intier ta' għaxart'itmiem sieh u tlett kejliet, pjanta kompriza il-ħitan, tmiss min-Nofsinhar ma Triq "Tal-Grua" Tramuntana ma beni "Tal-Taliola" propjeta' tal-eredi ta Salvatore Spiteri, Punent ma Art tal-Knisja ta Santa Sabina, Victoria, Giuwdex, libera u franka" ġiet mixtrija minn missier ir-rikorrent Giuseppe Cauchi mingħand George Edmund Longrigg u oħrajn datat it-tnejn (2) ta' Frar tas-sena elf disa' mija tlieta u sittin (2.2.1963);

2. Illi l-istess kwota indiviza tal-istess art fuq deskritta ġiet donata minn Giuseppe Cauchi b'att tan-Nutar Joseph Spiteri datat it-tnax (12) ta' Ġunju tas-sena elf disa mija sitta u sebghin (1976) lil ibnu ir-rikorrent Carlo Cauchi fejn l-imsemmija art ġiet deskritta bhala *"raba "Tal-Guia" sive "Ta Dremxiel" kontrada "tal-Lews lejn Sannat, limiti tax-Xewkija, Għawdex tal-kejl l-intier ta' għaxart'itmiem, siegħ u tlett kejliet (T10, 1s3k) tmiss min-*Nofsinhar *ma Triq "Tal-Guia" Tramuntana ma beni "Tal-Taliola" propjeta' tal-eredi ta' Salvatore Spiteri, Punent ma Art tal-Knisja ta Santa Sabina, Victoria, Għawdex, libri u frank";*

3. Illi l-kwota intiera ta' din il-proprjeta' kien ġie konsolidat minħabba terminazzjoni enfitewsi "ad tertiam generazzjoni" b'att tan-Nutar Nicola Said datat il-ħamsa ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u erbgħin (5.6.1940) in forza ta' sentenza tal-Qorti Civili Prim'awla tad-disgħa u għoxrin ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u erbgħin (29.3.1940);

4. Illi kwart (1/4) indiviz ieħor mill-istess art li issa ġiet deskritta bhala *"porzjon ta' Art "Ta Dremxiel" fil-limiti ta' Sannat, Għawde*x *tal-kejl ta' ċirca ħdax-il tomna u nofs (11½) u tikkonfina mil-Lvant ma proprjeta' tal-Gvern, Nofsinhar ma Triq tal-Gvern u Punent ma ġid tal-knisja ta' Santa Sabina ta' Għawdex u Tramuntana ma ġid tal-aħwa Spiteri, libera u franka bid-drittijiet tagħha"* ġiet mixtrija minn Carlo Cauchi (waqt iż-żwieġ tiegħu ma martu Rita) b'att tan-Nutar Joseph Spiteri tad-disgħa ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija ħamsa u sebgħin (9.12.1975) mingħand Marie Attard Montaldo (fejn l-stess proprjeta' ġiet deskritta li fiha xi ħdax-il tomna u nofs għalkemm il-konfini jaqblu mal-kuntratti precedenti);

5. Illi sbatax il-sehem minn tlett mija u sitta u tletin sehem indiviż (17/336) ġew mixtrija minn Carlo Cauchi u martu b'att tan-Nutar Dr Roland Wadge datat id-dsatax ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn (19.01.2002) fejn l-imsemmija art ġiet deskritta bhala *"Porzjon ta' art imsejha "Ta Dremxiel" fil-limiti tas-Sannat, Għawdex, tal-kejl ta ċirca ħdax il-tomna u nofs ossia tnax il-elf disa' mija u sitta u għoxrin metri kwadri (12,926 m.k.) u tikkonfina nofsinhar mat-triq tal Gvern, Lvant ukoll ma propjeta' tal-gvern, punent ma gid tal-Joint Office, u qabel tal-Knisja ta' Santa Sabina t'Għawdex, u Tramuntana ma ġid ta' l-ahwa Spiteri, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, mberfla bl-ahmar din l-art fuq pjanta hawnhekk annessa immarkata dokument "P";*

6. Illi sittax-il sehem minn erbgħa u tmenin sehem indiviż (16/84) ġew mixtrija minn Carlo Cauchi u martu b'att tan-Nutar Dr Roland Wadge datat it-tmienja ta' Awwissu tas-sena elfejn u tlettax (08.08.2013) fejn l-imsemmija art ġiet deskritta bhala *"Porzjon ta' art imsejha "Ta Dremxiel" fil-kontrada "Tal-Gruwa", fil-limiti tas-Sannat, Għawdex, tal-kejl ta ċirca ħdax il-tomna u nofs ossia tnax il-elf tmin mija u tnejn u tmenin metri kwadri (12,882 m.k.) jew kejl aktar verjuri u tikkonfina Nofsinhar mat-triq tal Gvern li tagħti għal Triq tal-Lewz, Lvant ukoll ma propjeta' tal-gvern, Punent ma ġid tal-Gvern, u qabel tal-Knisja ta Santa Sabina t'Ghawdex, u Tramuntana ma ġid ta' l-ahwa Spiteri, mberfla bl-aħmar din l-art fuq pjanta hawnhekk annessa immarkata dokument "P". Mill-bqija l-imsemmija propjeta' ged tinbiegħ soġġetta għal u tgawdi mis-servitujiet rizultanti mill-pozizzjoni tagħha, bil-pussess battal, u bhala mill-bqija libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha"* fejn il-kejl tal-istess għalqa ġie aggustat (b'persentaġġ ta' 0.34% ta' differenza mil-kuntratt preċedenti) u li għandu jiġi ritenut li huwa il-kejl preċiż tal-istess għalqa;

7. Illi nonostante l-indikazzjoni tal-kejl tal-istess art fl-ewwel u fit-tieni kuntratt fuq imsemmija) l-għadd tal-kwoti kollha fuq il-kejl ta' 11,484.56 il-metru (ghaxart'itmiem, siegħ u tlett kejliet) mill-istess art ossia 1/4+1/2+17/336+16/84 sehmiet indiviżi mixtrija mill-art

jammontaw għall-kwota kumplessiva ta' 111/112 il-sehem indiviż mill-istess art u kwindi r-rikorrenti ghandhom l-maġġoranza tal-ishma fil-kejl fuq imsemmi tal-għalqa in kwistjoni;

8. Illi fuq il-kuntratti fejn l-art ġiet deskritta bhala ħdax-il tomna u nofs ossia għall-kejl ta' tnax il-elf tmin mija u tnejn u tmenin metri kwadri (12,882 m.k.) l-għadd tal-kwoti kollha mixtrija mill-istess art ossia 1/2+17/336+16/84 fuq l-art jammontaw għall-kwota kumplessiva ta' 83/112 il-sehem indiviz mill-istess art u kwindi r-rikorrenti nomine għandhom ukoll b'dan il-kejl l-maġġoranza tal-ishma fl-għalqa in kwistjoni (u d-differenza ta' 29/112) tappartjeni lill-terzi fuq id-differenza fil-kejl fuq imsemmi tal-istess għalqa ossia fuq il-kejl ta' 1,500 (m.k.) metri kwadri;

9. Illi l-għalqa in kwistjoni ilha mizmuma fi stat ta' komunjoni għal izjed minn għaxar snin u ħadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi Qorti jew tribunal ieħor ghall-qsim tagħha;

10. Illi r-rikorrenti nomine sab il-bejgħ tal-għalqa in kwistjoni u dan hekk kif jirriżulta mill-kopja ta' konvenju datat it-tletin (30) ta' Ottubru, elfejn u dsatax (2019), hawn anness bhala Dok. E, liema konvenju huwa soġġett għall-akkwist tas-sehem rimanenti u ċioe ta' sehem wieħed minn tnax (1/112) fir-rigward tal-kejl ta' 11,382 metri kwadri mill-istess għalqa u ta' 29/112 fir-rigward tad-differenza fil-kejl ta' l-istess għalqa ossia 1,500 metri kwadri;

11. Illi l-esponenti, qua sid tal-maġġoranza tal-ishma fl-imsemmija propjeta', jrid li jsir il-bejgħ tal-propjeta' in kwistjoni għal prezz totali ta' €157,500 u li għalhekk:-

(i) 111/112 minn 11,382m.k. mill-istess għalqa dovut lir-rikorrenti għandhom jinbiegħu għall-valur ta' €137,918;

(ii) 83/112 minn 1,500 m.k. mill-istess għalqa dovut lir-rikorrenti għandhom jinbiegħu għall-valur ta' €13,591

(iii) Id-differenza fil-prezz ossia €5991 għandhom jitħallsu lill-terzi mhux magħrufa;

12. Illi l-prezz stipulat fuq il-konvenju esibit bhala Dok. E huwa wieħed reali u jirrifletti l-prezz tas-suq tal-propjeta' in kwistjoni u dan kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Carmel Ellul hawn anness bhala Dok. F;

13. Illi l-intimati mhux ser ikunu gravement pregudikati kemm-il darba din il-Qorti tordna tali bejgħ;

14. Illi għalhekk ma hemm ebda ġustifikazzjoni mill-intimati għaliex ma għandhomx jersqu għal tali bejgh;

Talbet lil dina l-Onorabbli Qorti a tenur tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dispozizzjonijiet rilevanti oħra tal-istess Kapitolu 16:-;

1. Tawtorizza l-bejgħ tal-għalqa msemmija porzjon ta' art imsejħa "Ta Dremxiel" fil-kontrada "Tal-Gruwa", fil-limiti tas-Sannat, Għawdex, tal-kejl ta' ċirca tnax-il elf tmin mija u tnejn u tmenin metri kwadri (12882 m.k.) jew kejl aktar verjuri li għandu jiġi ikkonfermat sal-att finali ta' trasferiment u tikkonfina nofsinhar mat-triq tal Gvern, Lvant ukoll ma propjeta' tal-gvern, Punent ma ġid tal-Gvern, u qabel tal-Knisja ta' Santa Sabina t'Għawdex, u Tramuntana ma ġid ta' l-aħwa Spiteri. Salv għal dak espressament indikat mod ieħor fuq dan il-ftehim l-imsemmija Proprjeta' għandha tinbiegħ libera u franka bid-drittijiet u l pertinenzi kollha tagħha, ħielsa minn ċens jew sub-ċens, piz, servitujiet, ipoteki, privileġġi, *charg*e jew *caution*, libera minn drittijiet favur terzi, kemm reali jew personali ta' kwalunkwe tip jew natura, libera minn notifiki jew ordnijiet ta' rekwizizzjoni jew esproprijazzjoni, u in ġenerali libera minn titoli ta' posse*ssion and u*se, jew kwalunkwe drittijiet favur il-Gvern ta' Malta jew Awtorita'' pubblika oħra, libera minn kull cirkostanza li tista' tillimita jew tippreġudika bi kwalunkwe mod it-tgawdija piena u mhux ristretta

tal-imsemmija proprjeta' mill-akkwirenti tagħha u bil-pussess liberu u immedjat favur l-akkwirenti fuq l-att finali ta' trasferiment li għandu jiġi ppubblikat in segwitu għal dan il-ftehim għall-prezz globali ta' €157,500;

2. Konsegwentement tordna li jiġi konkluz tali bejgħ versu l-prezz u kundizzjonijiet kollha pattwiti fil-konvenju fuq imsemmi;

3. Taħtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Roland Wadge sabiex jippubblika l-att Nutarili relattiv fil-jum, ħin u post li din il-qorti jogħġobha tiffissa, kif ukoll taħtar kuraturi deputati sabiex jidhru f'isem dawk li jonqsu li jidhru ghall-imsemmi kuntratt.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Mario Scerri fil-kwalita tiegħu ta' kuratur deputat tal-eredita' gjaċenti ta' Federico Testaferrata de Noto illi eċċepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti *qua* kuratur deputat mhuwiex edott mill-fatti kollha li taw lok għal din il-kawża, u qed jirrizerva l-verifika tal-kwoti ndikati fir-rikors ġuramentat u bla preġudizzju għall-eccezzjonijiet hawn taht imqajma, jirrizerva li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri meta jsir edott ahjar mill-fatti li jsawru din il-kawza;

2. Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-esponenti jeccepixxi kif jara anké mad-daqqa t'ghajn, li l-procedura taht l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 ma tapplikax ghall-kaz taht ezami. Il-fatti u ċ-ċirkostanzi ma jippermettux li tiġi osservata *ad unguem* id-dicitura tal-Artikolu relattiv u l-iskop tal-leġislatur li fassal u ippromulga l-Artikolu partikolari u relattiv tal-liġi;

3. Illi fit-tielet lok u nterament bla preġudizzju għall-premess, apparti li l-propjeta' hi komodament divizibbli tenut kont tal-kobor u l-estensjoni tat-territorju oġġett tar-rikors b'mod li sehem l-intimati jista' jibqa' hemm in-natura, il-prezz indikat huwa fazul stante li r-rikorrenti jippretendu mhux biss li jittrasferixxu sehemhom lil uliedhom bi prezz konvenjentement magħmul bejniethom, izda jippretendu anzì jridu, li jimponu dan il-prezz fuq il-komproprjetarji l-ohra li qegħdin f'minoranza bi prezz li ma jirriflettix il-prezzijiet kurrenti tas-suq. L-eċċipjenti jemmen li l-istima mgħoddija lil din il-Qorti mill-istess rikorrenti hi mera *smokescreen*. Dan il-każ *non si tratta* ta' biċċa art izda ta' estensjoni kbira ta' art li fuqha sa hemm mibnija razzett jew irziezet muniti bil-permessi kollha;

4. Illi a tenur tal-Artikolu 495A(6) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta dan huwa ta' preġudizzju serju ghall-intimati koproprjetarji u bla pregudizzju ghat-tieni eċċezzjoni, il-Qorti għandha tqies dan il-fattur rilevanti li l-bejgħ ser isir lil uliedhom inkluż illi l-valur tal-proprjeta' u l-prezz tal-bejgħ mhux tas-suq;

5. Salv u tweġibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-deċizjoni preliminari tagħha tal-11 ta' Diċembru 2020 fejn ċaħdet it-tieni (2) eċċezzjoni.

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' Diċembru 2020 fejn innominat lill-perit Alexei Pace sabiex jistabbilixxi l-valur fis-suq tal-proprjeta` mertu tal-kwistjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża inkluż id-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza tħalliet ghal-lum għas-sentenza bil-fakolta li l-partijiet jippreżentaw in-noti ta' sottomissjonijiet finali.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati.

Rat illi minkejja t-terminu lilhom konċess l-atturi baqgħu ma pprezentawx in-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom.

Ikkunsidrat

L-uniċi provi prodotti f'dawn il-proċeduri huwa d-dokumenti li ġew ipprezentanti flimkien mar-rikors promotur u l-kalkolazzjoni li saret mill-Perit Carmel Ellul, fuq inkarigu ex parte tar-rikorrenti, sabiex jasal għall-valutazzjoni tiegħu.

L-atturi ppreżentaw is-segwenti dokumenti:

1. Dikjarazzjoni, ai termini tal-Artikolu 495A(2) tal-Kap 16, fejn qua sidien qegħdin jaqblu illi għandu jsir il-bejgħ skont il-kondizzjonijiet tal-konvenju ffirmat fit-30 ta' Ottubru 2019;

2. Prospett fejn jindikaw l-ishma li għandhom fil-proprjeta`. In sostenn ta' dan huma ppreżentaw ukoll il-kuntratti li bihom akkwistaw l-ishma fil-proprjeta' de quo;

3. Dikjarazzjoni li ilhom komproprjetarji għal iktar minn għaxar snin;

4. Rapport u stima peritali tal-perit *ex parte* li jistma l-proprjeta` mertu tal-kawża bhala li għandha valur ta' mija u sebgħa u ħamsin elf u ħames mitt ewro (€157,500).

5. Ir-rikorrenti ħadu ħsieb li ssir il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u r-rikors ġie notifikat lill-kuraturi maħtura appożitament sabiex jirrappreżentaw lill-komproprjetarji mhux magħrufa b'hekk ġie sodisfatt il-vot tal-liġi ai termini tal-Artikolu 495A(3) tal-Kap. 16.

6. Fid-dikjarazzjoni tagħhom ir-rikorrenti ndikaw illi mhumiex edotti minn informazzjoni dwar min huma l-proprjetarji minoritarji għalhekk ġie sodisfatt ir-rekwiżit tal-Artikolu 495A(4).

Fil-kaz ta' llum ma tressqet ebda kontestazzjoni dwar il-provenjenza tal-proprjeta` in kwistjoni u lanqas ma huwa kontestat kif l-ishma tal-istess proprjeta` għaddew għand il-komproprjetarji.

Illi lanqas ma jirriżulta li hemm azzjoni pendenti dwar id-divizjoni tal-proprjeta` mertu ta' dawn il-proċeduri.

Illi l-kuratur għall-komproprjetarji mhux magħrufa ressaq l-oġġezzjoni tiegħu abbazi tal-Artikolu 495A(5) tal-Kodiċi in kwantu l-prezz indikat fil-konvenju huwa wieħed fazul li sejjer jippreġudika d-drittijiet tal-komproprjetarji minoritarji.

Illi, jinkombi fuq il-Qorti sabiex taċċerta li l-bejgħ mhuwiex sejjer jirreka preġudizzju gravi lill-komproprjetarji minoritarji. F'dan ir-rigward, l-Artikolu 495A(6) tal-Kap. 16 jimponi fuq il-Qorti l-obbligu illi "*tqis kull fattur rilevanti inkluz il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista` għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 306 tal- Kodiċi ta` Organizzazzjoni u Procedura Ċivili.*"

Għal dan il-ghan il-Qorti nnominat lill-perit tekniku Alexei Pace li wara li zamm aċċess fuq il-post ikkonstata illi l-proprjeta' de quo tikkonsisti f'porzjon art agrikola, ossia razzett tal-baqar, magħrufa bhala "Tal-Grua" sive "Ta' Dremxiel" fil-kontrada "Tal-Lewz" fil-limiti tas-Sannat, Għawdex. Is-sit in kwistjoni u parti mill-art ta' madwaru huma karatterizzati minn art agrikola u jinsabu fil-Pjan Lokali għal Għawdex u Kemmuna bhala Zona tal-Agrikoltura Intensiva. F'din iz-zona huwa permess li jsir zvilupp agrikolu intensiv bhal serer, irziezet tal-annimali u binjiet oħra. Wara li kkunsidra d-daqs tal-art, iz-zona u l-izvilupp illi sar fuq din l-art, il-Perit ikkonkluda illi l-valur fis-suq tal-proprjeta` mertu tal-kawza huwa ta' sitt mija sitta u għoxrin elf, seba' mija u ħamsin ewro (€626,750).

Ir-rikorrenti ppreżentaw relazzjoni tal-perit *ex parte* li jistma l-art in kwistjoni bhala li għandha valur ta' mija u sebgħa u ħamsin elf u ħames

mitt ewro (€157,500). Rat ukoll il-kalkoli li għamel il-perit ex parte sabiex jasal għall-valutazzjoni mogħtija minnu. Din l-istima mhix maħlufa u l-Perit Carmel Ellul qatt ma resaq sabiex jikkonferma l-kontenut tagħha quddiem din il-Qorti.

Dwar il-kunsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tagħti lir-rapport peritali, ġie diversi drabi ribadit illi "*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jiġu meqjusa mill-Qorti.*"[1] Waqt illi skont l-Artikolu 681 tal-Kap 12 il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tekniku jekk dawn imorru kontra l-konvinzjonijiet tagħha, fl-istess waqt il-Qorti ma tistax tiskarata dik ir-relazzjoni b'leġġerezza jew kapricc. Il-konkluzjoni tal-Qorti dwar ir-relazzjoni u konkluzjonijiet tal-espert tagħha trid tkun ben infurmata, anki minn lat tekniku, u msejjsa fuq raġunijiet serjissimi li jqanqlu dubji dwar l-opinjoni teknika sottomessa[2]. Dan ifisser illi l-Qorti tista tiskarta relazzjoni teknika unikament f'ċirkostanzi fejn tkun konvita li l-konkluzijiet milħuqa mill-espert tagħha mhumiex ġusti u korretti[3].

Ingħad ukoll illi l-Qorti għandha toqgħod fuq ir-rapport tal-perit maħtur minnha aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx talbet għan-nomina ta' periti addizzjonali[4]. Fil-kaz ta' llum mhux talli ma ntalbitx in nomina ta' periti addizzjonali talli lanqas biss saret l-eskussjoni tal-perit tekniku. Una volta li ġiet ippreżentata r-relazzjoni teknika r-rikorrenti llimitaw ruħhom sabiex jippreżentaw "*dokument kontenenti l-kalkolazzjoni magħmula mill-Perit Carmel Ellul*". Il-Qorti tosserva illi dan l-hekk imsejjaħ 'dokument' jikkonsisti f'karta sfuza, mingħajr intestazzjoni, firma jew imqar l-isem tal-Perit illi allegatament hejjiha.

MagĦmula dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti sejra tgĦaddi sabiex tqis ir-relazzjoni teknika bhala prova ta' fatt flimkien mal-provi l-oħra.

---

[1] Ara: **Joseph Calleja noe vs John Mifsud**, Qorti tal-Appell, 19 ta' Novembru 2001
[2] Ara: **Philip Grima vs Carmelo Mamo et noe**, Qorti ta' l-Appell, 29 ta' Mejju 1998
[3] Ara: **Cauchi vs Mercieca**, Qorti ta' l-Appell, 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia**, Qorti ta' l-Appell, 28 ta' Jannar 2000
[4] Ara: **Giswarda Bugeja et -vs- Emmanuele Muscat et**, Appell Ċivili, 23 ta' Gunju 1967

Illi permezz tal-eċċezzjoni nurmu tlieta qiegħed jiġi eċċepit illi l-prezz indikat għall-bejgħ tal-proprjeta` huwa wieħed fazul li ma jirriflettix il-valur fis-suq tal-proprjeta` u dan unikament għaliex l-iskop tar-rikorrenti huwa li l-proprjeta` tinbiegħ bi prezz baxx lill-ulied l-istess rikorrenti.

Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Spiteri et vs Josephine Debono et** deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017[5] fejn wara li elenkat ir-rekwiżiti taħt l-Artikolu 495A il-Qorti osservat illi:

"Qari ta' dawn ir-rekwiziti necessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgh juri illi din it-talba hi waħda ristretta bejn il-komproprjetarji ċioe bejn dawk li jridu l-bejgħ (il-maġġoranza skond il-qies tal-ishma) kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiza biex ma jintilifx ċans ta' bejgħ vantaġġjuz tal-istess proprjeta fl-interita tagħha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew izjed in komun mal-oħrajn u li ma għandhomx il-maġġornaza tal-ishma. Il-liġi ma tippostulax a priori n-neċessita li jkun sar konvenju ta' bejgh. Għalkemm ma teskludix li l-maġġoranza tal-koproprjetarji jkunu daħlu f'konvenju pero tali konvenju ma jagħti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbiegħu jekk il-bejgħ tal-ishma tagħhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgh ma jiġix sancit mill-Qorti a bazi ta' talba taħt dan l-artikolu. Il-Qorti trid tevalwa biss, fost kondizzjonijiet oħra, jekk bejgħ kif postulat mill-maġġoranza hux ser ikun ta' preġudizzju gravi għal minoranza."

Hekk ukoll ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **L-Onorevoli Imħallef Dr Anna Felice pro. et. noe. et. vs. l-Avukat Dr Mark A. Mifsud Cutajar LL.D. et. noe. et.** Deċiza mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Lulju 2013. Inghad hekk:

"L-Art. 495A (5) jagħti l-fakoltà lill-komproprjetarji "dissidenti" li jopponu l-bejgħ billi "jiddikjaraw xi jkun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ." Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgħ u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgħ isir, dan ikun bl-aħjar prezz.

[5] P.A. Rik. Ġur. 899/16 MC

Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibigħu għax għallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibigħu."

L-istess insenjament ġie ribadit fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Borg et vs Dr Victor Bugeja et**, deċiċa fis-27 ta' Marzu 2018 fejn ingħad is-segwenti:

*"Fid-deċizjoni li tat fil-31 ta` Mejju 2017 fil-kawża 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-liġi hu li tinghata proċedura relattivament sempliċi u ta` malajr biex jintemm stat ta` komunjoni ta` proprjeta` li l-ligi ma tiffavorihx. Iz-zmien ta` għaxar snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jgħaddi minn meta jkun inħoloq l-istat ta` komunjoni.*
>
> *L-Art. 495A (5) jagħti fakolta` lill-komproprjetarji `dissidenti` li jopponu l-bejgħ billi "jiddikjaraw xi jkun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrapreċentaw jistgħu ibatu minħabba l-bejgħ."*
>
> *Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgħ u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgħ isir, dan ikun bl-aħjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibiegħu għax għall-inqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibiegħu.*
>
> *Jiġi osservat fl-ewwel lok, li skont l-artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta, il-leġislatur espressament ipprovda għall-ħatra ta` kuratur u biex jirrapreċentaw lill-komproprjetarji li mhumiex magħrufa …*
>
> *… l-kompitu tal-Qorti fi proċedura istitwita taħt l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament preġudikat."*

(ara wkoll : id-deċizjoni li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Marzu 2011 fil-kawċa ***__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-kawċa ***__David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace__*** *noe ngħad:-*

> *L-iskop ta` dan l-artikolu tal-liġi kien intiż biex jiffaċilita ttrasferiment ta` proprjeta` intera meta jkun hemm proprjetarji ta` minoranza ta` ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta` in komun. Hi fil-fatt forma ta` trasferiment forzat li għalih il-liġi tpoġġi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-liġi `preġudizzju serju` għal drittijiet tal-minoranza.*

(ara wkoll: id-deċizjonijiet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta` April 2017 fil-kawża* ***__Victor Bonavia vs. Paul Bonavia__*** *u fit-28 ta` Ġunju 2017 fil-kawża ***__Helen Zammit et vs Madeleine Muscat__****).*

Fis-sentenza li tat fis-27 ta` Jannar 2017 fil-kawża ***__Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti__*** *il-Qorti tal-Appell qalet hekk:-*

> *Meta l-liġi … ssemmi l-kelma preġudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b`tali mod li l-bejgħ eventwali tal-proprjeta` in kwistjoni jkun - biex wieħed juza terminu bl-ingliz - "manifestly unfair" għad-dissident."*

Aktar `il quddiem fl-istess decizjoni l-Qorti tal-Appell kompliet tosserva illi:-

> *… sabiex tiddeċiedi li ma taderixxix għat-talba għall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjeta` li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zgħira. L-iskop tal-Artikolu 495A m`huwiex biex jiġi assigurat bi preċizjoni il-valur tal-proprjeta` fis-suq – xi haga finalment soġġettiva sia pure bil-benefiċċju tal-perizja teknika – izda li tassikura bejgħ bi prezz ġust (li jkun assikurat għaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda propjetarju.*

Tirriżulta dispkrepanza lampanti bejn il-valutazzjoni mogħtija mill-perit ex parte u dik mogħtija mill-perit tekniku.

Dik ravvizata fl-Artikolu 495A hija proċedura straordinarja illi tqarreb lejn l-esproprjazzjoni billi b'talba taħt din id-dispozizzjoni, il-proprjetatarju maġġoritarju ikun qiegħed jisforza fuq il-kompropretarju minoritarju r-rieda tiegħu għall-bejgh tal-proprjeta`. Għalhekk jeħtieġ illi din il-proċedura tiġi segwita u applikata skrupolozament biex jitħarsu l-interessi ta' min ikun fil-minoranza u ma jingħatax lok lil min għandu l-akbar sehem illi japprofitta ruħu biex jikseb il-bqija tal-ishma.

Fil-kaz ta' llum jirriżulta b'mod evidenti illi r-rikorrenti qegħdin jinħbew wara din il-proċedura sabiex flok illi jakkwistaw il-proprjeta` bil-prezz li din iġġib fis-suq, jakkwistawha bi prezz ferm ridott għall benefiċċju ta' uliedhom.

Il-Qorti sejra tagħmel referenża għas-sentenza fl-ismijiet **Busy Bee Estates Ltd vs Anthony Formosa et**. Fid-deċizjoni tagħha tal-20 ta' Novembru 2008, l-Ewwel Qorti qalet hekk:

"Din il-garanzjia, iżda, tispiċċa meta komproprjetarju bl-akbar sehem jinqeda bil-proċedura biex jikseb l-ishma l-oħra, għax, f'dan il-każ, l-interess tiegħu hu li l-prezz ikun l-inqas, mhux l-ogħla, li jista' jinkiseb. F'każ ta' konflitt hekk ċar bejn l-interessi tal-partijiet ma jkunx għaqli li l-bejgħ isir b'din il-proċedura, li tħalli li jsir "il-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu", u jkun iżjed għaqli li l-bejgħ isir bil-proċedura ta' liċitazzjoni li, għalkemm mhux ħaġa mixtieqa daqs bejgħ fis-suq ħieles, għallinqas tagħti garanzija aħjar ta' prezz tajjeb."

Din is-sentenza ġiet appellata u fid-deċizjoni tagħha tal-25 ta' Novembru 2011, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

"Din il-Qorti qrat b'attenzjoni kbira dak li ġie sottomess fir-rikors tal-appell u ħadet ukoll konjizzjoni tad-dokumenti eżebiti. Hija ħasbet ukoll fit-tul dwar dak li qed jiġi sottomess. Huwa minnu li dan l-aspett tal-kwistjoni, li qed jiġi dibattut

f'dawn il-proċeduri, huwa wieħed oriġinali billi s-soċjetà rikorrenti qed tittanta li tagħmel użu mill-Artikolu 495A biex hija takkwista l-ishma tal-intimati fil-proprjetà mertu tal-kawża biex b'hekk hija tkun ikkonsolidat il-proprjetà kollha, ġià miżmuma in komun, f'idejha. Ma jidhirx li hemm xi pronunzjament tal-qorti, la fl-istadju ta' prim istanza u lanqas fl-istadju tal-appell, li jittanta jagħti interpretazzjoni tal-portata tal-artikolu in kwistjoni senjatament fl-applikazzjoni tiegħu u għalhekk kull pronunzjament ta' din il-qorti jista' jkollu riflessjonijiet serji fuq l-applikazzjoni ta' dan il-provvediment fi proċeduri futuri. ...

"Ma hemmx dubbju li l-provvedimenti tal-Artikolu 495A huma ta' natura straordinarja. Dan qed jingħad billi d-drittijiet mogħtija b'dan l-artikolu lill-komproprjetarji li għandhom sehem maġġoritarju jmorru kontra l-prinċipju ġenerali li "Kull komproprjetarju għandu l-proprjetà sħiħa tas-sehem tiegħu u tal-qligħ jew profitti ta' dak is-sehem. Hu jista' jittrasferixxi, iċedi, jew jipoteka dan is-sehem kif irid, u jista' wkoll, bla ħsara tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 912 (li jitkellem dwar id-dritt ta' irkupru mogħti lill-werrieta f'każ li xi wieħed minnhom iċiedi, b'titolu oneruż, il-jeddijiet tiegħu fuq il-wirt) iqiegħed floku lil ħaddiehor fit-tgawdija ta' dak is-sehem….." (Art. 495(2) Kap. 16).

Infatti l-Artikolu 495A donnu jxejjen dan id-dritt assolut tal-komproprjetarju billi jissoġġetta l-volontà tal-komproprjetarji minoritarji għal dik tal-komproprjetarji li għandhom l-akbar sehem, meta l-komunjoni tkun ipperdurat għal aktar minn għaxar snin, u l-volontà ta' dawn timmanifesta ruħha f'kundizzjonijiet li ma jaggravawx il-posizzjoni tal-komproprjetarji ta' ishma iżgħar. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-komproprjetarju maġġoritarju jista' jiddetta, jekk mhux il-kondizzjonijiet, il-bejgħ innifsu.

Din il-Qorti għalhekk tħares b'ċerta ċirkospezzjoni lejn il-provvedimenti tal-artikolu in kwistjoni u, iżżomm ruħha lura, meta tintalab li testendi dak li huwa intiż bl-artikolu b'dak li ma huwiex hemm imniżżel. Dan qed jingħad billi l-Artikolu 495A jitkellem ċar, u dan jirriżulta bl-aktar mod skjett mid-dibattiti fuq imsemmija fil-Kumitat Permanenti, li l-leġislatur ried li titneħħa l-komunjoni tal-proprjetà billi l-Qorti "tawtorizza l-bejgħ skont ma jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu". Fil-każ in eżami t-talba tas-soċjetà rikorrenti ma hijiex biex isir bejgħ pur u sempliċi iżda li hija stess tiġi awtorizzata "tixtri" is-sehem tal-komproprjetarji minoritarji "bil-

prezz u l-pattijiet murija fuq prospett mehmuż mar-rikors". Dan imur kontra l-ispiritu tal-artikolu in kwistjoni."

Il-Qorti hija tal-fehma meqjusa illi dik intentata mir-rikorrenti mhi xejn għajr mossa intiza sabiex japprofittaw minn din il-proċedura partikolari u jakkwistaw il-proprjeta` mertu ta' din il-kawża bi prezz irħis ghall-benefiċċju ta' uliedhom. Ma hemmx dubju illi dan l-aġir huwa inaċċettabbli għaliex imur kontra l-ispirtu tad-disposizzjoni. Għalhekk, il-Qorti mhijiex sejra tawtorizza l-bejgħ tal-proprjeta` skont it-termini u l-kondizzjonijiet imnizzla fil-konvenju ffirmat fit-30 ta' Ottubru 2019. U għaliex it-talba kif imressqa mir-rikorrenti tikser l-ispirtu tad-disposizzjoni, il-Qorti lanqas ma hija ser tordna l-bejgħ bil-liċitazzjoni fit-termini tal-Artikolu 495A(9) tal-Kap 9.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tiddisponi mit-talbiet u mill-eċċezzjonijiet li ma kinux deċizi bis-sentenza tagħha tal-11 ta' Diċembru 2020 billi qiegħda taqta' u tiddeciedi:

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet numru tlieta (3) u erbgha (4).

2. Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

Tordna lir-rikorrenti jħallsu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Diane Farrugia
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur