QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 19 ta' Gunju, 2023

Rikors Guramentat Nru: 554/2022 AF

Dorothea *sive* Dorothy Azzopardi u zewgha Edmund Azzopardi ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Adolpha Grima u zewgha Joseph Grima ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-attriċi Dorothea *sive* Dorothy Azzopardi u zewgha Edmund Azzopardi, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Il-genituri tal-kontendenti Dorothea Azzopardi u Adolpha Grima, Carmelo u Carmela konjugi Camilleri kienu akkwistaw fiz-zwieg taghhom id-dar li dak iz-zmien kienet minghajr numru (illum numerata 77) li ggib l-isem "Saint Paul" sovraposta ghal garage f'dik li kienet Triq Mountbatten, illum Triq Joe Sciberras, fil-Hamrun, minghand Joseph Cauchi permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Marzu 1971 in atti tan-nutar Dottor Angelo Sammut.

Missier il-kontendenti Carmelo Camilleri miet fit-3 ta' April 2008 u halla bhala werrieta universali tieghu lill-istess Dorothea Azzopardi u Adolpha Grima. Omm l-istess kontendenti, Carmela Camilleri neé Grima mietet fl-1 ta' Frar 2019, u cioè aktar minn tlett snin ilu, u halliet bhala werrieta universali taghha lill-attrici Dorothea Azzopardi.

Ghalhekk l-imsemmi fond li llum igib l-indirizz 77, Triq Joe Sciberras, Hamrun u l-mobbli ta' go fih jappartjenu kwantu ghal tlett kwarti (75%) lill-attrici Dorothea Azzopardi u kwantu ghal kwart (25%) lill-intimata Adolpha Grima.

Din il-proprjetà la tifforma parti minn *condominium*, la hija soggetta ghal indivizjoni forzata, ilha tinzamm in komun aktar minn tlett snin, u hadd mill-proprjetarji ma fetah proceduri ghall-qsim tal-wirt, u ghalhekk l-attrici trid tipprevalixxi ruhha minn dak dispost fl-Artikolu 495A tal-Kodici Civili ta' Malta ghal biex din l-Onorabbli Qorti tawtorizza l-bejgh tal-imsemmija proprjetà fl-intier taghha, anke fin-nuqqas ta' kunsens da parti tal-intimata.

L-attrici sabet il-bejgh ghall-imsemmija fond u mobbli u fl-4 ta' Mejju 2022 l-atturi dahlu f'konvenju ma' Carmelo *sive* Charles Saliba u Lorenza *sive* Winnie Saliba ghal biex il-fond 77, Triq Joe Sciberras, Hamrun u l-mobbli ta' go fih jigu trasferit fl-intier

taghhom lilhom, soggett ghal dak li tipprovdi din l-Onorabbli Qorti fil-kawza odjerna.

Il-bejgh ta' din il-proprjetà huwa miftiehem taht kondizzjonijiet u prezz gusti, u ghalhekk l-intimata mhux ser tkun pregudikata b'tali bejgh.

Ghaldaqstant kellha ssir din il-kawza ghal biex din l-Onorabbli Qorti tawtorizza l-bejgh tal-proprjetà hawn fuq indikata fl-intier taghha taht dak dispost bl-Artikolu 495A tal-Kodici Civili ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza lill-atturi jbieghu u jittrasferixxu l-fond 77, Triq Joe Sciberras, Hamrun u l-mobbli ta' go fih fl-intier taghhom, bil-pattijiet, kondizzjonijiet u prezz indikati fil-konvenju fuq indikat tal-4 ta' Mejju 2022, redati u registrat min-Nutar Dottor Clyde La Rosa.

2. Tahtar nutar, possibilment Dr. Clyde La Rosa li bix-xhieda tieghu sar il-konvenju, sabiex jippubblika l-att finali ta' trasferiment tal-proprjetà hawn fuq indikata.

3. Tahtar kuraturi deputati biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacja, f'kaz li l-intimata tonqos li tersaq ghall-att finali.

4. Tistabbilixxi jum, hin u lok, ghal biex jigi ppubblikat l-att finali ta' trasferiment tal-immobbli komuni nurmu 77, Triq Joe Sciberras, Hamrun u l-mobbli ta' go fih.

5. Tordna li f'kaz li l-intimata tonqos milli tersaq u tiffirma l-att finali, id-drittijiet, l-ispejjez, zborsamenti u taxxi kollha relatati ma' dan il-bejgh, inkluzi dawk dovuti lill-kuraturi deputati, jitnaqqsu mis-sehem dovut lill-intimata, u l-bilanc jinghadda lill-kuraturi deputati li jkunu minn issa awtorizzati jiddepozitaw tali bilanc taht l-awtorità ta' din l-Onorabbli Qorti.

6. Salv kull provvediment iehor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun li taghti fic-cirkostanzi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-konvenuti Adolpha Grima u zewgha Joseph Grima, li permezz taghha gie eccepit illi:

Permezz tagħha qegħdin jammettu t-talbiet dedotti għar-rikors, fil-kawża fl-ismijiet premessi salv għall-kap tal-ispejjeż stante li l-esponenti qatt ma' oġġezzjonaw għat-talba kif dedotta.

Rat l-atti kollha.

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

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

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 jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma 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-inċiż 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-ħwejjeġ 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-bejgh billi "jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu ibatu minhabba l-bejgh."

Meta l-bejgh isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – ghandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jghin biex ma jmorrux minn taht dawk li ma jridux ibieghu ghax ghallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb ghas-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 ghall-hatra ta' kuratur u biex jirrapprezentaw lillkomproprjetarji li mhumiex maghrufa …
… l-kompitu tal-Qorti fi procedura istitwita taht l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi 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 ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà 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."

L-azzjoni skont l-artikolu 495A tal-Kap. 16 hija allura intiża 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-bejgh eventwali tal-proprjetà in kwistjoni jkun - biex wiehed juza terminu bl-ingliz - "manifestly unfair" ghad-dissident."

Aktar 'il quddiem fl-istess deċiżjoni l-Qorti tal-Appell kompliet tosserva li:

"… sabiex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh 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 precizjoni il-valur talproprjetà fis-suq – xi haga finalment soggettiva sia pure bilbeneficcju tal-perizja teknika – izda li tassikura bejgh bi prezz gust (li jkun assikurat ghaliex 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-liġi. Ir-rikorrenti ffirmaw konvenju għall-bejgħ tal-proprjetà mertu tal-kawża għall-prezz ta' €215,000. Dan il-prezz huwa wieħed vantaġġjuż tant illi skont l-istima peritali guramentata li ppreżentaw l-istess rikorrenti, il-fond fil-fatt iġib is-somma ta' €230,000 fis-suq miftuħ.

Il-Qorti qieset il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju. Qieset ukoll illi fil-każ ta' llum il-konvenuta ammettiet it-talbiet attriċi in kwantu l-bejgħ tal-proprjetà skont it-termini u kondizjonijiet kif pattwiti fil-konvenju tal-4 ta' Mejju 2022 redatt min Nutar Clyde La Rosa. Il-Qorti 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 jġibu magħhom xi preġudizzju ta' xi natura għall-komproprjetarji l-oħra.

In oltre, ir-rikorrenti ressqu prova sodisfaċjenti dwar il-provenjenza tal-proprjetà, għalkemm dan ma kienx strettament neċessarju 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:

"*Ghal din il-Qorti l-fatt li ma kienitx presentata l-provenjenza mhuwiex ostakolu jew pregudizzjali sabiex tqis it-talbiet tarrikorrenti kif dedotti. Tghid dan fl-ewwel lok ghaliex il-ligi ma titlobx il-prova tal-provenjenza ad validitatem u fit-tieni lok ghaliex l-azzjoni skont l-Art 495A tal-Kap. 16 hija ntiza sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgh ikun vantaggjuz 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 ppreżentaw prospett tas-sehem ta' kull wieħed 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, *qua* komproprjetarja fi kwota ta' 75% qegħda taqbel mal-bejgħ kif irid l-artikolu 495A(2).

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgħ skond il-konvenju tal-4 ta' Mejju 2022;

2. Għall-fini tat-tieni u r-raba' talba tordna li l-att għandu jiġi pubblikat fi żmien xahrejn mil-lum min-Nutar Pubbliku Dottor Clyde La Rosa;

3. Tilqa' t-tielet talba u taħtar lill-Avv. Dr. Josette Grech biex tidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att;

4. Il-Qorti tordna li sehem l-assenti jiġi regolarment depożitat taħt l-awtorità tal-Qorti wara li jsiru d-debiti ħlasijiet lill-kuraturi.

L-ispejjez, inklużi d-drittijiet tal-kuratur maħtur illum għall-eventwali kontumaċi, jitħallsu mill-partijiet kull wieħed skond is-sehem tiegħu fil-proprjetà.

IMHALLEF

DEP/REG