MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2011

Citazzjoni Numru. 1177/2010

David Abela fil-kapacita' tieghu ta' mandatarju tal-assenti minn dawna l-gzejjer Margaret Frances Langdale

vs

Dr. Simon Micallef Stafrace u P.L. Pauline Mallia gew nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-werrieta mhux maghrufa tal-mejjet Lorenzo Desira, li miet intestat fit-28 ta' Jannar tas-sena 1980 b'digriet tat-28 ta' Dicembru 2010

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur nomine tat-12 ta' Novembru 2010 li jghid hekk:

Illi permezz ta' konvenju iffirrMat fil-prezenza tan-Nutar Malcolm Licari fil-5 ta' Novembru 2009 l-esponenti

obbligat ruhha li tbiegh, tassenja u titrasferixxi lil Ryan Aquilina u Luana Gauci li minn naha taghhom obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw il-fond numerat ufficjalment seba' (7), gia erba' (4), fi Sqaq San Bastjan, Zejtun (Dok. A), u dana versu l-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet hemm imfissra;

Illi meta n-Nutar Malcolm Licari wettaq ir-ricerki fit-titolu tal-esponenti irrizulta li kien hemm 1045/10800 sehem indiviz li ma kienux proprjeta tal-esponenti;

Illi jirrizulta illi l-imsemmija 1045/10800 sehem indiviz huma tal-werrieta tal-mejjet Lorenzo Desira, li miet fit-28 ta' Jannar 1980, liema werrieta ma humiex maghrufa u qatt ma wrew interess fil-proprjeta;

Illi l-proprjeta ilha mizmuma fi stat ta' komunjoni sa mis-sena 1945 u hadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi Qorti jew tribunal iehor ghall-qsim taghha;

Illi l-prezz ta' €163,000 stipulat fil-konvenju suriferit tal-5 ta' Novembru 2009 hawn ezebit bhala Dokument A huwa wiehed rejali;

Illi huwa ghalhekk konsegwenzjali illi l-intimati ma jigu fl-ebda mod pregudikati jekk dina l-Qorti tordna l-bejgh tal-istess immobbli;

Illi l-esponenti nomine, qua sid tal-maggoranza tal-ishma tal-imsemmija proprjeta, taqbel li l-bejgh ghandu jipprocedi fil-mod mifthiem fuq l-imsemmi konvenju;

Ghaldaqstant, in vista tal-premess l-esponenti nomine bir-rispett jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex a tenur tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dispozizzjonijiet rilevanti ohra tal-istess Kapitolu 16:

i. Tawtorizza li jsir il-bejgh tal-fond seba' (7), gia erba' (4), fi Sqaq San Bastjan, Zejtun, u dana versu l-pattijiet u kundizzjonijiet imfissra fl-anness Dokument A;

ii. Tistabilixxi l-hin, il-jum u l-post fejn ghandu jsir it-trasferiment. Stante li x-xerrejja ser ikollhom il-htiega ta' self bankarju minghand il-Bank of Valletta plc, il-post ghandu jkun possibilment fl-ufficju tal-APS Bank Limited, fi Triq San Pawl, Valletta, u f'data li ma tkunx aktar qrib minn xaharejn mid-data li fiha jigi determinat f'mod definittiv dana r-rikors;

iii. Tahtar lin-Nutar Malcolm Licari sabiex jippubblika l-att ta' kompravendita' relattiv;

iv. Tahtar kuraturi sabiex jirrapprezenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-Nutar ghall-kuntratt;

Rat li r-risposta guramentata tal-konvenuti nomine li jghidu hekk:

Illi l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti u ghalhekk qeghdin jirriservaw id-dritt li jippresentaw risposta motivata f'kaz u jekk jigu edotti mill-fatti;

Salv risposta ulterjuri;

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluz ir-rapport peritali tal-Perit Alan Saliba mqabbad mill-Qorti sabiex jaghmel stima tal-fond in kwistjoni;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-30 ta' Gunju 2011;

Ikkunsidrat

Din hi azzjoni msejsa fuq l-artikolu 495A tal-Kodici Civili.

Dan l-artikolu jghid hekk:

(1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn għaxar 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 skond ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta’ komproprjetarji filqies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.

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 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.

Il-ligi tpoggi certi kundizzjonijiet fuq min irid javvali ruhu mill-ligi. Dawn huma:

1. Stat ta’ komunjoni ghal aktar min ghaxar snin li ma tkunx wahda ta’ indivizjoni forzata jew gejja minn stat ta’ kondominju;
2. Li ma hemmx azzjoni ghad-divizjoni in corso;
3. Nuqqas ta’ ftehim dwar il-bejgh.

F’din l-azzjoni l-attur nomine li ghandha l-maggoranza assoluta tal-ishma fil-fond 7 gia numru 4 Sqaq San Bastjan, Zejtun qed jitlob illi s-sehem tal-eredi mhux maghrufa ta’ Lorenzo Desira li miet fit-28 ta’ Jannar 1980 konsistenti fil-kwota ta’ 1045/10800 mill-istess fond jinbiegh skond it-termini tal-konvenju tal-5 ta’ Novembru 2009 fejn l-attrici Margaret Francis Langdale obbligat ruhha li tbiegh il-fond lil terzi bil-prezz konvenut ta’ €163,000.

Skond l-attur nomine din il-proprjeta ilha fl-istat ta’ komunjoni mill-1945 u ma hemm ebda azzjoni ghad-divizjoni tal-proprjeta in corso.

Il-ligi fl-artikolu 495A(2) jispecifika l-ghamla li ghandha tiehu l-azzjoni w ighid hekk:

(2) It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa 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 l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.

Minn ezami tal-atti jidher illi l-attur nomine pprezenta flimkien mar-rikors, li ghalkemm guramentat mill-attur nomine mhux rekwizit mill-ligi, f'dokumenti B, C, D u E, il-provenjenza tal-immobbli, pjanta li turi d-devoluzzjoni taghha, u spjegazzjoni tas-sehem tal-mejjet Lorenzo Desira. Ghalkemm ma hemmx dikjarazzjoni annessa li s-sidien maggoritarji jaqblu li jsir il-bejgh, id-dikjarazzjoni guramentata fis-seba' paragrafu tar-rikors guramentat jista' jittiehed bhala d-dikjarazzjoni li trid il-ligi. Il-kawza qed issir ghalhekk bejn is-sidien tal-ishma kollha fil-proprjeta kif trid il-ligi fl-ispirtu taghha.

Billi l-azzjoni qed issir kontra kuraturi nominati mill-Qorti peress illi l-eredi ta' Lorenzo Desira huma ignoti jinkombi fuq l-attur nomine li jara li r-rekwizit tas-subinciz (3) tal-artikolu 495A jigi segwit cioe li r-registratur ghandu jara li kopja tar-rikors jigi pubblikat fil-gazzetta u gurnal wiehed ta' kuljum. Dan jirrizulta li sar fil-mori tal-kawza qabel is-sentenza

Fir-rikors promotur li hu guramentat l-attur nomine ottempera ruhu mad-dispozittiv tas-subinciz (4) cioe li l-komproprjetarju, eredi ta' Lorenzo Desira, mhux maghrufa.

Sodisfatti r-rekwiziti procedurali u sostanzjali tal-azzjoni attrici, jibqa' li jigi deciz illi l-bejgh propost mill-attur nomine mhux ser ikun ta' pregudizzju gravi ghas-sidien minoritarji li mhux qed jikkondividu dan il-bejgh. Ghalkemm il-kuratur nomine fl-eccezzjonijiet tieghu ma jopponix ghal bejgh, tali silenzju ma jfissirx akwiexxenza da parti tal-minoranza.

Jinkombi fuq il-Qorti li fis-silenzju, specjalment f'cirkostanza ta' incertezza tal-identita tal-proprjetarji

minoritarji li tivverifika hi jekk mill-assiem tar-rizultanzi hux sodisfacentement ippruvat illi l-bejgh mhix ser jirieka pregudizzju gravi lis-sidien minoritarji. Infatti s-subinciz (6) tal-artikolu 495A jimponi fuq il-Qorti in materja l-obbligu li tqis kull fattur relevanti inkluz il-valur tal-proprjeta u l-prezz tal-bejgh u tordna li ssir stima.

Fil-fatt hekk ghamlet din il-Qorti fejn talbet li ssir stima mill-perit tal-Qorti Alan Saliba li vvaluta l-proprjeta fis-somma ta' €186,000. Prima facie tidher diskrepanza bejn din l-istima u dik ta' €163,000 li hu l-prezz konvenut fil-konvenju. Pero meta tpoggi din id-differenza ta' €23,000 in perspettiva, sehem l-eredi ta' Lorenzo Desira ser ikun ta' €2,100 inqas minn dak li ser jigi percepit bil-konvenju ezistenti bejn l-attur nomine u terzi, fuq sehem li ser ikun ta' €17,994.

Jista' jidher li diskrepanza ta' 10 fil-mija hi wisq biex jigi kwalifikat bhala mhux ta' pregudizzju ghall-eredi ta' Lorenzo Desira pero din id-differenza fil-valutazzjoni trid tittiehed ukoll in konsiderazzjoni mal-fattespecie tal-kaz. Kull kaz hu partikolari u c-cirkostanzi mehudin kollha flimkien inkluz il-valur jiddeterminaw jekk il-bejgh jikkostitwix pregudizzju gravi ghas-sehem minoritarju.

F'dan il-kaz il-Qorti tqis illi l-eredi ma humiex maghrufa, is-sehem hu zghir u mill-atti tal-kawza hemm indikazzjoni li Lorenzo Desira kien ilu snin ighix l-Awstralja qabel miet u prezumibilment l-eredi tieghu, cioe wliedu jew ulied uliedu wkoll ighixu l-Awstralja. F'cirkostanzi bhal dawn, hu aktar konsiljabbli u vantagguz illi l-eredi ignoti jkollhom sehem likwidu facilment percepibbli milli kwota indiviza zghira minn proprjeta li ma tista' tkun ta' ebda vantagg ghalihom tenut kont ic-cirkostanzi. F'dan il-kaz ghalhekk il-valur ghalkemm inqas minn dak stmat mill-perit tekniku ma hux ta' pregudizzju gravi ghall-eredi ignoti ta' Lorenzo Desira tali li ghandu jinzamm il-bejgh.

Il-Qorti tqis illi l-kundizzjonijiet fil-konvenju bejn l-attur u terzi datat 5 ta' Novembru 2009 ma fih ebda kundizzjoni li mhix solitament inkluza f'konvenju ta' dan il-generu, liema kundizzjonjiet ma huma ta' ebda piz jew konsegwenza li

jistghu jitqiesu bhala qed jirrekaw pregudizzju gravi ghal konvenut nomine.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici fis-sens li

1. Tawtorizza il-bejgh tal-fond intier 7 gia numru 4 Sqaq San Bastjan, Zejtun u dan bil-kundizzjonijiet imfissra fl-anness konvenju Dokument A liema kuntratt ghandu jsir fit-30 ta' Settembru 2011 fil-11.00am fil-bini tal-bank mnejn il-kumpraturi jkunu ssellfu l-kapital ghal hlas tal-prezz wara liema data dan il-konvenju jitqies bla effett in kwantu ghal konvenuti nomine jekk ma jkunx gie pubblikat il-kuntratt u l-effetti ta' din is-sentenza jispiccaw minnufih;

2. Tahtar lin-Nutar Malcolm Licari biex jippubblika l-att tal-bejgh u bl-obbligu li javza lill-partijiet kollha inkluz il-kuraturi deputati bil-lok, data u hin tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

3. Tahtar lil Dr. Noel Bartolo bhala kuratur biex jirraprezenta lil kuraturi nomine nominati f'din il-kawza, jekk dawn jonqsu li jattendu ghal pubblikazzjoni tal-kuntratt;

Ir-rikavat dovut lill-eredi mhux maghrufa ta' Lorenzo Desira ghandhom jigu depozitati f'kont bankarju 'savings' intestat f'isem il-kuratur/kuraturi in rapprezentanza tal-eredi ignoti ta' Lorenzo Desira, u l-kuratur/kuraturi hu obbligat li b'nota fl-atti ta' din il-kawza jiddikjara u jispecifika d-dettalji ta' dan il-kont;

L-ispejjez stante n-natura tal-kaz jithallsu mill-attrici.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------