MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Mejju, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 59/2021 LM

Andrew Grech (K.I. 43439G)

vs.

L-Avukat tal-Istat;

u għal kull interess li jista' jkollhom: Peter Paul Grech (K.I. 67546G) f'ismu proprju u f'isem Rita Saliba (Passaport Awstraljan N7940564) u Joan Attard (K.I. 13741G) u Carmen Pisani (Passaport Amerikan 465350728); Saviour Grech (K.I. 38948G); Tonio Grech (K.I. 8463G), u b'digriet tal-14 ta' Settembru, 2021 l-atti ġew trasfużi f'isem Rita Maria Porto (K.I. 396858M), Mary Elizabeth Farrugia (K.I. 436259M) u Silvana Grech (K.I. 449170M) wara li ġie nieqes Tonio Grech; Silvana Grech (K.I. 449170M); Elizabeth Farrugia (K.I. 436259M); Rita Mary Porto (K.I. 396858M) u Maria Galea (K.I. 66831G)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-8 ta' Frar, 2021 mir-rikorrent **Andrew Grech (K.I. 43439G)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'] fejn issottometta dan li ġej:

Illi l-esponenti huwa proprjetarju ta' ottava parti indiviża tal-fond bin-numri uffiċjali sbatax (17) u tmintax (18) fi Triq Grunju, Nadur, Għawdex, tal-porzjon art ta' ċirka mija u erba' metri kwadri (104m.k.) fi Triq il-Mitħna l-Qadima, Nadur, Għawdex, kantuniera ma' Triq Sant'Indrija, Nadur, Għawdex u tal-għalqa magħrufa bħala 'il-Ġnien' fil-kuntrada magħrufa bħala "Ta' Patrik" b'aċċess minn Triq iż-Żernieq, Nadur, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka tliet mija u disgħa u tmenin metru kwadru (389m.k.);

Illi fil-preżent hemm kawża pendenti fl-ismijiet Peter Paul Grech vs Andrew Grech (Rik. Ġur. 15/2020BS) ai termini tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili fejn fiha l-atturi hawn konvenuti inter alia qed jitolbu lil dik l-Onorabbli Qorti sabiex tiddikjara illi l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti għat-trasferiment ta' sehem ir-rikorrenti fil-proprjetajiet surriferiti mertu ta' dan ir-rikors huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-kwota spettanti lill-esponenti minn dawn l-istess proprjetajiet, ċioe ottava parti indiviża, prevja, okkorrendo, li l-fondi jiġu stmati minn perit arkitett u inġinier ċivili.

Illi l-esponenti jixtieq li jixtri huwa stess il-proprjetajiet fuq indikati.

Illi l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili huwa wieħed leżiv fid-drittijiet fundamentali tal-esponenti, senjatament dawk sanċiti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dana peress li qed iċċaħħad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu stante li l-istess esponenti qed jiġi sfurzat ibiegħ proprjetà lil terzi meta hekk kif indikat fir-risposta ġuramentata tiegħu huwa jixtieq jakkwista l-proprjetà mertu tal-kawża fuq imsemmija huwa stess bil-prezz indikat mill-atturi.

Illi l-leġislatur naqas li jindirizza sitwazzjoni bħal dik odjerna, fejn komproprjetarju jkun irid jixtri l-proprjetà huwa stess. Fil-preżent il-leġislazzjoni de quo tagħti l-poter lill-maġġoranza sabiex dawn jisfurzaw il-bejgħ ta' proprjetà lil terzi anke meta din tkun tixtieq tinxtara mill-minoranza.

Illi l-unika mod kif wieħed jista' jiġi privat minn ħwejġu huwa fi kwalunkwe każ kontra kumpens xieraq iżda ukoll u aktar fundamentali: fl-interess pubbliku li mhuwiex il-każ kontemplat mill-artikolu 495A.

Illi f'dan il-kuntest l-artikolu 495A huwa wieħed sproporzjonat u ma jilħaqx l-għan pubbliku u dan peress li l-unika interess tal-maġġoranza huwa dak li jillikwidaw il-proprjetà tagħhom. Dan l-għan jista' jintlaħaq xorta waħda billi sehemhom jinxtara mill-esponenti. Fid-dawl ta' dan ma teżisti ebda ħtieġa sabiex l-esponenti jiġi sfurzat ibiegħ sehmu lil terzi.

Għaldaqstant in vista tas-suespost l-esponenti umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobHa tiddeċiedi illi l-artikolu 495A in kwantu li jisforza lill-esponenti ibiegħ il-proprjetà de quo meta huwa stess jixtieq jixtri din l-istess proprjetà huwa

leżiv fid-drittijiet fundamentali tiegħu senjatament dawk sanċiti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] li ġiet ippreżentata fil-11 ta' Marzu, 2021, li biha eċċepixxa:

Illi r-rikorrent qiegħed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi illi l-artiklu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jilledi d-drittijiet fundamentali tiegħu, u ċioe dawk sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, stante li allegatament, u abbażi tal-istess artikolu 495A, qiegħed jiġi sfurzat ibiegħ proprjetà li fiha għandu sehem u li jixtieq jixtri hu stess:

1. ***Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:***
2. *Illi <u>in linea preliminari</u> r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq is-sehem indiviż tiegħu mill-proprjetà in kwistjoni;*
3. *Illi <u>in linea preliminari</u> l-esponent jeċċepixxi n-nuqqas tal-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern ma jeżisti l-ebda teħid forzuż ta' proprjetà. Di più u mingħajr l-ebda preġudizzju, fattwalment ir-rikorrent għadu s-sid tal-istess sehem indiviż;*
4. *<u>Subordinament</u> u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-<u>mertu</u>, l-esponent joppponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promutur u jirrileva illi ma seħħ u anqas qiegħed iseħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
5. *Illi r-rikorrent jagħmel allegazzjoni skorretta meta jgħid li l-operat tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jledi d-drittijiet fundamentali tiegħu stante illi ma jtihx dritt li jakkwista l-proprjetà in kwistjoni u meta jgħid illi l-leġislatur* "naqas li jindirizza sitwazzjoni bħal dik odjerna" *u* ***dan għaliex*** *il-qafas leġislattiv tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta bl-ebda mod ma jostakola lil xi wieħed mis-sidien milli jagħmel offerta sabiex jixtri l-kumplament ta' proprjetà li fiha hu għandu sehem.* ***Se mai huma imbagħad il-komproprjetarji l-oħra li jridu jaċċettaw l-offerta magħmula;***

6. ***In oltre, mhux talli*** *huwa biss wara li jgħaddu ċertu ammont ta' snin li l-maġġoranza tal-komproprjetarji jkunu jistgħu jaċċessaw il-mekkaniżmu tal-artikolu 495A, talli ai termini tal-artikolu 495A (6) il-Qorti tevalwa s-sitwazzjoni u l-interessi tal-komproprjetarji dissidenti: "*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 tal-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dan il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (ara wkoll Josephine Grech pro et noe vs. George Joseph Parnis deċiża 06/02/17 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili *fejn il-Qorti qieset l-interess tal-komproprjetarju dissidenti sabiex jixtri l-proprjetà hu stess);*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti ssib illi japplika l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha ssib l-ebda ksur ta' xi dritt fundamentali u dan stante illi l-kundizzjonijiet misjuba taħt l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u ċioe li: (i) ikun hemm ħlas ta' kumpens xieraq; (ii) aċċess għall-qorti indipendenti u imparzjali (iii) dritt ta' appell, huma kristallizzati fl-artikolu 495A stess tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost e in ogni caso, fl-ipoteżi li l-bejgħ jiġi ordnat mill-Qorti t'Għawdex u s-sentenza tgħaddi f'ġudikat, konsegwentement japplika l-artikolu 37(2)(h) tal-Kostituzzjoni;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u b'referenza lejn l-allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

10. *Illi l-introduzzjoni tal-artikolu 495A fil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sar għall-interess pubbliku u sabiex jiġi kreat mekkaniżmu li jindirizza l-ostakoli li kellhom komproprjetarji meta jkun hemm ix-xewqa li tinbiegħ il-proprjetà u dawn ma jaslux fi ftehim. Indirettament ġiet indirizzata wkoll problema li kienet ser tiġi kreata kieku dawn il-postijiet kienu ser jibqgħu f'komunjoni sfurzata li twassal sabiex il-proprjetà tibqa' vakanti u liem proprjetajiet vakanti jħallu effetti soċjo-ekonomiċi. Għalhekk huwa ampjament ċar li l-leġislatur uża d-diskrezzjoni tiegħu b'mod raġonevoli;*

11. *Illi t-tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli, liem bażi raġonevoli teżisti u tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

12. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem,* ***qalet b'mod manifest*** *illi* ***ma jeżisti l-ebda ksur*** *tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni* ***meta l-qafas leġislattiv jirregola l-bejgħ ta' proprjetà bejn l-individwi u jagħti d-dritt ta' bejgħ*** *anke meta ma tkunx ix-xewqa ta' xi waħda mill-komproprjetarji li jsir l-istess bejgħ (vide Zrilic vs Croatia (2014), Bramelid and Malmstrom v. Sweden (1982)). Di più l-liġijiet bħall-495A huma essenzjali f'soċjetà liberali u ma jiksru l-ebda dritt fundamentali u anqas imorru kontra l-istess dritt ta' proprjetà;*
13. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost la l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u anqas l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea* ***ma jqisu l-interess sabiex persuna takkwista xi proprjetà bħala xi dritt sanċit*** *bl-istess artikoli (vide Marckx v. Belgium (1979) u X v. The Federal Republic of Germany (1979);*

Għaldaqstant, u anke fid-dawl tas-suespost, ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż."

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Peter Paul Grech (K.I. 67546G), f'ismu proprju u f'isem Rita Saliba (Passaport Awstraljan N7940564)** u **Joan Attard (K.I. 3741G)**, u **Carmen Pisani (Passaport Amerikan 465350728), Saviour Grech (K.I. 38948G), Tonio Grech (K.I. 8463G), Silvana Grech (K.I. 449170M), Elizabeth Farrugia (K.I. 436259M), Rita Mary Porto (K.I. 396858M)** u **Maria Galea (K.I. 66831G)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati komproprjetarji'], li ġiet ippreżentata fis-16 ta' Marzu, 2021, li biha eċċepew:

Illi t-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra tiegħu għas-segwenti raġunijiet:

1. *Illi r-rikors tal-attur huwa primarjament ibbażat fuq premessa żbaljata li l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 ma jservix l-interess pubbliku. Illi l-imsemmi artikolu, apparti li jilħaq l-interess tal-maġġoranza li jillikwidaw proprjetà miżmuma in komun, jindirizza wkoll l-iskop pubbliku li l-proprjetà ma titħalliex vojta b'detriment għall-ekonomija tal-pajjiż kif ukoll l-għanijiet l-oħra li l-ġustizzja trid tilħaq inkluż li l-kawżi jinqatgħu fi żmien*

raġonevoli u d-dritt ta' kull ċittadin li jkollu aċċess għall-ġustizzja u rimedji effettivi. Id-drittijiet vantati mill-attur iridu għalhekk jiġu bilanċjati ma' dan l-interess pubbliku.

2. *Illi skont l-insenjament tal-Qrati Maltin, l-Artikolu 495A jikkontempla biss li jsir il-bejgħ tal-proprjetà komuni u mhux biex komproprjetarju jikseb l-ishma tal-komproprjetarji l-oħra (ara fost l-oħrajn Busy Bee Estates Limited vs Anthony sive Tony Formosa et; Qorti tal-Appell 25 ta' Novembru 2011) u dana sabiex jiġi evitat kull abbuż. Dan għandu jgħodd ukoll għall-minoranza inkella jista' jiġi mminat l-iskop għal tali proċedura, anke billi jkompli jnaqqas drastikament l-opportunità ta' xerrejja prospettivi interessati f'akkwist ta' proprjetà f'ċirkostanzi simili, fejn mhux biss trid tintalab l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex ikun jista' jiġi konkluż il-bejgħ, iżda li kif qed jippretendi l-attur, li l-bejgħ ikun ukoll soġġett għad-dritt ta' preferenza favur komproprjetarju dissidenti.*

3. *Illi l-fatt li l-artikolu 495A ma jikkontemplax sitwazzjoni fejn il-minoranza tkun tixtieq tixtri l-proprjetà minflok ma din tinbiegħ lil terzi mhuwiex fih innifsu leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-attur stante li d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tal-attur ma jestendix ukoll għad-dritt li huwa jakkwista sehem il-komproprjetarji l-oħra kif qed jippretendi l-attur. Id-dritt tiegħu huwa li jirċeivi kumpens xieraq ta' sehmu kif del resto jikkontempla l-imsemmi artikolu 495A tal-Kap. 16.*

4. *Illi għalkemm l-artikolu 495A tal-Kap. 16 jikkontempla l-bejgħ ta' sehem l-attur mill-proprjetajiet miżmuma in komun mingħajr il-kunsens tiegħu, l-istess artikolu jissodisfa r-rekwiżiti kollha stipulati taħt l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, kif ukoll jipprovdi biżżejjed salvagwardji sabiex jitħarsu l-jeddijiet tal-attur bħala komproprjetarji dissidenti liema salvagwardji jissodisfaw dak il-grad ta' proporzjonalità li huwa meħtieġ fi proċedura simili sabiex jitħarsu d-drittijiet fundamentali tal-attur taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-attur mhu ser isofri ebda oneru partikolarment peżanti u eżorbitanti li jista' jikkostitwixxi leżjoni għad-drittijiet fundamentali tiegħu bil-fatt li l-proprjetajiet ser jinbiegħu lil terzi ai termini tal-artikolu 495A, u dana in vista tal-fatt li tali bejgħ jista' jsir biss jekk il-Qorti kompetenti tkun sodisfatta li l-komproprjetarju dissidenti mhux ser ikun gravament preġudikat, inkluż li jiġi assigurat li tali komproprjetarju jirċievi valur reali u ġust ta' sehmu mill-proprjetà;*

5. *Illi l-esponenti jirrilevaw ukoll li l-istess attur kellu kull opportunità sabiex, jekk xtaq, jagħmel offerta għall-akkwist tal-proprjetajiet in komuni, u fil-fatt meta ġie notifikat permezz ta' ittra uffiċjali tal-1 ta' Novembru, 2019 (annessa u mmarkata Dok. A) li l-esponenti kienu sabu xerrejja għall-proprjetajiet in kwistjoni bil-prezz indikat, l-istess attur mhux talli ma indikax xi xewqa li jixtri l-proprjetajiet hu, minflok jinbiegħu lil terzi, iżda permezz ta' ittra uffiċjali tat-13 ta' Novembru, 2019 (annessa u mmarkata Dok. B) l-istess attur kien iddikjara li kien lest jersaq għall-istess konvenji ta' bejgħ lil terzi purché jsiru l-ekwiparazzjonijiet skont il-liġi.*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma jistgħux jitqiesu b'ebda mod responsabbli għal-lanjanzi kostituzzjonali tal-attur u m'għandhom ibatu ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri.*
7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta' Ottubru, 2021, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jressqu n-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrent ippreżenta l-*affidavit* tiegħu[1], fejn spjega li aktar minn għaxar snin qabel, il-partijiet kienu ltaqgħu sabiex isibu soluzzjoni bejniethom wara li kienu ilhom żmien iżommu proprjetà in komunjoni bejniethom. Qal li dak iż-żmien huwa kien għamilha ċara li l-proprjetà in kwistjoni xtaq jixtriha hu, u għalhekk kien issuġġerixxa li din il-proprjetà l-ewwel tiġi offruta għall-bejgħ lill-membri tal-familja. Qal ukoll li l-partijiet l-oħra ma qablux ma' din il-proposta tiegħu, tant hu hekk li huwa kellu joħroġ mil-laqgħa. Ir-rikorrent spjega li fit-18 ta' Jannar, 2019, huwa rċieva ittra mingħand l-intimati fejn infurmawh li ma xtaqux jibqgħu jżommu l-proprjetà in komuni bejniethom, u għalhekk indikaw li xtaqu li din tinbiegħ kollha kemm hi. Qal li fir-risposta tiegħu għal din l-ittra, huwa kien wieġeb li kien jaqbel mal-bejgħ tal-proprjetà sakemm ikun hemm ekwiparazzjoni, u l-membri tal-familja

[1] *A fol.* 15 tal-proċess.

jingħataw il-jedd tal-ewwel preferenza sabiex ikunu jistgħu jixtru din il-proprjetà. Ir-rikorrent qal li il-prezz tal-bejgħ huwa l-prezz li huwa lest li jixtri l-proprjetà kollha bih, u għalhekk irrifjuta li jiffirma l-kuntratti, u qal li dawn imorru kontra t-talba oriġinali tiegħu. Qal ukoll li huwa qatt ma ġie kkonsultat jew infurmat dwar il-potenzjal ta' bejgħ permezz tal-konvenji li saru fir-rigward ta' dawn il-proprjetajiet, u lanqas bil-prezz li kienu ser jinbiegħu bih, lil min kienu ser jinbiegħu, u jekk xtaqx li jakkwistahom hu bil-prezz mitlub lil terzi. Qal li l-proposti tiegħu huma ġusti, u m'huma ta' detriment għal ħadd minn ħutu, għaliex dawn ser jirċievu l-istess introjtu minn dan il-bejgħ daqslikieku l-proprjetà nbiegħet lil terzi. Ir-rikorrent tenna l-ħsieb tiegħu li jakkwista din il-proprjetà hu, u qal li fil-fehma tiegħu ma jkunx ġust li huwa jiġi sfurzat ibiegħ sehmu minn din il-proprjetà lil terzi.

5. Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tal-ittra tat-18 ta' Jannar, 2019 mibgħuta lilu minn Peter u Sam Grech, li infurmawh li l-werrieta ta' Pawla Grech ma xtaqux jibqgħu fi stat ta' komunjoni, u li kienu qegħdin jesploraw il-possibilità li l-assi mill-wirt ta' ommhom jinbiegħu sabiex kull werriet ikun jista' jingħata sehmu mir-rikavat.[2] Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tal-ittra tal-24 ta' Jannar, 2019 mibgħuta minnu lill-intimati, fejn huwa ċċara l-pożizzjoni tiegħu, wara li xi snin qabel kien ippropona li l-proprjetà mill-wirt ta' omm il-partijiet tiġi l-ewwel offruta għall-bejgħ lill-membri tal-familja, li għandhom jingħataw id-dritt tal-ewwel preferenza fuq terzi. Ir-rikorrent ippropona wkoll li ladarba jintlaħaq dan il-ftehim, isiru l-ekwiparazzjonijiet neċessarji minħabba li kien hemm uħud mill-eredi li ħadu xi proprjetajiet mill-assi ereditarji.[3] Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tar-rikors fl-ismijiet **Peter Paul Grech et *vs.***

[2] *A fol.* 16 tal-proċess.
[3] *A fol.* 17 tal-proċess.

Andrew Grech (rikors numru 15/2020BS)[4], b'għadd ta' dokumenti annessi miegħu, fosthom kopja tat-testment *unica charta* tad-29 ta' Marzu, 1975, li kien sar mill-ġenituri tal-partijiet[5], kopja tat-testment *unica charta* tas-27 ta' Ottubru, 1978[6], kopja tat-testment ta' Paola Grech tas-27 ta' Lulju, 1989[7], kopja tal-valutazzjoni tal-proprjetà numru 17 u 18, Triq Grunju, in-Nadur[8], kopja tal-valutazzjoni tal-porzjon art fi Triq il-Mitħna l-Qadima, in-Nadur, Għawdex[9], kopja tal-valutazzjoni tal-għalqa magħrufa bħala 'Il-Ġnien', fil-kontrada magħrufa bħala 'Ta' Patrik', b'aċċess minn Triq iż-Żernieq, in-Nadur, Għawdex[10], kopja tal-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2019[11], kopja tal-konvenju tat-30 ta' Novembru, 2019 dwar il-porzjon art fi Triq il-Mitħna l-Qadima, in-Nadur, Għawdex[12], kopja tal-konvenju tat-30 ta' Novembru, 2019 fir-rigward tal-għalqa magħrufa bħala 'Il-Ġnien', fil-kontrada magħrufa bħala 'Ta' Patrik' b'aċċess minn Triq iż-Żernieq, in-Nadur, Għawdex, kopja tal-ittra uffiċjali tal-1 ta' Novembru, 2019, u kopja ta' prospett *ai termini* tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. L-intimati ppreżentaw kopja tal-ittra uffiċjali li ntbagħtet minnhom lir-rikorrent fl-1 ta' Novembru, 2019, li permezz tagħha huma infurmawh li kienu sabu l-bejgħ tal-proprjetajiet indikati minnu fir-rikors odjern, bil-prezz ta' €135,000 fir-rigward tal-fond numru 17 u 18, Triq Grunju, in-Nadur; bil-prezz ta' €114,000 fir-rigward tal-porzjon art fi Triq il-Mitħna l-Qadima, Nadur, Għawdex, bil-prezz ta' €300,000 fir-rigward tal-porzjon art fi Triq l-Emigranti,

[4] *A fol.* 18 tal-proċess.
[5] *A fol.* 21 tal-proċess.
[6] *A fol.* 24 tal-proċess.
[7] *A fol.* 25 tal-proċess.
[8] *A fol.* 26 tal-proċess.
[9] *A fol.* 27 tal-proċess.
[10] *A fol.* 29 tal-proċess.
[11] *A fol.* 30 tal-proċess.
[12] *A fol.* 34 tal-proċess.

in-Nadur, u bil-prezz ta' €5,500 għall-għalqa fit-territorju 'Ta' Patrik'.[13] Ippreżentaw ukoll kopja tar-risposta tar-rikorrent għal din l-ittra, mibgħuta lilhom fit-13 ta' Novembru, 2019, li permezz tagħha r-rikorrent informa lill-intimati li huwa kien dispost li jersaq għall-konvenji ta' bejgħ rispettivi sakemm isiru l-ekwiparazzjonijiet skont il-liġi.[14]

7. L-intimata **Elizabeth Farrugia**, fl-*affidavit* tagħha[15] qalet li hi u ħutha, identifikati bħala Tonio Grech, Silvana Grech u Rita Porto, huma l-werrieta tas-sehem ta' missierhom Giuseppi Grech, mill-wirt tal-ġenituri tiegħu, flimkien ma' ħut missierhom, sebgħa b'kollox. Qalet li n-nanniet tagħha kienu ilhom mejtin aktar minn tletin sena, u l-wirt tan-nanna baqa' ma nqasamx bejn l-eredi. Qalet ukoll li z-zijiet tagħha huma lkoll avvanzati fl-età, b'uħud minnhom jgħixu barra minn Malta, u qalet li madwar sentejn qabel, kienu ġew xi zijiet mill-Awstralja u ltaqgħu mal-kumplament tal-familja u ddiskutew b'liema mod seta' jintlaħaq ftehim dwar il-proprjetà miżmuma in komun. Qalet ukoll li ħut missierha kienu kollha preżenti għal din il-laqgħa, ħlief għar-rikorrent. Qalet li qabel il-laqgħa kien sar kuntatt ma' iben ir-rikorrent, li kien ikkonferma li kien ser jattendi, iżda dakinhar tal-laqgħa kien bagħat jinforma lill-intimati li ma setax jattendi. Ix-xhud qalet li iben ir-rikorrent kien tkellem magħha eżatt qabel kellha tibda din il-laqgħa, u kien infurmaha li missierha u missieru kellhom jieħdu sehem akbar mill-wirt tal-ġenituri tagħhom għaliex ma kienu ħadu ebda proprjetà oħra mill-wirt ta' missierhom. Ix-xhud qalet li dak il-ħin hija wieġbet li f'każ li dak li qiegħed jiġi allegat huwa minnu, ir-rikorrent kien messu kkontesta l-wirt ta' missieru meta ġie nieqes il-missier, u f'kull każ, kwalunkwe ftehim verbali li seta' kien hemm bejn ir-rikorrent u missierha, spiċċa hekk kif

[13] *A fol.* 193 tal-proċess.
[14] *A fol.* 196 tal-proċess.
[15] *A fol.* 204 tal-proċess.

miet missierha, fl-2010. Qalet ukoll li hi u ħutha lkoll jaqblu li l-proprjetajiet tal-wirt għandhom jiġu stmati u mibjugħa u r-rikavat mill-bejgħ jinqasam bejn kulħadd ugwalment. Ix-xhud qalet li hija infurmat lil iben ir-rikorrent li kienet ser iżżommu aġġornat b'dak li jiġi deċiż, għalkemm dan kien qalilha li missieru ma kienx sejjer ikun kuntent b'dak li kienet qiegħda tipproponi hi. Qalet ukoll li l-aħwa preżenti għal-laqgħa, lkoll qablu li huma kellhom jipproċedu sabiex dawn il-proprjetajiet jinbiegħu, u meta raw li r-rikorrent ma kienx dispost li jikkoopera, kienu bagħtulu ittra uffiċjali. Qalet li għal din l-ittra r-rikorrent kien wieġeb li huwa kien qiegħed jaqbel mal-bejgħ, għalkemm talab li l-familjari jkollhom dritt ta' l-ewwel preferenza. Qalet ukoll li huma wieġbu għal din l-ittra tar-rikorrent billi infurmawh li ma kellhom l-ebda oġġezzjoni li membri tal-familja jkollhom il-jedd tal-ewwel preferenza li jixtru fuq terzi, sakemm il-prezz jibqa' l-istess. Ix-xhud qalet ukoll li r-rikorrent naqas milli jwieġeb għal din l-ittra. Kompliet tgħid li kien għalhekk li huma bdew ifittxu l-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet, u meta waslu biex jagħmlu l-konvenji, kienu ħadu ħsieb jibagħtu ittra uffiċjali lir-rikorrent sabiex jinfurmawh li kienu sabu l-bejgħ tal-proprjetajiet. Qalet li għal din l-ittra uffiċjali, ir-rikorrent irrisponda li kien qiegħed jaqbel mal-bejgħ sakemm isiru l-ekwiparazzjonijiet li kien qiegħed jippretendi. Ix-xhud qalet li huma kienu talbuh jissostanzja din il-pretensjoni tiegħu diversi drabi, iżda baqgħu ma rċevewx risposta għal din l-ittra. Ix-xhud qalet li dawn il-proprjetajiet ilhom abbandunati snin twal, u kien ir-rikorrent li żamm lill-partijiet l-oħra milli jikkonkludu darba għal dejjem il-bejgħ u l-kwistjonijiet ta' bejniethom. Qalet ukoll li meta wara ħafna snin kienu ddeċidew li jieħdu azzjoni, għamlu ħafna żmien jistennew lir-rikorrent jieħu pożizzjoni qabel resqu fuq konvenji ma' terzi għall-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet. Qalet li minkejja li huma pproċedew skont il-liġi u anki fetħu kawża sabiex il-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetà, huma qegħdin jiġu ostakolati mir-rikorrent li

qiegħed jilmenta li l-liġi ma ttihx dritt jixtri, meta huwa kien ingħata l-opportunità li jagħmel dan diversi drabi.

8. L-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta kopja ta' artikolu bl-isem '*An Assessment of the Maltese Housing Market*', li jiffurma parti mill-*Annual Report* tal-2016 maħruġ mill-Bank Ċentrali ta' Malta[16], kif ukoll kopja ta' *policy note* bl-isem '*An Assessment of the Maltese Housing Market'* ippubblikata f'Settembru tal-2016 mill-Bank Ċentrali ta' Malta wkoll.[17]

Konsiderazzjonijiet legali

9. Ir-rikorrent istitwixxa l-proċeduri odjerni għaliex fil-fehma tiegħu l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tiegħu, stante li qiegħed 'jisfurzah' ibiegħ proprjetà lil terzi, meta r-rikorrent huwa dispost li jakkwista hu din il-proprjetà provenjenti mill-eredità tal-ġenituri tal-partijiet. Fil-fehma tar-rikorrent, l-applikazzjoni tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili hija leżiva tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrent spjega li l-partijiet huma komproprjetarji ta' għadd ta' proprjetajiet immobbli, provenjenti mill-wirt tal-ġenituri tagħhom, u ilhom fi stat ta' komproprjetà għal diversi snin. Jirriżulta li tul is-snin il-partijiet tkellmu bil-ħsieb li dawn il-proprjetajiet jinbiegħu sabiex ir-rikavat tal-bejgħ ikun jista' jinqasam bejn l-aħwa, u r-rikorrent jgħid li huwa dejjem wera ruħhu dispost li dawn il-proprjetajiet jixtrihom hu, bil-premessa li huwa jħallas l-istess prezz li kienu ser iħallsu terzi. Madanakollu, jirriżulta li minkejja li l-intimati interpellaw lir-rikorrent diversi drabi sabiex jagħmel l-offerta tiegħu, r-rikorrent naqas li jagħmel dan. Kien

[16] *A fol.* 216 tal-proċess.
[17] *A fol.* 227 tal-proċess.

għalhekk li l-intimati fetħu proċeduri quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) *ai termini* tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili bl-iskop li l-Qorti tordna l-bejgħ tal-imsemmija proprjetajiet, jekk tkun sodisfatta li l-komproprjetarju dissidenti ma jkunx sejjer jiġi preġudikat b'mod gravi bil-bejgħ propost. Il-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-preżent jinsabu weqfin sakemm ikun hemm eżitu għall-proċeduri odjerni, fejn ir-rikorrent qiegħed jgħid li t-tħaddim tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili qiegħed jisfurzah ibiegħ proprjetà tiegħu lil terzi, u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

10. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda minn din il-Qorti. Fl-ewwel lok, l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrent għandu jipprova t-titolu tiegħu tal-imsemmija proprjetajiet. In vista ta' dak li jirriżulta mill-provi, din il-Qorti tinsab sodisfatta bit-titolu tar-rikorrent, stante li huwa werriet ta' ottava (1/8) parti indiviża tal-imsemmija proprjetajiet, flimkien mal-partijiet l-oħra fil-kawża. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplikawx għaċ-ċirkostanzi odjerni, stante li hawn non si tratta ta' teħid forzuż tal-proprjetà, u r-rikorrent għadu sid tas-sehem indiviż tiegħu. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent huwa żbaljat meta jgħid li l-leġislatur naqas milli jindirizza sitwazzjoni bħal dik odjerna, jiġifieri fejn wieħed mill-komproprjetarji jkun irid jagħmel offerta sabiex jakkwista proprjetà miżmuma f'komunjoni, u dan għaliex l-imsemmija disposizzjoni tal-liġi imkien ma tostakola lil xi wieħed mis-sidien milli jagħmel offerta sabiex jakkwista hu l-proprjetà li jkollu sehem fiha. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-istess artikolu 495A tal-Kap. 16 fih salvagwardji fis-sens li dan mhux talli jipprovdi

għal sitwazzjoni fejn il-bejgħ jkun jista' jiġi ordnat mill-Qorti biss wara li l-proprjetà tkun ilha miżmuma in komun għal numru ta' snin, talli jipprovdi wkoll għal mekkaniżmu li jħares l-interessi tal-komproprjetarju dissidenti. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li anki f'każ li din il-Qorti ssib li għal din is-sitwazzjoni japplika l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-Qorti m'għandhiex issib li hemm ksur ta' xi jedd fundamentali għaliex l-elementi li jsawru ksur tal-jedd fundamentali protett b'dak l-artikolu tal-liġi, ma jeżistux. L-intimat Avukat tal-Istat jkompli jgħid li fi kwalunkwe każ, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex dawk il-ħtiġijiet soċjali jiġu indirizzati. Spjega, li l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili ġie introdott fl-interess pubbliku, u sabiex jinħoloq mekkaniżmu li jindirizza l-ostakoli li jkollhom il-komproprjetarji meta dawn ikunu jixtiequ jbiegħu proprjetà miżmuma in komun u ma jaslux fi ftehim, u dan sar għaliex t-tħollija vakanti u fi stat ta' abbandun ta' diversi proprjetajiet, kien qiegħed iwassal għal ċerti problemi soċjo-ekonomiċi fil-pajjiż. L-intimat Avukat tal-Istat qal li anki l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet li ma m'hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'każijiet fejn il-qafas leġiżlattiv jirregola l-bejgħ ta' proprjetà bejn individwi u jagħti d-dritt ta' bejgħ meta tkun ix-xewqa tal-komproprjetarji li dan il-bejgħ isir.

11. L-intimati komproprjetarji wieġbu li r-rikorrent telaq mill-premessa żbaljata li l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili ma jservix l-interess pubbliku. Qalu li dan l-artikolu tal-liġi kien maħsub mhux biss biex iħares l-interessi tal-maġġoranza tal-komproprjetarji li jixtiequ jillikwidaw proprjetà miżmuma in komun, imma anki sabiex jindirizza l-interess pubbliku li l-proprjetà ma titħalliex vojta għaliex dan jaf ikun ta' detriment għall-ekonomija tal-pajjiż. Qalu

li d-drittijiet tar-rikorrent għalhekk iridu jiġu bbilanċjati fl-isfond tal-interess pubbliku. L-intimati eċċepew li l-artikolu 495A tal-Kap. 16 jikkontempla li jsir il-bejgħ tal-proprjetà miżmuma in komun, u mhux li komproprjetarju jikseb l-ishma tal-komproprjetarji l-oħra, u dan sabiex jiġi evitat kull abbuż. Qalu li l-fatt li l-artikolu 495A tal-Kap. 16 ma jikkontemplax sitwazzjoni fejn il-minoranza tkun tixtieq tixtri l-proprjetà minflok ma din tinbiegħ lil terzi, mhux fih innifsu leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, stante li d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà ma jestendix ukoll għad-dritt li wieħed jakkwista sehem il-komproprjetarji l-oħra kif donnu li qiegħed jippretendi r-rikorrent. Qalu li d-dritt tar-rikorrent huwa li dan jirċievi kumpens xieraq għal sehmu, kif wara kollox jikkontempla l-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalu wkoll li minkejja li l-artikolu 495A tal-Kap. 16 jikkontempla l-bejgħ ta' sehem ir-rikorrent anki mingħajr il-kunsens tiegħu, l-istess artikolu tal-liġi jissodisfa r-rekwiżiti tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u jipprovdi salvagwardji biżżejjed sabiex il-jeddijiet tar-rikorrent jiġu mħarsa, għaliex il-Qorti tordna l-bejgħ biss jekk tkun sodisfatta li l-komproprjetarju dissidenti mhux ser jiġi gravament preġudikat, inkluż billi tassigura li dan sejjer jirċievi valur reali u ġust ta' sehmu mill-proprjetà miżmuma in komun. L-intimati eċċepew ukoll li r-rikorrent kellu kull opportunità sabiex jagħmel offerta għall-akkwist tal-proprjetajiet miżmuma in komun, tant hu hekk li huwa ġie infurmat bl-offerti li saru mit-terzi, iżda huwa baqa' m'għamel l-ebda offerta bl-iskop li l-proprjetajiet in kwistjoni jixtrihom hu.

12. Il-Qorti kkonsidrat il-provi miġjuba fil-kawża, fosthom l-*affidavit* tar-rikorrent u l-*affidavit* ta' waħda mill-intimati. Jirriżulta li l-partijiet ilhom iżommu l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri in komuni bejniethom għal bosta snin, u meta finalment l-intimati, li uħud minnhom jirrisjedu barra minn

Malta, qablu li dawn il-proprjetajiet għandhom jitpoġġew għall-bejgħ, ir-rikorrent, minkejja li indika li huwa kien qiegħed jaqbel ma' dan il-bejgħ, saħaq ukoll li qabel ma dawn il-proprjetajiet jitpoġġew għall-bejgħ fis-suq, kellhom l-ewwel jiġu offruti għall-bejgħ lill-membri tal-familja. Madanakollu r-rikorrent naqas milli jagħmel offerta sabiex tiġi kkunsidrata mill-komproprjetarji l-oħra sabiex jitqies bħala xerrej prospettiv ta' dawn il-proprjetajiet. Jirriżulta wkoll li meta l-intimati sabu xerrejja prospettivi għal dawn il-proprjetajiet, u infurmaw b'dan lir-rikorrent permezz ta' ittra uffiċjali, dan naqas milli jagħmel l-offerta tiegħu, u wieġeb biss li huwa kien qiegħed jaqbel mal-bejgħ diment li ssir l-ekwiparazzjoni skont il-liġi. Kien għalhekk li l-intimati komproprjetarji fetħu proċeduri *ai termini* tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, sabiex il-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetajiet in kwistjoni lil terzi, soġġett għas-salvagwardji li jipprovdi dan l-artikolu tal-liġi. Jirriżulta wkoll mill-provi, li l-pretensjonijiet tar-rikorrent imorru oltre dak li jipprovdi l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, u aktarx li jsibu l-bidu tagħhom fil-mod kif ġew diviżi l-assi provenjenti mill-wirt tal-ġenituri tal-partijiet. F'liema każ però ir-rikorrent kellu għad-dispożizzjoni tiegħu proċeduri oħra u rimedji ordinarji oħra, li mhumiex rimedji li jistgħu jingħatawlu minn din il-Qorti.

13. L-artikolu 495A (1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li:

> "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 jkunx jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu."

14. Ir-rikorrent qiegħed jallega li t-tħaddim ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi qiegħed jisfurzah ibiegħ il-proprjetà tiegħu lil terzi, u għaldaqstant huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'] u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l-Konvenzjoni Ewropea']. L-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili huwa maħsub biex jagħti dritt lil kull komproprjetarju ta' sehem indiviż ta' xi proprjetà partikolari, il-jedd li jitlob lill-Qorti tawtorizza l-bejgħ tas-sehem tal-komproprjetarji dissidenti, meta din tkun sodisfatta li dan huwa skont ix-xewqa tal-maġġoranza tal-komproprjetarji u li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti m'huwa sejjer jiġi gravament ippreġudikat b'dak li tordna l-Qorti.

15. Il-Qrati tagħna kellhom l-opportunità jispjegaw it-tħaddim ta' dan l-artikolu partikolari tal-liġi permezz ta' diversi insenjamenti li ngħataw tul is-snin. Hekk per eżempju, fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Busy Bee Estates Limited *vs.* Anthony sive Tony Formosa et,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru, 2011, il-Qorti qalet:

> "L-Artikolu 495A ġie miżjud fil-Kodiċi Ċivili in forza tal-Att XVIII tal-2004. Dan il-provvediment jagħti l-fakoltà lill-Qorti li tawtorizza bejgħ ta' proprjetà in komuni meta 'grupp ta' komproprjetarji li jridu ibiegħu l-proprjetà u wieħed minnhom ma jridx ibiegħ kapriċċożament.' *(Onor. Carmelo Mifsud Bonnici – Laqgħa tal-11 ta' Mejju, 2004 tal-Kumitat Permanenti għall-konsiderazzjoni ta' abbozzi ta' liġi). Skont l-istess kelliemi f'dik il-laqgħa l-intenzjoni kienet biex* "B'din qed nipprovaw inkissru dak il-power of veto u qed ngħidu li trid tkun ilek ten years in common.'[18] *Fil-kuntest ta' dan il-ħsieb is-subartikolu (1) tal-Artikolu 495A jgħid hekk:*
>
> "Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn għaxar snin u ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma

[18] Wara li ngħatat din is-sentenza, kien hemm tibdil fil-liġi fis-sens li l-istat ta' komunjoni tnaqqas minn għaxar snin għal tliet snin.

jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu."

Is-subartikolu (5) tal-istess artikolu jagħti l-fakoltà lill-komproprjetarji 'dissidenti' li jopponu l-bejgħ billi 'jiddikjaraw xi jkun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.'

16. F'sentenzaoħra fl-ismijiet **l-Onorevoli Imħallef Anna Felice pro et noe et *vs.* l-Avukat Dr Mark Mifsud Cutajar et noe et**[19], il-Qorti qalet illi:

"L-artikolu 495A (5) jagħti l-fakoltà lill-komproprjetarji 'dissidenti' li jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw xi jkun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ. Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu jbiegħu u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess li, jekk il-bejgħ isir, dan ikun bl-aħjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibiegħu għax għallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibiegħu."

17. Din il-Qorti hija tal-fehma li r-riżultanzi f'din il-kawża ma jagħtux raġun lit-teżi tar-rikorrent, li qiegħed jinsisti li huwa qiegħed jiġi sfurzat ibiegħ ħwejġu lil terzi, u dan għaliex mill-provi ma jirriżultax li r-rikorrent għamel xi tentattiv serju sabiex huwa jakkwista l-proprjetajiet in kwistjoni. Kien għalhekk li l-intimati rrikorrew għall-proċedura kkontemplata taħt l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, u talbu lill-Qorti tawtorizzahom ibiegħu l-proprjetajiet miżmuma in komun, bis-salvagwardji li tipprovdi l-liġi. Ir-rikorrent, għajr għax-xewqa li esprima verbalment, m'għamel l-ebda tentattiv kredibbli sabiex jikkonvinċi lill-intimati komproprjetarji li huwa tabilħaqq kellu l-intenzjoni li jakkwista il-proprjetajiet imsemmija.

18. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

[19] PA, 25.07.2013.

"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

19. Ċertament li dak li jipprovdi l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili ma jistax jitqies li jilledi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għaliex anki jekk il-proprjetajiet in kwistjoni sejrin jitpoġġew għall-bejgħ kontra r-rieda espressa tar-rikorrent, ir-rikorrent ma jistax jilmenta li hemm 'teħid forzuż' li għalih huwa mhux ser jirċievi kumpens xieraq, jew li huwa m'għandux dritt ta' aċċess quddiem Qorti jew tribunal indipendenti sabiex iħares il-jeddijiet tiegħu fir-rigward tal-imsemmija proprjetajiet, jew li huwa mhuwiex ser ikollu jedd jappella mid-deċiżjoni li ser tingħata mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) wara li jintemmu l-proċeduri mibdija mill-intimati odjerni. Il-Qorti qieset ukoll li fil-każ odjern kien ir-rikorrent li naqas milli jagħmel offerta għall-akkwist tal-proprjetajiet in kwistjoni bi prezz li jista' jitqies li huwa reali u li jagħmel sens, u ghalhekk il-komproprjetarji l-oħra la kienu f'pożizzjoni li jaċċettaw u lanqas li jirrifjutaw l-offerta tar-rikorrent, għaliex tali offerta baqgħet ma saritx. Evidentement għalhekk ir-rikorrent ma jistax jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ir-rikorrent sejjer jingħata ħlas xieraq, konsistenti f'sehmu mir-rikavat tal-bejgħ skont id-disposizzjonijiet testamentarji mħollija mill-ġenituri tal-partijiet. Barra minnhekk il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-kawża li għandha quddiema

sejra teżamina jekk il-bejgħ propost huwiex ser jikkawża preġudizzju gravi lir-rikorrent, bħala l-komproprjetarju dissidenti.

20. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

21. Il-Qrati tagħna spiss irritjenew li l-Istat Malti jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fit-tfassil ta' liġijiet maħsuba biex iħarsu l-interess pubbliku u l-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż, kif ukoll fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawn il-ħtiġijiet soċjali. F'dan il-każ jirriżulta li l-għan tal-leġislatur kien li jindirizza l-problema pjuttost kbira li hawn fil-pajjiż minħabba proprjetà li titħalla vakanti għal snin twal, aktarx frott tal-pika bejn il-komproprjetarji, liema proprjetà għalhekk titħalla tiddeterjora u tibqa' ma tinbiegħx għal bosta snin. Kien fl-isfond ta' din ir-realtà li l-leġislatur introduċa l-artikolu 495A fil-Kodiċi Ċivili tagħna. Jirriżulta wkoll li l-bejgħ propost m'huwa ser iwassal għall-ebda telf tal-assi tar-rikorrent, għaliex is-sehem tiegħu mill-proprjetajiet in kwistjoni ser jinbidel fi flus skont il-valuri tas-suq. Lanqas ma jista' jiġi argumentat fil-każ odjern mhemmx bilanċ u proporzjon fir-rigward tal-ħarsien tal-interessi tar-rikorrent bħala l-komproprjetarju dissidenti, stante li qabel tawtorizza l-bejgħ propost mill-maġġoranza tal-komproprjetarji, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) trid tkun ċerta li l-jeddijiet tar-rikorrent bħala komproprjetarju dissidenti mhumiex ser jiġu ppreġudikati b'xi mod. F'dan ir-

rigward il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrent ma rnexxilux juri li huwa sejjer iġarrab xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba f'dan il-bejgħ, kif kien ikun il-każ li kieku, per eżempju, ir-rikorrent irnexxielu jipprova li l-prezz li bih ser jinbiegħu dawn il-proprjetajiet huwa anqas mill-prezz tas-suq. Fi kwalunke każ, l-artikolu 495A tal-Kap. 16 jipprovdi diversi salvagwardji sabiex jiġi assigurat li l-preokkupazzjoni tar-rikorrent dwar jekk il-jeddijiet tiegħu humiex ser jiġu mħarsa b'dan il-bejgħ, tiġi indirizzata b'mod xieraq.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad it-talbiet tar-rikorrent, u tiddikjara li l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili bl-ebda mod ma jista' jitqies li huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent kif imħarsa bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mir-rikorrent.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur