QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgħa 30 t' Ottubru, 2024

Rikors Ġuramentat Nru.: 915/2018 MH

Numru: 12

Rose Schembri, Joseph Schembri, Nazzareno Schembri, Rocco Schembri, Paul Schembri, Josephine Ward u b'digriet tat-13 ta' Mejju 2019 l-atti ġew trasfużi f'isem Josephine Mary Schembri bħala eredi tad-defunt Paul Schembri u b'digriet tas-27 ta' Novembru 2023 Emanuel Mifsud u martu Theresa sive Tessie Mifsud ġew awtorizzati jintervjenu fil-kawża in statu et terminis

vs

Jude Taddeo k/a Teddy Schembri, Mario Schembri, Carmelo Schembri u Giacinto k/a Sintio Schembri u b'digriet tal-25 t'Ottubru 2018 l-Avukat Dr Carmelo Galea ġie maħtur kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti Mario Schembri

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors tar-rikorrenti tat-13 ta' Settembru 2018** permezz ta' liema ppremettew u talbu -

"Illi r-rikorrenti intavolaw proceduri quddiem din l-Onorabbli Qorti ai termini tal-Artikolu 495° tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta

Illi jirrizulta illi l-intimat Mario Schembri jghix barra minn Malta;

Illi ghalhekk hemm il-bzonn illi din l-Onorabbli Qorti prevja l-hrug tas-soliti bandi tinnomina kuraturi deputati sabiex jigu notifikati bil-prezenti proceduri gudizzjarji ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess;

Illi ghal kull buon fini u minghajr pregudizzju ir-rikorrenti jindikaw illi l-Avukat Carmelo Galea diga jidher bhala mandatarju tal-istess fil-proceduri 798/2016/LM u ghaldqstant qieghed jigi indikat mir-rikorrenti bhala possibli kuratur ghal dawn il-proceduri gudizzjarji;

Ghaldaqstant l-esponenti, jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja l-hrug tas-soliti bandi, joghgobha tahtar kuraturi deputati sabiex jirrparezentaw lill-intimat fuq indikat f'dan ir-rikors fl-ismijiet premessi u u fl-atti kollha relattivi u sussegwenti;"

Rat **ir-risposta tal-intimati tal-24 ta' Ottubru 2018**[1] permezz ta' liema ressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

1. *"Illi fl-ewwel lok, ir-rikors promotur huwa irritu u null u l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju f'dak li jirrigwarda l-interessi ta' Nazzareno Schembri, Rocco Schembri, Paul Schembri, u Josephine Ward, stante li ħadd minn dawn l-erba' persuni ma jinsab Malta u għalhekk fir-rigward tal-interessi tagħhom, dan ir-rikors ġie ppreentat irritwalment;*

2. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, lanqas ma jista' jingħad li dawn il-persuni jinsabu debitament irrapreżentati minn xi ħadd fost ir-rikorrenti l-oħra ġaladarba, skont dak li hemm iddikjarat fil-konvenju eżebit mar-rikore promotur, Joseph Schembri lanqas ma kien igawdi xi forma ta' awtorizzazzjoni bil-miktub u bil-formalitajiet rikjesti mil-liġi, sabiex ikun jista' jirrapreżentahom;*

[1] Fol 47 et seq

3. *Illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-*premess*, dan ir-rikors huwa wkoll irritu u null u l-esponenti għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex skont l-okkju pprovdut mir-rikorrenti nfushom, dan ġie ppreżentat* kontra *u fil-konfront ta' Mario Schembri meta lanqas Mario Schembri ma jgħix f'Malta;*

4. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-*premess*, qabel ma jibda jinstema' dan ir-rikors huwa meħtieġ li r-rikorrenti jġibu prova li r-rekwiżiti stabbiliti fl-*artikolu *495A, b'mod partikolari fis-subartikolu (3) tiegħu ġew soddisfatti qabel ma jista' jitkompla s-smigħ ta' dan ir-rikors.*

5. *Illi fil-mertu u dejjem mingħajr preġudizzju għall-*premess*, l-esponenti Avukat Dottor Carmelo Galea f'isem Mario Schembri jirrileva li fil-konfront tiegħu, dan ir-rikors jammonta għal abbuż tal-proċedura ġudizzjarja. Mario Schembri qatt ma ġie kkonsultat jew talinqas infurmat bil-ħsieb li dan il-fond jitqiegħed għall-bejgħ wisq u wisq inqas bil-possibbiltà li jiġi ffirmat xi konvenju rigward dan il-fond, u għalhekk, ċertament li r-*rikorrenti *ma jistgħu qatt jiddikjaraw li dwar il-*possibbiltà *tal-bejgħ o meno ta' dan il-fond, Mario Schembri qua komproprjetarju tiegħu "naqas li jiftiehem" fuq il-bejgħ tiegħu.*

6. *Illi, ukoll fil-meritu u mingħajr preġudizzju għall-premess, appuntu għaliex il-fond de quo jinsab suġġett għall-użufrutt favur ir-rikorrenti Rose Schembri, il-proċedura stabbilita fl-Artikolu 495A ma hijiex applikabbli fil-każ odjern għaliex dan il-fond għadu sallum suġġett għall-użufrutt favur Rose Schembri u għalhekk ma huwiex "fil-pussess in komun tal-komproprjetarji [tiegħu]" u wisq u wisq inqas ilu hekk fil-pussess "għal perjoduta' mill-anqas tliet snin" skont kif rikjest fl-artikolu 495B, moqri flimkien mal-artikolu 495(3)(a).*

7. *Illi, finalment, u dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti jeċċepixxu li huma sejrin jiġu gravament ippreġudikati bil-bejgħ propost peress li fl-ewwel lok, il-prezz propost tal-bejgħ ma jirriflettix adegwatament il-valur tal-fond de quo. Infatti, l-esponenti jistgħu u sejrin iressqu bħala prova kuntratti ta' bejgħ ta' proprjetà oħra fil-viċinanzi, li għalkemm iżgħar u kwindi għandha possibiltaijiet ferm inqas, qed tinbiegħ bi prezz li addirittura jisboq il-prezz propost mir-rikorrenti. Fit-tieni lok,*

almenu sakemm ikun hemm deċiżjoni dwar il-validità o meno tat-testment li bis-saħħa tiegħu allegatament tħalla terz indiviż lil Rose Schembri, ikun prematur li jiġi konkluż bejgħ ta' dan il-fond. Mhuwiex suffiċjenti f'dan ir-rigward li Rose Schembri toffri li sakemm ikun hemm dik id-deċiżjoni, is-sehem ikkontestat jiġi ddepositat fir-reġistru ta' din il-Qorti għaliex b'daqshekk, il-preġudizzju li ser isofru l-esponenti ser ikun dupliċi: minn banda, huma ser ikunu ġew imġegħla jittrasferixxu s-sehem tagħhom minn din il-proprjetà immedjatament u allura mhux ser ikomplu jibbenefikaw mill-akkrexximent tal-kapital irrapreżentat mill-prezzijiet dejjem jiżdiedu ta' proprjetà immobbiljari ġewwa Malta, u mill-banda l-oħra lanqas ser ikunu jistgħu jibbenefikaw mill-prezz rikavat mill-bejħ peress li dan ser jibqa' ddepositat taħt l-awtorità tal-Qorti, bil-konsegwenzjali spejjeż sabiex dan il-prezz jiġi hekk iddepositat u imbagħad irtirat, mingħajr ma jagħti anki ċenteżmu wieħed f'imgħaxijiet. L-esponenti jiddikjaraw illi jekk ir-rikorrenti huma daqstant anzjużi sabiex jittrasferixxu din il-proprjetà u Rose Schembri saħansitra lesta li tirrinunzja għall-użufrutt lilha spettanti fuq is-sehem indiviż li ma jispettax lilha fi proprjetà, allura l-esponenti huma pronti li jikkunsidraw li jixtru huma stess din il-proprjetà bl-istess kundizzjonijiet li ġew offruti lil terzi. Jekk, imbagħad, Rose Schembri tippretendi li hija għandha tkompli tgawdi l-użufrutt fuq ir-rikavat mill-bejgħ, iktar u iktar ma jagħmilx sens, u l-preġudizzju li ser isofru l-esponenti sejjer ikun iktar gravi, li l-esponenti jiġu mġegħla jbiegħu sehemhom u r-rikavat kollu jibqa' jitgawda minn Rose Schembri għal matul ħajjitha.

8. *Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt."*

Rat illi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom, **l-intimati rrinunzjaw għall-eċċezzjonijiet tagħhom enumerati minn wieħed sa tlieta** u dan in vista taċ-ċirkustanzi tal-każ u għalhekk il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom;

Rat li **l-intervenuti fil-kawża Emanuel u Theresa sive Tessie Mifsud** ingħataw l-opportunita' li jintavolaw risposta[2] iżda waqt is-seduta tad-19 ta' Frar 2024[3] għażlu li jagħmlu dikjarazzjoni permezz ta' liema huma qablu mat-talbiet tar-rikorrenti u żiedu li huma disposti li jersqu għall-att finali tax-xiri u bejgħ bil-prezz indikat mill-perit tekniku nkarigat mill-Qorti Mario Axisa.

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet minnhom imressqa.

Rat ir-rapport tal-imsemmi perit tekniku Mario Axisa permezz ta' liema huwa ta' stima tal-valur reali tal-fond de quo fis-suq miftuħ.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

1. L-AZZJONI

[2] Fol 243
[3] Fol 245

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 ukoll ma jridux jersqu għat-trasferiment tagħha. 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 oriġinarjament talbu lill-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-proprjeta' mertu tal-kawża ġewwa ż-Żurrieq ai termini ta' dan l-artikolu tal-liġi skont it-termini u l-kundizzjonijiet maqbula fil-konvenju datat 12 ta' Ġunju 2018. Sussegwentement, u kif ser jiġi elaborat fis-sinteżi tal-provi, l-istess rikorrenti flimkien max-xerrejja prospettivi l-konjuġi Emanuel u Theresa Mifsud iddikjaraw li huma kienu qed jaqblu li l-bejgħ jista' jipproċedi skont is-somma ndikata mill-perit tekniku fir-rapport tiegħu.

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."

3. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

i. Fit-12 ta' Ġunju 2018[4] ġie ffirmat konvenju quddiem in-nutar Jonathan Zammit permezz ta' liema minn naħa waħda r-rikorrenti odjerni qua vendituri ntrabtu li jbiegħu u jitrasferixxu lill-intervenuti fil-kawża li minn naħa tagħhom intrabtu li jixtru l-proprjeta' mertu tal-kawża għall-prezz ta' €750,000;

[4] Fol 3 et seq

ii. F'din il-promessa ta' bejgħ il-partijiet qablu fost oħrajn li l-att finali ta' kompro vendita jiġi ppublikat biss jekk kemm il-darba l-vendituri jottjenu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex jipproċedu b'tali bejgħ ai termini tal-artikolu 495A tal-Kap 16;

iii. Uħud mir-rikorrenti xehdu dwar l-isfond li wassal għall-kawża odjerna u ppreżentaw ukoll is-segwenti dokumenti:

- Prospett li jindika n-numru u l-valur tal-ishma miżmuma minn kull wieħed mill-komproprjetarji;

- Riċerki pubbliċi u testamentarji marbutin mal-provenjenza tat-titolu tal-partijiet fil-kawża.

iv. Il-perit tekniku nkarigat mill-Qorti Mario Axisa vvaluta l-fond mertu tal-kawża fis-suq miftuħ għall-prezz ta' €985,000;

v. Mistoqsi in eskussjoni l-perit Axisa wieġeb li –

- dan il-valur kien taż-żmien li fih għamel l-aċċess (fit-2 ta' Novembru 2020) u mhux meta sar il-konvenju fit-12 ta' Ġunju 2018;
- Fil-perjodu tal-konvenju l-valur kien probabbli circa €940,000;
- Id-differenza fil-valur tal-fond fi żmien il-konvenju u dak fi żmien fi żmien l-aċċess mhijiex kbira peress li ma kienx hemm ħafna żidiet fil-valur tal-proprjeta' mill-2018 sal-2020;
- Hu ta l-valur lill-proprjeta' kif inhi mingħajr ma ħa konsiderazzjoni tal-fatt li hemm numru ta' sidien u li uħud minnhom huma dissidenti;

vi) Ir-rikorrenti u l-intervenuti fil-kawża ddikjaraw li huma kienu qed jaqblu mal-valur ta' €985,000 stmat mill-perit tekniku fir-rapport tiegħu u kienu lesti li l-kompro-vendita' tal-proprjeta' in kwistjoni ssir b'dak il-prezz u mhux skont kif maqbul fil-konvenju tal-2018;

vii) Il-konvenuti fix-xhieda tagħhom ilmentaw li huma ma kinux ġew mistiedna biex ikunu parti mill-konvenju li ġie ffirmat fit-12 ta' Ġunju 2018 pero' peress li l-konvenut Mario Schembri wera x-xewqa li l-post jixtrih hu bil-prezz indikat mill-perit Axisa fir-rapport tiegħu, huma jinsabu favur li l-post jinbiegħ lilu mhux lill-intervenuti fil-kawża konjuġi Mifsud biex il-post jibqa' għand tal-familja**.** Il-

konvenut Sintio Schembri xehed ukoll li anke jekk terzi joffru aktar għall-fond, huwa xorta jippreferi li l-post jinbiegħ lil ħuħ Mario.

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**[5] 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.*
>
> *(........)*
>
> *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.*

[5] Rik Gur 1084/14

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 kuratur 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 kuratur.

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**[6] **-**

"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.

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

[6] Rik 899/16

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."

Qabel tikkonsidra l-ewwel talba tar-rikorrenti l-Qorti għandha s-segwenti osservazzjonijiet x'tagħmel -

1. **Fil-ħames eċċezzjoni** l-intimati jilmentaw li Mario Schembri qatt ma ġie konsultat jew infurmat bil-ħsieb li l-proprjeta' tinbiegħ u lanqas bil-possibilta' li jiġi ffirmat konvenju. Madankollu mill-provi rriżulta li saħansitra kienu ntbagħtu mir-rikorrenti żewġ ittri lill-istess Mario Schembri fit-2 t'Awwissu 2016[7] u fit-2 ta' Settembru 2016 permezz ta' liema huwa mhux biss ġie nfurmat bil-ħsieb tar-rikorrenti li jbiegħu l-proprjeta' in kwistjoni imma wkoll intalab jagħti l-fehma tiegħu dwar offerta ta' bejgħ lil xerrej prospettiv li kien offra prezz għaliha. Madankollu huwa qatt ma kien irreaġixxa għal din il-korrispondenza.

[7] Fol 179

L-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

2. **Fis-sitt eċċezzjoni** l-intimati jargumentaw li ladarba l-fond huwa soġġett għall-użufrutt favur ir-rikorrenti Rose Schembri, il-proċedura stabbilita fl-artikolu 495A tal-Kap 16 mhijiex applikabbli fil-każ odjern għax il-fond għadu suġġett għall-użufrutt favur tagħha u għalhekk mhuwhiex *"fil-pussess in komun tal-komproprjetarji tiegħu"* u wisq inqas ilu fil-pussess għal perjodu ta' mill-imqas tliet snin" ai termini tal-artikolu 495B moqri flimkien mal-artikolu 495(3)(a).

L-artikolu 495B (1) tal-Kap 16 jipprovdi hekk -

"Il-perjodu ta' tliet snin stipulat fl-artikoli 495(3) u 495A(1) għandu japplika fir-rigward ta' kull proprjetà in komun li għaliha japplikaw l-imsemmija artikoli u li, fl-1 ta' April jew wara, tkun fil-pussess in komun tal-komproprjetarji tagħha għal perjodu ta' mill-anqas tliet snin."

L-artikolu 495 (3) (a) tal-Kap 16 jipprovdi hekk -

"Meta l-werrieta f'xi wirt jibqgħu jżommu in komun bejniethom, proprjetà li tkun ġejja mis-suċċessjoni għal iżjed minn tliet snin u ma tkun ittieħdet ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà fi żmien tliet snin mill-ftuħ tas-suċċessjoni u l-ishma tal-werrieta fl-imsemmi wirt ikunu l-istess fuq l-assi kollha tal-wirt, kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jitqies li jkun komproprjetarju ta' kull ħ+aġa f'dik il-proprjetà hekk miżmuma in komun:

> *Iżda dan is-subartikolu ma għandux japplika:*
>
> *(a)* ***meta l-proprjetà miżmuma in komun tkun soġġetta għal xi dritt ta'*** *abitazzjoni, użu jew* ***użufrutt****, għal dak iż-żmien li fih ikun fis-seħħ dak id-dritt;"*

B'referenza għal dan l-artikolu ingħad hekk mill-Qorti tal-Appell fil-każ **Joseph Portelli et vs Jane Bonnici Buhagiar deċiż fis-27 ta' Jannar 2021 -**

> *"Ovvjament, sakemm l-użufruttwarju jkun għadu ħaj il-ko eredi ma jistgħux jitolbu l-applikazzjoni tal-Artikolu 495A(1) anke jekk ikun għadda l-perjodu ta' 10 snin mill-mewt tiegħu; tali fakolta` favur tagħhom tidħol fis-seħħ mal-mewt tal-użufruttwarju."*

Ingħad hekk ukoll fil-każ **Emanuel Falzon et vs Alfred Falzon deċiż fil-11 t'April 2019** –

> *"Iz-zmien ta' ghaxar snin li ssemmi d-dispozizzjoni tal-ligi jibda jghaddi minn meta l-istat tal-komunjoni li kien soggett ghal uzufrutt, spiccalu l-uzufrutt. Illi fil-kaz in ezami, l-uzufrutt spicca mal-mewt ta' Giuditta Falzon li mietet fis-6 ta' Jannar 2014.*
>
> *(…….)*
>
> *Ma hemmx kontestazzjoni li l-wirt ta' George Falzon kien soggett ghall-uzufrutt, li spicca fl-2014, filwaqt li l-kaz odjern gie istitwit fl-2014, ghalhekk, certament ma ddekorrewx l-ghaxar snin preskritti bl-artikolu 495 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli ghall-kaz in ezami."*

Il-Qorti elaborat f'aktar dettall fil-każ **Carmela Galea et vs Raymond Galea et deċiż fit-23 ta' Mejju 2008 -**

"<u>Rikors ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili – Il Qorti tista' tawtorizza il-bejgh ta' xi haga fejn ir rikorrenti ghad ghandha jedd ta' uzufrutt fuq il proprjeta'</u> ?

"...... l-proprjeta' mertu ta' dan ir-rikors kienet giet akkwistata fiz-zwieg bejn ir-rikorrenti (Carmela Galea) u zewgha (Angelo Galea), li miet fit-22 ta' Mejju 1979. Skond it-testment li ghamel, martu hi uzufruttwarja tal patrimonju ereditarju. Min-naha l-ohra wliedu (hdax) huma werrieta tieghu skond il-ligi peress li ma nnominax werrieta. Sal-lum ir-rikorrenti Carmela Galea ghadha ma rrinunzjajtx ghall-uzufrutt u wiehed jifhem din id-decizjoni mehud in konsiderazzjoni li m'ghandix garanzija li t-talba ghall-bejgh tigi milqugha.

(…….)

……..ir rikorrenti m'ghandhomx ragun fl-argument taghhom li bejn l-Artikolu 495(3) u 495A m'hemmx konnessjoni. Il procedura li biha qorti tista' tawtorizza l-bejgh ta' proprjeta' komuni skond l-Artikolu 495A hi procedura specjali u twassal ghal bejgh forzat fil-konfront ta' dawk il-partijiet li ma jkunux qeghdin jaqblu, minkejja per ezempju l principju generali li ma jistax ikollok divizjoni parzjali jekk mhux bi qbil bejn il-kontendenti kollha. Sahansitra l-Qorti ghandha wkoll l-awtorita' li f'dawk l-istess proceduri tordna l-bejgh b'licitazzjoni. Iktar u iktar tqum il-kwistjoni jekk l Artikolu 946 jibqax japplika wara t-trapass ta' ghaxar (10) snin minn meta l-werrieta f'wirt ikunu qeghdin izommu bejniethom proprjeta' provenjenti mis-successjoni, gialadarba l-ligi stess tipprovdi li f'tali cirkostanzi "....kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jitqies li jkun komproprjetarju ta' kull haga". Tant tezisti l-konnessjoni bejn l-Artikolu 495(3) u 495A li tal-ewwel jipprovdi li l perjodu ta' ghaxar (10) snin ghandu jiddekorri flimkien mal-perjodu ta' ghaxar snin imsemmi fl-artikolu 495(A)(1), "....u jitqies bhala haga wahda mieghu".

(……)

Bejn il-kontendenti m'hemmx kontestazzjoni li:-

(a) Ir-rikorrenti Carmela Galea ghandha l-uzufrutt tal-assi ereditarji ta' zewgha u din hi l-posizzjoni sal-lum;

(b) Fil-konvenju li gie ffirmat fis-17 ta' Jannar 2007, fi klawzola tlieta (3) jinghad: "konsegwenza ta' dan il-bejgh, il-komparenti Carmela Galea tobbliga ruhha li tirrinunzja ghall-uzufrutt spettanti lilha mill-proprjeta' in vendita kontestwalment fuq il-kuntratt ta' bejgh relattiv".

> *L-Artikolu 495(3)(a) hu ntiz biex joffri protezzjoni. Il-Qorti rat id-debates u dwar dan il-provvediment sabet kumment f'dan is-sens:*
>
> *"L-ewwel il-kwistjoni ta' l-uzu u l-uzufrutt. Naghtu kas il-genituri jmutu u wahda mill-genituri jkollha l-uzufrutt. Allura dan ifisser li t-tfal isiru ko-proprjetarji u allura jistghu jbieghu l-proprjeta' lil xi hadd barrani u allura l-genituri jispiccaw b'xi hadd differenti ghall-uzufrutt taghhom, u joqghod jaqbad maghhom u jkun antipatiku maghhom?"*
>
> *Jidher ghalhekk li l-hsieb kien certament li joffri protezzjoni lill-uzufruttwarja, ghalkemm wiehed jistqarr li m'hemm xejn x'izomm lill-werrieta (f'kaz li l werrieta jaqblu kollha) li jbieghu n-nuda proprjeta' lil terza persuna.* ***Jekk ir-raguni ghal dan il-provvediment kien sabiex joffri xi forma ta' protezzjoni lill-uzufruttwarja, jidher li l-legislatur naqas li jipprovdi soluzzjoni fejn l- uzufruttwarja stess ikollha sehem mill-proprjeta' u tkun qeghda taqbel (kif wara kollox qeghda taqbel Carmela Galea) li tinbiegh il-proprjeta' u sahansitra tiddikjara u tobbliga ruhha li tirrinunzja ghall-uzufrutt fuq dak l-oggett u r-rikavat mill-bejgh. Kazijiet li wiehed jiltaqa' maghhom ta' sikwit. Dan in kwantu jidher li f'kaz ta' abitazzjoni, uzu jew uzufrutt ir-regola hi tassattiva in kwantu jinghad li fejn il proprjeta' hi soggetta ghal xi wiehed minn dawn id-drittijiet "….. dan is-subartikolu ma ghandux japplika"*** *(Artikolu 495(3) tal-Kap. 16).* ***Dan ifisser biss li gialadarba l proprjeta' ghadha soggetta ghad-dritt ta' uzufrutt favur ir rikorrenti Carmela Galea, bhalissa ulied Angelo Galea m'humiex meqjusa li huma komproprjetarji ghal finijiet u effetti tal-Artikolu 495A****. F'dan ir-rigward il-Qorti hi tal fehma li ghandha jdejha marbutin u dan ifisser li* ***l-intimati ghandhom ragun li fic-cirkostanzi attwali l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili (Kap. 16) ma japplikax****.*
>
> *Ghaldaqstant il-Qorti qeghdha tichad it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu bhalissa l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili m'huwiex applikabbli ghal fattispecjie ta' dan il-kaz."*

Is-sustanza ta' din il-ġurisprudenza hija fis-sens li sakemm ikun għadu fis-seħħ l-użufrutt fuq il-proprjeta', allura ma jistax jiskatta d-dritt li titressaq talba ai termini tal-artikolu 495A tal-Kap 12. Dan anke jekk l-użufruttwarju jkollu sehem

mill-proprjeta' u jkun qed jaqbel li tinbiegh il-proprjeta' u jiddikjara u jobbliga ruħu li jirrinunzja għall-użufrutt fuq dak l-oġġett u r-rikavat mill-bejgħ tiegħu.

Fil-każ odjern il-Qorti hija rinfaċċjata b'tali sitwazzjoni.

Ir-rikorrenti Rose Schembri apparti li għandha sehem ta' terz indiviż fil-proprjeta' mertu tal-kawża, għandha wkoll l-użufrutt tar-rimanenti żewġ terzi ndiviżi tal-immobbli.

Senjatament fil-konvenju tat-12 ta' Ġunju 2018, ġie dikjarat hekk –

> *"L-imsemmija Rose Schembri qegħda sa minn issa stess tintrabat u tobbliga ruħha li fuq l-att finali ta' bejgħ u xiri tal-Immobbli in vendita hija tirrinunzja irrevokabilment, gratwitament u bl-aktar mod ampju u assolut għal kull dritt ta' użu u użufrutt li hija għandha jew li jista' jkollha fir-rigward tal-Immobbli in vendita."*

Pero din id-dikjarazzjoni u obbligu li assumit Rose Schembri hija bla effett fid-dawl tas-suesposti prinċipji ċari tal-ġurisprudenza. Ċar lid-dikjarazzjoni u l-obbligu tar-rikorrenti Rose Schembri ma hijiex suffiċjenti biex tirrendi applikabbli l-arikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-liġi dan ma tridux għal aħħjar protezzjoni ta' l-uzufruttwarju.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti ma tistax tipproċedi bil-kunsiderazzjonijiet tagħha fil-mertu u **sejra għalhekk tilqa' l-eċċezzjoni numru sitta tal-intimati**.

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

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel tlett eċċezzjonijiet tal-intimati, tiċħad il-ħames eċċezzjoni tagħhom filwaqt li tilqa' s-sitt eċċezzjoni u tiddikjara li l-arikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwhiex applikabbli fil-każ odjern;**

2. **Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.