QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar it-Tlieta 18 ta' Lulju 2017

Numru 37

Rikors Numru 1070/11 SM

Anthony maghruf bhala Lino Attard flimkien u solidalment ma' martu Rita Philippa Attard

v.

Jennifer Calleja mart Alfred Calleja

Il-Qorti,

Illi dan huwa appell minn sentenza moghtija mill Prim'Awla tal Qorti Civli fil-25 ta' Gunju 2013 li qed tigi riprodotta ghall-ahjar intendiment:

"Il-Qorti,

"Rat ir-rikors intavolat *a tenur* tal-artikolu 495 u 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, datat il-11 ta' Novembru, 2011, li permezz tieghu r-rikorrenti fuq indikati sintetikament esponew is-segwenti:

"1. Illi huma komproprjetarji ma' l-intimata Jennifer Calleja, tal-garaxx indikat fl-istess rikors promotur sottostanti l-fond numru 35, bl-isem "Mariant", Gorse Street, Birkirkara, liema garaxx hu

suggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tnax –il Ewro u wiehed u ghoxrin centezmu, (€12.21);

"2. Illi l-esponenti ghandhom sehem indiviz ta' ghoxrin minn wiehed u ghoxrin, (20/21), fl-istess garaxx in dizamina kif indikat b'aktar precizjoni fl-istess rikors promotur, (ara fol 1 u 2);

"3. Illi ghalhekk hu ovvju li l-istess rikorrenti ghandhom il-maggoranza assoluta tal-ishma tal-garaxx *de quo*;

"4. Illi l-intimata Calleja ghandha biss sehem wiehed minn wiehed u ghoxrin, (1/21), mill-imsemmi garaxx;

"5. Illi r-rikorrenti xtraw l-ishma li ghandhom bil-prezz ta' elfejn, tlett mija u tletin Ewro, (€2,330.00), ghal kull sehem u offrew l-istess prezz lill-intimata li rrifjutat;

"6. Illi dan ir-rifjut hu ta' pregudizzju inutili ghar-rikorrenti;

"7. Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti aderew din il-qorti biex:

"i. Tawtorizza l-bejgh tal-garaxx in dizamina fuq riferit li minnu r-rikorrenti ghandhom sehem indiviz ta' ghoxrin minn wiehed u ghoxrin (20/21), ghall-prezz t'elfejn, tlett mija u tletin Ewro, (€2,330.00), ghal kull sehem;

"ii. Tistabbilixxi l-hin, jum u post meta u fejn ghandu jsir u jigi ppubblikat l-att ta' trasferiment *de quo*;

"iii. Tinnomina nutar pubbliku biex jippubblika l-att relattiv ta' trasferiment;

"iv. Tinnomina kuratur biex jirrapprezenta lill-intimata Calleja fl-eventwalita` tal-kontumacja u dan, biex il-hlas li jkun lilha dovut ikun jista' jigi depozitat mill-istess kuratur taht l-Awtorita` tal-qorti biex jigi zbankat mill-intimata kontra r-rilaxx tad-debita ricevuta;

"v. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors promotur kontra l-intimata fuq riferita;

"Rat ir-risposta tal-intimata datata t-22 ta' Novembru, 2011, li permezz taghha sintetikament wiegbet is-segwenti:

"1. Illi t-talba hi irrita u nulla, u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-intimati;

“2. Illi ghandha qabel xejn tigi deciza kawza ta’ spoll intavolata mill-intimata u zewgha kontra r-rikorrenti odjerni li ggib in-numru Citazzjoni 754/11JA;

“3. Illi l-valur tal-garaxx in dizamina mhux dak indikat fil-kuntratt ipprezentat in atti, (ara fol 29 *et sequitur*), izda circa tlieta u hamsin fil-mija, (53%), oghla, u dan, skont l-istima tal-perit Neil Attard, (ara fol 49);

“4. Illi llum garaxx jiswa hafna flus, u dan in partikolari hu wiehed ta’ dimensjoni konsiderevoli;

“5. Illi l-valur tal-garaxx in dizamina tnaqqas minn sebghin elf Ewro, (€70,000.00), ghal disgha u erbghin elf Ewro, (€49,000.00), b’konfoffa bejn ir-rikorrenti;

“Ezaminat ir-relazzjoni peritali datata l-5 ta’ Lulju, 2012;

“Semghet ix-xhieda prodotta;

“Ezaminat id-dokumenti esebiti, inkluzi l-affidavitijiet prodotti;

“Ezaminat ukoll in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata t-2 ta’ Jannar, 2013, u n-nota responsiva tal-intimata datata s-6 ta’ Frar, tal-istess sena;

“Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

“Ikkunsidrat:

“Illi l-pozizzjoni tar-rikorrenti tista’ tigi sintetikament esposta bil-mod segwenti:

“1. Illi l-kontendenti flimkien huma komproprjetarji tal-garaxx meritu tal-procedura odjerna u ilhom hekk ghal perjodu ta’ aktar minn ghaxar (10) snin;

“2. Illi r-rikorrenti jippossjedu ghoxrin minn wiehed u ghoxrin (20/21) in piena proprjeta` indiviz mill-imsemmi garaxx, filwaqt li l-intimata ghandha r-rimanenti porzjon ta’ wiehed minn wiehed u ghoxrin (1/21);

“3. Illi kif konfermat mill-istima tal-perit involut kull sehem jiswa elfejn, tlett mija u tletin Ewro, (€2,330.00);

“4. Illi l-intimata qed tirrifjuta li tbiegh sehemha mill-garaxx ghaliex qed tuza l-istess garaxx li hu ta’ kejl komplessiv ta’ mitejn u erbghin (240) metru kwadru;

“Ikkunsidrat:

“Illi l-pozizzjoni tal-intimata tista’ tigi sintetikament elenkata bil-mod segwenti:

“1. Illi bhala komproprjetarja, l-intimata m’ghandhiex tigi imgieghelha tbiegh il-porzjon taghha;

“2. Illi *di piu`*, il-garaxx *de quo* jista’ jigi komodament maqsum fil-porzjon ta’ ghoxrin minn wiehed u ghoxrin, (20/21), ghar-rikorrenti u f’dak ta’ wiehed minn wiehed u ghoxrin, (1/21), ghall-intimata;

“3. Illi l-familja tal-intimata ghandha r-residenza ordinarja taghha fuq l-istess garaxx u minn meta l-intimata marret tghix fl-imsemmija residenza ordinarja taghha, kellha access ghall-imsemmi garaxx;

“Ikkunsidrat:

“Illi l-vertenza in dizamina ssib ir-rizoluzzjoni taghha fl-artikolu 495A tal-Kap 16 fuq gia` riferit;

“Illi fil-mertu in dizamina l-imsemmi artiklu jistabbilixxi s-segwenti:

“1. Illi jrid ikun hemm stat ta’ indivizjoni forzata;

“2. Illi din l-indivizjoni trid tkun giet mizmuma in komun ghal izjed minn ghaxar (10) snin;

“3. Illi hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni f’qorti jew tribunal ghall-qsim tal-proprjeta` *de quo*;

“4. Illi l-komproprjetarji nvoluti ma jkunux qed jaqblu dwar il-bejgh tal-proprjeta` bejniethom;

“Illi meta r-rekwiziti fuq esposti jkunu sodisfatti, u kemm –il darba l-qorti tkun ukoll sodisfatta li “ … hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun **gravement pregudikat** b’dak li tordna …”, allura l-qorti tista’ tawtorizza l-bejgh skont ix-xewqat ta’ l-akbar ghadd ta’ komproprjetarji tal-ishma – f’dan il-kaz tar-rikorrenti”;

“Illi ghalhekk ghandu issa jigi epurat jekk l-intimata Calleja tistax tigi **gravement pregudikata** bl-ordni taghha fir-rigward;

“Ikkunsidrat:

“Illi f’dan l-istadju jirrizulta assodat li ghandu jigi ezaminat is-segwenti:

“i. Il-Valur tal-ishma involuti;

“ii. Il-vicinanza tal-garaxx mar-residenza tal-intimata, u l-uzu tieghu minnha;

“iii. Ix-xoghlijiet strutturali proposti biex tintlaqa’ t-talba tar-rikorrenti;

“Ikkunsidrat:

“i. Il-Valur tal-ishma involuti;

“a. Illi skont ir-rikorenti kull sehem mill-wiehed u ghoxrin involuti jiswa elfejn, tlett mija u tletin Ewro, (€2,330.00);

“b. Illi pero` dan ma jaqbilx mal-valutazzjoni peritali involuta li meta l-ishma tal-garaxx deciza mill-abbli perit tekniku involuta tinhadem relattivament ghal kull sehem, din ghandha valur aktar minn dak propost u offrut mir-rikorrenti lill-intimata stante li kif hekk issa stmat, kull sehem hu ekwivalenti ghal elfejn, seba’ mija u tlieta u sebghin Ewro, (€2773.00);

“ii. Il-vicinanza u l-uzu tal-garaxx mill-intimata:

“c. Illi kemm-il darba l-intimata tigi sforzata tbiegh sehemha skont il-ligi tkun b’hekk qed tigi gravement pregudikata billi:

“a. Taht ir-residenza taghha ikollha garaxx ta’ daqs kospikwu li ma jkollha l-ebda kontroll fuq l-uzu li jkun jista’ jsir minnu;

“b. Illi jista’ allura johloqilha pregudizzji serji u gravi ghal dak li jirrigwarda hsejjes ambjentali; sigurta`; u uzu tal-istess, li jispiccalha, stante li ma tkunx tista’ tuza l-istess garaxx aktar;

“iii. Ix-xoghlijiet strutturali proposti:

“a. Illi skont il-perit tekniku involut il-faccata tal-garaxx ma tippermettix li jinfetah bieb ta’ garaxx adjacenti dak ezistenti;

“b. Illi pero` jista’ jinfetah bieb zghir fil-faccata fid-daqs indikat fl-istess relazzjoni peritali;

“c. Illi b’hekk jintilef l-uzu tal-garaxx li l-istess intimata sal-lum ghandha;

“Ikkunsidrat:

“Illi tenut kont tal-analizi fuq sintetikament elenkata ghandu jkun pacifiku li ghalkemm dak mitlub mir-rikorrenti jista’ javvera ruhu skont il-ligi rikjamata mill-istess rikorrenti, pero` hi l-istess ligi li tippreklud dak minnhom propost kemm-il darba l-qorti tikkonsidra li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jigi b’hekk rinfaccat bi **pregudizzju gravi**;

“Illi r-rekwiziti fuq elenkati jwasslu lil din il-qorti biex tikkonkludi li t-talba tar-rikorrenti tirreka **pregudizzju gravi** fuq l-intimata billi:

i. “Tippenalizzha fil-valur tas-sehem indiviz minnha mizmum;

ii. “Tippenalizzha billi tipprivha mill-kumdita` illum bzonnjuza li jkollha garaxx ghall-vettura tal-familja;

iii. “Tpoggilha perikolu ta’ spazju konsiderevoli taht ir-residenza ordinarja taghha fejn l-uzu tal-istess jista’ jirreka perikoli konsiderevoli ghall-inkolumita` tal-intimata u tal-familja taghha;

iv. “Tinvolviha fi spejjez ta’ ristrutturar edilizju bla bzonn;

“**DECIDE:**

“Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, din il-qorti filwaqt li takkolji r-risposta tal-intimati, tirrespingi t-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez.”

Minn din is-sentenza appellaw l-atturi li talbu li din il-Qorti tirrevokaha u tilqa’ t-talbiet taghhom; il-konvenuta naturalment talbet il-konferma taghha.

L-aggravju huwa wiehed u cioe` li l-ewwel Qorti interpretat hazin il-*pregudizzju* li jsemmi l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili – u huwa evidenti li l-kawza hija bbazata fuq dan l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 li jghid:

> "*495A. (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 jiftiehm u 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.*"

Din il-Qorti kellha l-okkazjoni biex tanalizza dan l-artikolu fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Richard Vella Laurenti v. John Vella Laurenti** (27 ta' Jannar 2017) u qalet hekk; "*Meta l-ligi fl-artikolu msemmi ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun* ***gravi*** *– b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-proprjeta` in kwistjoni jkun biex wiehed juza terminu bl-ingliz; "manifestly unfair" ghad-dissident.* Aktar 'il quddiem il-Qorti qalet ukoll; "*Din il-Qorti zzid tghid li biex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjeta` li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A m'huwiex biex jigi assigurat bi precizjoni il-valur tal-proprjeta` 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-ligi civili taghna ma tiffavorix il-komunjoni tal-proprjeta` u dan minn zminijiet antiki ghaliex dan dejjem kien meqjus bhala dannuz ghall-ekonomija tal-pajjiz li tiddependi fuq il-moviment tal-proprjeta` u dan

wiehed jista' jarah minn diversi provvedimenti fil-Kodici Civili taghna li jirrigwardjaw il-qsim tal-proprjeta` in komuni – per ezempju tiffavorixxi li min ikollu proprjeta` tmiss ma' dik li qed tinqasam ikollu d-dritt li jigi assenjat il-proprjeta` adjacenti. Kien ghalhekk li gie introdott pjuttost ricentement l-Artikolu 495A li fuqu hija ibbazata din il-kawza.

Kif intqal fil-kawza fl-ismijiet **Dottor Anna Felice et v. Dr Mark Mifsud Cutajar nomine** deciza mill-Prim'Awla fi 2 5 ta' Lulju 2013;

> *L-Art.495A dahal fil-Kap.16 tal-Ligijiet ta` Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Id-disposizzjoni taghti l-fakolta` lill-Qorti li tawtorizza bejgh ta' proprjeta` in komuni meta "grupp ta' komproprjetarji li jridu jbieghu l-proprjeta` u wiehed minnhom ma jridx ibiegh kapriccjozament." (Onor. Ministru tal-Gusitizzja – Laqgha tal-11 ta' Mejju 2004 tal-Kumitat Permanenti ghall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Ligi). Skond l-istess kelliemi, l-intenzjoni kienet biex "nipprovaw inkissru dak il-power of veto u qed nghidu li trid tkun ilek ten years in common." Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relativament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjeta li l-ligi ma tiffavorihx"*

Ir-rekwisiti biex il-Qorti tilqa' t-talbiet ghall bejgh huma wkoll elenkati fis-sentenza fl-ismijiet **Dottor Victor Bugeja et v. Dottor Benjamin Valenzia et** deciza ukoll mill-Prim'Awla fit-2 ta' Gunju 2016.

L-ewwel Qorti cahdet it-talba ghaliex fil-fehma taghha il-prezz indikat kien jippenalizza lill-appellata u li din kienet ukoll se tkun penalizzata ghax ma kienx se jkollha garaxx vicin darha, tpoggiha f'perikolu ta' spazju konsiderevoli sottopost ghar-residenza taghha u anke tinvolviha fi spejjez ta' ristrutturar edilizju. Skont is-subartikolu (6) tal-istess

Artikolu 495A, "*Meta tiġi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjeta` u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjeta` skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 306 tal-Kodici tal-Proċedura Ċivili.* Ghalhekk il-Qorti ghamlet sewwa li qieset ukoll fatturi ohra oltre l-prezz offert.

Madankollu din il-Qorti ma taqbilx li l-ahhar tlett sitwazzjonijiet previsti fis-sentenza appellata ghandhom ikunu ta' xkiel ghat-talba attrici . Fir-rigward li l-appellata m'hijiex se jkollha garaxx vicin darha, dan mhuwiex fil-fehma tal-Qorti pregudizzju **tant gravi** li twassal ghac-cahda tat-talba attrici. Il-pregudizzji l-ohrajn imbaghad mill-provi imressqa ma jirrizulaw minn imkien u l-Qorti ma tistax tiehu in konsiderazzjoni fatturi li ma jirrizultawx mill-provi. Jekk ikun hemm bzonn ta' xi ristrutturar dan ghandu jsir skont il-ligi.

Kwantu ghall-prezz, kif sewwa rrilevaw l-appellanti, l-perit tekniku nominat mill-Qorti stmat il-valur tas-sehem tal-appellata fis-somma ta' 2,773 euro u huma fil-kors tal-kawza ddikjaraw li huma disposti li jakkwistaw b'dak il-prezz. Ghalhekk anke f'dan l-aspett ma hemm ebda pregudizzju lill-appellata kif trid il-ligi.

Madankollu, din il-Qorti xorta wahda hija tal-fehma li ma tistax tilqa' t-talba attrici kif dedotta ghal raguni semplici; l-Artikolu 495A imsemmi

jikkontempla biss **bejgh** ta’ propjeta` u **mhux xiri** da parti wiehed mill-ko-propjetarji. Fis-sentenza ta’ din il-Qorti diversament komposta moghtija fil-25 ta’ Novembru 2011 fl-ismijiet **Busy Bee Limited v. Anthony Formosa et**, intqal illi:

> “Ma hemmx dubbju li l-provvedimenti tal-Artikolu 495A huma ta natura straordinarja. Dan qed jinghad billi d-drittijiet moghtija b’dan l-artikolu lill-komproprjetarji li ghandhom sehem maggoritarju jmorru kontra l-principju generali li “Kull komproprjetarju ghandu l-proprjeta` shiha tas-sehem tieghu u tal-qligh jew profitti ta’ dak is-sehem. Hu jista’ jitrasferixxi, icedi, jew jipoteka dan is-sehem kif irid, u jista’ wkoll, bla hsara tad-disposizzjonijiet talArtikolu 912 (li jitkellem dwar id-dritt ta’ irkupru moghti lillwerrieta f’kaz li xi wiehed minnhom iciedi, b’titolu oneruz, il-jeddijiet tieghu fuq il-wirt) iqieghed floku lil haddiehor fittgawdija ta’ dak is-sehem…..” (Art. 495(2) Kap. 16). Infatti l-Artikolu 495A donnu jxejjen dan id-dritt assolut tal-komproprjetarju billi jissoggetta l-volonta` tal-komproprjetarji minoritarji ghal dik tal-komproprjetarji li ghandhom l-akbar sehem, meta l-komunjoni tkun ipperdurat ghal aktar minn ghaxar snin, u l-volonta` ta’ dawn timmanifesta ruhha f’kundizzjonijiet li ma jaggravawx il-posizzjoni tal-komproprjetarji ta’ ishma izghar. F’dawn ic-cirkostanzi l-komproprjetarju maggoritarju jista` jiddetta, jekk mhux il-kondizzjonijiet, il-bejgh innifsu. Din il-Qorti ghalhekk thares b’certa cirkospezzjoni lejn il-provvedimenti tal-artikolu in kwistjoni u, izzomm ruhha lura, meta tintalab li testendi dak li huwa intiz bl-artikolu b’dak li ma huwiex hemm imnizzel. Dan qed jinghad billi l-Artikolu 495A jitkellem car, u dan jirrizulta bl-aktar mod skjett mid-dibattiti fuq imsemmija fil-Kumitat Permanenti, li l-legislatur ried li titnehha l-komunjoni tal-proprjeta` billi l-Qorti “tawtorizza l-bejgh skont ma jixtieq l-akbar ghadd ta’ komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu”. Fil-kaz in ezami t-talba tas-socjeta` rikorrenti ma hijiex biex isir bejgh pur u semplici izda li hija stess tigi awtorizzata “tixtri” is-sehem talkomproprjetarji minoritarji “bil-prezz u l-pattijiet murija fuq prospett mehmuz mar-rikors”. Dan imur kontra l-ispiritu tal-artikolu in kwistjoni.” (sottolinear ta’ din il-Qorti).

Wiehed jista’ jzid jghid li bl-azzjoni kif intentata l-appellant qed jevita li jaghmel talba ghal bejgh b’licitazzjoni tal-propjeta` in kwistjoni meta allura jkunu jistghu joffru oblaturi estranji u kwindi jakkwista l-propjeta`

hu u jcahhad lill-appellata milli potenzjalment iddahhal valur akbar tas-sehem taghha – naturalment hemm ukoll il-possibilta` li dak il-valur ikun inqas. Madankollu hu evidenti li l-legislatur ried li l-Artikolu 495A japplika meta l-ko-propjetarji jkunu se/iridu jbieghu lil terzi u mhux mezz biex jakkwistaw il-propjeta` kollha huma a skapitu tal-ko propjetarji l-ohra. Kwindi l-Qorti ghal ragunijiet kompletament differenti minn dawk indikati fis-sentenza appellata, se tichad it-talbiet attrici. Ghalkemm l-appellata ma intavolatx eccezzjoni formali f'dan is-sens, ladarba element kostituttiv tal-azzjoni huwa mankanti l-Qorti ma tistax takkolji t-talbiet kif dedotti.

DECIDE

Ghal dawn il-motivi il-Qorti tiddeciedi l-appell billi ghar-ragunijiet imsemmija u differenti minn dawk imsemmija mill-ewwel Qorti, tikkonferma s-sentenza appellata fil-parti dispozittiva taghha billi tichad it-talbiet attrici kif dedotti; l-ispejjez kollha tal-kawza komprizi tal-appell, a kariku tal-appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df