QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru: 3

Rikors Maħluf Numru 779/2021 NC

Mary Josephine Pulo;
Saviour Agius;
Stephen John Pulo;
Joan Agius bħala mandatarju ta' Spiridione Agius, Anthony Agius, Raymond Pulo, Georgina Pulo, George Bugeni;
Emanuel Vella;
Christine Marie Galea

vs.

Av. Dr. Leontine Calleja u P.L. Hilda Ellul Mercer nominati kuraturi deputati b'digriet ta' din il-Qorti tat-28 ta' Settembru 2021 sabiex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa ta' Salvatore Zammit

Illum 12 ta' Mejju 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tal-atturi ppreżentat fil-5 ta' Awwissu 2021 (*a fol.* 1 *et seq.*) li jgħid hekk:

"Illi din hija kawża rigwardanti korp ta' bini residenzjali, li jinstab f'Ħal Qormi, f'Saint Francis Square, ossia Pjazza San Franġisk, liema korp bini konsistenti u ġie deskritt fil-passat, bħala dar/fond bin-numru erbgħa u sebgħin (74), u liema dar/fond maż-żmien ġie anness u interkonness magħha dak li fil-passat kien ġieli ġie indikat bħala żewġ appartamenti bid-dħul minn entratura tlieta u sebgħin ittra A (73A), u uffiċċju jew kamra fil-livell terran bid-dħul indikat fil-passat bħala erbgħa u sebgħin ittra A (74A), liema korp bini illum fl-intier tiegħu għandu l-isem ta' 'San Ġorġ' u preżentement mibni f'partijiet minnhu fuq sular wieħed, f'partijiet oħra fuq żewġ sulari u f'partijiet oħra bi tlett sulari. Illi dan l-istess korp ta' bini mhux sottopost u mhux sovrappost għal ebda bini ta' terzi, u huwa mibni fuq art ta' ċirka mitejn u erbgħin (240) metri kwadri.

Illi skont ir-riċerki li saru, jirriżulta illi dan il-korp ta' bini kien appartenenti f'maġġoranza ta' ishma versu Benedetto Agius, li kien iħaddan għoxrin minn sitta u tletin ishma (20/36) u George Bugeni li jħaddan tnax minn sitta u tletin ishma (12/36), b'dan illi flimkien għandhom jħaddnu maġġoranza tal-ishma riżultati għal tnejn u tletin minn sitta u tletin ishma (32/36) ekwivalenti għal tmienja u tmenin punt disgħa u tmenin fil-mija (88.89%) tal-korp ta' bini mertu tal-kawża odjerna.

Illi jingħad illi Benedetto Agius, illum deċedut, b'dan illi mir-riċerki notarili hekk kif redatti u superviżjonati min-Nutar Dottor Cory Greenland, irriżulta illi r-rikorrenti Mary Josephine Pulo (KI. 294347M), Saviour Agius (KI. 0513842M), Stephen John Pulo (KI. 0684918L), Spiridione Agius, bin-numru tal-Passaport Awstraljan PA1020447, Anthony Agius, bin-numru tal-Passaport Awstraljan N5137388, Raymond Pulo, bin-numru tal-Passaport Awstraljan N1238805 u Georgina Pulo, bin-numru tal-Passaport Awstraljan N5479855 daħlu fil-vesti suċċessorja tad-defunt Benedetto Agius u saru għalhekk bejniethom propjetarji tal-għoxrin minn sitta u tletin ishma (20/36) rigwardanti l-korp ta' bini sopra ċitat – u huwa propju għalhekk illi huma qua rikorrenti fil-kawża odjerna.

Illi għal kull buon fini qiegħed jingħad ukoll illi Spiridione Agius, bin-numru tal-Passaport Awstraljan PA1020447,

Anthony Agius, bin-numru tal-Passaport Awstraljan N5137388, Raymond Pulo, bin-numru tal-Passaport Awstraljan N1238805, Georgina Pulo, bin-numru tal-Passaport Awstraljan N5479855 huma lkoll residenti ġewwa l-Awstralja u ċioe' assenti mill-Gżejjer Maltin. U għalhekk u ai termini ta' din il-kawża, l-istess assenti qegħdin jiġu rappreżentati minn Joan Agius (KI. 357568M) u dan hekk kif ben awtorizzata li tagħmel ai termini tal-Prokuri Ġenerali, hawn annessa u mmarkata bħala Dokument P1.

Illi hekk kif diġa' spjegat hawn fuq George Bugeni, bin-numru tal-Passaport Awstraljan PA6581203, jħaddan tnax minn sitta u tletin ishma (12/36). Illi huwa ffirma dikjarazzjoni (Dokument D1) fejn apparti l-fatt illi jikkonferma li huwa propjetarju fl-ammont ta' ishma hawn deskritt, jikkonferma wkoll illi huwa għandu kull intenzjoni li jbigħ l-istess ishma u li lest li jagħmel dak kollu dovut mil-Liġi sabiex tali bejgħ isir u jiġi validat skont l-istess Liġi. Illi għalkemm huwa assenti minn Malta, huwa appunta lil Joan Agius (KI. 357568M) permezz ta' Prokura Ġenerali (Dokument P2) sabiex l-istess Joan Agius (KI. 357568M) tkun awtorizzata li tirrapprezenta lill-istess George Bugeni fil-kawża odjerna u fuq kull att legali/notarili rispettiv in mertu tal-kawża odjerna.

Illi nonostante dan kollu, jingħad illi hemm rimanenti ishma ta' erbgħa minn sitta u tletin ishma (4/36) u ċioe' ekwivalenti għal ħdax punt ħdax fil-mija (11.11%) versu l-korp ta' bini ċitati, liema ishma rimanenti kienu jappartjenu lid-defunt Salvatore Zammit. Illi propju f'dan ir-rigward jingħad illi sad-data preżenti, r-rikorrenti ma jafux min huma l-eredi tal-istess defunt Salvatore Zammit u għalhekk ma jafux lil min jappartjeni s-sehem rimanenti in kwistjoni u dana nonstante l-fatt illi li gew ukoll kondotti r-riċerki f'dan ir-rigward.

Illi dan il-korp ta' bini fuq deskritt ilu jinżamm in komunjoni għal iżjed minn tliet snin u għaldaqstant ġie sodisfatt ir-rekwiżit li l-imsemmi bini ikun inżamm in komun għal aktar minn tlett snin skond dak indikat fl-Artikolu 495A(1) tal- Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi inoltre ma hemm l-ebda kawża dwar il-qsim tal-istess propjeta' quddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti tal-pajjiż.

Illi fil-preżent hemm eżistenti konvenju bejn Mary Josephine Pulo (KI. 294347M), Saviour Agius (KI. 0513842M), Stephen John Pulo (KI. 0684918L), Spiridione Agius, bin-numru tal-Passaport Awstraljan PA1020447, Anthony Agius, bin-numru tal-Passaport Awstraljan N5137388, Raymond Pulo, bin-numru tal-Passaport Awstraljan N1238805 u Georgina Pulo, bin-numru tal-Passaport Awstraljan N5479855 (bħala vendituri ta' parti mill-korp ta' bini ċitat) versu l-kumpraturi Emanuel Vella (KI. 053194M) u Christine Marie Galea (KI. 326294M) (kopja ta' liema qed jiġi hawn anness u markat Dokument K1).

Illi għaldaqstant ir-rikorrenti ma humiex f'pożizzjoni li jbiegħu l-intier tal-korp ta' bini in kwistjoni stante illi hemm il-porzjon hawn fuq imsemmija ta' eredi mhux magħrufa.

Illi jingħad senjalatament illi l-bejgħ in kwistjoni huwa vantaġġuż għall-partijiet kollha.

Illi għalhekk l-istess rikorrenti qegħdin, tramite l-odjerna proċedura, jipprevalixxu ruħhom mill-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jiġu awtorizzati jipproċedu bil-bejgħ in kwistjoni minn dina l-Onorabbli Qorti.

Illi kontestwalment mal-preżenti rikors ġuramentat, r-rikorrenti qegħdin iressqu d-dikjarazzjoni tagħhom skond il-liġi fis-sens li huma jaqblu mal-istess bejgħ ai termini tal-preċitat konvenju u kif ukoll hawn annessa dikjarazzjoni ai termini tal-Artikolu 495A(4) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi għaldaqstant l-istess rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha għar-raġunijiet premessi:

1. Tawtorizza t-totalita' tal-bejgħ fl-ishma rispettivi, hekk kif ipprospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju u ċioe' l-bejgħ tal-korp ta' bini hekk kif ben deskritt hawn fuq;

2. Tiffissa d-data, ħin u lok fejn għandu jsir il-kuntratt ta' bejgħ;

3. Taħtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Cory Greenland sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv;

4. Tikkonferma lill-kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa (koproprjetarji) fuq il-kuntratt pubbliku;

5. Occorrendo tagħti direzzjoni u tordna lin-Nutar Pubbliku Dottor Cory Greenland in kwistjoni ħalli jiddepożita s-sehem spettanti lill-eredi mhux magħrufa (koproprjetarji) mir-rikavat ta' l-imsemmi bejgħ taħt l-Awtorita' tal-Qorti;

U dan taħt kull provvedimenti oħra li jkun jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż."

Rat ir-Risposta tal-Kuraturi Deputati Dr. Leontine Calleja u PL Hilda Ellul Mercer li ġew nominati sabiex jirrapreżentaw l-eredi mhux magħrufa ta' Salvatore Zammit, liema Risposta ġiet ippreżentata fit-3 ta' Novembru 2021 (*a fol.* 62 *et seq.*) fejn jingħad hekk:

"1. Illi f'dan l-istadju l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti u għalhekk jirriservaw li jippreżentaw risposta ulterjuri fi stadju ieħor tal-proċeduri, jekk ikun il-każ.

2. Illi l-atturi għandhom jagħtu prova sħiħa u sodisfaċenti tat-titolu li qegħdin jgħidu illi huwa tagħhom u dwar is-sehem illi fil-fatt għandhom;

3. Illi l-prezz illi l-atturi qegħdin jintrabtu illi jbiegħu għandu jiġi stabbilit jekk huwiex prezz ġust u skont il-valur kummerċjali;

4. Illi huma l-atturi li jridu li l-fond jinbiegħ u li fetħu din il-kawża u b'hekk l-ispejjeż tal-kawża kif ukoll l-ispejjeż relattivi għad-drittijiet u l-ispejjeż tal-Kuraturi Deputati appuntati għandhom jitħallsu mill-atturi u m'għandhomx jiġu mnaqqsa mis-somma rappreżentanti s-sehem indiviż tal-propjeta' tal-intimat;

> *5. Illi f'każ illi L-Onorabbli Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-intier tal-fond bin-numru erbgħa u sebgħin (74), f'Saint Francis Square, ossia Pjazza San Franġisk, Hal Qormi, huwa l-valur kummerċjali tas-sehem tal-propjeta' li għandha tiġi iddepożitata taħt l-awtorita' tal-Qorti.*
>
> *6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."*

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat id-Digriet tagħha (*a fol.* 61) tas-7 ta' Ottubru 2021 li permezz tiegħu din il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ għas-seduta tal-10 ta' Novembru 2021, f'liema Digriet il-konvenuti ġew mogħtija għoxrin (20) jum żmien min-notifika tar-Rikors Maħluf biex iressqu r-Risposta Maħlufa tagħhom.

Rat id-Digriet (*a fol* 76 u 77) mogħti fl-14 ta' Diċembru 2021 fejn il-Qorti nnominat lill-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex tistabbilixxi l-prezz ġust u skont il-valur kummerċjali tal-fond li jsir riferenza għalih fir-Rikors Maħluf.

Rat ir-Rapport (*a fol.* 86 *et seq.*) redatt mill-Perit Elena Borg Costanzi, liema rapport ġie ppreżentat fil-21 ta' Jannar 2022 u li ġie maħluf minnha fit-22 ta' Frar 2022.

Rat illi, fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2022 (*a fol.* 106), il-konsulent legali tal-atturi u l-kuratur deputat Dr. Leontine Calleja nfurmaw lill-Qorti li ma kellhomx domandi in eskussjoni x'jagħmlu lill-Perit Elena Borg Costanzi u nfurmaw lill-Qorti wkoll li ma kienx hemm ħtieġa li jingħataw żmien sabiex jippreżentaw Noti ta' Sottomissjonijiet u talbu lill-Qorti sabiex il-kawża titħalla għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għax-xiehda u għad-dokumenti saljenti li ġew ippreżentati tul il-mori tal-proċeduri odjerni.

Illi, fit-2 ta' Diċembru 2021, ġie ppreżentat affidavit tal-attriċi **Joan Agius** (*a fol.* 72 *et seq.*) bħala mandatarja ta' Spiridione Agius, Anthony Agius, Raymond Pulo, Georgina Pulo u George Bugeni fejn bdiet billi qalet li tkellmet personalment mal-persuni li qed tirrappreżenta. Tispjega li l-kawża odjerna qed issir sabiex ikun jista' isir il-bejgħ ta' korp ta' bini residenzjali hekk kif deskritt fl-istess affidavit. Tgħid li mir-riċerki magħmula minn Nutar Cory Greenland, il-korp ta' bini in kwistjoni llum jappartjeni lil Mary Josephine Pulo, Saviour Agius, Stephen John Pulo, Spiridione Agius, Anthony Agius, Raymond Pulo, Georgina Pulo u George Bugeni u li bejniethom għandhom tnejn u tletin minn sitta u tletin (32/36) tal-ishma tal-korp ta' bini. Tispjega li mir-riċerki jirriżulta li r-rimanenti erbgħa minn sitta u tletin (4/36) ishma huma tal-mejjet Salvatore Zammit u li ħadd mill-proprjetarji ma jaf min huma l-werrieta tiegħu. Tixhed li Spiridione Agius, Anthony Agius, Raymond Pulo, Georgina Pulo u George Bugeni jikkonfermaw li flimkien mal-komproprjetarji l-oħra ċioé Mary Josephine Pulo, Saviour Agius u Stephen John Pulo ilhom komproprjetarji tal-korp ta' bini għal iżjed minn tliet (3) snin. Tgħid li preżentement hemm konvenju ffirmat mal-atturi Emanuel Vella u Christine Marie Galea u li George Bugeni ffirma dikjarazzjoni li dispost ibiegħ is-sehem tiegħu. Tispjega li peress li hemm sehem rimanenti ta' ħdax punt ħdax fil-mija (11.11%) li mir-riċerki ma rriżultax ta' min hu, il-komproprjetarji kollha ħadu parir legali u b'hekk nfetħet il-kawża odjerna *ai termini* ta' Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili.

Illi, fit-2 ta' Diċembru 2021, ġew ippreżentat ukoll affidavits tal-atturi **Mary Josephine Pulo** (*a fol.* 67), **Saviour Agius** (*a fol.* 68), **Stephen John Pulo** (*a fol.* 69), **Emanuel Vella** (*a fol.* 70) u **Christine Marie Galea** (*a fol.* 71) fejn qalu li nqralhom l-affidavit tal-attriċi Joan Agius u fejn ikkonfermaw dak li qalet Joan Agius kif ukoll dak li għaddejjin minnu fir-rigward tal-konvenju li sar riferenza għalih

Ikkunsidrat

Illi din il-kawża mressqa mill-atturi hija msejsa fuq Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u permezz tagħha l-atturi qed jitolbu sabiex jiġi awtorizzat il-bejgħ tal-fond *de quo* b'dana illi jiġu ffissati data, ħin u lok fejn għandu jsir il-kuntratt ta' bejgħ. L-atturi

jitolbu wkoll li jinħatar in-Nutar Dr. Cory Greenland sabiex jippubblika l-att tal-bejgħ u li jiġu kkonfermati l-kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-eredi mhux magħrufa u li tordna lin-Nutar imsemmi sabiex il-flejjes tal-eredi mhux magħrufa ta' Salvatore Zammit jiġu depożitati taħt l-awtorita' tal-Qorti.

Illi, da parte tagħhom, il-kuraturi deputati nominati biex jirrapreżentaw l-eredi mhux magħrufa ta' Salvatore Zammit jeċċepixxu, fost l-oħrajn, li l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom filwaqt li għandu jiġi determinat jekk il-prezz tal-bejgħ huwiex ġust u skont il-valur kummerċjali. Huma jeċċepixxu wkoll li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu mħallsa mill-atturi u li l-valur kummerċjali tas-sehem tal-proprjeta' għandu jiġu depożitati taħt l-awtorita' tal-Qorti.

Illi mill-atti processwali jirriżulta s-segwenti:

- l-atturi in parti huma s-sidien ta' korp ta' bini li jinsab fi Pjazza San Franġisk, Ħal Qormi liema korp ta' bini huwa deskritt bħal dar bin-numru erbgħa u sebgħin (74) li mal-mogħdija taż-żmien ġie interkonness ma' dak li fil-passat ġie deskritt bħala żewġ appartamenti bid-dħul minn entratura tlieta u sebgħin A (73A) u uffiċju jew kamra ndikata fil-passat bin-numru erbgħa u sebgħin A (74A), liema korp ta' bini illum jġib l-isem ta' San Ġorġ;

- permezz ta' konvenju (*a fol.* 33 *et seq.*) datat 17 ta' Awwissu 2020 fl-atti tan-Nutar Dr. Cory Greenland, l-atturi Mary Josephine Pulo, Saviour Agius, Stephen John Pulo u Joan Agius għan-nom ta' Spiridione Agius, Anthony Agius, Raymond Pulo u Georgina Pulo qablu li, suġġett għal kundizzjonijiet li hemm fil-konvenju imsemmi, ibiegħu l-fond in kwistjoni lill-atturi Emanuel Vella u Christine Marie Galea;

- permezz ta' dikjarazzjoni (*a fol.* 32) datata 16 ta' Marzu 2021, l-attur George Bugeni spjega li huwa wieħed mill-komproprjetarji tal-fond in kwistjoni u li jaqbel mal-konvenju

msemmi fil-paragrafu preċedenti u li kien sejjer jappunta prokuratur sabiex jirrappreżentah fuq il-kuntratt ta' bejgħ;

- skont rapport (*a fol.* 40 *et seq.*) redatt minn Nutar Dr. Cory Greenland:

  - l-atturi Mary Josephine Pulo, Saviour Agius, Spiridione Agius, Anthony Agius, Stephen John Pulo, Raymond Pulo, Georgina Pulo u George Bugeni huma werrieta f'porzjonijiet differenti mill-fond in kwistjoni u li flimkien huma propjetarji ta' 32/36 mill-ishma tal-fond;

  - 4/36 mill-ishma tal-fond huwa ta' Salvatore Zammit li miet fid-19 ta' Frar 1940 u li mir-riċerki li saru ma rriżultaw l-ebda testmenti jew trasferimenti u b'hekk ġie konkluż li l-eredi ta' Salvatore Zammit ma kienux magħrufa.

Illi minkejja li l-konvenju (*a fol.* 33 *et seq.*) hawn fuq imsemmi ġie ffirmat mill-atturi kollha għajr għal George Bugeni, jirriżulta kemm mill-prokura (*a fol.* 30 *et seq.*) u mid-dikjarazzjoni (*a fol.* 32) magħmula mill-istess George Bugeni li huwa kien qed jaqbel mal-bejgħ tal-fond *de quo* għas-somma ta' tliet mija u tmenin elf Euro (€380,000) u li kien sejjer jidher permezz ta' prokuratur fuq l-att finali ta' bejgħ.

Illi mir-rapport (*a fol.* 86 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku l-Perit Elena Borg Costanzi jirrizulta, fost l-oħrajn, is-segwenti:

> *"Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-fond, kif ukoll il-konvenju datat 17 ta' Awwissu 2020 fl-atti tan-Nutar Cory Greenland, il-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa ta' tlett mija u tmenin elf Euro (€380,000.00) hekk kif stabbilit fir-Rikors Ġuramentat tar-rikorrenti."* (*a fol.* 97).

Illi l-ammont imsemmi mill-Perit Tekniku Borg Costanzi huwa wkoll simili, għalkemm mhux identiku, għall-ammont imsemmi fir-rapport *ex parte* (*a fol.* 37 *et seq.*) tal-Perit Keith Schembri fejn indika

s-somma ta' tliet mija u ħamsa u tmenin elf Euro (€385,000) bħala l-valur tal-immobbli in kwistjoni.

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tat-talbiet tal-atturi.

Ikkunsidrat

L-Ewwel Talba:
Illi f'din l-ewwel talba l-atturi jitolblu lill-Qorti tawtorizza t-totalita' tal-bejgħ fl-ishma rispettivi tagħhom tal-fond *de quo*.

Illi l-Qorti tibda billi tinnota illi l-konvenju (*a fol.* 33 *et seq.*) in kwistjoni ilu li skada mit-30 ta' Diċembru 2021 u li l-Qorti ma ġietx infurmata jekk ġiex iffirmat estensjoni tiegħu. Minkejja dan, il-Qorti tinnota wkoll li l-kumpraturi ndikati fil-konvenju, *ossia* Emanuel Vella u Christine Marie Galea huma tnejn mill-atturi fil-kawża odjerna u l-fatt li *da parte* tagħhom huma ma ċedewx il-kawża odjerna jfisser li huma għadhom bl-intenzjoni li jixtru l-korp ta' bini in kwistjoni kif *del resto* huma l-atturi l-oħra li huma l-vendituri.

Illi dwar l-obbligi mposti mill-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-24 ta' April 2017 fil-kawża fl-ismijiet **Victor Bonavia vs. Paul Bonavia** (Numru 1129/16), fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qalet hekk:

> "Illi l-iskop tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 kien biex jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjeta' intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta' in komun. Dan hu fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li għalih il-liġi tpoġġi parametri ċari sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi 'preġudizzju gravi' għad-drittijiet tal-minoranza.

> Illi l-liġi tpoġġi ċerti kundizzjonijiet fuq min irid jiprevalixxi ruħu minn din id-dispożizzjoni tal-liġi. Dawn huma:
>
> 1. Stat ta' komunjoni għal aktar minn għaxar snin jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016, li ma jkunx wieħed ta' indiviżjoni forzata jew ġej minn stat ta' kondominju;
>
> 2. Li ma hemmx azzjoni għad-diviżjoni *in corso*;
>
> 3. Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ."

Illi, dwar l-ispirtu ta' kif dan Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jiġi applikat, il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fil-25 ta' Novembru 2011 fl-ismijiet **Busy Bee Estates Limited vs. Anthony Formosa et** (Numru 651/2007/1), fejn il-Qorti tal-Appell qalet is-segwenti:

> "Ma hemmx dubbju li l-provvedimenti tal-Artikolu 495A huma ta' natura straordinarja. Dan qed jingħad billi d-drittijiet mogħtija b'dan l-artikolu lill-komproprjetarji li għandhom sehem maġġoritarju jmorru kontra l-prinċipju ġenerali li *"Kull komproprjetarju għandu l-proprjeta' sħiħa tas-sehem tiegħu u tal-qligh jew profitti ta' dak is-sehem. Hu jista' jittrasferixxi, iċedi, jew jipoteka dan is-sehem* <u>*kif irid*</u>*, u jista' wkoll, bla ħsara tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 912 (li jitkellem dwar id-dritt ta' irkupru mogħti lill-werrieta f'każ li xi wieħed minnhom iċedi, b'titolu oneruż, il-jeddijiet tiegħu fuq il-wirt) iqiegħed floku lil ħaddieħor fit-tgawdija ta' dak is-sehem….."* (Art. 495(2) Kap. 16). Infatti l-Artikolu 495A donnu jxejjen dan id-dritt assolut tal-komproprjetarju billi jissoġġetta l-volonta' tal-komproprjetarji minoritarji għal dik tal-komproprjetarji li għandhom l-akbar sehem, meta l-komunjoni tkun ipperdurat għal aktar minn għaxar snin, u l-volonta' ta' dawn timmanifesta ruħha f'kundizzjonijiet li ma jaggravawx il-pożizzjoni tal-komproprjetarji ta' ishma iżgħar. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-komproprjetarju

maġġoritarju jista' jiddetta, jekk mhux il-kondizzjonijiet, il-bejgħ innifsu.

Din il-Qorti għalhekk tħares b'ċerta ċirkospezzjoni lejn il-provvedimenti tal-artikolu in kwistjoni u, iżżomm ruħha lura, meta tintalab li testendi dak li huwa intiż bl-artikolu b'dak li ma huwiex hemm imniżżel. Dan qed jingħad billi l-Artikolu 495A jitkellem ċar, u dan jirrizulta bl-aktar mod skjett mid-dibattiti fuq imsemmija fil-Kumitat Permanenti, li l-leġislatur ried li titneħħa l-komunjoni tal-proprjeta' billi l-Qorti *"tawtorizza l-bejgħ skont ma jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu"*. Fil-każ in eżami t-talba tas-socjeta' rikorrenti ma hijiex biex isir bejgħ pur u sempliċi iżda li hija stess tiġi awtorizzata "tixtri" is-sehem tal-komproprjetarji minoritarji "bil-prezz u l-pattijiet murija fuq prospett mehmuż mar-rikors". Dan imur kontra l-ispiritu tal-artikolu in kwistjoni."[1]

Illi l-Qorti sejra tgħaddi sabiex tagħmel analiżi tal-partijiet rilevanti ta' Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tistabbilixxi x'elementi trid tikkunsidra fl-evalwazzjoni tagħha. Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jgħid 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-proprjeta' li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjeta' 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.

[1] Il-Qorti tinnota li b'Att Numru XIV tal-2016, il-kliem "għaxar snin" f'Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġew sostitwiti bil-kliem "tliet snin".

(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. r-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.

[...]

(4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti.

[...]

(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-proprjeta' u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjeta' skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili".

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak li għadu kemm ġie kwotat fir-rigward tal-kawża odjerna, għandhom jirriżultaw is-segwenti rekwiżiti:

1. il-proprjeta' trid tkun ilha in komun għal aktar minn tliet snin;

2. ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi Qorti jew Tribunal għall-qsim tal-proprjeta';

3. il-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ;

4. ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravement preġudikat b'dak li tordna l-Qorti;

5. il-bejgħ isir skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma;

6. is-sidien li jippreżentaw il-kawża jaqblu li jsir il-bejgħ;

7. ikun hemm prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma;

8. ikun hemm il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ;

9. ikun hemm id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi;

10. wieħed mill-atturi għandu jagħmel dikjarazzjoni maħlufa li komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab;

11. il-valur li bih ser tinbiegħ il-proprjeta' in kwistjoni huwa wieħed ġust.

Illi dawn ir-rekwiżiti kollha t'hawn fuq ġew sodisfatti fir-rigward tal-kawża odjerna u dana kif jirriżulta minn dak li ser jingħad issa.

L-Ewwel (1), il-Ħames (5) u s-Sitt (6) Rekwiżit: Mir-rapport (*a fol.* 40 *et seq.*) redatt minn Nutar Dr. Cory Greenland jirriżulta b'mod ċar li l-atturi ilhom fi stat ta' ko-proprjeta' għal aktar minn tliet snin. F'dan l-istess rapport hemm indikati d-dati meta saru komproprjetarji u ċ-ċirkostanzi relattivi. Meta dan ir-rapport jiġi mqabbel mal-konvenju (*a fol.* 33 *et seq.*) fl-atti ta' l-istess Nutar jirriżulta li l-maġġoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma jaqblu mal-bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni.

It-Tieni (2) Rekwiżit: Fir-Rikors Maħluf ippreżentat mill-atturi hemm dikjarazzjoni (preċiżament *a fol.* 4) li ma saret l-ebda kawża dwar il-qsim tal-istess proprjeta'.

It-Tielet (3) Rekwiżit: Minħabba li l-werrieta ma humiex kollha magħrufa ma jistax jirriżulta qbil bejn il-komproprjetarji kollha.

Ir-Raba' (4) Rekwiżit: Minn analiżi tal-konvenju (*a fol.* 33 *et seq.*), għajr għall-obbligi normali li jkun hemm f'konvenju ta' din ix-xorta,

ma jirriżulta xejn li jippreġudika l-konvenuti. L-imsemmi konvenju ma fihx kondizzjonijiet anormali.

<u>Is-Seba' (7) Rekwiżit</u>: Il-Qorti tinnota li minkejja li hemm indikazzjoni tal-ishma, ma hemmx indikazzjoni tal-valur tagħhom pero', meħuda in konsiderazzjoni l-istima tal-valur tal-proprjeta' magħmul mill-Perit Keith Schembri (*a fol.* 37 *et seq.*) u kif ukoll l-ishma individwali li jirriżultaw mir-rapport redatt minn Nutar Dr. Cory Greenland (*a fol.* 40 *et seq.*), l-ammonti huma faċilment determinabbli. Għaldaqstant, il-Qorti tikkunsidra li dan in-nuqqas ma jwassal għal ebda preġudizzju għall-partijiet.

<u>It-Tmien (8) Rekwiżit</u>: Dan jirriżulta mill-konvenju (*a fol.* 33 *et seq.*) fl-atti tan-Nutar Dr. Cory Greenland.

<u>Id-Disa' (9) Rekwiżit</u>: L-ishma u l-iter ta' kif għaddew għand is-sidien odjerni jirriżultaw mir-rapport (*a fol.* 40 *et seq.*) redatt minn Nutar Greenland

<u>L-Għaxar (10) Rekwiżit</u>: Fl-affidavit (*a fol.* 72 *et seq.*) redatt mill-attriċi Joan Agius jirriżulta li ħadd mill-proprjetarji ma jaf min huma l-eredi ta' Salvatore Zammit.

<u>Il-Ħdax-(11) il-Rekwiżit</u>: Il-Qorti tinnota li hemm diskrepanza ta' ħamest elef Euro (€5,000) bejn il-prezz indikat fil-konvenju (*a fol.* 33 *et seq.*) meta mqabbel mar-rapport (*a fol.* 37 *et seq.*) magħmul mill-Perit Keith Schembri. Il-Qorti tikkunsidra li minn dawn il-ħamest elef Euro (€5,000) is-sehem li kien sejje imiss lill-eredi ta' Salvatore Zammit kien ta' erbgħa minn sitta u tletin (4/36) ishma u għalhekk il-valur minn dawn il-ħamest elef Euro (€5,000) li kieku kien imiss lilhom kien ikun dak ta' ħames mija, ħamsa u ħamsin Euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€555.56). Meħud in konsiderazzjoni li s-sehem kollu tal-eredi ta' Salvatore Zammit (ċioé erbgħa minn sitta u tletin (4/36 ishma)) mill-bejgħ fl-ammont ta' tliet mija u tmenin elf Euro (€380,000) ser ikun dak ta' tnejn u erbgħin elf, mitejn u tnejn u għoxrin Euro (€42,222) u meħud in konsiderazzjoni wkoll li l-istima fir-rapport (*a fol.* 86 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku l-Perit Elena Borg Costanzi jaqbel mal-prezz tal-bejgħ u kkunsidrat li d-differenza li kieku tispetta lill-eredi mhux magħrufa ta' Salvatore

Zammit mid-differenza fl-istimi hija minima, il-Qorti hija tal-fehma li l-valur li bih il-proprjeta' ġie miftiehem li jinbiegħ huwa valur tajjeb.

Illi *stante* li fil-fehma tal-Qorti l-elementi kollha mitluba sabiex l-azzjoni *ai termini* ta' Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta tirnexxi ġew sodisfatti, il-Qorti ser tilqa' l-ewwel talba hekk kif imressqa mill-atturi u dana sakemm ma jinbidlux it-termini tal-konvenju.

<u>It-Tieni (2), it-Tielet, Ir-Raba' u l-Ħames (5) Talba</u>:
Illi f'dawn it-talbiet il-Qorti ġiet mitluba:

- tiffissa data, ħin u lok fejn għandu jsir il-kuntratt ta' bejgħ;
- taħtar lin-Nutar Pubbliku Dr. Cory Greenland sabiex jippublika l-atti pubbliku relattiv;
- tikkonferma lill-kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa fuq il-kuntratt pubbliku;
- tagħti direzzjoni u tordna lin-Nutar Pubbliku Dr. Cory Greenland ħalli jiddepożita s-sehem spettanti lill-eredi mhux magħrufa mir-rikavat tal-bejgħ taħt l-awtorita' tal-Qorti.

Illi, in vista ta' dak li ġie deċiż fir-rigward tal-ewwel talba, il-Qorti ser tilqa' t-talbiet l-oħra tal-atturi kif ser jiġi deċiż hawn taħt.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' t-talbiet kollha tal-atturi u għalhekk:

(1) tawtorizza u tordna t-totalita' tal-bejgħ fl-ishma rispettivi hekk kif ipprospettat fir-Rikors Maħluf u fil-konvenju tas-17 ta' Awwissu 2020 hawn fuq imsemmi u ċioe' l-bejgħ tal-korp ta' bini hemm imsemmi għal prezz ta' tliet mija u tmenin elf Euro (€380,000), liema bejgħ għandu jsir skont il-pattijiet tal-konvenju msemmi;

(2) il-kuntratt ta' bejgħ għandu jsir sal-aħħar ta' Frar 2023 f'data, ħin u lok illi jiġu għalhekk iffissati minn Nutar Pubbliku Dr. Cory Greenland;

(3) taħtar lin-Nutar Pubbliku Dr. Cory Greenland sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv inkluż kull formalita' oħra neċessarja sabiex issir il-pubblikazjoni;

(4) tikkonferma lill-kuraturi deputati nominati ossia l-Avukat Dr. Leontine Calleja u PL Hilda Ellul Mercer sabiex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa fuq il-kuntratt pubbliku u sabiex jiffirmaw kull dikjarazzjoni neċessarja sabiex iseħħ il-bejgħ;

(5) tordna lin-Nutar Pubbliku Dr. Cory Greenland li jiddepożita s-sehem spettanti lill-eredi mhux magħrufa mir-rikavat tal-bejgħ taħt l-awtorita' tal-Qorti.

Fir-rigward ta' spejjeż anċillari ta' xi att jew dikjarazzjoni li għandha ssir biex il-kuntratt ikun jista' jsir dawn għandhom jitħallsu mill-parti li għaliha jkun sar l-att jew dikjarazzjoni.

Finalment, l-ispejjeż tal-kawża (inkluż spejjeż relattivi għad-drittijiet u spejjeż tal-kuraturi deputati appuntati sabiex jirrapreżentaw lill-eredi mhux magħrufa ta' Salvatore Zammit) jitħallsu mill-partijiet fis-sehem li għandhom mill-proprjeta' salv kull dritt spettanti lilhom naxxenti mill-kondizzjonijiet tal-konvenju.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur