MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2018

Rikors Numru 574/2017 LM

1. Mary Melita Vassallo (KI 280154M) 2. John Cassar (KI 238661M) 3. Joyce Bartolo (KI 617959M) 4. Carmel sive Charles Cassar (KI 241265M) 5. Michael Spiteri (KI 425843M) 6. Emanuela Abdilla (KI 29848M) 7. Anne Schembri (KI 327645M) 8. Karmena Spiteri (KI 388950M) 9. Reno Busuttil (KI 788049M) 10. Maria Rosaria sive Mary Rose Zammit (KI 15162M) 11. Josephine Bonello (KI 915451M) 12. Agnes Zammit (KI 186457M) 13. Michael Cassar (KI 782146M) 14. Leonard Cassar (KI 134255M) 15. Benny Cassar (KI 487459M) 16. Lourdes Cassar (KI 0008949M) 17. Josephine Cassar (KI 0782246M)

vs.

L-Avukat Dr Noel Cutajar u l-P.L. Hilda Ellul Mercer ġew maħtura kuraturi deputati in forza ta' digriet tal-31 ta' Ottubru, 2017 sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Diane Harkett

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat fit-23 ta' Ġunju, 2017 mir-rikorrenti **Mary Melita Vassallo (KI 280154M), John Cassar (KI 238661M), Joyce Bartolo (KI 617959M), Carmel sive Charles Cassar (KI 241265M), Michael Spiteri (KI 425843M), Emanuela Abdilla (KI 29848M), Anne Schembri (KI 327645M), Karmena Spiteri (KI 388950M), Reno Busuttil (KI** 788049M**), Maria Rosaria sive Mary Rose Zammit (KI 15162M), Josephine Bonello (KI 915451M), Agnes Zammit (KI 186457M), Michael Cassar (KI 782146M), Leonard Cassar (KI 134255M), Benny Cassar (KI 487459M), Lourdes Cassar (KI 0008949M), Josephine Cassar (KI 0782246M)** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"), li jgħid kif ġej:

> *Illi l-esponenti flimkien mal-intimata huma proprjetarji tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru għaxra (10) fi Triq il-Kbira, b'entratura sekondarja uffiċjalment immarkata bin-numru wiehed (1), illi tagħti għal fuq Triq Santu Rokku, Hal Kirkop.*
>
> *Illi b'kollox l-esponenti huma proprjetarji ta' 96% (24/25) sehem indiviz tal-imsemmi fond, filwaqt li l-intimata hija proprjetarja ta' 4% (1/25) sehem indiviż tal-istess fond. Illi oriġiniarjament il-proprjetà hawn fuq imsemmija kienet tappartjeni lil Leonard Axiaq li miet fl-14 ta' Ottubru, 1923 u li wirtuh it-tfal tiegħu wara li kien innominahom bħala eredi universali permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Francesco Farrugia datat 15 ta' Jannar, 1922.*
>
> *Illi l-kontendenti kollha huma s-suċċessuri fit-titolu tal-ulied tal-imsemmi Leonard Axiaq, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ u t-trattazzjoni tal-kawża.*
>
> *Illi l-proprjetà msemmija ilha miżmuma in komun għal iżjed minn tliet snin u inoltre ma hemm ebda azzjoni quddiem tribunal jew qorti oħra għall-qsim tal-istess proprjetà.*

Illi permezz ta' konvenju datat 17 ta' Ġunju, 2016 (Dok A), kif ġie estiż permezz ta' att pubbliku datat il-25 ta' April, 2017 (Dok B), debitament reġistrati mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, l-esponenti obbligaw ruħhom li jbiegħu favur terżi l-immobbli hawn fuq imsemmi versu l-prezz komplessiv ta' €100,000.

Illi dan il-prezz huwa ġust u jirifletti l-valur tal-proprjetà fis-suq, u dan anke kif konfermat b'rapport redatt mill-Perit Alan Galea (Dok C).

Illi l-intimata hija assenti minn dawn il-gzejjer u ma tistax tinstab u għalhekk hija fl-impossibilità li tikkoopera sabiex l-immobbli fuq deskritt jinbiegħ bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra tal-konvenju hawn fuq imsemmi.

Illi għal kull buon fini, u skont l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, l-esponenti qed jannettu dikjarazzjoni tagħhom li huma jaqblu li jsir dan il-bejgħ fit-termini tal-imsemmi konvenju u prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma li għandu kull wieħed minnhom (Dok D).

Illi l-intimata mhijiex ser tiġi preġudikata jekk din il-Qori tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetà hawn fuq imsemmija bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra stipulati fil-konvenju fuq imsemmi.

Għaldaqstant, għar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni oħra li tirriżulta meħtieġa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1) *Tawtorizza l-bejgħ tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru għaxra (10) fi Triq il-Kbira, b'entratura sekondarja uffiċjalment immarkat bin-numru wiehed (1), illi tagħti għal fuq Triq Santu Rokku, Ħal Kirkop, bil-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju datat 17 ta' Ġunju, 2016 kif estiż permezz ta' att pubbliku datat il-25 ta' April, 2017, u kif maqbul bejn l-atturi u x-xerrejja terzi.*

2) *Tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;*

3) *Taħtar lin-Nutar Dr Andrea Micallef sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ relattiv;*

4) *Tahtar kuraturi deputati f'każ li l-intimati jew min minnhom jonqsu milli jidhru quddiem l-imsemmi Nutar għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ hekk awtorizzat.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li hija minn issa inġunata għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta tal-**avukat Dr Noel Cutajar u l-PL Hilda Ellul Mercer bħala kuraturi deputati in rappreżentanza tal-assenti intimata Diane Harkett** (minn issa 'l quddiem "l-intimata") li ġiet ippreżentata fid-28 ta' Novembru, 2017, li biha eċċepew:

1. *Illi l-esponenti li mhumiex edott mill-fatti u għalhekk jirriservaw li jippreżentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirnexxilhom jikkomunikaw mal-intimata minnhom rappreżentati.*

2. *Illi l-esponenti jitolbu lir-rikorrenti jipprovdulhom kull informazzjoni li jista' għandhom dwar kull mezz ta' komunikazzjoni mal-intimati u dan jekk għandhom informazzjoni oħra, oltre dik diġà pprovvduta fir-rikors.*

3. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-10 ta' Mejju, 2018, fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

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 tliet 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 komproprjetarji 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 tliet snin li ma tkunx wieħed ta' indivizjoni forzata jew ġej minn stat ta' kondominju;

2. Li ma hemmx azzjoni għad-diviżjoni *in corso*;

3. Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ.

Illi f'din l-azzjoni r-rikorrenti għandhom il-maġġoranza assoluta, 96% ossija 24/25 tal-ishma fil-fond bin-numru għaxra (10) fi Triq il-Kbira, b'entratura sekondarja uffiċjalment immarkat bin-numru wieħed (1), illi tagħti għal fuq Triq Santu Rokku, Ħal Kirkop (minn issa 'l quddiem "il-fond"), li ilhom għal iktar minn tliet snin indiviżi, ċjoè minn meta mietu il-predeċessuri tagħhom fit-titolu, ulied Leonard Axiaq li miet fl-14 ta' Ottubru, 1923.

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

Illi l-liġi fl-artikolu 495A(2) tal-Kap. 16 tispeċifika l-għamla li għandha tieħu l-azzjoni u tgħid 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 esibiti mir-rikorrenti:

(i) dikjarazzjoni[1] li permezz tagħha jikkonfermaw li jridu li jsir il-bejgħ skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju, iffirmat fis-17 ta' Ġunju, 2016 u li kien estiż fil-25 ta' April, 2017;

[1] A fol. 83 sa 85 tal-proċess.

(ii) prospett tal-kwoti rispettivi tal-partijiet.[2] Il-fond kien oriġinarjament tan-nannu tar-rikorrenti Leonard Axiaq li miet fl-14 ta' Ottubru, 1923;

(iii) rapport u stima peritali tal-perit *ex parte* l-arkitett Alan Galea[3] ikkonfermat bil-ġurament waqt ix-xhieda mogħtija minnu fl-udjenza tat-2 ta' Frar, 2018;[4]

(iv) il-konvenju iffirmat fis-17 ta' Ġunju, 2016[5] u li kien estiż fil-25 ta' April, 2017[6], bil-prezz ta' €100,000.

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-sid minoritarju. Infatti s-subinċiż (6) tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 jimponi fuq il-Qorti l-obbligu li tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ.

Illi l-leġiżlatur żied l-artikolu 495A mal-Kodiċi Ċivili bil-għan li jiffaċilita l-bejgħ ta' proprjetà miżmuma in komun għal iżjed minn tliet 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 għall-ekonomija tal-pajjiż. Dan barra l-għadd kbir ta' kawżi kważi interminabbli aktarx frott ta' pika jew nuqqas ta'

[2] A fol. 16 u 17 tal-proċess.
[3] A fol. 14 u 15 tal-proċess.
[4] A fol. 74 sa 76 tal-proċess.
[5] A fol. 5 sa 11 tal-proċess.
[6] A fol. 12 sa 13 tal-proċess.

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 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 tliet snin[7], 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 jinħtieġ 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 mminat l-iskop kollu tal-preċitat artikolu 495A tal-Kap 12.

Illi fil-każ preżenti, l-istima pprovduta mill-perit *ex parte* Alan Galea saret fit-30 ta' Mejju, 2017 u ċjoè wara li kien ġie ffirmat il-konvenju u wara li kien ġie estiż l-istess konvenju. Din l-istima tqis l-istat tal-proprjetà kif fil-fatt hu, wara li

[7] Jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016.

nżamm aċċess fit-16 ta' Jannar, 2017. L-istima tal-fond li jagħti l-perit *ex parte* Alan Galea hija ta' €110,000 u ċjoè ta' 11% aktar mill-prezz tal-fond kif stipulat fil-konvenju ffirmat fis-17 ta' Ġunju, 2016 u li kien ġie estiż fil-25 ta' April, 2017. Id-differenza bejn il-prezz kif stipulat fil-konvenju u l-istima tal-perit *ex parte* Alan Galea li saret sebgħa (7) xhur wara, tista' tiġi spjegata mill-fatt li anki f'perijodu ta' sebgħa (7) xhur, iċ-ċaqliq fil-prezzijiet fis-suq tal-proprjetà f'Malta jista' jkun wieħed notevoli. Għalhekk il-prezz ta' €100,000 li ġie patwit fil-konvenju tas-17 ta' Ġunju, 2016 għandu jitqies li huwa ġust u li jirrifletti l-valur tal-proprjetà fis-suq.

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

Għalhekk il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti fis-sens li:

1. **Tapprova, tawtorizza u tordna l-bejgħ tal-intier tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru għaxra (10) fi Triq il-Kbira, b'entratura sekondarja uffiċjalment immarkat bin-numru wieħed (1), illi tagħti għal fuq Triq Santu Rokku, Ħal Kirkop, bil-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju datat 17 ta' Ġunju, 2016 kif estiż permezz ta' skrittura privata datata il-25 ta' April, 2017, u kif maqbul bejn ir-rikorrenti u x-xerrejja terzi, u dan *ai termini* tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;**

2. **Taħtar lin-nutar pubbliku Andrea Micallef, li rrediġa l-imsemmi konvenju, sabiex fi żmien xahrejn mil-lum jippubblika l-att finali ta' bejgħ u għal dan il-għan jistabbilixxi data, ħin u post;**

3. **Taħtar lill-avukat Michael Spiteri bħala kuratur sabiex jirrappreżenta lill-intimata jekk tonqos milli tidher għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ.**

4. **Tidderieġi lin-nutar pubbliku Andrea Micallef sabiex mir-rikavat tal-bejgħ huwa jqiegħed b'ċedola ta' depożitu taħt l-awtorità ta' din il-Qorti, is-sehem tal-intimata jekk tonqos li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili wara li jitħallas sehem l-intimata mill-ispejjeż ta' din il-kawża.**

L-ispejjeż ta' din il-proċedura jitħallsu skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet fil-proprjetà inkwistjoni.

Moqrija.