PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 26 ta' Novembru 2024

Nru: 11

Rikors Nru. 146/2020 HM

MDM Investments Limited

v

Geraldine Critien

Marie Soler

Joseph Storace

Maria Cauchi Astarita bhala mandatarja tal-assenti Emanuel George Astarita u Alison Joan Astarita

Maria Cleofa Grech

Maria Salome Busuttil

Dorothy Caruana

Marie Louise Farrugia

Louis Astarita

Salvina Young

Marie Lourdes Barbara

Anthony Coreschi

Maria Concetta Buttigieg

Maria Grazia Micallef Lia

Carmen Astarita

Adrian Astarita

Carmel sive Charles Busuttil bhala mandatarju tal-assenti Margaret Mary Freeman; Patricia Jane Crump; Peter John Basham

Mary Carmen Vella bħala mandatarja tal-assenti Giovanna sive Jane Grech

Charmaine Portelli bħala leġittima rappreżentanti ta' uliedha minuri Julia Pace

Emanuel Cilia f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' Louis Cilia; u ta' Amanda Jane White; u Carol Anne Bradley; Mark Anthony Cilia; Joseph Charles Cilia; Martin Victor Cilia; Yvonne Maria Cilia; Jacqueline Merle

Edward Cilia

Anne Claire Anastasi f'isimha proprju u bħala mandatarja ta' ħuha l-assenti t-Tabib Dennis Azzopardi

Maria Amalthea sive Meme Azzopardi

Maria sive Marina Azzopardi

Joseph Azzopardi

Ġemma Azzopardi

Raymond Azzopardi

Francis Azzopardi

Bernard Azzopardi

Sister Rosita Azzopardi

Anna Debono

U b'digriet tas-27 ta' April 2021 ġew kjamati in kawża Mario Pace, Anthony Pace u Giovanna sive Jane Grech

U b'digriet tas-27 ta' Jannar 2021 l-Avv. Mark Mifsud Cutajar u l-P.L. Hilda Ellul Mercer ġew maħtura kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-eredità ġjaċenti tal-mejjet Emanuel Cilia u tal-assenti Louis Cilia u ta' Amanda Jane White u Carol Anne Bradley, Mark Anthony Cilia, Joseph Charles Cilia, Martin Victor Cilia, Yvonne Maria Cilia, u Jacqueline Merle

Daħla

1. Skont l-artikolu 496 tal-Kap. 16, ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' f'komunjoni, u għalhekk kull komproprjetarju għandu l-jedd li jitlob il-qasma tal-beni. Meta l-beni in komun jista' jiġi diviż bla xkiel u mingħajr ħsara, it-terminazzjoni tal-komunjoni għandha sseħħ permezz ta' qasma materjali. Fin-nuqqas, il-beni għandhom jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom.

2. Is-soċjetà rikorrenti fetħet din il-kawża għaliex ma tixtieqx tibqa' iżjed in komunjoni mal-intimati u qiegħda titlob lill-Qorti biex tirrikorri għar-rimedju tal-bejgħ b'liċitazzjoni minflok għall-qasma materjali.

Rikors ġuramentat

3. Hija ssejjes it-talbiet tagħha fuq dawn il-premessi:-

i. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja ta' ftit aktar minn due terzi (2/3) indivizi tal-fond 66, Triq il-Kbira, San Giljan, precizament 70.4% tal-istess fond, liema proprjeta hija akkwistat permezz ta' erba' kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor Kristel-Elena Chircop tal-25 ta' Marzu 2019; 29 ta' Jannar 2020; 29 ta' Jannar 2020; u 29 ta' Jannar 2020, hawn annessi u mmarkati bhala "Dokument A"; "Dokument B; "Dokument C"; u "Dokument D" rispettivament.

ii. Illi l-intimati huma proprjetarji tar-rimanenti 29.6% tal-istess fond.

iii. Illi r-rikorrenti ma jridx jibqa' aktar in komun mal-intimati ghax hu u/jew l-antekawza minnhom ilhom in komun ghal aktar minn tletin sena.

iv. Illi l-fond in kwistjoni mhux komodament divizibbli u ghalhekk jinhtieg li jinbiegh b'licitazzjoni.

v. Illi a tenur tal-Artikolu 496 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti mhix tenuta li tibqa' in komun mal-intimati u fi kwalunkwe zmien jista' jitlob li ssir id-divizjoni u fin-nuqqas li l-fond huwa komodament divizibbli jista' jitlob l-licitazzjoni tal-istess fond.

4. Għal dawn ir-raġunijiet, is-soċjetà rikorrenti talbet lill-qorti sabiex:-

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-fond 66, Triq il-Kbira, San Giljan mhux komodament divizibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi taghhom, u dan okkorrendobin-nomina ta' Periti nominandi.

ii. Tordna li l-istess proprjeta` fuq indikata, appartenenti lill-kontendenti indivizament bejniethom, tinbiegh b'licitazzjoni.

iii. Tordna li r-rikavat mill-bejgh ta' l-istess proprjeta` dedotti l-ispejjez, jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom, kif hawn fuq indikat

iv. Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-7 ta' Frar 2020 kontra l-intimati li huma ngunti minn issa ghas-subizzjoni.[1]

Risposti ġuramentati

5. Fir-risposta ġuramentata tal-11 ta' Ġunju 2020, ta' Joseph Storace, Marie Soler, Geraldine Critien, Dr Denis Azzopardi, Marina Azzopardi, Anna Anastasi, Raymond Azzopardi, Sister Rosita Azzopardi, Joseph Azzopardi, Francis Azzopardi, Anna Debono u Bernard Azzopardi, dawn eċċepew:

i. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma intempestivi u saru inutilment ghaliex gja mis 7 ta' Gunju 2018 s-sidien konvenuti tas-sesta parti tal-propjeta kienu tkellmu mad direttur tas-socjeta attrici fejn gharfuh li huma kienu lesti li jbieghlu s-sehem taghhom fil-propjeta. Fis-7 ta' Frar 2020 s-socjeta rikorrenti pprezentat l-ittra ufficjali numru 451/2020 kontra l-konvenuti. L-esponenti gew notifikati b'din l-ittra fl-l4 ta' Frar 2020 u konvenuti ohra ghadhom mhux notifikati. B'risposta ghall-ittra ufficjali numru 451/2020 l-esponenti fl-24 ta' Frar 2020, gharfu lis-socjeta attrici li bhala s-sidien ta' kwart tal-

[1] Ara r-rikors ġuramentat tas-soċjetà rikorrenti tad-19 ta' Frar 2020, f'paġni 1-6.

propjeta kienu disposti li jbieghu dan is-sehem. Din-kawza giet prrezentata fid-19 ta' Frar 2020 u notifikata lill-esponenti fil 5 ta' Marzu 2020. Ghalhekk dawn il-proceduri fil-konfront tal-esponenti saru inutiment u ghaldaqstant hija s-socjeta attrici li ghandha tbghati l-ispejjez taghhom.

ii. Illi stante li l-fond mhux komodament divisibbli l-esponenti ma jopponux il-licitazzjoni mitluba, purche dina issir bl-ammissjoni wkoll ta' oblaturi estraneji.[2]

6. Fir-risposta ġuramentata tas-6 ta' Settembru 2021, tal-kuraturi deputati Dr. Mark A. Mifsud Cutajar u PL. Hilda Ellul Mercer għall-l-eredità ġjaċenti tal-mejjet Emanuel Cilia u tal-assenti Louis Cilia u ta' Amanda Jane White u Carol Anne Bradley, Mark Anthony Cilia, Joseph Charles Cilia, Martin Victor Cilia, Yvonne Maria Cilia, u Jacqueline Merle, dawn eċċepew:

i. Illi l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti u għalhekk qed jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata fkaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

ii. Illi r-rikorrenti minkejja dan għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom u tal-intimati l-oħra; Illi skont l-istess premessi hemm kontradizzjoni billi l-kwota tal-injoti mhix inkluza u l-quoti premessi mhux ser jirrizultaw. [3]

7. Il-komplament tal-konvenuti ma ppreżentaw l-ebda risposta.

Prova tat-titolu

It-titolu ta' 70.4% fil-Fond

8. Meta ġie ppreżentat ir-rikors ġuramentat promotur, is-soċjetà rikorrenti qalet li kienet il-propjetarja tas-sehem ta' 70.4% fil-fond numru 66, Triq il-Kbira, San Ġiljan (il-'Fond'). Hija ressqet prova tat-titolu tagħha – li ħadet il-forma tas-segwenti atti tal-bejgħ ippubblikati min-Nutar Dottor Kristen-Elena Chircop;

   a. Il-kuntratt datat il-25 ta' Marzu 2019 (kopja ċċertifikata tiegħu esibita f'paġni 7-23) fejn is-soċjetà rikorrenti akkwistat is-sehem ta' 3/8 fil-Fond;

   b. Il-kuntratt datat id-29 ta' April 2019 (kopja ċċertifikata tiegħu esibita f'paġni 24-33), fejn is-soċjetà rikorrenti akkwistat is-sehem ta' 1/1944 fil-Fond;

   c. Il-kuntratt datat id-29 ta' April 2019 (kopja ċċertifikata tiegħu esibita f'paġni 34-52), fejn is-soċjetà rikorrenti akkwistat is-sehem ta' 85/2268 fil-Fond;

[2] Ara r-risposta ġuramentata tal-intimati Joseph Storace, Marie Soler, Geraldine Critien, Dr Denis Azzopardi, Marina Azzopardi, Anna Anastasi, Raymond Azzopardi, Sister Rosita Azzopardi, Joseph Azzopardi, Francis Azzopardi, Anna Debono u Bernard Azzopardi tal-11 ta' Ġunju 2020, f'paġni 69-70.
[3] Ara r-risposta ġuramentata tal-kuraturi deputati l-Avukat Dr Mark A Mifsud Cutajar u P.L. Hilda Ellul Mercer għall-persuni njoti, f'paġna 168.

d. Il-kuntratt datat id-29 ta’ Jannar 2020 (kopja ċċertifikata tiegħu esibita f’paġni 53-67), fejn is-soċjetà rikorrenti akkwistat is-sehem ta’ 7/24 fil-Fond.

9. Dawn jammontaw għas-sehem iċċitat mis-soċjetà rikorrenti. Minn dan jirriżulta li m’hijiex ġustifikata l-eċċezzjoni tal-kuraturi deputati fejn dawn sostnew li l-kwota premessa mir-rikorrenti ma tirriżultax mill-atti.

It-titolu fuq ishma ulterjuri

10. Fil-mori tal-kawża, is-soċjetà rikorrenti informat lill-qorti li akkwistat ishma ulterjuri fil-Fond.[4] Infatti hija tgħid li akkwistat l-ishma tal-konvenuti kollha għajr tal-konvenuti assenti jew li m’humiex magħrufa. Hija tgħid li b’dawn l-akkwisti hija issa għandha s-sehem ta’ 99.2% fil-Fond.

11. Għalkemm is-soċjetà rikorrenti ssemmi li dan sar b’kuntratt tal-bejgħ ippubblikat fl-14 ta’ Ġunju 2021, hija ma ppreżentatx kopja tiegħu. Infatti hija m’esebiet l-ebda prova tat-titolu rigwardanti l-ishma ulterjuri li tgħid li akkwistat fil-mori tal-kawża.

12. Madanakollu dan m’huwiex ta’ detriment għaliha għall-finijiet ta’ din il-kawża. Dan għaliex id-dritt tagħha li tipproponi din l-azzjoni jissussisti indipendentement mill-għadd ta’ ishma li hija għandha fil-beni tal-komun. Infatti għall-kuntrarju tar-rimedju previst fl-artikolu 495A tal-Kap. 16, li jirrikjedi prova mir-rikorrent li huwa għandu l-akbar għadd ta’ ishma, l-artikolu 496 tal-Kap. 16 jista’ jiġi invokat minn kwalsiasi komproprjetarju – ikun x’ikun is-sehem tiegħu.

13. B’hekk sabiex teżerċita r-rimedju taħt l-artikolu 496 tal-Kap. 16, is-soċjetà rikorrenti hija meħtieġa li tipprova biss li għandha sehem fil-beni in komun u li hija għalhekk komproprjetarja. Fid-dawl tal-provi mressqa mis-soċjetà rikorrenti u li ġew hawn fuq imsemmija, il-qorti hija sodisfatta li s-soċjetà rikorrenti hija komproprjetarja tal-Fond, u għandha għalhekk il-jedd li tinvoka l-artikolu 496 tal-Kap. 16.

[4] Ara l-verbal tat-8 ta’ Frar 2023, f’paġna 173.

14. Għalkemm meta tkun sejra tordna l-qasma tal-beni *in natura* jew meta tkun ġiet mitluba biex tiddikjara t-titolu tal-partijiet fil-beni, il-qorti tkun meħtieġa li tiddetermina l-ishma preċiżi tal-partijiet fil-beni in komun, dan m'huwiex daqstant meħtieġ fil-każ preżenti, fejn il-qorti tkun qiegħda tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-proprjetà. Dan għaliex din id-determinazzjoni għandha sseħħ fi stadju ulterjuri, hekk kif il-partijiet jiġu biex jiżbankaw sehemhom mir-rikavat.

Konklużjoni

15. Għalhekk, filwaqt li l-Qorti tinsab sodisfatta li s-soċjetà rikorrenti hija tassew komproprjetarja tal-Fond u b'hekk għandha l-jedd li tinvoka l-artikolu 496 tal-Kap. 16, hija ser tastjeni milli tiddetermina s-sehem preċiż tas-soċjetà rikorrenti.

Jekk il-proprjetà hijiex komodament diviżibbli

Prinċipji legali

16. Huwa magħruf li r-rimedju tal-bejgħ b'liċitazzjoni huwa rimedju straordinarju u jista' jingħata biss fuq bażi eċċezzjonali, meta l-qasma tal-beni in natura ma tkunx tista' ssir skont l-artikolu 515 tal-Kap. 16.[5] Skont l-artikolu 515 tal-Kap. 16, il-beni in komun jista' jinbiegħ b'liċitazzjoni biss meta "l-beni in komun ma jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u bla ħsara, u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti", jew jekk "ikun hemm xi beni illi ebda waħda mill-partijiet li jkunu qegħdin jaqsmu ma tkun tista' jew trid tieħu."

17. Il-kliem "bla xkiel" ġew interpretati mill-qrati li jfissru "mingħajr ma ssir ħsara lill-interessi ta' dawk li qegħdin jaqsmu", mentri li l-kliem "bla ħsara" ġew interpretati li jfissru "mingħajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-ġid bil-qasma tiegħu."[6] L-applikazzjoni tat-tali kriterji f'dan ir-rigward hija waħda ta' fatt;[7] u għalhekk tirriduċi ruħha f'determinazzjoni jekk il-qasma materjali hijiex possibbli fid-dawl tan-natura u tal-bixra tal-proprjetà kif ukoll tal-limiti l-oħra hawn fuq imfissra.

---

[5] *Baldacchino et vs Baldacchino*, Qorti tal-Appell, deċiża 5 ta' Marzu 1954, Kollez XXXVIII.105; *Fleri et vs Portelli*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 2 ta' Marzu 1959, Kollez XI.III.ii.657; *Rita Grech et vs Ġużeppi Zammit et*, Qorti tal-Appell, deċiża 15 ta' Lulju 1969.
[6] *Anthony Abela pro et vs Joseph Abela et*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 27 ta' Jannar 2003.
[7] *Vella vs Sciberras*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 6 ta' Marzu 1948, Kollez Vol XXXIII.ii.217; *Azzopardi vs Zammit*, Qorti tal-Appell, deċiża 16 ta' Novembru 1962, Kollez Vol XLVI.i.355.

Rapport peritali

18. Fid-dawl ta' dan, fl-1 ta' Diċembru 2021,[8] il-qorti ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tagħti l-opinjoni teknika tagħha dwar (a) jekk il-Fond huwiex komodament diviżibbli; u dwar (b) il-valur tal-Fond.

19. Wara li nżamm aċċess fil-Fond fid-9 ta' Frar 2022, il-Perit Caruana Galea ppreżentat il-konstazzjonijiet tagħha fuq dak li ġie mitlub – u dan fil-forma tar-rapport peritali datat id-9 ta' Awwissu 2022, esibit f'paġni 175-191, li ġie ppreżentat fl-20 ta' Settembru 2022, u kkonfermat bil-ġurament tal-istess perit fil-11 ta' April 2023. Fir-rapport peritali ngħatat deskrizzjoni dettaljata tal-Fond, inkluż il-kejl u d-daqs tiegħu, il-lokazzjoni tiegħu, il-mod kif inhu mqassam u l-mod kif ġie mibni, l-istat ta' manutenzjoni u riparazzjoni tiegħu, kif ukoll il-finituri u s-servizzi misjuba fih. Ġew ikkunsidrati l-liġijiet tal-ippjanar biex jiġi ddeterminat il-potenzjal tal-Fond għall-iżvilupp.

20. Fid-dawl ta' dan kollu, il-perit tekniku kkonkludiet li;

    a. Il-Fond m'huwiex komodament diviżibbli bejn il-partijiet;

    b. Fl-14 ta' Ġunju 2021, il-valur tal-Fond fis-suq kien ta' €700,000 – liem valutazzjoni ġiet imsejsa fuq il-metodoloġija xjentifika u r-rakkomandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti rigward il-valutazzjoni tal-proprjetà, hekk kif ġew delineati fil-pubblikazzjoni tal-Kamra tal-Periti datata 2012, imsemmija '*Valuation Standards for Accredited Valuers*'.

21. Tajjeb li jiġi nnotat li ma saru l-ebda domandi in eskussjoni mill-partijiet. Lanqas ma saret xi kontestazzjoni mill-partijiet rigward il-konklużjonijiet tal-perit tekniku.

Analiżi tal-Qorti

22. Għalkemm skont l-artikolu 681 tal-Kap 12, il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha, ġie wkoll ritenut b'mod kostanti li sabiex il-qorti tiddipartixxi mill-konklużjonijiet peritali, jeħtieġ li jkun

[8] Ara l-verbal tal-1 ta' Diċembru 2021 f'paġna 169.

hemm raġunijiet gravi u impellenti li jwasslu lill-qorti tikkonkludi li l-konklużjonijiet peritali huma irraġonevoli u totalment żbaljati.[9]

23. Eżaminati l-atti kollha tal-kawża, il-qorti hija tal-fehma li l-opinjonijiet u konklużjonijiet tal-Perit Caruana Galea ma jistgħux jitqiesu bħala irraġonevoli, u għalhekk sejra tadottahom. Konsegwentement ġaladarba min-natura u l-bixra tal-proprjetà, il-Fond m'huwiex komodament diviżibbli, il-qorti ser tkun qiegħda tordna li jinbiegħ b'liċitazzjoni, u dana skont l-artikolu 515 tal-Kap. 16.

24. Fuq it-talba tal-intimati kif ukoll fid-dawl tal-artikolu 517 tal-Kap. 16, il-qorti ser tordna li fil-bejgħ b'liċitazzjoni jkunu jistgħu jipparteċipaw oblaturi estranei, u ser tawtorizza lill-partijiet biex jagħmlu avviżi fil-ġurnali u fuq il-mezzi soċjali, bid-dritt li dawn jirkupraw mir-rikavat sa massimu ta' €100 kull komproprjetarju.

25. Għall-bejgħ b'liċitazzjoni għandhom jiġu osservati l-artikolu 313 et seq tal-Kap. 12. L-ispejjeż tal-kawża, inkluż l-ispejjeż għall-kariga tal-perit tekniku, għandhom jitħallsu mill-partijiet skont is-sehem rispettiv tiegħu jew tagħha.

Parti deċiżiva

26. Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qiegħda:-

a. Tiddikjara li l-fond 66, Triq il-Kbira, San Ġiljan m'huwiex komodament diviżibbli bejn il-kontendenti;

b. Tordna li l-fond 66, Triq il-Kbira, San Ġiljan, jinbiegħ b'liċitazzjoni, in ottemporanza mar-regoli stabbiliti fl-artikolu 313 et seq tal-Kap 12, u tordna li; (i) jiġu ammessi oblaturi estranei; (ii) is-soċjetà attriċi u l-komproprjetarji l-oħra tal-Fond jkunu awtorizzati li jġibu avviżi dwar il-bejgħ b'liċitazzjoni fuq il-medja soċjali u fil-ġurnali, bid-dritt li kull komproprjetarju jirkupra mir-rikavat sa massimu ta' mitt ewro (€100) għal dan l-iskop qabel ma ssir id-diviżjoni tar-rikavat;

c. Tordna li r-rikavat tal-bejgħ b'liċitazzjoni jiġi diviż bejn il-komproprjetarji skont is-sehem rispettiv tagħhom wara li (a) jitnaqqsu l-ispejjeż tal-kawża nkluż dawk għall-ħatra tal-perit tekniku f'din il-kawża, kif ukoll kwalunkwe taxxi dovuti ifuq it-

[9] *Richard Falzon vs Construct Furniture Ltd*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 7 ta' Diċembru 2006.

trasferiment tal-proprjetà u l-ispejjeż tal-avviżi skont dak imfisser aktar ‘l fuq; (b) jiġi nnotifikat il-Kummissarju tat-Taxxi a karigu tar-Reġistratur tal-Qorti; u (ċ) kull parti tressaq talba għall-iżbank tas-sehem rispettiv tagħha bi prova suffiċjenti tat-titolu tagħha.

Bl-ispejjeż jitħallsu minn kull parti skont is-sehem rispettiv tiegħu jew tagħha fil-Fond.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur