QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 23 ta' Gunju, 2020

Rikors Guramentat Nru: 1004/2013 AF

Paul Pace

vs

Mary Baldacchino

u

Avukat Dottor Philip Manduca bhala mandatarju specjali ta' Charles Pace u Rosemary Frigo, ulied il-mejjet Vincent Pace, u ta' Antonia sive Twani Pace, armla tal-istess Vincent Pace

u b'digriet tal-Qorti tas-26 ta' Marzu 2014 il-Qorti laqghet it-talba biex l-atti jigu trasfuzi f'isem Charles Pace u Rosemary Frigo u dan wara l-mewt ta' Antonia Pace

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Paul Pace, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti Paul Pace, il-mejjet Vincent Pace u Mary Baldacchino huma ahwa. Huthom l-ohra, Anthony u Carmen huma mejtin.

Hu, flimkien mal-werrieta ta' huh Vincent li miet fl-Awstralja u li huma rapprezentati mill-Avukat Dr. Philip Manduca, kif ukoll ohtu Mary mizzewga Baldacchino li toqghod Santa Venera, huma komproprjetarji ta' sitt binjiet:

- Il-fondi 33, 34 u 35, St. George Street, Santa Venera;
- Il-fond 111, Ponsomby Street, Gzira;
- Il-fond 57, Fleet Street, Gzira;
- Zewg oqbra fic-Cimiterju ta' Maria Addolorata;
- Il-fond 3, Salvatore Cachia Zammit Street, Birzebbugia.

It-tliet postijiet ta' Santa Venera jikkonsistu f'zewg terran u mezzanin fuqhom, li originarjament aktarx kienu jiffurmaw dar wahda. Dawn gew imhollija b'wirt mill-kugin taghhom, Dun Guzepp M. Azzopardi, li miet fl-14 ta' Novembru 1953.

Iz-zewg fondi tal-Gzira kienu nxtraw mill-ġenituri taghhom u dawn hallitilhom ommhom meta mietet fit-2 ta' Jannar 1991 wara li romlot.

It-terran bil-gnien li jinsab gewwa Birzebbugia kien inxtara minn huhom Anthony u ghadda ghandhom b'wirt meta huwa miet minghajr testment fil-5 ta' Marzu 1989.

Wara l-mewt tal-imsemmi Anthony, ir-rikorrent Paul Pace xtara b'kuntratt tas-27 ta' Lulju 1990 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel il-porzjon li l-omm kienet wirtet minghand binha Anthony.

Wara l-mewt ta ohtu Carmen fis-6 ta' Jannar 2003, ir-rikorrent Paul Pace wiret il-porzjon taghha kollu billi din kienet halliet lir-rikorrent Paul Pace bhala werriet universali taghha.

Konsegwentement, ir-rikorrent Paul Pace ghandu 13/25 tat-tliet fondi sitwati f'Santa Venera, 102/200 taz-zewg fondi sitwati l-Gzira u zewg oqbra fic-Cimterju ta' Santa Maria Addolorata li kienu ntirtu minn ommhom meta kienet hajja, u 3/5 tat-terran u gnien sitwati f'Birzebbugia.

Iz-zewg hutu ghandhom jiehdu somma zghira ta' flus bhala sehemhom mir-rikavat mill-bejgh tal-karozza Fiat Uno li kienet proprjetà tal-mejjet huhom Anthony Pace u li kienet inbieghet ftit wara l-mewt tieghu.

Id-diversi proposti u tentattivi li saru mir-rikorrent ghall-qsim jew bejgh ta' din il-proprjetà gew konsistentement ostakolati u rifjutati.

Fil-fehma tar-rikorrent il-valur reali ta' sehmu huwa ta' bejn wiehed u iehor hamsa u disghin elf Ewro (€95,000).

L-esponent irid jixtri u jakkwista l-ishma ta' ohtu Mary Baldacchino u ta' ulied il-mejjet huh Vincent ghall-prezz ta' erbghin elf Ewro (€40,000) kull wiehed.

Ir-rikorrent ihoss illi l-unika triq biex jirrisolvi ruhu dan l-impasse huwa billi din l-Onorabbli Qorti tordna u tissanzjona l-bejgh tal-porzjonijiet ta' huh il-mejjet Vincent Pace u ta' ohtu Mary Baldacchino billi jhallashom is-somma ta' erbghin elf Ewro (€40,000) kull wiehed, liema ammont ghandu jkopri wkoll sehemhom mir-rikavat tal-bejgh tal-karozza Fiat Uno.

L-esponent qieghed ghalhekk jannetti d-dokumenti relattivi ghas-successjoni tal-awturi taghhom fit-titolu.

Ir-rikorrent Paul Pace, bhala sid tal-maggoranza tal-ishma tal-imsemmija proprjetajiet, jaqbel illi l-bejgh ghandu jipprocedi bil-mod propost minnu, b'liema mod hadd mill-komproprjetarji dissident ma jkun gravament pregudikat.

Il-kundizzjonijiet imposti mill-ligi ghall-ezercizzju tal-azzjoni taht l-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 jissussistu, jigifieri:

- Stat ta' komunjoni ghal aktar minn ghaxar snin li ma tkunx wahda ta' indivizjoni forzata jew gejja minn stat ta' kondominju;

- Ma jkunx hemm azzjoni ghal divizjoni pendenti;

- Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh.

L-esponent jiddikjara ghall-finijiet tal-ligi illi huwa bhala sid maggoritarju jaqbel li jsir il-bejgh kif propost minnu, u ghalhekk qed jannetti prospett li juri l-ghadd u l-valur tal-ishma ta' kull wiehed minnhom u qed jindika l-kundizzjoni dwar il-prezz.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tordna li jsir il-bejgh lilu tal-ishma rimanenti rispettivi li japaprtjenu lill-intimati mill-fondi li minnhom ir-rikorrent Paul Pace ghandu 13/25 tat-tlett fondi sitwati f'Santa Venera, u cioè 33, 34 u 35, St. George Street, Santa Venera; 100/200 taz-zewg fondi sitwati l-Gzira, u cioè 111, Ponsomby Street, Gzira, u 57, Fleet Street, Gzira, kif ukoll zewg oqbra fic-Cimiterju ta' Santa Maria Addolorata, u 3/5 tat-terran u gnien sitwati f'Birzebbugia, cioè 3, Salvatore Cachia Zammit Street, Birzebbugia, u dan versu l-prezz ta' erbghin elf Ewro (€40,000) lil kull wiehed miz-zewg intimati.

2. Tistabilixxi l-jum, hin u post fejn ghandu jsir it-trasferiment.

3. Tinnomina Nutar biex jippubblika l-atti ta' xiri u bejgh relattiv.

4. Tinnomina kuraturi sabiex jirrapprezentaw lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-Nutar ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

5. F'kaz ta' ezitu negattiv ossija t-talba a tenur tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 ma tigix milqugha jew ghal kwalsiasi raguni ohra l-bejgh kif mitlub ma jsirx, tordna l-bejgh tal-imsemmija fondi b'licitazzjoni, bl-eskluzjoni ta' oblaturi

estraneji u dan that dawk il-provvedimenti li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li ghandha timponi fic-cirkostanzi.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Philip Manduca bħala mandatarju speċjali ta' Rosemary Frigo li permezz tagħha eċċepixxa illi:

It-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatti u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur billi l-prezz indikat mill-attur ghas-sehem l-konvenuti mill-proprjetajiet li hemm in komun bejn il-partijiet huwa prezz ferm baxx. L-attur lanqas ipprezenta kopja ta' xi stima ta' perit biex jiggustifka t-talba tieghu.

Il-konvenuta ma ghandhiex oggezzjoni ghal bejgh tal-fondi msemmija b'licitazzjoni basta ma jkunx hemm l-eskluzjoni ta' olbaturi estraneji kif qed jitlob l-attur. Il-kovenuta trid tiehu prezz gust ghal proprjetajiet u mhux gusitifkat l-attur li donnu jrid jakkwista s-sehem tal-kovenuti bi prezz baxx.

Il-kovenuta ma taqbilx li l-prezz ta' €40,000 huwa prezz gust. F'dan il-kaz mhux kaz fejn l-attur sab bejgh tal-fondi lil terzi bi prezz gust izda tentattiv da parti tal-attur biex jakkwista l-proprjetà tal-kovenuti bi prezz baxx.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Mary Baldacchino li permezz tagħha eċċepiet illi:

It-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur billi l-prezz indikat mill-attur ghas-sehem tal-kovenuti huma prezz ferm baxx.

L-attur lanqas ipprezenta kopja ta' xi stima ta' perit biex jiggustifika t-talba tieghu.

Di più l-postijiet jistghu jigu komodament divizi u l-esponenti kienet lesta li taccetta qsim miftiehma minn qabel.

Il-konvenuta ma taqbilx li l-prezz ta' erbghin elf Ewro (€40,000) huwa prezz gust. F'dan il-kaz mhux kaz fejn l-attur sab bejgh tal-fondi lil terzi bi prezz gust izda tentattiv da parte tal-attur sabiex jakkwista l-proprjetà tal-konvenuti bi prezz baxx hafna.

Salv eccezzjonijet ohra.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat ir-relazzjonijiet tal-Perit Jonathan Grech, maħtur fl-udjenza tat-12 ta' Ottubru 2017 sabiex iħejji stimi tal-proprjetajiet mertu tal-kawża.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija proċedura taħt l-artikolu 495A et seq. tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-partijiet huma komproprjetarji ta' numru ta' proprjetajiet, fejn l-attur huwa sid tal-maġġoranza tal-ishma. Huwa qiegħed jitlob lill-Qorti tordna lill-konvenuti jbiegħu lilu sehemhom minn dawn il-proprjetajiet għall-prezz globali ta' €80,000 u ċioè billi jħallas €40,000 lill-konvenuta Mary Baldacchino u €40,000 lill-Avukat Dottor Philip Manduca nomine. Huwa ressaq ukoll talba alternattiva li permezz tagħha qiegħed jitlob lill-Qorti sabiex f'każ illi t-talbiet prinċipali tiegħu ma jintlaqgħux, tawtorizza l-bejgħ b'liċitazzjoni bl-esklużjoni ta' oblaturi estranei.

Il-proprjetajiet mertu tal-kawża huma s-segwenti:

i. 33, Triq San Ġorġ, Santa Venera;
ii. 34, Triq San Ġorġ, Santa Venera;
iii. 35, Triq San Ġorġ, Santa Venera;
iv. 111, Triq Ponsomby, Gżira;
v. 57, Triq Fleet, Gżira;
vi. 3, Triq Salvatore Cachia Zammit, Birżebbuġia;
vii. Żewġ oqbra fiċ-ċimiterju ta' Maria Addolorata.

L-attur jispjega li huwa sid ta' 13/25 tat-tlett proprjetajiet sitwati Santa Venera, 102/200 tal-proprjetajiet sitwati l-Gżira u żewġ oqbra u 3/5 tal-proprjetà sitwata f'Birżebbuġia. Huwa jiddikjara li fil-fehma tiegħu, il-valur reali ta' sehmu huwa ta' 'bejn wieħed u ieħor €95,000' filwaqt illi huwa jixtieq jakkwista l-ishma tal-konvenuti għall-prezz globali ta' €80,000.

L-Avukat Dottor Philip Manduca nomine eċċepixxa li l-prezz li qiegħed joffri l-attur huwa baxx u filwaqt illi Rosemary Frigo ma topponix għall-bejgħ tal-proprjetajiet miżmuma in komun, il-barranin għandhom ikunu jistgħu jagħmlu offerti sabiex hi tieħu prezz ġust għall-bejgħ ta' sehemha.

Da parti tagħha, il-konvenuta Mary Baldacchino teċċepixxi li l-attur għandu jippreżenta stima tal-proprjetajiet, li dawn huma fil-fatt komodament diviżibbli kif ukoll illi l-prezz li qiegħed joffri l-attur huwa baxx ħafna.

Jidher mill-atti li matul is-snin, anke fil-mori ta' dawn il-proċeduri stess, kien hemm diversi tentattivi bl-għan li l-partijiet jaslu għal ftehim dwar il-qasma tal-beni in kwistjoni imma ftehim qatt ma ntlaħaq.

Dwar l-ewwel erba' talbiet tal-attur, din il-Qorti hija ta' fehma certa li ma jistgħux jintlaqgħu. Il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna tgħallem li l-proċedura maħsuba taħt l-artikolu 495A tal-Kap. 16 ma tistax tintuża minn komproprjetarju maġġoritarju sabiex iġiegħel lill-komproprjetarji l-oħra ibiegħu sehemhom lilu.

Il-Qorti tal-Appell fil-każ fl-ismijiet Anthony Attard et vs Jennifer Calleja, deċiż fit-18 ta' Lulju 2017 qalet proprju hekk:

> *"L-Artikolu 495A imsemmi jikkontempla biss bejgh ta' propjetà 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-propjetà in kwistjoni meta allura jkunu jistghu joffru oblaturi estranji u kwindi jakkwista l-propjetà hu u jcahhad lill-*

appellata milli potenzjalment iddahhal valur akbar tas-sehem taghha – naturalment hemm ukoll il-possibiltà 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-propjetà kollha huma a skapitu tal-kopropjetarji l-ohra."

Hekk ukoll, fis-sentenza fl-ismijiet Busy Bee Limited vs Anthony Formosa et, tal-25 ta' Novembru 2011, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

"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 jbigħu 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 appellata u l-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija fil-25 ta' Novembru 2011 ikkonfermat dak li qalet l-ewwel Qorti u qalet ukoll hekk:

"…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-proprjetà 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-socjetà 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 qiegħda tagħmel tagħha dan l-insenjament biex b'hekk tasal għall-konklużjoni li l-artikolu 495A tal-Kap. 16 mhuwiex qiegħed sabiex min għandu l-akbar sehem jakkwista l-kumplament tal-ishma kif irid jagħmel l-attur. L-ewwel erba' talbiet attriċi sejrin għalhekk jiġu miċħuda. Fid-dawl ta' dak li ser jintqal aktar 'l quddiem f'din is-sentenza, il-Qorti tqis illi lanqas ma huwa l-każ illi tordna l-bejgħ bil-liċitazzjoni, kif tista' tordna li jsir skont is-sub inċiż numru (9) tal-artikolu 495A.

Jifdal għalhekk il-ħames talba li hija talba alternattiva f'każ illi, bħal ma fil-fatt ġara, il-Qorti tiċħad it-talbiet prinċipali tiegħu, l-attur ikun jista' jieħu dak li jrid xorta waħda, billi l-Qorti tordna l-bejgħ bil-liċitazzjoni bl-eskluzjoni ta' oblaturi estranei. Madanakollu, lanqas din l-aħħar talba tal-attur ma tista' tintlaqa' kif qiegħed jitlob għaliex skont l-artikolu 517 tal-Kap. 16, fil-bejgħ bil-liċitazzjoni kull komproprjetarju jista' jitlob li l-barranin jiġu mistiedna biex jofru fil-bejgħ.

Huwa ċar illi din il-kawża ma hija xejn ħlief tentattiv tal-attur li jakkwista l-ishma tal-konvenuti għall-prezz baxx ħafna li ċertament ma jqarreb xejn lejn il-valur reali tagħhom. Dan

joħroġ ċar mill-offerta li kien lest illi jagħmel fil-bidu tal-kawża, offerta li lanqas biss kienet ibbażata fuq stima peritali. Kien għalhekk illi fuq talba tal-Avukat Dottor Philip Manduca noe, il-Qorti kienet kostretta tqabbad perit hi, sabiex jagħmel stima tal-proprjetajiet, minn fejn irriżulta dak li diġà kien ovvju għall-kulħadd, inkluż il-Qorti, u ċioè li l-prezz li qiegħed jippretendi li jħallas l-attur huwa baxx ħafna.

Fil-mori tal-proċeduri imbagħad, l-attur bidel id-direzzjoni tal-kawża u minflok beda jitlob lill-Qorti tordna diviżjoni tal-beni. Madanakollu, din tal-lum mhijiex kawża għal diviżjoni u li kieku l-Qorti kellha tordna li jsir hekk, tkun qiegħda tiddeċiedi *extra petita*.

L-attur jiddikjara fis-sottomissjonijiet tiegħu li bl-ebda mod ma jixtieq li l-proprjetajiet jinxtraw mill-barranin. Jilmenta wkoll għaliex huwa notorju li jekk il-proprjetajiet jinbiegħu bis-subbasta, il-prezz ser ikun baxx meta mqabbel ma kemm jistgħu jġibu dawn il-proprjetajiet fuq is-suq. Hawnhekk il-Qorti ma tistax ma tikkummentax illi jidher li din hija xi ħaġa li bdiet tinkwieta lill-attur biss wara li ġie stabbilit mill-perit tekniku li l-prezz li kien qiegħed joffri hu, hu biss frazzjoni irriżorja tal-valur tal-proprjetajiet fuq is-suq.

Il-Qorti finalment tibqa’ tirrakkomanda lill-partijiet isibu kompromess fis-sitwazzjoni.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi billi tiċħad l-ewwel erba’ talbiet tal-attur, tilqa’ l-hames talba b’dana però illi ghandhom jithallew joffru wkoll barranin. Tenut kont tac-cirkostanzi, l-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Paul Pace.

IMHALLEF

DEP/REG