QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 347/2018 MH

Illum, 18 ta' Settembru, 2020

Maria Perrett (982549M) li qiegħda tidher f'isimha proprja kif ukoll għan-nom u in rapprezentanza ta' Thomas Scicluna (detentur tal-passaport bin-numru 551370900), Paul Scicluna (detentur tal-passaport bin-numru N9739112), Luke Scicluna (detentur tal-passaport bin-numru 502117059), Gemma Maria Theresa Ohaka (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 272002L) u Jolene Perrett (detentriċi tal-karta tal-identita bin-numru 55993M)

vs

Dr. Benjamin Valenzia u l-PL Katrina Zammit Cuomo li b' digriet tas-7 ta' Settembru ġew nominati bħala Kuraturi Deputati sabiex jirrapreżentaw l-assenti David Perrett, Gordon Perrett, Richard Perrett u Sharon Perrett, lkoll aħwa Perrett, ulied id-defunt David Perrett u Ruth nee Herne, sidien tal-fond bin-numru uffiċjali dsatax (19), bl-isem 'Elena' ġia 'Alfred' , Triq Carlo Manche, Gżira

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Maria Perrett pro et noe** tas-16 ta' April 2018 li permezz tiegħu esponiet:

1. *"Illi r-rikorrenti kif ukoll uliedha hawn rappreżentati minnha huma kollha koproprjetarji ta' sebgħa ishma minn disgħa (7/9) tal-fond bin-numru uffiċjali dsatax (19), bl-isem 'Elena' ġia 'Alfred', Triq Carlo Manche, Gżira;*

2. *Illi ai fini ta' kjarezza qiegħed jingħad li r-rikorrenti Maria Perrett hija użufruttwarja ta' żewġha d-defunt David Perrett filwaqt li uliedu l-oħra hawn rappreżentati mir-rikorrenti huma eredi tad-defunt David Perrett;*

3. *Illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat it-tletin (30) ta' April tas-sena elfejn u tnejn (2002) li jinsab fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini (hawn anness u mmarkat Dok MP1) ir-rikorrenti flimkien ma' żewġha defunt David Perrett akkwistaw il-fond bl-isem 'Alfred' u bin-numru uffiċjali dsatax (19), ġia mija u erbgħa u tletin (134), li jinsab fi Triq Carlo Manche, Gżira, ossia l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;*

4. *Illi r-raġel tar-rikorrenti David Perrett miet fis-sitta u għoxrin (26) ta' Marzu tas-sena elfejn u għaxra (2010) f'tal-Qroqq, Msida (ċertifikat hawn anness u mmarkat Dok MP2), b'dana illi permezz ta' testment unica charta datat it-tmienja (8) ta' April tas-sena elf disa mija sebgħa u disgħin fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin (anness u mmarkat bħala Dok MP3) huwa ħalla lir-rikorrenti użufruttwarja ta' sehemu mill-propjeta' de quo, ossia nofs sehem indiviż, filwaqt illi ħalla bħala eredi universali lill-uliedu David, Gordon, Richard, Sharon, aħwa Perrett, mill-ewwel żwieġ tiegħu,*

Gemma, Jolene, ahwa Perrett, mit-tieni żwieġ tiegħu u Thomas, Paul u Luke, aħwa Scicluna, ulied r-rikorrenti mill-ewwel żwieġ tagħha ma' Andrew Scicluna, u dawn f'ishma ugwali ta' sehem minn tmintax (1/18) – il sehem indiviż;

5. *Illi għalhekk r-rikorrenti hija proprjetarja ta' nofs sehem indiviz (1/2), stante l-akkwist illi hija għamlet flimkien ma' żewġha fis-sena elfejn u tnejn (2002) (Dok MP1) filwaqt li Ġemma, Jolene, Thomas, Paul u Luke huma ko-proprjetarji ta' ħamsa minn tmintax –il sehem indiviż (5/18) illi intiret minnhom sussegwenti għall-mewt ta' missierhom David Perrett (Dok MP3);*

6. *Illi għalhekk ir-rikorrenti Maria Perrett u uliedha hawn rappreżentati minnha kollha flimkien huma kopropjetarji ta' sebgħa ishma minn disgħa (7/9) tal-fond mertu tal-kawża b'dana li Maria Perrett hija proprjetarja ta' disgħa minn tmintax –il sehem (9/18) u l-aħwa Ġemma, Jolene, Thomas, Paul u Luke huma koproprjetarji ta' sehem minn tmintax –il sehem (1/18) kull wieħed u ħamsa minn tmintax –il sehem (5/18) komplessivament;*

7. *Illi għalhekk is-sehem rimanenti appartenenti lill-intimati illi huma assenti jammonta komplessivament għal żewġt ishma minn disgħa (2/9), ossia sehem minn tmintax –il sehem (1/18) kull wieħed;*

8. *Illi permezz ta' konvenju fl-atti tan-Nutar Dottor Dorian Sciberras datat it-tnejn (2) ta' Novembru tas-sena elfejn u sbatax (2017) (hawn anness u mmarkat Dok MP4), ir-rikorrenti obbligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi a favur Vincent Fenech (250652M) u martu Carmen Fenech (196756M) il-fond fil-livell ground floor bin-numru ufficjali dsatax (19), bl-isem 'Elena'*

ġia 'Alfred' , Triq Carlo Manche, Gżira kif suġġett għar-rata ta' ċens annwu u perpetwu ta' Lira Maltija (LM1) u kif suġġett għas-servitujiet ta' twieqi u passaġġ tal-ilma tax-xita favur il-fond sovrastanti, altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha għall-prezz ta' mitt elf Ewro (€100,000) u skond il-pattijiet imsemmija fl-istess konvenju;

9. *Illi f'dan l-istess konvenju, permezz tal-klawsola numru sitta (6), il-venditriċi, ossia r-rikorrenti, ddikjarat illi taf li jista jkun hemm iktar persuni illi għandhom sehem minn din il-propjeta' u għalhekk il-partijiet ftehmu illi jissoġġettaw dan l-istess konvenju għall-firma tas-sidien kolha (tal-istess konvenju) u/jew l-awtorizazzjoni tal-bejgħ mill-Qorti Ċivili (Prim Awla) tar-rimanenti ishma indiviżi ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

10. *Illi r-rikorrenti tiddikjara u tikkonferma li ma hemm ebda kawża dwar qsim tal-istess propjeta' quddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti;*

11. *Illi minn riċerki ufficjali li saru s'issa jirriżulta illi is-sidien tal-ishma rimanenti tal-fond in kwistjoni huma David Perrett, Gordon Perrett, Richard Perrett u Sharon Perrett, ulied David Perrett u Ruth nee Herne, illi m'hemm l-ebda ħjiel dwar fejn jinstabu u jekk kunjomhom għadux Perrett;*

12. *Illi kif diġa ġie rilevat, il-konvenju imsemmi bejn il-partijiet huwa soġġett għall-kondizzjoni li l-kompratruri jakkwistaw s-sehem sħiħ tal-istess imsemmi fond, b'dan illi s-sehem tal-intimati jammonta għas-somma ta' circa tnejn u għoxrin elf mitejn tnejn u għoxrin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€22,222.20);*

13. *Illi dan il-valur huwa ġust u reali u ma jirreka ebda preġudizzju lill-intimati hekk kif jirriżulta mill-istima peritali (hawn annessa u mmarkata Dok MP5) li saret mill-Perit David Mifsud Parker;*

14. *Illi għalhekk biex isir il-bejgħ tal-intier ta-fond fuq deskritt, ir-rikorrenti Maria Perrett flimkien ma' uliedha hawn rappreżentati minnha qegħdin jipprevalixxu ruħhom mal-Artikolu 495A tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jigi approvat l-istess bejgħ;*

15. *Illi kontestwalment ma' dan ir-rikors ġuramentat, ir-rikorrenti qegħda tannetti d-dikjarazzjoni relattiva tagħha u ta' uliedha minnha rappreżentati li permezz tagħha qed jiddikjaraw li jaqblu mal-bejgħ tal-intier fond hekk kif surriferit taħt il-kundizzjonijiet u l-pattijiet tal-konvenju datat it-tnejn (2) ta' Novembru tas-sena elfejn u sbatax (2017) u dan ai termini tal- Artikolu 495A(2) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

16. *Illi kontestwalment ukoll mar-rikors ġuramentat odjern, ir-rikorrenti qegħda tannetti 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-Liġijiet ta' Malta;*

Għaldaqsant ir-rikorrenti f'isimha u f'isem uliedha, in vista ta' dak kollu fuq premess, titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tawtorizza l-bejgħ tal-intier tal-fond fil-livell ground floor bin-numru uffiċjali dsatax (19), bl-isem 'Elena' ġia 'Alfred', Triq Carlo Manche, Gżira hekk kif prospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju datat it-tnejn (2) ta' Novembru tas-sena elfejn u sbatax (2017) iffirmat bejn ir-rikorrenti Maria Perrett u l-kompraturi Vincent Fenech (250652M) u*

martu Carmen Fenech (196756M) ai temini l-Artikolu 495A tal- Kap. 16 tal- Liġijet ta' Malta;

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

3. *Tinnomina kuraturi sabiex jirrappreżentaw lis-sidien li huma assenti u li ma jistgħux jinstabu fuq l-att tat-trasferiment u tordna sabiex jidhru u jirrappreżentaw 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 tiddepożita s-somma rappreżentanti s-sehem indiviż propjeta' 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 jitħallsu l-ispejjeż relattivi għad-drittijiet u l-ispejjeż tal-Kuraturi Deputati appuntati.*

Bl-ispejjeż konta l-intimati li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-kuraturi deputati l-Avukat Benjamin Valenzia u l-prokuratur legali Katrina Zammit Cuomo tal-21 ta' Novembru 2018**[1] li permezz tagħha esponew:

"1. Illi l-kuraturi deputati mhumiex edotti mill-fatti.

[1] Fol 72

2. Il-kuraturi deputati jitolbu illi jingħataw l-aħħar indirizz magħruf tal-assenti u kull informazzjoni oħra li tista' twassal sabiex l-assenti jiġu kkuntatjati.

3. Il-kuraturi deputati jitolbu illi jkun hemm nomina ta' Perit Tekniku indipendenti sabiex jistma l-fond bin-numru uffiċjali dsatax (19), bl-isem 'Elena' gia 'Alfred', Triq Carlo Manche, Gzira.

4. Salv eċċezzjonijiet oħra permissibbli skont il-liġi speċjalment fil-każ ta' kuraturi deputati li qed jirrapreżentaw nies assenti (fejn l-istess kuraturi deputati jafu jsiru edotti mill-fatti aktar tard fil-proċeduri)."

Rat il-provi mressqa.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku nkarigat minnha AIC Mario Cassar.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

L-azzjoni tal-lum hi bażata fuq l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu huwa ntiż li jiffaċilita' t-trasferiment ta' proprjeta' f'ċirkustanzi meta komproprjetarji ta' minoranza ta' ishma ma jkunux magħrufa/ma jkunux jistgħu jinstabu jew ma jridux jersqu għat-trasferiment tagħha. Il-kompitu tal-Qorti fil-proċedura in eżami huwa għalhekk li tara jekk ir-rekwiżiti proċedurali u

sostantivi kif stabbiliti fl-artiklu 495A tal-Kap 16 għal min qiegħed javvanza t-talba jkunux ġew sodisfatti. Il-Qorti għandha wkoll tiddetermina jekk il-bejgħ propost mir-rikorrenti jagħtix lok għal preġudizzju gravi għall-komproprjetarju/i mhux magħrufa/ma jkunux jistgħu jinstabu, kif ukoll għal dawk dissident/i li ma jkunux qed jikkondividu l-bejgħ *de quo*.

Ir-rikorrenti odjerni, bħala maġġoranza ta' komproprjetarji tal-fond fil-livell *ground floor* bin-numru uffiċjali dsatax (19), bl-isem 'Elena' ġia 'Alfred', Triq Carlo Manche, Gżira, qegħdin jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex jipproċedu bil-bejgħ ta' tali fond u a tenur tal-Artikolu 495A tal- Kap. 16 tal-Liġijet ta' Malta; dan peress li l-intimati, sidien ta' minoranza tal-ishma fuq l-istess fond huma assenti u minħabba f'hekk hemm ostaklu legali għall-bejgħ ta' din il-proprjeta'.

1. LIĠI

L-artikolu 459A tal-Kap 16 jgħid hekk -

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 jiftiehem 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.

(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.

(3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ kif ukoll lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed ta' kuljum.

(4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti.

(5) Il-komproprjetarji l-oħra kif ukoll il-kuraturi jistgħu, fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika li ssirilhom tar-rikors, jew fil-każ ta' komproprjetarju li ma jkunx ġie notifikat bir-rikors fi żmien għoxrin ġurnata mill-aħħar pubblikazzjoni msemmija fis-subartikolu (3), jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x'ikun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.

(6) 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-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

(7) Il-qorti għandha tiddeċidi dwar ir-rikors, u jekk tiddeċidi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha iktar minn hekk –

(a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;

(b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att;

(ċ) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-kuntratt jew istrument ieħor ta' trasferiment.

(8) Il-qorti tista', billi jsirilha rikors minn xi parti li jkollha interess, tibdel il-jum, il-ħin jew il-post fejn ikun ser isir it-trasferiment.

(9) Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tkun ċaħdet ir-rikors skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista', minkejja d-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-artikolu, tordna l-bejgħ tal-beni b'liċitazzjoni skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 521 u 52.

2. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

i. Bis-saħħa ta' **kuntratt ta' akkwist tat-30 ta' April 2002**[2] ir-rikorrenti u żewġha David Perrett akkwistaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bl-isem 'Alfred' u bin-numru 19, ġia 134, Triq Carlo Manche, Gżira;

ii. **Fis-26 ta' Marzu 2010** miet l-imsemmi David Perrett[3];

[2] Fol 11 et seq

[3] Ċertifikat tal-mewt a fol 14

iii. Skont testment *unica charta* **tat-8 t'April 1997**[4] huwa ħalla lir-rikorrenti użufruttwarja ta' sehemu mill-propjeta' *de quo* (nofs sehem indiviż), filwaqt illi ħalla bħala eredi universali lill-uliedu David, Gordon, Richard, Sharon, aħwa Perrett, mill-ewwel żwieġ tiegħu, Gemma, Jolene, aħwa Perrett, mit-tieni żwieġ tiegħu u Thomas, Paul u Luke, aħwa Scicluna, ulied ir-rikorrenti mill-ewwel żwieġ tagħha ma' Andrew Scicluna, u dawn f'ishma ugwali ta' sehem minn tmintax (1/18) –il sehem indiviż;

iv. Fit-**2 ta' Novembru 2017**[5] ir-rikorrenti Maria Perrett iffirmat konvenju ma' Vincent u Carmen konjugi Fenech permezz ta' liema ntrabtet li tbiegħlhom u titrasferilhom il-proprjeta' mertu tal-proċeduri odjerni, u dan versu l-prezz ta' mitt elf Ewro (€100,000.00) taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;

v. Skont *property valuation report* datat **20 ta' Diċembru 2017**[6] il-perit David Mifsud Parker, inkarigat mir-rikorrenti, spezzjona l-fond u wara li ħa in konsiderazzjoni numru ta' fatturi fosthom il-lok u s-sit u l-istat tal-fond stmah għall-valur ta' €100,000;

vi. Ġew esibiti:

a. **Dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti pro et noe**[7] permezz ta' liema ndikat li hi u wliedha minnha rappreżentati huma kollha ko-proprjetarji ta' sebgħa

[4] Fol 15 et seq
[5] Fol 18 et seq
[6] Fol 21 et seq. Maħluf b'affidavit a fol 99
[7] Fol 7 et seq

minn disgħa (7/9) ishma tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u li ilhom fi stat ta' koproprjeta' għal perjodu in eċċess ta' tliet snin. Hija ddikjarat ukoll li ffirmat konvenju fit-2 ta' Novembru 2017 mal-konjuġi Fenech għall-prezz ta' €100,000 taħt diversi kundizzjonijiet fosthom li huwa suġġett għall-awtorizzazzjoni tal-bejgħ mill-Qorti tar-rimanenti sehem indiviż li għandu valur ta' €22,222.20. Kompliet tgħid li hi u wliedha rappreżentati minnha jaqblu li jsir il-bejgħ tal-fond skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-konvenju;

b. **Prospett a tenur tal-artikolu 495A (2) tal-Kap 16** fejn ġie muri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed mis-sidien skont il-konvenju msemmi[8];

c. **Affidavit tar-rikorrenti Maria Perrett[9]** permezz ta' liema ddikjarat li hija tinsab awtorizzata minn uliedha kollha - Thomas, Paul u Luke li jgħixu fl-esteru u Ġemma u Joelene li jgħixu Malta, sabiex tidher għalihom fil-kawża u sabiex ibiegħu il-proprjeta' in kwistjoni[10]. Żiedet tgħid li m'għandha ebda forma ta' kuntatt ma' ulied żewġha minn żwieġ preċedenti u ċioe' David, Gordon, Richard u Sharon Perrett. Dan peress li huma dejjem għexu barra minn Malta u żewġha kien tilef il-kuntatt magħhom diversi snin qabel. Wara mewtu għalhekk it-tentattiv ta' kuntatt magħhom kien aktar diffiċli għax ma kinitx taf fejn joqogħdu u ma kellhiex lil min tistaqsi għal din l-informazzjoni. Hija tixtieq li jbiegħu l-proprjeta' u jiddepożitaw dak li hu dovut lil ulied żewġha fil-Qorti u kien għalhekk li ntavolaw il-proċeduri odjerni. Dwar il-konvenju qalet li dan kien validu għal sitt xhur mid-data tal-iffirmar u baqgħu iġedduh regolarment wara li skada[11];

[8] Fol 9 et seq
[9] Fol 76 et seq
[10] Prokuri a fol 77, 80, 83 et seq
[11] Fol 92 et seq

d. **Affidavits ta' wlied ir-rikorrenti Joelene Perrett**[12] **u Ġemma Maria Theresa Ohaka**[13] li ddikjaraw li huma akonoxxenza tal-konvenju tat-2 ta' Novembru 2017 u li huma jixtiequ jbiegħu sehemhom mill-fond in kwistjoni. Qalu li huma flimkien ma' ħuthom wirtu l-post mertu tal-proċeduri odjerni u jixtiequ jbiegħuh; b'hekk daħlu fil-konvenju ta' Novembru 2017. Peress li ma hemm ebda forma ta' relazzjoni jew kuntatt ma' ħuthom mill-ewwel żwieġ ta' missierhom, kellhom jinfetħu l-proċeduri odjerni;

vii. Xehed **in-Nutar Dottor Dorian Sciberras**[14] dwar il-konvenju tat-2 ta' Novembru 2017, dwar ir-riċerki li għamel u l-ishma dovuti lill-komproprjetarji l-oħra. Spjega li s-sehem tal-assenti David, Gordon, Richard u Sharon aħwa Perrett jammonta komplessivament għal sehem minn tmintax -il sehem (1/18) kull wieħed. Huwa qal ukoll li l-konvenju baqa' jiġi mġedded u l-aħħar tiġdid tiegħu sa meta xehed kien sal-14 ta' Mejju 2019;

viii. Fir-relazzjoni tal-perit tekniku AIC Mario Cassar, inkarigat mill-Qorti sabiex jagħmel stima tal-fond in kwistjoni, huwa qal li wara li kkunsidra l-fatturi rilevanti, illi jinkludu t-tip, id-daqs, il-lok u l-policies viġenti tal-Awtorita' tal-Ippjanar, huwa kien tal-fehma illi l-valur preżenti tal-fond fis-suq, liberu u frank jammonta għal €100,000

3. ĠURISPRUDENZA

[12] Fol 79 u 95
[13] Fol 82 u 95
[14] Affidavit a fol 97 et seq

Fil-każ **Carmelo sive Nenu Pantalleresco et vs Dr Anthony Cutajar et noe deċiż fis-16 ta' Lulju 2015**[15] ingħad hekk -

*"**Ikkonsidrat** li ħadd ma jista' jiġi imġiegħel jibqa' fil-komunjoni u kull wieħed mill-komproprjetarji jista' dejjem, għad li jkun hemm ftehim xort'oħra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm dispost mod ieħor bl-aħħar volonta' tat-testatur (**art.496 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta).** Inoltre kull komproprjetarju jista' jittrasferixxi s-sehem tieħu. (**art.495 tal-Kap.16).***

*Illi l-**Art.495A** daħal fil-Kap.16 tal-Liġijiet ta` Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Id-dispożizzjoni taghti l-fakolta` lill-Qorti li tawtorizza bejgħ ta' proprjeta` in komuni meta l-bejgħ jinżamm minn xi komproprjetarji kapriċċjożament.*

(........)

Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relattivament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjeta` li l-liġi ma tiffavorihx.

Iż-żmien ..... li ssemmi d-dispożizzjoni jibda jgħaddi minn meta jkun inħoloq l-istat ta' komunjoni.

L-Art.495A(5) jagħti l-fakolta` lill-komproprjetarji "dissidenti" li jopponu l-bejgħ billi "jiddikjaraw xi jkun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrapreżentaw 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-bejgh 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 ibiegħu.

[15] Rik Gur 1084/14

Għalhekk meta jkun hemm oppożizzjoni għall-bejgh, din tiġi eżaminata mill-qorti li jkollha d-dritt li tordna li ssir stima tal-proprjeta` u jekk it-talba tiġi akkordata, il-qorti għandha tistabbilixxi l-prezz għal dak il-bejgħ. Fl-aħħarnett f'każ li jkun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tiċħad it-talba, dik il-qorti tkun tista' tordna l-bejgħ tal-beni b'liċitazzjoni.

Mil-lat ta` proċedura, it-talba biex isir il-bejgħ issir permezz ta` rikors li għandu jkollu miegħu dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur ta' l-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tkun indikata wkoll id-data meta l-propjeta' tkun saret in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.

Jekk il-Qorti tiddeċiedi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha aktar minn hekk –

(a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment.

(b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att.

c) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-kompropjetarji nfushom sabiex jirrappreżenta lil min mill-kompropjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew strument ieħor ta' trasferiment.

Ikkonsidrat li fil-każ odjern l-eredita' ġjaċenti ma tistax tkun meqjusa bħala komproprjetarja "dissidenti" fit-tifsira ordinarja tal-kelma. Proprjament hija rappreżentata minn kuratur li ma jistgħux jaġixxu de proprio biex jittrasferixxu kapital appartenenti lill-eredita`, imma biss bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti wara li jsiru ċerti aċċertamenti fl-interess tal-eredita' ġjaċenti. Id-dissens, f'dan il-każ, jikkonsisti fil-limitazzjonijiet imposti mil-liġi fuq l-istess kuraturi.

Madanakollu l-kompitu tal-Qorti fil-proċedura istitwita taħt l-artiklu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament preġiudikati. Inoltre, jinkombi fuq 'l hekk imsejħa dissidenti, l-oneru li juru dan il-preġiudizzju gravi.

Kompla jinghad hekk fil-każ **Carmelo Spiteri vs Josephine Debono et deciz fis-27 ta' Ġunju 2017**[16] **-**

"Il-kondizzjonijiet li jistgħu jagħtu lok għal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subinċiżi huma s-segwenti:

1. Il-komunjoni tal-ħaġa għal aktar minn għaxar snin bejn il-komproprjetarji kollha.

2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni għal qsim tal-propjeta in kommun.

3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh ta' propjeta partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.

4. Ir-rieda tal-maggoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-istess proprjeta'.

5. In-nuqqas ta' preġudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joġġezzjonaw jekk il-bejgħ tal-propjeta ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maġġoranza tal-komproprjetarji.

Qari ta' dawn ir-rekwiżiti neċessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgħ juri illi din it-talba hi waħda ristretta bejn il-komproprjetarji ċioe' bejn dawk li jridu l-bejgħ (il-maġġoranza skond il-qies tal-ishma) kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiża biex ma jintilifx ċans ta' bejgħ vantaġġjuż tal-istess

[16] Rik 899/16

proprjeta' fl-interita' tagħha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew iżjed in komun mal-oħrajn u li ma għandhomx il-maġġornaza tal-ishma. Il-liġi ma tippostulax a priori n-neċessita' li jkun sar konvenju ta' bejgħ. Għalkemm ma teskludix li l-maġġoranza tal-koproprjetarji jkunu daħlu f'konvenju pero' tali konvenju ma jagħti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbiegħu jekk il-bejgh tal-ishma taghhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgh ma jiġix sanċit mill-Qorti a bazi ta' talba taħt dan l-artikolu. Il-Qorti trid tevalwa biss, fost kondizzjonijiet oħra, jekk bejgħ kif postulat mill-maġġoranza hux ser ikun ta' preġudizzju gravi għal minoranza.

Il-bażi legali wara din it-talba li tinneċessita l-inkluzjoni tal-proprjetarji kollha hi ċ-ċertezza li ordni ta' Qorti tikkreja bejn il-komproprjetarji kollha fuq proprjeta partikolari dwar il-bejgħ tagħha bil-kondizzjonijiet espliciti li taħthom din il-proprjeta' fl-intier tagħha għandha tinbiegħ, liema ordni tkun torbot lil komproprjetarji kollha.

Ta' min jgħid li dan l-artikolu tal-liġi jiffaċilita s-sitwazzjoni fejn hemm riluttanza jew nuqqas ta' kunsens ta' wħud mill-koproprjetarji li huma fil-minoranza billi x-xirka tal-komunjoni tigi maħlula. L-intendiment tal-liġi jiffavorixxi għalhekk it-tmiem tal-komunjoni u mhux iż-żamma basta li l-kundizzjonijiet jew elementi tal-istess artikolu tal-liġi fuq ċitat jiġu sodisfatti."

4. KONSIDERAZZJONIJIET

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

1. Fil-każ tal-lum irriżulta stat ta' koproprjeta' bejn is-sidien li jissemmew fil-proċeduri għal perjodu li jeċċedi t-tlett snin;

2. Ma tressqet ebda prova li tikkontesta l-provenjenza tal-proprjeta' in kwistjoni u lanqas li twaqqa' l-mod kif is-sehem tal-istess proprjeta' għadda għand il-varji komproprjetarji;

3. Ma rriżultat ebda azzjoni pendenti dwar id-diviżjoni tal-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri;

4. Ma kienx possibbli li jintlaħaq ftehim bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ tal-art peress li nġiebet prova sodisfaċenti sal-grad rikjest mill-liġi li uħud mill-komproprjetarji huma assenti minn Malta u kuntatt magħhom jew informazzjoni dwarhom ma kienx possibbli. Għalhekk ġew intavolati dawn il-proċeduri;

5. Il-Qorti tqis sodisfatti l-kriterji ndikati fl-**artikolu 459A (2)** tal-Kap 16 in kwantu għall-fatt li t-talba għall-awtorizzazzjoni mressqa mill-maġġor parti tal-komproprjetarji saret permezz ta' rikors ġuramentat li fih ġie dikjarat il-qbil tas-sidien rikorrenti għall-bejgħ ta' tali fond. Mill-provi mressqa fil-kawża ntwera s-sehem tal-vendituri, inkluż tal-komproprjetarji assenti. Iċ-ċirkustanzi relattivi huma wkoll indikati fir-rikors kif spjegat. Il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ tal-fond ġew stipulati fil-konvenju tat-2 ta' Novembru 2017;

6. Il-kriterji ndikati fl-**artikolu 459A (3) tal-Att** ukoll huma sodisfatti. Ir-rikors tar-rikorrenti ġie notifikat lill-kuraturi maħtura appożitament biex jirrappreżentaw lil dawk il-komproprjetarji assenti minn dawn il-gżejjer;

7. Kif indikat fis-sinteżi tal-provi, ir-rekwiżit tal-**artikolu 459A (4) tal-Att** ukoll ġie sodisfatt in kwantu saret id-dikjarazzjoni bil-ġurament li David, Gordon,

Richard, Sharon aħwa Perrett ma jistgħux jinstabu għar-raġunijiet imsemmija fix-xhieda;

8. Ma tressqet ebda oppożizzjoni formali minn xi kompropretarju għall-bejgħ in kwistjoni ai fini tal-**artikolu 459A (5) tal-Att**;

9. Dwar il-prezz tal-bejgħ, kien jinkombi naturalment fuq ir-rikorrenti li jġibu prova permezz ta' liema huma jikkonvinċu lill-Qorti li l-valur mitlub huwa wieħed vantaġġjuz li ma jirrekax preġudizzju gravi lill-komproprjetarji l-oħra li huma assenti u ma humiex rintraċċjabbli. Il-Qorti tinnota li kemm il-perit ex parte nkarigat mir-rikorrenti, kif ukoll il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti, taw raġunijiet validi u dettaljati li jispjegaw kif it-tnejn li huma waslu għas-somma ta' €100,000 bħala valur tal-fond fir-rapporti rispettivi tagħhom. Jiġi nnutat ukoll li in vista ta' dan, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom il-kuraturi deputati ddikjaraw li ġjaladarba oltre għar-rapport peritali ex parte li jistma l-fond €100,000 hemm ukoll rapport indipendenti mnn perit tekniku maħtur mill-Qorti li wkoll wasal għall-istess ċifra bħala valur, allura huma rrimettew ruħhom għal dik il-valutazzjoni;

10. In fine jiġi nnutat ukoll li l-konvenju in kwistjoni, kif imġedded, ma fihx kundizzjonijiet għajr dawk normalment assunti mill-vendituri f'kuntratt ta' bejgħ.

Fid-dawl ta' dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti sejra takkolji t-talbiet tar-rikorrenti u tawtorizza l-bejgħ tal-fond imsemmi.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-każ billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgħ tal-intier tal-fond fil-livell ground floor bin-numru uffiċjali dsatax (19), bl-isem 'Elena' ġia 'Alfred', Triq Carlo Manche, Gżira hekk kif prospettat fir-rikors ġuramentat u fil-konvenju datat it-tnejn (2) ta' Novembru tas-sena elfejn u sbatax (2017) iffirmat bejn ir-rikorrenti Maria Perrett u l-kompraturi Vincent Fenech (250652M) u martu Carmen Fenech (196756M) ai termini l-Artikolu 495A tal- Kap. 16 tal- Liġijet ta' Malta;

2. Tilqa t-tieni talba u tistabilixxi l-jum tat-Tnejn, 19 ta' Ottubru, 2020 fl-10:00am, fl-edifizju tal-Qorti, il-Belt Valletta għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni;

3. Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lill-avukat Benjamin Valenzia u l-prokuratur Katrina Zammit Cuomo bħala kuraturi sabiex jirrappreżentaw lis-sidien li huma assenti u li ma jistgħux jinstabu fuq l-att tat-trasferiment u tordna sabiex jidhru u jirrappreżentaw lil dawn is-sidien assenti tal-imsemmi fond fil-ħin, jum u post stabbiliti;

4. Tilqa' r-raba' talba u taħtar lin-Nutar Dottor Dorian Sciberras sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment;

5. Tilqa' l-ħames talba u tordna u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex tiddepożita s-somma rappreżentanti s-sehem indiviż propjeta' tas-sidien illi huma assenti u ma jistgħux jinstabu taħt l-awtorita' tal- Qorti u dan wara li mis-sehem tal-istess intimati titħallas id-debita taxxa dovuta fuq kif ukoll

wara li jitħallsu l-ispejjeż relattivi għad-drittijiet u l-ispejjeż tal-Kuraturi Deputati appuntati;

6. L-ispejjeż jitħallsu mir-rikorrenti a proporzjon tas-sehem tagħhom.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.