QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 04 ta' April, 2022

Rikors Guramentat Nru: 746/2020 AF

B. D. Limited u Two J's Company Limited

vs

L-Avukat Dr. Josette Sultana u l-Prokuratur Legali Doreen Aquilina li b'digriet tal-15 ta' Settembru, 2020 gew mahtura Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw lis-sidien mhux maghrufa tal-ishma ta' sitt mija sitta u erbghin parti minn elf tmien mija u disghin sehem ($^{646}/_{1890}$) indivizi tal-porzjoni diviza t'art fil-limiti ta' Marsascala u z-Zejtun, inkluz il-kmamar li jinsabu fiha, maghrufa bhala "Ta' Dubdieba", tal-kejl ta' cirka hamest elef disa' mija u dsatax punt sebgha tlieta metri kwadri (5,919.73 m.k.), ekwivalenti ghal circa hames tomniet, mondello u sitt kejliet ghal intier, u liema art tikkonfina mill-grigal ma' sqaq privat li jizbokka fi triq pubblika li taghti ghaz-Zejtun, u mill-punent ma' beni tal-aventi causa ta' Luigi Gravina u mill-lbic ma' beni tal-familja Desira jew aventi kawza minnhom

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ai termini tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Mary Grech Pace fit-22 ta' Gunju 2004, is-socjetajiet esponenti akkwistaw minghand il-vendituri fuq dak l-att indikati "*in-nofs indiviz tal-porzjoni diviza t'art fil-limiti ta' Marsascala u z-Zejtun, inkluz il-kmamar li jinsabu fiha, tal-kejl ta' cirka hamest elef disa' mija u dsatax punt sebgha tlieta metri kwadri (5,919.73 m.k.), ekwivalenti ghal circa hames tomniet, mondello u sitt kejliet ghal intier, hekk kif murija l-imsemmija art bir-razzett fil-pjanta hawn annessa ma' dan l-att u mmarkata Dokument ittra 'A'. L-art tikkonfina mill-grigal ma' sqaq privat li jizbokka fi triq pubblika li taghti ghaz-Zejtun, u mit-tramuntana u mill-punent ma' beni ta' terzi mhux maghrufa, libera u franka mill-hlas ta' cnus u pizijiet bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha, u hekk kif attwalment imqabbla lil certu Grazio". Din il-proprjetà se tissejjah minn issa 'l quddiem bhala "l-Immobbli*".

Kif indikat fuq l-att precitat, l-Immobbli ippervjena ghand il-vendituri hemmhekk indikati permezz ta' kuntratt iehor ippubblikat min-Nutar Pubbliku Peter Carbonaro fit-12 ta' Jannar, 1995. Min-naha taghhom, il-vendituri fuq l-att tat-12 ta' Jannar, 1995, kienu akkwistaw l-Immobbli permezz ta' successjoni.

Jirrizulta illi l-vendituri ahwa Magri wirtu l-Immobbli minghand ommhom Esther Magri, xebba Preca, li min-naha taghha wirtet dan in-nofs indiviz kollu minghand hutha u ommha, li min-naha taghha akkwistaw l-istess jeddijiet minghand Raffaele Preca, li kien gie assenjat dan in-nofs indiviz bis-sahha ta' kuntratt ta' divizjoni pubblikat min-Nutar Pubbliku Antonio Micallef fis-6 ta' Gunju, 1896. Din id-divizjoni kienet konsegwenzjali ghall-eredità tal-mejjet Giorgio Preca (missier Raffaele) li min-naha tieghu akkwista dan l-istess nofs indiviz (fost beni ohra) permezz ta' sensiela ta' kuntratti lkoll fl-atti tan-Nutar Giorgio Preca, u cioè dawk datati 7 ta' Marzu, 1879; 30 ta' Marzu, 1879; 30 t'April, 1879; 1 ta' Dicembru, 1879 u 6 ta' Gunju, 1880.

Sussegwentement ghal dan l-akkwist, is-socjetajiet esponenti, permezz ta' kuntratt iehor pubblikat min-Nutar Mary Grech Pace fil-25 ta' Frar, 2010, akkwistaw minghand il-vendituri hemmhekk indikati bostha ishma indivizi, fl-Immobbli, li lkoll flimkien u kumplessivament jammontaw ghas-sehem indiviz ta' $^{299}/_{1890}$.

Wara t-trasferimenti suesposti ghalhekk, is-socjetajiet esponenti saru sidien ta' l-Immobbli f'sehem totali ta' elf mitejn erbgha u erbghin minn elf tmien mija u disghin ($^{1244}/_{1890}$) *pro indiviso*.

Is-socjetajiet esponenti ma jafux b'certezza min huma llum is-sidien tal-ishma indivizi rimanenti fil-proprjetà immobbli fuq deskritta.

Mill-provenjenza tal-proprjetà immobbli in kwistjoni, kif indikata fl-imsemmija u precitati atti notarili, jirrizulta li l-istess immobbli ma baqax jappartjeni lill-proprjetarju wiehed u giet fi stat ta' komunjoni ta' proprjetà aktar minn 150 sena ilu.

Is-socjetajiet esponenti kkonkludew weghda ta' bejgh u xiri ma' Alexander Cutajar, u dan fit-13 ta' Novembru, 2019. Fl-iskrittura privata relattiva, gie konvenut il-prezz ta' €320,000 ghall-bejgh tal-intier tal-proprjetà immobbli in kwistjoni.

L-imsemmija weghda ta' bejgh u xiri giet maghmula tiddependi mill-ezitu tal-prezenti azzjoni, u hija wkoll soggetta ghall-pattijiet u l-kondizzjonijiet hemmhekk stipulati.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza lis-socjetajiet esponenti jipprocedu bil-bejgh tas-sehem intier tal-porzjoni diviza t'art fil-limiti ta' Marsascala u z-Zejtun, inkluz il-kmamar li jinsabu fiha, maghrufa bhala "Ta' Dubdieba", tal-kejl ta' cirka hamest elef disa' mija u dsatax punt sebgha tlieta metri kwadri (5,919.73 m.k.), ekwivalenti ghal circa hames tomniet, mondello u sitt kejliet ghal intier, u liema art tikkonfina mill-grigal ma' sqaq privat li jizbokka fi triq pubblika li taghti ghaz-Zejtun, u mill-punent ma' beni tal-aventi causa ta' Luigi Gravina u mill-lbic ma' beni tal-familja Desira jew

aventi kawza minnhom lil Alexander Cutajar, u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura privata fuq citata jew versu dawk il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li lilha jkunu jidhrulha aktar opportuni ai termini tal-artikolu 495A(7) tal-Kodici Civili.

2. Tahtar lin-Nutar Pubbliku Claire Camilleri, jew kwalsiasi Nutar Pubbliku iehor, sabiex tippubblika l-att relattiv ta' kompravendita, u tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess.

3. Tahtar kuraturi deputati sabiex jidhru ghal kwalsiasi eventwali kontumaci fuq dak l-att ta' komprovendita.

u dan previa kull provvediment iehor opportun.

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat Dottor Josette Sultana u tal-Prokuratur Legali Doreen Aquilina maħtura bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lis-sidien mhux magħrufa tal-ishma ta' 646/1890 indiviżi tal-porzjon diviża ta' art fil-limiti ta' Marsascala u ż-Żejtun, inkluż il-kmamar li jinsabu fihom magħrufa bħala "Ta Dubdieba" tal-kejl ta' ċirka 5919.73 metri kwadri, liema art tikkonfina mill-grigal ma' sqaq privat li jiżbokka fi triq pubblika li tagħti għaż-Żejtun u mill-punent mal-beni tal-aventi causa ta' Luigi Gravina u mil-lbiċ mal-beni tal-familja Desira jew aventi kawża minnhom li permezz tagħha eċċepew illi:

Dn ir-risposta qeghda ssir fil-konfront tar-rikors guramentat fl-ismijiet premessi. F'dan l-istadju, l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk qeghdin jirrizervaw id-dritt li jipprezentaw risposta ulterjuri motivata f'kaz li jigu edotti mill-fatti fi stadju ulterjuri tal-proceduri jekk ikun il-kaz.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Mario Axisa, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tat-3 ta' Diċembru 2020 sabiex jirrelata dwar il-valur tal-proprjetà mertu tal-kawża.

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 jew ma jkunux magħrufa.

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. 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 ġie mtenni wkoll illi:

> *"L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta 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 m'huwiex 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 r-

rikorrenti jissodisfaw il-kundizzjonijiet kollha li timponi l-liġi. Ir-rikorrenti ffirmaw konvenju għall-bejgħ tal-proprjetà mertu tal-kawża għall-prezz ta' €320,000. Filwaqt illi huwa minnu li skont l-istima tal-perit tekniku din l-art fil-fatt tiswa €375,000, tenut kont tal-fatt illi kull stima fiha element ta' soġġettività u kif ukoll illi fl-aħħar mill-aħħar id-differenza trid tinqasam bejn diversi sidien, ma jistax jingħad illi xi komproprjetarju ser ikun gravament ippreġudikat.

Il-Qorti qieset ukoll 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-komproprjetarji l-oħra.

In oltre, ir-rikorrenti ġabu prova sodisfaċjenti dwar il-provenjenza tal-proprjetà, għalkemm dan ma kienx strettament neċessarju sabiex tirnexxi din il-kawża għaliex kif sewwa qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ 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 kienitx 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, ir-rikorrenti ppreżentaw prospett tas-sehem ta' kull waħda minnhom fil-proprjetà u dikjarazzjoni li qegħdin jaqblu mal-bejgħ, filwaqt illi Joseph Grixti għas-soċjetà rikorrenti Two J's Company Limited iddikjara bil-ġurament tiegħu li huma ma jafux fiċ-ċert min huma l-komproprjetarji tal-ishma indiviżi rimanenti tal-art *de quo*.

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

1. Tilqa' l-ewwel talba;

2. Għal finijiet tat-tieni talba, taħtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Claire Camilleri sabiex tippubblika l-att relattiv li għandu jsir fi żmien tletin jum mil-lum u taħtar lill-Avukat Dottor Josette Grech biex tidher fuq l-att għall-eventwali kontumaċi;

3. Tordna li s-sehem spettanti lis-sidien mhux magħrufa 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 lis-sidien mhux magħrufa kif ukoll dak maħtur illum għall-kontumaċi, jitħallsu mill-partijiet kulħadd skont sehemu fil-proprjetà *de quo*.

IMHALLEF

DEP/REG