Fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.
Onor. Dr Miriam Hayman
Imhallef

Rikors Ġuramentat: 73/2020MH

Fl-ismijiet:

Anna Vella Laurenti (K.I. 557965M) li qiegħda tidher f'isimha propju kif ukoll bħala mandatarja għan-nom u in rappresentanza ta' l-imsiefra Daren Edward Prokopwich (Passaport Amerikan Numerat P483339861) Andrea Ann Thorton (Passaport Amerikan Numru P0097572155) u Simonne Josette Korensky (Passaport Amerikan Numru P5121407828)

VS

Av Raisa Colombo li b'digriet tal-11 ta' Diċembru, 2020 ġiet sostitwita b'Dr.Martin Fenech u l-P.L. Katrina Zammit Cuomo li b'digriet datat 15 ta' Lulju, 2020 ġew nominati kuraturi deputati sabiex jirrapresentaw is-sidien mhux magħrufa ta' ¼ indiviż tal- Fond numerat uffiċjalment mija ħamsa u Tlettin (135), Triq il-Merkanti, Valletta.

Illum 29 ta' Ottubru, 2020

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat fejn ġie premess illi:

"Jesponu bir-rispett u Anna Vella Laurenti bil-ġurament tagħha tikkonferma:

Illi l-kontendenti huma komproprjetarji flimkien ma oħrajn tal-fond numerat uffiċjalment mija ħamsa u tletin (135), Triq il-Merkanti, Valletta ["il-Fond"].

Illi l-esponenti huma konguntivament is-sidien ta' tlett kwarti indivizi (3/4) tal-Fond, u dana fis-sehem individwali muri fuq l-anness Dokument A.

Illi permezz ta' konvenju iffirmat quddiem in-Nutar Roland Wadge fil-11 ta' Diċembru 2018, kif sussegwentement estiż, (Dokument B u C) l-esponenti obbligaw ruħhom li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu il-Fond lill-Kulleġġ Nutarili ta' Malta, u dana versu l-prezz ta' tlett mitt elf Euro (€300,000) u soġġett għall-pattijiet u kundizzjonijiet hemm imfissra.

Illi l-prezz stipulat fil-konvenju surriferit tal-11 ta' Diċembru 2018 huwa wieħed ġust u reali.

Illi l-Fond ilu miżmum fi stat ta' komunjoni bejn il-kontendenti (u qabel l-antenati tagħhom) sa mis-sena 1949, hekk kif jirrizulta f'iktar dettall fid-dikjarazzjoni guramentata ta' l-esponenti Anna Vella Laurenti hawn annessa bhala Dokument E.

Illi l-esponenti, qua sidien konguntivament bejniethom ta' tlett kwarti (3/4) indivizi mill-Fond, jaqblu li l-bejgħ għandu jipproċedi fil-mod mifthiem fuq l-imsemmi konvenju.

Illi l-esponenti ma jafux min huma s-sidien tal-1/4 indiviz rimanenti tal-fond, u għalhekk kellhom jirrikorru għal dina l-proċedura.

Illi żgur li l-intimati ma humiex ser jiġu gravament preġudikati bil-bejgħ prospettat.

Għaldaqstant, in vista tal-premess l-esponenti bir-rispett jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex a tenur tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dispożizzjonijiet rilevanti oħra tal-istess Kapitolu 16:

(i) tawtorizza li jsir il-bejgħ tal-fond 135, Triq il-Merkanti, Valletta, u dana il-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet imfissra fil-konvenju tal-11 ta' Diċembru 2018 (Dokument A u B);

(ii) tistabbilixxi l-hin, il-jum u l-post fejn għandu jsir it-trasferiment;

(iii) taħtar lin-Nutar Keith German bħala in-Nutar Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-Artikolu 85 (2) tal-Kapitolu 55 tal-Ligijiet ta'Malta sabiex jippubblika l-att ta' kompravendita' relattiv;

(iv) taħtar kuraturi sabiex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-Nutar fuq imsemmi għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt."

Rat ir-risposta ġuramentata fejn ġie eċċepiet illi:-

"*1. illi fl-ewwel lok għandu jiġi appuntat Perit ħalli jistma l-fond inkwistjoni.*

2 illi mir-riċerki għandu jirriżulta minn hu is-sid ta' kwart mill-propjeta' u għalhekk għandu jitla jixhed in-nutar li għamel ir-riċerki,.

3 Illi fit-tielet lok l-esponenti jaf il-fatti miċ-ċitazzjoni u jirriżerva li jissotometti risposta ulterjuri meta jkun il-waqt."

Rat l-atti kollha tal-kawza

Ikkonsidrat.

Illi dan huwa rikors mressaq taħt l-artikolu 495A tal-Kap tal-Liġijiet ta' Malta.

Din il-kawza qed issir a tenur tal-**artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** li jghid hekk -

(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 522.

L-għan ta' dan l-artikolu tal-liġi huwa li jiffaċilita' t-trasferiment ta' proprjeta' f'ċirkustanzi meta proprjetarji ta' minoranza ta' ishma għal raguni jew oħra ma jkunux f'qagħda jew ma jridux jersqu għat-trasferiment tagħha. Ir-rwol tal-Qorti fil-proċedura in ezami huwa għalhekk li tevalwa jekk ir-rekwiziti proċedurali u sostantivi hekk kif elenkati fl-artiklu 495A tal-Kap 16 għal min qiegħed javvanza t-talba jkunux gew sodisfatti. Inoltre skont dan l-artikolu, il-Qorti għandha wkoll tiddetermina jekk il-bejgħ kif propost mir-rikorrenti jagħtix lok għal pregudizzju

gravi għall-komproprjetarju/i dissident/i jew li ma jkunux f'qagħda li jikkondividu l-bejgħ *de quo*.

Dwar l-artikolu 495A imsemmi ingħad hekk fil-kaz **Carmelo Spiteri vs Josephine Debono et deciz fis-27 ta' Gunju 2017**[1] **-**

"Il-kondizzjonijiet li jistghu jaghtu lok ghal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subincizi huma s-segwenti:

1. Il-komunjoni tal-haga ghal aktar minn ghaxar snin[2] *bejn il-komproprjetarji kollha.*

2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni ghal 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-bejgh tal-istess proprjeta'.

5. In-nuqqas ta' pregudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joggezzjonaw jekk il-bejgh tal-propjeta ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggoranza tal-komproprjetarji.

Qari ta' dawn ir-rekwiziti necessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgh juri illi din it-talba hi wahda ristretta bejn il-komproprjetarji cioe' bejn dawk li jridu l-bejgh (il-maggoranza skond il-qies tal-ishma) kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiza biex ma jintilifx cans ta' bejgh vantaggjuz tal-istess proprjeta fl-interita taghha a skapitu ta' proprjetarju wiehed jew izjed in komun mal-ohrajn u li ma ghandhomx il-maggoranza tal-ishma. Il-ligi ma tippostulax a

[1] Rik 899/16

[2] Ara 495B fir-rigward

priori n-necessita li jkun sar konvenju ta' bejgh. Ghalkemm ma teskludix li l-maggoranza tal-koproprjetarji jkunu dahlu f'konvenju pero' tali konvenju ma jaghti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbieghu jekk il-bejgh tal-ishma taghhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgh ma jigix sancit mill-Qorti a bazi ta' talba taht dan l-artikolu. Il-Qorti trid tevalwa biss, fost kondizzjonijiet ohra, jekk bejgh kif postulat mill-maggoranza hux ser ikun ta' pregudizzju gravi ghal minoranza.

Il-bazi legali wara din it-talba li tinnecessita l-inkluzjoni tal-proprjetarji kollha hi c-certezza li ordni ta' Qorti tikkreja bejn il-komproprjetarji kollha fuq proprjeta partikolari dwar il-bejgh taghha bil-kondizzjonijiet espliciti li tahthom din il-proprjeta' fl-intier taghha ghandha tinbiegh, liema ordni tkun torbot lil komproprjetarji kollha.

Ta' min jghid li dan l-artikolu tal-ligi jiffacilita s-sitwazzjoni fejn hemm riluttanza jew nuqqas ta' kunsens ta' whud mill-koproprjetarji li huma fil-minoranza billi x-xirka tal-komunjoni tigi mahlula. L-intendiment tal-ligi jiffavorixxi ghalhekk it-tmiem tal-komunjoni u mhux iz-zamma basta li l-kundizzjonijiet jew elementi tal-istess artikolu tal-ligi fuq citat jigu sodisfatti."

Magħmula din ir-referenza ġurisprudenżjali l-Qorti tara lli ġew sodisfatti r-rekwiziti kollha li timponi l-liġi għas-suċċess ta' din it-talba.

Ikkonsidrat

Senjatament rat id-dokument A[3] li juri l-ishma tal-ko propjetarji kollha sidien il-fond in kwistjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi Dokument C[4] u dan ai terminu ta' l-artikolu 495A(3) tal-Kap 16

[3] Folio 4
[4] Folio 13

Rat ukoll id-dikjarazzjoni ġuramentat ai terminu ta' l-artikolu 495A(4).[5]

Rat il-prokuri kollha mogħtija lil attriċi propio et noe Anna Vella Laurenti.

Rat ukoll il-konvenju presentat fil-konfront tal-fond in kwistjoni.

Rat ix-xhieda tan-Nutar Roland Wedge u d-dokumenti kollha, riċerki, minnu esebiti, xhieda li tat spjegazzjoni ċara tal-provenjenza tal-fond *de quo* u kif huma maqsuma u appartenenti s-sehemijiet involuti.

Rat ukoll l-istima li tat il-perit arkitett nominat minn din il-Qorti għal dan l-iskop, dik ta' tlett mitt elf ewro, €300,00.[6]

Tikkonsidra illi magħmula din l-istima u l-prezz ta' bejgħ tal-fond in kwistjoni kif rifless fil-konvenju msemmi, il-Qorti hija konvinta illi sid is-sehem injott dak in minoranza ma hu se jbati ebda preġudizzju gravi b'dan il-bejgħ.

Rat għalhekk li ebda eċċezzjoni mressqa ma tista ssib suċċess.

Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti hija tal-fehma lit-talba kif dedotta għandha tiġi milqugħa u konsegwentement qegħda tawtorizza li jsir il-bejgħ tal-fond 135, Triq il-Merkanti, Valletta u dan versu l-prezz pattijiet u kundizzjonijiet imfissra fil-konvenju tal-11 ta' Diċembru, 2018 (Dok A u B);

Tordna li l-att finali għandu jiġi ppublikat nhar id-29 ta' Novembru, 2021 fil-ħin tal-10.30am ġewwa l-uffiċju tan-Nutar Prinċipali tal-Gvern.

[5] Folio 15 dok D
[6] Folio 345

Taħtar li Nutar Keith German dan ai termini ta' l-artikolu 85(2) tal-Kap 55 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jippubblika l-att finali ta' kompravendita relattiv.

Tikkonferma bħala kuraturi lil Dr.Martin Fenech u lil PL Katrina Zammit Cuomo sabiex fuq il-kuntratt finali imsemmi jirrapresentaw lil dawk il-kompropjetarji mhux magħrufa jew li jonqsu li jidhru għall iffirmar u pubblikazzjoni ta' l-att finali. Ukoll biex jiddepositaw taħt l-Awtorita' ta' din il-Qorti s-sehem fi flejjes rellativ mas-sehem ta' l-assenti ko-propjetarju/i injott.

Bl-ispejjez a karigu ta' l-atturi solidament bejniethom.

Onor. Miriam Hayman

Imhallef

Victor Deguara

Dep.Reg