FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 30 ta' Jannar 2025

Rikors numru 578/2023

Leo Gatt (K.I. 0456250M)
Lorraine Falzon (K.I. 0537274M)
Carmelo sive Charles Bartolo (K.I. 0005963M)
Paul Farrugia (K.I. 0392660M)
Mariella Farrugia (K.I. 0316263M)
Edgar Galea (K.I. 0038242M)
Dorothy Galea (K.I. 0565244M)
Jacques Andres Ellul Soler (K.I. 0094480M)
Sarah Jane Ellul Soler (K.I.0033184M)
John Agius (K.I. 0056343G)
Nathalie Buħaġar (K.I. 44164M)
Krista Montfort (K.I. 100990M)
Irina Kondratieva (K.I. 768157089)
Therese Attard (K.I.0066664M)

vs.

Thomas Joseph Cachia Wakeman (K.I.497493M) u l-Avukat Dr. Leontine Calleja LL.D. u il-Prokuratur Legali Daniel Aquilina li b'digriet tad-19 ta' Lulju 2023, ġew maħtura Kuraturi Deputati sabiex jidhru u jiddefendu fl-interessi tal-assenti Mikhail Kondratiev detentur tal-passaport Russu 432747437.

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tar-rikorrenti ippreżentat fis-6 ta' Ġunju 2023, permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex :

i) Tordna l-bejgħ tal-proprjetà ossija tal-arja 'ad coelum', formanti parti u sovrastanti blokk bl-isem 'The Pines' uffiċjalment immarkat mitejn sitta u tletin (236), fi Triq ġdida li tiżbokka fi Triq is-Swieqi, is-Swieqi, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, kif aħjar deskritt fil-konvenju tad-29 ta' Novembru 2022, u taħt il-kundizzjonijiet u l-pattijiet hemmhekk miftiehma u/jew taħt dawk il-kondizzjonijiet li jogħġobha timponi din l-Onorabbli Qorti;

ii) Tordna lir-Reġistratur tal-qorti jippubblika kopja tar-rikors fil-gażżetta tal-Gvern u f'gażżetta lokali ta' kuljum.

iii) Tinnomina lin-nutar Dottor Luke Caruana jew nutar ieħor sabiex jippubblika l-att ta' trasferiment opportun u kwalunkwe att ieħor neċessarju jew aċċessorju għall-istess, inkluż kwalunkwe 'waivers' neċessarji biex ikun jista' jsir il-bejgħ;

iv) Tistabbilixxi jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun.

v) Taħtar kuratur/i sabiex jidher/jidhru flok l-eventwali kontumaċi.

vi) Tagħti dawk l-ordnijiet meqjusa neċessarji u opportuni f'kont iċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma inġunti minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat li b'digriet tad-19 ta' Lulju 2023, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat il-Kuraturi Deputati bħala kuraturi għall-finijiet kollha tal-liġi (fol 18).

3. Rat in-nota tal-atturi ippreżentata fid-9 ta' Jannar 2024, li permezz tagħha irtiraw il-kawża fil-konfront ta' Thomas Joseph Cachia Wakeman, billi fil-frattemp dan iffirma l-konvenju li sar ma' terz huwa wkoll (fol 60 *et sequitur*).

4. Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati ippreżentata fit-30 ta' Jannar 2024 (fol 72).

5. Rat li din il-qorti fil-21 ta' Marzu 2024, fid-dawl tas-sitt eċċezzjoni sollevata mill-kuraturi deputati ħatret lill-perit Michael Lanfranco sabiex jagħmel stima tal-propjetà li tkun tirrifletti il-valur ġust u reali fil-fond in kwistjoni skond is-suq. (fol 75).

6. Rat li fit-8 ta' Awissu 2024 ġiet esebita r-relazzjoni tal-perit tekniku Michael Lanfranco filwaqt li din ġiet maħlufa fit-2 ta' Settembru 2024 (fol 79 *et sequitur*).

7. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

8. Rat li fil-verbal tat-22 ta’ Ottubru 2024, il-kawża tħalliet ghas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

9. Il-partijiet huma sidien tal-arja ‘ad coelum’ formanti parti u sovrastanti blokk bl-isem ‘The Pines’, 236 fi Triq ġdida li tiżbokka fi Triq is-Swieqi, is-Swieqi kif deskritta fil-konvenju tad-29 ta' Novembru 2022, fol 4 *et sequitur*. Ir-rikorrenti esebew ukoll prospett, fol 17, dwar kif inhuma mqassma l-ishma fejn jidher li r-rikorrenti għandhom sehem ta' 23/26 sehem fir-rigward ta' l-imsemmija arja fuq il-blokk bl-isem ‘The Pines’, 236 fi Triq Ġdida li tiżbokka fi Triq is-Swieqi, is-Swieqi. Ir-rikorrenti ma jridux jibqgħu iktar fi stat ta' kompropjetà, anke għaliex sabu l-bejgħ permezz tal-konvenju esebit fol 4.

10. Għalkemm għall-bidu tal-proċeduri Thomas Joseph Cachia Wakeman ma riedx jersaq għall-bejgħ skont il-kundizzjonijiet milħuqa, fil-mori ta' dan il-każ irriżulta li dan minn dissidenti spiċċa akkonsentixxa billi iffirma l-konvenju li sar ma’ NZT Developments Limited, kif jidher mill-att esebit 61 sa 71. B’hekk permezz ta' nota ippreżentata fol 60 ir-rikorrenti ċedew il-kawża fil-konfront tiegħu.

11. Iżda l-intimat l-ieħor Mikhail Kondratiev irriżulta li kien jinsab barra minn Malta, assenti u ħadd ma' kellu kuntatt miegħu. Ir-rikorrenti ddikjaraw dan ukoll b’nota ġuramentata a fol 77. B’hekk din il-kawża kellha tibqa’ għaddejja fil-konfront tiegħu.

C. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

12. Din il-kawża hija imsejsa fuq l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, li daħal fil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Din id-dispożizzjoni tagħti l-fakultà lill-Qorti li tawtorizza bejgħ ta' proprjeta` in komuni meta l-bejgħ jinżamm minn xi kompropjetarji.

13. L-artikolu 495A jiddisponi:

> (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

jiftehmu 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 skond 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 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 tiġi ndikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u iċ-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.

14. Fil-kawża **Carmelo Abela et vs. Dr. Noel Bartolo et** (831/2017) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' April 2018, ġew enunċjati ir-rekwiżiti essenzjali għal din l-azzjoni fejn ġie speċifikat is-segwenti:

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 ghaxar (10) snin bejn il-komproprjetarji kollha
2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni għall-qsim tal-proprjeta in komun.
3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ ta' proprjeta 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-proprjeta ssir bil-kundizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maġġoranza tal-komproprjetarji.

15. Pemezz tal-Att XIV tal-2016, il-perjodu ta' għaxar (10) snin hawn fuq imsemmi ġie ridott għal perjodu ta' tliet (3) snin.

16. Il-bażi legali wara din l-azzjoni li tinneċessita l-inklużjoni tal-proprjetarji kollha hi ċ-ċertezza li ordni ta' Qorti toħloq bejn il-komproprjetarji kollha fuq proprjetà partikolari dwar il-bejgħ tagħha

bil-kondizzjonijiet espliċiti li taħthom din il-propjetà fl-intier tagħha tkun trid tinbiegħ, liema ordni tkun torbot lill-komproprjetarji kollha.

17. Kif intqal fis-sentenza f'ismijiet **Josephine Grech pro et noe vs. George Joseph Parnis** (168/16) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Frar 2017:[1]

> L-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 huwa eżemplari eċċellenti ta' dan il-kompromess. Proprjetà li titħalla mhux maqsuma għal aktar minn 10 snin (jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April 2016), li huwa diġà perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravament ippreġudikati. Għalhekk, mhux biżżejjed li jiġu ippreġudikati, imma jeħtieġ li jkunu gravament ippreġudikati. Hawn il-leġiżlatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jinġiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir, il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi imminati l-iskop kollu tal-preċitat artikolu 495 tal-Kapitolu 12.

18. Inoltre`, fil-kawża deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Gunju 2017, fl-ismijiet **Carmelo Spiteri et vs. Josephine Debono et** (899/2016) ġie ritenut:

> Il-kawża u r-raġuni tal-artikolu 495A hu l-ħall tax-xirka tal-kompropjetarji meta l-minoranza ma tkunx trid tinħall mill-komproprjetà. Jekk jinstab xerrej u l-valur oġġettiv tas-sit hu raġonevoli u realistiku tenut kont tal-fatti marbuta direttament mas-sit allura r-rieda tal-maġġoranza għandha tirbaħ. Hu inutili li wieħed jispekula li seta' nġib prezz aħjar jew il-potenzjal ta' l-iżvilupp hu aktar. Il-mezzi u intenzjoni tal-akkwirent prospettiv mhumiex rilevanti għall-fini tal-valur tal-propjetà. Dak li hu rilevanti hu l-valur tas-sit fis-suq, u jekk il-bejgħ ikunx ser jikkrea preġudizzju serju lill-minoranza. Tali preġudizzju ma jistax jitqies b'mod ipotetiku jew teoretiku jew fondat fuq raġuni li tista' jew ma tistax isseħħ..

19. Meta wieħed mill-kompropjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab, l-artikolu 495A(3) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi espressament għall-ħatra ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentawh. Dan l-artikolu jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjeta fl-intier tagħha meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment fl-intier tal-propjetà in komun.[2] L-interessi tal-komproprjetarji assenti, introvabbli, injoti jew dissidenti jiġu għalhekk

[1] Sussegwentement ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru 2017.

[2] Ara **Aloysius Farrugia et vs. Dr. Josette Sultana et noe** (756/2016) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil- 31 ta' Mejju 2017: **Philip Agius et vs. Avv. Josette Sultana et noe (**262/2018) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Lulju 2019; **Avukat Dottor Victor Bugeja et vs. Dr. Benjamin Valencia et noe** (946/2015) deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Ġunju 2016.

imħarsa bl-assistenza tal-kuraturi li jkunu deputati biex jirrapreżentaw l-interessi ta’ din il-kategorija ta’ komproprjetarji.

Ikkunsidrat

20. F’dan il-każ ir-rikorrenti ma esebewx dokumenti bħala prova dwar il-provenjenza tat-titolu fir-rigward ta' l-imsemmija proprjetà. Iżda huma ppreżentaw kemm kopja tal-att ta’ konvenju tad-29 ta' Novembru 2022 u iżjed importanti minn hekk ippreżentaw ukoll dikjarazzjoni markata Dok B a fol 16 li huma bħala komproprjetarji tal-arja de quo kienu jaqblu li l-istess proprjeta stabbli komuni tiġi mibjugħa skont it-termini tal-konvenju msemmi, kif ukoll ippreżentaw il-prospett li juri l-ishma rispettivi tagħhom kif indikati fid-dokument markat Dok Ċ a fol 17 tal-proċess. [3]

21. Inoltre, fir-rikors promotur ikkonfermaw bil-ġurament ta’ Leo Gatt li kienu jinsabu fi stat ta’ komproprjeta tal-arja de quo għal iżjed minn tliet snin.

22. Ħadd mis-sidien ma jirriżulta li beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun. Minkejja li l-maġġoranza fil-valur tal-ishma ta’ din il-proprjeta qablu u ftehmu dwar il-bejgħ ta' din l-arja skont termini pattwiti f’konvenju li ġie mehmuż mar-rikors promotur, jirriżulta li wieħed mis-sidien - Mikhail Kondratiev irriżulta li kien jinsab barra minn Malta, assenti u ħadd ma' kellu kuntatt miegħu.

23. Ġiet ippreżentata nota[4] fejn ai termini tal-artikolu 495A(4) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ddikjaraw u Leo Gatt bil-ġurament tiegħu ikkonferma li Mikhail Kondratiev - detentur tal-passaport Russu numru 432747437 - ma setax jinstab kif ukoll li ħadd ma kien jaf fejn hu, fejn jirrisjedi u kif setgħa jiġi kuntattat. Din id-dikjarazzjoni kienet ukoll meħtieġa mill-artikolu 495A(4) tal-Kodiċi Ċivili *sine qua non.*[5]

---

[3] Żewġ rekwiżiti tassattivament meħtieġa skont l-art 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili. Biss ir-rikorrenti naqsu milli jiktbu wkoll il-valur rispettiv għal kull sehem f’dan il-prospett kif imsemmi fl-istess sub-artikolu – għalkemm f’dan il-każ huma eżebew ukoll id-dokument a fol 14 li kien jindika li kull sehem kien ġie attribwit valur ta’ erbgħin elf euro (€40,000) biex b’hekk wassal għal prezz totali ta’ ħames mija u għoxrin elf euro (€520,000) għall-intier tal-arja de quo skont kif indikat fl-istess konvenju.

[4] A fol 77 ippreżentata fid-29 ta' April 2024.

[5] Ara f’dan is-sens il-kaz **Carmelo sive Charles Demicoli vs. L-Avukat Dr. Martin Fenech et** (552/2022) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-13 ta' Lulju 2023, li ttrattat b'mod speċifiku l-artikolu 495A(4) tal-Kodiċi Ċivili.

24. Skont il-valur tal-ishma ta' kull komproprjetarju kif premess fil-prospett fol 17, ir-rikorrenti kollha huma proprjetarji ta’ tlieta u għoxrin minn sebgħa u għoxrin (23/26) partijiet indiviżi tal-proprjeta in kwistjoni, filwaqt li Thomas Joseph Cachia Wakeman, li oriġinarjament ma riedx jiffirma l-konvenju iżda fil-mori ta' dan il-każ iffirma l-imsemmi konvenju mertu ta' din il-vertenza kien proprjetarju ta’ tnejn minn sitta u għoxrin (2/26) partijiet indiviżi (ossija parti waħda minn tlettax (1/13) indiviżi tal-arja imsemmija.

25. Skont l-istess prospett esebit a fol 17,Mikhail Kondratiev kien proprjetarju ta’ sehem wieħed minn sitta u għoxrin (1/26) indiviż ta' l-imsemmija proprjetà.

26. Rat ukoll il-konvenju esebit fol 4 *et sequitur,* rigwardanti l-proprjetà miżmuma in komun.

27. Jirriżulta wkoll li r-rikorrenti talbu lil din il-Qorti speċifikament sabiet tordna l-pubblikazzjonijiet ai termini tal-artikolu 495A (3) tal-Kodiċi Ċivili.

28. In vista tas-suespost, jirriżulta li sostanzjalment ir-rekwiżiti proċedurali tal-azzjoni tentata mir-rikorrenti jissussistu.

L-aspett sostantiv tat-talba

29. Il-ġurisprudenza tgħallem li s-sustanza ta’ din il-kawża tinsab fil-fatt jekk il-bejgħ li jkun qiegħed jiġi mitlub mis-sidien tal-maġġoranza tal-ishma in komun ikunx gravament jippreġudika l-jeddijiet tal-komproprjetarji dissidenti. Kif ingħad, il-Liġi u l-istess ġurisprudenza tiċċensura dan il-bejgħ prospettiv fil-każ biss li dan ikun **<u>gravament</u>** jippreġudika l-jeddijiet tal-komproprjetarji dissidenti, injoti, assenti jew introvabbli. Iġifieri l-Qorti hi prekluża milli tordna l-bejgħ jekk il-preġudizzju jirriżulta li jkun gravi u mhux sempliċi.

30. Fil-fatt, biex din il-Qorti jkollha s-serħan il-moħħ li l-propost bejgħ kien raġonevoli hija ħatret lil perit tekniku l-arkitett Michael Lanfranco sabiex jispezzjoni l-arja in kwistjoni u jirrelata dwar il-prezz tagħha fis-suq miftuħ. Il-Perit Michael Lanfranco stima li fis-sena 2024 l-imsemmija arja kienet tiswa ħames mija u għaxart elef euro (€510,000).

31. Il-prezz maqbul fil-konvenju eżebit a fol 8 għal din l-arja intiera kien ta' ħames mija u għoxrin elf euro (€520,000), marġinalment superjuri għal dak stmat mill-perit tekniku.

32. Il-valur attribwit u pattwit għal din l-arja intiera għalhekk irriżulta li kien wieħed ġust. Il-komproprjetarju assenti u introvabbli Kondratiev ma kienx sejjer jiġi gravament preġudikat b'dan il-bejgħ propost jew iseħħ skont il-kundizzjonijiet maqbula fuq l-att tal-konvenju eżebit.

33. Fid-dawl tas-suespost il-Qorti sejra tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Deċide

Għaldaqstant in vista tas-suesport, il-Qorti qegħda:

Tilqa' l-ewwel talba u tordna l-bejgħ tal-proprjetà ossija tal-arja 'ad coelum' formanti parti u sovrastanti blokk bl-isem 'The Pines', uffiċjalment immarkat 236 fi Triq Gdida li tiżbokka fi Triq Swieqi, is-Swieqi, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, kif aħjar deskritt fil-konvenju tad-29 ta' Novembru 2022, taħt il-kundizzjonijiet u l-pattijiet hemmhekk miftiehma.

Tilqa' t-tieni talba u tordna lir-Reġistratur sabiex jippubblika kopja tar-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern kif ukoll f'ġurnal lokali ta' kuljum.

Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lin-nutar Dottor Luke Caruana sabiex jippubblika l-att ta' trasferiment opportun u kwalunkwe att ieħor neċessarju jew aċċessorju għall-istess, inkluż kwalunkwe 'waivers' neċessarji biex ikun jista' jsir il-bejgħ;

Tilqa' r-raba' talba u tawtorizza lin-Nutar Dottor Luke Caruana sabiex f'data, ħin u lok maqbul bejnu, u bejn il-partijiet f'din il-kawża u l-kuraturi deputati u terzi persuni oħra involuti jippubblika l-att notarili de quo b'dan li l-istess att għandu jsir fi żmien sitt xhur mid-data ta' din is-sentenza;

Tilqa' l-ħames talba u taħtar lill-kuraturi l-Avukat Dr. Leontine Calleja LL.D. u l-Prokuratur Legali Daniel Aquilina sabiex jidhru fuq l-att pubbliku minflok l-eventwali kontumaċi.

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti.

Ft/Aaron M. Bugeja,
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur