



**QORTI ĊIVILI  
PRIM'AWLA  
ONOR. IMĦALLEF  
LAWRENCE MINTOFF**

**Seduta tal-21 ta' Novembru, 2016**

Rikors Maħluf Numru: 956/15 LM

**Nutar Richard Vella Laurenti, (ID No. 988844M), Alexander Vella Laurenti (ID No. 681841M), Elizabeth Mamo (ID No. 91850M), Umberto Vella Laurenti (ID No. 91950M), Mario Vella Laurenti (ID No. 257253M), u Anton Vella Laurenti (ID No. 409656M)**

**vs.**

- (i) John Vella Laurenti (ID No. 526046(M)); u**
- (ii) Monica Pace Gouder (ID No. 525946M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Maħluf ta' **Richard Vella Laurenti, Alexander Vella Laurenti, Eilizabeth Mamo, Umberto Vella Laurenti, Mario Vella Laurenti, u Anton Vella Laurenti** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti") ipprezentat fil-8 ta' Ottubru, 2015, li jaqra hekk:

*Illi l-kontendenti f'dina l-kawża huma lkoll komproprietarji tal-fond fuq imsemmi fis-sehem ta' wieħed minn tmienja (1/8) parti indiviża kull wieħed.*

*Illi l-proprjetà ilha miżmuma fi stat ta' komunjoni għal iktar minn għaxar snin u ebda wieħed mill-komproprietarji ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tagħha.*

*Illi permezz ta' konvenju ffirmit fil-preżenza tan-Nutar John Spiteri fil-5 ta' Ottubru 2015 (Dokument A) l-esponenti obbligaw ruħhom li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu lil Nigel Mifsud li min-naħa tiegħu obbliga ruħu li jixtri u jakkwista żewġ fondi kontigwi, wieħed minnhom numerat ufficjalment dsatax (19), fi Triq Sant' Injazju, Sliema, u l-fond l-ieħor numerat ufficjalment mija tnejn u tletin (132) fi Triq Blanche Huber, Sliema, u dana versu l-prezz ta' mitejn u ħamsin elf Euro (€250,000) u soġġett għall-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati.*

*Illi l-prezz ta' €250,000 stipulat fil-konvenju suriferit tal-5 ta' Ottubru 2015 hawn esebit bħala Dokument A huwa wieħed ġust u reali.*

*Illi l-intimati ġew infurmati li l-esponenti kienu sabu l-bejgħ tal-propjetà versu prezz ġust u reali iżda huma rrifjutaw li jersqu għall-iffirmar tal-konvenju, u dana minkejja li saħansitra qablu li l-prezz kien wieħed favorevoli.*

*Illi l-esponenti, qua sidien tal-maggoranza tal-ishma tal-imsemmija proprjetà immobbli, jaqblu li l-bejgħ għandu jipproċedi fil-mod miftiehem fuq l-imsemmi konvenju.*

*Illi żgur li l-intimati ma huma ser jiġu gravament preġudikati bil-bejgħ prospettat.*

*Ghaldaqstant, in vista tal-premess l-esponenti nomine bir-rispett jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex a tenur tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dispożizzjonijiet rilevanti oħra tal-istess Kapitolu 16:*

*(i) tawtorizza li jsir il-bejgħ tal-proprjetà immobbli konsistenti f'żewġ fondi kontigwi, senjatament il-fond numerat uffiċjalment dsatax (19), fi Triq Sant' Injazju, Sliema, u l-fond numerat uffiċjalment mija tnejn u tletin (132) fi Triq Blanche Huber, Sliema, u dana versu l-pattijiet u kundizzjonijiet imfissra fil-konvenju tal-5 ta' Ottubru 2015 (Dokument A);*

*(ii) tistabilixxi l-ħin, il-jum u l-post fejn għandu jsir it-trasferiment;*

*(iii) taħtar lin-Nutar John Spiteri sabiex jippubblika l-att ta' kompravendità relattiv;*

*(iv) taħtar kuraturi sabiex jirrapprezenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-Nutar għall-kuntratt.*

Rat ir-risposta tal-intimat **John Vella Laurenti** pprezentata fit-13 ta' Novembru, 2015 li taqra hekk:

- 1. Illi in linea preliminarja n-nullità tal-azzjoni attriċi minħabba nuqqas ta' formalità rikjesta mil-liġi ai termini tal-Artikolu 495A (3), u dana stante illi wara illi l-Monica Pace Gouder iffirmit il-konvenju taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fl-istess, hija*

*giet notifikata b'dawn il-proċeduri fil-vesti ta' konvenuta, meta hija kienet digà qablet mal-bejgħ flimkien mar-rikorrenti l-oħra.*

2. *Illi in linea preliminarja, u mingħajr preġudizzju għas-suespost in-nuqqas ta' integrità ta' ġudizzju stante illi Monica Pace Gouder giet ċitata bħala konvenuta minflok qua attriċi.*
3. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess l-esponent se jiġi preġudikat kemm-il-darba l-fond/i de quo jiġu aljenati bil-prezz indikat fil-konvenju liema prezz ma jirriflettix il-valur tal-istess immobbli, kif ser jiġi ppruvat.*

Rat in-nota pprezentata mill-intimata **Monica Pace Gouder** fid-19 ta' Novembru, 2015 li fiha stqarret li ma ssibx oġġezzjoni li jsir il-kuntratt, tant li ffirmat il-konvenju ftit jiem wara li ffirmawh ir-rikorrenti u li għalhekk il-kawża għandha tiġi ċeduta fil-konfront tagħha u hija m'għandhiex tbatì spejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża inklużi d-dokumenti esebiti.

Rat li l-kawża giet differita għall-udjenza tal-lum għas-sentenza.

### **Ikkunsidrat:**

Illi l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni huma frivoli billi r-rikors promotur ġie pprezentat qabel ma l-intimata Monica Pace Gouder iffirmat il-konvenju.

Illi din hi azzjoni msejsa fuq l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili li s-subartikolu (1) tiegħu jgħid hekk:

“Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta’ indiviżjoni forzata, meta xi haġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn għaxar snin u ħadd mis-sidien ma jkun ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehm u 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.”.

Illi l-iskop ta’ dan l-artikolu tal-liġi kien intiż biex jiffaċilita t-trasferiment ta’ proprjetà intera meta jkun hemm proprjetarji ta’ minoranza ta’ ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun. Dan hu fil-fatt forma ta’ trasferiment forzat li għalih il-liġi tpoġġi parametri ċari sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi ‘preġudizzju serju’ għad-drittijiet tal-minoranza.

Illi l-liġi tpoġġi ċerti kundizzjonijiet fuq min irid jipprevalixxi ruħu minn din id-dispożizzjoni tal-liġi. Dawn huma:

1. Stat ta’ komunjoni għal aktar minn għaxar snin li ma tkunx wieħed ta’ indiviżjoni forzata jew ġej minn stat ta’ kondominju; jew għal tliet snin fil-każ ta’ wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta’ April, 2016;
2. Li ma hemmx azzjoni għad-diviżjoni *in corso*;

### 3. Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ.

Illi f'din l-azzjoni r-rikorrenti flimkien mal-intimata Monica Pace Gouder għandhom il-maġġoranza assoluta (7/8) tal-ishma fil-fond/i *de quo* li ilhom għal iktar minn għaxar snin indiviżi, ċjoè minn meta miet il-missier fit-3 ta' Ottubru 1989 u l-omm fis-26 ta' Mejju 2002.

Illi ma jirriżultax li bejn il-kontendenti hemm xi kawża għad-diviżjoni għaddejja.

Illi l-ligi fl-Artikolu 495A(2) tal-Kap. 16 jispeċifika l-għamla li għandha tiegħu l-azzjoni u jgħid hekk:

“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 wiegħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li tañthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeg ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.”.

Illi minn eżami tal-atti jirriżulta li ġew esebiti mir-rikorrenti:

- (i) dikjarazzjoni li permezz tagħha jikkonfermaw li jridu li jsir il-bejgħ skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju, iffirmat fil-5 ta' Ottubru 2015. Din il-kawża nfetħet fit-8 t'Ottubru 2015. Monica Pace Gouder iffirmat il-konvenju fis-27 ta' Ottubru 2015;

- (ii) prospett tal-kwoti rispettivi tal-partijiet ċjoè 1/8 kull wieħed. Il-fondi kienu tal-komunjoni tal-akkwisti tal-ġenituri tal-kontendenti;
- (iii) rapport u stima peritali maħlufa ta' perit *ex parte*;
- (iv) konvenju tal-5 ta' Ottubru 2015 bil-prezz ta' €250,000;
- (v) ir-rikorrenti ħadu ħsieb li ssir publikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern ai termini tal-Artikolu 495A(1)(3) tal-Kodiċi Ċivili.<sup>1</sup>

Illi jinkombi fuq il-Qorti li tivverifika hi jekk mill-assjem tar-rizultanzi hux sodisfaċentement ippruvat illi l-bejgħ mhux ser jirreka preġudizzju gravi lis-sidien minoritarji. Infatti s-subinciz (6) tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 jimponi fuq il-Qorti in materja l-obbligu li tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ u tista' tordna li ssir stima ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 306 tal-Kap. 12.

Illi f'dan il-każ il-Qorti ma ordnatx stima hi iżda l-partijiet ipprezentaw stejjem maħlufin minn periti maħturin *ex parte*. Jirrizulta li:

1. Ir-rikorrenti pprezentaw stima tal-Perit Anthony Fenech Vella datata 18 ta' Settembru, 2015 li stima li proprjetà tiswa €220,000;
2. Il-konvenju sar fil-5 ta' Ottubru 2015 bil-prezz ta' €250,000;

---

<sup>1</sup> A fol. 29 sa 31 tal-proċess

3. L-intimat ippreżenta żewġ stejjem, it-tnejn datati 11 ta' Frar, 2016; waħda tal-Perit Nicholas Samut-Tagliaferro (€275,000 - €285,000) u l-oħra tal-Perit Ludovico Micallef (€275,000 - €280,000);

Illi fis-sena 2004 il-legislatur zied l-Artikolu 495A mal-Kodiċi Ċivili bil-għan li jiffacilita l-bejgħ ta' proprjetà miżmuma in komun għal iżjed minn għaxar snin permezz ta' proċedura orħos, u iktar spedituża, minn dik ta' kawża għal liċitazzjoni. Dan fl-interess kemm tal-komproprjetarji nfushom, kif ukoll fl-interess pubbliku li l-proprjetà ma titħallix vojta b'detriment għal min irid isib negozju jew akkomodazzjoni residenzjali, b'dannu kbir għall-ekonomija tal-pajjiż. Dan barra l-għadd kbir ta' kawżi interminabbli aktarx frott ta' pika jew nuqqas ta' bon sens. L-amministrazzjoni tal-gustizzja fiż-żminijiet kontemporanji ma timmirax għal rettitudni perfetta fl-applikazzjoni tal-liġi għall-fatti veri. Filwaqt li dan jibqa' l-għan tal-proċedura ċivili, dan irid jiġi bbilanċjat minn għanijiet oħrajn li l-gustizzja trid tilhaq, bħaż-żmien li jittiehed biex tinqata' kawża, li jrid ikun raġonevoli – u dan huwa jedd fundamentali tal-bniedem – l-aċċess ta' kulhadd għall-gustizzja – li ma jistax isir jekk l-ispejjeż ikunu kbar iżżejjed għal-litigant inkella għat-*taxpayer* li jiffinanzja l-apparat ġudizzjarju. Għalhekk kwalunkwe sistema ġudizzjarja hija bilfors kompromess bejn dawn id-diversi għanijiet, kultant konfliġġenti ma' xulxin.

Illi l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 huwa eżemplari eċċellenti ta' dan il-kompromess. Proprjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn għaxar snin<sup>2</sup>,

---

<sup>2</sup> Jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016.



li huwa digà perijodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ippreġudikati. Għalhekk mhux biżżejjed li jiġu ppreġudikati, imma jinħtiegħ li jkunu gravement ippreġudikati. Hawn il-leġislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jingiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir; il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi mminat l-iskop kollu tal-preċitat Artikolu 495A tal-Kap 12.

Illi fil-każ preżenti, l-istima pprovduta *ex parte* mir-rikorrenti saret qabel il-konvenju u tqis l-istat tal-proprjetà kif fil-fatt hu, b'kamra fuq il-bejt ikbar milli fil-fatt hemm permessi għaliha; filwaqt li l-konvenju ġieb prezz ikbar. Min-naħa l-oħra, l-istejjem tal-periti tal-intimat saru wara l-konvenju, wara li nfetħet il-kawża, u jieħdu in kunsiderazzjoni bdil tal-politika tal-ippjanar li aktarx tippermetti sanzjonar tal-illegalità u aktarx ukoll l-awment tal-prezzijiet tal-bini fl-inħawi. Huwa dubjuż kemm wieħed jista' jieħu qies ta' permessi li għadhom ma ħarġux, jew ta' fatturi li seħħu wara l-konvenju u wara l-ftuh tal-kawża.

Illi fi kwalunkwe każ, anki jekk għas-saħħa tal-argument il-Qorti kellha tqis ukoll dawn il-fatturi li seħħew *ex post facto*, xorta waħda jibqa' l-fatt li l-preġudizzju li jista' jsofri l-intimat, li huwa l-uniku proprjetarju dissidenti minn tmien aħwa li għandhom ishma ndaqs, huwa ta' madwar €3,000 meta skont il-konvenju għandu jirrikava, qabel it-taxxa, €31,250. Dan ifisser li kwalunkwe preġudizzju li jista' jsofri, mhuwiex preġudizzju gravi. Dan appartni l-fatt li l-

intimat naqas li jiddikjara x'inhum l-preġudizzju gravi li jsofri fir-risposta tiegħu, kif inhu marbut li jagħmel skont l-Artikolu 495A(5) tal-Kodiċi Ċivili. Mhux biżżejjed biex jissodisfa l-vot tal-liġi dak li qal fir-risposta (apparti eċċezzjonijiet ta' natura proċedurali) u ċjoe li l-konvenju ma jirriflettix il-prezz tas-suq.

### **Decide**

**Għalhekk il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' t-talbiet attriċi fis-sens li:**

- 1. Tawtorizza l-bejgħ tal-immobbli komuni u ċjoe iż-żewġ fondi kontigwi, wieħed minnhom numerat uffiċjalment dsatax (19), fi Triq Sant' Injazju, Sliema, u l-fond l-ieħor numerat uffiċjalment mija tnejn u tletin (132) fi Triq Blanche Huber, Sliema bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet l-oħra kollha imsemmija f'dokument A anness mar-rikors promotur;**
- 2. Taħtar lin-Nutar Dottor John Spiteri biex fi żmien xahar mil-lum jippubblika l-att tal-bejgħ u bl-obbligu li javża lill-partijiet kollha bil-lok, data u ħin tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt;**
- 3. Taħtar lill-Avukat Michael Spiteri bħala kuratur biex jirrappreżenta lill-eventali kontumaċi għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.**

**L-ispejjeż ta' din il-proċedura jithallsu skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet fil-proprietajiet inkwistjoni.**

Moqrija.