QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMĦALLEF ANNA FELICE

Illum 27 ta' Jannar, 2025

Rikors Ġuramentat Nru: 574/2023 AF

Theresa Speranza Suban, Mario Pio Paul Schembri,
Vincent Schembri, Joseph Schembri, Catherine Schembri,
Nazzareno Sammut, Maria Concetta Sammut,
Reverendu Dun Gwann Sammut, Maria Galea, Theres Bonnici,
Carmel Sammut, Dr Ethelbert Fenech Adami bħala mandatarju
tal-assenti Mary Buhagiar, Henry Buhagiar u Andrew Zammit,
Dominica-Maria Camilleri f'isimha proprju u bħala mandatarja
tal-assenti Paul Sammut, Maria Dolores Briffa bħala
mandatarja tal-assenti Carmen Edge,
Josephine Mary sive Josette DeGiorgio, Rita Catania,
Carmel Sammut, Marisa Spiteri, Maria Isabella Fenech Adami,
Rita Hammett, Domenica sive Donia Calleja,
Carmela sive Melina Cilia, Francis Azzopardi, Carlo sive Charles Azzopardi,
Giuseppa Buhagiar u Maria Concetta Barbara, John Barbara bħala
mandatarju tal-assenti Maria sive Maria Assunta Logue, Emmanuela Bonnici,
Rita Alp u Joseph Sammut, Swor Andreina fis-seklu Theresa Sammut,
Reverendu Dun Salv Sammut, John Camilleri bħala mandatarju tal-assenti
Anthony Sammut, Angelo Buhagiar bħala mandatarju tal-assenti
Giacinta Agius u ta' Christopher Schembri u John Schembri fil-kwalita`
tagħhom ta' *trustees* ta' Schembri Living Trust, Carmela Sammut, Mary Grace

Micallef, Alfred Sammut, Mary Anne Sammut, Jane Sammut, Theresa Sammut, Paul Sammut u Joseph Sammut

vs

Avukat Dr Maria Karlsson u l-Prokuratur Legali Quentin Tanti maħtura b'digriet tal-Qorti fit-13 ta' Marzu 2024 bħala Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Mary Monica Walsh u David Lightowler, Daniel Lightowler u James Lightowler, ulied il-mejjet Michael Lightowler u l-mejta Maria Dolores sive Doris Lightowler nee` Debono, ilkoll residenti f'Sydney, New South Wales, l-Awstralja.

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Theresa Speranza et li permezz tiegħu, wara li ġie premess:

Illi huma jipposjedu flimkien u indiviżament bejniethom disgħa u ħamsin minn sittin (59/60) partijiet indiviżi mid-dar bl-arja tagħha u bis-sottoswol, uffiċjalment markata bin-numru disgħa u sittin (69), fi Triq it-Torri, Mosta, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha.

Illi l-imsemmija proprjeta` mmobbli ilha in komun bejn il-kontendenti u l-awturi tagħhom għal aktar minn għoxrin (20) sena.

Illi l-esponenti ilhom snin jippruvaw ibiegħu din id-dar lil terzi, sabiex ir-rikavat minnha jinqasam bejniethom u b'hekk jiġi xjolt definittivament dan l-istat ta' komunjoni.

Illi sal-lum, ħadd mill-komproprjetarji ma intavola xi azzjoni ġudizzjarja sabiex tinqasam bejniethom din il-proprjeta` komuni.

Illi l-intimati irrifjutaw mingħajr raġuni valida li jipprovdu d-dokumentazzjoni meħtieġa sabiex il-beni immobbli fuq deskritt jinbiegħ bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra tal-konvenju hawn anness u markat dokument 'A', li ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi (Dok. B), u wkoll li jagħtu l-kunsens tagħhom kif meħtieġ għall-istess wegħda ta' bejgħ.

Illi minħabba f'hekk, dan il-konvenju ġie mġedded diġa` darbtejn (Dok C sa F) u fil-kors ta' dawn it-tiġdid l-esponent Dun Gwann Sammut bħala eżekutur testamentarju tal-mejjet Monsinjur Salv Sammut (454111M) diġa` ottjena l-awtorizazzjoni mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) biex iwettaq il-bejgħ tal-kwota indiviża li kellu l-mejjet Monsinjur Salv Sammut (Dok G) wara li saret stima peritali tal-istess fond (Dok H).

Illi l-ishma rispettivi tal-komproprjetarji kollha, inkluż l-intimati, jinsabu elenkati fl-annessa skeda (Dok I); filwaqt li n-Nutar inkarigat biex jagħmel ir-riċerki dwar it-titolu u jippublika l-att ta' trasferiment irrediġa rapport dettaljat dwar il-provenjenza tat-titolu tal-kontendenti dwar dan il-fond (Dok J).

Illi għal kull bon fini, u skont l-**Artikolu 495A(2)** tal-Kodiċi Ċivili, l-esponenti qed jannettu dikjarazzjoni tagħhom li huma jaqblu li jsir dan il-bejgħ fit-termini tal-imsemmi konvenju (Dok K).

Illi bit-trapass taż-żmien, dan il-fond qed issirlu dejjem aktar ħsara u għalhekk huwa fl-interess tal-komproprjetarji kollha li l-bejgħ jitwettaq mingħajr dewmien.

Illi l-intimati mhux ser jiġu preġudikati jekk din il-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-fond fuq imsemmi bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra stipulate fil-konvenju fuq imsemmi kif emendat.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

i. Tawtorizza l-bejgħ tal-fond fuq imsemmi 69, Triq it-Torri, Mosta, bil-prezz, il-pattijiet u l-kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju fuq imsemmi datat 25 ta' Novembru 2021, kif sussegwentement estiż;

ii. Tistabilixxi l-ħin, il-jum u l-post meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;

iii. Taħtar lin-Nutar Dr Nicholas Briffa sabiex jippublika l-att ta' bejgħ relattiv, u Kuraturi Deputati sabiex jirrapreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att, u jwettqu fir-rigward tagħhom l-obbligi kollha stipulati fil-konvenju filwaqt li jirċievu għan-nom tagħhom is-sehem spettanti lilhom mill-prezz tal-bejgħ.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ta' Dr Maria Karlsson u l-Prokuratur Legali Quentin Tanti Kuraturi Deputati li permezz tagħha ġie eċċepit:

Illi hija ġiet maħtura bħala Kuratur Deputat flimkien mal-Prokuratur Legali Quentin Tanti sabiex tirrapreżenta lill-assenti Mary Monica Walsh (Tax Reference Number 887293717) u David Lightowler, Daniel Lightowler u James Lightowler, ulied il-mejjet Michael Lightowler u l-mejta Maria Dolores sive Doris Lightowler nee` Debono, ilkoll resident f'Sydney, New South Wales, l-Awstralja.

Illi l-kuraturi deputati m'humiex edotti mill-fatti u għaldaqstant jirriservaw id-dritt li jagħmlu eċċezzjonijiet ulterjuri kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt meta jkun il-każ.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti kollha.

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

L-ewwel sub-inċiż ta' dan l-artikolu jaqra testwalment illi:

> *"Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu."*

Dwar il-mod kif għandha ssir it-talba lill-Qorti, it-tieni sub-inċiż jiddisponi li:

> *"It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur talishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi*."

Il-prinċipji li jirregolaw din ix-xorta ta' azzjoni huma ormai stabbiliti mill-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati. Fid-deċiżjoni li tat fil-31 ta' Mejju 2017 fil-kawża fl-ismijiet Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe, din il-Qorti diversament presjeduta iddikjarat illi:

"Il-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà li l-ligi ma tiffavorihx. Iz-zmien ta` ghaxar snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inholoq l-istat ta' komunjoni.

L-Art. 495A(5) jaghti fakoltà lill-komproprjetarji 'dissidenti' li jopponu l-bejgh billi "jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu ibatu minhabba l-bejgh."

Meta l-bejgh isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – ghandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jghin biex ma jmorrux minn taht dawk li ma jridux ibieghu ghax ghallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb ghas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibieghu.

Jigi osservat fl-ewwel lok, li skont l-artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-legislatur espressament ipprovda ghall-hatra ta' kuratur u biex jirrapprezentaw lillkomproprjetarji li mhumiex maghrufa …

… l-kompitu tal-Qorti fi procedura istitwita taht l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament pregudikati."

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta' Ġunju 2011, fil-kawża David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe ntqal li:

"L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjetà intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li ghalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi 'pregudizzju serju' ghal drittijiet tal-minoranza."

L-azzjoni skont l-artikolu 495A tal-Kap. 16 hija allura intiża sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġjuż għall-komproprjetarji kollha u sabiex il-prezz li jkun miftiehem mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma indiviżi ma jkunx ta' preġudizzju gravi għal dawk il-komproprjetarji li ma jridux ibiegħu jew li jkunu assenti.

Il-kriterju tal-'preġudizzju gravi' huwa rilevanti kemm għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux iridu jbiegħu s-sehem indiviż tagħhom kif ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux magħrufa.

Fil-kawża Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti, tas-27 ta' Jannar 2017, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

"Meta l-ligi … ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-proprjetà in kwistjoni jkun - biex wiehed juza terminu bl-ingliz - "manifestly unfair" ghad-dissident."

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

> *"… sabiex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jigi assigurat bi precizjoni il-valur tal-proprjetà fis-suq – xi haga finalment soggettiva sia pure bil-beneficcju tal-perizja teknika – izda li tassikura bejgh bi prezz gust (li jkun assikurat ghaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lil ebda propjetarju."*

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, il-Qorti qieset il-provi prodotti fid-dawl tal-fuq elenkati prinċipji u ssib li r-rikorrenti jissodisfaw il-kundizzjonijiet kollha li timponi l-liġi. Ir-rikorrenti ffirmaw konvenju għall-bejgħ tal-proprjetà mertu tal-kawża għall-prezz ta' €410,000. Dan il-prezz huwa wieħed vantaġġjuż tant illi skont l-istima peritali ġuramentata li ppreżentaw l-istess rikorrenti, il-fond fil-fatt jiswa l-istess prezz tal-bejgħ.

Il-Qorti qieset il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju. Tirrileva li l-konvenju ma fih l-ebda kundizzjoni li mhijiex solitament inkluża fi skritturi ta' din ix-xorta. Il-kundizzjonijiet ma jikkostitwixxu l-ebda piż jew konsegwenza li b'xi mod jistgħu jġibu magħhom xi preġudizzju ta' xi natura għall-komproprjetarji l-oħra.

Għaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. Tawtorizża l-bejgħ tal-fond fuq imsemmi 69, Triq it-Torri, Mosta, bil-prezz, il-pattijiet u l-kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju fuq imsemmi datat 25 ta' Novembru 2021, kif sussegwentement estiż;

ii. Tilqa' t-tieni talba u tordna li l-att relattiv għandu jiġi pubblikat fi żmien tliet xhur mil-lum.

iii. Tilqa' t-tielet talba u taħtar lin-Nutar Nicholas Briffa biex jippubblika l-att relattiv u taħtar lill-Avukat Dr Josette Grech biex tidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att.

L-ispejjeż jitħallsu mill-partijiet, kulħadd skont is-sehem tiegħu fil-proprjeta`.

IMHALLEF