Fil Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

Onor. Miriam Hayman

Imhallef

Rikors Ġuramentat 629/2019MH

Fl-ismijiet:

Maria Theresa Bernard Id No217852(M),Madeleine Bernard Id No.241756(M), Marguerite mart Marcel Cassar Id No 621657M Marianna mart Christopher Caruana Turner ID.No.82361M,Marie Claire mart Nicholas Borda, Albert Bernard ID No 133749M, Profs Anthony Bernard ID.No 333850M

Vs.

Kuraturi deputati li b'digriet tas-27 ta' Diċembru, 2019 ġew maħtura

Dr. Leontine Calleja[1] u l-P.L. Nadine Farrugia sabiex jirrapresentaw kompropjetarji mhux magħrufa tal-fondi 97 u 98 Triq Zekka Valletta.

Illum 16 ta' Diċembru, 2022

[1] Nota tar-Registratur datata 25/02/2021

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat fejn ġie premess illi

"Jesponu bir-rispett

ILLI:

1. *Illi r-rikorrenti u l-intimata huma ahwa u huma t-tfal kollha tal-mejtin Paul Ludovico Bernard u Maria Felicita' Bernard xebba Micallef Eynaud;*

2. *Illi Maria Felicita' Bernard xebba Micallef Eynaud mietet fil-11 ta' Settembru 2009 kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt markat dok X1;*

3. *Illi Paul Ludovico Bernard miet fl-24 ta' Marzu 1982 kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt markat dok X 2;*

4. *Illi Paul Ludovico Bernard miet minghjar testament u fejn ghalhekk bl-applikazzjoi taal-ligi haalla lill-uzzufrutt tal-beni tieghu kollha lill-martu, mentri halla l-wirt tieghu lit-tfal tieghu fi sehem ugwali. Illi dan jirrizulta mid-dokumenti X 3, X4 u X5.*

5. *Illi t-tfal tieghu, kif konfermat mill-Kapillan tal-Balluta dak iz-zmien ikkonferma minn huma t-tfal ta' Paul Ludovico Bernard kif jirrizulta mill-anness document X6, li huma l-atturi kollha f'din il-kawza;*

6. *Illi permezz ta' denunzja 2549/82, l-atturi iddikjaraw li wirtu l-propjeta' taghhom minghand missierhom li jinsab anness bhala dok X7'*

7. *Illi fis-sena 2009, omm il-kontendenti mietet (Maria Felicita' Bernard) u halliet l-wirt taghha permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza datat il-5 ta' April 2005, liema testmet huwa l-ahhar testament taghha kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji hawn annessi bhala dok X8, X9 u X 10. Illi jirrizulta wkoll il-kuntratt caua mortis maghmul quddiem*

in-Nutar Sean Critien datat id-9 ta' Marzu 2010 liema dokument jinsab anness bhala dok X 11;

8. *Illi din il-kawza tikkoncerna zewg fondi zgghar b'zewg bibien separati enumerati 97 u 98 gewwa Triq iz-Zekka Valletta liema proopjeta' huma provenjenti mill-wirt ta' missier l-atturi kif jirrizulta mill-causa mortis /denunzja hawn anness bhala dok X7;*

9. *Illi missier l-atturi kellu biss 5/6 sehemijiet indivizi tal-propjeta' 97 Old Mint Street Valletta u 79/90 indivizi tal-fond 98 Old Mint Street Valletta ta' dawn iz-zewg propjietajiet mertu tal-kawza, kif jirrizulta mill-anness denunzja/causa mortis hawn anness bhala dok X6, u kif jirrizulta b'iktar mod car mill-kuntratt tal-akkwist hawn isfel spjegat fid-dok X7;*

10. *Illi ghalhekk il-partijiet f'din il-kawza huma kopropjietarji flimkien f'ishma indivizi taz-zewg fondi enumerate 97 u 98 gewwa Triq iz-Zekka Valletta, izda l-atturi jixtiequ jakkwistaw dak is-sehem rimanenti li ma jafux ta' min huwa, ta' dawn iz-zewg fondi gewwa Triq iz-Zekka Valletta, fejn ghalhekk intavoolaw din il-kawza;*

11. *Illi r-rikorrenti atturi wirtu 'inter alia' is-sehem li kellhom misssierhom ta' din il-propjeta' mertu ta' din il-kawza;*

12. *Illi missierhom akkwista din il-propjeta' permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Lulu 1950 fl-atti tan-Nutar Giorgio Borg Olivier hawn anness bhala dok X7A fejn hu misssierhom il-Kurunell Joseph Francis Bernard biegh u ttrasferixxa lill-huh nomine Dr Albert Victor Bernard li deher fuq il-kuntratt ghan-nom u fl-interess ta' ibnu Paul Ludovico Bernard li jigi missier l-atturi f'din il-kawza, u fejn u fejn f'pagna 509 u 510, hemm imnizzel li Paul Ludovico bernard akkwista –*

    (i) 5/6 indivizi tal-fond 97 Old Mint Street Valletta, u
    (ii) 79/90 indivizi tal-fond 98 Old Mint Street Valletta;

13. *Illi r-rikorrenti jinformaw lil din l-Onorabbli Qorti li huma ma ghandhom ebda kawzi pendenti fil-konromnt ta' xulxin u jixtiequ jakkwistaw is-sehem rimanenti bejniethom, liema rikorrenti jiddikjaraw ukoll li ma jafux ta' man huwa is-sehem indiviz rimanenti;*

14. *Illi sabiex jigu aderiti l-elementi tal-artikolu 495° tal-Kap 16, qieghed jigi anness dikjarazzjoni da parti ta' l-atturi mahluf minnhom, fejn jaqblu ukoll li jhallsu l-bilanc tal-prezz ghal dak is-sehem li ma jafux ta' min hu li ser jigi esebit fil-morti tal-kawza;*

15. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza, u kellhom jigu mahtura kuraturi deputati sabiex jirraprrezentaw il-propjietarji ta' dak is-sehem indiviz taz-zewg fondi 97 u 98 Triq Zekka Valletta, mertu tal-kawza :*

Ghaldaqstant jghid l-intimat nomine ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportune :

1. *Tordna (u prevja jekk hemm bzonn li jinhatar perit arkitett sabiex issir valutazzjoni), l-bejgh tas-sehem indiviz ta' 1/6 tal-propjeta' enumerate 97 gewwa Triq Zekka Valletta;*

2. *Tordna (u prevja u jekk hemm bzoon li jinhatar perit arkitett sabiex issir valutazzjoni) l-bejgh tas-sehem indiviz ta' 111/90 tal-propjeta' enumerate 98 gewwa Triq Zekka, Valletta;*

3. *Tordna lir-Registratur tal-Qorti jippubblika kopja tar-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'Gazzetta Lokali ta' kuljum;*

4. *Tinnomina Nutar appozitu sabieex jippubblika l-att finali tat-trasferiment opportun u kwalukwe att iehor necessarju jew accessorju ghall-istess;*

5. *Tistabilixxi jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili opporrtun;*

6. *Tahtar kuraturi sabiex jidher/jidhru fl-eventwali kontumaci;*

7. *Taghti dawk l-ordnijiet meqjusa necessarji u opportuni skond ic-cirkostanzi, inkluz li jigu mhallsin il-flejjes rappresentanti s-sehem indiviz mitlub b'dan ir-rikors guramentat lill-kuraturi nomine;*

   Bl-ispejjez kontra l-intimata nomine, li hija minn issa ngunta in subizzjoni"

Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati datata 28 ta' April, 2021[2]fejn ġie eċċepiet illi

"jesponu bir-rispett:

1. *Illi f'dan l-istadju l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti u ghahekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri fi stadju iehor tal-proceduri, jekk ikun il-kaz.*

2. *Illi l-atturi ghandhom jaghtu prova shiha u sodisfacjenti tat-titolu li qeghdin jghidu illi huwa taghhom u dwar is-sehem illi fil-fatt ghandhom;*

3. *Illi l-prezz illi l-atturi qeghdin jintrabtu illi jhalsu biex jixtru l-imsemmija ishma fil-propjeta ghandu jigi stabbilit jekk huwiex prezz gust u skont il-valur kummercjali wara li tkun saret stima ta' Perit appuntat mill-Qorti.*

4. *Illi huma l-atturi li jridu jixtru dawn l-ishma fil-propjeta indikata u li fethu din il-kawza u b'hekk l-ispejjez tal-kawza kif ukoll l-ispejjez relattivi ghad-drittijiet u ispejjez tal-Kuraturi Deputati appuntati ghandhom jithallsu mill-atturi u m'ghandhomx jigu mnaqqsa mis-somma rapprezentanti s-sehem indiviz tal-propjeta tal-intimat assenti;*

5. *Illi f'kaz illi l-Onorabbli Qorti tawtorizza l-bejgh tal-ishma tal-persuna/i mhux maghrufa tal-fond bin-numru ufficjali sebgha u disghin (97) u tmienja u disghin (98) fi Triq Zekka, Valletta, huwa l-valur kummercjali tas-sehem tal-propjeta li ghandha tigi ddepozitata taht l-awtorita tal-Qorti.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri bl-ispejjes kontra r-rikorrenti."

Ikkonsidrat

[2] Folio 121

Illi l-atturi jressqu din il-kawza taħt il-preċett ta' l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Jressqu affidavit bħala prova ta' dak li jsostnu fir-rikors promotur ta' waħda mir-rikorrenti dak ta' Marie Theresa Bernard[3]. Din issostni lli l-propjeta' de quo kienet fi ħdan l-aturi in kwantu werrieta ta' missierhom Paul Ludovico Bernard. Tgħid ukoll li minn dan il-wirt huma, ħutha wirtu f'porzzjonijiet ugwali.

Ta' interess dak li tgħaddi biex tispjega dwar l-ishma appartenenti lil ħutħa u lilha. Fil-konfront taż-żewġ fondi de quo. Tispjega li bejniethom kellhom 91.7% minn kull fond u <u>għalhekk kien jonqoshom jakkwistaw 8.3% ekwivalenti għal 1/6 indiviż biex jkollhom l-intier ta' kull fond imsemmi.</u>

Tgħid ukoll illi din il-kommunjoni ma ħutħa ilha teżisti minn meta miet missierhom mis-sena 1982. Ukoll li ma kien hemm ebda kawzi ta' divizzjoni jew ta' wirt.

Senjatament tgħid illi huma l-atturi ma kienux jafu ta' min kien l-indiviz rimananti taż-żewġ fondi.

Għalhekk tgħid li saret din il-kawza biex jakkwistaw l-istess sehem u jiddepositaw il-Qorti il-flejjes dovuti lil kompropjetarji tas-sehem mhux magħrufa.

Ikkonsidrat

---

[3] Folio 109

Bla tlaqliq jingħad illi minn ħarsa kif inhi impostata din l-azzjoni juri b'mod ċar li tfalli taħt l-artikolu 495A tal-Kap16 li jaqra :-

"(1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta'indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli 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, tawtorizzal-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.

(2) It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma likull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijietli taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikatawkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzirelattivi.

(3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ kif ukoll lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-reġistratur għandujara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnalwieħed ta' kuljum."

Huwa ċar mill-kelma tal-liġi hawn invokata illi l-artikolu applikabbli huwa ntiż biex propjeta miżmuma n kommunjoni għal ammont ta' snin jkollha **il-bejgħ** tagħha ffaċilitat u b'hekk il-propjeta' tiġi konsolodata mhux sparpuljata f'diversi ishma ndiviżi. Mela l-artikolu 495A huwa msaħsub biex propjeta' ma tibqax indiviza għal ammonti ta' snin, u b'hekk tista' tinbiegħ mill-kompropjetarji li jkollhom il-maggoranza ta' l-ishma indiviżi basta mhux għad-detriment gravi tad-dissidenti jew dak mhux magħrufa.

Kontrarjament għal ħsieb wara din l-azzjoni kkontemplata fl-artikolu 495A insibu li fil-kaz odjern mhux qed tiprova tinbiegħ propjeta minn dawk li għandhom il-maggoranza ta' l-ishma**, imma** dawn qegħdin minflokk jużaw din l-azzjoni biex jfittxu jixtru dak is-sehem indiviż li sidu mhux magħruf.

Tammeti l-Qorti li din l-azzjoni kif proposta ħasbitha mhux ftit pero sabet konfort f'deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Busy Bee Ltd. vs Anthony Formosa et.** minn fejn jirriżulta li anke l-għola Qorti, li qablet ma dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti fir-rigward, għarfet li din l-azzjoni kif hekk proposta ma taqax fl-ambitu ta' l-artikolu 495A. L-ewwel Qorti kif riprodotta fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell qalet dan:_

"L-ewwel punt li nqisu huwa dwar jekk ir-rikorrenti tistax tinqeda b'dawn il-proċeduri biex tixtri s-sehem tal-intimati flok biex tinbigħ il-proprjetà komuni lil terzi. 'Il-qorti tosserva illi din hija proċedura straordinarja li, effettivament, hija forma ta' esproprjazzjoni. Għaldaqstant id-dispożizzjonijiet relativi għandhom jingħataw interpretazzjoni stretta kompatibbli mal-ħsieb tal-liġi u mal ħtieġa li jitħarsu wkoll l-interessi ta' dawk mill komproprjetarji li ma jridux ibigħu.

'Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relativament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà li l-liġi ma tiffavorihx, mhux li jingħata mezz kif min għandhu l-akbar sehem jikseb ukoll il-bqija tal-ishma.

'Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu jbigħ u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni għallinqas l-interess illi, jekk il-ħaġa għandha tinbigħ, għandha tikseb l-aħjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibigħu għax għallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibigħu.

Din il-garanzjia, iżda, tispiċċa meta komproprjetarju bl akbar sehem jinqeda bil-proċedura biex jikseb l-ishma l-oħra, għax, f'dan il-każ, l-interess tiegħu hu li l-prezz ikun l-inqas, mhux l-ogħla, li jista' jinkiseb. F'każ ta' konflitt hekk ċar bejn l-interessi tal-partijiet ma jkunx għaqli li l-bejgħ isir b'din il-proċedura, li tħalli li jsir "il-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu", u jkun iżjed għaqli li l-bejgħ

isir bil-proċedura ta' liċitazzjoni li, għalkemm mhux ħaġa mixtieqa daqs bejgħ fis-suq ħieles, għallinqas tagħti garanzija aħjar ta' prezz tajjeb.

'Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hija tal-fehma illi l-kliem tal-art.495A għandu jiftehem fis-sens naturali tiegħu, i.e. biex isir il-bejgħ tal-proprjetà komuni u mhux biex komproprjetarju jikseb l-ishma tal-komproprjetarji l-oħra, u illi għalhekk it-talba kif magħmula mir-rikorrenti ma tistax tintlaqa".

…

Il-Qorti ta' l-Appell komplit hekk;

...

Din il-Qorti qrat b'attenzjoni kbira dak li gie sottomess fir-rikors tal-appell u hadet ukoll konjizzjoni tad-dokumenti ezebiti. Hija hasbet ukoll fit-tul dwar dak li qed jigi sottomess. Huwa minnu li dan l-aspett tal-kwistjoni, li qed jigi dibattut f'dawn il-proceduri, huwa wiehed originali billi s-socjeta` rikorrenti qed tittanta li taghmel uzu mill-Artikolu 495A biex hija takkwista l-ishma tal-intimati fil-proprjeta`mertu tal-kawza biex b'hekk hija tkun ikkonsolidat il-proprjeta` kollha, gia` mizmuma in komun, f'idejha. Ma jidhirx li hemm xi pronunzjament tal-qorti, la fl-istadju ta'prim istanza u lanqas fl-istadju tal-appell, li jittanta jaghti interpretazzjoni tal-portata tal-artikolu in kwistjoni senjatament fl-applikazzjoni tieghu u ghalhekk kull pronunzjament ta' din il-qorti jista' jkollu riflessjonijiet serji fuq l-applikazzjoni ta' dan il-provvediment fi proceduri futuri

Din il-Qorti tapprezza dak li gie sollevat mis-socjeta` appellanti dwar l-assenza ta' divjet; il-garanziji moghtija;id-dritt li tordna li l-bejgh jitmexxa b'subasta; u l-aspetti l-ohra diskussi fl-imsemmi rikors u riportati in succint hawn fuq. B'dan kollu din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-hsieb fondamentali tas-socjeta` appellanti fejn qed jigi sottomess li l-artikolu in kwistjoni huwa intiz ukoll biex komproprjetarju maggoritarju jakkwista s-sehem tal-komproprjetarji l-ohra.

Ma hemmx dubbju li l-provvedimenti tal-Artikolu 495A huma ta natura straordinarja. Dan qed jinghad billi ddrittijiet moghtija b'dan l-artikolu lill-komproprjetarji li ghandhom sehem maggoritarju jmorru kontra l-principju generali li "*Kull komproprjetarju ghandu l-proprjeta` shiha tas-sehem tieghu u tal-qligh jew profitti ta' dak is-sehem. Hu jista' jitrasferixxi, icedi, jew jipoteka dan is-sehem kif irid, u jista' wkoll, bla hsara tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 912 (li jitkellem dwar id-dritt ta' irkupru moghti lill werrieta f'kaz li xi wiehed*

minnhom iciedi, b'titolu oneruz,il-jeddijiet tieghu fuq il-wirt) iqieghed floku lil haddiehor fit-tgawdija ta' dak is-sehem....." (Art. 495(2) Kap. 16).

Infatti l-Artikolu 495A donnu jxejjen dan id-dritt assolut tal-komproprjetarju billi jissoggetta l-volonta` tal-komproprjetarji minoritarji ghal dik tal-komproprjetarji li ghandhom l-akbar sehem, meta l-komunjoni tkun ipperdurat ghal aktar minn ghaxar snin, u l-volonta` ta' dawn timmanifesta ruhha f'kundizzjonijiet li ma jaggravawx il-posizzjoni tal-komproprjetarji ta' ishma izghar. F'dawn ic-cirkostanzi l-komproprjetarju maggoritarju jista` jiddetta, jekk mhux il-kondizzjonijiet, il-bejgh innifsu.

Din il-Qorti ghalhekk thares b'certa cirkospezzjoni lejn il-provvedimenti tal-artikolu in kwistjoni u, izzomm ruhha lura, meta tintalab li testendi dak li huwa intiz bl-artikolu b'dak li ma huwiex hemm imnizzel. Dan qed jinghad billi l-Artikolu 495A jitkellem car, u dan jirrizulta bl-aktar mod skjett mid-dibattiti fuq imsemmija fil-Kumitat Permanenti, li l-legislatur ried li titnehha l-komunjoni tal-proprjeta` billi l-Qorti "tawtorizza l-bejgh skont ma jixtieq l-akbar ghadd ta'komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu"

Fil-kaz in ezami t-talba tas-socjeta` rikorrenti ma hijiex biex isir bejgh pur u semplici izda li hija stess tigi awtorizzata "tixtri" is-sehem tal-komproprjetarji minoritarji "bil-prezz u l-pattijiet murija fuq prospett mehmuz mar-rikors". Dan imur kontra l-ispiritu tal-artikolu in kwistjoni.

Illi l-ilment imressaq mis-socjeta` appellanti dwar innuqqas tal-ewwel Qorti li tikkunsidra l-possibilita` li l-Qorti tordna licitazzjoni f'kaz li ma tilqax it-talba kontenuta fir-rikors, din il-Qorti filwaqt li tirriferi ghal dak li jipprovdi ssubartikolu 9 tal-Artikolu 495A, hija tal-fehma li dan is-subartikolu ossia d-dritt li tordna l-bejgh b'licitazzjoni ma ghandux japplika gia` la darba l-ewwel qorti hasset li whud mill-komproprjetarji ser ikunu gravament pregudikati.

Inoltre din l-ordni ma tistax tinghatha inkwantu t-talba kontenuta fir-rikors promotur tmur kontra l-ispiritu tal-artikolu nnifsu kif fuq inghad.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` rikorrenti qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata u dan bl-ispejjez ta' din l-istanza ghas-socjeta` appellanti."

Il-Qorti tagħmel tagħha dawn il-konsiderazzjonijiet. Infatti lanqas se tikkunsidra jekk sid is-sehem indiviż minotarju hux se jiġi pregudikat b'din it-transazzjoni

kif proposta għax frankament mhux waħda li taqa' fil-qafas ta' l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ma tistax tiġi hekk proposta.

Konsegwentement it-talbiet attriċi qed jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Onor.Miriam Hayman
Imhallef

Victor Deguara
Dep Reg