- *bejgħ ta' proprjeta` miżmuma in komun għal iktar minn 3 snin*

ex-Art. 459A tal-Kodiċi Ċivili

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM 28 ta' Novembru 2019

Rikors Ġuramentat Nru. 189/2019 GM

Joseph Edmond Galea (119854M) li qiegħed jidher f'ismu propju u f'isem **Mary Galea (251926M), Thomas Grima (248040M), Jesmond Grima (325265M), Brian John Grima (44670M), Concetta Mallia (98128M)** li qed tidher f'isimha propju u f'isem **Mary Sgarbossa (Pass. Nru: L5567885), Paul Mallia (Pass. Nru: 147584), George Mallia (Pass. Nru: K1877075), Patricia Anne Mallia (Pass. Nru: 216763),** u **Salvina Falzon (662040M), Karen Mary Falzon**

(244179M), Jacqueline Micallef (133667M), Anne Deguara (735762M), Richard Mallia (653442M) li qed jidher f'ismu propju u f'isem **Lucia Buttigieg (519146M),** kif ukoll **Maria Dolores Mizzi (311848M), Joseph Genovese (346250M), Simon Falzon (521266M)** li qed jidher f'ismu propju u f'isem **Mary Falzon (12944M), Gaetano Falzon (590848M), Emanuel Genovese (42849M), Raymond Mallia (513356M)** li qed jidher f'ismu propju u f'isem **Maurice Mallia (302146M), Richard Mallia (396747M), Filippa Bottari (73858M), Rose Mary Borg (876049M), Joseph Mallia (729644M), Carmel Mallia (491148M), Roland Mallia (236360M), Monica Cannao' (194353M), Carmela Mallia (691939M), Deborah Grace Magri (475068M), Malcolm Mario Mallia (461866M) u Giuliana sive Juliana Muscat Mallia (118673M)**

vs.

Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw l-assenti Mary Josephine Carabott, Charles Carabott u Teresa sive Tessie Attard, ahwa Carabott, ulied il-mejjet Emanuel Mallia u Rita nee Zerafa, sidien tal-fond bin-numru

uffiċjali tlettax (13) u erbatax (14), Triq Brigħella, Hamrun

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur li permezz tiegħu, abbażi tal-premessi illi:

(1) r-rikorrenti kollha huma komproprjetarji ta' disgħa ishma minn għaxra (9/10) tal-fond bin-numru uffiċjali 13 u 14, Triq Brigħella, Hamrun;

(2) permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat il-25 t'Awwissu tas-sena 1950 li jinsab fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami (hawn anness u mmarkat Dok RM1) Gaetano Mallia u Filippa Mallia akkistaw l-fond bin-numru uffiċjali 13 u 14, Triq Brigħella, Hamrun, ossia l-fond mertu ta' dawn il-proceduri;

(3) Gaetano Mallia u Filippa Mallia huma defunti, u flimkien huma kellhom għaxart itfal li disgħa minnhom huma ukoll defunti, b'dana illi l-unika wild tagħhom illum hija Mary Galea;

(4) Ir-rikorrenti huma kollha l-aventi causa ta' ulied Gaetano u Filippa konjugi Mallia li *in solidum* huma jipposjedu disgħa ishma minn għaxra (9/10) tal-proprjeta` u dan kif ser jiġi muri aktar 'il quddiem fil-prospett;

(5) Għalhekk s-sehem rimanenti appartenenti lill-intimati illi huma assenti jammonta komplessivament għal sehem wieħed minn għaxra (1/10);

(6) Permezz ta' konvenju fl-atti tan-Nutar Dottor Dorian Sciberras datat it-tnax (12) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) (hawn anness u mmarkat Dok RM2), u sussegwement estiż permezz ta' estenzjoni datata d-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) (hawn anness u mmarkat Dok RM3) ir-rikorrenti obbligaw ruhhom li jbiegħu u jittrasferixxu a favur ta' Alexander Mercieca (85363M) id-dar bin-numru uffiċjali tlettax (13) u erbatax (14) fi Triq Brigħella Hamrun bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha għall-prezz ta' mija u tletin elf Ewro (€130,000), u skond il-pattijiet imsemmija fl-istess konvenju;

(7) ir-rikorrenti jafu li hemm iktar persuni illi għandhom sehem minn din il-proprjeta` izda li huma m'għandomx kuntatt magħhom u ma jafux fejn jinsabu;

(8) ir-rikorrenti jiddikjaraw u jikkonfermaw li ma hemm ebda kawża dwar qsim tal-istess proprjeta` quddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti;

(9) minn ricerki uffiċjali li saru s'issa jirrizulta illi is-sidien tal-ishma rimanenti tal-fond in kwistjoni huma Mary Josepħine Carabott, Charles Carabott u Teresa sive Tessie Attard, ahwa Carabott, ulied il-mejjet Emanuel Mallia u Rita nee Zerafa, illi m'hemm l-ebda ħjiel dwar fejn jinstabu;

(10) is-sehem tal-intimati jammonta għas-somma ta' ċirka tlettax –il elf Ewro (€13,000);

(11) dan il-valur huwa gust u reali u ma jirreka ebda preġudizzju lill-intimati hekk kif jirrizulta mill-istima peritali (hawn annessa u mmarkata Dok RM4) li saret mill-Perit Bernard Formosa;

12. għalhekk biex isir il-bejgħ tal-intier ta-fond fuq deskritt, ir-rikorrenti qegħdin jipprevalixxu ruhhom mal-Artikolu 495A tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jigi approvat l-istess bejgħ;

13. kontestwalment ma' dan ir-rikors guramentat, ir-rikorrenti qegħdin jannettu d-dikjarazzjoni relattiva tagħhom fejn qed jiddikjaraw li jaqblu mal-bejgħ tal-intier fond hekk kif surriferit taht il-kundizzjonijiet u l-pattijiet tal-konvenju datat it-tnax (12) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) u dan ai termini tal- Artikolu 495A(2) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta;

14. kontestwalment ukoll mar-rikors guramentat odjern, ir-rikorrenti qegħdin jannettu prospett li juri l-att u l-valur tal-ishma relattivi tal-partijiet u dan ukoll ai termini tal-Artikolu 495A(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza l-bejgħ tal-intier tal-fond bin-numru uffiċjali tlettax (13) u erbatax (14), Triq Brigħella, Hamrun hekk kif prospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju datat it-tnax (12) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) iffirmat bejn ir-rikorrenti kollha u l-kompratur Alexander Mercieca (85363M) ai termini tal-Artikolu 495A tal- Kap. 16 tal-Ligijet ta' Malta.

2. Tistabbilixxi jum, ħin u lok sabiex jsir l-eventwali bejgħ u trasferiment.

3. Tinnomina kuraturi sabiex jirraprezentaw lis-sidien li huma assenti u li ma jistgħux jinstabu fuq l-att tat-trasferiment u tordna sabiex jidhru u jirraprezentaw lis-sidien tal-imsemmi fond fil-ħin, jum u post hekk stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

4. Taħtar lin-Nutar Dottor Dorian Sciberras sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment.

5. Tordna u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jiddepozitaw s-somma rapprezentanti s-sehem indiviz proprjeta` tas-sidien illi huma assenti u ma jistgħux jinstabu taht l-awtorita tal-Onorabbli Qorti u dan wara li mis-sehem tal-istess intimati tithallas id-debita taxxa dovuta fuq kif ukoll wara li jithallsu l-ispejjez relattivi għad-drittijiet u l-ispejjez tal-Kuraturi Deputati appuntati;

Rat ir-risposta guramentata tal-kuraturi li stqarru li ma kinux edotti mill-fatti;

Rat l-atti u l-provi kollha prodotti;

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hi kawża magħmula abbażi tal-Art. 459A tal-Kodiċi Ċivili. Permezz ta' dan l-Artiklu, l-hsieb tal-ligi hu li tingħata procedura relattivament semplici u ta` malajr – u għahekk issir b'sempliċi rikors - biex jintemm stat ta` komunjoni ta` proprjeta` li l-ligi ma tiffavorihx, normalment meta l-istat ta' komunjoni idum għal iżjed minn tlett snin minn meta jkun inholoq, meta jkun hemm proprjetarji ta` minoranza ta` ishma li għal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta` in komun;

Illi din il-proċedura hi fil-fatt forma ta` trasferiment forzat li għalih il-ligi filwaqt li tiffaċilita r-rieda tal-maġġoranza tal-ishma, tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il- ligi `preġudizzju serju` għal drittijiet tal-minoranza. Dan il-liġi tagħmlu billi tagħti fakolta` lill-komproprjetarji `dissidenti` li jopponu l-bejgħ billi fi żmien għoxrin jum min-notifika tal-rikors promotur jiddikjaraw xi jkun il-preġudizzju gravi li huma jistgħu ibatu minhabba l-bejgħ;

Illi ġie stabbilit li meta l-ligi ssemmi l-kelma *preġudizzju* tinftiehem li dan irid ikun gravi – b`tali mod li l-bejgħ eventwali tal-proprjeta` in kwistjoni jkun - biex wieħed juza terminu bl-ingliz - "*manifestly unfair*" għad-dissident. Mhux bizzejjed li l-intimat jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjeta` li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zgħira. 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

bejgħ bi prezz gust li ma jilledi lill-ebda propjetarju[1];

Illi 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-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taht dawk li ma jridux ibiegħu għax għall-inqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibiegħu;

Illi l-legislatur espressament ipprovda għall-hatra ta` kuraturi biex jirraprezentaw lill-komproprjetarji li ma jkunux magħrufa u l-pubblikazzjoni tar-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'ġurnal wieħed ta' kuljum sabiex tiġi assikurata l-pubbliċita` tal-bejgħ propost;

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrenti pprezentaw diversi dokumenti dwar il-provenjenza, prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma tar-rikorrenti, u li juru li għandhom disgħa minn għaxra tal-fond li ma jridux li jibqa' in komun, kif ukoll indikazzjoni li l-partijiet ilhom komproprjetarji għal iktar minn tlett snin.

Illi saret id-debita pubblikazzjoni skont l-Art. 495A(3) tal-Kodiċi Ċivili.

Illi ingiebet il-prova illi r-rikorrenti ffirmaw konvenju fit-12 ta' Marzu 2018 għall- bejgħ tal-fond in kwistjoni liema konvenju fih xi kondizzjonijiet. Giet ipprezentata stima ex parte tal-perit Bernard Formosa

[1] 27 ta` Jannar 2017 fil-kawża Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti - Qorti tal-Appell

li l-fond għandu l-valur ta' €130,000 fis-suq ħieles. Dan huwa l-prezz pattuwit fil-konvenju. In kwantu għall-kundizzjonijiet l-oħrajn fil-konvenju l-Qorti issib li dawn huma ragonevoli f'konvenji ta' bejgħ.

Illi ma ngiebet ebda eċċezzjoni mill-kuraturi għall-intimati assenti li tagħti lil Qorti x'tahseb li l-bejgħ ser ikun ta' preġudizzju gravi għas-sehem minoritarju. jsir skont il-pattijiet tal-istess konvenju.

Illi mill-premess jidher li ġew sodisfatti r-rekwiżiti kollha tal-liġi sabiex tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti;

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' t-talbiet kollha attriċi billi:

1. Tawtorizza l-bejgħ tal-intier tal-fond bin-numru uffiċjali tlettax (13) u erbatax (14), Triq Brigħella, Hamrun hekk kif prospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju datat it-tnax (12) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) iffirmat bejn ir-rikorrenti kollha u l-kompratur Alexander Mercieca (85363M) ai termini l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijet ta' Malta;

2. Taħtar lin-Nutar Dottor Dorian Sciberras sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment f'jum ħin u lok li jistabbilixxi bi ftehim mal-partijiet kontendenti iżda mhux iktar tard minn tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza.

3. Tordna lill-kuraturi nominati għall-fini ta' din il-kawża sabiex jirrapreżentaw lis-sidien li huma assenti u li ma jistgħux jinstabu fuq l-att tat-trasferiment imsemmi.

4. Tordna lill-kuraturi sabiex jiddepozitaw s-somma rappreżentanti s-sehem indiviż proprjeta` tas-sidien illi huma assenti u ma jistgħux jinstabu taħt l-awtorita tal-Onorabbli Qorti u dan wara li mis-sehem tal-istess intimati titħallas id-debita taxxa dovuta fuq kif ukoll wara li jithallsu l-ispejjeż relattivi għad-drittijiet u l-ispejjez tal-Kuraturi Deputati appuntati.

5. L-ispejjez ancillari ta' xi att jew dikjarazzjoni li għandha issir biex il-kuntratt ikun jista' jsir jithallsu mill-parti li għaliha jkun sar l-att jew dikjarazzjoni. Spejjez tal-kawża jithallsu mill-partijiet fis-sehem li għandhom mill-proprjeta` salv kull dritt spettanti lilhom naxxenti mill-kondizzjonijiet tal-konvenju.

Moqrija

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA