QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 26 ta' Ottubru, 2020

Rikors Guramentat Nru: 272/2018 AF

Joseph Saydon

Gerard Saydon

Catherine Saydon

Joan Busuttil u

Salvina Saydon u b'digriet tat-2 ta' Jannar 2019 il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li Joseph Zarb jidhol fil-kawza stante l-mewt ta' Salvina Saydon

vs

L-Avukat Dr. Joseph Ellis u l-Prokuratur Legali Joeline Pace Ciscaldi li b'digriet tal-20 ta' April 2018 gew mahtura kuraturi sabiex jidhru u jiddefendu fl-interess tal-assenti intimata Mary Anne Elsdon (Passaport Malti Nru. 1069020) u fil-verbal tal-15 ta' Mejju 2019 il-Qorti

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi Joseph Saydon, Gerard Saydon, Catherine Saydon, Joan Busuttil u Salvina Saydon ai termini tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Il-partijiet huma komproprjetarji flimkien f'ismha indivizi fil-fond ossia r-remissa bin-numru 68, qabel bin-numru 59, Triq Santu Rokku, Birkirkara, sottoposta ghal proprjetà taghhom stess u ta' terzi, minghajr arja taghha, però bis-sottosuol, hekk kif soggetta ghal servitujiet rizultanti mill-posizzjoni taghha, mill-bqija libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, kif indikata fuq pjanta annessa bhala "B" mal-konvenju tal-14 ta' Marzu 2018 (Dok. "A").

Dan il-fond jappartjeni kwantu ghal:

- Joseph Saydon (K.I. nru. 259359(M)) 17.50%[1]
- Gerard Saydon (K.I. nru. 266(M)) 17.50%[2]
- Catherine Saydon (K.I. nru. 380062(M)) 11.25%[3]
- Joan Busuttil (K.I. nru. 560955(M)) 17.50%[4]
- Salvina Saydon (K.I. nru. 39628(M)) 25.00%[5]

---

[1] 6.25% (eredità ta' Carmel Saydon) + 6.25% (eredità ta' Paul Saydon) + 5% (eredità ta' Censina Borg neé Saydon).

[2] 6.25% (eredità ta' Carmel Saydon) + 6.25% (eredità ta' Paul Saydon) + 5% (eredità ta' Censina Borg neé Saydon).

[3] 6.25% (eredità ta' Paul Saydon) + 5% (eredità ta' Censina Borg neé Saydon).

[4] 6.25% (eredità ta' Carmel Saydon) + 6.25% (eredità ta' Paul Saydon) + 5% (eredità ta' Censina Borg neé Saydon).

[5] 25% (eredità ta' Salvatore Saydon).

Flimkien, ir-rikorrenti huma komproprjetarji ta' 88.75%, u cioè aktar min-nofs mitlub mill-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. L-intimata ghandha biss 11.25%.[6]

Il-komproprjetà ilha fis-sehh ta' lanqas mill-mewt ta' missier l-imsemmija Carmel, Paul u Salvatore Saydon, li kien miet aktar minn hamsa u sebghin sena ilu.

Ir-rikorrenti ma jridux jibqghu aktar komproprjetarji in komun mal-intimata Mary Anne Elsdon (Passaport Malti nru. 1069020). Minhabba li l-partijiet ilhom f'dan l-istat ta' komproprjetà ghal aktar minn tlett snin, ir-rikorrenti qeghdin iressqu talba taht l-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi sabu l-bejgh ta' din il-proprjetà; fil-fatt b'konvenju datat 14 ta' Marzu 2018 (Dok. "B"), ir-rikorrenti obbligaw ruhhom flimkien li jbieghu, jittrasferixxu u jassenjaw din il-proprjetà ghal prezz ta' tnejn u erbghin elf Ewro (€42,000), prezz li fil-fehma tal-esponenti huwa gust u reali – soggett naturalment ghall-ksib tal-permess ta' din l-Onorabbli Qorti, fost kundizzjonijiet ohra. Konsegwentement huma jixtiequ li din l-Onorabbli Qorti tordna l-esekuzzjoni tal-istess konvenju bil-bejgh tal-proprjetà hawn fuq imsemmija fl-intier taghha, hekk kif mahsub fl-artikolu 495A.

Ir-rikorrenti qeghdin jannettu d-dikjarazzjoni taghhom u prospett li juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed minnhom ghandu (Dok. "C" u "D").

Dan il-bejgh ma huwiex ta' pregudizzju ghall-intimata stante li l-prezz tal-bejgh huwa dak gust u reali skond is-suq.

Ghalhekk jezistu l-elementi kollha mitluba mill-artikolu 495A biex din l-Onorabbli Qorti tkun tista' tawtorizza l-bejgh.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

---

[6] 6.25% (eredità ta' Carmel Saydon) + 5% (eredità ta' Censina Borg neé Saydon).

1. Tordna l-bejgh tal-fond ossia r-remissa bin-numru 68, qabel bin-numru 59, Triq Santu Rokku, Birkirkara, sottoposta ghal proprjetà taghhom stess u ta' terzi, minghajr arja taghha, però bis-sottosuol, hekk kif soggetta ghal servitujiet rizultanti mill-posizzjoni taghha, mill-bqija libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, kif indikata fil-konvenju tal-14 ta' marzu 2018, taht il-kundizzjonijiet u l-pattijiet hemmhekk miftiehma u/jew taht dawk il-kundizzjonijiet li joghgobha timponi din l-Onorabbli Qorti.

2. Tordna lir-Registratur tal-Qorti jippubblika kopja tar-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'Gazzetta Lokali ta' kuljum.

3. Tinnomina lin-Nutar Dottor Daniel Bugeja, jew nutar iehor, sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment opportun u kwalunkwe att iehor necessarju jew accessorju ghall-istess.

4. Tistabilixxi jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun.

5. Tahtar Kuratur/i sabiex jidher/jidhru flok l-eventwali kontumaci.

6. Taghti dawk l-ordnijiet meqjusa necessarji u opportuni skond ic-cirkostanzi.

Bl-ispejjez u bl-imghax (fejn applikabbli) kontra l-intimata, li hija ingunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat Dottor Joseph Ellis u tal-Prokuratur Legali Joeline Ciscaldi bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Mary Anne Elsdon li permezz tagħha eċċepew illi:

Fl-ewwel lok, peress li l-atturi ma pprezentawx id-dikjarazzjoni rekwizita ai termini tal-Artikolu 495(A)(2) tal-Kap. 16, din l-azzjoni ghandha tigi meqjusa bhala irritwali u ghaldaqstant

nulla u bla effett u t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez ghar-rikorrenti.

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi huma mehtiega jressqu prova illi Gerard Saydon (K.I. 266M) kien tabilhaqq awtorizzat illi jiddikjara f'isem ir-rikorrenti komproprjetarji kemm illi dawn jaqblu li jsir il-bejgh tal-fond mertu ta' din il-kawza hekk kif jidher fid-"*Dikjarazzjoni tar-Rikorrenti*" allegat bhala Dok. "C" mar-rikors promotur kif ukoll illi dawn il-komproprjetarji jaqblu mal-korrispettiv ghal dan il-bejgh kif jidher fil-"*Prospett tar-Rikorrenti*" allegat bhala Dok. "D" mal-istess rikors promotur u dan peress illi tali awtorizzazzjoni ma tirrizultax mill-atti. Inoltre, r-rikorrenti jridu jgibu prova dwar l-ishma spettanti lill-partijiet rispettivi.

Fit-tielet lok, u subordinatament ghal premess, il-konvenuti fil-kwalità taghom ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Mary Anne Elsdon mhumiex prezentement edotti mill-fatti li taw lok ghal dina l-kawza u ghaldaqstant, jirriservaw illi jdahhlu eccezzjonijiet ulterjuri aktar 'il quddiem.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2019, il-Qorti ordnat l-estromessjoni tal-kuraturi deputati u ordnat li l-atti tal-kawża jiġu assunti minn Christian Elsdon, prokuratur ta' ommu Maria Elsdon.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija kawża a tenur tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-ħsieb wara din l-azzjoni huwa li l-Qorti tingħata s-setgħa tawtorizza l-bejgħ ta' proprjetà indiviża meta l-maġġoranza tal-komproprjetarji jkunu jridu jbiegħu u l-bqija ma jkunx iridu jbiegħu kapriċċjożament.

L-ewwel sub inċiż ta' dan l-artikolu jaqra testwalment illi:

"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 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."

Dwar il-mod kif għandha ssir it-talba lill-Qorti, it-tieni sub inċiż jiddisponi li:

"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."

Il-prinċipji li jirregolaw din ix-xorta ta' azzjoni huma ormai stabbiliti mill-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati. Fid-deċiżjoni li tat fil-31 ta' Mejju 2017 fil-kawża fl-ismijiet Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

"*Il-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà li l-ligi ma tiffavorihx. Iz-zmien ta' ghaxar snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inholoq l-istat ta' komunjoni.*

L-Art. 495A(5) jaghti fakoltà lill-komproprjetarji 'dissidenti' li jopponu l-bejgh billi "jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu ibatu minhabba l-bejgh."

Meta l-bejgh isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – ghandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jghin biex ma jmorrux minn taht dawk li ma jridux ibieghu ghax ghallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb ghas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibieghu.

Jigi osservat fl-ewwel lok, li skont l-artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-legislatur espressament ipprovda ghall-hatra ta' kuratur u biex jirraprezentaw lill-komproprjetarji li mhumiex maghrufa …

… l-kompitu tal-Qorti fi procedura istitwita taht l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament pregudikati."

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta' Ġunju 2011, fil-kawża David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe ntqal li:

"L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjetà intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li ghalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi 'pregudizzju serju' ghal drittijiet tal-minoranza."

L-azzjoni skont l-artikolu 495A tal-Kap. 16 hija allura intiża sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġjuż għall-komproprjetarji kollha u sabiex il-prezz li jkun miftiehem mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma indiviżi ma jkunx ta' preġudizzju gravi għal dawk il-komproprjetarji li ma jridux ibiegħu.

Il-kriterju tal-'preġudizzju gravi' huwa rilevanti kemm għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux iridu jbiegħu s-sehem indiviż tagħhom kif ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux magħrufa.

Fil-kawża Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti, tas-27 ta' Jannar 2017, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

> *"Meta l-ligi … ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-proprjetà in kwistjoni jkun - biex wiehed juza terminu bl-ingliz - "manifestly unfair" ghad-dissident."*

Aktar 'il quddiem fl-istess deċiżjoni l-Qorti tal-Appell kompliet tosserva li:

> *"… sabiex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jigi assigurat bi precizjoni il-valur tal-proprjetà 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."*

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, il-Qorti qieset il-provi prodotti fid-dawl tal-fuq elenkati prinċipji u ssib li l-atturi jissodisfaw il-kundizzjonijiet kollha li timponi l-liġi. L-atturi ffirmaw konvenju għall-bejgħ tal-proprjetà mertu tal-kawża għall-prezz ta' €42,000. Dan il-prezz huwa wieħed vantaġġjuż tant illi skont l-istima peritali li ppreżentaw l-atturi, il-fond jiswa €30,000.

Il-Qorti qieset il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju. Tirrileva li l-konvenju ma fih l-ebda kundizzjoni li mhix solitament inkluża fi skritturi ta' din ix-xorta. Il-kundizzjonjiet ma jikkostitwixxu l-ebda piż jew konsegwenza li b'xi mod jistgħu jġibu magħhom xi preġudizzju ta' xi natura għall-konvenuta.

L-atturi ġabu prova sodisfaċjenti dwar il-provenjenza tal-proprjeta, għalkemm dan ma kienx strettament neċessarju sabiex tirnexxi din il-kawża għaliex kif sewwa qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ riċenti fl-ismijiet Joseph Giuliano

et vs L-Avukat Dottor Victor Bugeja et noe, tat-30 ta' Ġunju 2020:

> *"Ghal din il-Qorti l-fatt li ma kenitx presentata l-provenjenza mhuwiex ostakolu jew pregudizzjali sabiex tqis it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. Tghid dan fl-ewwel lok ghaliex il-ligi ma titlobx il-prova tal-provenjenza ad validitatem u fit-tieni lok ghaliex l-azzjoni skont l-Art 495A tal-Kap 16 hija ntiza sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgh ikun vantaggjuz ghar-rikorrenti kollha, kemm dawk li jkunu jridu jbieghu, kif ukoll ghal dawk li ma jkunux iridu (fil-kaz li jkun hemm opposizzjoni minn dawn tal-ahhar) jew ghal dawk il-komproprjetarji li ma jkunux maghrufa (kif inhu l-kaz tal-lum). Mela hija procedura inter partes u cioè bejn il-komproprjetarji."*

Finalment, l-atturi ppreżentaw prospett tas-sehem ta' kull wieħed u waħda minnhom fil-proprjetà kif ukoll dikjarazzjoni ffirmata minnhom kollha li huma qegħdin jaqblu mal-bejgħ kif irid l-artikolu 495A(2).

Mill-komportament tal-assenti Mary Anne Elsdon jidher li hija interessata biss li ttellef il-bejgħ lill-komproprjetarji l-oħra u allura li qiegħda topponi għal bejgħ kappriċjożament. Fil-mori tal-proċeduri iben Mary Anne Elsdon assuma l-atti tal-kawża bħala mandatarju speċjali tagħha imma la ppreżenta eċċezzjonijiet għat-talbiet miġjuba kontra l-mandanti tiegħu u wisq inqas ma wera li ser issofri xi preġudizzju serju jekk isir il-bejgħ kif iridu l-atturi.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel tlett talbiet attriċi, b'dan illi l-kuntratt għandu jiġi ppublikat min-Nutar Daniel Bugeja;

2. Għal finijiet tar-raba' talba tordna li l-kuntratt finali ta' bejgħ isir fi żmien tletin (30) jum mil-lum;

3. Għal finijiet tal-ħames talba, taħtar lill-Avukat Dottor Josette Grech biex tidher fuq l-att għall-eventwali kontumaċi;

4. Għal finijiet tal-ħames talba, tordna li s-sehem spettanti lill-Mary Anne Elsdon mill-prezz tal-bejgħ jiġi depożitat taħt l-awtorità tal-Qorti wara li titnaqqas it-taxxa u jitnaqqsu l-ispejjeż u d-drittijiet dovuti.

L-ispejjeż tal-kawża, inkluż tal-kuraturi deputati maħtura sabiex jirrappreżentaw lill-assenti kif ukoll dak maħtur illum għall-kontumaċi, jitħallsu mill-partijiet kulħadd skont sehemu fil-proprjetà *de quo*.

IMHALLEF

DEP/REG