QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 19 ta` Ottubru 2017

Kawza Nru.
Rik. Nru. 197/2017 JZM

Giuseppe sive Joseph Seychell (KI 686132M), Carmela Desira (KI 426644M), Michelina Buttigieg (KI 624638M) u Catherine sive Cathy Micallef (KI 177150M)

kontra

L-Avukat Dottor Christopher Chircop u l-Prokuratur Legali Nicholette Aquilina bhala kuraturi deputati nominati b` digriet moghti fil-25 ta` April 2017 sabiex jirraprezentaw l-interessi ta` l-assenti Emmanuela Camenzuli

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors ipprezentat fit-3 ta` Marzu 2017 li jaqra hekk :–

Illi permezz ta` decizjoni tat-8 ta` Ottubru 2008 (Citazzjoni Numru 486/1996, fl-ismijiet "Giuseppe Seychell, Carmena Desira, Michelina Buttigieg u Catherine Micallef ahwa Seychell u zwieghom rispttivament Antonia Seychell, Joseph Desira, Emmanuel Buttigieg u Angelo Micallef ghal kull interess li jista` jkollhom vs Rita Mercieca mart George u l-istess George Mercieca ghal kull interess li jista` jkollu u Consiglio Seychell guvni ahwa Seychell kif ukoll l-Avukat Dottor Christopher Cilia u l-Prokuratur Legali Jean Pierre Busuttil li b` digriet tal-Qorti tal-11 ta` Marzu 1996, gew ikkonfermati Kuraturi Deputati biex jirraprezentaw lill-imsiefra Emamanuela Camenzuli nee` Seychell mart Emmanuel u l-istess Emmanuel Camenzuli ghal kull interess li jista` jkollu u b` digriet ta` l-5 ta` Mejju 2007 l-att gew trasfusi f` isem George Mercieca u uliedu Sylvana mart Jason, Dirvan u Effron ahwa Mercieca stante l-mewt ta` Rita Mercieca li sehhet fil-mori tal-kawza") din l-Onorabbli Qorti, kienet `inter alia`, f` kawza ta` divizjoni ddecidiet: 1) `inter alia` illi l-fond ossia garaxx gia` numru 22, jismu St Catherine u l-fond sovrappost ghalih fi Triq Canonico De Domenico, Zejtun, jigu assenjati fi kwint indiviz kull wiehed u wahda lill-kontendenti l-ohra u cioe` l-atturi u l-konvenuta assenti Emanuela Camenzuli (u cioe l-partijiet kollha fil-kawza odjerna); u 2) ordnat li l-kuntratt ta` divizjoni jsir nhar il-11 ta` Dicembru 2008, fl-edeficju tal-Qrati Superjuri f` nofsinhar u nnominat lin-Nutar Silvana Borg Caruana biex tippubblika l-att relattiv u lill-Avukata Dottoressa Norma Vella bhala kuratrici ta` l-eventwali kontumaci fuq l-istess att, bl-ispejjez tal-kawza u ta` l-att jithallsu kwantu nofs mill-atturi u l-konvenuta Camenzuli, u n-nofs l-iehor il-konvenuti Seychell u Mercieca bejniethom. (Dok EC 1).

Illi permezz ta` att ta` divizjoni ppubblikat nhar l-24 ta` Marzu tas-sena elfejn u erbatax (2014), il-partijiet ezegwew id-decizjoni ta` din l-Onorabbli Qorti, su indikata, b` dan illi; il-garaxx u store fil-livell ta` triq, bin-numru ufficjali sebgha u erbghin (47), (gia` numru tnejn u ghoxrin (22)), bl-isem ta` "St Catherine", u l-fond sovrapost ghalih, u cioe maisonette bin-numru ufficjali disgha u erbghin (49) gia` bin-numru ufficjali tlieta u ghoxrin (23) fl-ewwel sular ta` bini, izda mhux sottopost ghall-proprjeta` ta` terzi, liema fond huwa fi stat ta` gebel u saqaf accessibbli minn tarag u entrata, liberu u frank u jgawdi mis-servitujiet ta` twieqi li jaghtu ghal fuq il-bitha ta` wara, ghandu katusa ghall-ilma tal-bejt li taghti ghal fuq il-garaxx imsemmi altrimenti liberu u frank minn kull cnus u gravami; gie assenjat lill-partijiet fil-kawza odjerna, kwint (1/5) indiviz kull wiehed.

Illi inoltre fl-istess att, l-esponenti kkostitwew favur taghhom, ipoteka specjali fuq sehem il-konvenuta ta` parti wahda minn hamsa (1/5) fuq l-imsemmija proprjeta` u dan sal-valur ta` tmint elef u mija (EUR 8,100) u dan peress illi fl-istess att , u ai termini tas-sentenza suindikata, gie dikjarat illi l-istess kredituri, u cioe` l-esponenti hallsu ghall-beneficcju ta` Emanuel Camenzuli s-somma ta` tlett elef u mitt Ewro (EUR 3,100), bhala tax tas-successjoni u drittijiet u spejjez notarili, u s-somma ta` hamest elef Euro (EUR 5,000), rapprezentanti sehemha mill-ispejjez tal-kawza kif jirrizulta mit-taxxa ufficjali. (Dok EC2).

Illi ghall-konvenuta Emanuela Camenzuli, fuq l-istess att fil-fatt dehret l-Avukat Dottor Norma Vella Bardun, peress li din kienet kontumaci.

Illi l-esponenti li huma ghalhekk bejniethom sidien ta` erbgha minn hamsa (4/5) indivizi, u ghalhekk ai termini tal-ligi l-akbar ghadd ta` komproprjetarji, qablu illi l-fond sovvrapost ghal garage u/jew store numru 47, gia 22 fi Triq il-Kanonku De Domenico, Zejtun, u cioe` dak deskritt bhala l-maisonette bin-numru ufficjali disgha u erbghin (49) gia` bin-umru ufficjali tlieta u ghoxrin (23) fl-ewwel sular ta` bini tal-propejta, ghandu jinbiegh lill-terzi, u qablu ukoll dwar il-modalitajiet u l-prezz kif jirrizulta mill-anness konvenju li jgib id-data tat-22 ta` Novembru 2016 (immarkat Dok EC3).

Illi jirrizulta li l-konvenuta, qatt ma wriet interess dwar il-proprjeta` taghha hawn Malta, u lanqas tat il-kunsens taghha sabiex dan il-fond ikun jista` jinbiegh lill-terzi, skont il-pattijiet u kundizzjonijiet stabbiliti fil-konvenju datat 22 ta` Novembru 2016. (Dok EC4).

Illi hadd mill-komproprjetarji inkluza l-konvenuta ma huma ser ikunu gravament ippregudikati bil-bejgh tal-proprjeta` in kwistjoni.

Illi dawn il-fatti jafuhom personalment.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha premessi, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, tghid il-konvenuta ghaliex m` ghandiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa` t-talbiet ta` l-esponenti illi qeghdin hawn jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. Tapprova, tawtorizza u tordna l-bejgh ta` l-intier tal-fond ossia, l-arja ad usque et ceolum sovrastanti l-garage u/jew store numru ufficjali sebgha u erbghin (47), gia` tnejn u ghoxrin (22), fi Triq il-Kanonku De Domenico, Zejtun, liberu u frank, bil-pussess battal, u dana versu l-prezz u taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha elenkati fil-konvenju ffirmat mill-esponenti nhar it-22 ta` Novembru 2016, kollox ai termini ta` l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

2. Tahtar lin-Nutar Dottor Malcolm Licari, li rrediga l-imsemmi konvenju, sabiex jippubblika l-att finali ta` bejgh u ghal dan il-ghan tistabbilixxi data, hin u post.

3. Tahtar kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lil min mill-komproprjetarji, partikolarment il-kovenuta, jonqsu milli jidhru ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh.

4. Tordna, illi mir-rikavat, dovut lill-konvenuta ghal sehemha, li huwa ta` kwint (1/5) indiviz, titnaqqas is-somma ta` tmint elef u mitt ewro (EUR 8,100), spejjez gudizzjarji, taxxa tas-successjoni, drittijiet u spejjez notarili, kif jirrizulta mill-att tan-Nutar Sylvana Borg Caruana tal-24 ta` Marzu 2014.

5. Tordna illi ma` l-att finali, l-imsemmija somma ta` tmint elef u mitt ewro (EUR 8,100) tigi mghoddija fi kwart (1/4) indiviz kull wiehed u wahda mill-esponenti lill-esponenti.

Bl-ispejjez, kontra l-konvenuta, minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta li pprezentaw il-kuraturi deputati fid-29 ta` Mejju 2017 li tghid :–

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jiddikjaraw li ghadhom mhumiex edotti mill-fatti tal-kaz u ghaldaqstant qed jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta ulterjuri motivata f` kaz u jekk jigu edotti mill-fatti u dan sabiex ikunu jistghu jressqu l-ahjar difiza ghall-assenti Emanuela Camenzuli.

2. Illi dwar il-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi rilevet illi huma r-rikorrenti li ghandhom l-piz tal-prova u cioe` illi jridu jkunu r-rikorrenti li permezz tal-provi mressqa minnhom jikkonvincu lil din l-Onorabbli Qorti illi l-allegazzjonijeit li l-istess rikorrenti qeghdin jaghmlu fil-kontront tal-assenti huma fondati.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl- ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. **Provi**

1. **Xiehda**

Ir-rikorrenti Michelina Buttigieg xehdet illi hi u hutha kienu nkarigaw perit sabiex issir divizjoni tal-assi immobbli provenjenti minn wirt. Meta infurmat b`dan lill-ohtha Emanuela Camenzuli u bil-proposta tal-qasma, din ohtha rrifjutat li tikkopera maghhom bil-konsegwenza li kellha tigi prezentata kawza ta` divizjoni. Il-kawza kienet deciza, kienet ordnata l-qasma u fil-fatt sar il-kuntratt tal-qasma.

Xehdet illi skont dan il-kuntratt, hi flimkien ma` Giuseppe Seychell, Carmela Desira, Catherine Micallef u Emanuela Camenzuli messhom zewg postijiet goz-Zejtun.

Spjegat li fir-rigward ta` fond minnhom bin-numru 47 qabel 22, Triq il-Kanonku De Domenico, Zejtun, instab il-bejgh taghha u sar konvenju esebit a fol 30.

Qalet illi tkellmu ma` Emanuela Camenzuli dwar dan kollu izda hija rrifjutat li tikkopera.

Stqarret illi tkellmu wkoll ma` wlied l-istess Emanuela Camenzuli biex ikunu jafu x` inhu jigri izda baqghu ma waslux.

Lorna Vella xehdet illi r-rikorrenti Michelina Buttigieg tigi ommha.

Stqarret illi hija ppruvat tikkomunika maz-zija taghha Emanuela Camenzuli bit-telefon. Billi ma kellhiex respons, ghamlet kuntatt mal-kugina taghha li tigi bint l-istess Emanuela Camenzuli.

Tghid illi bl-email il-kugina qaltilha illi min-naha taghhom ma kellhomx interess fil-wirt u li ma riedu l-ebda diskussjoni maghhom.

Ipprezentat kopja ta` l-*email* u risposta li rceviet.

Terence Gatt kkonferma li d-dokument a fol 30 huwa l-konvenju li hu u t-tfajla tieghu ghamlu mar-rikorrenti biex jakkwistaw post.

Qal li gie maqbul prezz u l-konvenju sar soggett li ssir u tkun deciza din il-kawza.

Huwa spjega li jrid jixtri l-proprjeta` fl-intier taghha mhux bil-bicciet.

Jessica Azzopardi xehdet illi Terence Gatt huwa l-gharus taghha u hi flimkien mieghu ghamlu konvenju mar-rikorrenti.

Ikkonfermat li sar il-konvenju ezebit a fol 30.

Fissret illi fil-konvenju hemm miktub il-prezz li qablu fuqu kif ukoll li l-post ghandu jinbiegh fl-intier tieghu.

2. Ir-rapport tal-Perit Ivynne Grixti

Ir-rikorrenti taw inkariku lill-Perit Ivynne Grixti sabiex tara l-fond mertu ta` dan il-procediment u thejji rapport.

Jirrizulta li Perit Ivynne Grixti marret fuq il-post u ppreparat rapport.

L-istess perit ikkonfermat ir-rapport taghha bil-gurament.

Ir-rapport guramentat tal-Perit Grixti kien prezentata bhala prova.

Fir-rapport jinghad hekk :-

> *"The undersigned Perit hereby declares that a visual inspection of the Maisonette over garage 47, Triq il-Kanonku Giovanni DeDomenico, Zejtun was carried out on the 20th June 2017.*

The property consists of a first floor corner maisonette including airspace comprising of a main entrance accessed off Triq il-Kanonku Giovanni DeDomenico, leading to a straight stairweel taking you up to the first floor level. At first floor level one finds the main accommodation of the residence, which includes a sizeable hall, two intercutting rooms overlooking an internal shaft measuring approximately 1.9m in depth and 3 m in width, a small room with access to a small terrace measuring approximately 1.9m in depth and 2.4 m in width interconnected with the internal shaft described earlier, and two front rooms- each having a window and access to an interconnecting balcony overlooking Triq il-Kanonku Giovanni DeDomenico. The internal space has an approximate area of 107 square metres. Access to the roof is through a straight stairwell accessed throught the corner front room. The roof does not include any structures other than the stair covering.

The said property was built approximately 25 years ago, and the property is in shell form, which also excludes external apertures (the property includes a metal front door).

It was reported by the clients that the property is freehold.

After having considered the above mentioned details, including the fact that the maisonette is in shell form, it is the opinion of the undersigned that the value of ninety thousand Euro (EUR 90,600) for the interest in the said maisonette as at 22nd June 2017 is a fair market value."

III. Il-konvenju

Il-partijiet fil-kawza huma komproprjetarji tal-arja *ad usque et ceolum* sovrastanti il-garaxx u/jew *store* bin-nru ufficjali 47, diga` 22, fi Triq il-Kan. De Domenico, Zejtun, fi kwoti ta` kwint indiviz kull wiehed.

Ir-rikorrenti li flimkien ghandhom l-akbar sehem indiviz tal-fond qablu u accettaw li jbieghu il-fond tant illi sar konvenju quddiem in-Nutar Malcolm Licari fit-22 ta` Novembru 2016. Fil-konvenju kienu miftehma diversi pattijiet u

kundizzjonijiet fosthom li kellha tinkiseb l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex isir il-kuntratt skont l-Art 495A tal-Kap 16. In partikolari nghad hekk fil-konvenju :-

> *"Jinghad mill-vendituri `lli Emanuela Camenzuli, oht il-vendituri, pensjonanta, mart Emanuel Camenzuli, imwielda Zejtun fil-25 ta` Jannar 1935 u residenti numru 10, Murray Street, West Sunshine, Melbourne, Victoria Awstralja, hija sid ta` kwint (1/5) indiviz tal-arja de quo u jinghad ukoll illi Emanuela ma hijiex f` pozizzjoni jew ma tax il-kunsens taghha ghal da nil-bejgh. Ghalhekk, il-partijiet jaqblu li dan il-konvenju huwa soggett ghall-awtorizazzjoni tal-Qorti ai termini ta` l-artikolu 495A tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta` Malta, ta` liema l-ispejjez iridu jkunu sopportati mill-vendituri esklussivament."*

IV. <u>L-Art 495A tal-Kap 16</u>

Id-disposizzjoni taqra hekk :-

(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 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, tawtorizzal-bejgħ skont 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 tal-ishma likull 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.

(3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha lima jkunux jaqblu mal-bejgħ kif ukoll lill-kuraturi li jiġu maħturamill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista` jinstab. Ir-reġistratur għandujara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f`ġurnalwieħed 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.

(5) Il-komproprjetarji l-oħra kif ukoll il-kuraturi jistgħu, fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika li ssirilhom tar-rikors, jew fil-każ ta` komproprjetarju li ma jkunx ġie notifikat bir-rikors fi żmiengħoxrin ġurnata mill-aħħar pubblikazzjoni msemmija fis-subartikolu (3), jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x`ikun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.

(6) Meta tiġi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista` għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal- Kodiċi ta` Organizzazzjoni uProċedura Ċivili.

(7) Il-qorti għandha tiddeċidi dwar ir-rikors, u jekk tiddeċidi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x`ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha iktar minn hekk (a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment (b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta` att pubbliku,taħtar nutar biex jippubblika l-att (c) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarjinfushom, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutargħall-kuntratt jew istrument ieħor ta` trasferiment.

(8) Il-qorti tista`, billi jsirilha rikors minn xi parti li jkollha interess, tibdel il-jum, il-ħin jew il-post fejn ikun ser isir it-trasferiment.

(9) Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed lijopponi jew f`każ li l-qorti tkun ċaħdet ir-rikors skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista`, minkejja d-dispożizzjonijiet l-oħra ta` dan l-artikolu, tordna l-bejgħ tal-beni b`liċitazzjoni skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 521 u 522.

Imbaghad l-Art 495B tal-Kap 16 ighid :-

(1) Il-perjodu ta` tliet snin stipulat fl-artikoli 495(3) u495A(1) għandu japplika fir-rigward ta` kull proprjetà in komun li għaliha japplikaw l-imsemmija artikoli u li, fl-1 ta` April jew wara, tkun fil-pussess in komun tal-komproprjetarji tagħha għal perjodu ta` mill-anqas tliet snin.

(2) Il-perjodi ta` għaxar snin li qabel kienu previsti fl-artikoli 495(3) u 495A(1) (qabel ma ġew emendati) u ta` ħames snin li qabel kien previst fl-artikolu 495B (qabel ma ġie sostitwit) rispettivament u kif fis-seħħ qabel l-1 ta` April 2016 ma għandhomx jibqgħu japplikaw wara l-1 ta` April 2016.

(3) Proprjetà immobbli trasferita abbażi ta` sentenza tal-qortimogħtija skont l-artikolu 494(1) u li ma tkunx tinsab f`area ta`reġistrazzjoni ta` artijiet għall-finijiet tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta` Artijiet għandha, minkejja d-dispożizzjonijiet ta`kull liġi oħra, titqies li tikkostitwixxi area ta` reġistrazzjoni

ta`artijiet għall-finijiet tal-imsemmi Att u għandha tiġi reġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet min-Nutar li jippubblika l-att ta` trasferimentbl-ispejjeż ikunu fuq il-persuna li tirċievi l-proprjetà.

Il-Qorti tirrimarka illi azzjoni li tkun tentata skont l-Art 495A tal-Kap 16 tagħti l-fakoltà lill-Qorti li tawtorizza l-bejgħ ta` proprjetà indiviza meta l-maġġoranza tal-komproprjetarji jkunu jridu jbiegħu u l-bqija ma jkunx iridu jbiegħu kapriċċjożament.

Fil-laqgha li saret fil-11 ta` Mejju 2004 tal-Kumitat Permanenti għall-Konsiderazzjoni ta` Abbozzi ta` Liġi, l-Onor. Av. Carmelo Mifsud Bonnici kien stqarr illi l-għan ghall-introduzzjoni tad-disposizzjoni kien prinċipalment sabiex il-Qorti tkun tista` tawtorizza bejgħ ta` proprjetà meta "*grupp ta` komproprjetarji li jridu jbiegħu l-proprjetà u wieħed minnhom ma jridx ibiegħ kapriċċjożament.*"

Meta kien qed jindirizza dak il-Kumitat, dak l-istess kelliem kompla jgħid illi : "*nipprovaw inkissru dak il-power of veto u qed ngħidu li trid tkun ilek ten years in common.*"

Bl-emendi li dahlu bl-Att XIV tal-2016, iz-zmien ta` ghaxar snin nizel ghal tliet snin.

Fid-decizjoni li tat fil-31 ta` Mejju 2017 fil-kawza fl-ismijiet **Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe** din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk dwar l-Art 495A tal-Kap 16:

Il-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta` malajr biex jintemm stat ta` komunjoni ta` proprjeta` 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 fakolta` 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 that dawk li ma jridux ibieghu ghax ghall-inqas 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 jirraprezentaw lill-komproprjetarji 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 pregudikat.

(ara wkoll : id-decizjoni li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Marzu 2011 fil-kawza **D.G. Limited et vs L-Av. Dr. Yana Micallef Stafrace noe)**

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta` Gunju 2011 fil-kawza **David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe** fejn inghad :-

L-iskop ta` dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita ttrasferiment ta` proprjeta intera meta jkun hemm proprjetarji ta` minoranza ta` ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment talintier tal-proprjeta 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.

(ara wkoll : id-decizjonijiet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta` April 2017 fil-kawza **Victor Bonavia vs. Paul Bonavia** u fit-28 ta` Gunju 2017 fil-kawza **Helen Zammit et vs Madeleine Muscat**).

Fis-sentenza li tat fis-27 ta` Jannar 2017 fil-kawza **Richard Vella Laurenti v. John Vella Laurenti** 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-proprjeta` in kwistjoni jkun - biex wiehed juza terminu bl-ingliz - "manifestly unfair" ghad-dissident."

Aktar `il quddiem fl-istess decizjoni l-Qorti tal-Appell kompliet tosserva illi :-

… sabiex 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-kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A m`huwiex biex jigi assigurat bi precizjoni il-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.

V. **Konsiderazzjonijiet ta` din il-Qorti**

1. **L-ewwel (1) it-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet**

Il-Qorti rat il-provi.

Hadet konjizzjoni tad-dokumenti kollha li r-rikorrenti prezentaw mar-rikors guramentat promotur.

Qieset li z-zmien ta` kemm il-fond de quo ilu in komunjoni jaqbez it-tliet snin stante li l-immobbli ilu li gie assenjat lill-kontendenti indivizament bejniethom bis-sahha ta` sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-8 ta` Ottubru 2008 fil-kawza fl-ismijiet **Giuseppe Seychell et vs Rita Mercieca** (Citaz. Nru. 486/1996/1 JA) a fol 8 sa 16 tal-process, liema decizjoni ghaddiet in gudikat.

Il-Qorti rat il-kuntratt tal-24 ta` Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Sylvana Borg Caruana a fol 17 sa 29 tal-process.

Ezaminat ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju tat-22 ta` Novembru 2016.

Jirrizulta li fil-kors tal-kawza fl-ismijiet **Giuseppe Seychell et vs Rita Mercieca** (op. cit.), il-perit tekniku kien ghamel stima tal-proprjeta` in ezami fl-ammont ta` Lm 24,000 ekwivalenti ghal EUR 55,904.96c. Dan kien il-valur li ssemma fil-kuntratt fuq riferit.

Minhabba t-trapass ta` zmien, ir-rikorrenti ressqu stima aktar recenti fejn il-valur tal-fond kien dikjarat fit-22 ta` Gunju 2017 bhala li jammonta ghal EUR 90,600.

Ma jirrizultax illi hemm pendenti xi kawza ta` divizjoni tal-proprjeta` in kwistjoni.

Il-Qorti hadet konjizzjoni tal-ghadd u tal-porzjonijiet li jippossjedi kull kompropjetarju skont l-Art 495A(2).

Fil-kaz tal-lum, billi l-azzjoni qed issir ukoll kontra kuraturi deputati billi l-komproprjetarja intimata hija assenti minn dawn il-Gzejjer, kellu jigi assigurat it-tharis tal-Art 495A(3). Fil-fatt hekk sar kif jirrizulta minn dokumenti esebiti a fol 61 sa fol 65 u fol 71.

Il-Qorti ssib illi r-rekwiziti procedurali u sostanzjali kollha mehtiega sabiex tista` timxi l-azzjoni kienu osservati.

Tibqa` l-kwistjoni jekk il-bejgh propost mir-rikorrenti huwiex ser ikun ta` pregudizzju gravi (il-kliem tal-ligi) ghas-sid minoritarja li bl-imgieba taghha mhijiex turi interess li jsir il-bejgh kif jirrizulta mill-konvenju.

Il-Qorti trid tassikura ruhha jekk mill-assjem ta` fatti u cirkostanzi tal-kaz kif jirrizultaw mill-provi tkunx sodisfatta illi l-bejgh mhux se jirreka pregudizzju gravi lil din il-kompropjetarja minoritarja.

L-Art 496A(6) jimponi fuq il-Qorti l-obbligu li tqis kull fattur rilevanti inkluz il-valur tal-proprjeta u l-prezz tal-bejgh u tordna li ssir stima - jekk ikun il-kaz.

Fil-kaz tal-lum Il-valur tal-fond kif stmat mill-Perit Grixti ma kienx ikkontestat. Fil-fatt il-kuraturi deputati rrimettew ruhhom ghal dak il-valur purche` l-valur ikun ikkonfermat bil-gurament. Fil-fatt hekk sar.

Abbazi tal-fatti u cirkostanzi ta` dan il-kaz, il-Qorti ma tarax il-htiega li tordna li ssir stima tal-fond de quo minn perit tekniku ghaliex hija sodisfatta li bil-bejgh kif propost il-komproprjetarja intimata la ser igarrab pregudizzju u wisq anqas xi pregudizzju gravi. Il-bejgh kif propost huwa vantaggjuz ghall-kompropjetarja intimata.

Il-Qorti qieset ukoll illi l-konvenju ma fih ebda kundizzjoni li mhix solitament inkluza fi skritturi ta` din ix-xorta. Il-kundizzjonjiet ma jikkostitwixxu ebda piz jew konsegwenza li b`xi mod jistghu jgibu maghhom xi pregudizzju ta` xi natura.

Il-Qorti qeghda <u>tilqa</u>` l-ewwel (1) it-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet.

2. <u>Ir-raba` (4) u l-hames (5) talbiet</u>

Il-Qorti hadet kont tal-fatt li fil-kuntratt ta` l-24 ta` Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Sylvana Borg Caruana kien dikjarat illi :-

Qieghed jigi dikjarat illi sehem Emanuela Camenzuli, mid-drittijiet u l-ispejjez u taxxi minnha dovuti sew fil-process gudizzjarju fuq citat u kif ukoll dawk konnessi mal-kuntratt ta` kawza mortis u ta` divizjoni datati llum stess, gew ilkoll mhallsa mill-komparenti Guzeppi Seychell, Carmela Desira, Michelina Buttigieg u Catherine Micallef f` sehem indaqs bejniethom. Illi in vista tal-premess ghalhekk qed jigi patwit li l-imsemmija ahwa Seychell bhala kredituri ta` ohthom Emanuel Camenzuli ghandhom jigu reguzi fl-ammonti kollha minnhom imhalsa f` isimha mal-bejgh tal-proprjeta` li giet illum assenjata lill-istess ahwa Seychell u Emanuela Camenzuli. Bhala garanzija ta` dan il-hlas qeghdha tigi kostitwita ipoteka generali favur l-ahwa Seychell fuq il-beni kollha prezenti u future ta` Emanuela Camenzuli oltre ipoteka specjali fuq sehemha ta` parti wahda minn hamsa (1/5) fuq il-proprjeta` lilha assenjata u dan sal-valur ta` tmint elef u mitt euro (EUR 8,100) ghall finijiet ta` iskrizzjoni. Jigi pprecizat illi sal-lum l-istess Kredituri hallsu ghall-beneficcju ta` Emanuela Camenzuli s-somma ta` tlett elef u mitt euro (EUR 3,100) bhala taxxa tas-successjoni u drittijiet u spejjez notarili, u s-somma ta` hamest elef euro (EUR 5,000) rapprezentanti sehemha mill-ispejjez tal-kawza kif jirrizulta mit-taxxa ufficjali."

Fl-isfond ta` dak dikjarat f`att pubbliku, u fin-nuqqas ta` opposizzjoni da parti tal-kuraturi deputati, dawn iz-zewg talbiet sejrin jigu milqugha, anke meta tqis li l-assenti Emmanuela Camenzuli wriet nuqqas ta` koperazzjoni ma` dak li ghandu x'jaqsam mad-divizjoni tal-wirt.

3. L-ispejjez ta` dan il-procediment

In kwantu jirrigwarda l-ispejjez ta` dan il-procediment, hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi l-ispejjez kollha ghandhom jigu sopportati mill-assenti Camenzuli wahedha peress li kif irrizulta mix-xiehda (mhux kontradetta) kif ukoll mill-korrispondenza skambjata bejn il-kontendenti u/jew uliedhom l-istess assenti Camenzuli baqghet qatt ma kkoperat u lanqas qatt tat raguni ghall-komportament taghha.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda, bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Art 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta, taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` l-ewwel (1) talba billi tapprova, tawtorizza u tordna l-bejgh tal-intier tal-fond, ossia l-arja *ad usque et ceolum* sovrastanti l-garage u/jew store bin-numru ufficjali 47, gia 22, fi Triq il-Kanonku De Domenico, Zejtun, liberu u frank, bil-pussess battal, ghall-prezz u skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha li jirrizultaw fil-konvenju ffirmat fit-22 ta` Novembru 2016.

Tilqa` t-tieni (2) talba billi tahtar lin-Nutar Pubbliku ta` Malta Dottor Malcolm Licari sabiex jippubblika l-kuntratt tal-bejgh tal-intier tal-fond, ossia l-arja *ad usque et ceolum* sovrastanti l-garage u/jew store bin-numru ufficjali 47, gia 22, fi Triq il-Kanonku De Domenico, Zejtun, liberu u frank, bil-pussess battal, ghall-prezz u skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha li jirrizultaw fil-konvenju ffirmat fit-22 ta` Novembru 2016.

Riferibbilment ukoll ghat-tieni (2) talba, tordna illi l-pubblikazzjoni ta` dan il-kuntratt issir nhar il-Gimgha 15 ta` Dicembru 2017 fil-11.00 a.m., fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta.

Tilqa` t-tielet (3) talba billi tinnomina lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici bhala kuratur tal-kontumaci.

Tilqa` r-raba` (4) u l-hames (5) talbiet, billi tordna illi mill-kwota ta` kwint (1/5) indiviz tar-rikavat tal-bejgh dovut mill-assenti Emanuela Camenzuli ghandha titnaqqas is-somma ta` tmint elef u mitt Ewro (EUR 8,100) rapprezentanti spejjez gudizzjarji, taxxa tas-successjoni, drittijiet u spejjez notarili, skont ma jirrizulta mill-kuntratt tal-24 ta` Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Pubbliku ta` Malta Dottor Sylvana Borg Caruana, liema ammont ghandu jithallas lir-rikorrenti fi kwota ndiviza ta` kwart (1/4) kull wiehed.

Tordna wkoll illi, wara li tkun tnaqqset is-somma ta` tmint elef u mitt Ewro (EUR 8,100) kif fuq inghad, fil-kaz li tkun mehtiega l-presentata ta` cedola ta` depozitu taht l-awtorita` tal-qorti, din il-procedura ghandha tigi ntavolata mill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici fi zmien hmistax-il jum mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Mill-ammont depozitat, ghandhom jitnaqqsu (a) l-ispejjez tad-depozitu, (b) kwalunkwe taxxa li tkun dovuta u (c) kif ukoll l-ispejjez u d-drittijiet ta` din il-kawza skont kif se jinghad fil-paragrafi li jmiss.

Tordna illi l-kuraturi deputati Avukat Dottor Christopher Chircop u l-Prokuratur Legali Nicolette Aquilina kif ukoll il-kuratur tal-

kontumaci Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici ghandhom jithallsu skont il-ligi.

Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza ghandhom jithallsu mill-assenti Emmanuela Camenzuli.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Maria Ruth Ciantar
Deputat Registratur