



MALTA

**QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-24 ta' April, 2017

Rikors Numru 1129/16LM

Victor Bonavia (K.I. 797444M)

vs.

Paul Bonavia (K.I. 568674M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat mir-rikorrent **Victor Bonavia** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrent"), li ġie pprezentat fl-14 ta' Diċembru, 2016, li jgħid kif ġej:

Illi l-esponent u l-intimat huma koproprietarji tal-fond bin-numru mija u tmienja (108), fi Triq il-Kbira, in-Naxxar.

Illi l-kontendenti kienu jippossjedu 1/5 indiviż kull wieħed mill-imsemmi fond li pperveniet lilhom mill-wirt ta' missierhom Anthony Bonavia li miet fit-13 t'Awwissu, 1985.

Illi l-esponent kien akkwista 17/36 indiviża mill-imsemmi fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar John Spiteri tal-1 ta' Ġunju, 1995 (DOK A¹) u li permezz tal-istess kuntratt l-intimat akkwista 2/9 indiviż mill-imsemmi fond, u Josephine sive Ġuża Bonavia akkwistat 11/36 indiviż mill-istess imsemmi fond.

Illi l-esponenti permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-30 t'April tal-2013 fl-atti tan-Nutar John Spiteri, akkwista 11/36 indiviż mill-imsemmi fond mingħand Josephine sive Ġuża Bonavia (DOK. B²).

Illi għalhekk l-esponent huwa s-sid ta' 7/9 mill-imsemmi fond u l-intimat huwa s-sid ta' 2/9 mill-imsemmi fond.

Illi l-kontendenti ilhom aktar minn tliet snin bħala koproprietarji. Għalhekk għie sodisfatt ir-rekwiżit li, l-imsemmija proprjetà tkun inżammet in komuni għal aktar minn għaxar snin skont dak indikat mill-Artiklu 495A(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Inoltre l-esponent jiddikjara li ma hemm l-ebda kawża dwar il-qsim tal-istess proprjetà quddiem xi tribunal jew Qorti kompetenti tal-pajjiż.

Illi sussegwentement l-esponent daħal f'konvenju ma' Silvio u Joanne Bonavia datat 13 t'Ottubru, 2016 għal prezz ta' €46,500, liema prezz għie stabbilit skond stima tal-Perit Joseph Camilleri (DOK C³), liema konvenju għie suġġett, inter alia, għall-kundizzjonijiet li l-esponent jottjeni l-awtorizzazzjoni meħtieġa skont il-liġi halli jkun jista' jittrasferixxi l-fond imsemmi (DOK D⁴).

Illi l-esponent mhux f'pożizzjoni li jbiegħ l-istess fond stante li hemm 2/9 indiviż li jappartjeni lill-intimat u għalhekk qed jipprevalixxi ruħu mill-Artikolu 495A tal-Kap. 16 ta' Liġijiet ta' Malta halli din l-imsemmija Qorti tapprova l-imsemmija bejgħ.

Għaldaqstant l-esponent umilment jitlob li għar-raġunijiet hawn fuq spjegati, din l-Onrabbli Qorti jogħgobha:

1. Tawtorizza l-bejgħ hekk kif ipprospettat f'dan ir-rikors u bl-imsemmi konvenju;

¹ A fol. 4 sa 8 tal-proċess – f'dan il-kuntratt tad-diviżjoni, il-fond mertu tal-kawża kien stmat fin-1995 mill-aħwa Bonavia Lm6,000 (€13,976.24 – appross. €14,000).

² A fol. 9 sa 11 tal-proċess – il-parijiet f'dan il-kuntratt stmaw 11/36 parti indiviża tal-fond fis-somma ta' €14,200.

³ A fol. 12 u 13 tal-proċess.

⁴ A fol. 14 tal-proċess – minn fejn jirriżulta ukoll li l-istess Silvio Bonavia hu iben ir-rikorrent.

2. *Tiffissa data, hin u lok fejn għandu jsir l-imsemmi kuntratt ta' bejgħ;*
3. *Taħtar lin-Nutar Pubbliku John Spiteri ħalli jippubblika l-att pubbliku relattiv;*
4. *Tagħti kull direzzjoni opportuna lin-Nutar John Spiteri in rigward is-sehem rikavat mill-bejgħ tal-fond in vendita appartenenti lill-intimat.*

Salv kull provvedimento ulterjuri li l-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' Diċembru, 2016 u in adesjoni ma' dan id-digriet, in-nota ġuramentata tar-rikorrent li biha ddikjara li m'hemm l-ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà inkwistjoni, kif ukoll n-nota ġuramentata tal-Perit Arkitett Joseph Camilleri li biha kkonferma l-istima tiegħu tal-proprjetà mertu ta' din il-proċedura kif indikat f'dok. C anness mar-Rikors.⁵

Rat ir-Risposta tal-intimat **Paul Bonavia** (minn issa 'l quddiem "l-intimat") li ġiet ippreżentata fis-16 ta' Jannar, 2017, fejn eċċepixxa:

- (1) *Illi preliminarjament id-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-proprjetà imsemmija ma tappartjenix kollha fil-kwoti hemm indikati lir-rikorrenti u dan għax huma skorretti tali kwoti kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża imma wkoll minħabba l-fatt li parti mill-kwota ta' 7/9 indiviża appartenenti lir-rikorrenti kienet tappartjeni wkoll lil mejta martu Giulia Bonavia li l-wirt tagħha ddevolva fuq uliedha Silvio u Josianne aħwa Bonavia u dan senjatament rigwardanti l-1/5 indiviż mixtri minnhom mingħand Mary Gatt Bonavia u 1/3 ta' 1/5 indiviż ieħor mixtri mingħand Carmelo Bonavia u għalhekk l-intimat irid jiġi illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju.*

⁵ Liema stima mahlufa tinsab a fol. 21 u 22 tal-proċess.

- (2) *Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-kwoti hemm indikati mhumieħ korretti u peress li s-sidien kollha ossija Josianne Bonavia mhix parti in kawża.*
- (3) *Illi l-prezz hemm indikat huwa fażul stante li r-rikorrenti ser jippretendi li jbiegħ ħwejjigħom lil ibnu Silvio u Joanne Bonavia u dan mhux bil-prezz tas-suq imma bi prezz konvenjenti magħmul bejn missier u iben tant illi l-Perit Alan Galea għamel stima tal-fond li jiswa €160,000 u mhux bil-prezz ridikolu mgħoddi mir-rikorrent lil din l-Onorabbli Qorti liema dokument qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala dokument PB1.⁶*
- (4) *Illi inoltre dan il-bejgħ ma jistax isir minħabba l-fatt li l-fond inkwistjoni huwa mimli b'mobbli proprjetà personali tal-intimat u proprjetà oħra mobbli tal-kontendenti u ħuthom Giusa Bonavia, Carmelo Bonavia u Mary Gatt Bonavia u għalhekk ma jistax jintalab il-bejgħ ta' dan il-fond meta l-oġġetti mobbli jinsabu fil-fond inkwistjoni u ilhom hekk mill-mewt tal-ġenituri tagħhom.*
- (5) *Illi a tenur tal-artikolu 495A(6) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta dan huwa preġudizzju serju għall-intimat koproprietarju u l-Qorti għandha tqies dan il-fattur rilevanti li l-bejgħ ser isir lil ibnu inkluż illi l-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ mhux tas-suq.*
- (6) *Illi l-fond inkwistjoni għandu permessi kummerċjali, Class 4, u jintuza għal kummerċ.*
- (7) *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Frar, 2017 fejn l-avukat difensur tal-intimat, wara li rrileva li l-prezz indikat mir-rikorrent kien fażul, għamel offerta li l-intimat lest li jixtri l-fond mertu ta' din il-proċedura bil-prezz ta' €92,000, id-doppju tal-prezz miftiehem fil-konvenju⁷, kif ukoll il-verbal tal-udjenza tas-27 ta' Marzu, 2017, fejn l-avukat difensur tar-rikorrent, wara li l-partijiet kienu

⁶ A fol. 26 u 27 tal-proċess.

⁷ In realtà kważi d-doppju għax il-konvenju isemmi valur ta' €46,500 bħall-istima tal-Perit Camilleri.

ddiskutew l-offerta tal-intimat, iddikjarat li r-rikorrent mhux dispost jaċċetta din l-offerta, u l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti eseblti in atti.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Illi l-azzjoni ttentata f'dawn il-proċeduri hija dik ikkontemplata taht l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Il-liġi tagħti l-fakoltà lill-Qorti li tawtorizza bejgħ ta' proprjetà in komuni meta l-maġġoranza tal-koproprjetarji jridu jbiegħu u l-minoranza ma jkunx iridu jbiegħu kapriċċjożament.⁸

Illi r-rikorrent spjega kif wara li kien sar kuntratt ta' diviżjoni bejn l-aħwa eredi tal-proprjetà 108, Triq il-Kbira, in-Naxxar (minn issa 'l quddiem "il-proprjetà"), li giet mill-wirt ta' missierhom, u wara li hu xtara ishma indiviżi oħrajn tal-istess proprjetà b'kuntratt tat-30 ta' April, 2013, hu spiċċa li għandu 7/9 mill-proprjetà u ħuh l-intimat għandu r-rimanenti 2/9. Ir-rikorrent qiegħed jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex ikun jista' jsir il-bejgħ tal-proprjetà in komuni bejnu u bejn l-intimat lil Silvio u Joanne

⁸ *Vide t-transcript* tal-laqqha tal-11 ta' Mejju, 2004 tal-Kumitat Permanenti għall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi, fejn l-Onor. Carmelo Mifsud Bonnici kien qal li l-għan tal-introduzzjoni tal-artikolu kien prinċipalment biex il-Qorti tkun tista' tawtorizza bejgħ ta' proprjetà meta "grupp ta' komproprietarji li jridu jbiegħu l-proprjetà u wieħed minnhom ma jridx ibiegħ kapriċċjożament." L-istess kelliem kompli jgħid biex "nipprovaw inkissru dak il-*power of veto* u qed ngħidu li trid tkun ilek *ten years in common*." Dan qabel l-emendi tal-Att XIV tal-2016, fejn il-perjodu gie ridott għal tliet snin.

Bonavia, iben u mart iben ir-rikorrent, u dan ai termini tal-konvenju datat 13 ta' Ottubru, 2016 bil-prezz ta' €46,500, kif stmat mill-perit tar-rikorrenti.

Illi l-intimat qed jopponi għat-talba għall-imsemmija awtorizzazzjoni mill-Qorti abbażi tal-artikolu 495A(5) tal-Kap. 16⁹, *inter alia* għas-segwenti raġunijiet:

1. Sehem mill-7/9 tar-rikorrent kien jappartjeni lil martu illum mejta, meta huma kienu xtraw sehem Mary Gatt Bonavia u għalhekk hemm ishma li wirtu t-tfal tagħhom, ċjoè Silvio li hu wieħed mill-kompraturi fil-konvenju mertu tal-kawża, u Josianne Bonavia. Għalhekk l-ishma kif indikati mir-rikorrenti fir-rikors promotur, mhumiex korretti;
2. Il-prezz ta' €46,500 hu wieħed finta maħsub biex ir-rikorrent jivvantagġja lil ibnu u lil mart ibnu, tant li perit li gie inkarigat mill-intimat wasal għal valutazzjoni ta' €160,000 għall-proprjetà mertu tal-kawża;
3. L-intimat ser isofri preġudizzju gravi minhabba l-fatt tal-prezz baxx u dan a vantagġ ta' iben ir-rikorrent;
4. Il-fond għandu permessi kummerċjali u jintuża għall-kummerċ.

⁹ Dan is-subartikolu jagħti d-dritt lill-komproprjetarji, li ma jaqblux, li "jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x'ikun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw, jistgħu jbatu minhabba fil-bejgħ."

Provi u riżultanzi

L-uniċi provi prodotti f'dawn il-proċeduri huma dawk li ġew ippreżentati mir-rikorrent mar-rikors promotur u d-dokumenti ppreżentati mar-risposta tal-intimat, primarjament id-dokumenti ppreżentati mill-partijiet għar-rigward tal-valur tal-proprjetà inkwistjoni. Fid-dawl tal-prinċipji li jitnisslu mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna¹⁰, min jallega jrid jipprova jew *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, kif wara kolloxx jgħid ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ifisser li r-rikorrent irid jipprova l-fatti premeżsi fir-rikors promotur, però ċerti allegazzjonijiet ta' fatt fl-eċċezzjonijiet tal-intimat irid jippruvahom l-intimat innifsu u dawn huma l-prinċipji li ser jigwidaw lill-Qorti meta tiġi biex teżamina l-eċċezzjonijiet tal-intimat waħda waħda.

Kunsiderazzjonijiet legali

Illi l-iskop tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 kien biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjetà 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-proprjetà in komun. Dan hu fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li għalih il-liġi tpoġġi parametri ċari sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi 'preġudizzju gravi' għad-drittijiet tal-minoranza.

¹⁰ Dr H. Lenicker vs. J. Camilleri, P.A., 31.05.1972, Peter Paul Aquilina vs. Paul Vella, App. Inf., 02.05.1995 u Anthony Azzopardi et. noe. vs. Lapsi Holdings Limited, P.A., 19.01.2015, Theuma vs. Mercieca, Qorti tal-Appell, 20 ta' Frar, 1996, Fenech Clarke et. vs. Borg et., Qorti tal-Appell, 30 ta' Mejju 1997 u Mizzi noe. vs. Borg et., P.A., 29 ta' Settembru, 2009.

Illi l-ligi tpogġi ċerti kundizzjonijiet fuq min irid jiprevalixxi ruġu minn din id-dispożizzjoni tal-ligi. Dawn huma:

1. Stat ta' komunjoni għal aktar minn għaxar snin jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016, li ma jkunx wieħed ta' indiviżjoni forzata jew ġej minn stat ta' kondominju;
2. Li ma hemmx azzjoni għad-diviżjoni *in corso*;
3. Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ.

Ikkunsidrat:

Illi mid-dokumenti esebiti mir-rikorrent jirriżulta illi mill-wirt ta' missieru skont il-kuntratt ta' diviżjoni datat 1 ta' Ġunju, 1995, huwa wiret 17/36 parti indiviża mill-proprjetà inkwistjoni¹¹, filwaqt li l-intimat wiret 2/9 jew 8/36, u oħthom Giusa Bonavia wirtet ir-rimanenti 11/36 parti indiviża tal-fond. Dan l-aħħar porzjon ġie mixtri mir-rikorrent fit-30 ta' April, 2013, li għalhekk ġie li għandu 28/36 parti indiviża mill-proprjetà jew 7/9.

Illi fl-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimat, dan isostni illi l-imsemmija kwota li r-rikorrent jgħid li tappartjeni lilu mhijiex għalkollox korretta stante li hemm sehem mill-imsemmi 7/9 parti indiviża tar-rikorrent li kien jappartjeni lil martu Giulia Illum mejta, meta allegatament xtraw sehem mingħand Mary Gatt

¹¹ *Vide fol. 5 tal-proċess.*

Bonavia u Carmelo Bonavia u għalhekk hemm ishma li wirtu t-tfal tagħhom, ċjoè Silvio u Josianne Bonavia u minħabba f'hekk l-ishma kif indikati mir-rikorrent mhumiex korretti. Madankollu ladarba huwa l-intimat li qiegħed jallega dan, sta għall-intimat li jipprova dak li allega, xi ħaġa li naqas illi jagħmel, għax għajr provi fir-rigward tal-valur tal-proprjetà permezz ta' perit arkitett, huwa ma ressaq l-ebda provi oħrajn. Oltre dan l-intimat lanqas jagħti indikazzjoni dwar b'liema mod ir-rikorrent u martu kienu akkwistaw 1/5 indiviż mingħand Mary Gatt Bonavia u 1/3 ta' 1/5 indiviż ieħor mingħand Carmelo Bonavia u kif eżattament l-allegat sehem ta' mart ir-rikorrent mill-proprjetà inkwistjoni pprevjena lil uliedhom Silvio u Josianne Bonavia. Għaldaqstant, fin-nuqqas ta' kwalunkwe prova oħra, din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat ma tistax tintlaqa'.

Illi għall-istess raġuni, lanqas it-tieni eċċezzjoni tal-intimat ma tregi stante li mill-provi prodotti mir-rikorrent, sehem ta' 7/9 parti indiviża kien kollu f'ismu u ma kellha ebda sehem fih martu, illum mejta. Għaldaqstant ibnu Silvio u bintu Josianne Bonavia ma wirtu ebda sehem minn din il-proprjetà mingħand ommhom u b'hekk il-ġudizzju hu wieħed integru u ma jipprefigurawx f'din l-istanza dak prospettat fis-subartikoli (3) u (4) tal-artikolu 495A tal-Kap. 16.

Illi għar-rigward tar-raba' eċċezzjoni mressqa mill-intimat, apparti li l-intimat ma għab ebda prova dwar x'mobbli tal-aħwa għad hemm fil-proprjetà inkwistjoni, il-Qorti ma tistax tikkonsidra eċċezzjoni li l-intimat lanqas biss għab l-ickien prova dwarha, anki fl-ipotesi li għad hemm xi mobbli fil-fond *de quo*, ma tarax b'liema mod dan għandu jtellief il-bejgħ ta' proprjetà jekk l-elementi l-oħrajn kollha rikjesti bl-artikolu 495A tal-Kap. 16 jiġu sodisfatti. Il-kliem użat

fi-subartikolu (1) tal-Kap. 16 huwa ċar biżżejjed: “... jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b’dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ ...”, waqt li s-subartikolu (5) dwar l-oppożizzjoni tal-komproprjetarji dissidenti, jgħid, ukoll: “billi jiddikjaraw x’ikun il-preġudizzju gravi.” Għaldaqstant mhux kull inkonvenjent jimmilita favur li l-Qorti ma tawtorizzax l-bejgħ. U allura kien hekk, għax kieku dan l-artikolu ma jkunx jista’ jiġihaddem u qatt ma jista’ jiġi implimentat b’mod effettiv.

Illi kwantu għas-sitt eċċezzjoni tal-intimat li l-fond inkwistjoni għandu permessi kummerċjali u jintuża għall-kummerċ, l-intimat ma għab ebda prova dwar dawn il-permessi u f’isem min huma maħruġa. Veru li fl-istima magħmula mill-perit tal-intimat jissemma li: *“The front room consists of a ten square metre commercial shop currently used as a Salon (barber shop)”*¹² u dan hu kkonfermat mill-istima tal-perit tar-rikorrent: *“Entrata-salott (presentament Barbier), ...”*.¹³ Però kif dan il-fattur jista’ jippreġudika lill-intimat, mhux talli ma għabx provi l-intimat, iżda lanqas biss jagħti l-ickien spjegazzjoni ta’ dan fir-risposta tiegħu. Se mai tali liċenzja timxi mal-proprjetà u jekk ikun hemm xi kera li qed titħallas din timxi mal-proprjetarji sussegwenti tal-post. Fl-istimi ppreżentati miż-żewġ partijiet, il-periti ma jagħmlu ebda żieda jew tnaqqis motivat fil-prezz tal-proprjetà minhabba tali użu kummerċjali. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tiċċad ukoll din l-eċċezzjoni.

Illi in konformità mar-rekwiżiti tal-istess artikolu, mill-provi prodotti jirriżulta illi l-proprjetà ilha in komun aktar minn tliet snin. Hekk ukoll ir-rekwiżit li ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor

¹² A fol. 26 tal-proċess.

¹³ A fol. 12 tal-proċess.

għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, mill-provi prodotti jirriżulta li anki dan ir-rekwiżit għe sodisfatt.¹⁴

Illi kwantu għall-aħħar żewġ eċċezzjonijiet tal-intimat, it-tnejn li huma jikkonċernaw il-prezz baxx tal-proprjetà kif stipulat fil-konvenju u kif dan il-prezz baxx jivvantagġja biss lill-iben ir-rikorrent u lil martu, u għalhekk il-prezz kien wieħed fażul u li ma jirriflettix il-valur fis-suq tal-proprjetà inkwistjoni u dan bl-iskop li l-proprjetà tinbiegħ bl-irħis lill-iben ir-rikorrent.

Illi kif għe ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **L-Onorevoli Imħallef Dr Anna Felice pro. et. noe. et. vs. l-Avukat Dr Mark A. Mifsud Cutajer LL.D. et. noe. et.**¹⁵ ingħad is-segwenti:

“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. 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.”

Illi effettivament filwaqt li hemm diskrepanza sostanzjali bejn l-istimi tal-periti taż-żewġ partijiet minn €46,500¹⁶ għal €160,000¹⁷, l-ewwel stima li saret fl-4 ta’ Mejju, 2016 u t-tieni stima 7 xhur biss wara, fit-12 ta’ Jannar, 2017, meta l-intimat offra li jhallas għall-istess fond id-doppju tal-istima tal-perit tar-rikorrent u tal-prezz stipulat fil-konvenju mat-tifel tiegħu. Waqt is-seduta

¹⁴ A fol. 20 tal-proċess.

¹⁵ P.A. datata 25.07.13.

¹⁶ A fol. 12 u 13.

¹⁷ A fol. 26 u 27.

sussegwenti meta r-rikorrent ma aċċettax l-offerta tal-intimat, ħareġ bla dubju l-veru skop tal-konvenju, u ċjoè dak li r-rikorrent jakkwista post bi prezz baxx ħafna għal ibnu u martu. Għax altrimenti ma seta' jkun hemm l-ebda raġuni oħra loġika għalfejn ir-rikorrenti ma jaċċettax l-offerta tal-intimat li jbiegħ il-fond *de quo* bi qligħ fuq il-prezz stipulat fil-konvenju ta' 100%.

Illi każ kemxejn simili għal dak odjern, kien dak ittrattat fil-kawża fl-ismijiet **Busy Bee Estates Limited vs. Anthony Formosa et.**¹⁸ fejn intqal mill-ewwel Qorti:

“Il-qorti tosserva illi din hija proċedura straordinarja li, effettivamente, hija forma ta' esproprijazzjoni. Għaldaqstant id-dispożizzjonijiet relattivi għandhom jingħataw interpretazzjoni stretta kompatibbli mal-ħsieb tal-ligi u mal-ħtieġa li jitharsu wkoll l-interessi ta' dawk mill-komproprietarji li ma jridux ibigħu.

Il-ħsieb tal-ligi hu li tingħata proċedura relattivament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà li l-ligi ma tiffavorihx, mhux li jingħata mezz kif min għandhu l-akbar sehem jikseb ukoll il-bqija tal-ishma.”

Illi fil-każ odjern dak li qed jiġi ttentat mir-rikorrent huwa effettivamente li minflok mar-rikorrent jixtri s-sehem ta' ħuh bil-prezz tas-suq halli jgħaddih lil ibnu, qiegħed juża din il-proċedura biex jakkwista s-sehem ta' ħuh bi prezz baxx għal benefiċċju ta' ibnu u martu u a skapitu ta' ħuh li għandu s-sehem minoritarju.

Illi kif ġie ritenut mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna dwar dan il-punt:

“Din il-garanzja, iżda, tispicċa meta komproprietarju bl-akbar sehem jinqeda bil-proċedura biex jikseb l-ishma l-oħra, għax, f'dan il-każ, l-interess tiegħu hu li l-prezz

¹⁸ P.A. 20.11.2008 u Q.A., 25.11.2011.

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' komproprietarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprietarju 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."¹⁹

Illi bl-istess mod il-każ odjern, m'għandux ikun li din il-proċedura tithalla tiġi abbużata biex proprjetà tinbiegħ lit-tifel ta' min għandu s-sehem maġġoritarju bl-aħjar prezz għax-xerrej u għalhekk b'aggravju serju għall-intimat.

Fil-kawża fuq ċitata²⁰ fl-istadju tal-appell, intqal:

"Din il-Qorti qrat b'attenzjoni kbira dak li gie 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 originali 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, ġà 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 dubbu li l-provvedimenti tal-Artikolu 495A huma ta' natura straordinarja. Dan qed jingħad billi d-drittijiet mogħtija b'dan l-artikolu lill-komproprietarji li għandhom sehem maġġoritarju jmorru kontra l-prinċipju ġenerali li *"Kull komproprietarju għandu l-proprjetà sħiħa tas-sehem tiegħu u tal-qliġ jew profitti ta' dak is-sehem. Hu jista' jittrasferixxi, iċedi, jew jipoteca dan is-sehem kif irid, u jista' wkoll, bla ħsara tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 912 (li jtkellem 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).

¹⁹ P.A., **Busy Bee Estates Limited vs. Anthony Formosa et.**

²⁰ *Ibid.*

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-komunjonijiet 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 magġoritarju jista' jiddetta, jekk mhux il-kundizzjonijiet, il-bejgħ innifsu.

Din il-Qorti għalhekk tħares b'ċerta ċirkospezzjoni lejn il-provvedimenti tal-artikolu in kwistjoni u, iżomm 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 jikkellew il-ċar, u dan jirriżulta bl-aktar mod skjett mid-dibattiti fuq imsemmija fil-Kumitat Permanenti, li l-leġislatur ried li titneħħa l-komunjonijiet 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 meħmuż mar-rikors"*. Dan imur kontra l-ispiritu tal-artikolu in kwistjoni."

Illi fil-każ odjern, din il-Qorti bl-istess mod għandha ċertezza li ladarba il-komproprjetarju magġoritarju rrifjuta l-offerta tal-intimat illi l-proprjetà tinbiegħ għad-doppju tal-prezz stipulat fil-konvenju l-għan tiegħu kien, u għalhekk uża din il-proċedura, mhux biex isir bejgħ lil terzi bil-prezz tas-suq imma li r-rikorrent jiġi awtorizzat ibiegħ bi prezz irħis li minnu sejjer jibbenifika biss bin ir-rikorrent u indirettament ir-rikorrent innifsu. Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti lil dan ukoll imur kontra l-ispiritu tal-artikolu inkwistjoni.

Tqis illi għal din ir-raġuni m'għandhiex tawtorizza li l-proprjetà inkwistjoni tinbiegħ skont it-termini u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju datat 13 ta' Ottubru, 2016.

Din il-Qorti tikkondividi l-konkluzjonijiet tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Busy Bee Estates Limited vs. Anthony Formosa et.** billi filwaqt li tagħmel riferiment għas-sub-artikolu 9 tal-artikolu 495A tal-Kap. 16, tqis illi dan l-artikolu, çjoè d-dritt ta' din il-Qorti li tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni, "din l-ordni ma tistax tingħata inkwantu t-talba kontenuta fir-rikors promotur tmur kontra l-ispirtu tal-artikolu 495A (9) innifsu", kif fuq intqal.

Decide

Għaldaqstant għar-ragunijiet fuq premessi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

- 1. Tiċġad l-ewwel, it-tieni, ir-raba' u s-sitt eċċezzjoni tal-intimat;**
- 2. Tilqa' t-tielet u l-ħames eċċezzjoni tal-intimat; u**
- 3. Għaldaqstant tiċġad it-talbiet tar-rikorrent, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.**

Moqrija.