QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Jannar 2017

Numru: 19

Rikors Numru: 956/15 LM

Nutar Richard Vella Laurenti, Alexander Vella Laurenti, Elizabeth Mamo, Umberto Vella Laurenti, Mario Vella Laurenti, u Anton Vella Laurenti

v.

John Vella Laurenti; u Monica Pace Gouder

<u>Il-Qorti</u>:

Illi dan huwa appell minn sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Novembru 2015 li qed tigi riprodotta ghall-ahjar intendiment;

> "**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") ippreżentat fil-8 ta' Ottubru, 2015, li jaqra hekk:

"Illi l-kontendenti f'dina l-kawża huma lkoll komproprjetarji 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-komproprjetarji ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tagħha.

"Illi permezz ta' konvenju ffirmat 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 uffiċjalment 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** ppreżentata 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 iffirmat il-konvenju taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fl-istess, hija ġiet notifikata b'dawn il-proċeduri fil-vesti ta' konvenuta, meta hija kienet diġà 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 ġiet 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 ppreżentata 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 tbati spejjeż.

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

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

"**Ikkunsidrat:**

"Illi l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni huma frivoli billi r-rikors promutur ġie ppreżentat 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 ħaġa 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 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."

"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' indivizjoni 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-liġi fl-Artikolu 495A(2) tal-Kap. 16 jispeċifika l-għamla li għandha tieħu 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 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.".

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

> "(1) 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 pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern ai termini tal-Artikolu 495A(1)(3) tal-Kodiċi Ċivili.[1]

"Illi jinkombi fuq il-Qorti li tivverifika hi jekk mill-assjem tar-riżultanzi hux sodisfaċentement ippruvat illi l-bejgħ mhux ser jirreka preġudizzju gravi lis-sidien minoritarji. Infatti s-subinċiż (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 ippreżentaw stejjem maħlufin minn periti maħturin *ex parte*. Jirriżulta li:

"1. Ir-rikorrenti ppreżentaw 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;

"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-leġislatur żied l-Artikolu 495A mal-Kodiċi Ċivili bil-għan li jiffaċilita l-bejgħ ta' proprjetà miżmuma in komun għal iżjed minn għaxar snin permezz ta' proċedura orħos, u iktar speditużа, minn dik ta' kawża għal liċitazzjoni. Dan fl-interess kemm tal-komproprjetarji nfushom, kif ukoll fl-interess pubbliku li l-proprjetà ma titħalliex 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-ġustizzja 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-ġustizzja trid tilħaq, bħaż-żmien li jittieħed biex tinqata' kawża, li jrid ikun raġonevoli – u dan huwa jedd fundamentali tal-bniedem – l-aċċess ta' kulħadd għall-ġustizzja – 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 kunfliġġenti 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[2], li huwa diġà perijodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda

[1] A fol. 29 sa 31 tal-proċess
[2] Jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016.

suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ippreġudikati. Għalhekk mhux biżżejjed li jiġu ppreġudikati, imma jinħtieġ 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 jinġiebu 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 apparti l-fatt li l-intimat naqas li jiddikjara x'inhu 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.

"**<u>Decide</u>**

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

> "**1. Tawtorizza l-bejgħ tal-immobbli komuni u ċjoè 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 jitħallsu skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet fil- proprjetajiet inkwistjoni.**”

Minn din is-sentenza appella l-konvenut John Vella Lurenti li talab li din il-Qorti tirrevokaha u tilqa’ l-eccezzjonijiet tieghu u allura tichad it-talba attrici; l-atturi naturalment talbu l-konferma taghha.

L-aggravju huwa wiehed u cioe` li l-appellant kien se jsofri pregudizzju jekk ikun awtorizzat il-bejgh minhabba li skont hu l-prezz miftiehem huwa wiehed baxx u l-partijiet jistghu jgibu prezz ahjar fis-suq ta’ llum. Naturalment huwa jisrieh fuq iz-zewg stimi tal-periti MIcallef u Sammut Tagliaferro li esebixxa tul il-kors tal-kawza.

Kif sewwa irrimarkat l-ewwel Qorti l-istejjem li issa qed jaghmel riferenza ghalihom l-appellant fir-rikors tal-appell tieghu u li ghalihom ghamel riferenza ampja l-abbli difensur tieghu huma t-tnejn ta’ bejn €275,000 sa €285,000. Dan ifisser li l-massimu ta’ differenza bejn il-prezz milhuq mill-atturi max-xerrej potenzjali taghhom hija ta’ €30,000 li jekk tinqasam bejn il-partijiet kollha kopropjetarji jfisser differenza ta’ circa €3,000 li minnhom trid titnaqqas it-taxxa fuq il-qliegh. Ghalhekk kif sewwa qalet l-ewwel Qorti ma jirrizulta ebda **pregudizzju gravi** kif trid il-ligi fis-sub inciz 5 tal-istess artikolu, tenut kont tar-rikavat ta’ kull sehem. Meta l-ligi fl-artikolu msemmi issemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun **gravi** – b’tali mod li l-bejgh eventwali tal-

proprjeta` in kwistjoni jkun biex wiehed juza terminu bl-ingliz; “manifestly unfair” ghad-dissident.

Il-ligi civili taghna ma tiffavorixxix il-komunjoni tal-proprjeta` u dan minn zminijiet antiki ghaliex dan dejjem kien meqjus bhala dannuz ghall-ekonomija tal-pajjiz li tiddependi fuq il-moviment tal-proprjeta` u dan wiehed jista’ jarah minn diversi provvedimenti fil-Kodici Civili taghna li jirrigwardjaw il-qsim tal-proprjeta` in komuni – per ezempju tiffavorixxi li min ikollu proprjeta` tmiss ma’ dik li qed tinqasam ikollu d-dritt li jigi assenjat il-proprjeta` adjacenti. Kien ghalhekk li gie introdott pjuttost ricentement l-Artikolu 495A li fuqu hija bbazata din il-kawza.

Kif intqal fil-kawza fl-ismijiet **Dottor Anna Felice et v. Dr Mark Mifsud Cutajar nomine** deciza mill-Prim’Awla fil-25 ta’ Lulju 2013;

> *“L-Art.495A dahal fil-Kap.16 tal-Ligijiet ta` Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Id-disposizzjoni taghti l-fakolta` lill-Qorti li tawtorizza bejgh ta’ proprjeta` in komuni meta “grupp ta’ komproprjetarji li jridu jbieghu l-proprjeta` u wiehed minnhom ma jridx ibiegh kapriccjozament.” (Onor. Carmelo Mifsud Bonnici – Laqgha tal-11 ta’ Mejju 2004 tal-Kumitat Permanenti ghall-Konsiderazzjoni ta’ Abbozzi ta’ Ligi). Skond l-istess kelliemi, l-intenzjoni kienet biex “nipprovaw inkissru dak il-power of veto u qed nghidu li trid tkun ilek ten years in common.” Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relativament sempliċi u ta’ malajr biex jintemm stat ta’ komunjoni ta’ proprjeta li l-ligi ma tiffavorihx.”*

Ir-rekwisiti biex il-Qorti tilqa’ t-talbiet ghall-bejgh huma elenkati wkoll fis-sentenza fl-ismijiet **Dottor Victor Bugeja et v. Dottor Benjamin Valenzia et** deciza wkoll mill-Prim’Awla fit-02 ta’ Gunju 2016.

Din il-Qorti zzid tghid li biex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjeta` li finalment jekk tinqasam bejn il-koproprjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jigi assigurat bi precizjoni l-valur tal-proprjeta` 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 lill-ebda propjetarju. Finalment din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza appellata u tiddikjara li taqbel kompletament maghha anke fir-ragunament li ghamlet biex waslet ghad-decizjoni taghha.

DECIDE

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-appell billi tichdu u tikkonferma interament is-sentenza appellata. L-ispejjez tal-appell ikunu a kariku tal-appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df