- *Artikolu 495A Kap.16* -

- *Talba għall-Bejgħ Sfurzat ta' sehem indiviż ta' proprjetà miżmum in komun* -

- *Maġġoranza* -

- *Bejgħ Sfurzat lill-komproprjetarju* -

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM IS-27 TA' FRAR, 2020

Kawża Numru: 7

Rik. Nru. 270/2019 RGM

Anna Colclough (K.I. 537554 (M)),
Raymond Borg (K.I. 670655 (M)),
Spirdione sive Spiro Borg (K.I. 429353 (M)),
Maria Dolores sive Doris Saliba (K.I. 32259 (M)),
Paul Borg (K.I. 526962 (M)), Carmen sive
Marika Borg (K.I. 195367 (M)), Eugenio Borg
(K.I. 758660 (M))

vs.

Anunziata Galea (K.I. 199850 (M)),
Georgina Caruana (K.I. 269451 (M)) u
Nazzarena Grima (K.I. 167552 (M))

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Anna Colclough, Raymond Borg, Spirdione sive Spiro Borg, Maria Dolores sive Doris Saliba, Paul Borg, Carmen sive Marika Borg, Eugenio Borg** ppreżentat fit-13 ta' Marzu, 2019 li permezz tiegħu ippremettew u talbu is-segwenti:

1. Il-partijiet bejniethom għandhom miżmum in komun: **(i)** l-10/22 tal-fond residenzjali, bl-arja libera tiegħu, bl-isem ta' "Sunshine Nursery", Triq Għerien il-Ħida, fil-limiti tal-Mellieħa, f'San Pawl il-Baħar, bla numru uffiċċjali aċċessibbli minn taraġ li jagħti fuq *drive-in,* bl-i*store* u l-garaxx bla numru u isem li jinsabu sottostanti parti mill-fond residenzjali, inkluż ukoll il-plot ta' *circa* sebgħa u sittin metru kwadru (67mk), bl-arja tagħha adjaċenti l-istess fond, inkluż ukoll il-*private drive* in arja tagħha tal-kejl ta' ċirka disa' u disgħin metru kwadru (99mk), li tagħti aċċess għall-proprjetà, kollox konfinanti mit-tramuntana ma' Sqaq Għerien il-Ħida, nofsinhar ma' restorant bl-isem ta' "Is-Sienja" proprjetà tal-istess aħwa Borg, mil-punent ma' Triq Għerieq il-Ħida u mil-lvant ma' Mushroom Store u serra fuqu, kif murija fuq żewġ pjanti, bil-kulur aħmar, u immarkati bħala dokumenti 'B' u 'Ċ', mat-testment tal-mejta Giuseppa Borg fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena tat-2 ta' Lulju 2011; u **(ii)** l-10/22 tal-kappella dekorata bil-gagazza, sottostanti l-fond residenzjali bl-isem ta' "Sunshine Nursery", Għerien il-Ħida, fil-limiti tal-Mellieħa, f'San Pawl il-Baħar, bla numru uffiċċjali, aċċessibbli minn entratura bla numru u isem fi Triq Għerien il-Ħida, mit-tramuntana ma' Sqaq Għerien il-Ħida, u min-nofsinhar ma' *driveway,* kif immarkat bl-aħmar fuq dokument 'Ċ' fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena tal-4 ta' Awwissu 2011, minn issa 'il quddiem flimkien imsejħa "**il-Proprjetà**". Il-bqija tal-ishma tal-fond huma appartjenenti lil Emanuel Borg. Il-bqija tal-ishma tal-fond (12/22) ma humiex mertu tal-kawża, u s-suġġett tal-kawża huwa r-rimanenti 10/22, li huma proprjetà tal-partijiet f'din il-kawża bejniethom.

2. Mill-**Proprjetà** (li tiġi l-10/22 tal-fond meta meqjus bħala l-bini sħiħ), il-partijiet għandhom (1/10 kull wieħed) hekk:

- Ir-rikorrenti bejniethom: 7/10 tal-Proprjetà (illi jiġu 7/22 tal-fond)
- L-intimati bejniethom 3/10 tal-Proprjetà (illi jiġu 3/22 tal-fond).

3. Jiġifieri għall-finijiet tal-**Proprjetà** mertu tal-kawża (it-10/22 tal-fond), ir-rikorrenti bejniethom għandhom aktar min-nofs (7/10) mitlub mill-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Din il-proprjetá ilha tinżamm in komproprjetà bejn il-partijiet mill-anqas sa mill-31 ta' Jannar 2015, data tal-mewt tal-omm.

5. Ir-rikorrenti ma jridux jibqgħu aktar komproprjetarji in komun mal-intimati dwar il-**Proprjetà** deskritta hawn fuq. Minħabba li ilhom f'dan l-istat ta' komproprjetà għal aktar minn tliet (3) snin, qiegħdin iressqu talba taħt l-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, prettament dwar il-proprjetà illi għandhom bejniethom (l-10/22), li finalment hija "**proprjetà" u "ħaġa miżmuma in komun" għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi**.

6. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi sabu l-bejgħ ta' din il-proprjetà; fil-fatt b'konvenju datat 21 ta' Frar 2019 ("A") flimkien obbligaw li jbiegħu, jittrasferixxu u jassenjaw din il-proprjetà għall-prezz ta' **tliet mija u ħamsin elf euro (€350,000)**, prezz li fil-fehma tal-esponenti huwa ġust u reali, ikkunsidrati iċ-ċirkostanzi tal-Proprjetà, u ikkunsidrat li din il-proprjetà hija finalment miżmuma indiviżament. B'hekk ukoll, **il-Fond jiġi konsolidat** għaliex l-akkwirent prospettiv huwa wkoll proprjetarju tal-biċċa l-oħra tal-Fond, u tispiċċa l-indivisibilità tal-Fond u l-partijiet ikunu jistgħu jieħdu flushom. Il-konvenju huwa naturalment soġġett għall-ksib tal-permess ta' din l-Onorabbli Qorti. Konsegwentement huma jixtiequ li din l-Onorabbli Qorti tordna l-esekuzzjoni tal-istess

konvenju bil-bejgħ tal-**Proprjetà**, fuq deskritta, hekk kif maħsub fl-artikolu 495A.

7. Ir-rikorrenti qiegħdin jannettu prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom għandu ("B").

8. Dan il-bejgħ ma huwiex ta' preġudizzju għall-intimati stante li l-prezz tal-bejgħ huwa dak ġust u reali skont is-suq.

9. Għalhekk jeżistu l-elementi kollha mitluba mill-artikolu 495A biex din l-Onorabbli Qorti tkun tista' tawtorizza l-bejgħ.

Tgħid għalhekk l-intimata 'l għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa neċessarja u opportuna:

1. Tordna l-bejgħ tal-Proprjetà *ossia* **(i)** l-10/22 (jew kwalsijasi frazzjoni oħra li tirriżulta) tal-fond residenzjali, bl-arja libera tiegħu, bl-isem ta' "Sunshine Nursery", Triq Għerien il-Ħida, fil-limiti tal-Mellieħa, f'San Pawl il-Baħar, bla numru uffiċċjali aċċessibbli minn taraġ li jagħti fuq *drive-in,* bl-i*store* u l-garaxx bla numru u isem li jinsabu sottostanti parti mill-fond residenzjali, inkluż ukoll il-plot ta' *circa* sebgħa u sittin metru kwadru (67mk), bl-arja tagħha aċjċenti l-istess fond, inkluż ukoll il-*private drive* in arja tagħha tal-kejl ta' ċirka disa' u disgħin metru kwadru (99mk), li tagħti aċċess għall-proprjetà, kollox konfinanti mit-tramuntana ma' Sqaq Għerien il-Ħida, nofsinhar ma' restorant bl-isem ta' "Is-Sienja" proprjetà tal-istess aħwa Borg, mil-punent ma' Triq Għerieq il-Ħida u mil-lvant ma' Mushroom Store u serra fuqu, kif murija fuq żewġ pjanti, bil-kulur aħmar, u immarkati bħala dokumenti 'B' u 'Ċ', mat-testment tal-mejta Giuseppa Borg fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena tat-2 ta' Lulju 2011; u **(ii)** l-10/22 (jew kwalsijasi frazzjoni oħra li tirriżulta) tal-kappella dekorata bil-gagazza, sottostanti l-fond

residenzjali bl-isem ta' "Sunshine Nursery", Għerien il-Ħida, fil-limiti tal-Mellieħa, f'San Pawl il-Baħar, bla numru uffiċċjali, aċċessibbli minn entratura bla numru u isem fi Triq Għerien il-Ħida, mit-tramuntana ma' Sqaq Għerien il-Ħida, u min-nofsinhar ma' *driveway,* kif immarkat bl-aħmar fuq dokument 'Ċ' fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena tal-4 ta' Awwissu 2011, taħt il-kundizzjonijiet misjuba fil-konvenju tal-21 ta' Frar 2019 u taħt il-kundizzjonijiet u l-pattijiet hemmhekk mifthema u/jew taħt dawk il-kundizzjonijiet li jogħġobha timponi din l-Onorabbli Qorti.

2. Tordna lir-Reġistratur tal-Qorti jippubblika kopja tar-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'Gazzetta Lokali ta' kuljum.

3. Tinnomina lin-Nutar Dottor John Debono, jew Nutar ieħor, sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment opportun u kwalunkwe att ieħor neċessarju jew aċċessorju għall-istess.

4. Tistabbilixxi jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun.

5. Taħtar Kuratur/i sabiex jidher/jidhru flok l-eventwali kontumaċi.

6. Tagħti dawk l-ordnijiet meqjusa neċessarji u opportuni skont iċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax (fejn applikabbli) kontra l-intimati, li huma inġunti minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta guramentata ta' Annunziata Galea, Georgina Caruana u Nazzarena Grima** ppreżentata fit-2 ta' Mejju, 2019 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti it-talba kif dedotta ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti stante li r-rikorrenti qed jittentaw ibieghu **parti indiviza** minn propjeta komuni [ossia is-sehem ta 10/22 indiviz] u mhux il-propjeta kollha. Illi l-art 495A tal-Kap 16 ma hux intiz li tinbiegh parti indiviza minn propjeta, izda l-propjeta kollha;

2. Illi in aggunta mal-eccezzjoni precedenti, it-talba kif dedotta ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti stante li r-rikorrenti ma ghandhomx il-maggoranza tal-ishma tal-propjeta komuni kollha. *Ex admissis* huma jiddikjaraw li ghandhom sehem ta' 7/22 tal-propjeta kollha u ghalhekk ma jilhqux il-kwota ta' '*l-akbar ghadd ta komproprjetarji'* kif rikjest mill-art.495A (1) tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti it-talba kif dedotta ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti stante li mhux il-**komproprjetarji kollha** huma partecipi f'din il-kawza, tant li r-rikorrenti qed jiddikjaraw li b'din il-kawza huma qed jittentaw ibieghu is-sehem indiviz ta' 10/22 biss u mhux il-propjeta kollha;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti it-talba kif dedotta ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti stante li l-art.495A ma hux ir-rimedju sabiex komproprjetarju maggjoritarju jakkwista l-ishma 'l ohra minghand il-komproprjetarji 'l ohra *[ara fost decizjonijiet ohra Qorti tal-Appell App Civili 51/2007 Busy Bee Estates Ltd vs Anthony sive Tony Formosa et]*;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti it-talba kif dedotta ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti stante li l-kawza kif dedotta ma tirrispettax id-dettami tal-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti it-talba kif dedotta ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti stante li l-kawza kif dedotta ma hi xejn ghajr tenttattiv mir-rikorrenti sabiex jittentaw ibieghu parti indiviza minn propjeta lil komproprjetarju iehor, ossia hu l-kontendenti, li ghandu is-sehem maggoritarju, u li ghalhekk din l-azzjoni ma hiex in linja mal-ispirtu tal-art 495A tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta *[ara fost decizjonijiet ohra Qorti tal-Appell App Civili 51/2007 Busy Bee Estates Ltd vs Anthony sive Tony Formosa et]*;

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti it-talba kif dedotta ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti stante, li l-intimati assolutament ma jaqblux mas-sitt premessa u cioe' li prezz ta' tliet mija u ħamsin elf euro (€350,000) huwa *"gust u reali"* u għall-kuntrarju l-intimati jikkontendu li dan il-prezz huwa wieħed fażull u ridikolu u żgur li ma jirriflettix il-prezz tas-suq tal-proprjeta' *de quo,* u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh u trattazzjoni tal-kawza, u jekk ikun mehtieg wara li l-propjeta tigi stmata u valutata minn esperti minnha inkarigati ai termini tal-art. 495A (6). Illi ghalhekk it-talba attrici tohloq pregudizzju serju lill-intimati.*;*

8. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti it-talba kif dedotta ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti stante l-intimati komproprjetarji ma jaqblux mat-tmien premessa, u kif ukoll mat-talbiet rikorrenti u f'dan ir-rigward l-intimati jopponu għall-bejgħ *de quo* peress li bħala komproprjetarji ser ikunu serjament, gravement u rrimedjabbilment ippreġudikati b'dak li qed jintalab mir-rikorrenti u dana ai termini tal-Artikolu 495A (5) tal-Kodiċi Ċivili. L-intimati ma kellhomx l-opportunità la biex jagħtu raġuni favur u wisq aktar biex jagħtu raġuni kontra l-bejgħ imwiegħed u ġew imċaħħda mill-opportunità li jinnegozjaw pattijiet u kundizzjonijiet (b'mod partikolari l-prezz) xierqa u ġust għal kulħadd, u għalhekk tirriżulta l-mala fede tar-rikorrenti fejn żvantaġġjaw lill-intimati meta obbligaw ruħhom li jimponu l-pattijiet u kundizzjonijiet tal-konvenju fuq l-esponenti. Illi inoltre kif diga intqal il-prezz ma hux gust u rejali u ghalhekk huwa ta pregudizzju gravi ghall-intimati. Illi inoltre in

vista tal-fatt li l-intimati u l-komproprjetarji l-ohra huma proprjetarji ta propjeta adjacenti, kif ser jigi spjegat waqt is-smigh tal-kawza, ma jaghmilx sens li tinbiegh il-propjeta odjerna qabel ma jigi konkkluz il-kuntratt tal-propjeta adjacenti;

9. Illi ghall-finijiet ta' kjarezza l-intimati jgibu formalment ghall-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti il-proceduri gudizzjarji li jezistu prezentement bejn l-intimati u wahda mir-rikorrenti ossia Carmen sive Marika Borg u kif ukoll mal-komproprjetarju l-iehor li mhux parti fil-kawza odjerna, ossia Emanuel Borg, dwar il-fatt li Emanuel Borg u Carmen sive Marika Borg qed icahhdu lill-intimati milli jkollhom access ghall-propjeta komuni – '*Galea Annunziata et vs Borg Carmen sive Marika et [PA 870/2018] - differita ghas-sentenza 4 ta' Gunju 2019'.*

10. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti, id-deskrizzjoni tal-propjeta kif indikata fl-ewwel premessa u kif ukoll fl-ewwel talba ghandha tigi skrutinizzata u mqabbla mal-konvenju maghmul ma' terzi ghall-bejgh ta' propjeta ohra immobbli favur terzi, liema propjeta hija adjacenti u tifforma parti mill-istess artijiet, u dan sabiex jigi accertat li dak li qed jintalab f'dan ir-rikors ma jinkludiex parti mill-propjeta li l-partijiet intrabtu li jbieghu lil terzi b'konvenji separati;

11. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti, is-sehmijiet indikati fil-konfront tal-kappella ma humiex korretti.

12. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti, din il-Qorti lanqas tista tordna l-bejgh in licitazzjoni ai termini tal-artikolu 495A (9) stante li b'din l-azzjoni ir-rikorrenti qed jittentaw ibieghu biss sehem indiviz ta' propjeta komuni u mhux propjeta kollha.

13. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr pregudizzju għas-suespost, l-azzjoni odjerna mhux attribwibbli għal xi nuqqas tal-intimati li għaldaqstant m'għandhomx jiġu soġġetti għall-ispejjeż tal-istanti.

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

GĦALDAQSTANT u in vista tas-suepost l-esponenti umilment u bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti limitatament dwar l-ewwel sitt eċċezzjonijiet minnhom sollevati ppreżentata fil-31 ta' Lulju 2019, kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta ppreżentata fis-17 ta' Settembru 2019;

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-Avukati tal-partijiet fl-udjenza tal-15 ta' Ottubru 2019;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għal sentenza dwar l-ewwel sitt eċċezzjonijiet eċċepieti mill-konvenuti.

Ikkunsidrat

Ir-rikorrenti resqu din l-azzjoni imsejsa fuq l-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 sabiex jitolbu lill-Qorti tordna l-bejgħ ta' għaxar ishma minn tnejn u għoxrin (10/22) tal-fond residenzjali ġewwa San Pawl il-Baħar kif ukoll il-bejgħ tal-istess ishma ta' kappella ġewwa l-istess lokalità. Mir-rikors promotur jirriżulta, u lanqas mhu ikkontestat, li r-rimanenti tnax-il sehem minn tnejn u għoxrin, li jagħmlu l-maġġor parti tal-ishma) jinsabu f'idejn ħu l-kontendenti Emanuel Borg li mhux parti f'din l-azzjoni. Mill-konvenju anness mar-rikors promotur jirriżulta li r-rikorrenti daħlu f'konvenju ma' dan Emanuel Borg sabiex dan tal-aħħar jixtri s-sehem mhux maqsum tal-

għaxar ishma minn tnejn u għoxrin u b'dan għalhekk Emanuel Borg ikun kiseb l-ishma kollha tal-proprjetà.

Għal din l-azzjoni l-konvenuti resqu diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari li jeħtieġ li jiġu deċiżi qabel din il-Qorti tgħaddi sabiex tikkunsidra o meno il-kawża fil-mertu. L-ewwel sitt eċċezzjonijiet li ser jiġu meqjusa f'din is-sentenza huma brevament is-segwenti:

a. Bejgħ ta parti indiviża ta' 10/22 u mhux il-proprjetà kollha;
b. Ir-rikorrenti m'għandhomx il-maġġoranza tal-ishma;
c. Mhux il-komproprjetarji kollha huma parteċipi fil-kawża;
d. Artikolu 495A mhux ir-rimedju sabiex il-komproprjetarju li għandu l-maġġoranza jakkwista l-ishma l-oħra;
e. L-azzjoni ma tirrispettax id-dettami tal-Artikolu 495A; u
f. L-azzjoni hija tentattiv sabiex ibiegħu parti indiviża lil ħu l-kontendenti.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti jirribattu li bejniethom (ad esklużjoni ta' ħuhom Emanuel Borg) iżommu sebgħa ishma minn għaxra tal-ishma tal-partijiet fil-kawża; filwaqt li l-konvenuti jżommu tlett ishma minn għaxra. Ir-rikorrenti għalhekk qegħdin jitolbu lill-Qorti tqis is-sehem indiviż tal-partijiet fil-kawża biss u ma tqisx is-sehem indiviż ta' ħuhom Emanuel Borg, fejn allura l-Qorti għandha tifhem li l-kollezzjoni ta' ishma minn immobbli għandha tiġi meqjusa bħala proprjetà kollha. Ġie spjegat ukoll mir-rikorrenti li Emanuel Borg m'huwiex involut f'din l-azzjoni stante li huwa l-persuna li ser tkun qiegħda takkwista l-ishma li qiegħed jintalab il-bejgħ tagħhom. Jissottomettu li dan sar għaliex il-Qrati dejjem interpretaw l-Artikolu 495A fis-sens li t-talba tal-bejgħ taħt dan l-artikolu ma tistax issir minn min ħa jakkwista dak is-sehem.

Ikkunsidrat

L-Ewwel sub-artikolu tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 jipprovdi ssegwenti:

"(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, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu."

L-istess Artikolu jkompli jiddelinja r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti proprju fit-tieni u r-raba' sub-artikoli:

"(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.

[...]

(4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti."

B'mod ġenerali, l-għan ta' dan l-artikolu kien intiż biex jiffaċilità t-trasferiment ta' proprjetà fl-intier tagħha 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. Fis-sentenza **Aloysius Farrugia et vs. Dr Josette Sultana et noe** (Rik. Ġur. Nru. 756/2016 MH) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fil-31 ta' Mejju 2017 ġie ritenut li:

L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta' fl-intier taghha, meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment fl-intier tal-proprjeta' in komun.[1]

Għalkemm din il-liġi tista' tiġi interpretata bħala bejgħ sfurzat għar-rigward tal-minoranza dissendenti, huwa d-dover tal-Qorti li tara u tassugura li ma jsirx abbuż, sfruttament u li l-minoranza ma tbagħti ebda preġudizzju għalhekk kif ingħad fis-sentenza mogħtija fis-6 ta' Frar 2017 mill-Prim'Awla diversament preseduta fl-ismijiet **Josephine Grech pro et noe vs. George Joseph Parnis** (Rik. Ġur. Nru 168/16 LM)[2]:

"l-artikolu 495A tal-Kap 16 huwa eżemplari eċċelenti ta' dan il-kompromess. Propjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn għaxar snin [Jew ghal tlett snin fil-każ ta' wirt li jigi fis-sehh wara l-1 ta' April, 2016], li huwa diġa perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ppreġudikati. Għalhekk mhux bizzejjed li jigu ppreġudikati, imma jinħtieg li jkunu gravament 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-precitat artikolu 495A tal-Kap 12."

Hekk magħduda l-prinċipji ewlenin li jemanu mill-ġurisprudenza, jeħtieġ li l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-konvenuti jiġu mistħarrġa fid-dawl tal-liġi kif ukoll tal-ġurisprudenza.

a. Bejgħ ta parti indiviża ta' 10/22 u mhux il-proprjetà kollha

[1] Ara wkoll **David Abela noe vs. Dr. Simon Micallef Stafrace noe** (Ċit Nru 1177/2010MC) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fit-30 ta' Ġunju 2011.
[2] Ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 t'Ottubru 2017. Ara wkoll **Shirley Cardona et vs. Victor Bonanno (**Rik Nru 600/15LM) deċiża mill-Prim'Awla fl-4 t'April 2016.

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu l-bejgħ ta' parti indiviża minn proprjetà magħmula minn tnejn u għoxrin sehem u ċioe qiegħed jintalab il-bejgħ ta' għaxar ishma biss.

Il-punt tat-tluq sabiex jiġi determinat jekk jistax isir bejgħ ta' parti indiviża hija l-liġi u l-interpetazzjoni li għandha tingħata. L-Artikolu 495A (1) jirreferi għal "xi ħaġa [li] tkun inżammet in komun". Fil-kawża fl-ismijiet **Busy Bee Estates Limited vs. Anthony Formosa et**[3] din il-Qorti diversament preseduta spjegat li

"Il-qorti tosserva illi din hija proċedura straordinarja li, effettivament, hija forma ta' esproprjazzjoni. Għaldaqstant **id-dispożizzjonijiet relativi għandhom jingħataw interpretazzjoni stretta** kompatibbli mal-ħsieb tal-liġi u mal-ħtieġa li jitħarsu wkoll l-interessi ta' dawk mill-komproprjetarji li ma jridux ibigħu."[4]

B'dan l-insenjament fi ħsieb il-Qorti, hija sejra tinterpreta l-liġi b'mod strett u b'kawzjoni.

L-Artikolu 495A jirreferi għal "xi ħaġa". Kif spjegaw tajjeb ir-rikorrenti din il-ħaġa tista' tkun kemm mobbli kif ukoll immobbli. Però din m'hijiex il-kwistjoni f'din il-kawża; il-kwistjoni hija l-bejgħ bis-saħħa tal-Artikolu 495A ta' parti indiviża minn proprjetà immobbli. Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti li meta l-liġi qed issemmi proprjetà qiegħda tirreferi għal kwalunkwe kollezzjoni ta' ishma minn immobbli. Li kieku l-leġislatur ried jinkludi l-bejgħ ta' parti mill-ishma din kienet tiġi inkluża fil-liġi aktar u aktar meta bħala natura tagħha l-azzjoni għandha forma ta' esproprju stante li s-sid qiegħed jiġi żvestit minn sehmu minn proprjetà sabiex tgħaddi lil terz. Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta` Ġunju 2011 fil-kawża **David Abela noe vs. Dr. Simon Micallef Stafrace noe** ingħad li

[3] Ċit Nru 651/2007MC deċiża mill-Prim'Awla fl-20 ta' Novembru 2008.
[4] Enfasi miżjud.

"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 tal-intier 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."[5]

Tal-istess fehma kienet il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Helen Zammit et vs. Madeleine Muscat et**[6] fejn ġie meqjus li

"proċedura mnedija taħt l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili timplika minnha nnifisha **t-trasferiment ta' beni sħiħ u mhux ta' ishma mxerrda**. Huwa minħabba f'hekk ukoll li din il-proċedura speċjali titlob li jkun hemm fil-kawża s-sidien kollha tal-ġid partikolari mertu tagħha, u dan sabiex l-ordni li jingħata mill-Qorti li tapprova t-trasferiment ta' dak il-ġid ikun wieħed li jorbothom ilkoll u li joħloq bejniethom iċ-ċertezza tal-kundizzjonijiet espliċiti li bis-saħħa tagħhom iseħħ tali trasferiment;"[7]

Fil-kawża **Gordon Grima Baldacchino et vs. Angela magħrufa Gillian Gauci Borda et** (Ċit Nru 1260/2010MC) deċiża fit-30 ta' Ġunju 2011 il-Qorti Ċivili Prim' Awla għal talba ta' bejgħ ta' parti mill-ishma kienet ikkonkludiet li

"Ghalhekk l-eccezzjoni tal-konvenuti cioe illi t-talba ghal bejgh kif impostata cioe' ta' kwota indiviza biss u mhux il-bejgh tal-proprjeta kollha naxxenti minn talba bejn il-komproprjetarji kollha ghandha tigi milqugha.

Fic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi l-azzjoni kif impostata ghal bejgh biss ta' kwota indiviza minn proprjetarju li ghandu

[5] Sottolinear ta' din il-Qorti.
[6] Rik Nru 327/2016 deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-5 t'Ottubru 2018.
[7] Enfasi miżjud.

biss il-minoranza ta' ishma fl-istess proprjeta hi insostenibbli u qed tigi rigettata."

Ikkonsidrat;

Mill-qari tar-rikors promotur, huwa ferm ċar li dak li qiegħed jintalab li jinbiegħ huwa biss parti indiviża mill-proprjeta: "Tordna l-bejgħ tal-Proprjeta' *ossia* (i) l-10/22 (jew kwalsiasi frazzjoni oħra li tirriżulta tal-fond residenzjali [...]; u (ii) l-10/22 tal-kappella dekorati bil-gagazza [...]". In vista tal-konsiderazzjonijiet surreferiti, din il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimata hija fondata.

Għalkemm din il-Qorti tista' tieqaf hawn u ma tgħaddix biex tikkunsidra l-eċċezzjonijiet oħra, din il-Qorti tħoss li jkun għaqli li r-rimanenti eċċezzjonijiet preliminari jiġu kkunsidrati.

b. Ir-rikorrenti m'għandhomx il-maġġoranza tal-ishma

Mill-premessi tar-rikors promotur jiġi nnotat li l-proprjetajiet li r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-bejgħ tagħhom huma maqsuma fi tnejn u għoxrin sehem – għaxra f'idejn il-kontendenti u tnax f'idejn ħu l-kontendenti u ċioe Emanuel Borg. Ir-rikorrenti jispjegaw li dak li għandu jittieħed in konsiderazzjoni huma l-ishma li l-kontendenti għandhom bejniethom u mhux l-ishma kollha. Huwa għalhekk li jgħidu li l-kontendenti bejniethom għandhom għaxar ishma u ġaladarba r-rikorrent għandhom seba' ishma minn dawk l-għaxra, allura dan ifisser li huma għandhom il-maġġoranza.

It-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti tkompli tibni fuq l-ewwel eċċezzjoni. Ġaladarba l-liġi tippermetti l-bejgħ tal-proprjetà fl-intier tagħha u mhux ta' xi parti mill-proprjetà indiviża, din il-Qorti ma tistax tqies li l-maġġoranza hija sebgħa minn għaxra (7/10) iżda għandha tqis li s-sehem tar-rikorrenti huwa ta' sebgħa minn tnejn u għoxrin (7/22) – is-sehem tagħhom mill-proprjetà fl-intier tagħha.

L-ewwel sub-artikolu tal-Artikolu 495A jirreferi għal maġġoranza meta jipprovdi li l-Qorti "tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji".

Il-ġurisprudenza wkoll irrikonoxxiet dan l-element. Ingħad li l-kundizzjonijiet imposti mil-liġi li jeħtieġ jiġu sodisfatti huma s-segwenti

"1. Il-komunjoni tal-haga ghal aktar minn tliet snin bejn il-komproprjetarji kollha.
2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni ghal qsim tal-proprjetà in komun.
3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh ta' proprjetà partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.
4. Ir-rieda tal-maggoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgh tal-istess proprjetà.
5. In-nuqqas ta' pregudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joggezzjonaw jekk il-bejgh tal-proprjetà ssir bilkundizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggoranza tal-komproprjetarji."[8]

Taħt dan l-element għal darb'oħra l-leġislatur ma pprovdiex għal sitwazzjoni bħal dik hawn trattata; imkien ma jissemma li l-maġġoranza tista' tkun ta' uħud mill-ishma.

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Gordon Grima Baldacchino et vs. Angela magħrufa Gillian Gauci Borda et** (Ċit Nru 1260/2010MC) deċiża fit-30 ta' Ġunju 2011 meta kkunsidrat li

"Din it-talba ghalhekk qed issir minn tlett persuni li bejniethom ghandhom wiehed minn tnax (1/12) tal-proprjeta in kwistjoni biex il-konvenuti li ghandhom wiehed minn tnax (1/12) il-sehem kull wiehed tal-istess proprjeta jigu ordnati jbieghu sehemhom mill-istess skond il-konvenju

[8] **Simon Muscat et vs. Charles Muscat** (Rik Ġur Nru 646/2017) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-2 ta' Mejju 2019.

datat 18 ta' Awwissu 2010 li l-atturi dahlu fih mal-komproprjetarji l-ohra li ghandhom disa' minn tnax (9/12) il-sehem. Dan mhux l-ispirtu tal-ligi. **Din it-talba mhix issir mill-maggoranza tal-komproprjetarji biex isir il-bejgh tal-intier, skop tac-certezza li jrid l-artikolu 495A. Qed issir biss minn komproprjetarji li sallum ghandhom biss wiehed minn tnax (1/12) tal-proprjeta u ma jirrapprezentawx il-maggoranza tal-ishma, kontra komproprjetarji ohra li ma ghandhomx bejniethom il-bqija tal-ishma li jiffurmaw l-intier tal-proprjeta.**[9]

[...]

Ghalhekk l-eccezzjoni tal-konvenuti cioe illi t-talba ghal bejgh kif impostata cioe ta' kwota indiviza biss u mhux il-bejgh tal-proprjeta kollha naxxenti minn talba bejn il-komproprjetarji kollha ghandha tigi milqugha.

Fic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi l-azzjoni kif impostata ghal bejgh biss ta' kwota indiviza minn proprjetarju li ghandu biss il-minoranza ta' ishma fl-istess proprjeta hi insostenibbli u qed tigi rigettata."

Fid-dawl tas-suespost, u in vista tal-fatt li r-rikorrenti għandhom biss sebgħa ishma minn tnejn u għoxrin sehem tal-intier tal-proprjeta', il-Qorti qed tiddeċiedi illi anke t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti hija fondata u qed tiġi akkolta.

c. Mhux il-komproprjetarji kollha huma parteċipi fil-kawża

Mhux ikkontestat li flimkien mal-kontendenti hemm ukoll Emanuel Borg li għandu l-maġġoranza tal-ishma formanti parti mill-proprjetà in kwistjoni. Fil-fatt ir-rikorrenti stess iddikjaraw fl-ewwel premessa tar-rikors promotur li "il-bqija tal-ishma tal-fond huma appartjenenti lil Emanuel Borg"[10]. Fin-

[9] Enfasi miżjud.
[10] Paġna 2 tal-proċess.

nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti jispjegaw iżda li dan m'huwiex parti fil-kawża stante li hija l-istess persuna li ser tkun qiegħda takkwista r-rimanenti ishma fil-proprjetà.

Mill-qari tal-Artikolu 495A jirriżulta li sabiex l-azzjoni tirnexxi jeħtieġ fost oħrajn li fl-azzjoni jkun hemm il-komproprjetarji kollha. Tant huwa l-każ li jekk hemm komproprjetarji li m'humiex magħrufa jew ma jistgħux jinstabu, għalihom għandhom jinħatru kuraturi[11].

Fis-sentenza **Gordon Grima Baldacchino et vs. Angela maghrufa Gillian Gauci Borda et** (Ċit Nru 1260/2010MC) fuq ċitata ġie osservat li

"Il-Qorti tqis li dan l-artikolu [Artikolu 495A (2)] ghandu jiftiehem ghat-talba ta' bejgh ta' proprjeta li ssir bejn il-komproprjetarji kollha, intiza ghal decizjoni wahda tal-Qorti li tkopri l-bejgh ta' proprjeta partikolari fl-intier taghha bejn il-komproprjetarji.

F'dan il-kaz il-komproprjetarji mhux kollha qed jidhru fl-azzjoni u kull ordni tal-Qorti (jew f'dan il-kaz sentenza) ma tistax tolqot lil min mhux partecipi fiha. Ghalhekk ordni tal-Qorti maghmul bejn il-kontendenti biss ma jipprekludix li l-konvenju tat-18 ta' Awwissu 2010 jinbidel jew jigi terminat u xorta l-ordni tal-Qorti bejn il-kontendenti f'kaz li tigi akkolta t-talba attrici, tibqa' torbot, u tkun qed torbot biss minoranza ta' proprjetarji."

Ir-raġuni sabiex isir il-bejgħ tal-proprjetà kollha mill-komproprjetarji kollha hija sabiex ikun hemm ċertezza li l-komproprjetarji jkunu marbuta bl-ordni li tagħti l-Qorti. Fis-sentenza **Teresa sive Tessie Cassar et vs. Marina Carlio et noe[12]**, din il-Qorti diversament preseduta spjegat li

"Il-bazi legali wara din it-talba li tinnecessita l-inkluzjoni tal-proprjetarji kollha hi c-certezza li ordni ta' Qorti tikkreja bejn il-komproprjetarji kollha

[11] Artikolu 495A (3).
[12] Rik Ġur Nru 279/2016 MCH deċiża fil-21 ta' Frar 2017.

fuq proprjeta partikolari dwar il-bejgh taghha bil-kondizzjonijiet espliciti li tahthom din il-proprjeta fl-intier taghha ghandha tinbiegh, liema ordni tkun torbot lil komproprjetarji kollha."

A bażi ta' dak li ingħad fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet u ċioe li sabiex tirnexxi l-azzjoni taħt l-Artikolu 495A jeħtieġ il-bejgħ tal-proprjetà fl-intier tagħha u jeħtieġ li jkun hemm il-maġġoranza tal-ishma, li f'dan il-każ il-maġġoranza huma f'idejn Emanuel Borg, it-tielet eċċezzjoni timmerita li tintlaqa wkoll peress li smanuel Borg, komproprjetarju mal-kontendenti m'huwiex parteċipi f'din l-azzjoni.

d. Artikolu 495A mhux ir-rimedju sabiex il-komproprjetarju li għandu l-maġġoranza jakkwista l-ishma l-oħra, kif ukoll li l-azzjoni hija tentattiv sabiex ibiegħu parti indiviża lil ħu l-kontendenti

Ir-raba' u s-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti huma relatati ma' xulxin u tista' ssir konsiderazzjoni waħda għalihom u dan sabiex jiġi evitat ripetizzjoni minn din il-Qorti.

Mill-konvenju anness mar-rikors promotur jirriżulta li l-prospettiv kompratur huwa Emanuel Borg, li jiġi ħu l-kontendenti u li għandu diġà tnax-il sehem minn tnejn u għoxrin sehem fil-proprjetajiet in kwistjoni.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Anthony magħruf bħala Lino Attard et vs. Jennifer Calleja** (Ċit Nru 1080/2011) deċiża fit-18 ta' Lulju 2017 fejn ġie ritenut li

"l-Artikolu 495A imsemmi jikkontempla biss **bejgh** ta' propjeta` u **mhux xiri** da parti wiehed mill-ko-propjetarji.

[...]

Wiehed jista' jzid jghid li bl-azzjoni kif intentata l-appellant qed jevita li jaghmel talba ghal bejgh b'licitazzjoni tal-propjeta` in kwistjoni meta allura

jkunu jistghu joffru oblaturi estranji u kwindi jakkwista l-propjeta` hu u jcahhad lill-appellata milli potenzjalment iddahhal valur akbar tas-sehem taghha – naturalment hemm ukoll il-possibilta` li dak il-valur ikun inqas.

Madankollu hu evidenti li l-legislatur ried li l-Artikolu 495A japplika meta l-ko-propjetarji jkunu se/iridu jbieghu lil terzi u mhux mezz biex jakkwistaw il-propjeta` kollha huma a skapitu tal-ko propjetarji l-ohra."

Referenza issir ukoll għas-sentenza ġia ċitata fl-ismijiet **Busy Bee Limited vs. Anthony Formosa et** fejn ġie kkunsidrat li

"Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relativament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà li l-liġi ma tiffavorihx, mhux li jingħata mezz kif min għandhu l-akbar sehem jikseb ukoll il-bqija tal-ishma.

Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu jbigħ u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni għallinqas l-interess illi, jekk il-ħaġa għandha tinbigħ, għandha tikseb l-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 ibigħu.

Din il-garanzjia, iżda, tispiċċa meta komproprjetarju bl-akbar sehem jinqeda bil-proċedura biex jikseb l-ishma l-oħra, għax, f'dan il-każ, l-interess tiegħu hu li l-prezz ikun l-inqas, mhux l-ogħla, li jista' jinkiseb. F'każ ta' konflitt hekk ċar bejn l-interessi tal-partijiet ma jkunx għaqli li l-bejgħ isir b'din il-proċedura, li tħalli li jsir "il-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu", u jkun iżjed għaqli li l-bejgħ isir bil-proċedura ta' liċitazzjoni li, għalkemm mhux ħaġa mixtieqa daqs bejgħ fis-suq ħieles, għallinqas tagħti garanzija aħjar ta' prezz tajjeb.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hija tal-fehma illi l-kliem tal-art. 495A għandu jiftehem fis-sens naturali tiegħu, i.e. biex isir il-bejgħ tal-proprjetà komuni u mhux biex komproprjetarju jikseb l-ishma tal-komproprjetarji l-oħra, u illi għalhekk it-talba kif magħmula mir-rikorrenti ma tistax tintlaqa".

Din is-sentenza ġiet appellat u l-**Qorti tal-Appell (sede Superjuri)** fis-sentenza mogħtija fil-25 ta' Novembru 2011 tikkonferma mill-ġdid dak li qalet l-ewwel Qorti u qalet li

"[...] l-Artikolu 495A jitkellem car, u dan jirrizulta bl-aktar mod skjett mid-dibattiti fuq imsemmija fil-Kumitat Permanenti, li l-legislatur ried li titnehha l-komunjoni tal-proprjeta` billi l-Qorti "tawtorizza l-bejgh skont ma jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu". Fil-kaz in ezami t-talba tas-socjeta` rikorrenti ma hijiex biex isir bejgh pur u semplici izda li hija stess tigi awtorizzata "tixtri" is-sehem tal-komproprjetarji minoritarji "bil-prezz u l-pattijiet murija fuq prospett mehmuz mar-rikors". Dan imur kontra l-ispiritu tal-artikolu in kwistjoni."

Din il-Qorti tagħmel tagħha dan l-insenjament u tikkonkludi li l-Artikolu 495A m'huwiex qiegħed hemm sabiex min għandu l-akbar sehem jakkwista l-kumplament tal-ishma. Hemm rimedji oħra taħt il-liġi li wieħed jista' jirrikorri għalihom sabiex jakkwista dak li jixtieq, iżda ċertament li mhux bis-saħħa tal-Artikolu 495A. Għaldaqstant din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tilqa' wkoll ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet bin-numri minn wieħed sa sitta eċċepiti mill-konvenuti u konsegwentement tiċħad it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur