QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar it-Tnejn 4 ta' Gunju, 2018

Rikors Numru : 721/2017 JPG

Kawza Numru : 21

Emmanuel Spagnol (ID 353254M), Vincenza Camilleri (ID 65445M), Antonia Zahra (ID 61146M), Angela Abela (ID 217050M), Martha Attard (ID 380761M), Jane Vella (ID 204263M) Mary Mangion (ID 611852M), Joseph Spagnol (ID 613048M), Carmelo Spagnol (ID 467755M) Anthony Degabriele (ID 45674M) u Caterina Montebello (ID 849838M)

86, Triq San Clement, Zejtun

Vs.

Angelo Mallia (ID 39076M), Doriella Mallia (ID 54079M) u Rita Lamari (ID 105577M)

Block 1, Flat 4, Birzebbugia Road,

Tarxien

Aimen El Ghaneni (ID 199403L), El Ghaneni Wasin (ID 351604L), El Ghaneni Slim (ID 718139M),

Binja Santa Venera, Entrance 4, Flat 6

Triq Patri Gustin Sant

Santa Venera

Fariel El Kanouni (ID 454481M)
Binja Korradino, Entrance D, Flat No. 2
Triq Korradino
Paola

El Ghaneni Rema (ID 333801L)
111, St. Joseph High Road,
Pieta

Melak El Ghaneni (ID 310798M)
Flat No. 6, Binja Santa Venera Block H
Triq Patri Gustin Sant
Santa Venera

Mary Azzopardi (ID 887052M)
Block 1, Flat 3, Birzebbugia Road
Tarxien

B'digriet tal-4 ta' Gunju 2018, Rita Vella bhala kuratrici tal-assenti Lorry Mallia (ID 984545M)
4, Farm Road, Edgeware Road
Middlesex,
London

Rita Vella (ID 97873M)
18, That's Amore, Triq ir-Refugjati tal-Gwerra,
Mosta

Carmel Borg (ID 125374M)
15, Sansiro, Triq ir-Roza,
Marsascala

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Emmanuel Spagnol (ID 353254M), Vincenza Camilleri (ID 65445M), Antonia Zahra (ID 61146M), Angela Abela (ID 217050M), Martha Attard (ID 380761M), Jane Vella (ID 204263M) Mary Mangion (ID 611852M), Joseph Spagnol (ID 613048M), Carmelo Spagnol (ID 467755M) Anthony Degabriele (ID 45674M) u Caterina Montebello (ID 849838M) datat 8 ta' Awwissu 2017, a fol 1 et seqq li jaqra hekk:

1. *Illi l-partijiet huma komproprjetarji tal-fond 33, Triq Sciortino, Zejtun. Illi r-rikorrenti Caterina Zammit hija s-sid ta terz indiviz tal-fond in kwistjoni, filwaqt li r-rimanenti rikorrenti, ossija Emmanuel Spagnol, Vincenza Camilleri, Antonia Zahra, Angela Abela, Martha Attard, Jane Vella, Mary Mangion, Joseph Spagnol, Carmelo Spagnol Anthony Degabriele huma l-proprjetarji ta' terz indiviz iehor bejniethom. Illi l-intimati huma proprjetarji tat-terz rimanenti u dan skond il-kwoti elenkati fil-prospett anness u mmarkat Dok A.*

2. *Illi b'kollox ir-rikorrenti ghandhom sehem ta' 2/3 mill-fond in kwistjoni waqt li l-intimati ghandhom is-sehem rimanenti ta' 1/3, u ghalhekk ir-rikorrenti huma komproprjetarji maggoritarji.*

3. *Illi komproprjetarji ilhom fi stat ta' komunjoni ghall-ghexieren ta' snin, u ghalhekk ferm oltre it-tliet snin imposti mill-ligi.*

Illi l-esponenti ahwa Spagnol kienu akkwistaw is-sehem taghhom wara l-mewt ta' ommhom Catherine Spagnol u dan wara li hija kienet mietet intestata fid-29 ta' Marzu 2009 kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji hawn annessi u mmarkati Dok B u C. Illi l-imsemmija Catherine Spagnol kienet wirtet is-sehem ta' 1/3 indiviz minghand missierha Saviour Cutajar permezz tat-testment tad-26 ta' Awwissu 1973 fl-Atti tan-Nutar Robert Girard li qieghed jigi hawn anness u mmarkat Dok D kif ukoll mir-ricerki tieghu hawn annessu u mmarkati Dok E.

Illi Caterina Montebello wirtet is-sehem indiviz ta' 1/3 taghha minghand missierha Francesco Cutajar li ukoll miet intestat.

Illi t-terz indiviz l-iehor proprjeta tal-konvenuti kien jappartjeni lill- Antonio Cutajar, u kien sessegwentament intiret minn bintu Maria Mallia, li mietet fid-19 ta' Mejju 1986. Maria Mallia hija omm u/jew in-nanna tal-konvenuti skond il-kaz, u dan kif ser jigi trattat waqt il-kawza.

Illi l-fond in kwistjoni kien precedentament numerat 29, imma kif jirrizulta mill-estratt tal-Gazetta tal-Gvern numru 12,072, hawn annessa u mmarkata Dok F, dan inbidel ghall-33, Triq Sciortino, Zejtun

Illi l-esponenti ma jridux jibqghu aktar in komun mal-komproprjetarji l-ohra stante illi ilhom iktar minn tliett snin in komun bejniethom;

*Illi huma sabu l-bejgh ta' din il-proprjeta' u skond konvenju tad-9 ta' Novembru 2016 redatt minn Nutar Peter Carbonaro, li kopja taghhom qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok **G**, liema konvenju gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif jirrizulta mid-dokument H hawn anness u jixtiequ li din l-Onorabbli Qorti konsegwentement tordna l-esekuzzjoni ta' l-istess konvenju bil-bejgh in toto tal-proprjeta' fuq imsemmija;*

Illi huma gabu stima tal-propjeta in kwistjoni minghand il-Perit Hector Spiteri li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok.I fejn jirrizulta illi l-prezz tal-bejgh stipulat fil-konvenju huwa wiehed gust.

Illi l-esponenti sidien ta' 2/3 parti indiviza tal-fond imsemmi tramite dan il-konvenju qed jiddikjaraw illi huma jaqblu ghal bejgh ta' dan il-fond lil Calcedonio Vella taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif naxxenti mill-konvenju tad-9 ta' Novembru 2016 redatt minn Nutar Peter Carbonaro.

Illi dan il-bejgh m'huwiex ta' pregudizzju ghall-intimati stante li huwa skond is-suq.

Illi l-esponenti interpellaw lill-intimati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh finali permezz ta' l-ittra ufficjali numru 3717/2016 li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok J imma minkejja dan huma xorta wahda baqghu inadempjenti.

Illi ghalhekk jenhtieg a tenur ta' l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, galadarba l-partijiet ilhom fi stat ta' komunjoni jew stat ta' indivizjoni forzata ghal aktar minn tliett snin u l-

komproprjetarji naqsu milli jiftehmu dwar il-bejgh ta' din il-proprjeta' jekk din il-Qorti tkun sodisfatta li l-komproprjetarja dissidenti mhix ser ikunu gravament pregudikati tawtorizza l-bejgh skond ma jkunu jixtiequ l-aktar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju ghandu.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogghobha prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. *Tordna l-bejgh tal-proprjeta 33, gia 29 Triq Sciortino, Zejtun skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju tad-9 ta' Novembru 2016 redatt minn Nutar Peter Carbonaro, inkluz is-sehem ta' 1/3 appartenenti lill-intimati*

2. *Tinnnomina Kuraturi Deputati biex jirraprezentaw lill-intimati fuq l-att ta' trasferiment relattiv f'l-eventwalita ta' kontumcja ta xi wiehed minnhom skond il-konvenju tad-9 ta' Novembru 2016 redatt minn Nutar Peter Carbonaro hawn anness u mmarkat Dok G u biex jiffirmaw ghan-nom tal-istess intimati kull dikjarazzjoni causa mortis, jekk ikun il-kaz, rigwardanti is-sehem indiviz ta' kull wiehed minnhom fil-kaz li huma ma jersqux ghal publikazzjoni ta' l-att finali relattiv;*

3. *Tordna lir-Registratur tal-Qorti biex jippublika kopja tar-Rikors fil-gazzetta tal-Gvern u f'Gazzetta Lokali ta' kuljum.*

4. *Tappunta jum, hin u lok ghal pubblikazzjoni ta' l-istess kuntratti pubbliku ossia d-dikjarazzjoni causa mortis u t-trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni.*

5. *Tinnomina n-Nutar Peter Carbonaro biex jippublika d-dikjarazzjoni causa mortis, jekk ikun il-kaz u t-trasferiment odjern ai termini tal-konvenju tad-9 ta' Novembru 2016*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi.

Rat ir-risposta ta' Carmelo Borg detentur ta' karta ta' l-identita' bin-numru 125374(M), datata 31 ta' Ottubru 2017, a fol 31 et seqq li taqra hekk:

Jesponu bir-rispett u Carmelo Borg detentur ta' karta ta' l-identita' bin-numru 125374(M) bil-gurament tieghu jikkonferma ***ILLI****:*

1. *Fl-ewwel lok, it-talba tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa' stante l-fatt illi dak li nġieb bħala kumpratur jidher li huwa parenti viċin tar-rikorrenti, u iben ta' tal-anqas waħda mir-rikorrenti; xi ħaġa din li l-qrati tagħna dejjem irrifjutaw illi jippermettu għaliex qiesu illi twassal għal abbuż lampanti tal-fakultajiet eċċezzjonali illi toffri din il-proċedura fil-liġi bi preġudizzju għall-komproprjetarji dissidenti. Hija l-fehma umili tal-esponenti illi l-istess għandha tagħmel il-Qorti f'dawn iċ-ċirkostanzi;*

2. *Fit-tieni lok, il-prezz propost ma huwiex ġust u reali, anke għall-istess raġunijiet mogħtija fl-ewwel eċċezzjoni;*

3. *Fit-tielet lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati jopponu t-talbiet tar-rikorrenti peress li dan il-bejgħ, kif qed jiġi rikjest mir-rikorrenti, ikun ta' preġudizzju gravi għalihom, fost l-oħrajn, stante l-fatt illi l-kobor u l-potenzjal tas-sit li fuqha tinsab il-proprjetà de quo jista' iġib prezz aħjar minn dak propost;*

4. *Fir-raba' lok, it-talbiet tar-rikorrenti huma mill-bqija infondati fil-fatt u fid-dritt;*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, u b'riserva li l-intimat iressaq kull eċċezzjoni ulterjuri illi jista' ikun awtorizzati jressaq skont il-liġi, u mingħajr preġudizzju għal kull jedd tal-esponenti fil-konfront tal-partijiet.

Il-Qorti rat illi Rita Vella giet notifikata bhala prokuratrici tal-assenti Lorry Mallia. (Fol 41 – 42), u rat id-digriet taghha tal-4 ta' Gunju 2018.

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni mid-difensuri tal-partijiet fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut Carmelo Borg.

Ikkonsidrat;

Il-Qorti rat illi l-intimat kollha, salv ghal Carmelo Borg, baqghu ma prezentawx ir-risposta taghhom, minkejja li jirrizulta li gew debitament notifikati.

Skond il-ligi, l-kontumacja ma tfissirx u ma tistax tigi ekwiparata ma ammissjoni. Infatti kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Blye Engineering Co. Ltd Vs Philip Borg Bellanti u Joe Fenech** deciza fit-22 ta' Gunju, 2005, Appell Civili per Onor. Imhallef Philip Sciberras:

> "... ***huwa wkoll principju ben stabbilit illi ghalkemm ilkonvenut jibqa' kontumaci dan ma kellux jinftiehem bhala li hu abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domanda. Sta ghall-gudikant li jezamina jekk it-talba hix gustifikata, indipendentement mill-kontumacja tal-konvenut. Vide Kollez. Vol. XXIX P III p 35***;"

Illi infatti fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Edmond sive Jesmond Meilaq v. Brian Mizzi et** noe., Appell, 27 ta' Marzu, 1996 inghad:

> "***Illi fl-ahharnett irid jinghad illi skond il-gurisprudenza talQrati taghna, il-konvenut li jibqa' kontumaci, bhal kaz odjern, ma jitqiesx li ammetta t-talba ta' l-attur, izda jitqies li jkun irrimetta ruhu ghall-gudizzju tal-Qorti. Dana ma jfissirx pero' li l-Qorti tista' tqajjem hija stess ex officio kwalunkwe eccezzjoni li l-konvenut seta' jqajjem kieku kkontesta l-kawza billi kif gie ritenut fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re Hammet vs Genovese moghtija fil-31 ta'Jannar 1991:***
>
> > ***"Il-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjoniiet li mhiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta' ordni Pubblika.***

> ***Ghaliex altrimenti tinholoq sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq eccezzjoni taghha stess haga li mhix rakkomandabbli billi tinvolvi vjolazzjoni ta' principju kardinali tas-smiegh xieraq tal-kawza;*""**

Vide ukoll sentenza fl-ismijiet **Joseph Aquilina noe v. Lino Debono**, Qorti tal-Appell, deciza fis-7 ta' Ottubru, 1997.

Ikkonsidrat;

Din hija sentenza in parte rigward l-ewwel eccezzjoni moghtija mill-intimat Carmelo Borg fis-sens illi t-talba tar-rikorrent ma tistghax tintlaqa' ghaliex il-kompratur propost huwa qarib vicin tar-rikorrenti, haga li skond Borg, il-Qrati Maltin ma jippermettux ghaliex qisu li twassal ghal abbuz lampanti tal-fakultajiet eccezzjonali li toffri din il-procedura bi pregudizzju ghall-komproprjetarji dissidenti. Fit-trattazzjoni tieghu, issostanza din l-eccezzjoni b'referenza ghal zewg sentenzi, u cioe wahda moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **Busy Bee Estates Limited datata 20 ta' Novembru 2008** u ohra wkoll moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-Imhallef Lawrence Mintoff datata 20 ta' April 2017, l-isem ta' liema sentenza ma nghatax.

Il-Qorti rat illi fis-sentenza fl-ismijiet **Busy Bee Estates Limited vs Anthony Formosa et,** din il-Qorti diversament presjeduta, kienet cahdet it-talba maghmula mis-socjeta rikorrenti, li kienet pjuttost diversa mit-talba de quo, peress illi t-talba kienet sabiex is-socjeta rikorrenti takkwista is-sehem tal-intimati komproporjetarji l-ohra.

Fir-rigward tas-sentenza l-ohra citata mill-intimat Borg, (li din il-Qorti qed tifhem hija dik fl-ismijiet **Victor Bonavia vs Paul Bonavia** deciza fl-24 ta' April 2017), il-Qorti tqis illi a kuntrarju ta' dak sottomess mid-difensur tal-intimat waqt it-trattazzjoni, il-fatti specie tal-kaz m'humiex identici ghal dawk in kwistjoni, apparti ghal fatt illi l-bejgh propost fiz-zewg kawzi kien ghal iben wiehed mir-rikorrenti. Il-Qorti rat illi f'dik is-sentenza, din il-Qorti diversament presjeduta kienet cahdet it-talba tar-rikorrent **mhux ghaliex ix-xerrej propost kien iben ir-rikorrent *sic et sempliciter.*** Kien irrizulta lil dik il-Qorti illi kien hemm **diskrepanza qawwija** bejn il-valutazzjoni maghmula mill-kontendenti rigward il-fond meritu ta' dik il-kawza, u l-*market value* taghha u **aghar minn hekk**, meta l-intimat kien **offra prezz doppju** ghal dak

offert minn iben ir-rikorrent, **ir-rikorrent kien irrifjuta li jbiegh**, fatt li dik il-Qorti hasset li juri bic-car illi l-iskop tar-rikorrent kien li jbiegh il-proprjeta lill-ibnu bi prezz baxx, nonostante l-pregudizzju li dan seta' jirreka lill-intimat qua komproprjetarju. Ghalhekk dan il-kaz huwa ben divers, peress illi sa issa, ma ngabet l-ebda prova quddiem din il-Qorti illi turi illi l-iskop tal-bejgh propost huwa li jigi avvantaggjat iben Jane Vella, a skapitu tal-interess tal-intimati.

Il-Qorti rat illi skont l-Artikolu 495A (1) tal-Kodici Civili:

> "***Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta'indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għaliżjed 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.***"

Fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili ma jipprojbix b'mod awtomatiku il-bejgh lill-membri tal-familja tar-rikorrenti f'dawn it-tip ta' kawzi. **Dak li huwa projbit mill-Artikolu 495A huwa li jsir pregudizzju gravi lill-komproprjetarji dissidenti.** Filfatt, il-ligi stess tistabilixxi l-procedura li ghandha tigi segwita mill-Qorti sabiex tezamina jekk il-bejgh propost jippregudikax gravament lil-intimati, kif jidher mis-sub inciz (6) ta' dan l-istess artikolu li jipprovdi illi:

> "***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-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal- Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.***"

Il-Qorti rat illi f'dan il-kaz, a kuntrarju ta' dak li gie kostatat f'**Bonavia vs Bonavia**, ghadu ma rrizultax lil Qorti li l-komproprjetarji dissidenti ser isofru xi pregudizzju gravi jekk isir il-bejgh propost. Ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti din l-eccezzjoni hija prematura u ma tistghax tigi

milqugha fin-nuqqas ta' provi li juru li l-komproprjetarji ser isofru pregudizzju gravi minhabba l-bejgh kif propost mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni preliminari hija nfondata.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Carmelo Borg u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

Spejjez riservati ghal gudizzju finali.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur