# QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

## ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

**Rikors Ġuramentat Nru.: 1305/2007 MH**

**Illum, 4 ta' Diċembru 2019**

1. **Joseph Fenech Soler (I.D. 683649 M) f'ismu proprju u għan-nom tal-assenti Selina Fenech Soler, kif debitament awtorizzat;**

2. **Anthony Fenech Soler (I.D. 131544 M)**

**vs**

**L-Avukat Dr. Charmaine Cherrett u l-PL Daniel Aquilina li b' digriet tat-13 ta' Novembru 2018 ġew maħtura bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-eredi mhux magħrufa ta' Jennie Fenech Soler, armla ta' Giovanni sive John Fenech Soler, li mietet fil-15 t'Ottubru 2006**

**Il-Qorti:**

Rat **ir-rikors ġuramentat ta' l-atturi tad-29 ta' Ottubru 2018** li permezz tiegħu esponew:

I. *"ILLI l-kontendenti huma l-komproprjetarji kollha tal-fond ossija 112, "Cherry House", Stuart Street, Gżira, kif soġġetta għar-rata ta' ċens annwu u perpetwu ta' €11.65, kompriża l-arja u l-bejt relattiv, altrimenti libera u franka, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha ["il-proprjeta'"];*

II. *ILLI, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella tal-14 t'Awwissu 1937, il-proprjeta' kienet ġiet assenjata in kwantu għal ½ indiviż lil Rose sive Rosa sive Rosina Fenech Soler, u in kwantu għal ½ ieħor indiviż, ossija* $^1/_8$ *indiviż kull wieħed, lil Anna Rita sive Annie Fenech Soler, lil Emmanuel sive Manuele Fenech Soler, lil Victor Fenech Soler u lil Giovanni sive John Fenech Soler rispettivament;*

III. *ILLI fil-5 ta' Mejju 1966 mietet Rose sive Rosa sive Rosina Fenech Soler u s-sehem tagħha ta' ½ indiviż mill-proprjeta' iddevolva, in kwantu għal nofsu, ossija ¼ indiviż, fuq Anna Rita sive Annie Fenech Soler, u in kwantu għan-nofs l-ieħor fuq Emmanuel sive Manuele Fenech Soler u Giovanni Fenech Soler, f'sehem indaqs bejniethom, ossija* $^1/_8$ *indiviż kull wieħed;*

IV. *ILLI fid-9 t'Ottubru 1979 miet Emmanuel sive Manuele Fenech Soler u s-sehem tiegħu ta' ¼ indiviż mill-proprjeta' iddevolva fuq Carmelo sive Lino Fenech Soler, fuq Joseph Fenech Soler, u fuq Anthony Fenech Soler, f'sehem indaqs bejniethom, ossija* $^1/_{12}$ *indiviż kull wieħed;*

V. *ILLI fis-27 ta' Ġunju 1978 miet Carmelo sive Lino Fenech Soler, u għalhekk is-sehem spettanti lilu mill-wirt ta' Emmanuel sive Manuele Fenech Soler, ossija* $^1/_{12}$ *indiviż, iddevolva fuq it-tifla tiegħu Selina Fenech Soler;*

VI. *ILLI Victor Fenech Soler miet fil-11 t'Awwissu 1958, u s-sehem tiegħu ta' $^1/_8$ indiviż mill-proprjeta' iddevolva fuq martu Maria Antonia sive Mary Fenech Soler li, minn naħa tagħha, ikkonċediet l-istess sehem, b'titolu ta' donazzjoni, lil Anna Rita sive Annie Fenech Soler;*

VII. *ILLI Anna Rita sive Annie Fenech Soler mietet fis-16 ta' Jannar 1997, u s-sehem tagħha ta' ½ indiviż mill-proprjeta' iddevolva fuq Andrew Fenech Soler, fuq Joseph Fenech Soler u fuq Anthony Fenech Soler, f'sehem indaqs bejniethom, ossija $^1/_6$ indiviż kull wieħed;*

VIII. *ILLI wara l-mewt ta' Giovanni Fenech Soler, s-sehem tiegħu ta' ¼ indiviż mill-proprjeta' iddevolva fuq martu Jennie Fenech Soler, li mietet nhar il-15 t'Ottubru 2006, u li l-eredi tagħha għadhom sallum mhux magħrufha;*

IX. *ILLI nhar il-15 ta' Settembru 2006 miet Andrew Fenech Soler, u s-sehem tieghu ta' $^1/_6$ indiviż mill-proprjeta' iddevolva fuq martu Joyce Fenech Soler li, minn naha tagħha, ikkonċediet l-istess sehem, b'titolu ta' donazzjoni, lil Joseph Fenech Soler u lil Anthony Fenech Soler, f'sehem indaqs bejniethom, ossija $^1/_{12}$ indiviż kull wieħed;*

X. *ILLI, għalhekk, illum il-ġurnata, l-proprjeta' tappartjeni in kwantu għal $^1/_3$ indiviż kull wieħed lil Joseph Fenech Soler u lil Anthony Fenech Soler rispettivament, in kwantu ghal $^1/_{12}$ indiviż lil Selina Fenech Soler, u in kwantu għal ¼ indiviż lill-eredi mhux magħrufa ta' Jennie Fenech Soler;*

*XI. ILLI permezz ta' konvenju tat-22 t'Ottubru 2018, l-esponenti wiegħdu u obbligaw ruħhom illi jbiegħu u jittrasferixxu l-proprjeta' lil Philip George Degiorgio u lil Marthese Degiorgio, li minn naħa tagħhom wiegħdu u obbligaw ruħhom illi jixtru u li jakkwistaw l-istess proprjeta', u dan versu l-prezz ta' mitejn elf Ewro (€200,000.00) u taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra (**DOK: A**);*

*XII. ILLI għal finijiet tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 495 A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti jiddikjaraw illi, kif jirriżulta mis-suespost, il-proprjeta' ilha tinżamm in komun għal iżjed minn tlett (3) snin, u ħadd mis-sidien qatt ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-istess proprjeta' miżmuma in komun;*

*XIII. ILLI l-esponenti kollha jaqblu li għandu jsir il-bejgħ tal-proprjeta' skond il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha tal-konvenju tat-22 t'Ottubru 2018, u f'każ illi din l-Onorabbli Qorti tordna, ossija tawtorizza, l-bejgħ skond ma jridu l-esponenti, ossija skond ma tixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li għandu kull komproprjetarju, l-intimati m'humiex ser ikun gravament preġudikat b'tali ordni billi, fost oħrajn, l-prezz tal-bejgħ, meta mqabbel mal-valur tal-proprjeta', huwa prezz rejali u ekwivalenti għall-prezz tas-suq tal-istess proprjeta';*

*XIV. ILLI għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

*GĦALDAQSTANT, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna:*

I. *TAWTORIZZA l-bejgħ tal-fond ossija 112, "Cherry House", Stuart Street, Gzira, kif soġġetta għar-rata ta' ċens annwu u perpetwu ta' €11.65, kompriża l-arja u l-bejt relattiv, altrimenti libera u franka, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, skond il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju tat-22 t'Ottubru 2018 (***DOK: A***);*

II. *TISTABBILIXXI l-prezz jew korrispettiv ieħor għall-bejgħ tal-fond ossija 112, "Cherry House", Stuart Street, Gżira, kif soġġetta għar-rata ta' ċens annwu u perpetwu ta' €11.65, kompriża l-arja u l-bejt relattiv, altrimenti libera u franka, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, fl-ammont ta' mitejn elf Ewro (€200,000.00), jew f'ammont ieħor verjuri li jista' jiġi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, okkorrendo bl-opera ta' periti u esperti nominandi;*

III. *TISTABBILIXXI l-ħin, il-jum u l-post, fejn għandu jsir il-kuntratt ta' bejgħ relattiv;*

IV. *TAĦTAR lin-nutar pubbliku Dottor Philip Lanfranco sabiex jippubblika l-kuntratt ta' bejgħ relattiv;*

V. *TORDNA lill-kuraturi deputati intimati sabiex jidhru quddiem in-nutar pubbliku hekk maħtur sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt ta' bejgħ relattiv.*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni."*

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-kuraturi deputati tas-27 ta' Frar 2019**[1] li permezz tagħha ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

1. *"Illi l-esponenti għadhom mhumiex edotti mill-fatti;*

2. *Illi l-esponenti jirriservaw li jippreżentaw l-eċċezzjonijiet ulterjuri jekk kemm il-darba l-esponenti jirnexxielhom ikunu edotti mill-fatti u jsir kuntatt mal-assenti.*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

*Bl-ispejjeż."*

Rat il-provi kollha mressqa u semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensur tal-atturi. (Il-kuraturi deputati ddikjaraw li kienu qed jistrieħu fuq l-atti proċesswali[2]).

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

**Ikkunsidrat:**

L-azzjoni tal-lum hi bażata fuq l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu huwa ntiż li jiffaċilita' t-trasferiment ta' proprjeta' f'ċirkustanzi meta proprjetarji ta' minoranza ta' ishma għal raġuni jew oħra ma jkunux jistgħu jew ma jridux jersqu għat-trasferiment tagħha. Il-kompitu tal-Qorti fil-proċedura

[1] Folio 28
[2] Seduta tal-24 ta' Ġunju 2019 a fol 53

in eżami huwa għalhekk li tara jekk ir-rekwiżiti proċedurali u sostantivi kif stabbiliti fl-artiklu 495A tal-Kap 16 għal min qiegħed javvanza t-talba jkunux ġew sodisfatti. Il-Qorti għandha wkoll tiddetermina jekk il-bejgħ propost mir-rikorrenti jagħtix lok għal preġudizzju gravi għall-komproprjetarju/i dissident/i li ma jkunux qed jikkondividu l-bejgħ *de quo*.

Ir-rikorrenti odjerni, bħala maġġoranza ta' komproprjetarji tal-fond ġewwa Triq Stuart il-Gżira, qegħdin jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex jipproċedu bil-bejgħ ta' tali fond u dan peress li l-eredi ta' waħda mis-sidien tal-ishma fuq l-istess fond mhumhiex magħrufa u minħabba f'hekk hemm ostaklu għall-bejgħ ta' din il-proprjeta'.

## 1. LIĠI

**L-artikolu 459A tal-Kap 16** jgħid hekk -

*495A. (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 jiftiehem 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.*

*(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 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.*

*(3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ kif ukoll lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-*

*reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed 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 żmien għoxrin 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-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.*

*(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;*
*(ċ) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-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 li jopponi 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 52.*

**2. PROVI**

Mill-atti jirriżulta li –

i. Fit-**22 t'Ottubru 2018** l-atturi daħlu f'konvenju ma' Philip George Degiorgio u Marthese Degiorgio permezz ta' liema ntrabtu li jbiegħulhom u jitrasferulhom il-proprjeta' mertu tal-proċeduri odjerni, u dan versu l-prezz ta' mitejn elf Ewro (€200,000.00) taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra[3].

ii. Ġew esibiti:

a. **Dikjarazzjoni** a tenur tal-artikolu 495A (2) tal-Kap 16 fejn l-atturi qablu li jbiegħu il-fond in kwistjoni kif soġġett għar-rata ta' ċens annwu u perpetwu ta' €11.65, kompriż l-arja u l-bejt relattiv, altrimenti liberu u frank, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha tal-konvenju tat-22 t'Ottubru 2018[4];

b. **Prospett** a tenur tal-artikolu 495A (2) tal-Kap 16 fejn ġie muri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed mis-sidien skont il-konvenju msemmi[5].

c. **Dikjarazzjoni ġuramentata tal-attur Joseph Fenech Soler** permezz ta' liema ddikjara li l-eredi ta' Jennie Fenech Soler li mietet fil-15 t'Ottubru 2006 għadhom sal-lum mhux magħrufa[6].

d. **Inspection and Valuation Report fuq il-proprjeta' in kwistjoni redatt mill-perit Kevin Fsadni** li spezzjona l-fond fit-2 t'April 2009 u wara li ħa in konsiderazzjoni numru ta' fatturi fosthom il-lok u s-sit u l-istat tal-fond stmah għall-valur ta' €200,000[7].

iii. Xehed **ir-rikorrent Joseph Fenech Soler**[8] li xehed fost oħrajn dwar l-ishma rispettivi tas-sidien tal-fond in kwistjoni u l-inkarigu li taw lin-nutar Dr Philip Lanfranco sabiex jagħmel ir-riċerki kollha relattivi għal din il-proprjeta' u kkonferma li d-dar tappartjeni lilu u lil ħuħ Anthony Fenech Soler in kwantu għal terz indiviż kull wieħed, lil Selina Fenech Soler in kwantu għal sehem wieħed minn tnax -il sehem indiviż u in kwantu għal kwart indiviż lill-eredi mhux magħrufa ta' Jennie Fenech Soler. F'dawn iċ-ċirkustanzi ma kienx faċli li wieħed isib xerrej, madankollu wara circa ħames snin li d-dar kienet ilha vojta, ċertu Philip George Degiorgio u Marthese Degiorgio xtaqu jakkwistaw il-proprjeta' u laħqu ftehim ta' bejgħ tant li ffirmaw il-konvenju. Għalhekk imbagħad infetħet

[3] Fol 8 et seq
[4] Fol 4
[5] Fol 5 et seq
[6] Fol 7
[7] Fol 39 et seq
[8] Fol 36

il-kawża odjerna. Is-sinjuri Degiorgio huma lesti jistennew l-eżitu tal-kawża qabel ma jkun jista' jsir il-kuntratt.

iv. Xehed **Philip George Degiorgio**[9] li spjega kif meta hu u martu nteressaw ruħhom li jixtru l-fond tal-kawża odjerna, Joseph Fenech Soler, wieħed mis-sidien kien qallu li kien hemm sehem ta' ¼ indiviż mid-dar li ma kinux jafu lil min jappartjeni. Ftehmu fuq il-prezz ta' €200,000 u sar il-konvenju. Il-konjuġi Degiorgio aċċettaw li jistennew l-eżitu tal-kawża odjerna u lesti jixtru d-dar jekk il-Qorti tawtorizza l-bejgħ.

v. Xehed **in-nutar Dr Philip Lanfranco**[10] dwar ir-riċerki li għamel fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża tal-lum. Huwa sab li wara li miet Giovanni Fenech Soler, sehemu ta' ¼ indiviż mill-proprjeta' iddevolva fuq martu Jennie Fenech Soler. Din mietet nhar il-15 t'Ottubru 2006 fl-Istati Uniti tal-Amerka. Permezz ta' testment li hija kienet għamlet fit-13 ta' Mejju 1975 hija kienet innominat bħalha eredi universali tagħha lil żewġha u lil binha Andrew Thomas Soler sive Andrew Fenech Soler li kienu wkoll residenti ġewwa l-Istati Uniti. Madankollu mhux biss żewġha iżda anke binha ġew neqsin qabilha. U minħabba li l-atturi qatt ma kellhom kuntatt ma' dawn il-familjari fl-Amerka ma kienx possibbli jkunu jafu min huma l-eredi ta' Jennie Fenech Soler. Ix-xhud spjega wkoll li fil-frattemp ġie ffirmat quddiemu il-konvenju msemmi tat-22 t'Ottubru 2018 liema konvenju qed jistenna l-eżitu tal-kawża li kellhom jagħmlu l-vendituri minħabba l-imsemmi kwart indiviż.

## 3. ĠURISPRUDENZA

Fil-każ **Carmelo sive Nenu Pantalleresco et vs Dr Anthony Cutajar et noe deċiż fis-16 ta' Lulju 2015**[11] ingħad hekk -

*"**Ikkonsidrat** li ħadd ma jista' jiġi imġiegħel jibqa' fil-komunjoni u kull wieħed mill-komproprjetarji jista' dejjem, għad li jkun hemm ftehim xort'oħra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm dispost mod ieħor bl-aħħar volonta' tat-*

[9] Fol 38
[10] Fol 52
[11] Rik Gur 1084/14

*testatur (**art.496 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta).** Inoltre kull komproprjetarju jista' jittrasferixxi s-sehem tiegħu. **(art.495 tal-Kap.16).***

*Illi l-**Art.495A** daħal fil-Kap.16 tal-Liġijiet ta` Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Id-dispożizzjoni taghti l-fakolta` lill-Qorti li tawtorizza bejgħ ta' proprjeta` in komuni meta l-bejgħ jinżamm minn xi komproprjetarji kapriċċjożament.*

*(........)*

*Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relattivament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjeta` li l-liġi ma tiffavorihx.*

*Iż-żmien ..... li ssemmi d-dispożizzjoni jibda jgħaddi minn meta jkun inħoloq l-istat ta' komunjoni.*

*L-Art.495A(5) jagħti l-fakolta` lill-komproprjetarji "dissidenti" li jopponu l-bejgħ billi "jiddikjaraw xi jkun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ." Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgħ u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-aħjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibigħu għax għallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibiegħu.*

*Għalhekk meta jkun hemm oppożizzjoni għall-bejgh, din tiġi eżaminata mill-qorti li jkollha d-dritt li tordna li ssir stima tal-proprjeta` u jekk it-talba tiġi akkordata, il-qorti għandha tistabbilixxi l-prezz għal dak il-bejgħ. Fl-aħħarnett f'każ li jkun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tiċħad it-talba, dik il-qorti tkun tista' tordna l-bejgħ tal-beni b'liċitazzjoni.*

*Mil-lat ta` proċedura, it-talba biex isir il-bejgħ issir permezz ta` rikors li għandu jkollu miegħu dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur ta' l-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tkun indikata wkoll id-data meta l-propjeta' tkun saret in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.*

*Jekk il-Qorti tiddeċiedi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha aktar minn hekk –*

*(a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post meta u fejn ghandu 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-kompropjetarji nfushom sabiex jirrappreżenta lil min mill-kompropjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew strument ieħor ta' trasferiment.*

*Ikkonsidrat li fil-każ odjern l-eredita' ġjaċenti ma tistax tkun meqjusa bħala komproprjetarja "dissidenti" fit-tifsira ordinarja tal-kelma. Proprjament hija rappreżentata minn kuraturi li ma jistgħux jaġixxu de proprio biex jittrasferixxu kapital appartenenti lill-eredita`, imma biss bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti wara li jsiru ċerti aċċertamenti fl-interess tal-eredita' ġjaċenti. Id-dissens, f'dan il-każ, jikkonsisti fil-limitazzjonijiet imposti mil-liġi fuq l-istess kuraturi.*

*Madanakollu l-kompitu tal-Qorti fil-proċedura istitwita taħt l-artiklu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament preġiudikati. Inoltre, jinkombi fuq 'l hekk imsejħa dissidenti, l-oneru li juru dan il-preġiudizzju gravi.*

Kompla jinghad hekk fil-każ **Carmelo Spiteri vs Josephine Debono et deciz fis-27 ta' Gunju 2017**[12] **-**

*"Il-kondizzjonijiet li jistgħu jagħtu lok għal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subinċiżi huma s-segwenti:*

*1. Il-komunjoni tal-ħaġa għal aktar minn għaxar snin bejn il-komproprjetarji kollha.*

*2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni għal qsim tal-propjeta in kommun.*

*3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh ta' propjeta partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.*

*4. Ir-rieda tal-maggoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-istess proprjeta'.*

*5. In-nuqqas ta' preġudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joġġezzjonaw jekk il-bejgħ tal-propjeta ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maġġoranza tal-komproprjetarji.*

*Qari ta' dawn ir-rekwiżiti neċessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgħ juri illi din it-talba hi waħda ristretta bejn il-komproprjetarji ċioe' bejn dawk li jridu l-bejgħ (il-maġġoranza skond il-qies tal-ishma) kontra dawk li ma*

[12] Rik 899/16

*jridux. Hi azzjoni intiża biex ma jintilifx ċans ta' bejgħ vantaġġjuż tal-istess proprjeta' fl-interita' tagħha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew iżjed in komun mal-oħrajn u li ma għandhomx il-maġġornaza tal-ishma. Il-liġi ma tippostulax a priori n-neċessita' li jkun sar konvenju ta' bejgħ. Għalkemm ma teskludix li l-maġġoranza tal-koproprjetarji jkunu daħlu f'konvenju pero' tali konvenju ma jagħti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbiegħu jekk il-bejgh tal-ishma taghhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgh ma jiġix sanċit mill-Qorti a bazi ta' talba taħt dan l-artikolu. Il-Qorti trid tevalwa biss, fost kondizzjonijiet oħra, jekk bejgħ kif postulat mill-maġġoranza hux ser ikun ta' preġudizzju gravi għal minoranza.*

*Il-bażi legali wara din it-talba li tinneċessita l-inkluzjoni tal-proprjetarji kollha hi ċ-ċertezza li ordni ta' Qorti tikkreja bejn il-komproprjetarji kollha fuq proprjeta partikolari dwar il-bejgħ tagħha bil-kondizzjonijiet espliciti li taħthom din il-proprjeta' fl-intier tagħha għandha tinbiegħ, liema ordni tkun torbot lil komproprjetarji kollha.*

*Ta' min jgħid li dan l-artikolu tal-liġi jiffaċilita s-sitwazzjoni fejn hemm riluttanza jew nuqqas ta' kunsens ta' wħud mill-koproprjetarji li huma fil-minoranza billi x-xirka tal-komunjoni tigi maħlula. L-intendiment tal-liġi jiffavorixxi għalhekk it-tmiem tal-komunjoni u mhux iż-żamma basta li l-kundizzjonijiet jew elementi tal-istess artikolu tal-liġi fuq ċitat jiġu sodisfatti."*

## 4. KONSIDERAZZJONIJIET

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

1. Fil-każ tal-lum irriżulta stat ta' komproprjeta' bejn is-sidien li jissemmew fil-proċeduri għal perjodu li jeċċedi t-tlett snin;

2. Ma tressqet ebda prova li tikkontesta l-provenjenza tal-proprjeta' in kwistjoni u lanqas li twaqqa' l-mod kif is-sehem tal-istess proprjeta' ghadda ghand il-varji komproprjetarji;

3. Ma rriżultat ebda azzjoni pendenti dwar id-diviżjoni tal-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri;

4. Ma kienx possibbli li jintlaħaq ftehim bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ tal-art peress li l-eredi ta' waħda mis-sidien li kellha sehem ta' ¼ mhumhiex magħrufa u għalhekk ġew intavolati dawn il-proċeduri;

5. Il-Qorti tqis sodisfatti l-kriterji ndikati fl-**artikolu 459A (2)** tal-Kap 16 in kwantu għall-fatt li t-talba għall-awtorizzazzjoni mressqa mill-maġġor parti tal-komproprjetarji saret permezz ta' rikors ġuramentat li fih ġie dikjarat il-qbil tas-sidien rikorrenti għall-bejgħ ta' tali fond. Mid-dokumenti esibiti mar-rikors u mill-provi mressqa fil-kawża, partikolarment l-abbozz tal-kuntratt tal-bejgħ, hemm indikat is-sehem tal-vendituri, inkluż tas-sidien mhux magħrufa. Iċ-ċirkustanzi relattivi huma wkoll indikati fir-rikors kif spjegat. Il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ ġew stipulati fil-konvenju tat-2 t'Ottubru 2018 preżentati in atti kif ukoll fl-abbozz tal-kuntratt ta' bejgħ;

6. Il-kriterji ndikati fl-**artikolu 459A (3) tal-Att** ukoll huma sodisfatti. Ir-rikors tar-rikorrenti ġie notifikat lill-kuraturi maħtura appożitament biex jirrapreżentaw lil dawk il-komproprjetarji mhux magħrufa;

7. Id-dikjarazzjoni rikjesta a tenur tas-**subartikolu 4 tal-artikolu msemmi** ġiet ġuramentata mir-rikorrent Joseph Fenech Soler fejn spjega li nonostante l-mewt ta' Jennie Fleri Soler fl-2006, l-eredi tagħha għadhom mhux magħrufa;

8. Ma tressqet ebda oppożizzjoni formali minn xi kompropretarju għall-bejgħ in kwistjoni ai fini tal-**artikolu 459A (5) tal-Att**;

9. Dwar il-prezz tal-bejgħ, kien jinkombi naturalment fuq ir-rikorrenti li jġibu prova permezz ta' liema huma jikkonvinċu lill-Qorti li l-valur mitlub huwa wieħed vantaġġjuz li ma jirrekax preġudizzju gravi lill-komproprjetarji l-oħra li huma assenti u ma humiex rintraċċjabbli, inkella kompletament injoti. Il-Qorti tinnota li fir-rapport peritali preżentat mir-rikorrenti ingħataw raġunijiet validi u dettaljati li jispjegaw kif wasal għall-valur tal-fond u għalhekk ma tirriskontrax preġudizzju għal dawk il-komproprjetarji hux magħrufa. Ghaldaqstant il-Qorti tafferma li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għandu jinbiegħ għall-prezz ta' €200,000;

10. In fine jiġi nnutat ukoll li l-konvenji in kwistjoni ma fihomx kundizzjonijiet għajr dawk normalment assunti mill-vendituri f'kuntratt ta' bejgħ.

Fid-dawl ta' dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti sejra takkolji t-talbiet tar-rikorrenti u tawtorizza l-bejgħ tal-fond imsemmi.

**Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-każ billi:**

**1. Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgħ tal-fond ossija 112, "Cherry House", Stuart Street, Gzira, kif soġġetta għar-rata ta' ċens annwu u**

**perpetwu ta' €11.65, kompriża l-arja u l-bejt relattiv, altrimenti libera u franka, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, skond il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju tat-22 t'Ottubru 2018;**

**2. Tilqa' t-tieni talba u testabilixxi l-prezz għall-bejgħ tal-fond ossija 112, "Cherry House", Stuart Street, Gżira, kif soġġetta għar-rata ta' ċens annwu u perpetwu ta' €11.65, kompriża l-arja u l-bejt relattiv, altrimenti libera u franka, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, fl-ammont ta' mitejn elf Ewro (€200,000.00),**

**3. Tilqa' t-tielet talba u tistabilixxi l-jum tal-……………fil-(ħin), fl-edifizju tal-Qorti, il-Belt Valletta għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni;**

**4. Tilqa' r-raba' talba u taħtar lin-nutar pubbliku Dottor Philip Lanfranco sabiex jippubblika l-kuntratt ta' bejgħ relattiv;**

**5. Tilqa' l-ħames talba u tordna lill-kuraturi deputati intimate l-Av. Dr Charmaine Cherrett u l-P.L. Daniel Aquilina sabiex jidhru quddiem in-nutar pubbliku hekk maħtur sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt ta' bejgħ relattiv.**

**6. L-ispejjeż jitħallsu mir-rikorrenti a proporzjon tas-sehem tagħhom.**

**Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.**
**Imħallef**

**Victor Deguara**
**Dep. Reġ.**