



**QORTI CIVILI  
PRIM'AWLA  
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 01 ta' Frar, 2023**

**Rikors Guramentat Nru: 184/2021 AF**

**Raymond Zisa**

**Martin Zisa**

**Domenic Zisa**

**Giuseppina Gough (Passaport Ingliz 521692676)**

**Maria Assunta Borg (Passaport Malti 910241)**

**Emanuel Caruana**

**Ronald Camilleri**

**Yvonne Mitchell**

**vs**

**L-Avukat Dr. Joseph P. Bonnici u l-Prokuratur Legali  
Nadine Farrugia li b'digriet tas-27 ta' April 2021 gew  
mahtura Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw lill-  
assenti Annunziata Cauchi u Concetta Zerafa**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi Raymond Zisa, Martin Zisa, Domenic Zisa, Giuseppina Gough, Maria Assunta Borg, Emanuel Caruana, Ronald Camilleri u Yvonne Mitchell, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Il-partijiet f'dawn il-proceduri huma l-komproprjetarji tal-proprjetà bl-indirizz numru 52, bl-isem "Ixia House", Triq Simpson, Marsa.

Ir-rikorrenti huma proprjetarji ta' sehem indiviz fl-ammont ta' 92.67% tal-fond kollu u ekwivalenti għal 9267/10,000 tal-proprjetà bl-indirizz numru 52, bl-isem "Ixia House", Triq Simpson, Marsa.

L-intimati Annunziata Cauchi u Concetta Zerafa huma proprjetarji ta' sehem indiviz fl-ammont ta' 3.67% ekwivalenti għal 367/10,000 indiviz bejniethom tal-imsemmi fond.

Il-proprjetà in kwisjoni ilha in komun għal aktar minn tlett snin u cioè għal aktar minn 17-il sena shah.

Ir-rikorrenti jixtiequ li jbieghu din il-proprjetà komuni b'mod kongunt kulhadd għas-sehem tiegħu, lil certu Gabriella Mallia, detentrici tal-karta tal-identità numru 0156691M għall-intier, u

dan bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet murija fil-konvenju anness u mmarkat Dok. A.

Kif jidher mir-rapport peritali li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata Dok. B, il-valur tal-fond intier skond is-suq huwa ta' €100,000.

Il-bejgh tal-proprjetà fuq imsemmija huwa ta' beneficcju ghal kull kompropjetarju tal-istess proprjetà u hadd minnhom mhux sejjer jigi ppregudikat bil-bejgh taghha.

Peress li l-intimati, bhala kompropjetarji tal-fond in kwistjoni mhux qed jaghtu l-kunsens taghhom ghal dan il-bejgh ir-rikorrenti qed jipprezentaw dan ir-rikors a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza l-bejgh tal-proprjetà fuq imsemmija bl-indirizz numru 52, bl-isem "Ixia House", Triq Simpson, Marsa, skond u a tenur tal-artiklu 495A tal-Kap. 16, bil-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet murija fil-konvenju anness u mmarkat Dok. A.
2. Tordna l-kuntratt ta' bejgh jigi ppubblikat min-Nutar Pubbliku ta' Malta Dottor Josef Masini Vento fil-hin, jum u post li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna u tiffissa.
3. Tahtar kuraturi sabiex jidhru fuq l-att finali ta' trasferiment ossia bejgh f'isem min mill-kompropjetarji intimati f'din il-kawza jonqos milli jidher quddiem in-Nutar Pubbliku fuq imsemmi ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment; u
4. Taghti kull ordni u direttiva illi din l-Onor. Qorti jidhrilha li jkunu xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, inkluz dawk tal-ittra ufficcjali numru 640/2021 tas-16 ta' Frar tas-sena 2021.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Kuraturi Deputati Dr. Joseph P. Bonnici LL.D u l-P.L. Nadine Farrugia, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

L-esponenti ma humiex edotti mill-fatti u jirrizervaw minn issa li jirrispondu b'mod aktar estensiv hekk kif jigu mogħtija l-informazzjoni rikjesta u relattiva u fit-tieni nett id-dokumenti esebiti għandhom jigu konfermati mill-partijiet li ppreparawhom.

Ir-rikorrenti jridu jippruvaw wkoll illi għamlu l-almu tagħhom sabiex tinnotifikaw lill-istess assenti jew ir-rappreżentanti tagħhom bil-proceduri stipulati skond il-ligi inkluz il-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll Direttivi tal-Unjoni Ewropeja.

Jigi rilevat illi l-istess rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom inkluz alberu genealogiku.

Għandu jigi rilevat illi r-rikorrenti sabu l-bejgħ tal-istess *de quo* bil-prezz u kundizzjonijiet vantaggjużi. Ikun opportun li ssir valutazzjoni gudizzjarja tal-istess fond.

Salv risposti u dokumenti ulterjuri skond il-kaz.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija kawża a tenur tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-ħsieb wara din l-azzjoni huwa li l-Qorti tawtorizza l-bejgħ ta' proprjetà indiviża meta l-maġġoranza tal-komproprjetarji jkun u jridu jbiegħu u l-bqija ma jkunx iridu jbiegħu kapriċċjożament.

L-ewwel sub-inċiż ta' dan l-artikolu jaqra testwalment illi:

*"Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehm u dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd*

*mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu."*

Dwar il-mod kif għandha ssir it-talba lill-Qorti, it-tieni sub-inciż jiddisponi li:

*"It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur talishma 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-ħwejjeg ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi."*

Il-prinċipji li jirregolaw din ix-xorta ta' azzjoni huma ormai stabbiliti mill-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati. Fid-deċiżjoni li tat fil-31 ta' Mejju 2017 fil-kawża fl-ismijiet Aloysius Farrugia et vs Dr. Josette Sultana et noe, din il-Qorti diversament presjeduta iddikjarat illi:

*"Il-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà li l-ligi ma tiffavorihx. Iz-zmien ta' ghaxar snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inholoq l-istat ta' komunjoni."*

*L-Art. 495A(5) jaghti fakoltà lill-komproprjetarji 'dissidenti' li jopponu l-bejgħ billi "jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu ibatu minhabba l-bejgħ."*

*Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgħ u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgħ isir, dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jghin biex ma jmorrux minn taht dawk li ma jridux ibieghu ghax għallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibieghu."*

*Jigi osservat fl-ewwel lok, li skont l-artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-legislatur espressament ipprovda għall-hatra ta' kuratur u biex jirrapprezentaw lillkomproprjetarji li mhumiex maghrufa ...*

*... l-kompitu tal-Qorti fi procedura istitwita taht l-artikolu 495A hija biex tistabilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament pregudikati."*

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta' Ġunju 2011, fil-kawża David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe ntqal li:

*"L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjetà intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li għalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi 'pregudizzju serju' għal drittijiet tal-minoranza."*

L-azzjoni skont l-artikolu 495A tal-Kap. 16 hija allura intiza sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġjuż għall-komproprjetarji kollha u sabiex il-prezz li jkun miftiehem mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma indiviżi ma jkunx ta' preġudizzju gravi għal dawk il-komproprjetarji li ma jridux ibiegħu.

Il-kriterju tal-'preġudizzju gravi' huwa rilevanti kemm għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux iridu jbiegħu s-sehem indiviż tagħhom kif ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux magħrufa.

Fil-kawża Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti, tas-27 ta' Jannar 2017, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

*"Meta l-ligi ... ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgħ eventwali tal-proprjetà in kwistjoni jkun - biex wiehed juza terminu bl-Ingliż - "manifestly unfair" għad-dissident."*

Aktar `il quddiem fl-istess deċiżjoni l-Qorti tal-Appell komplet tosserva li:

*"... sabiex tiddeciedi li ma taderixxix għat-talba għall-bejgħ mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà li finalment jekk tinqasam bejn ilkopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jigi assigurat bi preċiżjoni il-valur talproprjetà fis-suq – xi haga finalment soggettiva sia pure bilbeneficċju tal-perizja teknika – izda li tassikura bejgħ bi prezz gust (li jkun assigurat għaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lil ebda propjetarju."*

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, il-Qorti qieset il-provi prodotti fid-dawl tal-fuq elenkati prinċipji u ssib li r-rikorrenti jissodisfaw il-kundizzjonijiet kollha li timponi l-ligi. Ir-rikorrenti ffirmaw konvenju għall-bejgħ tal-proprjetà mertu tal-kawża għall-prezz ta' €100,000. Dan il-prezz huwa wieħed vantaġġjuż tant illi skont l-istima peritali li pprezentaw l-istess rikorrenti, il-fond fil-fatt jiswa l-istess prezz tal-bejgħ.

Il-Qorti qieset il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju. Tirrileva li l-konvenju ma fih l-ebda kundizzjoni li mhijiex solitament inkluża fi skritturi ta' din ix-xorta. Il-kundizzjonijiet ma jikkostitwixxu l-ebda piż jew konsegwenza li b'xi mod jistgħu jgħibu magħhom xi preġudizzju ta' xi natura għall-kompropjetarji l-oħra.

In oltre, ir-rikorrenti ressqu prova sodisfaċjenti dwar il-provenjenza tal-proprjetà, għalkemm dan ma kienx strettament neċessarja sabiex tirnexxi din il-kawża għaliex kif sewwa qalet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza riċenti fl-ismijiet Joseph Giuliano et vs L-Avukat Dottor Victor Bugeja et noe, tat-30 ta' Ġunju 2020:

*"Għal din il-Qorti l-fatt li ma kienitx presentata l-provenjenza mhuwiex ostakolu jew preġudizzjali sabiex tqis it-talbiet tarrikorrenti kif dedotti. Tghid dan fl-ewwel lok għaliex il-ligi ma titlobx il-prova tal-provenjenza ad validitatem u fit-tieni lok għaliex l-azzjoni skont l-Art. 495A tal-Kap. 16 hija ntiza*

*sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgh ikun vantaggju ghar-rikorrenti kollha, kemm dawk li jkunu jridu jbieghu, kif ukoll ghal dawk li ma jkunux iridu (fil-kaz li jkun hemm opposizzjoni minn dawn tal-ahhar) jew ghal dawk il-komproprjetarji li ma jkunux maghrufa (kif inhu l-kaz tal-lum). Mela hija procedura inter partes u cioè bejn il-komproprjetarji."*

Finalment, ir-rikorrenti pprezentaw prospett tas-sehem ta' kull wiehed u waħda minnhom fil-proprjetà filwaqt illi l-Qorti tqis illi l-firma tar-rikorrenti fuq il-konvenju tad-29 ta' Jannar 2021 hija prova biżżejjed li r-rikorrenti kollha qegħdin jaqblu mal-bejgh kif irid l-artikolu 495A(2).

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgh skond il-konvenju tat-22 ta' Diċembru 2020;
2. Għall-fini tat-tieni talba tordna li l-att għandu jiġi publikat fi żmien xahrejn mil-lum min-Nutar Pubbliku Dottor Josef Masini Vento;
3. Tilqa' t-tielet talba u tordna lil kuraturi deputati maħtura f'dawn il-proċeduri sabiex jidhru fuq il-kuntratt f'isem Annunziata Cauchi u Concetta Zerafa;
4. Taħtar ukoll lill-Avv. Dr. Josette Grech biex tidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att. Il-Qorti tordna li sehem l-assenti jiġi regolarment depożitat taħt l-awtorità tal-Qorti wara li jsiru d-debiti f'isem lill-kuraturi.

L-ispejjeż, inklużi d-drittijiet tal-kuraturi tal-assenti u dak maħtur illum għall-eventwali kontumaċi, jitħallsu mill-partijiet kull wiehed skond is-sehem tiegħu fil-proprjetà.

IMHALLEF

DEP/REG