QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 T'OTTUBRU, 2021

Kawża Numru: 13

Rik. Ġur. 721/2017 RGM

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

vs.

Angelo Mallia (I.D. 39076M), Doriella Mallia (I.D. 54079M) u Rita Lamari (I.D. 105577M)

Aimen El Ghaneni (I.D. 199403L), El Ghaneni Wasin (I.D.3514604L) El Ghaneni Slim (I.D. 718139M)

Fariel El Kanouni (I.D. 454481M)

El Ghaneni Rema (I.D. 333801L)

Melak El Ghaneni (I.D. 310798M)

Mary Azzopardi (I.D. 887052M)

Lorry Mallia (I.D. 984545M)

Rita Vella (I.D. 97873M) ghan-nom u in Rapprezentanza tal-assenti Lorry Mallia Skont digriet moghti nhar l-4 ta' Gunju, 2018 mill-Onor. Imhallef Jacqueline Padovani Grima

Carmel Borg (I.D. 125374M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Emmanuel Spagnol, Vincenza Camilleri, Antonia Zahra, Angela Abela, Martha Attard, Jane Vella, Mary Mangion, Joseph Spagnol, Carmelo Spagnol, Anthony Degabriele u Caterina Montebello** ippreżentat fit-8 t'Awwissu, 2017 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

1. Il-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, Antonio Zahra, Angela Abela, Martha Attard, Jane Vella, Mary Mangion, Joseph Spagnol, Carmelo Spagnol u Anthony Degabriele huma l-proprjetarji ta' terz indiviz iehor bejniethom. Illi l-intimati huma proprjetarjitat tat-terz rimanenti u dan skont 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 t-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 annessi 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 japartjeni lil Antonio Cutajar, u kien sussegwentement intiret minn bintu Maria Mallia, li mietet fid-19 ta' Mejju 1986. Maria Mallia hija omm u/jew in-nanna tal-konvenuti skont il-kaz, u dan kif ser jigi tratat 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 ghal 33, Triq Sciortino, Zejtun.

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

Illi huma sabu l-bejgh ta' din il-proprjeta` u skont 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-proprjeta` in kwistjoni minghand il-Perit Hector Spiteri li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok 1 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-partijiet u kundizzjonijiet kollha kif naxxenti mill-konvenju tad-9 ta' Novembru, 2016 redatt min-Nutar Peter Carbonaro.

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

Illi l-esponenti interpellaw lill-intimati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh finali permezz ta' 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-Artiklu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, galadarba l-partijiet ilhom fi stat ta' komunjoni 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-komproprjetarja dissidenti mhix ser ikunu gravament pregudikati tawtorizza l-bejgh skont ma jkunu jixtiequ l-aktar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ushma li kull komproprjetarju ghandu.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha 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 skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju tad-9 ta' Novembru 2016 redatt min-Nutar Peter Carbonaro, inkluz is-sehem ta' 1/3 appartenenti lill-intimati.

2. Tinnomina Kuraturi Deputati biex jirraprezentaw lill-intimati fuq l-att ta' trasferiment relattiv fl-eventwalita` ta' kontumacja ta' xi wiehed minnhom skont il-konvenju tad-9 ta' Novembru, 2016 redatt min-Nutar Peter Carbonaro

hawn anness u mmarkat Dok G u biex jiffirmaw ghan-nom tal-istess intimati kull dikarazzjoni causa mortis, jekk ikun il-kaz, rigwardanti s-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 ir-**risposta ta' Carmelo Borg** ippreżentata fil-31 t'Ottubru, 2017 fejn jingħad kif ġej:

1. Fl-ewwel lok, it-talba tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa' stante l-fatt illi dak li ngieb bhala kumpratur jidher li huwa parenti vicin tar-rikorrenti, u iben tal-anqas wahda mir-rikorrenti; xi haga din li l-qrati taghna dejjem irrifjutaw illi jippermettu ghaliex qiesu illi twassal ghal abbuz lampanti tal-fakultajiet eccezzjonali illi toffri din il-procedura fil-ligi bi pregudizzju ghall-komproprjetarji dissidenti. Hija l-fehma umli tal-esponenti illi l-istess ghandha taghmel il-Qorti f'dawn ic-cirkostanzi;

2. Fit-tieni lok, il-prezz propost ma huwiex gust u reali, anke ghall-istess ragunijiet moghtija fl-ewwel eccezzjoni;

3. Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati jopponu t-talbiet tar-rikorrenti peress li dan il-bejgh, kif qed jigi rikjest mir-rikorrenti, ikun ta' pregudizzju gravi ghalihom, fost l-ohrajn, stante l-fatt illi l-kobor u l-potenzjal tas-sit li fuqha tinsab il-proprjeta` de quo jista' jgib prezz ahjar minn dak propost;

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

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, u b'riserva li l-intimat iressaq kull eccezzjoni ulterjuri illi jista' jkun awtorizzati jressaq skont il-ligi, u minghajr pregudizzju ghal kull jedd tal-esponenti fil-konfront tal-partijiet.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat illi Angelo Mallia, Doriella Mallia, Rita Lamari, Aimen El Ghaneni, Melak El Ghaneni u Mary Azzopardi ġew notifikati bl-atti fit-13 ta' Settembru 2017 iżda ma ppreżentaw l-ebda risposta;

Rat illi Rema El Ghaneni u Rita Vella għan-nom tagħha ġew notifikata bl-atti fid-19 ta' Settembru 2017 iżda ma ppreżentaw l-ebda risposta;

Rat illi Fariel El Kanouni gie notifikat bl-atti fid-29 ta' Settembru 2017 iżda baqa' ma ppreżenta l-ebda risposta;

Rat illi sar tentattiv sabiex Lorry Mallia jiġi notifikat fit-13 ta' Novembru 2017 iżda ma fetaħ ħadd;

Rat illi Wasin El Ghaneni u Slim El Ghaneni ġew notifikati bl-atti fit-18 ta' Jannar 2018 iżda baqgħu ma ppreżentaw l-ebda risposta;

Rat illi Rita Vella bħala prokuratriċi ta' Lorry Mallia ġiet notifikata bl-atti fl-25 ta' Jannar 2018 iżda ma ġiet ippreżentata l-ebda risposta;

Rat is-sentenza preliminari ta' din il-Qorti diversament preseduta mogħtija fl-4 ta' Ġunju 2018 fejn permezz tagħha ġiet miċħuda l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Carmelo Borg;[1]

Rat il-provi li ġew ippreżentati waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat illi fil-15 t'Ottubru 2018 ġiet nominata il-Perit Stephanie Cassar bħala espert tekniku;

Rat ir-rapport peritali ippreżentat fl-10 ta' Mejju 2019;

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni li saru mill-atturi[2], kif ukoll it-tweġibiet għall-istess mistoqsijiet[3];

Semgħet it-trattazzjoni tal-abbli avukati tal-partijiet;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

L-atturi, sidien ta' żewġ terzi (2/3) ta' fond bin-numru 33 fi Triq Sciortino Żejtun, resqu din l-azzjoni imsejsa fuq l-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 sabiex jitolbu lill-Qorti tordna l-bejgħ ta' terz indiviż (1/3) tal-imsemmi fond appartenenti lill-konvenuti.

Din il-proprjetà ilha tinżamm in komun mill-kontendenti għal aktar mit-tlett snin rikjesti mil-liġi, billi kienu jappartjenu oriġinarjament lin-nannu tal-aħwa Spagnol, Saviour Cutajar u Francesco Cutajar missier Caterina Montebello u Anthony Cutajar li jiġi n-nannu jew bużnannu tal-konvenuti.

---

[1] Paġna 45 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 102 tal-proċess.
[3] Paġna 114 et seq tal-proċess.

L-atturi, li jippossjedu l-maġġoranza tal-ishma f'din il-proprjetà u ċioe żewġ terzi (2/3) indiviż, sabu bejgħ għal dan il-fond lil Calcedonio Vella u abbozzaw konvenju. L-atturi spjegaw li l-konvenuti li għandhom terz indiviż (1/3) qegħdin iżommuhom milli dan il-bejgħ issir.

Il-konvenut Carmelo Borg min-naħa tiegħu spjega li l-bejgħ bi prezz ta' ħamsa u tmenin elf Ewro (€85,000) huwa ta' preġudizzju gravi għalihom u dan peress li l-fond jista' jġib prezz aħjar meta jiġi meqjus il-kobor u l-potenzjali li l-fond għandu.

Ikkunsidrat;

Mill-prospett anness mar-rikors promotur jirriżulta li Emmanuel Spagnol, Vincenza Camilleri, Antonia Zahra, Angela Abela, Martha Attard, Jane Vella, Mary Mangion, Joseph Spagnol, Carmelo Spagnol u Anthony Degabriele għandhom parti minn tletin indiviż (1/30) kull wieħed, l-attriċi Caterina Montebello għandha sehem minn tlieta indiviz (1/3). Min-naħa l-oħra l-konvenuta Angelo Mallia, Doriella Mallia, Aimen El Ghaneni, Wasin El Ghaneni, Slim El Ghaneni, Fariel Toidli, Rema El Ghaneni u Mela El Ghaneni għandhom parti minn mija u għoxrin indiviż kull wieħed (1/120). Il-konvenuta Mary Azzopardi, Lorry Mallia u Rita Lamari għandhom sehem minn ħmistax indiviż kull wieħed (1/15) u Rita Vella u Carmel Borg għandhom sehem minn tletin indiviż kull wieħed (1/30).[4]

L-atturi ppreżentaw ftehim li sar fid-9 ta' Novembru 2016 fejn juri li l-atturi obbligaw ruħhom li jbiegħu lil Calcedonio Vella il-fond bin-numru tlieta u tletin fi Triq Sciortino, iż-Żejtun versu l-prezz ta' ħamsa u tmenin elf Ewro (€85,000). Fil-konvenju saret ukoll dikjarazzjoni li terz tal-fond jappartjeni lill-familjari tagħhom u li l-ftehim "*jibqa soggett ghallura ghar-ratifika tat-terz (1/3) taghhom jew bonarjament jew b'sentenza tal-Qorti.*"[5]

[4] Paġna 7 tal-proċess.
[5] Paġna 19 tal-proċess.

Ġiet ippreżentata wkoll il-valutazzjoni li saret mill-Perit Hector Zammit, hekk inkarigat mill-atturi, tal-proprjetà mertu tal-proċeduri. Jispjega li dan il-fond jikkonsisti f'terran wieħed, b'erbat ikmamar imdawrin mal-bitħa interna u fejn is-sit kollu għandu kobor ta' mija u sebgħa u għoxrin metru kwadru (127m^2). Minn dan it-terran m'hemm l-ebda aċċess għal bejt, però l-arja tal-proprjetà hija tal-istess sidien. Jingħad ukoll fir-rapport li din id-dar tinstab f'*Urban Conversation Zone* u skont il-Pjan Lokali, dan il-fond jista' jikkonsisti f'żewġ sulari. Rigwardanti valur tal-proprjetà ,. il-Perit ikkonkluda hekk: "*After considering all the factors that affect or might affect the value of the same property in particular, its condition and location planning policy, size and desirability for such a property at the time of inspection, I the undersigned Perit, Value the whole property as described above to the amount of eighty five thousand Euro (€85,000). Movable furniture is not included in this valuation.*"[6]

L-attur **Emmanuel Spagnol** xehed permezz ta' affidavit fejn spjega li huwa flimkien ma' ħutu għandhom sehem minn parti bejniethom u dan għaliex wirtuh mingħand ommu Catherine Spagnol. Spjega li Catherine Montebello għandha sehem minn tlieta wkoll filwaqt li r-rimanenti terz jappartjeni lill-werrieta ta' Maria Mallia. Ix-xhud jgħid li l-fond 33, Triq Sciortino, Żejtun kien oriġinarjament jappartjeni lill-nannuh Saviour Cutajar, u ħutu Francesco Cutajar (missier Catherine Montebello) u Anthony Cutajar (missier Mary Mallia). Spagnol jgħid li kemm nannuh u ħutu huma mejta u mit-tfal tagħhom l-unika superstiti hija Catherine Montebello. Jgħid li huwa "parti mit-tielet ġenerazzjoni ta' sidien ta' dan il-fond, filwaqt li uhud mill-konvenuti huma sahansittra it-tifal tas-sekondo kugini tieghi. Illi ghalhekk bhala familja, ilna in komproprjeta ma xulxin ghall-kwazi 80 sena u aktar ma jghaddi iz-zmien, aktar imutu nies u konsegwentement, jizdiedu aktar sidien u s-sehemijiet ta kull wiehed minnha dejjem jickienu."[7] Kompla jgħid li l-fond mertu tal-kawża ilu magħluq kważi 10 snin. Ix-xhud ikompli jispjega li s-sehem li għandu hu,

---

[6] Paġna 23A tal-proċess.
[7] Paġna 60 tal-proċess.

ħutu u l-konvenuti huwa wieħed żgħir u għaldaqstant ikun fl-interess ta' kulħadd li din il-proprjetà tinbiegħ.

Il-**Perit Tekniku Stephanie Cassar** żammet aċċess fuq il-post fit-8 ta' Marzu 2019. Spjegat li peress li l-inkarigu tagħha kien sabiex tagħti l-prezz tal-proprjetà fid-data tal-konvenju, hija talbet li tingħata ritratti tal-fond f'din id-data, qabel ma saru xogħlijiet ta' finituri. Hija tgħid li kien evidenti minn dawn ir-ritratti li l-proprjetà kienet tinsab fi stat diżabitat (*unconverted*) u kien jeħtieġ li jsir xogħol ta' manutenzjoni u xogħlijiet ta' finituri ġodda. Il-Perit Cassar tikkonferma li f'din iż-żona huwa permess għoli ta' żewġ sulari. Tgħid ukoll li l-fond huwa libera u frank. Fir-rigward ta' prezz tal-fond hija qalet hekk: "A bazi tal-*Eurostat House Price Index,* it-tkabbir fis-suq Malti matul 2017 kien ta' 5.3% filwaqt li matul 2018 kien ta' 5.7%. Ghalhekk stima tal-valur tas-suq ghall-fond in kwistjoni fid-data tal-konvenju, fid-**9 ta' Novembru 2016** hija ta' madwar **€140,000**."[8]

Ikkunsidrat;

Kontumaċja

Għalkemm il-konvenuti kollha ġew debitament notifikati bir-rikors promotur, kollha għajr għal Carmelo Borg waqgħu fi stat ta' kontumaċja peress li baqgħu ma ressqu ebda risposta u lanqas ma ttantaw iressqu xi ġustifikazzjoni jew talba sabiex iressqu r-risposta tagħhom għat-talbiet tal-atturi. Huwa ritenut li l-kontumaċja għandha tittieħed bħala kontestazzjoni u mhux bħala stqarrija jew ammissjoni da parti tal-konvenuti għal dak li qiegħed jintalab jew jiġi allegat kontrihom da parti tal-atturi. Isegwi għalhekk li jinkombi fuq l-atturi li jissodisfaw ir-rekwiżiti tal-liġi li jressqu provi sal-grad almenu ta' probabilità u li jressqu l-aħjar prova.

In tema legali, fis-sentenza fl-ismijiet **Blye Engineering Co. Ltd vs. Philip Borg Bellanti et** (Ċit Nru 273/2003) deċiża fit-22 ta' Ġunju 2005, il-Qorti tal-

[8] Paġna 74 tal-proċess.

Appell (sede Inferjuri) osservat li "... *huwa wkoll principju ben stabbilit illi ghalkemm il-konvenut 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*". Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Edmond sive Jesmond Meilaq vs. Brian Mizzi et noe**, deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 ta' Marzu 1996 ingħad:

> "Illi fl-ahharnett irid jinghad illi skond il-gurisprudenza tal-Qrati 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;""

Dan magħdud, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-mertu tal-azzjoni u ċioe jekk din il-Qorti għandhiex tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetà 33, Triq Sciortino Żejtun a bażi tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16.

Ikkunsidrat;

L-atturi qegħdin jagħmlu użu mill-proċedura maħsuba taħt l-**Artikolu 495A** tal-Kodiċi Ċivili. L-Ewwel sub-artikolu ta' dan l-artikolu jipprovdi s-segwenti:

"(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 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."

L-istess Artikolu jkompli billi jiddelinja r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti mal-preżentata tar-rikors:

"(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."

B'mod ġenerali, l-għan ta' dan l-artikolu kien intiż biex jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjetà fl-intier tagħha meta jkun hemm propjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intir tal-proprjetà in komun. Fis-sentenza **Aloysius Farrugia et vs. Dr Josette Sultana et noe** deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fil-31 ta' Mejju 2017 ġie ritenut li:

"L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta' fl-intier taghha, meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment fl-intier tal-proprjeta' in komun."[9]

[9] Ara wkoll **David Abela noe vs. Dr. Simon Micallef Stafrace noe** deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fit-30 ta' Ġunju 2011.

Għalkemm din il-liġi tista' tiġi interpretata bħala bejgħ furzat għar-rigward tal-minoranza dissendenti, huwa d-dover tal-Qorti li tara u tassigura li ma jsirx abbuż, sfruttament u li l-minoranza ma tbagħtiex preġudizzju.

Kif ingħad fis-sentenza mogħtija fis-6 ta' Frar 2017 mill-Prim'Awla fl-ismijiet **Josephine Grech pro et noe vs. George Joseph Parnis** [10]:

> "l-artikolu 495A tal-Kap 16 huwa eżemplari eċċelenti ta' dan il-kompromess. Propjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn għaxar snin [Jew ghal tlett snin fil-każ ta' wirt li jigi fis-sehh wara l-1 ta' April, 2016], li huwa diġa perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ppreġudikati. Għalhekk mhux bizzejjed li jigu ppreġudikati, imma jinħtieg li jkunu gravament ippreġudikati. Hawn il-leġislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jingiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir; il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi mminat l-iskop kollu tal-precitat artikolu 495A tal-Kap 12."

Jgħodd ukoll dak li rreteniet il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża fl-ismijiet **Nutar Richard Vella Laurenti et vs John Vella Laurenti et** deċiża fis-27 ta' Jannar 2017 u ċioe "*Meta l-ligi fl-artikolu msemmi ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-propjeta' in kwistjoni jkun biex wiehed juza terminu bl-ingliz " manuifestly unfair" ghad-dissident.*"

Hekk magħduda l-prinċipji ewlenin li jemanu mil-liġi u applikati fil-ġurisprudenza, jeħtieġ li jiġu mistħarrġa l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuta.

[10] Ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 t'Ottubru 2017. Ara wkoll **Shirley Cardona et vs. Victor Bonanno (**Rik Nru 600/15LM) deċiża mill-Prim'Awla fl-4 t'April 2016.

Ikkunsidrat;

L-**Artikolu 495A (2)** jelenka d-dokumenti li għandhom jiġu annessi mar-rikors promotur:

a) dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ;
b) prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu; u
c) il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ.

L-atturi ppreżentaw kemm il-prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom għandhom kif ukoll kopja tal-konvenju. Għalkemm huwa minnu li l-atturi naqsu milli jippreżentaw dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ, din il-Qorti tinnota li l-konvenju kien iffirmat mill-atturi li minnu nnifsu hija dikjarazzjoni suffiċjenti li juri li hemm qbil minnhom li jsir il-bejgħ.. In oltre, ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Margaret Galea et vs. Victoria Galea** deċiża fl-4 ta' Frar 2019 li "*id-dikjarazzjoni tas-sidien għandha tiġi kkunsidrata bħala parti integrali mir-rikors promutur, li lanqas ma kellu għalfejn jinħalef mill-parti li ppreżentatu.*" F'dan ir-rigward il-Qorti għalhekk tqis li r-rekwiżiti msemmija f'Artikolu 495A (2) ġew sodisfatti.

Ikkunsidrat;

Jonqos għalhekk jiġi meqjus jekk din il-Qorti hijiex sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat jekk jiġi ordnat il-bejgħ. Ai termini tal-Artikolu 495A dak li jeħtieġ li tassigura din il-Qorti huwa li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġuż għall-partijiet kollha, kemm dawk li jkunu jridu jbiegħu, kif ukoll għal dawk li ma jkunux iridu (fil-każ li jkun hemm oppożizzjoni minn dawn tal-aħħar) jew għal dawk il-ko-propjetarji li ma jkunux magħrufa jew jekk magħrufa ma jistgħux jiġu ntraċċati.

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-5 ta' Ottubru 2018 fl-ismijiet **Helen Zammit et vs. Madeleine Muscat** kellha dan xi tgħid fir-rigward tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 :

"26. Illi dan l-aggravju tal-appellanti jirrigwarda l-preġudizzju serju li jissemma fis-subartikoli (1) u (6) tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Il-liġi titlob li, fil-qies ta' preġudizzju bħal dak, **il-Qorti għandha tiżen kull fattur rilevanti magħdud il-valur tal-proprjeta' u l-prezz tal-bejgħ. Minn kliem il-liġi, allura, joħroġ ċar li l-prezz li jkun miftiehem huwa biss waħda minn għadd ta' ċirkostanzi li Qorti tista' tqis biex tara jekk il-parti intimata hijiex jew le se ġġarrab preġudizzju li kieku l-bejgħ awtoriżżat ikollu jsir. X'aktarx li, minħabba n-natura partikolari tal-proċedura taħt l-artikolu 495A, il-prezz miftiehem ikun l-aktar kwestjoni li tnissel in-nuqqas ta' qbil bejn il-komproprjetarji: imma l-prezz mhuwiex il-kejl waħdieni li l-liġi tirreferi għalih, għaliex kieku l-kliem tal-liġi kien ikun mod ieħor.** Kemm hu hekk, jidher li l-Qrati qiesu bħala preġudizzju gravi kundizzjonijiet f'konvenju li kienu jwarrbu l-għoti tal-garanzija tal-paċifiku pussess jew l-għoti ta' garanzija li l-ġid għandu l-permessi kollha tal-bini meta dan ma kienx il-każ;

"27. Illi għar-rigward tal-preġudizzju serju jew gravi minħabba l-bejgħ li jkun se jsir, dan irid ikun ta' sura tali li jkun manifestament inikwu għall-parti mġarrba. Madankollu, biex Qorti tiddeċiedi jekk tilqax jew le talba għall-bejgħ ma huwiex biżżejjed li l-parti intimata tressaq stejjem li juru differenza fil-valur tal-proprjeta' fejn id-differenza fil-valur bejn il-prezz miftiehem u l-valur fl-istima tkun relattivament żgħira. Kif ingħad, **l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjeta' fis-suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju**" (enfasi ta' din il-Qorti).

Mill-prospett ippreżentat li juri l-prezz u l-pattijiet u kundizzjonijiet, l-atturi sabu bejgħ tal-fond 33, Triq Sciortino, Żejtun għas-somma ta' ħamsa u tmenin elf ewro (€85,000). Il-konvenut Carmelo Borg fit-tieni u t-tielet eċċezzjoni tiegħu jikkontesta l-prezz propost u jgħid li m'huwiex ġust u reali u dan peress li l-fond jista' jġib prezz aħjar.

L-Artikolu 495A (6) tal-Kapitolu 16 jimponi fuq il-Qorti l-obbligu illi "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-dispozizzjonijiet tal-artikolu 306 tal- Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili." Għal dan il-għan il-Qorti nominat lil Perit Stephanie Cassar li wara li żammet aċċess fuq il-post ikkonstatat illi l-proprjetà tinsab fil-parti qadima tar-raħal taż-Żejtun, fi triq dejqa u għalhekk mhux faċilment aċċessibbli. Il-bini kollu jinsab fil-pjan terran però fiż-żona li jinsab il-fond huwa permess li jsir żvilupp ta' sular ieħor biex b'hekk il-binja tkun tikkonsisti f'żewġ sulari. Wara li kkunsidrat d-daqs tal-art, it-tip u l-lok, il-Perit ikkonkludiet illi l-valur fis-suq tal-proprjetà mertu tal-kawża fis-sena 2016 u ċioe fis-sena meta sar il-konvenju huwa ta' mija u erbgħin elf Ewro (€140,000).

Din il-Qorti tqis li hemm diskrepanza notevoli bejn l-istima tal-perit ex parte riflessa fil-konvenju u dik mogħtija mill-Perit Tekniku, u ċioe diskrepanza ta' ħamsa u ħamsin elf Ewro (€55,000). Differenza illi hija prova li jekk il-fond jinbiegħ bil-valur indikat fil-konvenju, il-konvenuti ser isofru preġudizzju gravi.

Jekk l-atturi iridu volontarjament ibiegħu sehemhom billi jitqies li l-valur tal-fond fl-intier tiegħu huwa ta' €85,000, dik hija xelta libera tagħhom li l-Qorti mhiex ser tippronunzja ruħha dwarha għaliex il-mertu ta' dawn il-proċeduri strettament ma hux b'liema prezz għandhom ibiegħu sehemhom l-atturi iżda liema prezz ma jkunx ta' preġudizzju gravi għall-konvenuti.

Għaldaqstant il-Qorti għandha żewġ binarji disponibbli f'dak li tista' tiddeċiedi; jew tiċħad ir-rikors jew inkella li tawtorizza l-bejgħ forzat tal-immobbli bil-kondizzjoni illi l-valur tas-sehem indiviż tal-konvenuti jiġi kalkolat billi jitqies illi l-valur tal-immobbli fl-intier tiegħu huwa ta' €140,000 u mhux €85,000 kif hemm indikat fil-konvenju. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti qed tagħżel it-tieni binarju.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut Carmel Borg konformement ma' dak hawn deċiż:

1. Tilqa' in parte l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgħ tal-fond 33, Triq Sciortino, Żejtun skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet miftiehma fil-konvenju tad-9 ta' Novembru 2016 ħlief għall-prezz fis-sens illi l-valur ta' sehem il-konvenuti għandu jiġi kalkolat billi l-valur tal-immobbli fl-intier tiegħu jitqies li huwa €140,000 u mhux €85,000.

2. Tilqa' t-tieni talba u ai termini tal-Artikolu 495A (7) tinnomina għal dan il-fini (i) lin-Nutar Dr Peter Carbonaro li għandu jippubblika l-att opportun fl-edifiċju tal-Qorti nhar il-Ġimgha 26 ta' Novembru 2021 fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.); u (ii) lill-Avukat Dr. Jonathan Spiteri bħala kuratur deputat għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

3. Tawtorizza lin-Nutar Dr Peter Carbonaro jippreleva mill-prezz rikavat l-ispejjeż u drittijiet talvolta dovuti mill-bejjiegħa in konnessjoni mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ inkluż id-drittijiet dovuti lill-kuratur għall-kontumaċi nominat aktar qabel;

4. Tordna li fl-eventwalità li l-konvenuti jew uħud minnhom jonqsu milli jidhru għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ l-ammont spettanti lilhom, wara t-tnaqqis fuq imsemmi, jiġi mgħoddi mix-xerrej lill-kuratur deputat għall-kontumaċi bl-obbligu li jiddepożita l-istess taħt l-awtorità tal-Qorti fi żmien ġimgħa mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet b'dan illi l-ispejjeż u drittijiet tal-kuratur deputat għall-kontumaċja jitħallsu direttament mir-rikavat tal-bejgħ hawn awtorizzat qabel ma jiġi diviż bejn il-partijiet skond kif hawn deċiż

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta' Ottubru 2021

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur