QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M. (CARDIFF), ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 30 ta' Ġunju 2023

Rikors Ġuramentat numru: 20/2022 BS

Nathaline Vella; Joseph Cauchi; Carmela Gauci; Theresa Cutajar li qiegħda tidher għan-nom tagħha kif ukoll għan-nom tal-mara taz-ziju tagħha Elizabeth Gauci u wkoll għan-nom ta' oħtha Mary Sultana; Michelina Ciantar; Loreta Scicluna; Anthony Cuachi; Virginia Xuereb; Angelo Cauchi; Tony Camilleri; Melanie Calleja li qiegħda tidher fuq dana l-att għan-nom ta' ommha Susan Calleja; Nazzareno Cauchi; Marthese Cauchi; Rachel Mary Donnelly; Susan Cauchi; Maryrose Coleiro; Jesmond Cauchi; Raymond Galea; Mary Carmen Vella; David Galea; Maria Anne sive Miriam Formosa; Henry Galea; Maria Michelina Scorfna u Theresa sive Tessie Galea

-vs-

Alex Spiteri illi permezz ta' digriet tas-6 ta' Diċembru 2022 ġie maħtur bħala Kuratur Deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti Lorence Anthony Camilleri

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1) ILLI dan ir-rikors ġuramentat qed isir ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jittratta l-bejgħ ta' propjetà komuni fejn wieħed jew uħud mill-propjetarji ma jkunux ikkonsentew għal dan il-bejgħ;

2) ILLI kemm huma kif ukoll l-intimat Lorence Anthony Camilleri, huma komproprjetarji tal-porzjon ta' art tal-kejl ta' ċirka erbgħa u għoxrin (24) metru kwadru li tinsab fin-nofs bejn it-Triq Ramon Perellos u Triq il-Fawwara, Għajnsielem u li kienet parti minn mandra ma' dar numerata bin-numru tmintax (18), dsatax (19) u għoxrin (20) ġja [sic] numerati tnejn u għoxrin (22), tlieta u għoxrin (23) u erbgħa u għoxrin (24) fi Triq il-Fawwara, Għajnsielem;

3) ILLI huma għandhom tlett [sic] miljuni, mitejn u wieħed u sittin elf, tmien mija u sbatax minn tlett [sic] miljuni, tlett [sic] mija u sbatax il-elf [sic] u seba' mija u sittin (3261817/3317760) sehem indiviż tal-porzjon ta' art suċitata mentri l-konvenut għandu l-bilanċ ta' ħamsa u ħamsin elf, disa' mija u tlieta u erbgħin minn tlett [sic] miljuni, tlett [sic] mija u sbatax il-elf [sic] u seba' mija u sittin (55943/3317760) sehem indiviż. Illi dan kif jirriżulta mill-prospett allegat bħala Dok "K" mal-konvenju allegat bħala Dok. "Ċ";

4) ILLI huma ilhom fi stat ta' komproprjetà għal snin twal u ċertament għal iktar minn tlett [sic] snin u ma hemm l-ebda litigazzjoni fuq din il-propjetà li għadha in komunjoni;

5) ILLI l-komproprjetarju intimat Lorance Anthony Camilleri (detentur tal-karta ta' l-identità [sic] 281104L), li jiġi bin il-mejtin Carmel Camilleri u Carmen Camilleri imwielda [sic] Cauchi u li jiġi ħu l-komproprjetarji Tony Camilleri u Susan Calleja twieled il-Marsa fid-dsatax [sic] (19) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u disgħa u ħamsin (1959) iżda ma jistax jiġi rintraċċjat minkejja illi hu maħsub li joqgħod li joqgħod l-Awtralja;

6) ILLI fid-disa' [sic] (9) ta' April tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), ir-rikorrenti resqu quddiem in-Nutar Anne Marie Cauchi u permezz tal-konvenju, hawn allegat bħala Dok "A" obbligaw irwieħ[h]om li jbiegħu [sic] l-porzjoni ta' art suċitat lil Rodelyn Shawn Azzopardi (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 184012(L)) versu il-prezz [sic] ta' €4,000. Illi dan il-konvenju ġie korrett permezz ta' skrittura tal-ħamsa (5) ta' Ġunju tal-elfejn u wieħed u għoxrin (2021) quddiem l-istess nutar hawn allegata bħala Dok. "B" fis-sens illi l-vendituri Henry Galea u Maria Michelina Scorfna li ma dehrux u ma ffirmawx il-konvenju oriġinali, [i]ddikjaraw illi huma qed jaderixxu għalih. Illi permezz ta' skrittura privata oħra quddiem in-Nutar Anne Marie Cauchi tal-għoxrin (20) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), ir-rikorrenti ffirmaw konvenju korrettorju, hawn allegat bħala Dok "C" li fih ġew definiti l-ishma tal-kompropjetarji fuq il-fond de quo;

7) ILLI l-bejgħ tal-fond suċitat hu prospettat li jsir bil-prezz kif jirriżulta mill-konvenju msemmi b'kull wieħed u waħda mir-rikorrenti u l-intimat jirċievi s-sehem rispettiv tar-rikavat wara li titnaqqas it-taxxa fuq il-bejgħ. Illi l-esponenti jissottomettu reverentement illi l-intimat mhux ser ikun ippreġudikat finanzjarjament minn dan il-bejgħ stante li l-prezz huwa ġust;

8) ILLI iżda l-bejgħ ma jistax isir mingħajr ir-rappreżentanza tas-seħem [sic] li jispetta lill-intimat Lorance Anthony Camilleri. B'hekk kif anke stipulat fil-konvenjru imsemmi [sic] tad-9 ta' April 2021, l-esponenti kienu kostretti jirrikorru għal dawn il-proċeduri sabiex din l-Onorabbli Qorti tawtoriżża [sic] l-bejgħ tal-ishma kollha tal-proprjetà fuq imsemmija lill-kompratur fuq imsemmi.

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:

1) Tawtorizza il-bejgħ [sic] tal-porzjon art tal-kejl tal-intier ta' ċirka erbgħa u għoxrin (24) metru kawdru li tinsab fin-nofs bejn it-Triq Ramon Perellos u Triq il-Fawwara, Għajnsielem a favur ta' Rodelyn Shawn Azzopardi bil-prezz ta' €4,000 skond [sic] il-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju tad-9 ta' April 2021, kif modifikat bl-iskritturi suċċessivi tal-5 ta' Ġunju 2021 u tal-20 ta' Jannar 2022;

2) Tistabbilixxi l-ħin, jum u lok fejn u meta għandha ssir il-pubblikazzjoni tat-trasferiment relattiv;

3) Taħtar u tordna lin-Nutar Pubbliku Ann Marie Cauchi sabiex tippubblika l-istess att ta' trasferiment;

4) Tawtorizża [sic] l-kuraturi deputat maħtur sabiex jirrappreżenta lil Lorance Anthony Camilleri sabiex jidher fuq l-atti finali ta' trasferiment tal-propjetà fuq imsemmija, jirċievi l-prezz, iħallas it-taxxi relattivi, u jiddepożita ir-rikavat [sic], wara li anke' [sic] jitnaqqsu d-drittijiet tiegħu, taħt l-awtorità ta' din l-Onorabbli Qorti, u jagħmel dak kollu meħtieġ sabiex ikun jista' jseħħ il-bejgħ relattiv;

5) Taħtar kuratur għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att tal-bejgħ u;

6) Tagħti kull ordni u direttiva oħra li jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat kif debitament rappreżentant li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.

Rat il-kopja tal-konvenju data 9 ta' April, 2021;[1]

Rat l-att korrettorju tal-5 ta' Ġunju, 2021; [2]

Rat l-att data 20 ta' Jannar, 2022[3] li miegħu ġie anness l-elenku tal-ishma tal-vendituri;[4]

Rat il-verbal tas-6 ta' Diċembru, 2022;

Rat il-verbal tad-19 ta' Jannar, 2023;

Rat il-pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern tas-17 ta' Marzu, 2023;

Rat il-pubblikazzjoni fil-ġurnal lokali tal-5 ta' Mejju, 2023;

---

[1] A fol. 6 tal-proċess.
[2] A fol. 38 tal-proċess.
[3] A fol. 43 tal-proċess.
[4] A fol. 47 tal-proċess.

Rat ukoll li peremzz ta' digriet tal-24 ta' Marzu, 2023 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum;

IKKUNSIDRAT:

L-atturi fil-kawża tal-lum qegħdin jagħmlu użu mill-proċedura maħsuba taħt l-**Artikolu 495A** tal-Kodiċi Ċivili. L-Ewwel sub-artikolu ta' dan l-artikolu jipprovdi kif ġej:

> «*(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.*»

Ir-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti mal-preżentata tar-rikors huma identifikati fis-subinċiż (2) tal-Artikolu preċitat:

> «(2*) It-talba lill-qorti għandha* ***ssir permezz ta' rikors*** *li <u>miegħu jkun hemm annessa</u>* ***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 lħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.*»

Dan ifisser illi r-rikorrenti mar-rikors promotur jenħtiġilhom jippreżentaw dikjarazzjoni tagħhom fejn jaqblu li jsir il-bejgħ, 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.

Il-Qorti fliet l-atti bir-reqqa u hija sodisfatta li d-dokumenti meħtieġa mil-liġi ġew debitament ippreżentati mir-rikorrenti.

Rat ukoll li d-debita pubblikazzjoni f'ġurnal lokali u fil-gazzetta tal-Gvern saret ukoll. Għaldaqstant tqis li r-rekwiżiti msemmija f'Artikolu 495A ġew sodisfatti.

Imiss issa li din il-Qorti tqis jekk bil-bejgħ kif propost l-intimat assenti hux ser ikun gravament ippreġudikat. Il-Qorti trid tkun sodisfatta illi l-prezz iddikjarat fil-konvenju huwa wieħed vantaġġuż għall-partijiet kollha. Barra minn hekk trid tkun konvinta li l-pattijiet u l-kondizzjonijiet elenkati fil-konvenju ma humiex ta' preġudizzju għall-assenti. Dan qed jingħad fid-dawl ta' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell[5] fejn ingħad illi «*...il-Qorti għandha tiżen kull fattur rilevanti magħdud il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ. Minn kliem il-liġi, allura, joħroġ ċar li l-prezz li jkun miftiehem huwa biss waħda minn għadd ta' ċirkostanzi li Qorti tista' tqis biex tara jekk il-parti intimata hijiex jew le se ġġarrab preġudizzju li kieku l-bejgħ awtoriżżat ikollu jsir. X'aktarx li, minħabba n-natura partikolari tal-proċedura taħt l-artikolu 495A, il-prezz miftiehem ikun l-aktar kwestjoni li tnissel in-nuqqas ta' qbil bejn il-komproprjetarji: imma l-prezz mhuwiex il-kejl waħdieni li l-liġi tirreferi għalih, għaliex kieku l-kliem tal-liġi kien ikun mod ieħor. Kemm hu hekk, jidher li l-Qrati qiesu bħala preġudizzju gravi kundizzjonijiet f'konvenju li kienu jwarrbu l-għoti tal-garanzija*

[5] Helen Zammit et –vs– Madeleine Muscat, deċiża fil-5 ta' Ottubru 2018.

tal-paċifiku pussess jew l-għoti ta' garanzija li l-ġid għandu l[-]permessi kollha tal-bini meta dan ma kienx il-każ;

> *«Illi għar-rigward tal-preġudizzju serju jew gravi minħabba l-bejgħ li jkun se jsir, dan irid ikun ta' sura tali li jkun manifestament inikwu għall[-]parti mġarrba. Madankollu, biex Qorti tiddeċiedi jekk tilqax jew le talba għall-bejgħ ma huwiex biżżejjed li l-parti intimata tressaq stejjem li juru differenza fil-valur tal-proprjetà fejn id-differenza fil-valur bejn il-prezz miftiehem u l-valur fl-istima tkun relattivament żgħira. Kif ingħad, l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal[-]proprjetà fis-suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju»*

Mill-provi akkwiżiti jirriżulta li l-ebda waħda mill-kondizzjonijiet elenkati fil-konvenju ma tista' titqies li ser toħloq preġudizzju gravi lill-assenti. Minn barra f'dan rigward il-prezz il-Qorti tinnota l-partijiet entrambi ddikjaraw li hemm qbil dwar il-prezz[6] u għalhekk ser tieqaf hawn.

DECIDE:

Għaldaqstant in vista tal-premess u għall-motivi ġa espressi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i) Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgħ tal-porzjon art tal-kejl tal-intier ta' ċirka erbgħa u għoxrin (24) metru kawdru li tinsab fin-nofs bejn it-Triq Ramon Perellos u Triq il-Fawwara, Għajnsielem a favur ta' Rodelyn Shawn Azzopardi bil-prezz ta' erbat elef

[6] Verbal tas-seduta tad-19 ta' Jannar, 2023.

ewro (€4,000) skont il-pattijiet u kondizzjonijiet elenkati fil-konvenju tad-9 ta' April 2021, kif modifikat bl-iskritturi suċċessivi tal-5 ta' Ġunju 2021 u tal-20 ta' Jannar 2022;

ii) Tilqa' t-tieni talba u tordna li l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ għandha ssir nhar id-9 ta' Awwissu, 2023, fl-10:00am fl-edifiċju tal-Qorti, Victoria, Għawdex;

iii) Tilqa' t-tielet talba u tordna lin-Nutar Pubbliku Ann Marie Cauchi sabiex tippubblika l-att ta' trasferiment;

iv) Tilqa' r-raba' talba u tawtorizza lil Alex Spiteri kuratur deputat għall-assenti Lorence Anthony Camillri sabiex jidher fuq l-atti finali ta' trasferiment tal-propjetà fuq imsemmija, jirċievi l-prezz, iħallas it-taxxi relattivi, u jiddepożita ir-rikavat, wara li anke jitnaqqsu d-drittijiet tiegħu, taħt l-awtorità ta' din l-Onorabbli Qorti, u jagħmel dak kollu meħtieġ sabiex ikun jista' jseħħ il-bejgħ relattiv;

v) Tilqa' l-ħames talba u taħtar lil Dr Andrew Sciortino bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att tal-bejgħ;

vi) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-sitt talba u dana fid-dawl ta' dak hawn deċiż.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża a karigu tal-intimat.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur