QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 914/2020 MH

Illum 16 ta' Dicembru, 2022

Martina Spiteri (ID 799358M), Therese Marquette (ID 525861M), Mario Grima (ID 18965M), Helen Borg (ID 160168M), Mary Grech (ID 683362M), ahwa Grima ulied il-mejtin George Grima u Maria nee Xerri; u Darren Grima (ID 531479M), u Sharon Sultana (ID 391077M) ulied il-mejjet Carmelo Grima iben iehor ta' George Grima u Maria nee Xerri.

vs

Dr Noel Bartolo u l-P.L. Gerald Bonello mahtura b'digriet tas-16 ta' Novembru, 2020 bhala Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw il-koproprjetarju assenti Joseph Grima, u b'nota tal-31 ta' Dicembru, 2021 Dr Noel Bartolo gie sostitwit minn Dr Josette Sultana.

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors guramentat tal-atturi tat-13 ta' Ottubru 2020** permezz ta' liema ppremettew –

1. *"Illi dan l-applikazzjoni qed issir ai termini ta' l-Artikolu erba mija u hamsa u disghajn ittra A (495A) tal-Kodici Civili, Kap sittax (16) tal-ligijiet ta' Malta;*

2. *Illi l-proprjeta' in kwistjoni hija garage u jinsab fl-indirizz numru ufficjali hamsa u tletin (35) u maghruf bl-isem "Harris", jinsab fil-ground floor level, sottopost ghal beni ta' terzi, fi Triq San Lawrenz, Birkirkara.*

3. *Illi din il-proprjeta' kienet tappartjieni George u Maria konjugi Grima li gew neqsin fil-25 ta' Marzu 2005 u fl-14 ta' Jannar 2009 rispettivament. Huma gew succeduti mis-sebgha uliedhom, Martina Spiteri, Therese Marquette, Mario Grima, Helen Borg, Mary Grech, Carmelo Grima li gie nieqes fit-22 ta' Settembru 2017 u wirtuh iz-zewg uliedu l-atturi Darren Grima u Sharon Sultana, u l-konvenut assenti Joseph Grima;*

4. *Illi mir-ricerki testamentarja li saru rrizulta illi l-ahhar testment ta' George Grima kien dak "unica charta" ta' l-20 ta' Gunju 2001, in atti Nutar Dottor Christopher Gatt, u innomina lis-sebghat itfal taghhom bhala eredi universali taghhom fi kwoti ndaqs bejniethom; u l-ahhar testment ta' Maria Grima kien dak tat-13 ta' Awissu 2007, in atti Nutar Dottor Maria Spiteri, in forza ta' liema hija nnominat lil Theresa Marquette bhala eredi universali proprjetarja assoluta taghha;*

5. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti Theresa Marquette tippossjiedi erba minn sebgha (4/7) indivizi, fil-waqt li s-sitt ahwa l-ohra u cioe' Martina Spiteri, Mario Grima, Helen Borg, Mary Grech, Carmelo Grima u l-intimat Joseph Grima jippossjiedu r-rimanenti tlieta minn sebgha (3/7) invidizi bejniethom, u cioe' wiehed minn erbatax (1/14) indivizi kull wiehed u wahda minnhom [Ara Prospett Dok. "A" hawn unit].*

6. *Illi r-rikorrenti jixtiequ jghaddu ghall-bejgh ta' l-imsemmi garage bin-numru ufficjali hamsa u tletin (35) maghruf bl-isem "Harris", jinsab fil-groundfloor level, sottopost ghal beni ta' terzi, fi Triq San Lawrenz, Birkirkara, soggett ghas-servitujiet passivi inkluz il-moghodija ta' katusi tad-drains u drenagg li jservu l-fondi sovrastanti, u jgawdi d-drittijiet u s-servitujiet attivi rizultanti mill-posizzjoni relattiva tieghu,*

altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, inkluz is-sottosuol relattiv tieghu, u inkluza l-bitha li hija retroposta ghall-istess garage u minnu formanti parti ntegrali, skond il-konvenju hawn anness u markat Dok. "B" redatt minn Nutar Dottor Jonathan Zammit, u dana versu l-prezz ta' tlieta u erbghajn elf euro (€43,000) li jithallsu ma' l-att finali;

7. *Illi fuq l-imsemmi konvenju l-attrici Martina Spiteri kienet deheret ukoll ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-assenti huha l-konvenut Joseph Grima, izda mbaghad inqata' kull kuntatt u l-imsemmija Martina Spiteri ma baqghatx tirrapprezentatah aktar;*

8. *Illi l-intimat mhijux ser ikun pregudikat finanzjarjament minn dan il-bejgh stante li l-prezz hu wiehed gust [Ara Valutazzjoni Dok. "C" hawn unit rilaxxjata mill-Perit Arkitett Johan Farrugia].*

9. *Illi l-esponenti taf b'dawn il-fatti personalment.*

Ghaldaqstant jghidu ghalhekk l-intimati nomine l-ghaliex dina l-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, m'ghandhiex:-

1. *Tawtorizza l-bejgh tal-garage bin-numru ufficjali hamsa u tletin (35) u maghruf bl-isem "Harris", jinsab fil-ground floor level, sottopost ghal beni ta' terzi, fi Triq San Lawrenz, Birkirkara, soggett ghas-servitujiet passivi nkluz il-moghodija ta' katusi tad-drains u drenagg li jservu l-fondi sovrastanti, u jgawdi d-drittijiet u serviujiet attivi rizultanti mill-posizzjoni relattiva tieghu, altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzikollha tieghu, inkluz is-sottosuol relattiv tieghu, u inkluza l-bitha li hija retroposta ghall-istess garage u minnu formanti parti ntegrali;*

2. *Tahtar kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-lill-intimat assenti Joseph Grima fuq l-att ta' trasferiment skond il-konvenju fuq indikat, u biex jiffirmaw ghan-nom ta' l-imsemmi Joseph Grima d-dikjarazzjoni "causa mortis" rigwardanti s-sehem indiviz tieghu li gej mill-eredita' ta' missieru George Grima, u jithallsu t-taxxi kollha dovuta.*

3. *Tistabilixxi l-hin, jum u lok, fejn u meta ghandha ssir il-pubblikazzjoni tat-trasferiment relattiv fil-waqt li tahtar lin-Nutar Dottor Jonathan Zammit sabiex jippublika l-istess kuntratt jew kuntratti pubblici.*

Bl-ispejjez kontra l-intimat kif debitament rapprezentat illi minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni u salv kull provvediment iehor illi dina l-Qorti jidhrilha xieraq u opportun fic-cirkostanzi."

Rat ir-**Risposta Guramentata ta' Dr. Noel Bartolo (ID 543473(M) u l-P.L. Gerald Bonello** fil-kwalita taghhom ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lil ko-proprjetarju assenti Joseph Grima nominati b'Digriet tas-16 ta' Novembru 2020

Fejn ġie eċċepiet dan :-

" Jesponu bir-rispett u bil-gurament tiegħu Dr. Noel Bartolo (ID 543473(M) fil-kwalita tiegħu premessa jikkonferma:

1. Illi f'dan l-istadju l-esponenti mhux edotti mill-fatti u għalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirrnexxielhom jikkomunikaw mal-intimati minnhom rapprezentati u f'dan ir-rigward minn issa jitolbu lir-rikorrenti tipprovdilhom kull informazzjoni li jista għandha dwar kull mezz ta' komunikazzjoni mal-intimat.

2. Illi fi kwalunkwe kaz l-atturi jridu jipprovaw li jeżistu l-estremi kollha għal azzjoni that l-Art 495A tal-kap 16.

3. Salvi, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ulterjuri".

Rat l-Atti kollha tal-kawża,;

Semgħet it-trattazzjonijiet

Ikkunsidrat

Illi ir-rikors ġuramentat huwa wieħed imressaq ai terminu ta' l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta fil-kaz ta' din l-azzjoni, kif ta' spiss jiġri l-Qorti rrikorriet għal stima ta' perit tekniku biex tassigura lil prezz li wasslu għalih il-partijiet rikorrenti mhux wieħed li jista' jkun tali li jippreġudika mod gravi lil assenti jew dissidenti.

Pero qabel ma' l-Qorti tgħaddi biex teżamina dak li rriżulta mir-rapport peritali jinħtieg li l-ewwel jkun eżaminat jekk il-vot ta' l-artikolu 495A (2) tal-Kap 16 ġiex sodisfatt;

"(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."*

Tara li dawn ir-rekwiziti ġew aderiti u d-dokumenti relattivi huma annessi mar-rikors promotur.

Rat ukoll illi ai terminu ta' l-artikilu 495A (3) imsemmi li ġiet esebita l-estratt mill-gazzetta tal-Gvern ta' dan ir-rikors promotur[1] ukoll pubblikazzjoni tar-rikors promotur f'gazzetta waħda lokali.[2]

Rat ukoll li mar-rikors promotur ġie esebit affidavit ta' Martina Spiteri [3]li barra li spjegat sew il-provenjenza mill-wirt tal-genituri tagħha tal-garaxx *de quo,* ddikjarat bil-ġurament li ħuha l-assenti Joseph Grima għalkemm kien taha l-prokura biex f'ismu tidħol ġo konvenju, pero issa kienet tilfet kull kuntatt miegħu. Dan skontha kien emmigra lejn l-Ingilterra pero kien f'xi żmien qata' l-kuntatt magħha għal kollox.

[1] Folio
[2] Folio 117
[3] Folio 27

Illi rat ukoll illi r-rikorrenti presentaw ukoll stima ta' perit *ex parte* dwar il-prezz ġust tal-garaxx, dan għal prezz ta' €43,000[4], dan hu datat **21 ta' Frar, 2020**

Illi kif ingħad il-Qorti għaddiet biex tinnomina perit tagħha bl-inkarigu li jistabilixxi l-istima tal-fond *de quo*. Għalhekk il-perit Nicholas Mallia presenta r-rapport tiegħu[5], ta' ionteress għal din il-vertenza hu li fih ikkonkluda lli l-valur tal-garaxx *de quo* huwa dak ta' **Ewro 170.000.**

Tqies lil perit ħa in konsiderazzjoni fatturi u kundizzjonijiet tal-propjeta' fl-istat li hi meta għamel l-aċċess, ukoll jgħid li kellhom jiġu kkunsidrati il-possibbli permessi li setgħu jinħargu fuq l-istess propjeta' ta' tibdil mill-użu eżistenti bħala garaxx għal wieħed kummerċjali. Tara ukoll lil perit ikkunsidra il-potenzjal ta' garaxx ta' **<u>4 karrozzi</u>** fl-iskizz anness mar-rapport tiegħu.[6] Ikkunsidra ukoll il-fatt li dan il-fond kien sitwat f'żona fejn kien hemm nuqqas ta' *parking,* ukoll fejn il-garaxxjiet kienu piutost imfittxija.

Jingħad ukoll illi saret eskussjoni tal-perit li għalkemm ma ġietx registrata[7] kienet waħda fejn l-avukat tar-rikorrenti prova mhux ftit biex jxejjen il-konklussjonijiet pertitali. Dan okkorra għax fil-verita' hemm diskrepanza **mhux negligibbli** bejn il-prezz miftiehem fil-konvenju u dak li wassal għalih il-perit tekniku, cioe' wieħed ta' **€127,000. Fil-fatt sehem l-assenti Joseph Grima bis-somma kif proposta fil-konvenju jonqos bis-somma ta' €9,071.42, ovvjament minn dan trid titnaqqas it-taxxa tat-trasferiment dovuta.**

Fl-istess eskussjoni l-avukat tar-rikorrenti ikkonfronta lil-perit tekniku fuq il-potenzjal minnu suggerit lil garaxx jintuża' għal erba' karozzi, tant lil avukat insista li b'hekk ma setax jinfetaħ il-bieb ta' l-istess garaxx. Da parti tiegħu l-perit Mallia żamm ferm mal-konklussjonijiet tiegħu, skontu dipendenti fuq il-qisien tal-karozzi ggaraxxjati, ukoll mal-prezz li kkonkluda għax fil-fehma tiegħu garaxx b'dak il-qies u potenzjal kien iġib dawk l-ammont fiż-żona li kien sitwat fiha.

Tqies ukoll dak li jgħid l-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

[4] Folio 10 dok C tal-perit Johann Farrugia
[5] Folio 107
[6] Folio 114
[7] Ara seduta tas-16 ta. Novembru, 2022 folio 116

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[8] **-**

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-*

[8] Rik 988/08

Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Kif ingħad l-avukat tar-rikorrenti ikkritika mhux bil-ftit il-fatt lil-perit tekniku poġġa erba' karozzi fil-garaxx *de quo,* skontu minħabba l-qisien tal-karozzi moderni ukoll minħabba nuqqas ta' manuvrabilta' ta' tant karozzi ġo spazju daqshekk ristrett.

Għalkemm mhux persuna ta' natura teknika, u fil-fatt huwa suggettiv u ipotetiku x'karozzi jistgħu jitqegħdu fil-garaxx , il-Qorti xorta tagħraf li hemm qabża kbira bejn il-prezz miftiehem fil-konvenju u dak li kkonkluda il-perit tekniku maħtur minnha. Dana ukoll jekk il-Qorti ma tieħux in nkonsiderazzjoni fatturi futuristiċi bħal *change of use* tal-garaxx għal fond kummerċjali. Xorta jibqa' l-fatt li Joseph Grima jew il-werrieta tiegħu se jiġu zvestiti mis-somma ndikata bħala differenza fil-prezz.

Dwar il-preġudizzju li jinħtieg li jissusisti biex tiġi resistita t-talba, **wieħed serju**[9], ngħad dan fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Edith Cachia et vs Mary Grech.**[10]

"Għalkemm din il-liġi tista' tiġi interpretata bħala bejgħ furzat għar-rigward tal-minoranza dissendenti, huwa d-dover tal-Qorti li tara u tassigura li ma jsirx abbuż, sfruttament u li l-minoranza ma tbagħti ebda preġudizzju għalhekk kif ingħad fis-sentenza mogħtija fis-6 ta' Frar 2017 mill-Prim'Awla Qorti Ċivili fl-

[9] L-artikolu 495A jitkellem dwar *"..gravament preġudikat"*
[10] 349/2016RGM datata 15 ta' Lulju, 2021

ismijiet **Josephine Grech pro et noe vs. George Joseph Parnis** *(Rik Ġur 168/16 LM)7:*
"l-artikolu 495A tal-Kap 16 huwa eżemplari eċċelenti ta' dan il-kompromess. Propjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn għaxar snin [Jew ghal tlett snin fil-każ ta' wirt li jigi fis-sehh wara l-1 ta' April, 2016], li huwa diġa perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ppreġudikati. Għalhekk mhux bizzejjed li jigu ppreġudikati, imma jinħtieg li jkunu gravament ippreġudikati. Hawn il-leġislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jingiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir; il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi mminat l-iskop kollu tal-precitat artikolu 495A tal-Kap 12."

L-istess intqal f'deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta` Ġunju 2011 fil-kawża **David Abela noe vs. Dr. Simon Micallef Stafrace noe** ingħad li :*"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-proprjeta 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."*

Ta' relevanza ukoll għal kaz in eżami hija l-kunsiderazzjonijiet li saru minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Spiteri et vs. Josephine Debono et**[11] fejn ġie ritenut li:

"Il-kawza u r-raguni tal-artikolu 495A hu l-hall tax-xirka tal-komproprjetarji meta l-minoranza ma tkunx trid tinhall mill-koproprjeta. Jekk jinstab xerrej u l-valur oggettiv tas-sit hu ragonevoli u realistiku tenut kont tal-fatti marbuta direttament mas-sit allura r-rieda tal-maggoranza ghandha tirbah. Hu inutili li wiehed jispekula li seta' ingieb prezz ahjar jew il-potenzjal tal-izvilupp hu aktar. Il-mezzi u intenzjoni tal-akkwirent prospettiv mhumiex rilevanti ghal fini tal-valur tal-proprjeta. Dak li hu rilevanti hu l-valur tas-sit fis-suq u ***jekk il-bejgh ikunx ser jikkreja pregudizzju serju lil minoranza. Tali pregudizzju ma jistax jitqies b'mod ipotetiku jew teoretiku jew fondat fuq raguni li tista' jew ma tistax issehh.."*** **(enfasi ta' din il-Qorti).**

[11] Rik. Nru 899/2016 MCH deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017.

Fis-sentenza appellata u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **In-Nutar Richard Vella Laurenti et. vs John Vella Laurenti** [12] intqal dan dwar il-livell ta' preġudizzju li hu meħtieg biex tiġi mwaqqaf din it-talba għal bejgħ taħt dan l-artikolu.

"Illi din hi ażżjoni msejsa fuq l- artikolu 495A tal-kodiċi Ċivili li s-subartikolu 1 tiegħu jgħid hekk:

" Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet inkomui għal iżjed minn għaxar snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjeta li tkun qed tinżamm in komuni , u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjet partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizża l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal- ishma li kull komproprjetarju jkollu.

"Illi l-iskop ta' dan l-artikolu tal-liġi kien intiż 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-proprjetà 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.

" lli l-liġi tpoġġi ċerti kundizzjonijiet fuq min irid jipprevalixxi ruħu minn din id-dispożizzjoni tal-liġi. Dawn huma:

"1. Stat ta' komunjoni għal aktar minn għaxar snin li ma tkunx wieħed ta' indiviżjoni forzata jew ġej minn stat ta' kondominju jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016;
"2. Li ma hemmx azzjoni għad-diviżjoni in corso;
"3. Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ.

" lli f'din l-azzjoni r-rikorrenti flimkien mal-intimata Monica Pace Gouder għandhom il-maġġoranza assoluta (7/8) tal-ishma fil-fond/i de quo li ilhom għal iktar mi għaxar snin indiviżi, ċjoè minn meta miet il-missier fit-3 ta' Ottubru 1989 u l-omm fis-26 ta' Mejju 2002.

" lli ma jirriżultax li bejn il-kontendenti hemm xi kawża għad-diviżjoni għaddejja.

[12] 956/2017 deċiża 27/01/17

"Illi l-liġi fl-Artikolu 495A(2) tal- Kap. 16 jispeċifika l-għamla li għandha tieħu l-azzjoni u jgħid hekk:

"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 inkomun u ċ-ċirkostanzi relattivi. .

...

"Illi jinkombi fuq il-Qorti li tivverifika hi jekk mill-assjem tar-riżultanzi hux sodisfaċentement ippruvat illi l-bejgħ mhux ser jirreka preġudizzju gravi lis-sidien minoritarji. Infatti s-subinċiż (6) tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 jimponi fuq il-Qorti in materja l-obbligu li tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjeta' u l-prezz tal-bejgħ u tista' tordna li ssir stima ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 306 tal-Kap. 12.

" lli f'dan il-kaz il-Qorti ma ordnatx stima hi iżda l-partijiet ippresntaw stejjem maħlufin minn periti maħturin ex parte. Jirriżulta li:

"1. r-rikorrenti ppresentaw stima tal-Perit Anthony Fenech Vella datata 18 ta' ettembru, 2015 li stima li proprjet tiswa €220,000
"2. Il-konvenju sar fil-5 ta' Ottubru 2015 bil-prezz ta' €250,000
"3. L-intimat ippresentaw żewġ stejjem, it-tnejn datati 11 ta' Frar, 2016 waħda tal-Perit Nicholas Samut-Tagliaferro €275,000 - €285,000 u l-oħra tal-Perit Ludovico Micallef €275,000 - €280,000

"Illi fis-sena 2004 il-leġislatur żied l-Artikolu 495A mal-Kodiċi Ċivili bil-għan li jiffaċilita l-bejgħ ta' proprjeta' miżmuma inkomu għal iżjed minn għaxar snin permezz ta' proċedura orħos, u iktar spedituża, minn dik ta' kawża għal liċitazzjoni. Dan fl-interess kemm tal-komproprjetarji nfushom, kif ukoll fl-interess pubbliku li l-proprjeta' ma titħalliex vojta b'detriment għal min irid isib negozju jew akkomodazzjoni residenzjali, b'dannu kbir għall-ekonomija tal-pajjiż. Da barra l-għadd kbir ta' kawżi interminabbli aktarx frott ta' pika jew nuqqas ta' bon sens. L-amministrazzjoni tal-ġustizzja fiż-żminijiet kontemporanji ma timmirax għal rettitudni perfetta fl-applikazzjoni tal-liġi għall-fatti veri. Filwaqt li dan jibqa' l-għan tal-proċedura ċivili, dan irid jiġi bbilanċjat minn għanijiet oħrajn li l-ġustizzja trid tilħaq, bħaż-żmien li jittieħed biex tinqata'

kawża, li jrid ikun raġonevoli – u dan huwa jedd fundamentali tal-bniedem – l-aċċess ta' kulħadd għall-ġustizzja – li ma jistax isir jekk l-ispejjeż ikunu kbar iżżejjed għal-litigant inkella għat-taxpayer li jiffinanzja l-apparat ġudizzjarju. Għalhekk kwaluNkwe sistema ġudizzjarja hija bilfors kompromess bejn dawn id-diversi għanijiet, kultant konfliġġenti ma' xulxin.

"Illi l-Artikolu 495A tal- Kap. 16 huwa eżemplari eċċellenti ta' dan il-kompromess. Proprjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar mi għaxar snin[13]*, li huwa diġa perijodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ippreġudikati. Għalhekk mhux biċċżejjed li jiġu ppreġudikati, imma jinħtieġ li jkunu gravement ippreġudikati. Hawn il-leġislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jinġiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir; il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi mminat l-iskop kollu tal-preċitat Artikolu 495A tal-Kap 12.*

"Illi fil-kaz preżenti, l-istima pprovduta ex parte mir-rikorrenti saret qabel il-konvenju u tqis l-istat tal-proprjetà kif fil-fatt hu, b'kamra fuq il-bejt ikbar milli fil-fatt hemm permessi għaliha filwaqt li l-konvenju ġieb prezz ikbar. Min- naħa l-oħra, l-istejjem tal-periti tal-intimat saru wara l-konvenju, wara li fetħet il-kawża, u jieħdu in kunsiderazzjoni bdil tal-politika tal-ippjanar li aktarx tippermetti sanzjonar tal-illegalità u aktarx ukoll l-awment tal-prezzijiet tal-bini fl-inħawi. Huwa dubju kemm wieħed jista' jieħu qies ta' permessi li għadhom ma ħarġux, jew ta' fatturi li seħħu wara l-konvenju u wara l-ftuh tal-kawża.

" lli fi kwalunkwe każ, anki jekk għas-saħħa tal-argument il-Qorti kellha tqis ukoll dawn il-fatturi li seħħew ex post facto, xorta waħda jibqa' l-fatt li l-preġudizzju li jista' jsofri l-intimat, li huwa l-uniku proprjetarju dissidenti minn tmien aħwa li għandhom ishma daqs, huwa ta' madwar €3,000 meta skont il-konvenju għandu jirrikava, qabel it-taxxa, €31,250. Dan ifisser li kwalunkwe preġudizzju li jista' jsofri, mhuwiex preġudizzju gravi. Dan apparti l-fatt li l-intimat naqas li jiddikjara x'inhu l-preġudizzju gravi li jsofri fir-risposta tiegħu, kif inhu marbut li jagħmel skont l-Artikolu 495A(5) tal-Kodiċi Ċivili. Mhux biżejjed biex jissodisfa l-vot tal-liġi dak li qal fir-risposta apparti eċċezzjonijiet ta'natura proċedurali u ċjoe li l-konvenju ma jirriflettix il-prezz tas-suq."

[13] Jew għal tlett snin fil-kaz ta' wirt bli jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016.

Kif ingħad din is-sentenza]iet fil-fatt ikkonfermat fl-appell. Intqal_:

"Minn din is-sentenza appella l-konvenut John Vella Lurenti li talab li din il-Qorti tirrevokaha u tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u allura tiċħad it-talba attriċi; l-atturi naturalment talbu l-konferma tagħha.

L-aggravju huwa wieħed u ċioe` li l-appellant kien se jsofri pregudizzju jekk ikun awtorizzat il-bejgħ minħabba li skont hu l-prezz miftiehem huwa wieħed baxx u l-partijiet jistgħu jġibu prezz ahjar fis-suq ta' llum. Naturalment huwa jisrieh fuq iz-zewg stimi tal-periti Micallef u Sammut Tagliaferro li esebixxa tul il-kors tal-kawża.

Kif sewwa irrimarkat l-ewwel Qorti l-istejjem li issa qed jagħmel riferenza għalihom l-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu u li għalihom ghamel riferenza ampja l-abbli difensur tiegħu huma t-tnejn ta' bejn €275,000 sa €285,000. Dan ifisser li l-massimu ta' differenza bejn il-prezz milħuq mill-atturi max-xerrej potenzjali tagħhom hija ta' €30,000 li jekk tinqasam bejn il-partijiet kollha kopropjetarji jfisser differenza ta' ċirċa €3,000 li minnhom trid titnaqqas it-taxxa fuq il-qliegh. Għalhekk kif sewwa qalet l-ewwel Qorti ma jirriżulta ebda ***pregudizzju gravi*** *kif trid il-liġi fis-sub inċiż 5 tal-istess artikolu, tenut kont tar-rikavat ta' kull sehem. Meta l-liġi fl-artikolu msemmi issemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun* ***gravi*** *– b'tali mod li l-bejgħ eventwali tal-proprjeta` in kwistjoni jkun biex wieħed juża terminu bl-ingliż "manifestly u fair għad-dissident.*

Il-liġi ċivili tagħna ma tiffavorixxix il-komunjoni tal-proprjeta` u dan minn żminijiet antiki għaliex dan dejjem kien meqjus bħala dannuż għall-ekonomija tal-pajjiż li tiddependi fuq il-moviment tal-proprjeta` u dan wieħed jista' jarah minn diversi provvedimenti fil-Kodici Ċivili tagħna li jirrigwardjaw il-qsim tal-proprjeta` in komuni – per eżempju tiffavorixxi li min ikollu proprjeta` tmiss ma' dik li qed tinqasam ikollu d-dritt li jiġi assenjat il-proprjeta` adjaċenti. Kien għalhekk li ġie introdott pjuttost riċentement l-Artikolu 495A li fuqu hija bbażata din il-kawża.

Kif intqal fil-kawża fl-ismijiet ***Dottor Anna Felice et v. Dr Mark Mifsud Cutajar nomine*** *deċiża mill-Prim'Awla fil-25 ta' Lulju 2013*

"L-Art.495A daħal fil-Kap.16 tal-Liġijiet ta` Malta in forża tal-Att XVIII tal-2004. Id-disposizzjoni tagħti l-fakolta` lill-Qorti li tawtorizża bejgħ ta' proprjeta` in komuni meta "grupp ta' komproprjetarji li jridu jbiegħu l-proprjeta` u wieħed minnhom ma jridx ibiegħ kapriċċjozament." (Onor. Carmelo Mifsud Bonnici – Laqgħa tal-11 ta' Mejju 2004 tal-Kumitat Permanenti għall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi). Skond l-istess kelliemi, l-intenzjoni kienet biex "nipprovaw inkissru dak il-power of veto u qed ngħidu li trid tkun ilek ten years in common." Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relativament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjeta li l-ligi ma tiffavorihx."

Ir-rekwisiti biex il-Qorti tilqa' t-talbiet għall-bejgħ huma elenkati wkoll fis-sentenza fl-ismijiet **Dottor Victor Bugeja et v. Dottor Benjamin Valenzia et** *deċiża wkoll mill-Prim'Awla fit-02 ta'Gunju 2016.*

Din il-Qorti żżid tgħid li biex tiddeċiedi li ma taderixxix għat-talba għall-bejgħ mhux biżżejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjeta` li finalment jekk tinqasam bejn il-koproprjetarji tkun relattivament żgħira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċizjoni l-valur tal-proprjeta` fis-suq – xi ħaga finalment soggettiva sia pure bil-benefiċċju tal-perizja teknika – iżda li tassikura bejgħ bi prezz ġust (li jkun assikurat għaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda propjetarju. Finalment din il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza appellata u tiddikjara li taqbel kompletament magħha anke fir-ragunament li għamlet biex waslet għad-deċiżjoni tagħha"

Ikkunsidrat ulterjorment.

Minħabba l-kuniderazzjonijiet kollha li saru f'dak ċitat fl-insenjamenti ġurisprudenzjali din l-Qorti ħasbet fit-tul għal dak li għandha tkun is-soluzzjoni ġusta biex ma jiġiex sfrattat bejgħ ta' propjeta' miżmuma in kommunjoni u minn naħa l-oħra ma jiġiex preġudikat id-dritt ta' l-assenti. F'din il-konsiderzzjoni l-Qorti żżomm f'moħħa l-iskop tal-legislatur wara l-artikolu li hawn qed jiġi invokat.

Għal dan l-iskop tagħmel referenza għal deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Philip Agius et. vs L-Avv. Dr. Josette Sultana et.**[14] fejn il-Qorti rinfaċċata b'simili divergenzi għamlet is-segwenti kondiderazzjonijiet:_

"In tema legali ssir referenza għal dak li ddikjarat il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-5 ta' Ottubru 2018 fl-ismijiet ***Helen Zammit et vs. Madeleine Muscat*** *(Rik Ġur Nru 327/16) fejn kellha dan xi tgħid fir-rigward tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 :*

"Madankollu, biex Qorti tiddeċiedi jekk tilqax jew le talba għall-bejgħ ma huwiex biżżejjed li l-parti intimata tressaq stejjem li juru differenza fil-valur tal-proprjeta' fejn id-differenza fil-valur bejn il-prezz miftiehem u l-valur fl-istima tkun relattivament żgħira. Kif ingħad, l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjeta' fis- suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju;"

"Illi l-għan ta' dan l-artikolu tal-liġi kien intiż biex jiffaċilità t-trasferiment ta' proprjetà fl-intier tagħha meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun.[15] *L-akkoljiment tat-talbiet attriċi jwassal għall-bejgħ sfurzat għar-rigward tal-minoranza dissendenti jew mhux magħrufa. Huwa għalhekk id-dover tal-Qorti li tara u tassugura li ma jsirx abbuż, sfruttament u li l-minoranza ma tbgħati ebda preġudizzju (li pero kif se naraw huwa wieħed kwalifikat).*

…

Ikkunsidrat

Illi ai termini tal-Artikolu 495A dak li jeħtieġ li tassikura din il-Qorti huwa li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġjuż għall-partijiet kollha, kemm dawk li jkunu jridu jbiegħu, kif ukoll għal dawk li ma jkunux iridu (fil-każ li jkun hemm opposizzjoni minn dawn tal-aħħar) jew għal dawk il-ko-propjetarji li ma jkunux magħrufa jew jekk magħrufa ma jistgħux jiġu ntraċċati (kif inhu l-każ tal-lum).

[14] 10 ta' Lulju 2019
[15] 5 Ara **David Abela noe vs.** Dr. Simon Micallef Stafrace noe (Rik Ġur Nru 1177/2010) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fit-30 ta' Gunju 2011.

Illi l-Qorti trid tistrieħ fuq il-provi miġjuba quddiemha inkluz u b'mod partikolari ir-relazzjoni tal-perit gudizzjarju nominat mill-Qorti proprju sabiex jassisti fir-rigward tal-valutazzjoni tal-fond immobiljari mertu tal-kawza.

Fil-konvenju gie indikat illi l-fond de quo ser jinbiegh bil-prezz ta' sitta u ghoxrien elf ewro (€26,000) filwaqt li l-Perit Tekniku Godwin Abela irrelata illi l-valur fis-suq hieles tenut kont li l-proprjeta' hija soggetta ghal inkwilinat antik huwa ta' hamsa u erbghin elf ewro (€45,000) filwaqt li minghajr l-inkwilinat tah valur ta' sebghin elf ewro (€70,000). Bejn il-valur indikat fil-konvenju u l-valutazzjoni tal-perit gudizzjarju, mehud in konsiderazzjoni li l-fond huwa soggett ghall-inkwilinat, hemm diskrepanza ta' dsatax-il elf ewro (€19,000). Differenza sostanzjali ta' tlieta us sebghin fil-mija (73%). Nonostante din id-differenza l-atturi ma pproponew l-ebda kambjament fil-konvenju mertu tal-kawza. Il-konvenuti ghandhom tnejn minn sebgha (2/7) parti indivia tal-fond de quo. Ghalhekk skond il-konvenju is-sehem tal-konvenuti ghandu valur ta' €7,428.57; skond ir-relazzjoni tal-perit gudizzjarju sehem il-konvenuti ghandu valur ta' €12,857.14; differenza ta' hamest elef, erba' mija u tmienja u ghoxrin ewro u sebgha u hamsin centezmu (€5,428.57).

Fil-fehma tal-Qorti il-konvenuti iġarrbu preġudizzju serju jekk il-Qorti tawtorizza l-bejgħ kif propost fil-konvenju. [16]

Dwar aspetti oħra tal-vertenza il-Qorti tosserva illi l-istat ta' komunjoni bejn il-partijiet ilha għal aktar minn tliet snin u m'hijiex waħda ta' indiviżjoni forzata jew ġejja minn stat ta' kondominju. Lanqas ma jirriżulta li hemm pendenti xi kawża ta` diviżjoni li tirrigwarda l-proprjetà in kwistjoni. Il-partijiet għamlu wkoll id-dikjarazzjoni tagħhom ai termini tal-Artikolu 495A (4) u mill-atti jirriżulta wkoll il-publikazzjonijiet ai termini tal-Artikolu 495A (3).

Fl-istess hin il-Qorti tqis illi l-Artikolu 495A tal-Kap 16 huwa intiz sabiex jipprotegi lill-koproprjetarji li mhux partecipi fil-konvenju u mhux intiz sabiex il-Qorti tiddetta lil min volontarjament u konxjament irid ibiegh sehemu bi prezz inferjuri ghal dak valutat mill-perit gudizzjarju. (ENFAZI TA' DIN IL-QORTI).

Il-Qorti tqis ukoll illi l-liġi tinkoraġġixxi li proprjeta' bejn hafna sidien tiġi konsolidata għaliex dan huwa fl-interess ġenerali fosthom li jiġi evitat proprjeta' derelitta minħabba nuqqas ta' ftehim bejn ħafna sidien.

[16] Enfasi ta' din il-Qorti.

Għaldaqstant filwaqt li l-Qorti mhiex ser tawtorizza il-konvenju kif propost, sejra tagħti l-fakolta' lill-atturi u x-xerrejja prospettvi sabiex sehem il-konvenuti jinbiegħ bil-prezz ta' €12,857.14 minflok bil-prezz ta' €7,428.57. żieda ta' ħamest elef, erba' mija u tmienja u għoxrin ewro u sebgħa u ħamsin centezmu (€5,428.57).”

Din il-Qorti hija tal-fehma li fil-fatt din hija soluzzjoni ekwa u ġusta għal partijiet kollha, ukoll u b'hekk tiġi rispettata l-volonta' tal-legislatur lil propjeta' ma tibqax inkommunjoni b'ishma indiviżi. Spetta għal moġġoranza li jassikuraw li huma ukoll jottjenu l-aħjar prezz, fil fatt **huma jafu biex huma lesti li jkunu kuntenti bħala prezz dovut għal sehemhom**. Pero il-Qortu ma tistax tinjora la d-daqs tal propjeta' soggett ta' din il-kawza[17], garaxx bil-bitħa miegħu, lanqas il-lokallita' li qegħda fiha. Il-generu tagħha ta' garaxx, *a prexindere* minn kambju ta' użu futur, jagħmilha ħafna u ħafna attraenti konsiderando n-nuqqas ta' parkegg ġo pajjiżna u fil-lokalita' indikata.

Konsegwentement taqta' u tiddeċidi billi tiddisponi mit-talbiet attriċi kif ġej:

1.Tilqa l-ewwel talba kif dedotta.

2.Fil-konfront tat-tieni talba din hija milqugħa **biss** jekk jiġi assigurat illi s-sehem indiviż ta' l-assenti Joseph Grima **jiżdied** bis-somma ta' **tmien t'elef ewro (€8,000)** almenu, bil-kundizzjonijiet kollha l-oħra kif riflessi fil-konvenju imsemmi, għal dan l-iskop qed jiġu kkonfermati l-kuraturi deputati ġia maħtura sabiex jirrapresentaw l-assenti Joseph Grima fuq il-pubblikazzjoni ta' l-att finali ukoll biex jiffirmaw għan-nom ta' Joseph Grima d-dikjarazzjoni *causa mortis* rigwardanti s-sehem tiegħu li ġej mill-eredita' ta' missieru George Grima, ukoll li jitħallsu it-taxxi dovuti. Il-kumplament ta' dak dovut lil assenti Joseph Grima għandu jiġi depositat taħt l-awtorita' ta' din il-Qorti biex jiġi eventwalment żbankat kif dovut.

[17] Potenzjal ta' tlieta jew erba' karozzi.

3. Tordna li dan il-bejgħ għandu jsir bil-kundizzjoni kif sudetta fil-ħin u l-lok mogħti lil partijiet minn Nutar Dottor Jonathan Zammit biex jiġi ppubblikat l-att tat-trasferiment relattiv u dan fi żmien tmien gimgħat mil-lum.

Onor. Miriam Hayman
Imhallef

Victor Deguara
Dep Reg