QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH
B.A., LL.D., MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Ġuramentat Numru 85/2023 SG

Mary Calleja f'isimha proprju kif ukoll għan-nom ta' Rita Camilleri, Vincent Attard u Publius Attard; Joseph Attard; Rose Borg għan-nom u in rappreżentanza ta' Mary Vella, Rose Bruno u Linda Vella; Gaetano Bartolo f'ismu proprju u għan-nom ta' Bernard Bartolo, Publius Bartolo, Paul Bartolo, Regina Bartolo u Joseph Bartolo; Mary Buttigieg f'isimha proprju u kif ukoll għan-nom ta' Amanda Meilaq u Marcello Richard Mejlaq; Nicholas Mejlaq; Grace Mercieca; Rose Vella; Theresa Rapa; Joseph Meilak; u għal kull interess li jista' jkollhom Mario Calleja u George Thomas Zammit

Vs

Mary Assunta Mejlak; Francis Mejlak u Doris Muscat

Illum 27 ta' Novembru 2024

Il-Qorti;

Rat ir-rikors tal-atturi, preżentat fis-16 ta' Ottubru 2023, li permezz tiegħu ppremettew illi;

1. «Ir-rikorrenti kollha minbarra Mario Calleja u George Zammit, flimkien mal-intimati huma komproprjetarji tal-fond ossija lok ta' djar bin-numri disgħa u sittin (69) u sebgħin (70) fi Triq San Gwann, in-Nadur Ghawdex, bl-arja sovrastanti u s-sottoswol, flimkien mal-ġnien anness, ilkoll tal-kejl komplessiv ta' ċirka tlett mija u tlett metri kwadri (303mk) kif soġġett ghas-servitujiet in situ, kif aħjar deskritta fil-konvenju tas-sbatax (17) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022);

2. Illi oriġinarjament din il-propjeta' kienet ġiet akkwistata in parti permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri data sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u erbgħa u għoxrin (1924) in atti tan-Nutar Angelo Cauchi, u in parti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat sitta (6) ta' April tas-sena elf disa' mija u erbgħin (1940) fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo u ddevolviet ghand il-kontendenti kollha (eskluż Mario Calleja u George Zammit) kif elenkat fid-dokument anness mar-Rikors guramentat u markat bħala **<u>Dokument A</u>**;

3. Illi abbazi ta' dan kollu spjegat fid-Dokument A anness, il-propjeta' imsemmija hija miżmuma ghand il-kontendenti fil-kwoti segwenti, u cioe' r-Rikorrenti (eskluż Mario Calleja u George Zammit) huma s-sidien ta' sittin parti minn tlieta u sittin (60/63) parti indiviża, percio' ghandhom il-maggoranza tal-ishma fl-imsemmija immobbli filwaqt li l-Konvenuti huma s-sidien ta' tlett partijiet minn tlieta u sittin (3/63) parti indiviża. Arblu tar-razza tal-kontendenti ġie anness u markat bhala **<u>Dokument B</u>**;

4. Illi r-rikorrenti kollha għajr ghall-intimati sabu l-bejgħ ta' dan il-fond fuq deskritt u effettivament daħlu f'konvenju datat sbatax (17) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022) quddiem in-Nutar Enzo Dimech u dan kif jirrizulta minn kopja tal-konvenju anness u mmarkat bħala **Dokument C**, li permezz tiegħu ir-rikorrenti ntrabtu li jbiegħu is-sehem rispettiv tagħhom lil Mario Calleja u George Zammit u dan bil-prezz komplessiv għall-intier tal-propjeta' ta' mitejn u tmenin elf ewro (€280,000). Dan il-konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u ghandu n-numru PS202212955 u dan kif jirriżulta minn kopja tar-reġistrazzjoni tal-konvenju annessa u mmarkata bħala **<u>Dokument D</u>**. Dan il-konvenju ġie debitament estiż fil-hamsa (5) ta' Gunju tas-sena elfejn u tlieta u ghoxrin (2023) u dan kif jirriżulta minn kopja tal-estensjoni annessa u mmarkata bhala **<u>Dokument E</u>**, u kif ukoll l-estensjoni ġiet debitament reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan kif jirriżulta minn kopja tagħha annessa u mmarkata bhala **<u>Dokument E1</u>**.

5. Illi qabel ma sar il-konvenju ir-rikorrenti li kollha kemm huma ftehmu dwar il-bejgħ tal-propjeta' avviċinaw lill-intimati sabiex magħhom jersqu u jiffirmaw dan il-konvenju, madanakollu l-istess intimati irrifjutaw li jagħmlu dan mingħajr l-ebda raġuni valida fil-liġi;

6. Illi r-rikorrenti jemmnu li dan il-każ jinkwadra ruħu perfettament fid-disposizzjonijiet tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta) ghas-segwenti raġunijiet:

(a) Il-propjeta' in kwistjoni ilha miżmuma in komun mill-komproprjetarji ghal iżjed minn tlett (3) snin, il-komunjoni ta' bejniethom bdiet mid-data tal-mewt ta' Bernard Vella fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u sitta u sittin (1966);

(b) Sal-llum għadu ħadd ma istitwixxa xi kawża quddiem xi Qorti jew Tribunal ieħor rigward il-qsim jew id-diviżjoni ta' din il-propjeta';

(c) L-intimati ma kkoperawx ghall-bejgħ ta' din il-fond deskritt aktar qabel f'dan ir-rikors u allura r-rikorrenti qed jassumu li mhumiex jaqblu ma' dan il-bejgħ;

(d) L-esponenti (eskuż Mario Calleja u George Zammit) huma fil-maġġoranza stragrande ta' dawk li għandhom sehem mill-propjeta' in kwistjoni. Fil-fatt ir-rikorrenti, (eskluż Mario Calleja u George Zammit) huma s-sidien ta' sittin parti minn tlieta u sittin (60/63) parti indiviża perċio' ghandhom il-maġġoranza tal-ishma fl-imsemmija immobbli filwaqt li l-konvenuti huma s-sidien ta' tlett partijiet minn tlieta u sittin (3/63) parti indiviża;

(e) L-intimati bl-ebda mod m'huma sejrin jiġu preġudikati serjament, anzi r-rikorrenti jemmnu li l-intimati mhux ser jiġu preġudikati bl-ebda mod, jekk dan il-bejgħ isir;

(f) Il-prezz propost u l-kundizzjonijit tat-trasferiment hekk kif jirriżultaw mill-konvenju anness huma ġusti, xierqa u vantaġġjużi tenut kont tal-istat tal-fond kif ukoll iċ-ċirkostanzi kollha relatati mal-istess fond, inkluż il-fatt li hemm ċens jaggravah.

Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna ghar-raġunijiet premessi sabiex jogħġobha:

1. Tordna l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta ohra lokali fit-termini tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tordna notifika ta' dan ir-rikors lill-intimati wkoll fit-termini tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti ghall-bejgħ ta' sehem ir-rikorrenti favur Mario Calleja u George Zammit, tad-dar bin-numru disgħa u sittin (69) u sebgħin (70), fi triq San Ġwann, Nadur Ghawdex, bl-arja sovrastanti u s-sottoswol, flimkien mal-ġnien anness, lkoll tal-kejl komplessiv ta' ċirka tlett mija u tlett metri kwadri (303mk) kif soġġetta ghas-servitujiet in situ, huma ġusti u xierqa u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw ghall-bejgħ tas-sehem spettanti lill-intimati minn din l-istess propjeta' u li għaldaqstant m'hemmx il-ħtieġa li l-fond jiġi stmat minn perit u arkitett inġinier ċivili;

4. Tapprova, tawtorizza u todna li jsir il-bejgħ skont l-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tad-dar bin-numru disgħa u sittin (69) u sebgħin (70), fi Triq San Ġwann, Nadur, Ghawdex, bl-arja sovrastanti u s-sottoswol, flimkien mal-ġnien anness, lkoll tal-kejl komplessi ta' ċirka tlett mija u tlett metri kwadri (303mk), u dan ai termini tal-konvenju datat sbatax (17) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) quddiem in-Nutar Enzo Dimech, bit-termini u l-kundizzjonijiet hemm pattwiti u dan anke għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimati;

5. Tawtorizza u tordna li jsiru kwalsiasi atti pubbliċi u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji ghall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu ikunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment inkluż iżda mhux limitatament ghall-pubblikazzjoni ta' xi dikjarazzjonijiet causa mortis neċessarji u mehtieġa skont il-liġi;

6. Tiffissa jum, hin u lok fejn għandu jsir it-trasferiment tal-immobbli ai termini tal-konvenju surriferit jew alternattivament skont il-kundizzjonijiet imposti minn dina l-Onorabbli Qorti u jekk neċessarju, kwalsiasi atti pubbliċi ohra u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji ghall-att finali ta' bejgħ u trasferiment li jistgħu ikunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment;

7. Tinnomina lin-Nutar Enzo Dimech sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv għall konvenju surriferit u kwalsiasi atti pubbliċi oħra u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu ikunu neċessarji u meħtieġa sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment;

8. Taħtar u tinnomina kuraturi deputati jekk ikun il-każ minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-att finali ta' bejgħ u trasferiment u kif ukoll fuq kwalsiasi atti pubbliċi oħra u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji li jistgħu ikunu neċessarji u meħtieġa sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment.

Bl-ispejjeż ta' din il-procedura kollha kontra l-istess intimate.»

Rat ir-risposta tal-intimati kollha tat-30 ta' Ottubru 2023 fejn eċċepew:

1. «Preliminarjament, l-intempestività ta' dan ir-rikors, stante li l-esponenti qatt ma gew notifikati b'ittra ufficjali sabiex jersqu ghal xi konvenju dwar il-propjetà mertu ta' dan l-istess rikors. Għaldaqstant, l-ispejjez kollha tal-istess intimati f'dan ir-rikors ghandhom ikunu fl-intier taghhom a karigu tar-rikorrenti;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jesebixxu l-pjanti relattivi ghall-bejgh kontemplat, u li ghalihom issir referenza fil-konvenju relattiv, liema pjanti huma essenzjali ghall-finijiet ta' delineazzjoni proprja tal-propjetà mertu ta' dawn il-proceduri;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, din l-azzjoni ma setghetx tirnexxi taħt l-artikolu 495 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan stante li ma humiex sodisfatti r-rekwiziti kollha li jitlob dan l-artiklu biex tirnexxi azzjoni intavolata skont l-istess disposizzjonijiet tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi ghal darb'ohra minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati jopponu ghal dan il-bejgh stante illi l-prezz indikat huwa ferm inferjuri ghall-prezz illi din l-istess propjetà tista' ġġib fis-suq, specjalment tenut kont tal-kwalitajiet partikolari taghha. Sussegwentament, kemm-il darba l-bejgh isir versu l-korrispettiv indikat, dan certament jikkostitwixxi pregudizzju fil-konfront tal-esponenti, liema pregudizzju huwa serju bizzejjed sabiex it-talbiet attrici jimmeritaw li jigu michuda;

5. Illi ghaldaqstant, l-intimati talbu lil din il-Qorti joghgobha tichad it-talbiet rikorrenti, bl-ispejjez kollha a karigu taghhom.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.»

Ikkunsidrat:

L-azzjoni tal-lum hi bażata fuq l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif delinjat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-deċiżjoni tagħha tas-7 ta' Lulju 2021 fl-ismijiet Professur Carmel Vassallo et vs L-avukat Dottor Joseph Brincat noe et, dan l-artikolu huwa intiż li jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjetà f'ċirkustanzi meta proprjetarji ta' minoranza ta' ishma għal raġuni jew oħra ma jkunux jistgħu jew ma jridux jersqu għat-trasferiment tagħha. Il-Prim'Awla kompliet tispjega li l-kompitu tagħha fi proċedura bħal din odjerna, huwa għalhekk li tara jekk ir-rekwiżiti proċedurali u sostantivi kif stabbiliti fl-artiklu 495A tal-Kap 16 għal min qiegħed javvanza t-talba jkunux ġew sodisfatti. Intqal ukoll li l-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-bejgħ de quo jew dawk li ma jkunux magħrufa jew li ma jistgħux jinstabu.

Ir-rikorrenti odjerni (esklużi biss ir-rikorrenti Mario Calleja u George Thomas Zammit), bħala maġġoranza ta' komproprjetarji (u ċjoè huma proprjetarji flimkien ta' 60/63 sehem indiviż), tal-fond bin-numri 69 u 70 fi Triq San Gwann, in-Nadur, Għawdex bl-arja sovrastanti u s-sottoswol flimkien mal-ġnien anness, ilkoll tal-kejl komplessiv ta' 303 metri kwadri qegħdin jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex jipproċedu bil-bejgħ ta' tali proprjetà u dan peress li huma ma jridux jibqgħu aktar komproprjetarji in komun mal-intimati, li lilhom jappartjenu l-ishma rimanenti u ċjoè l-ishma ta' 3/63 sehem indiviż.

Infatti, 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 jiftiehemu 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-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(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.»

Dwar dan l-artikolu, fil-każ **Carmelo sive Nenu Pantalleresco et vs Dr Anthony Cutajar et noe** deċiż fis-16 ta' Lulju 2015 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. 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 jirrapreżentaw 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-bejgħ isir, dan ikun bl-aħjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibiegħu għax għall-inqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibiegħu. Għalhekk meta jkun hemm oppożizzjoni għall-bejgħ, 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...... 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.

Il-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:

«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-bejgħ 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.»

Ikkunsidrat:

Fil-każ odjern minn eżami proċesswali, irriżulta li fis-17 ta' Ottubru 2022 ġie ffirmat konvenju quddiem in-Nutar Enzo Dimech permezz ta' liema, min-naħa waħda r-rikorrenti odjerni esklużi Mario Calleja u George Thomas Zammit qua vendituri ntrabtu li jbigħu u jittrasferixxu lil Mario Calleja u George Thomas Zammit (li dehru bħala rikorrenti f'din il-kawża għal kull interess li jista' jkollhom fil-kawża) li min-naħa tagħhom intrabtu li jixtru l-proprjetà mertu tal-kawża għall-prezz ta' €280,000.

F'din il-wegħda ta' bejgħ, il-konvenuti ġew imniżżla bhala l-vendituri iżda dawn qatt ma ffirmaw din l-iskrittura. Eventwalment, pemezz ta' estensjoni tal-konvenju datat 5 ta' Ġunju 2023 a fol 23 et seq, il-firmatarji ddikjaraw illi tlieta mill-komproprjetarji – Francis Mejlak, Maria Assunta Mejlak u Doris Muscat mhux qegħdin jaqblu mal-kondizzjonijiet tal-konvenju oriġinali. Ġie dikjarat li għaldaqstant il-konvenju huwa soġġett għall-awtorizzazzjoni mill-

Qorti sabiex il-propjetà tinbiegħ kollha kemm hi, inkluż l-ishma tal-intimati, ai termini ta' artikolu 495A tal-Kodici Ċivili:

«The Vendors declare that they are aware that in virtue of the said promise of sale, they are binding themselves to sell the whole property that is included the shares belonging to Francis Mejlaq, Maria Assunta Mejlaq and Doris Muscat who are not parties to this agreement. Thus parties hereby agree that by not later than one month from today, they shall submit an application in the law courts in terms of article 495A of the Civil Code of Malta in order to obtain the necessary authority that the said shares are sold under the same terms and conditions mentioned in this promise of sale. Thus this promise of sale is subject to obtaining the necessary court approval so that the purchasers shall also purchase all shares in the same contract and thus purchase all shares in the property. For all intents and purposes it is being stated that the price due to the said parties who are not signing this promise of sale is included in the above mentioned price. The expenses for this court application shall be paid by the vendors but ultimately borne by the dissenting parties.»

Matul is-smigħ ta' din il-proċedura, xehdu wħud mir-rikorrenti u anke ġew eżebiti dokumenti fosthom prospett li jindika n-numru u l-valur tal-ishma miżmuma minn kull wieħed mill-komproprjetarji; kif ukoll kopja ta' kuntratti u Riċerki testamentarji marbutin mal-provenjenza tat-titolu tal-partijiet fil-kawża.

Daparti tagħhom, il-konvenuti resqu varji eċċezzjonijiet. Fl-ewwel eċċezzjoni mressqa minnhom, l-intimati lmentaw li ma ġewx notifikati b'ittra uffiċjali sabiex jersqu għal xi konvenju dwar il-propjetà mertu ta' dan ir-rikors. Nonostante tali eċċezzjoni, irriżulta mill-provi prodotti li l-intimati kienu ġew avviċinati minn uħud mir-rikorrenti dwar dan il-konvenju. L-istess Nutar xehed li kellem lill-intimati biex imorru l-uffiċċju tiegħu biex jiffirmaw il-konvenju. Addirittura mix-xhieda tal-konvenuti nfishom jirriżulta illi huma ma marrux jiffirmaw mhux għax il-partijiet l-oħrajn ma infurmawhomx dwar il-konvenju, iżda għaliex il-prezz offrut rawh baxx ħafna (vide xhieda ta' Francis Mejlak).

Dwar it-tieni eċċezzjoni, din ġiet sorvolata wara li r-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-pjanta annessa mal-konvenju permezz ta' nota.

Dwar it-tielet eċċezzjoni u ċjoè li ma humiex sodisfatti r-rekwiżiti kollha li jitlob dan l-artikolu biex tirnexxi azzjoni intavolata skont artikolu 495 A tal-Kap 16, l-istess intimati naqsu milli jindikaw x'rekwiżiti ma ġewx sodisfatti.

Meta l-Qorti tgħaddi mbagħad biex tevalwa t-talbiet tar-rikorrenti, jirriżulta li:

1. Fil-każ tal-lum irriżulta stat ta' komproprjeta' bejn is-sidien li jissemmew fil-proċeduri għal perjodu li jeċċedi l-ammont stipulat mil-liġi;

2. Ma tressqet ebda prova li tikkontesta l-provenjenza tal-proprjetà inkwistjoni u lanqas li twaqqa' l-mod kif is-sehem tal-istess proprjetà għadda għand il-varji komproprjetarji;

3. Ma rriżultat ebda azzjoni pendenti dwar id-diviżjoni tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri;

4. Ma kienx possibbli li jintlaħaq ftehim bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni u għalhekk ġew intavolati dawn il-proċeduri;

5. Il-Qorti tqis sodisfatti l-kriterji indikati fl-artikolu 495A (2) tal-Kap 16 inkwantu għall-fatt li t-talba għall-awtorizzazzjoni mressqa mill-maġġor parti tal-komproprjetarji saret permezz ta' rikors ġuramentat li fih ġie dikjarat il-qbil tassidien rikorrenti għall-bejgħ ta' tali fond;

6. Inoltre l-kriterji ndikati fl-artikolu 495A (3) tal-Att ukoll huma sodisfatti;

7. Id-dikjarazzjoni rikjesta a tenur tas-subartikolu 4 tal-artikolu msemmi saret ukoll;

8. Ma tressqet ebda oppożizzjoni formali minn xi kompropretarju għall-bejgħ inkwistjoni ai fini tal-artikolu 495A (5) tal-Att.

Il-Qorti ghalhekk issib illi r-rekwiżiti proċedurali u sostanzjali kollha meħtiega sabiex tista' timxi l-azzjoni kienu osservati.

Tibqa' l-kwistjoni jekk il-bejgħ propost mir-rikorrenti huwiex ser ikun ta' preġudizzju gravi għas-sidien minoritarji. Dwar il-prezz tal-bejgħ, kien jinkombi naturalment fuq ir-rikorrenti li jġibu prova permezz ta' liema huma jikkonvinċu lill-Qorti li l-valur maqbul fil-konvenju huwa wieħed vantaġġjuż li ma jirrekax preġudizzju gravi lill-komproprjetarji intimati. Infatti, tressqet ukoll eċċezzjoni illi l-prezz huwa baxx. Għaldaqstant, fil-mori tal-kawża ġie maħtur il-Perit Alexei Pace bħala perit tekniku sabiex jivvaluta l-fond mertu tal-kawża fis-suq miftuħ. Dan ikkonkluda li l-valur tal-fond huwa l-prezz ta' €315,000. Ovvjament dan il-valur kien jikkorrispondi mal-valur ta' dan il-fond fiż-żmien meta sar l-aċċess mill-istess Perit tekniku f'Mejju 2024 u mhux il-valur ta' dan il-fond meta sar il-konvenju inkwistjoni.

Fil-fehma tal-Qorti, jirriżulta li hemm diskrepanza ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) bejn il-prezz tal-konvenju u l-istima tal-perit. Dan jista' jkun riżultat illi mid-data tal-konvenju għaddew sentejn, u l-propjetà baqgħet iġġib prezzijiet aħjar. F'dan l-istadju, issir referenza għan-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi fejn dawn iddikjaraw li «jissottomettu li jekk din l-Onorabbli Qorti

tgħaddi biex tqis li jekk is-sehem tal-konvenuti jiġi biex jinbiegħ skont il-prezz tal-konvenju dan ser ikun ta' preġudizzju għall-istess konvenuti, l-istess atturi jikkonsidraw li għandu jkun biss is-sehem spettanti lill-konvenuti li għandu jkun skont il-valur tal-perit tal-Qorti.»

F'dan l-istadju, il-Qorti qed tagħmel tagħha l-ġurisprudenza kkwotata mill-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom u ċjoè d-deċiżjoni fl-ismijiet William Grech pro et noe vs l-Avukat Dr Charmaine Cherrett noe deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Marzu 2021 u d-deċiżjoni fl-ismijiet Saviour Caruana et vs Marianne Caruana deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Novembru 2020.

In parentesi, il-Qorti tirrimarka illi minn eżami tal-kuntratt pubblikat min-Nutar Angelo Cauchi tas-26 ta' Ottubru 1924 u mill-kuntratt ta' diviżjoni ppubblikat min-nutar Francesco Refalo fis-6 ta' April 1940, din l-art jidher li hija soġġetta għal xi piżijiet. Il-Qorti tissottolinea illi bl-artikolu 495A, il-komproprjetarji riluttanti jistgħu jiġu mġiegħla jbigħu l-propjetà in diviżjoni, iżda mhux li jieħdu xi passi ulterjuri biex kwalunkwe ċens jew piż jiġi mifdi. Għaldaqstant, il-propjetà għandha tinbiegħ u tinxtara soġġetta għal dawk il-piżijiet, u servitujiet illi ser jirriżultaw. Għaldaqstant, il-Qorti terġa' tirribadixxi illi l-propjetà għandha tinbiegħ u tinxtara soġġetta għall-piżijiet jew ċens li jista' hemm fuqha, u li l-vendituri konvenuti ma jistgħux jiġu kostretti jbiegħu il-propjeta' bħala libera u franka, kif ġie ndikat fuq il-konvenju oriġinali.

DECIDE

Għar-raġunijiet suesposti, din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati;

ii. tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni, peress illi llum ġiet sorvolata;

iii. tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti bir-riżerva illi l-atturi ma jistgħux jimponu illi l-propjetà tinbiegħ ħielsa mill-piżijiet eżistenti;

iv. tilqa' r-raba' eċċezzjoni, u tiffissa prezz ogħla għal dak illi jirrigwarda s-sehem tal-konvenuti ta' ħamest elef eero (€5,000) għal kull sehem minn tlieta u sittin (1/63);

v. tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet stante li huma llum superati;

vi. tilqa' r-raba' talba, b'dan illi l-bejgħ ghandu jibqa' soġġett għall-kwalunkwe piżijiet u servitujiet eżistenti fuq l-istess fond, u tiffissa l-prezz pagabbli mill-kompraturi lil kull wieħed u waħda mill-intimati fis-

somma ta' ħamest elef ewro (€5,000) għall-akkwist tal-ishma rispettivi tal-istess konvenuti;

vii. tilqa' l-ħames talba;

viii. tilqa' s-sitt billi tordna li l-att tat-trasferiment relattiv u kwalunkwe att ieħor ancillari u aċċessorju għalih issir fit-12 ta' Diċembru 2024 f'nofsinhar ġewwa l-uffiċċju tan-Nutar Enzo Dimech;

ix. tilqa' s-seba' talba u taħtar għal dan il-fini lin-Nutar Enzo Dimech;

x. tilqa' t-tmien talba u taħtar lil Dr Maria Bartolo Dimech sabiex tirrapreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-att finali ta' bejgħ u trasferiment, u fuq kwalsiasi atti pubbliċi oħra u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji li huma neċessarji u meħtieġa sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment.

Bl-ispejjeż jitħallsu mill-partijiet fl-ishma illi kull wieħed u waħda minnhom għandhom mill-istess propjetà miżmuma in komun bejniethom.

Moqrija.

(ft) Dr Simone Grech
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur