QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 12 ta' Lulju, 2024

Rikors Ġuramentat Nru.: 1086/20 MH

Numru:12

Alfred Raimondo, Anthony Raimondo, Emanuel Raimondo, Joseph Raimondo u Theresa Raimondo

vs

L-Avukat Dr Martha Mifsud u l-Prokuratur Legali Quentin Tanti li b'digriet tas-6 ta' Jannar 2022 ġew nominati bħala Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa tal-mejta Mary Carmen sive Carmen Thomas u James Thomas, Maria Therese Stokes, Cristina Alison Rowlands u Laura Jane Thomas għal kull interess li jista' jkollhom u b'digriet tas-17 ta' Mejju 2023 ġew nominati l-Avukat David Bonello u l-Prokuratur Legali Gerald Bonello bħala kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-imsiefra Maria Therese Stokes

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors tar-rikorrenti tat-18 ta' Novembru 2020** permezz ta' liema ppremettew u talbu -

1. Illi r-rikorrenti flimkien mal-eredi mhux magħrufa tad-defunta oħthom, Mary Carmen sive Carmen Thomas, huma komproprjetarji tad-dar bin-numru uffiċjali sebgħa (7), Triq San Antonio Agius ġja New Street, il-Furjana, inkuż il-kantina sottostanti u l-bitħa żgħira jew xaft formanti parti integrali mill-istess dar, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, inkluż l-arja sovrastanti u s-sottoswol, suġġetta għas servitujiet apparenti li qegħdin in situ, tale quale (hawn taħt imsejħa 'il-Proprjeta');

2. Illi r-rikorrenti kollha għajr l-intimati, ftehmu dwar il-bejgħ tas-sehem sħiħ tal-proprjeta' hawn fuq deskritta favur is-soċjeta' Ursula Limited (C46933), u għal dan il-għan dehru fuq konvenju datat tlieta ta' Lulju tas-sena elfejn u għoxrin (03.07.2020), quddiem in-Nutar Malcolm Mangion, fejn fl-istess konvenju ddikjaraw li huma qed jagħmlu dan il-konvenju ai termini tal-artikolu 495A tal-Kodiċiu liema konvenju jikkontjeni wkoll il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ, kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dokument "AF 16";

3. Illi l-kontendenti ilhom komproprjetarji ta' dan il-fond għal aktar minn tliet (3) snin. Il-komunjoni ta' bejniethom bdiet mid-data tal-mewt ta' omm ir-rikorrenti Maria Raimondo, li hija wkoll omm id-defunta Mary Carmen sive Carmen Thomas. Maria Raimondo ġiet nieqsa fit-tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elfejn u wieħed (2001) (ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok. AF1);

4. Illi l-Propjeta oriġinarjament kienet ġiet akkwistata minn Lawrence Raimondo, matul iż-żwieġ tiegħu ma' Maria Raimondo, permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro datat is-sitta u għoxrin t'Ottubru tas-sena elf disgħa mija tnejn u sittin (21.10.1962), kif jirriżulta minn kopja annessa u mmarkata bħala Dokument "AF2";

5. Illi Lawrence u Maria konjuġi Raimondo żżewġu fil-ħamsa u għoxrin ta' Ġunju elf disgħa mija u tmienja u tletin (25.06.1938) kif jirriżulta minn kopja taċ-ċertifikat taż-żwieġ anness u mmarkat Dokument "AF3";

6. Illi miż-żwieġ tagħhom Lawrence u Maria konjuġi Raimondo kellhom sitt (6) itfal, ossia r-rikorrenti u Mary Carmen sive Carmen Thomas;

7. Illi Lawrence Raimondo ġie nieqes fis-sitta ta' Frar tas-sena elf disa' mija tlieta u sebgħin (06.02.1973) kif jirriżulta minn kopja taċ-ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat Dokument "AF4". Lawrence Raimondo miet intestat hekk kif jirriżulta mir-riċerki testamentarji pubbliċi (Dok. AF5) u dawk sigrieti (Dok. AF6). B'digriet mogħti mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) fit-12 t'Ottubru 2017 (Dok. AF7) is suċċessjoni tad-defunt Lawrence Raimondo ġiet dikjarata miftuħa a favur ir-rikorrenti fi kwota ta' sesta parti (1/6) indiviża kull wieħed u waħda minnhom u kif ukoll a favur l-eredi tal-mejta Mary Carmen sive Carmen Thomas, fil-kwota ta' sesta parti (1/6) indiviża;

8. Illi Maria Raimondo ġiet nieqsa fit-tlieta (3) ta' Marzu 2001 (ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok. AF1) u kif jirriżulta mir-riċerki testamentarji pubbliċi (Dok.AF8) u sigrieti tagħha (Dok. AF9),it-testment illi jirregola s-suċċessjoni ta' Maria Raimondo huwa dak datat id-disgħa (9) ta' Lulju 1990 in atti tan-Nutar Clyde La Rosa (Dok. AF10) permezz ta' liema testment hija ħalliet b'titolu ta' pre-legat lil bintha r-rikorrenti Theresa Raimondo, sehemha, ossia nofs (1/2) indiviż mill-Proprjeta' u nnominat bħalha eredi universali tagħha lil uliedha r-rikorrenti u d defunta Carmela sive Carmen sive Mary Carmen Thomas. Il prelegat imħolli minn Maria Raimondo lil bintha ġie mħolli bil kundizzjoni illi din tibqa' tieħu ħsiebha sal-ġurnata ta' mewtha. Kif jirriżulta mill-affidavit anness u mmarkat Dok. AF11 din il-kundizzjoni ġiet sodisfatta;

9. Illi b'att ta' dikjarazzjoni causa mortis u imissjoni fil-pussess fl atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami tal-erbatax (14) ta' Ġunju tas sena 2001 (Dok. AF12) u b'att ieħor tal-erbgħa u għoxrin (24) ta; jannar 2018 in atti tan-Nutar Elisa Falzon Dok AF 13) tħallset it-taxxa tas-suċċessjoni fuq in-nofs (1/2) indiviż tal-Proprjeta' u r-rikorrenti u d-defunta Mary Carmen sive Carmen Thomas immittew fil-pussess sħiħ tal-legat ta' nofs (1/2) indiviż tal-proprjeta' lir-rikorrenti Theresa Raimondo.;

10. Illi kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt tad-defunta Mary Carmen sive Carmen Thomas (Dok. AF14), hija kienet residenti Worcestershire, fl-Ingilterra, kienet miżżewġa lill-intimat James Thomas u ġiet nieqsa fis-sbatax (17) t'April 2015;

11. Illi r-rikorrenti huma konsapevoli illi oħthom, id-defunta Mary Carmen sive Carmen Thomas kellha tliet (3) itfal ossia l-intimati, Maria Therese Stokes, Christina Alison Rowlands u Laura Jane Thomas. Madankollu, kif spjegat fl-affidavit tar-rikorrenti Theresa Raimondo (Dok. AF15) ulied u żewġ id-defunta ma provdewhomx bi grant of representation illi jikkonferma jekk id-defunta għamlitx testment l-Ingilterra. Inoltre, minn tali komunikazzjonijiet irriżulta wkoll illi uħud mill-intimati lanqas ma jippossjedu passaport jew dokument ieħor ta' identifikazzjoni permezz ta' liema tista' tiġi konfermata l-identita' tagħhom. Għalhekk, ir-rikorrenti mhumiex f'pożizzjoni illi jidentifikaw l-eredi tad-defunta Carmen Thomas u m'għandhomx mezz kif jagħmlu dan;

12. Illi peress li r-rikorrenti huma konsapevoli bl-eżistenza tal-intimati James Thomas, Maria Theresa Stokes, Cristina Alison Rowlands u Laura Jane Thomas, huma ntavolaw dawn il-proċeduri fil-konfront tagħhom ukoll, għal kull interess li jista' jkollhom;

13. Illi sal-lum ħadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-Poprjeta';

14. Illi r-rikorrenti kollha ftehmu dwar il-bejgħ tal-Proprjeta ħlief għall intimati;

15. Illi l-akbar għadd ta' komproprjetarji, ossia l-komproprjetarji kollha għajr l-intimati waslu fi ftehim sabiex il-Proprjeta' tinbiegħ favur is-soċjeta' St.Ursula Limited (C46933), bil-prezz ta' mija u erbgħin elf Ewro (€140,000);

Għaldaqstant ir-rikorrenti qed jitolbu li din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, jogħġobha:

(1) tawtorizza u tordna li jsir il-bejgħ skont l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal liġijiet ta' Malta tad-dar bin-numru uffiċjali sebgħa (7), Triq San Antonio Agius ġja New Street, il-Furjana inkuż il-kantina sottostanti u l-bitħa żgħira jew xaft formanti parti integrali mill-istess dar, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, inkluż l-arja sovrastanti u s-sottoswol, suġġetta għas servitujiet apparenti li qegħdin in situ, tale quale, kif aħjar deskritta fil-konvenju tat-tlieta (3) ta' Lulju 2020 bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm pattwiti;

(2) tawtorizza u tordna li jsiru kwalsiasi atti pubbliċi u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment inkluż iżda mhux limitatament għall-pubblikazzjoni ta' xi att ta' causa mortis meħtieġ skont il-liġi; u

(3) tiffissa jum, ħin u lok fejn għandu jsir it-trasferiment tal-immobbli ai termini tal-konvenju jew alternattivament skond il-kondizzjonijiet imposti minn dina l-Onorabbli Qorti u jekk neċessarju, kwalsiasi atti pubbliċi oħra u/jew

dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment; u

(4) tinnomina lin-Nutar Malcolm Mangion jew nutar ieħor sabiex tippubblika l att pubbliku relattiv u kwalsiasi atti pubbliċi oħra u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment; u

(5) taħtar kuratur, jekk ikun il-każ minn fost il komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżentaw lil min mill komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-Nutar għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment u/jew atti anċillari meħtieġa.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta tal-kuraturi Dr Martha Mifsud u l-PL Quentin Tanti tat-3 ta' Ġunju 2022**[1] permezz ta' liema ressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

Illi l-esponenti ma humhiex edotti mill-fatti.

Illi l-esponenti jirriżervaw kull dritt spettanti lilhom sabiex iressqu kemm provi jew sottomissjonijiet f'mumenti opportuni ġialadarba huma jiġu edotti mill-fatti.

Rat **ir-risposta tal-kuraturi l-Avukat David Bonello u l-Prokuratur Legali Gerald Bonello tad-19 ta' Lulju 2023**[2] permezz ta' liema ressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

---

[1] Fol 149 et seq

[2] Fol 192

1. Illi l-Kuraturi Deputati mhumhiex edotti mill-fatti dikjarati.

2. Illi l-attriċi għandha tikkonferma bil-ġurament tagħha l-aħħar darba li kellha kuntatt mal-assenti.

3. Illi l-istess Kuraturi Deputati jitolbu li jingħataw l-aħħar indirizz magħruf, indirizz tal-posta elettronika, u/jew profili tal-media soċjali tal-istess assenti sabiex huma jkunu f'pożizzjoni illi jikkomunikaw magħhom.

Rat in-**Nota ġuramentata tar-rikorrenti Theresa Raimondo tad-9 t'Awwissu 2023**[3] permezz ta' liema b'referenza għat-tieni eċċezzjoni tal-Kuraturi Deputati l-Avukat David Bonello u l-Prokuratur Legali Gerald Bonello ddikjarat li :

1. L-aħħar darba li l-Atturi kellhom kuntatt ma' Maria Theresa Stokes huwa aktar minn tmien (8) snin ilu;

2. L-aħħar indirizz magħruf ta' Maria Theresa Stokes huwa dak li jinsab in atti, u ċioe' "Riverview, Penyrachor, Aberystwyth, Ceredigion SY23, 1BJ, Ingilterra" filwaqt li m'għandhomx indirizz ta' posta elettronika u lanqas profili tal-media soċjali tagħna.

Rat il-provi mressqa.

Semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensur tal-atturi filwaqt li d-deputat kuratur tal-imsiefra Maria Therese Stokes irrimetta ruħu għall-provi.

---

[3] Fol 193

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

1. L-AZZJONI

L-azzjoni tal-lum hi bażata fuq l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu huwa ntiż li jiffaċilita' t-trasferiment ta' proprjeta' f'ċirkustanzi meta proprjetarji ta' minoranza ta' ishma għal raġuni jew oħra ma jkunux jistgħu jew ma jridux jersqu għat-trasferiment tagħha. Jafu jkunu anke skonoxxuti għal maggoranza. Il-kompitu tal-Qorti fil-proċedura in eżami huwa għalhekk li tara jekk ir-rekwiżiti proċedurali u sostantivi kif stabbiliti fl-artiklu 495A tal-Kap 16 għal min qieghed javvanza t-talba ikunux ġew sodisfatti. Il-Qorti għandha wkoll tiddetermina jekk il-bejgħ propost mir-rikorrenti jagħtix lok għal preġudizzju gravi għall-komproprjetarju/i dissident/i li ma jkunux qed jikkondividu l-bejgh *de quo* jew dawk li ma jkunux magħrufa jew li ma jistgħux jinstabu.

Fil-każ odjern ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-proprjeta' mertu tal-kawża ġewwa l-Furjana ai termini ta' dan l-artikolu tal-liġi skont it-termini u l-kundizzjonijiet maqbula fil-konvenju datat 3 ta' Lulju 2020. Dan stante li sehem indiviż ta' 1/12 ta' tali proprjeta' tappartjeni lill-eredi tad-defunta komproprjetarja Mary Carmen sive Carmen Thomas.

2. IL-LIĠI

L-artikolu 495A tal-Kap 16 jipprovdi hekk-

495A. (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 jiftiehem *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.*

(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.

*(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 għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed ta' kuljum.*

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

*(5) Il-*komproprjetarji *l-oħra kif ukoll il-kuraturi jistgħu, fi żmien għoxrin ġurnata min-*notifika *li ssirilhom tar-rikors, jew fil-każ ta'* komproprjetarju *li ma jkunx ġie notifikat bir-rikors fi żmien għoxrin ġurnata mill-aħħar pubblikazzjoni msemmija fis-subartikolu (3), jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x'ikun il-*

preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.

(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-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

(7) Il-qorti għandha tiddeċidi dwar ir-rikors, u jekk tiddeċidi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha iktar minn hekk –

(a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;
(b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att;
(ċ) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-kuntratt jew istrument ieħor ta' trasferiment.

(8) Il-qorti tista', billi jsirilha rikors minn xi parti li jkollha interess, tibdel il-jum, il-ħin jew il-post fejn ikun ser isir it-trasferiment.

(9) Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tkun ċaħdet ir-rikors skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista', minkejja d-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-artikolu, tordna l-bejgħ tal-beni b'liċitazzjoni skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 521 u 522.

2. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

i. Fit-3 ta' Lulju 2020[4] ġie ffirmat konvenju quddiem in-nutar Malcolm Mangion permezz ta' liema minn naħa waħda r-rikorrenti odjerni qua vendituri ntrabtu li jbiegħu u jitrasferixxu lis-soċjeta' St. Ursula Limited li minn naħa tagħha ntrabtet li tixtri l-proprjeta' mertu tal-kawża għall-prezz ta' €140,000;

ii. F'dan il-konvenju ġie dikjarat li l-promessa ta' bejgħ kienet qed issir ai termini tal-artikolu 495A tal-Kap 16;

iii. Il-partjiet qablu li dan il-konvenju għandu jibqa' validu u effettiv sa sittin jum mid-data li fiha s-sentenzi u d-deċiżjonijiet tal-Qorti imsemmija fi klawsola 6.1 (a) (b) u (ċ) ikunu saru *res judicata*, skont liema tiġi l-aħħar, b'dana li ħadd mill-partijiet ma jista' jitlob il-pubblikazzjoni l-att finali tal-bejgħ relattiv qabel ma tkun għaddiet sena mid-data ta' dak il-ftehim;

iv. Ġie preżentat prospett[5] li jindika n-numru u l-valur tal-ishma miżmuma minn kull wieħed mill-komproprjetarji;

v. Ġie preżentat rapport tat-titolu tan-Nutar Dr Malcolm Mangion dwar il-proprjeta' mertu tal-kawża kif ukoll ir-riċerki pubbliċi u testamentarji u atti pubbliċi relatati[6]

[4] Fol 50 et seq
[5] Fol 65 et seq
[6] Fol 206 et seq

vi. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll rapport ex parte tal-perit Samuel Formosa permezz ta' liema rrelata li f'Mejju 2022 il-valur tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuħ kienet ta' €140,000[7];

vii. Ma tressqet ebda kontestazzjoni għal dan il-valur mogħti mill-perit għalkemm il-kuraturi deputati ngħataw l-opportunita' li jagħmlu dan[8].

4. MERTU

Ladarba l-azzjoni tar-rikorrenti hija bażata fuq l-artikolu 495A tal-Kap 16, il-Qorti tirreferi fl-ewwel lok għall-ġurisprudenza in materja.

Fil-każ **Carmelo sive Nenu Pantalleresco et vs Dr Anthony Cutajar et noe deċiż fis-16 ta' Lulju 2015**[9] ingħad hekk -

*"**Ikkonsidrat** li ħadd ma jista' jiġi imġiegħel jibqa' fil-komunjoni u kull wieħed mill-komproprjetarji jista' dejjem, għad li jkun hemm ftehim xort'oħra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm dispost mod ieħor bl-aħħar volonta' tat-testatur (**art.496 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta).** Inoltre kull komproprjetarju jista' jittrasferixxi s-sehem tiegħu. (**art.495 tal-Kap.16).***

*Illi l-**Art.495A** daħal fil-Kap.16 tal-Liġijiet ta` Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Id-dispożizzjoni taghti l-fakolta` lill-Qorti li tawtorizza bejgħ ta' proprjeta` in komuni meta l-bejgħ jinżamm minn xi komproprjetarji kapriċċjożament.*

(........)

[7] Fol 415 et seq
[8] Fol 203
[9] Rik Gur 1084/14

Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relattivament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjeta` li l-liġi ma tiffavorihx.

Iż-żmien ..... li ssemmi d-dispożizzjoni jibda jgħaddi minn meta jkun inħoloq l-istat ta' komunjoni.

L-Art.495A(5) jagħti l-fakolta` lill-komproprjetarji "dissidenti" li jopponu l-bejgħ billi "jiddikjaraw xi jkun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-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-bejgh isir, dan ikun bl-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 ibiegħu.

Għalhekk meta jkun hemm oppożizzjoni għall-bejgh, din tiġi eżaminata mill-qorti li jkollha d-dritt li tordna li ssir stima tal-proprjeta` u jekk it-talba tiġi akkordata, il-qorti għandha tistabbilixxi l-prezz għal dak il-bejgħ. Fl-aħħarnett f'każ li jkun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tiċħad it-talba, dik il-qorti tkun tista' tordna l-bejgħ tal-beni b'liċitazzjoni.

Mil-lat ta` proċedura, it-talba biex isir il-bejgħ issir permezz ta` rikors li għandu jkollu miegħu dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur ta' l-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tkun indikata wkoll id-data meta l-propjeta' tkun saret in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.

Jekk il-Qorti tiddeċiedi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha aktar minn hekk –

(a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment.

(b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att.

c) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-kompropjetarji nfushom sabiex jirrappreżenta lil min mill-kompropjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew strument ieħor ta' trasferiment.

Ikkonsidrat li fil-każ odjern l-eredita' ġjaċenti ma tistax tkun meqjusa bħala komproprjetarja "dissidenti" fit-tifsira ordinarja tal-kelma. Proprjament hija rappreżentata minn kuraturi li ma jistgħux jaġixxu de proprio biex jittrasferixxu kapital appartenenti lill-eredita`, imma biss bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti wara li jsiru ċerti aċċertamenti fl-interess tal-eredita' ġjaċenti. Id-dissens, f'dan il-każ, jikkonsisti fil-limitazzjonijiet imposti mil-liġi fuq l-istess kuraturi.

Madanakollu l-kompitu tal-Qorti fil-proċedura istitwita taħt l-artiklu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament preġiudikati. Inoltre, jinkombi fuq 'l hekk imsejħa dissidenti, l-oneru li juru dan il-preġiudizzju gravi.

Kompla jingħad hekk fil-każ **Carmelo Spiteri vs Josephine Debono et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017**[10] **-**

"Il-kondizzjonijiet li jistgħu jagħtu lok għal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subinċiżi huma s-segwenti:

1. Il-komunjoni tal-ħaġa għal aktar minn għaxar snin bejn il-komproprjetarji kollha.

2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni għal qsim tal-propjeta in kommun.

---

[10] Rik 899/16

3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ ta' propjeta partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.

4. Ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-istess proprjeta'.

5. In-nuqqas ta' preġudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joġġezzjonaw jekk il-bejgħ tal-propjeta ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maġġoranza tal-komproprjetarji.

Qari ta' dawn ir-rekwiżiti neċessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgħ juri illi din it-talba hi waħda ristretta bejn il-komproprjetarji ċioe' bejn dawk li jridu l-bejgħ (il-maġġoranza skond il-qies tal-ishma) kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiża biex ma jintilifx ċans ta' bejgħ vantaġġjuż tal-istess proprjeta' fl-interita' tagħha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew iżjed in komun mal-oħrajn u li ma għandhomx il-maġġornaza tal-ishma. Il-liġi ma tippostulax a priori n-neċessita' li jkun sar konvenju ta' bejgħ. Għalkemm ma teskludix li l-maġġoranza tal-koproprjetarji jkunu daħlu f'konvenju pero' tali konvenju ma jagħti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbiegħu jekk il-bejgh tal-ishma taghhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgh ma jiġix sanċit mill-Qorti a bazi ta' talba taħt dan l-artikolu. Il-Qorti trid tevalwa biss, fost kondizzjonijiet oħra, jekk bejgħ kif postulat mill-maġġoranza hux ser ikun ta' preġudizzju gravi għal minoranza.

Il-bażi legali wara din it-talba li tinneċessita l-inklużjoni tal-proprjetarji kollha hi ċ-ċertezza li ordni ta' Qorti tikkreja bejn il-komproprjetarji kollha fuq proprjeta partikolari dwar il-bejgħ tagħha bil-kondizzjonijiet espliciti li taħthom din il-proprjeta' fl-intier tagħha għandha tinbiegħ, liema ordni tkun torbot lil komproprjetarji kollha.

Ta' min jgħid li dan l-artikolu tal-liġi jiffaċilita s-sitwazzjoni fejn hemm riluttanza jew nuqqas ta' kunsens ta' wħud mill-koproprjetarji li huma fil-minoranza billi x-xirka tal-komunjoni tigi maħlula. L-intendiment tal-liġi jiffavorixxi għalhekk it-tmiem tal-komunjoni u mhux iż-żamma basta li l-kundizzjonijiet jew elementi tal-istess artikolu tal-liġi fuq ċitat jiġu sodisfatti."

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

1. Fil-kaz tal-lum irriżulta stat ta' komproprjeta' bejn is-sidien li jissemmew fil-proċeduri odjerni għal perjodu li jeċċedi t-tlett snin kif jirriżulta mir-riċerki li saru u esebiti in atti;

2. Ma tressqet ebda prova li tikkontesta l-provenjenza tal-proprjeta' in kwistjoni u lanqas li twaqqa' l-mod kif l-ishma tal-istess proprjeta' għaddew għand il-varji komproprjetarji;

3. Ma rriżultat ebda azzjoni oħra għaddejja dwar id-diviżjoni tal-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri;

4. Ma kienx possibbli li jintlaħaq ftehim bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ tal-proprjeta';

5. Il-Qorti tqis sodisfatti l-kriterji ndikati fl-**artikolu 495A (2)** tal-Kap 16 in kwantu għall-fatt li t-talba għall-awtorizzazzjoni mressqa mill-maġġor parti tal-komproprjetarji saret permezz ta' rikors ġuramentat li fih gie dikjarat il-qbil tas-sidien rikorrenti għall-bejgħ ta' tali proprjeta'. Mid-dokumenti esibiti mar-rikors u mill-provi mressqa fil-kawża, hemm indikat is-sehem rispettiv tal-komproprjetarji kollha. Id-dati ta' meta l-proprjeta' saret in komun u ċ-ċirkustanzi

relattivi huma wkoll indikati fir-rikors kif spjegat. Il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ ġew stipulati fil-konvenju tat-3 ta’ Lulju 2020;

6. Il-kriterji ndikati fl-**artikolu 495A (3) tal-Att** ukoll huma sodisfatti. Ir-rikors tar-rikorrenti ġie notifikat lill-kuraturi maħtura appożitament biex jirrappreżentaw lill-intimati. Saret ukoll id-debita pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u l-ġurnal lokali;

7. Id-dikjarazzjoni rikjesta a tenur tas-**subartikolu 4 tal-artikolu msemmi** giet ġuramentata mir-rikorrenti Theresa Raimondo[11];

8. Ma tressqet ebda oppozizzjoni formali minn xi kompropretarju ghall-bejgh in kwistjoni ai fini tal-**artikolu 495A (5) tal-Att**;

9. Dwar il-prezz tal-bejgħ, jinkombi naturalment fuq is-sidien rikorrenti li jġibu prova permezz ta’ liema huma jikkonvinċu lill-Qorti li l-valur mitlub huwa wieħed vantaġġjuż li ma jirrekax preġudizzju gravi fir-rigward tas-sehem rimaanenti ta’ 1/12. Kif irriżulta mill-provi, il-prezz globali miftiehem fil-konvenju tat-3 ta’ Lulju 2020 huwa ta’ €140,000, liema valur kien konfermat mir-rapport tal-perit *ex parte* Samuel Formosa fil-5 ta’ Mejju 2022;

10. Wara li qieset kollox il-Qorti tqis li l-prezz miftiehem fil-konvenju tat-3 ta’ Lulju 2020 huwa wieħed raġjonevoli u ma jirrekax preġudizzju gravi lill-ersedi tad-defunta komproprjetarja Mary Carmen sive Carmen Thomas Għal kull buon fini f’dan il-kuntest jiġu nnutat ukoll li din il-Qorti diversament preseduta kienet qieset il-valur tal-istess proprjeta’ fis-somma ta’ €110,000 bħala wieħed raġjonevoli f’sentenza fl-ismijiet *Alfred Raimondo et vs Avukat Dr Ishmael*

[11] Fol 49

Psaila et noe deċiża fl-24 ta' Settembru 2019[12] b'rabta ma' konvenju li sar ma terzi li finalment ma wassalx għall-bejgħ finali. Kwindi, ż-żieda fil-valur tal-proprjeta' minn €110,000 għal €140,000 f'temp ta' biss ftit snin hija kompatibbli mal-medja taż-żiediet fil-prezzijiet tal-proprjeta' minn sena għal oħra.

Għaldaqstant il-Qorti tikkonkludi li l-kriterji stabbiliti fl-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma sodisfatti u sejra tawtorizza l-bejgħ tal-proprjeta' mertu tal-proċeduri bil-kundizzjonijiet kollha nkluż il-prezz kif stabbiliti fil-konvenju tat-3 ta' Lulju 2020.

Għall-istess raġunijiet, l-eċċezzjonijiet tal-kuraturi deputati sejrin jiġu miċħuda.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-kuraturi ntimati;**

2. **Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti kif dedotti;**

3. **Tilqa' t-tielet talba kif dedotta u tistabilixxi lil pubblikazzjoni ssir fi żmien xahrejn mill-gudikat ta' din is-sentenza fl-uffiċċju tan-nutar hawn maħtur jew fl-edifizju tal-Qorti, il-Belt Valletta sabiex jiġi ppubblikat skont il-liġi l-att notarili opportun għat-trasferiment tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u tal-konvenju tat-3 ta' Lulju 2020 u kwalsiasi atti pubbliċi/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji oħra għall-att finali ta' trasferiment inkwistjoni li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi ppublikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment.;**

[12] Fol 419 et seq

4. **Tilqa' r-raba' talba u tinnomina lin-Nutar Malcolm Mangion sabiex jippublika l-att pubbliku relattiv u kwalsiasi atti pubbliċi oħra u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji oħra għall-att finali ta' bejgħ ta' trasferiment, li jistgħu ikunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi ppublikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment;**

5. **Tinnomina lil. L-Avukat Dr David Bonello bħala kuratur sabiex jirrapreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher fl-att finali ta' bejgħ u trasferiment u/jew atti oħra anċillari meħtieġa;**

6. **Tordna li s-sehem tal-assenti jew mhux magħrufa jiġi debitament depositat taħt l-awtorita' ta' din il-Qorti biex jiġi meta jkun l-kaz liberalment żbankat minnhom.**

7. **L-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu pro rata mill-partijiet skont is-sehem rispettiv tagħhom.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.