QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Nru.: 726/2019 MH

Illum, 20 ta’ Jannar, 2021

Carmelo Galea (K.I. 408247M) u Maria Doris Galea (K.I. 0408247M)

vs

L-Av. Dr Victor Bugeja u l-PL Louisa Luisa Tufugno li b’digriet tal-1 t’Ottubru 2019 inħatru kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Francesco Tanti

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors tar-rikorrenti tal-24 ta’ Lulju 2019** li permezz tiegħu esponew:

1. *Illi l-atturi huma proprjetari ta’ 25/28 sehem indiviz mill-fond numru 2, fi Sqaq numru 5, f’Riebu Well Street, Rabat, Malta.*

2. *Illi huma b’zewg konvenji tas-27 ta’ Frar 2019 u 11 ta’ Gunju 2019 redatti min-Nutar Jean Paul Farrugia li kopji taghhom qed jigu hawn annessi u markati bhala* ***Dokument A u B*** *rispettivament obbligaw ruhhom li jbieghu*

lill-intimati l-fond numru 2, fi Sqaq numru 5, f'Riebu Well Street, Rabat, Malta taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm indikati.

3. *Illi kif jirrizulta mill-konvenju tal-11 ta' Gunju 2019 redatt min-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, l-obbligu tal-kompraturi li jixtru l-fond in kwistjoni kien soggett li huma jakkwistaw it-3/28 sehem indiviz mill-fond in kwistjoni proprjeta in kwantu ghal-1/28 ta' Francesco Tanti u in kwantu ghal-1/42 kull wiehed appartenenti lill-Jean Sciberras, Margaret Borg u Paul Portelli.*

4. *Illi ghalhekk l-fond jappartjeni in kwantu ghal-25/28 sehem indiviz lill-atturi u in kwantu it-3/28 sehem indiviz mill-fond in kwistjoni proprjeta in kwantu ghal-1/28 ta' Francesco Tanti u in kwantu ghal-1/42 kull wiehed appartenenti lill-Jean Sciberras, Margaret Borg u Paul Portelli u dan kif jirrizulta wkoll mill-prospett li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument C***

5. *Illi l-imsemmija intimati jghixu l-Awstralja u ntilef kull kuntatt maghhom u mal-familjari taghhom biex b'hekk ikollha ssir din l-azzjoni ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ikun jista` jsir il-bejgh tat-totalita` tal-fond imsemmi taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.*

6. *Illi l-prezz hemm indikat fil-konvenju surreferit huwa l-prezz tas-suq u l-kundizzjonijiet huma dawk soliti b'pagament ta' 10% imhallas fuq il-konvenju f'idejn in-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia u l-bilanc mal-att finali.*

7. *Illli dan il-konvenju huwa soggett l-intimati jiffirmaw l-konvenju imsemmi u jersqu ghall-att finali u fin-nuqqas li jaghmlu dan, kellhom imexxu bl-Artikolu 495A tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta ghax galadarba ilhom in komunjoni ghal iktar minn tlett snin u dan mhux kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata, huma jistghu jitolbu l-bejgh ta' din il-proprjeta' galadarba mhemmx raguni valida ghaliex l-intimati m'ghandhomx jikkonsentixxu ghal dan it-tali bejgh.*

8. *Illi r-rikorrenti ma jridux jibqghu aktar in komun mal-intimati Francesco Tanti, Jean Sciberras, Margaret Borg u Paul Portelli.*

9. *Illi l-esponenti jixtiequ li din l-Onorabbli Qorti konsegwentement tordna l-esekuzzjoni ta' l-istess konvenju bil-bejgh in toto tal-proprjeta' fuq imsemmija u sehem l-intimati jitpogga fir-Registru ta' din l-Onorabbli Qorti f'kaz li huma ma jersqux ghall-bejgh in kwistjoni taht il-pattijiet u kundizjonijiet impost minn din l-Onorabbli Qorti;*

10. *Illi dan il-bejgh m'huwiex ta' pregudizzju ghall-intimata ghax ser jinbiegh skond is-suq.*

11. *Illi ghalhekk jenhtieg a tenur ta' l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, galadarba l-partijiet ilhom fi stat ta' kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata ghal aktar minn tlett snin u l-komproprjetarji naqsu milli jiftehmu dwar il-bejgh ta' din il-proprjeta' jekk din il-Qorti tkun sodisfatta li l-komproprjetarju dissidenti mhux ser ikun gravament pregudikat anzi agevolat, 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 jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogghobha prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. *Tordna l-bejgh tas-sehem indiviz ta' l-intimati Francesco Tanti, Jean Sciberras, Margaret Borg u Paul Portelli rigwardanti l-3/28 sehem indiviz mill-fond in kwistjoni proprjeta in kwantu ghal-1/28 ta' Francesco Tanti u in kwantu ghal-1/42 kull wiehed appartenenti lill-Jean Sciberras, Margaret Borg u Paul Portelli liberu u frank, bil-pussess battal skond konvenji tas-27 ta' Frar 2019 u 11 ta' Gunju 2019 redatti min-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, Dokument A u B hawn annessi.*

2. *Tinnnomina Kuraturi Deputati biex jirraprezentaw lill-intimati fuq l-att ta' trasferiment relattiv skond il-konvenji tas-27 ta' Frar 2019 u 11 ta' Gunju 2019 redatti min-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, Dokument A u B u biex jiffirmaw ghan-nom tal-istess intimati kull dokument relevanti u accessorju ghat-trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni;*

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 pubbblikazzjoni ta' l-istess kuntratt pubbliku u kull att jew dokument accessorju u attinenti ghall-pubblikazzjoni tat-trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni.*

5. *Tinnomina n-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia biex jippublika l-kuntratt tat-trasferiment odjern ai termini tal-konvenji tas-27 ta' Frar 2019 u 11 ta' Gunju 2019 redatti min-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, Dokument A u B.*

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

Rat **ir-risposta tal-kuraturi deputati l-Avukat Victor Bugeja u l-Prokuratur Legali Luisa Tufugno tal-21 ta' Ottubru 2019**[1] li permezz tagħha esponew:

"Illi l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u jirriservaw li jipprovdu eċċezzjonijiet ulterjuri fi stadju ulterjuri kemm il-darba jkun il-każ."

Rat il-provi mressqa.

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 fil-minoranza ta' ishma ma jkunux magħrufa/ma jkunux jistgħu jinstabu jew ma jridux jersqu għat-trasferiment tagħha. Il-kompitu tal-

[1] Fol 34

Qorti f'tali proċedura 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 fi kwota ta' 25/28 sehem indiviż mill-fond numru 2, fi Sqaq numru 5, Riebu Well Street, Rabat, Malta qegħdin jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex jipproċedu bil-bejgħ ta' tali fond u a tenur tal-Artikolu 495A tal- Kap. 16 tal- Liġijiet ta' Malta. Dan peress li l-intimati, sidien ta' minoranza tal-ishma fi kwota totali ta' 3/28 fuq l-istess fond huma assenti u minħabba f'hekk hemm ostaklu legali għall-bejgħ ta' din il-proprjeta'.

1. LIĠI

L-artikolu 495A 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' kuntratti ta' akkwist datati 15 ta' Frar 1990, 2 t'Ottubru 2006 u 31 t'Ottubru 2003[2] ir-rikorrenti akkwistaw 25/28 sehem indiviż mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;

ii. Permezz ta' konvenju datat 27 ta' Frar 2019[3] ir-rikorrenti ntrabtu li jbigħu dan il-fond lil Joseph u Carmen konjuġi Sant versu l-prezz ta' ħamsin elf Ewro (€50,000.00) taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra. Permezz ta' skrittura oħra datata 11 ta' Ġunju 2019[4], dan il-konvenju ġie emendat billi l-partijiet iddikjaraw li l-bejgħ kien suġġett għall-kundizzjoni li l-kompraturi jixtru r-rimanenti sehem indiviż ta' tlett partijiet minn tmienja u għoxrin (3/28) mill-proprjeta' in kwistjoni mingħand l-intimati Francesco Tanti, Jean Sciberras, Margaret Borg u Paul Portelli. Il-prezz tal-bejgħ bażat fuq il-valur tal-fond ġie rivedut għal sitta u ħamsin elf Ewro (€56,000.00);

iii. Ġew esibiti:

a. Affidavit tar-rikorrent Carmelo Galea[5] permezz ta' liema spjega li huwa ffirma ż-żewġ konvenji tas-27 ta' Frar 2019 u tal-11 ta' Ġunju 2019 sabiex ibiegħ il-fond għall-prezz ta' €56,000. Huwa qal ukoll li kif indikat fl-istess skrittura tal-11 ta' Ġunju 2019, il-bejgħ kien suġġett għall-akkwist mill-kumpraturi tas-sehem ta' 3/28 indiviż tal-intimati mill-fond. Ir-rikorrenti għandhom is-sehem ta' 25/28 indiviż. Iddikjara wkoll li l-kumpraturi jistgħu jixtru l-ishma tal-komproprjetarji li jgħixu Malta iżda peress li dawk li għandhom sehem indiviż ta' 3/28 jgħixu l-Awstralja u ntilef kull kuntatt magħhom u mal-familjari tagħhom, hemm bżonn

[2] Fol 9 et seq
[3] Fol 5 et seq
[4] Fol 7 et seq
[5] Fol 42

l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex il-bejgħ ikun jista' jsir skont il-prezz li jirrifletti l-valur tal-proprjeta' fis-suq kif miftiehem bejn il-partijiet firmatarji fil-konvenji.

b. Prospett a tenur tal-artikolu 495A (2) tal-Kap 16 fejn permezz ta' dikjarazzjoni tan-Nutar Jean Paul Farrugia ġiet elenkata l-provenjenza tal-fond in kwistjoni, id-data meta l-ħwejjeġ ġew in komun u ġie muri wkoll l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed mill-komproprjetarji għandu[6];

ċ. Affidavit ta' Joseph Sant[7], il-kumpratur li flimkien ma' martu, ffirma l-konvenji għat-trasferiment tal-fond. Huwa xehed li mir-riċerki li saru minn nutar u minn dak li qallu r-rikorrent Carmelo Galea, parti żgħira mis-sehem indiviż tal-fond tappartjeni lil komproprjetarji li jgħixu l-Awstralja u peress li ntilef kuntatt magħhom hija meħtieġa l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex jinbiegħ il-fond. Qal ukoll li l-prezz indikat fil-konvenju huwa l-prezz tas-suq u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ huma dawk soliti b'pagament ta' 10% imħallas fuq il-konvenju u l-bilanċ mal-għadd finali;

d. Żewġ stimi tal-fond in kwistjoni, waħda mill-perit Anton Zammit tal-11 ta' Ġunju 2019 minn fejn irriżulta li l-valur huwa dak ta' €52,000 u oħra mill-perit Roderick Camilleri tat-13 ta' Ġunju 2019 minn fejn jirriżulta li -valur huwa dak ta' €56,000.

3. ĠURISPRUDENZA

[6] Fol 44
[7] Fol 43

Fil-każ **Carmelo sive Nenu Pantalleresco et vs Dr Anthony Cutajar et noe deċiż fis-16 ta' Lulju 2015**[8] 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.

[8] 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 kuraturi 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**[9] **-**

"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

[9] 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' komproprjeta' 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 495A (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-konvenji tas-27 ta' Frar 2019 u tal-11 ta' Ġunju 2019;

6. Il-kriterji ndikati fl-artikolu 495A (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 495A (4) tal-Att ukoll ġie sodisfatt in kwantu saret id-dikjarazzjoni bil-ġurament mir-rikorrent li l-

intimati Franceso Tanti, Jean Sciberras, Margaret Borg u Paul Portelli 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 495A (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 l-valuri mogħtija miż-żewġ periti li ġie esibit ir-rapport tagħhom in atti huma fl-istess ilma tal-valur li l-partijiet qablu fuqu fil-konvenju tal-11 ta' Ġunju 2019;

10. In fine jiġi nnutat ukoll li l-konvenji in kwistjoni ma fihomx kundizzjonijiet għajr dawk normalment assunti mill-vendituri u kumpraturi f'kuntratt ta' kompro-vendita.

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 tas-sehem indiviż ta' l-intimati Francesco Tanti, Jean Sciberras, Margaret Borg u Paul Portelli rigwardanti l-3/28 sehem indiviż mill-fond numru 2, fi Sqaq numru 5, Riebu Well Street, Rabat, Malta in kwantu għal 1/28 ta' Francesco Tanti u in kwantu għal 1/42 kull wieħed appartenenti lil Jean Sciberras, Margaret Borg u Paul Portelli

liberu u frank, bil-pussess battal skont konvenji tas-27 ta' Frar 2019 u l-11 ta' Ġunju 2019 redatti minn Nutar Dottor Jean Paul Farrugia;

2. Tilqa' t-tieni talba u tinnomina lill-Avukat Dr Victor Bugeja u l-PL Luisa Tufigno bħala kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw lill-intimati fuq l-att ta' trasferiment relattiv skont il-konvenji tas-27 ta' Frar 2019 u 11 ta' Ġunju 2019 redatti minn Nutar Dottor Jean Paul Farrugia u biex jiffirmaw għan-nom tal-istess intimati kull dokument relevanti u aċċessorju għat-trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni;

3. It-tielet talba hija sorvolata u għalhekk il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha;

4. Tilqa' r-raba' talba u tistabilixxi illi l-publikazzjoni ssir fil-jum tal- 1 ta' Marzu, 2021 fil-11.00am, fl-edifizju tal-Qorti, il-Belt Valletta għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni;

5. Tilqa' l-ħames talba u tinnomina n-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia biex jippubblika l-kuntratt tat-trasferiment odjern ai termini tal-konvenji tas- 27 t' Frar 2019 u l-11 ta' Ġunju 2019 redatti minn Nutar Jean Paul Farrugia;

6. Tordna lir-rikorrenti sabiex jiddepożitaw is-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;

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

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.