MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta ta' l-14 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 1/2008/1

Joseph, George u Carmel Galea u Margaret Attard f'isimha u f'isem l-imsiefra Anna Ellis, ilkoll ahwa Galea

v.

Mary Ellis

Il-Qorti:

Preliminari

1.1 Din hija sentenza dwar appell interpost mir-rikorrenti (atturi) Joseph, George u Carmel ahwa Galea u Margaret

Attard pro et noe minn decizjoni *in parte* moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Superjuri Gurisdizzjoni Generali fid-9 ta' Ottubru 2008 fil-kawza fl-ismijiet premessi.

1.2 Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell, is-sentenza appellata qieghda tigi hawn taht riportata *in toto* kif gej:

"Il-Qorti,

"Rat ir-Rikors guramentat tal-atturi li permezz tieghu, wara li ppremettew illi:

"1. Illi Salvu u Rosa konjugi Galea kellhom sebat ulied Joseph, Carmel, George, John, Margaret mart Joseph Attard, Anna mart Joseph Ellis u Mary mart Teddy Ellis;

"2. illi Salvu Galea miet f'Sannat fil-hdax ta' April tas-sena elf disa' mija u disghin (11.04.1990) (Dok AF1) intestat u ghalhekk wirtuh is-sebghat uliedu skond il-ligi, liema werrieta ghamlu d-denunzja ta' missierhom fl-ghaxra ta' Mejju tal-elf disa' mija u disghin (10.05.1990) (Dok AF 2);

"3. illi Rosa Galea nee` Debrincat mietet fit-tnejn u ghoxrin ta' Awwissu tal-1997 (22.08.1997)(Dok AF3) intestata u ghalhekk wirtuha s-sebghat uliedha skond il-ligi liema werrieta ghamlu d-dikjarazzjoni *causa mortis* fit-tmintax ta' Dicembru tal-elf disa' mija u sebgha u disghin (18.12.1997), liema dikjarazzjoni tinsab fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech (Dok AF4).

"4. illi l-komunjoni tal-mejtin konjugi Galea kienet tikkonsisti in parte fil-fond bin-numru erbgha u hamsin (54) hamsa u hamsin (55) u sitta u hamsin (56) fi Triq Dun Xand Aquilina, Sannat, Ghawdex, bil-gardina annessa mieghu, kif ukoll bir-remissa adjacenti ma' l-istess fond min-naha tan-Nofsinhar, l-intier minn Lvant mat-triq, Tramuntana ma' beni ta' Michelina Azzopardi, u Nofsinhar ma' beni ta' Pinu Gatt, l-intier liberu u frank;

"5. illi l-ahwa Galea barra Mary Ellis u Carmelo Galea xtraw is-sehem indiviz ta' huhom ta' dan il-fond permezz tal-kuntratt ta' trasferiment datat il-hmistax ta' Dicembru tal-elf disa' mija u disgha u disghin (15.12.1999) fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech (Dok AF5);

"6. illi l-ahwa Galea barra l-konvenuta Mary Ellis jixtiequ jizviluppaw din l-art u ghalhekk jixtru sehem l-istess Mary Ellis li ma hix interessata li tizviluppa l-istess art.

"7. illi l-konvenuta giet mitluba diversi drabi sabiex ticcara l-pozizzjoni taghha izda hija baqghet inadempjenti (Dok AF 6);

"8. illi l-atturi ma jixtiequx illi jibqghu f'dan l-istat hekk ambigwu aktar u aktar meta diga` hargu l-flus meta l-maggoranza xtraw sehem huhom John Galea u ghalhekk qed jinholoq pregudizzju kontrihom;

"9. illi l-maggoranza tal-eredi u ghalhekk l-atturi jaqblu illi din l-art tigi zviluppata b'dan illi kull wiehed minnhom jigi zviluppat f'appartament;

"10. illi l-art giet stmata li tiswa mija u hamsin elf Lira Maltin (Lm150,000) pari ghal €349,406.00 u dan skond ir-rapport peritali ta' Edward Scerri hawn anness u mmarkat Dok AF 7, liema valutazzjoni l-atturi kollha jaqblu illi huwa prezz xieraq u gust;

"11. illi l-werrieta f'dan il-wirt ilhom izommu in komun bejniethom din il-proprjeta` gejja mis-successjoni tal-genituri taghhom, ghal izjed minn ghaxar (10) snin u ma ttiehdet ebda azzjoni quddiem xi Qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta` fi zmien l-ghaxar snin mill-ftuh tas-successjoni;

"12. illi peress illi l-genituri tal-partijiet mietu intestati, l-ishma tal-werrieta fl-imsemmi wirt huwa l-istess fuq l-assi kollha tal-wirt;

"13. illi *ai termini* tal-Artikolu 495 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kull wiehed mill-komproprjetarji huwa

komproprjetarju ta' kull haga f'dik il-proprjeta` hekk mizmuma in komun u ghalhekk il-proprjeta` hawn fuq deskritta hija parti divizibbli mill-wirt tal-konjugi Galea.

"14. illi l-proprjeta` ma hix soggetta ghal xi dritt ta' abitazzjoni jew uzufrutt;

"15. illi l-proprjeta` li trid tigi zviluppata f'appartamenti separati ghal kull werriet ma hix mill-istess natura taghha bilfors indivizibbli;

"16. illi l-atturi kollha u ghalhekk il-maggoranza tal-werrieta jridu jaddivjenu ghal dan l-izvilupp biex permezz tieghu l-proprjeta` ma tibqax komuni salv il-partijiet komuni u l-konvenuta qed ixxekkel lill-atturi milli jaghmlu dan b'mod mhux ragjonevoli.

"Talbu lil din il-Qorti joghgobha:

"1. Tawtorizza l-bejgh ta' sehem ta' wiehed minn sebgha ($^{1}/_{7}$) parti, rapprezentanti sehem il-konvenuta Mary Ellis mill-istess Mary Ellis lill-atturi kollha versu l-prezz ta' wiehed u ghoxrin elf, erba' mija u disgha u ghoxrin Lira Maltin (Lm21,429) pari ghal disgha u erbghin elf disa' mija u sittax-il Ewro u erbatax-il centezmu (€49,916.14), jew prezz iehor li jidhrilha xieraq u gust din l-istess Qorti wara n-nomina ta' perit sabiex jaghti stima opportuna, jekk ikun il-kaz, lil atturi u dan skond ix-xewqa tal-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju ghandu;

"2. Tahtar Nutar sabiex jippublika l-att ta' trasferiment fil-hin, jum u post li jidhrilha xieraq din il-Qorti Onorabbli;

"3. Tahtar kuratur sabiex jirrapprezenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher ghall-pubblikazzjoni tal-istess att.

"Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali Dok AF 6 kontra l-intimata li minn issa hija mharrka in subizzjoni.

"Rat ir-Risposta guramentata tal-konvenuta li biha eccepiet illi:

"1. Illi preliminarjament, jigi eccepit illi din il-procedura adottata mill-komproprjetarji *ai termini* tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili hija rritwali u nulla u ghandha tigi ddikjarata bhala tali u t-talbiet tar-rikorrenti respinti bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

"a) illi, kif *del resto* r-rikorrenti ma jikontestawx, ma jirrizulta ebda hsieb li din il-proprjeta` partikolari fi Triq Dun Xand Aquilina, Sannat, tinbiegh lil xi xerrej prospettiv, izda l-komproprjetarji l-ohra qed jinqdew b'din il-procedura taht l-Artikolu 495 u 495A tal-Kap. 16 biex jimponu r-rieda taghhom fuq l-esponenti biex din tapprova l-progett ta' zvilupp kif propost minnhom jew altrimenti jisforzawha tittrasferilhom sehemha.

"b) Illi l-artikoli citati ma gewx introdotti fil-Kodici Civili biex jista' jitwettaq tali abbuz, izda dawn kienu intizi biex jitterminaw il-komproprjeta` ezistenti bejn l-eredi bit-trasferiment tal-proprjeta` partikolari intiera lill-terza persuna, jew almenu lil komproprjetarju wiehed. Fil-kaz odjern il-komproprjetarji rikorrenti **ma jridu jbieghu xejn,** anzi jridu jakkwistaw is-sehem tal-intimata billi jisforzaw **biss il-bejgh tas-sehem taghha biss.**

"2) illi minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi eccepit ukoll illi r-Rikors promotur huwa irritwali u null in kwantu l-istess Rikors ma gie akkumpanjat minn ebda dikjarazzjoni tal-komproprjetarji kollha, u lanqas ma gie esebit l-ebda prospett li jindika n-numru u l-valur tal-ishma tar-rikorrenti fil-fond *de quo*, kif jirrikjedu d-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 495A(2) tal-Kodici Civili;

"3) minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti taqbel mal-korrettezza ta' dak li gie espost mir-rikorrenti fl-ewwel erba' paragrafi tar-rikors taghhom, kif ukoll taqbel mal-kontenut tal-paragrafi 11, 12 u 14 tal-istess rikors, salv ghas-segwenti:-

“a) illi dwar il-paragrafu 5, l-ewwel darba li l-esponenti giet infurmata ufficjalment bit-trasferiment tas-sehem ta’ huha John Galea lill-uhud mir-rikorrenti kien permezz ta’ dan ir-rikors u ghalhekk ghar-rigward ta’ dan it-trasferiment tiddikjara li qed tirriserva li taghmel il-verifiki kollha opportuni u tirriserva wkoll d-drittijiet kollha taghha f’dan ir-rigward.

“b) Illi ghal dak li jirrigwarda l-paragrafi 6, 7, 8, 9 mhux minnu li l-esponenti ma tixtieqx li l-fond jigi demolit u l-art zviluppata f’appartamenti. Hi ma taqbilx mal-progett kif propost mill-komproprjetarji l-ohra ghaliex thoss li l-qasma prospettata u mposta mir-rikorrenti tippregudika l-interessi taghha (vide ittra tad-29 ta’ Jannar 2008 – Dok ME 1).

“c) Illi mhux minnu dak li r-rikorrenti jsostnu fil-paragrafu 15 illi din il-proprjeta` partikolari, jekk zviluppata f’appartamenti tista’ ssir divizibbli. Forsi tkun tista’ ssir divizibbli jekk ir-rikorrenti **jehilsu mill-intimata.**

“4) illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni preliminari hawn fuq sollevata, fil-meritu, l-esponenti teccepixxi illi bl-offerta maghmula mir-rikorrenti ghas-sehem taghha, kif ibbazata fuq l-istima tal-A.I.C. Edward Scerri (Dok AF 7), fis-somma ta’ €49,916.4, hi ser tkun gravament pregudikata billi din is-somma ma tirriflettix il-valur fuq is-suq tal-fond in kwistjoni.

“a) Infatti mill-annessa stima (Dok ME 2) maghmula mill-A.I.C. Teddie Busuttil il-fond intier gie stmat fis-somma ta’ €582,000, pari ghall-€83,142.85 ghas-settima parti ($^{1}/_{7}$) spettanti lill-intimata.

“b) Tant huwa hekk illi l-esponenti tiddikjara, bl-edezjoni ta’ zewgha Gudah Thaddeo, sive Teddie Ellis, illi hija minn issa pronta li tixtri u takkwista s-sehem ta’ sitt settimi ($^{6}/_{7}$) spettanti lill-komproprjetarji rikorrenti bejniethom a bazi tar-rapport u l-istima minnhom stess pprezentati, fis-somma ta’ €300,000 u konsegwentement qed titlob lil din l-Onorabbli Qorti li, f’kaz li ma tigix akkolta l-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata, tghaddi biex

tiddisponi mir-rikors promotur billi tordna l-bejgh tal-istess sehem ta' sitt settimi ($^{6}/_{7}$), appartenenti lir-rikorrenti, lill-esponenti intimata versu l-prezz citat mill-istess rikorrenti ta' tlett mitt elf Euro (€300,000), ekwivalenti ghal €349,406 ghall-intier, skond l-istima tal-A.I.C. Edward Scerri, liema prezz ir-rikorrenti diga` ddikjaraw u kkonfermaw bil-gurament fil-paragrafu 10 tar-rikors promutur, li *"jaqblu li huwa l-prezz xieraq u gust".*

"5) salvi ecezzjonijiet ulterjuri.

"Rat il-kontro-talba tal-konvenuta fejn wara li ppremettiet illi:

"1) illi hija taghmel ampja riferenza ghall-fatti minnha esposti, fir-Risposta taghha ghar-Rikors promutur, senjatament ghall-fatt illi kontendenti kollha jippossjedu indivizament bejniethom fil-kwoti ta' $^{5}/_{28}$ parti ghal Joseph Galea, $^{5}/_{28}$ parti ghal George Galea, $^{5}/_{28}$ parti ghal Margaret Attard, $^{5}/_{28}$ parti ghal Anna Ellis, $^{1}/_{7}$ parti ghal Carmelo Galea, u $^{1/}_{7}$ parti ghall-intimata Mary Ellis, il-fond numri erbgha u hamsin (54), hamsa u hamsin (55) u sitta u hamsin (56) fi Triq Dun Xand Aquilina, Sannat, Ghawdex, bil-gardina annessa mieghu, kif ukoll bir-remissa adjacenti ma' l-istess fond min-naha tan-Nofsinhar, l-intier mil-Lvant mat-triq, mit-Tramuntana ma' beni ta' Pinu Gatt, l-intier liberu u frank;

"2) Illi r-rikorrenti fil-paragrafu 10 tal-istess rikors promutur iddikjaraw bil-gurament: *"illi l-art giet stmata li tiswa mija u hamsin elf Lira Maltin (Lm150,000) pari ghal €349,406 u dan skond ir-rapport peritali ta' Edward Scerri hawn anness u mmarkat Dok AF 7, liema valutazzjoni l-atturi kollha jaqblu illi huwa prezz xieraq u gust".*

"3) Illi, minghajr ebda pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni dwar l-irritwalita` tal-procedura adottata mir-rikorrenti u n-nullita` tal-istess atti, l-esponenti hija pronta li takkwista s-sehem ta' sitt settimi ($^{6}/_{7}$) appartenenti lill-komproprjetarji l-ohra flimkien, versu l-prezz ta' €299,489.86 (pari ghal Lm128,574), skond l-istima

taghhom, hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok, ME 2).

“Talbet li din il-Qorti joghgobha:

“a). Tawtorizza l-bejgh ta’ sehem ta’ sitt settimi ($^6/_7$) parti, rapprezentanti l-ishma kollha tar-rikorrenti mill-fond numru erbgha u hamsin (54), hamsa u hamsin (55) u sitta u hamsin (56) fi Triq Dun Xand Aquilina, Sannat, Ghawdex, bil-gardina annessa mieghu, kif ukoll bir-remissa adjacenti ma’ l-istess fond min-naha tan-Nofsinhar, l-intier mil-Lvant mat-triq, mit-Tramuntana ma’ beni ta’ Pinu Gatt, l-intier liberu u Frank, kif ippjantat fil-pjanti annessi ma’ dokumenti ME 2, u cioe` $^5/_{28}$ parti ghal Joseph Galea, $^5/_{28}$ parti ghal George Galea, $^5/_{28}$ parti ghal Margaret Attard, $^5/_{28}$ parti ghal Anna Ellis u 1/7 parti ghal Carmelo Galea, mir-rikorrenti kollha lill-intimata Mary Ellis, versu l-prezz ta’ mitejn disgha u disghin elf erba’ mija disgha u tmenin Euro punt tmienja sitta (€299,489.86) pari ghal Lm128,574, skond ix-xewqa tal-komproprjetarji kollha u liema prezz ghandu jigi percepit mir-rikorrenti skond il-kwoti rispettivi taghhom mill-proprjeta` partikolari msemmija.

“b) Tahtar Nutar sabiex jippubblika l-att ta’ trasferiment fil-hin, jum u post li jidhrilha xieraq din l-Onorabbli Qorti;

“c) Tahtar kuratur sabiex jidher ghall-kontumaci ghall-pubblikazzjoni tal-istess Att.

“Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, inharrka ghas-subizzjoni.

“Rat ir-risposta tal-atturi ghal din il-kontro-talba li permezz taghha eccepew illi:

“1. Illi fil-kontro talba tar-rikonvenuta Mary Ellis qed titlob illi l-Qorti tawtorizza l-bejgh ta’ sehem ta’ sitt settimi ($^6/_7$) parti, rapprezentanti l-ishma kollha tar-rikorrenti mill-fond numru erbgha u hamsin (54), hamsa u hamsin (55) u sitta u hamsin (56) fi Triq Dun Xand Aquilina, Sannat, Ghawdex, bil-gardina annessa mieghu,

kif ukoll bir-remissa adjacenti ma' l-istess fond min-naha tan-Nofsinhar, l-intier imiss mil-Lvant mat-triq, Tramuntana ma' beni ta' Michelina Azzopardi, u Nofsinhar ma' beni ta' Pinu Gatt, l-intier liberu u frank versu l-prezz ta' mitejn, disgha u disghin elf erba' mija disgha u tmenin Euro punt tmienja sitta (€299,489.86) pari ghal mija tmienja u ghoxrin elf, hames mija u erbgha u sebghin Lira Maltin (Lm128,574), u dan kif sostniet hi skond ix-xewqa tal-komproprjetarji kollha u liema prezz ghandu jigi percepit mir-rikorrenti skond il-kwoti rispettivi taghhom mill-proprjeta` partikolari msemmija; it-talbiet huma nulli stante is-segwenti ragunijiet;

"2. ir-rikonvenuta Mary Ellis hija mara mizzewga u akkwist ta' immobbli huwa att straordinarju u ma jistax isir minn wiehed mill-konjugi wahdu *ai termini* tal-Artikolu 1322 tal-Kap. 16;

"3. illi l-proprjeta` tappartjeni lill-partijiet kollha b'mod indiviz bejniethom u huma flimkien jaqblu ad eskluzjoni tar-rikonvenuta wahedha illi l-post jigi zviluppat bil-mod kif spjegat fl-atti tar-rikors 1/2008. Ghalhekk, persuna li ghandha sehem ta' settima parti ($^1/_7$) indiviza biss ma tistax tiddetta xi jsir mill-proprjeta`.

"4. illi l-atturi qatt ma rcevew l-ebda korrispondenza la mil-legali taghha u lanqas b'mod ufficjali fejn gew mitluba jikkonsidraw il-proposta li harget biha llum ir-rikonvenuta. Anzi l-proposta u t-talba tar-rikonvenuta hija ghal kollox kontrarju ta' dak kollu li qatt qalet u sostniet fil-passat u anke permezz tad-dokumenti ME 1 fejn hija wriet ix-xewqa mhux li tixtri imma li tbiegh sehemha kollu.

"5. illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-valur illi ghazlet li tikkwota l-intimata rikonvenuta kien proprju l-valur illi kwotaw il-maggjoranza tal-eredi fir-rikors taghhom u ma ghamlet ebda referenza ghall-valur esagerat u ferm dibattibli tal-Perit Teddie Busuttil li juri distakk ta' madwar mitejn u tlieta u tletin elf Euro (€233000) pari ghal mitt elf Lira Maltija (Lm100,000);

“6. illi r-rikonvenuta tallega illi din il-kawza giet intavolata taht il-provvediment tal-Artikolu tal-495A liema tezi hija totalment zbaljata. Huwa veru li dan ir-rikors jaghmel referenza ghal Artikolu 495 tal-Kap. 16. Izda huwa rikors guramentat ordinarju li segwa l-formalarju taht il-495A u ghalhekk il-kontro talba taghha ma hix maghmula skond il-parametri li taghti l-ligi in kwantu l-formolarju dedott. Illi l-procedura f’dan il-kaz ma kellhiex tkun kontro talba izda rikors separat, liema rikors lanqas jista’ jintlaqa’ ghal fatt ili taht l-Artikolu 495(3), l-azzjoni tista’ tirnexxi biss jekk ma jkunx kaz diga` pendenti l-Qorti, liema azzjoni tidher mil-atti tal-kawza tal-atturi stess, li ppreveniet qabel it-talbiet tal-istess rikonvenuta.

“Illi l-kontro talba saret unikament bl-iskop illi jizdiedu l-ispejjez inutilment bejn il-partijiet.

“Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikonvenuta Maria Ellis ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra taghha, inkluz fiha l-ispejjez tal-ittra risponsiva tal-Avv. Angele Formosa datata 7 ta’ Frar 2008 hawn anness u mmarkata Dok AF1;

“Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

“Rat il-verbal taghha tad-19 ta' Gunju 2008 fejn halliet il-kawza ghal-lum ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta.

“Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti dwar din l-eccezzjoni.

“Ikkunsidrat:

“Illi permezz ta' din l-eccezzjoni l-konvenuta qed tikkontendi li l-atturi ma setghux jutilizzaw il-procedura stabbilita bl-Artikolu 495A tal-Kap. 16 sabiex igieghluha tbieghlhom sehemha mill-proprjeta` msemmija fir-Rikors u li hija tippossedi in komun maghhom.

“A tenur ta' dan l-artikolu gdid introdott bl-emendi tas-sena 2004, meta proprjeta` tkun ilha pposseduta in komun

bejn diversi komproprjetarji ghal izjed minn ghaxar snin, ma tkunx ghadha ttiehdet ebda azzjoni ghall-qsim ta' dik il-proprjeta`, u l-maggoranza tal-komproprjetarji jkunu ftehmu dwar il-bejgh taghha, il-Qorti, fuq talba b'rikors tal-komproprjetarji li jkollhom l-akbar ishma, tkun tista' tawtorizza dak il-bejgh, minkejja l-oppozizzjoni tal-komproprjetarji l-ohra, sakemm dawn ma jkunux ser jigu gravament ippregudikati b'dak il-bejgh.

“Fil-kaz in ezami l-atturi m’humiex qed jipproponu ebda bejgh imma biss li jizviluppaw bejniethom fond li huma wirtu minghand il-genituri tal-kontendenti u li minnu l-konvenuta tipposjedu sehem ta' settima parti ($^{1}/_{7}$) ndiviza, u dan billi jiddemolixxu l-bini ezistenti u jtellghu minfloku blokk ta' appartamenti. Jidher illi l-konvenuta ghar-ragunijiet taghha qed topponi dan il-progett, u allura l-atturi qed jittentaw jisfurzaw lill-konvenuta tbieghlhom sehemha minn din il-proprjeta` bi prezz pre-stabilit minn perit arkitett inkarigat minnhom ghhal dan il-fini. Huwa evidenti ghalhekk illi din ma tistax tkun talba taht dan l-artikolu. Dan ghaliex hawnhekk m'ghandna l-ebda bejgh kontemplat, meta dan l-artikolu tal-ligi jispecifika proprju ftehim dwar bejgh. Konsegwentement lanqas ma gew annessi mar-Rikors promotur il-kundizzjonijiet u pattijiet li tahthom ghandu jsir dan il-bejgh, u wisq inqas il-prospett dwar l-ghadd u l-valur tal-ishma ta' kull wiehed mill-komproprjetarji.

“L-atturi, da parti taghhom, jinsistu illi huma ma utilizzawx il-procedura kontemplata fl-Artikolu 495A, u infatti jghidu illi kieku kien hekk ma kienux jintavolaw rikors guramentat, imma rikors semplici kif jistipola dan l-artikolu. Isostnu minflok illi huma ghamlu kawza regolari fejn jippretendu illi l-ligi taghtihom id-dritt jitolbu dak li semmew fir-Rikors taghhom bis-sahha tal-Artikolu 495 tal-Kap. 16 kif emendat ukoll fl-2004, kif appuntu jispecifikaw fil-paragrafu 13 tar-Rikors taghhom, u partikolarment taht is-sub-inciz tlieta (3) mizjud b'dawk l-emendi. Imma dan is-subinciz kull ma ghamel kien li introduca kuncett gdid fil-ligi civili taghna illi, f'certi kazijiet hemmhekk kontemplati, komproprjetarju ta' eredita` mizmuma in komun ghal izjed minn ghaxar snin, jitqies bhala l-

kompropjetarju ta' kull fond partikolari appartenti lil dik l-eredita`. Il-konsegwenza ta' dan tkun illi wara li jiskadi dan il-perjodu l-komproprjetarju jkun jista' jiddisponi liberament mhux biss minn sehmu indiviz minn dik l-eredita`, imma wkoll minn sehmu minn xi proprjeta' partikolari formanti parti mill-istess eredita`. Fil-kaz in ezami allura bis-sahha ta' din l-emenda, l-konvenuta tkun tista', jekk trid, tiddisponi liberament mis-sehem taghha mill-proprjeta` msemmija fir-Rikors. Imma dan ma jfissirx ukoll illi l-komproprjetarji l-ohra jkunu jistghu jitolbu li l-konvenuta tigi mgeghlha tbieghlhom dan is-sehem bi prezz li jridu huma. Imkien il-ligi ma tghid hekk, u certament ma tista' ssir ebda interpretazzjoni mgebbda ta' dan is-subinciz biex jaghti drittijiet lill-komproprejtarji l-ohra li l-legislatur zgur ma kellu ebda intenzjoni li johloq.

“Ghal dawn il-motivi, billi t-talba kif maghmula mill-atturi ma tistax bl-ebda mod tirnexxi, tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta, tichad it-talbiet attrici, u thalli l-kawza ghall-konsiderazzjoni tal-kontro-talba tal-konvenuta.

“Bl-ispejjez rigward ir-Rikors tal-atturi, ikunu karigu taghhom.”

<u>L-appell tal-atturi rikorrenti</u>

2.1 L-atturi rikorrenti hassewhom aggravati bis-sentenza surreferita u ghalhekk interponew dan l-appell fejn talbu li din il-Qorti joghgobha:

“...tirrevoka u thassar is-sentenza moghtija fid-9 ta’ Ottubru 2008 u tichad l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuta appellata stante illi l-kawza odjerna ma gietx intavolata taht l-Artikolu 495A izda taht il-495(3) tal-Kap. 16 u ghalhekk il-procedura edotta [recte: adottata] mill-atturi appellanti hija wahda regolari.

“Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuta appellata.”

2.2 L-aggravji tal-atturi appellanti jistghu in succint jingabru fis-segwenti:

Illi l-Artikolu 495 tal-Kap. 16 huwa artikolu integru u ma jiddependix mill-Artikolu 495A kif forsi dan tal-ahhar jiddependi mill-artikolu li jipprecedih. Dan huwa hekk ukoll stante li “l-artikolu u partikolarment is-subinciz tlieta (3) huwa car u inekwivoku.”

L-appellanti jissottomettu li l-Artikolu 495, invokat minnhom, ma jikkoncernax bejgh, ghaliex dan huwa kkontemplat fl-Artikolu 495A.

L-appellanti jissottomettu invece li huma “mhux qed jipproponu bejgh imma zvilupp ghaliex ma hemm imkien fl-Artikolu 495 li jghid li biex il-maggoranza jkunu jistghu jgawdu sehemhom bilfors iridu jbieghu l-proprjeta`”.

L-Artikolu 494 jirregola mbaghad kif il-Qorti ghandha taghti direzzjoni fejn hemm ir-rieda tal-maggoranza u hemm proprjeta` in komun u fl-istess waqt “ikun hemm ko-proprjetarju illi jkun qieghed itellef lil maggoranza”.

3. Ma kien hemm ebda twegiba bil-miktub min-naha appellata ghar-rikors ta’ appell tal-atturi, izda fl-udjenza tal-15 ta’ Frar 2010, dehret Dott. Rachel Loperto Montebello ghal Mary Ellis, li ghamlet is-sottomissjonijiet taghhom.

<u>**Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti**</u>

4. In forza tal-Att XVIII tal-2004 gew fis-sehh certu emendi innovattivi fil-ligi civili li jikkoncernaw il-komunjoni tal-beni u, in partikolari, fuq il-jeddijiet tal-komproprjetarji matul l-istess komunjoni. In konsegwenza ta’ dawn l-emendi fil-Kodici Civili (Kap. 16) gie mizjud subinciz mal-Artikolu 495 u ddahhal artikolu gdid elaborat li jinsab enumerat fil-Kodici bhala Artikolu 495A. Dan l-artikolu gdid jirregola l-procedura li ghandha tigi segwita meta l-komproprjetarji ma jaqblux fuq il-bejgh ta’ xi haga li tkun mizmuma in komun bejniethom.

5. Bhala fatt huwa pacifiku li l-partijiet kollha f’din il-kawza huma komproprjetarji ta’ immobbli derivanti mill-

assi tal-komunjoni tal-akkwisti tal-mejtin konjugi Salvu u Rosa Galea u li fost l-immobbli hemm fond bin-numri 54, 55 u 56 li jinsab fi Triq Dun Xand Aquilina, Sannat, Ghawdex, bil-gardina annessa mieghu, kif ukoll bir-remissa adjacenti ma' dan l-istess fond. L-atturi appellanti ftehmu bejniethom li jiddemolixxu l-bini ezistenti u jizviluppawh fi blokk ta' appartamenti u fil-fatt huma gja` taw bidu ghal dan l-izvilupp edilizju. Huma jallegaw ukoll illi gja` hargu flejjes biex isir il-bini. L-intimata appellata, *qua* komproprjetarja, giet avvicinata biex taqbel u taghti l-kunsens taghha biex dan l-izvilupp isehh kif propost minnhom, izda jidher li ma waslux. Rinfaccjati b'dan l-ostakolu, derivanti mall-oggezzjonijiet u opposizzjoni da parti tal-intimata, l-appellanti intavolaw il-procedura in ezami kontriha – li huma jinsistu li saret *ai termini* tal-Artikolu 495 kif emendat, u mhux a tenur tal-Artikolu 495A kif zbaljatament gie ritenut (jghidu huma) mill-ewwel Qorti – u fejn *inter alia* huma talbu li l-Qorti:

"...tawtorizza l-bejgh ta' sehem ta' wiehed minn seba' ($^{1}/_{7}$) parti, rapprezentanti sehem il-konvenuta Mary Ellis, mill-istess Mary Ellis lill-atturi versu l-prezz ta' Lm21,429 pari ghal €49,916.14c, jew prezz iehor li jidhrilha xieraq u gust..."

6. Din il-Qorti, wara li qieset is-sottomissjonijiet kemm ta' naha u kemm ta' ohra, hija tal-fehma li dak li gie ritenut u deciz mill-ewwel Qorti dwar it-talba attrici huwa ghal kollox gust u korrett. Bir-rispett kollu, qari akkurat tal-Artikolu 495 tal-Kap. 16, kif emendat ma jistax jigi interpretat u mwessa' bil-mod kif qed jigi espost mill-atturi appellanti. Dan l-artikolu, filwaqt li baqa' jirritjeni z-zewg subincizi gja` ezistenti fih, zdied mieghu s-subinciz (3) li huwa sewwa sew koncepit u inserit biex "iwitti" it-triq ghall-procedura gdida li giet introdotta fl-2004, deskritta mil-legislatur bhala wahda ta' natura "rivoluzzjonarja" f'dan il-qasam ta' beni in komun. Mill-bqija, l-Artikolu 495 jibqa' dak li kien qabel, jigifieri dak l-artikolu tal-ligi civili li jistabbilixxi:

(1) li kull komproprjetarju ghandu l-proprjeta` shiha tas-sehem tieghu;

(2) li kull komproprjetarju jista’ jittrasferixxi, icedi jew jipoteka dan is-sehem kif irid, iqieghed floku lil haddiehor fit-tgawdija ta’ dak is-sehem, basta li ma jkunux jidhlu jeddijiet personali;

(3) li l-effett tat-trasferiment jew tal-ipoteka jillimita ruhu ghal dak is-sehem li jmiss lill-komproprjetarju fil-qasma.

(Enfasi mizjud tal-Qorti)

Issa, in forza tal-emendi li sehhew fl-2004, kif fuq inghad, u kemm-il darba jkunu sodisfatti wkoll certi rekwiziti u kundizzjonijiet specifikati fil-ligi, fosthom it-trapass ta’ ghaxar snin u stat ta’ inattivita` min-naha tal-komproprjetarji ta’ dawn il-beni in komun, f’dan il-kaz ukoll,

(4) kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jitqies li jkun komproprjetarju ta’ kull haga f’dik il-proprjeta` hekk mizmuma in komun.

7. Il-legislatur, wara li hejja dan it-terran, ghamilha mbaghad possibbli biex, proprju permezz ta’ artikolu gdid *ad hoc,* jigifieri in forza tal-Artikolu 495A, u wara li tkun giet segwita sew il-procedura shiha hemm stabbilita, il-Qorti tkun tista’ tawtorizza l-bejgh skond ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta’ komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.

In-novita` fil-ligi tinsab fil-fatt li issa, anke fejn ma hemmx unanimita` fost il-komproprjetarji, assi partikolari jista’ jew jistghu jinbieghu minghajr il-htiega ta’ qasma tal-beni kollha jew permezz tal-procedura tal-licitazzjoni. Imma din il-Qorti tirrileva, kif *del resto* gja` gie rilevat mill-ewwel Qorti, li dan kollu huwa possibbli biss permezz ta’ dak li jinsab stabbilit u provdut fl-Artikolu 459A, u mhux, kif jippretendu zbaljatament l-appellanti, jigifieri in forza tal-Artikolu 495, kif abbinat fost ohrajn mal-Artikolu 494. Tajjeb li jinghad li l-Artikolu 494, li ghalih saret riferenza mill-appellanti in sostenn tal-validita` tat-tezi proposta

minnhom, jirreferi espressament ghall-ghoti mill-Qorti ta' "provvedimenti mehtiega sabiex tigi amministrata u gawduta ahjar il-haga in komun" u m'ghandha x'taqsam assolutament xejn ma' awtorizzazzjoni biex wiehed mill-komproprjetarji jigi sfurzat ibiegh is-sehem tieghu lill-komproprjetarji l-ohra, minkejja l-fatt li l-maggoranza jkun hekk jaqblilha.

8. Kif korrettement eccepiet l-appellata fit-twegiba taghha ghar-rikors promotorju, liema eccezzjoni giet akkolta permezz tas-sentenza appellata, l-appellanti ma jistghux jinqdew bl-Artikolu 495, kif emendat, biex jimponu r-rieda taghhom fuq l-intimata sabiex din tapprova l-progett ta' zvilupp kif propost minnhom jew, altrimenti, jisforzaw fuqha t-trasferiment ta' sehemha a favur taghhom. Il-komproprjetarji rikorrenti fil-kaz in ezami bhala fatt ma jridu jbieghu xejn, anzi jridu jakkwistaw is-sehem taghha billi jisforzaw il-bejgh kwantu relattiv biss ghas-sehem gawdut minnha. Din il-Qorti taqbel ghal kollox, ghalhekk, ma' dak li gie ritenut mill-ewwel Qorti, jigifieri li;

"Fil-kaz in ezami allura bis-sahha ta' din l-emenda, il-konvenuta tkun tista', jekk trid, tiddisponi liberament mis-sehem taghha mill-proprjeta` msemmija fir-rikors. Imma dan ma jfissirx ukoll illi l-komproprjetarji l-ohra jkunu jistghu jitolbu li l-konvenuta tigi mgeghla tbieghlhom dan is-sehem bi prezz li jridu huma. Imkien il-ligi ma tghid hekk, u certament ma tista' ssir ebda interpretazzjoni mgebbda ta' dan is-subinciz biex jaghti drittijiet lill-komproprjetarji l-ohra li l-legislatur zgur ma kellu ebda intenzjoni li johloq."

Jekk l-appellanti, *qua* komproprjetarji, ma jridux jibqghu fi stat ta' komunjoni ma' xulxin, il-ligi tipprovdi *aliunde*. Jekk xi whud mill-komproprjetarji dehrilhom li jkun aktar opportun li l-immobbli partikolari jigi zviluppat qabel ma jinbiegh u ghaddew biex jizborzaw flejjes minn bwiethom, dan jintitolahom biex jivvantaw u jirreklamaw kreditu fuq l-immobbli fil-konfront ta' dawk il-komproprjetarji li ma jkunux kkontribwew bhalhom, imma ma jistghux jippretendu li jisforzaw komproprjetarja li taljena s-sehem

taghha a favur taghhom, ghaliex dritt simili bhal dak reklamat mill-appellanti ma jezistix fl-Artikolu 459. Waqt it-trattazzjoni orali, imbaghad, l-appellanti ppruvaw ixellfu xi ftit l-argumentazzjoni taghhom billi jghidu li bejn il-komproprjetarji gja` kien intlahaq ftehim, u kwindi kien hemm gja` obbligu, li l-art *de quo* kellha tigi zviluppata ghan-nom ta' kulhadd u li kien ghalhekk li gie mqabbad arkitett. Madankollu, jibqa' l-fatt li l-procedura in ezami ma gietx ibbazata fuq tali premessa.

9. Fl-ahhar nett lanqas jidher li huwa l-kaz li l-Qorti toqghod tara jekk il-procedura tal-appellanti setghetx tinkwadra ruhha taht l-Artikolu 459A tal-Kap. 16 biex forsi tigi "salvata" l-azzjoni. Dan ghar-raguni li l-appellanti stess ghadhom sa issa jinsistu li dan ma huwiex il-kaz; kif ukoll ghaliex ir-rekwiziti procedurali li jissemmew f'dak l-artikolu ma gewx osservati.

Ghal dawn ir-ragunijiet:

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-atturi appellanti, u ghalhekk tordna li l-atti tal-kawza jigu rinvjati quddiem l-ewwel Qorti ghall-konsiderazzjoni u decizjoni tal-kontro-talba tal-konvenuta appellata.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jkunu interament a karigu tal-atturi appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------