QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 06 ta' Ottubru, 2020

Rikors Guramentat Nru: 429/2017 AF

Dr. Leonard Caruana, bhala mandatarju specjali ta' Jacqueline Ann Ewen mart Raymond John Ewen, Catherine Wanda Falzon mart Gerald Campbell, Janette Grace McLeod mart John McLeod, Veronica Falzon mart Jacopo Iodice, Ignazia Augugliaro armla ta' John Henry Falzon

u fil-verbal tas-seduta tal-5 ta' Dicembru 2019, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li s-socjetà "Turning Point Investments C51070" tidhol fil-kawza minflok Ignazia Auguliaro u Veronica Falzon

vs

Alex Falzon u Deanna armla ta' Vivien Edgidio Falzon

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi ai termini tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Il-kontendenti f'dawn il-proċeduri, allura sew ir-rikorrenti u kif ukoll l-intimati, huma flimkien iżda fi kwoti differenti, il-kompropjetarji tal-bejt u tal-arja ta' madwar mija u ħamsa u erbgħin metru kwadru (145m^2) *usque et coelum* sovrastanti l-appartament numru għaxra (10), formanti parti mill-blokk ossija l-korp ta' bini, 39/40, Tigne Sea Front, Sliema, filwaqt illi r-rikorrenti Veronica Falzon mart Jacopo Iodice, Ignazia Augugliaro armla ta' John Henry Falzon huma l-kompropjetarji flimkien mas-sidien l-oħra tal-appartamenti fil-Blokk fuq imsemmi, tal-partijiet kommuni tal-istess Blokk, inklużi naturalment il-bieb prinċipali, indani, taraġ, tromba tat-taraġ u l-lift tal-istess blokk.

L-imsemmi Blokk ta' appartamenti illi allura jinkludi l-imsemmi appartament numru 10 u l-bejt u l-arja sovrastanti dak l-appartamenti kien ġie erett minn Joseph Falzon fil-kors tas-snin sebgħin fuq porzjoni ta' art illi l-istess Joseph Falzon kien xtara b'kuntatt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat fl-14 ta' Frar 1969, il-fond numru 40, Tigne Seafont Sliema (**Dokument A**).

Sussegwentement u b'kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis fit-18 ta' Mejju 1977 (**Dokument B**) l-imsemmi Joseph Falzon kien flimkien mal-propjetarju tal-fond aġjacenti numru 39 illi kienet tmiss ma' tiegħu, rendew porzjoni miż-żewġ porzjonijiet ta' art rispettivi tagħhom kommuni, biex eventwalment flimkien bnew il-partijiet kommuni ta' żewġ blokkijiet rispettivi taghhom, appuntu fuq il-porzjonijiet hekk reżi kommuni.

Joseph Falzon kien bena fuq l-imsemmi porzjoni ta' art tiegħu, sovrastanti s-sit qabel okkupat mill-imsemmi fond numru 40, ħames appartamenti.

Joseph Falzon ma kienx iżżewweġ u ma kellux tfal u miet ġewwa l-iSkozja fil-21 ta' Novembru 1997 (**Dokument C**) Joseph Falzon miet intestat (**Dokument D**, **Dokument E** u **Dokument F**). Din hija d-data illi fiha l-imsemmija arja għandha titqies illi ġiet in komun bejn il-kontendenti, lkoll ulied jew dixxendenti ta' Emanuel Falzon jew William Falzon.

Emanuel Falzon, hu l-imsemmi Joseph, miet fl-Iskozja fil-25 ta' Jannar 1994 (**Dokument G**), cioè qabel ma' miet huh Joseph Falzon, u l-eredità tieghu iddevolva favur ir-rikorrenti Jacqueline Ann Ewen mart Raymond John Ewen, Catherine Wanda Falzon mart Gerald Campbell, Janette Grace Falzon mart John McLeod, rikorrenti f' dawn il-proċeduri.

Il-wirt tal-imsemmi Joseph Fazlon iddevolva fuq ħuħ, William u t-tfal ta' ħuħ Emanuel Falzon, cioè l-imsemmija rikorrenti Ewen, Campbell u McLeod, illi flimkien ressqu għad-dikjarazzjoni ta' trasmissjoni *causa mortis* ippubblikat min-Nutar Anthony Grech Trapani fl-14 ta' Awwissu 1998 (**Dokument H**).

William Falzon u t-tfal ta' huh Emanuel Falzon, ċioè l-imsemmija rikorrenti Ewen, Campbell u McLeod, kienu qasmu bejniethom il-ħames appartamenti kompriżi fil-Blokk u żammew kommunament bejniethom il-bejt u l-arja tal-imsemmi Blokk illi huwa meritu ta' dan ir-rikors (**Dokument I**).

L-imsemmi William Falzon miet fit-8 ta' Frar 2009 (**Dokument J**).

B'testment magħmul fl-1 ta' Mejju 2003, fl-Atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani, William Falzon kien ħalla lill-erba' wliedu Alex, John Henry, Daniela u Vivien Edgidio, aħwa Falzon bħala il-werrieta tiegħu (**Dokument K**).

B'nota pprezentata fl-10 ta' Novembru 2009 fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni Volontarja), ta' Malta, l-imsemmija Daniela irrinunzjat għall-eredità ta' missierha William Falzon, b'mod illi l-eredità tal-imsemmi William Falzon allura ikkonsolida ruħu fit-

tlett uliedu l-oħra, Alex, John Henry u Vivien Edgidio (**Dokument L**).

Vivien Edgidio Falzon miet fis-27 ta' Settembru, 2013, ġewwa l-iSkozja (**Dokument M**) u b'testment magħmul minnu fl-20 ta' Mejju, 1998 (**Dokument N**) u sussegwentment emendat fl-10 ta' Ottubru 2000 (**Dokument O**), huwa ħalla bħala eredi tiegħu lill-imsemmija martu Deanna Falzon, intimata f'dawn il-proċeduri.

John Henry Falzon miet intestat fit-28 ta' Dicembru 2009 u ħalla bħala eredi tiegħu lil martu, r-rikorrenti Ignazia Auguliaro u lil uliedu Veronica Falzon u Stefano Falzon, f'ishma ta' nofs – għar-rikorrenti Ignazia Auguliaro - u kwart kull wieħed għal Veronica Falzon u Stefano Falzon (**Dokument P**).

Fid-9 ta' Mejju 2016, miet Stefano Falzon (**Dokument Q**) u l-eredità tiegħu iddevola f'ishma ugwali bejniethom fuq oħtu Veronica Falzon u ommu Ignazia Auguliaro illi aċċettaw l-eredità tiegħu bil-benefiċċju tal-inventarju (**Dokument R**).

Għalhekk is-sehem possedut mir-rikorrenti Veronica Falzon u Ignazia Auguliaro fl-eredità ta' William Falzon huwa ta' tlett biċċiet minn erbgħa u għoxrin u ħames biċċiet minn erbgħa u ghoxrin, rispettivament, illi magħduda flimkien jifformaw it-terz illi qabel kien ipposjedu l-imsemmi John Henry Falzon.

Allura l-arja meritu ta' dawn il-proċeduri hija posseduta inkwantu għal nofs indiviż tiegħu mir-rikorrenti Jacqueline Ann Ewen mart Raymond John Ewen, Catherine Wanda Falzon mart Gerald Campbell, Janette Grace McLeod mart John McLeod, ulied Emanuel, sest mir-rikorrenti Veronica Falzon u sest kull wieħed mill-intimati Alex Falzon u Deanna Falzon.

Dana kollu huwa paċifiku bejn il-kontendenti u fil-fatt kien ġie hekk dikjarat mill-kontendenti kollha jew mill-predeċessuri tagħhom fit-titolu fl-att tad-dikjarazzjoni ta' trasmissjoni *causa mortis* ippubblikat minn-Nutar Anthony Grech Trapani fl-14 ta' Awwissu 1998.

Ir-rikorrenti sabu il-bejgħ tal-imsemmija arja versu l-prezz ta' miljun u erba' mija u hamsin elf ewro (€1,450,000) lil terzi, senjatament lil Michael Stivala għan-nom ta' Carmelo Stivala Group Limited tant illi l-istess rikorrenti ressqu għall-ftehim ta' bejgħ u ta' xiri mal-imsemmija soċjetà (**Dokument V**).

L-imsemmi ftehim kien redatt minn-Nutar tas-socjetà illi qegħda tixtri, ċioè Nutar Dottor Robert John Muscat.

Kif inhu evidenti mill-istess document, l-kondizzjonijiet maħsuba fl-istess ftehim huma dawk ordinarjament maħsuba f' kull ftehim ta' bejgħ analogu – notevolment il-finanzjament mill-Bank u l-otteniment tal-Permessi meħtieġa.

Però, l-intimati, filwaqt illi qed jaqblu fil-prinċipju li l-proprjetà *de quo* għandha tinbiegħ u qablu wkoll kemm mal-prezz tal-bejgh u kif ukoll mal-kondizzjonjiet tal-istess, qed idaħħlu kondizzjonijiet irrilevanti għall-bejgħ biex jersqu għall-konvenju b'dan li *de facto* qed jirrifjutaw li jersqu għall-konvenju u sussegwenti bejgħ, tant illi ghad illi din l-offerta ilha maghrufa lill-kompropjetarji kollha ghal diversi xhur, l-intimati xorta baqgħu jirrifjutaw il-kunsens tagħhom għal dan il-bejgħ.

Ma hemm ebda azzjoni quddiem xi Qorti jew Tribunal ieħor għall-qsim tal-bejt u l-arja meritu ta' dawn il-proċeduri.

Jekk jsir il-bejgħ versu l-prezz u taħt il-kondizzjonijiet pprospetattati, ħadd mill-intimati dissident ma jkun gravament ippreġudikat.

Flimkien ma' dan ir-rikors, ir-rikorrenti qegħdin jannettu dikjarazzjoni tagħhom illi jridu illi jsir u kif ukoll prospett illi juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom jkollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet illi tahthom jkun sejjer jsir il-bejgħ.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza l-bejgħ tal-imsemmi bejt u arja tal-bejt u tal-arja tal-kejl ta' madwar mija u ħamsa u erbgħin metru kwadru (145m^2) *usque et coelum* sovrastanti l-

appartament numru għaxra (10), formanti parti mill-blokk ossija l-korp ta’ bini, 39/40, Tigné Sea Front, Sliema, aċċessibbli kif ingħad mill-partijiet kommuni tal-istess Blokk, inklużi naturalment il-bieb prinċipali, indani, tarag, tromba tat-tarag u l-lift tal-istess blokk.

2. Tawtorizza illi dan il-bejgħ isir versu l-prezz ta’ miljun erba’ mija u ħamsin elf ewro (€1,450,000) u bil-pattijiet u kondizzjonijiet l-oħra imsemmija għall-ftehim ta’ bejgħ u ta’ xiri Dokument “V”.

3. Tistabilixxi l-ħin, il-jum u l-post fejn għandu jsir it-trasferiment bil-publikazzjoni tal-Att pubbliku meħtieġ ta’ bejgħ u xiri kkontemplat fit-talba preċedenti u dan wara li jingħata qies xieraq taż-żmien ta’ sena illi kien oriġinarjament imħolli bejn il-ftehim tal-bejgħ u l-att finali tal-bejgħ maħsub sabiex jinkiseb il-finanzjament neċessarju.

4. Tinnomina Nutar, sabiex jippubblika l-Att relattiv.

5. Tinnomina kuraturi, wkoll minn fost il-komproprjetarji rikorrenti, għall-eventwali kontumaċja u sabiex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-Nutar għall-kuntratt ta’ trasferiment definittiv.

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ta’ Anna Grech fil-kwalità tagħha ta’ mandatarju speċjali tal-konvenuti assenti, li permezz tagħha eċċepiet illi:

Preliminarjament illi l-avukat Leonard Caruana irid juri l-mandat specjali tieghu ghall-istituzzjoni tal-kawza mill-hames mandanti tieghu.

Sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-premess illi l-gudizzju mhux integru stante illi l-kompratrici imsemmija fil-konvenju (Dokument V) u cioè “Carmelo Stivala Group Limited”, fl-

eventwalità li din il-Qorti takkolji t-talbiet attrici, ma humiex parti f'dawn il-proceduri meta kellhom jkunu citati stante li l-arja, mertu tal-kawza, ser tigi trasferita lilha.

Sussidjarjament u dejjem bla pregudizzju ghal dak già eccepit, jidher illi l-azzjoni attrici hija ippernjata esklussivament fuq l-artiklu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi, kif tghallem din il-Qorti, sabiex tista' tirnexxi tali azzjoni il-Qorti trid tkun sodisfatta li hadd mill-ko-proprietarji dissidenti [u cioè l-esponenti] ma jkunu gravement pregudikati b'dak li tordna il-Qorti. Illi, fil-fatt, l-azzjoni attrici hija intempestiva minhabba il-fatt li hemm diversi kondizzjonijiet fil-konvenju relattiv li ghadhom ma gewx sodisfatti. Illi il-konvenju esebit (Dokument V) huwa bla data izda, minn dak li jafu l-esponenti, dan gie iffirmat fil-bidu ta' Frar 2017. Illi skond il-klawsola [2] il-kompratrici trid tottjeni self minn bank – sal-lum l-esponenti ma jafux jekk dan is-self inghatax. Illi skond il-klawsola [7] tal-istess konvenju, il-validità tal-konvenju hija kondizzjonata illi jinhargu il-permessi ghall-izvilupp mill-Awtorità kompetenti – sal-lum l-esponenti ma jafux jekk dawn il-permessi inhargux. Illi skond il-kondizzjoni numru [10] il-konvenju huwa validu ghal perjodu ta' sena, u kwindi dan il-perijodu ghadu *in corso*. Illi ghalhekk ma ghad hemm xejn definittiv – anzi huwa kollox fluwidu. Illi jsegwi allura illi mhux minnu illi attwalment hemm qbil dwar il-bejgh mill-atturi, kif titlob il-ligi, izda hemm, *se mai*, qbil dwar il-possibilità ta' bejgh tal-imsemmija arja u dan stante li r-rabta li huma ghandhom hija rabta coff li tista' tinhall malli jiltaqghu ma' mqar wiehed minn dawn l-intoppi. Kwindi il-Qorti ma tista' qatt tawtorizza bejgh ta' proprjetà partikolari *in astratto* ghax b'dak il-mod l-esponenti jigu pregudikati serjament. X'hemm x'josta lill-vendituri li jsibu kompratur li ma jimponiex kondizzjonijiet harxa bhal dawn?

Bla pregudizzju ghall-premess, ghandu jinghad illi l-bejgh kif prospettat mill-atturi huwa ukoll pregudizzjevoli ghall-eccipjenti in vista tal-proceduri pendenti numru 121/10/AF li b'rizultat taghhom tissusisti s-solidarjetà fl-obbligu tal-hlas tal-legittima mitluba f'dik il-kawza u f'kaz illi ma jkunx ghad fadal assi appartenenti lill-eredità relattiva l-attrici f'dik il-kawza (Daniela Falzon) tkun tista' tesegwixxi direttament kontra l-esponenti ad eskluzjoni ta' kull eredi iehor.

Sabiex din il-Qorti tkun mgharrfa b'kollox u cioè b'dak kollu li ghadda bejn il-partijiet qabel ma giet istitwita din il-kawza, ghandu jinghad illi l-esponenti kienu, fil-principju u bla pregudizzju, qablu illi jippartecipaw fil-konvenju li gie ffirmat, kompletament *ad insaputa* tal-esponenti, mill-partijiet l-ohra involuti. Trattattivi ghal firma tal-konvenju inzammu f'Jannar 2017 u bidu ta' Frar, apparte fil-gimghat precedenti, u l-korp tal-konvenju ma kienx ghadu maqbul definittivament mill-esponenti. Giet suggerita, anzi dettata, wkoll gurnata meta kellu jigi finalizzat kollox, u allura wkoll possibilment firmat il-konvenju - u dan kien issuccieda fit-30/01/17 ghal ghada fil-07.00p.m. - u stante li l-avukat tal-esponenti ma setax jattendi biex jassisti lill-patrocinati tieghu, minhabba impenji ohra kif ukoll ghax ma kienx ghadu irceva istruzzjonijiet finali f'dan ir-rigward mill-patrocinati tieghu, huwa informa lin-nutar u lil kull min kien interessat b'dan u allura kien gie suggerit, telefonikament man-nutar, illi l-appuntament jigi kancellat u pospost ghal gurnata ohra. In-nutar ma sab ebda oggezzjoni u infatti informa lill-avukat sottoskritt li allura dak in-nhar filghaxija ma kellhomx ghal fejn jiltaqghu. Dan kien l-ahhar diskors bejn in-nutar u l-avukat sottofirmat – dan kien il-ftehim ta' bejniethom.

Nonostante dan, izda *ad insaputa* tal-esponenti u tal-avukat sottofirmat, huwa evidenti illi il-laqgha bejn il-partijiet l-ohra interessati inzammet xorta wahda - ghajr, ovvjament, ghall-avukat sottofirmat (u jew il-patrocinati tieghu li jghixu barra minn Malta) u l-ghada tal-firma, din id-darba bhala fatt kompjut, il-patrocinati esponenti gew mgharrfa, tramite *e-mail* tal-07/02/17, minn wiehed mill-atturi (Ray) li kien inzamm inkontru u li il-partijiet presenti ghal dak l-inkontru, wara li ukoll regghu emendaw l-abbozz tal-konvenju, iffirmaw konvenju.

Fid-09/02/2017 l-avukat sottofirmat ipprotesta ruhu man-nutar li irrediga il-konvenju li, kuntrarjament ghall-ahhar diskors mieghu, il-laqgha inzammet xorta wahda u *per di più* gie iffirmat il-konvenju minn dawk prezenti. Ipprotesta mieghu li kien sar kollox minn wara daru u minn wara dar l-esponenti.

Fl-istess gurnata, l-istess nutar stieden lill-esponenti, tramite l-avukat taghhom, biex jiffirmaw l-istess konvenju. Fuq insistenza tal-istess avukat sottofirmat in-nutar baghat kopja tal-konvenju lill-avukat sottofirmat, li kien ghadu lanqas biss ma qara l-ahhar stesura tieghu, kif emendat. Minn hemm sar skambju ta' korrispondenza bejn l-avukati tal-partijiet ghall-possibbli ftehim li ma wasslu ghal ebda esitu favorevoli. Madanakollu avolja l-intiza kienet li l-esponenti, wara li jaraw il-konvenju, jekk jaqblu mal-kondizzjonijiet, imorru jiffirmaw l-istess konvenju - dejjem wara li jsir qbil dwar il-kondizzjonijiet kollha - in-nutar qabad u irregistra l-istess konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Dan sar ukoll *ad insaputa* tal-esponenti u tal-avukat taghhom.

Fl-istess trattattivi sar ukoll diskors x'ghandu jsir mir-rikavat li kien sejjer jigi mill-bejgh li kien jispetta lill-partijiet Veronica Falzon, Ignazia Augugliaro u l-esponenti – dwar is-sehem li kien jispetta lit-tlett atturi l-ohra kien hemm qbil unanimu li flushom johduhom - stante li l-esponenti ma kienux konsenzjanti (u ghadhom sal-lum tal-istess opinjoni) li r-rikavat jinqasam kollu u jigi distribwit bejn l-erba' minn-nies koncernati. Biex forsi jinstab zblokk ghall-impasse li kien intlahaq, stante li ma kienx hemm qbil x'ghandu jsir mir-rikavat li jispetta lill-esponenti u lill-atturi Veronica Falzon u Ignazia Augugliaro, sar suggeriment mill-esponenti li jinfetah *escrow account,* li fih gie suggerit li jigu depozitati 20% mill-istess rikavat. Dan is-suggeriment ma sarx b'kapricc u f'dan ir-rigward l-esponenti jergghu jaghmlu riferenza ghall-fatt li Daniela Falzon istitwiet kawza (121/10/AF) kontra Veronica Falzon, Ignazia Augugliaro u l-esponenti ghall-likwidazzjoni u hlas tal-legittima lilha spettanti mill-wirt ta' missierha, l-awtur tal-partijiet. In vista li l-hlas tal-legittima minnha pretiz huwa kreditu li ghandu jithallas mill-eredi u tali kreditu jista' jigi esegwit solidalment kontra l-istess eredi, l-esponenti talbu illi mis-sehem li jispetta lill-erba' eredi ko-proprietarji tigi prelevata is-somma ta' ghoxrin fil-mija (20%) u l-istess somma tigi depozitata f'*escrow account* sabiex taghmel tajjeb ghall-ammont li eventwalment jirrizulta li huwa dovut lill-legittimarja Daniela Falzon. Dan is-suggeriment ma giex accettat minn Veronica Falzon u Ignazia Augugliaro u ghalhekk l-esponenti ma setghux jaccettaw li jigu pregudikati b'dak il-mod. Kull

eredi huwa espost ghall-hlas tas-somma intiera, tkun xi tkun, lill-attrici Daniela Falzon bhala sehemha rapprezentanti l-legittima, jew porzjoni riservata.

Ghaldaqstant huwa evidenti li r-rifjut li jiffirmaw il-konvenju u eventwalment il-kuntratt ta' vendità tal-arja in kwistjoni ma sarx kapriccozament izda ghal raguni valida fil-ligi u kwindi it-talbiet tar-rikorrenti, jekk jintlaqghu ser jippregudikaw serjament lill-esponenti u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi

Salv kontestazzjoni ulterjuri.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija procedura a tenur tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-ħsieb wara din l-azzjoni huwa li l-Qorti tingħata s-setgħa tawtorizza l-bejgħ ta' proprjetà indiviża meta l-maġġoranza tal-komproprjetarji jkunu jridu jbiegħu u l-bqija ma jkunx iridu jbiegħu kapriċċożament. Il-mertu tal-kawża tal-lum hija l-arja ossia bejt ta' madwar 145 metru kwadru sovrastanti l-appartment bin-numru 10, formanti parti mill-blokk ossia korp ta' bini bin-numru 39/40, Tigné Sea Front, Sliema.

L-ewwel sub inċiż ta' dan l-artikolu jaqra testwalment illi:

> *"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."

Dwar il-mod kif għandha ssir it-talba lill-Qorti, it-tieni sub-inċiż jiddisponi li:

"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."

In linea preliminari, il-konvenuti jeċċepixxu li l-Avukat Dottor Leonard Caruana jrid iġib prova tal-mandat speċjali tiegħu sabiex jagħmel din il-kawża f'isem l-atturi sidien li jridu jbiegħu. Din l-eċċezzjoni hija llum sorvolata in vista tad-dokumenti esibiti mill-atturi u fil-fatt, l-abbli difensur tal-konvenuti rrinunzja għal din l-eċċezzjoni fl-udjenza tal-14 ta' Diċembru 2017. Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll b'mod preliminari li l-ġudizzju mhuwiex integru stante li l-kompratriċi fil-konvenju li ffirmaw l-atturi, u ċioè s-soċjetà Carmelo Stivala Group Limited, mhijiex parti f'dawn il-proċeduri. Madanakollu, permezz ta' provvediment tal-10 ta' Jannar 2018, din il-Qorti ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti għas-sejħa fil-kawża tas-soċjetà Carmelo Stivala Group Limited.

Mill-atti jirriżulta li l-atturi ffirmaw konvenju għall-bejgħ tal-arja ossia bejt in kwistjoni għall-prezz ta' €1,450,000 kif ukoll ieħor għall-appartament li mhuwiex il-mertu tal-kawża tal-lum. Il-konvenju dwar l-arja *de quo* ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi min-Nutar Robert John Muscat. Il-konvenuti jaqblu in prinċipju li jsir il-bejgħ għall-prezz miftiehem imma rrifjutaw illi jiffirmaw il-konvenju għaliex skont huma sar kollox minn wara daharhom kif ukoll minħabba problemi familjari li jeżistu bejniethom u Veronica Falzon u Ignazia Augugliaro li oriġinarjament kienu atturi f'din il-kawża. Permezz ta' kuntratt

tal-24 ta' Settembru 2019 l-imsemmija atturi biegħu sehemhom mill-arja in kwistjoni lis-soċjetà Turning Point Investments Limited li għalhekk issuċċediet fid-drittijiet tagħhom f'din il-kawża.

Il-konvenuti jeċċepixxu li din il-kawża hija intempestiva għaliex numru ta' kundizzjonijiet fil-konvenju m'avverawx ruħhom. Skont huma, peress illi l-partijiet kienu għadhom fuq konvenju li kien soġġett għal numru ta' kundizzjonijiet, kien hemm biss il-possibiltà ta' bejgħ meta saret din il-kawża.

Il-konvenju *de quo* skada fil-mori ta' dawn il-proċeduri u allura l-eċċezzjoni tal-konvenuti titlef ir-rilevanza tagħha. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, huma mbagħad jargumentaw illi din l-azzjoni ma tistax tirnexxi ladarba l-konvenju skada u s-soċjetà kompratriċi fuq il-konvenju m'għadhiex obbligata li tersaq għall-att finali ta' bejgħ.

Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-eċċezzjoni tal-konvenuti li permezz tagħha qed jgħidu li l-azzjoni kienet waħda intempestiva mhijiex legalment korretta. Huwa magħruf illi ż-żmien illi l-partijiet ikunu fuq konvenju huwa proprju żmien ta' verifika bi preparazzjoni għall-atti finali. Fuq kollox, u dan qiegħed jingħad anke in vista tal-argument tal-konvenuti li din il-kawża hija destinata li tfalli għaliex il-konvenju skada, fil-proċeduri bħal tal-lum, mhuwiex meħtieġ illi l-atturi jkunu fuq konvenju għall-bejgħ tal-proprjetà. Il-liġi trid biss li jekk il-Qorti '*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.*' Mhuwiex essenzjali li jkun hemm konvenju li jorbot lis-sidien li jridu biegħu max-xerrej prospettiv. Naturalment, il-Qorti trid tkun taf taħt liema kundizzjonijiet ser isir il-bejgħ sabiex taċċerta ruħha li ħadd mill-konvenuti m'hu ser ikun preġudikat. Fil-każ tal-lum, għalkemm il-konvenju skada, xejn ma jżomm lill-partijiet fuq dik l-iskrittura li jersqu għall-att finali ta' bejgħ skont it-termini u kondizzjonijiet hemm maqbula. Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk tiġi miċħuda.

L-aħħar eċċezzjoni tal-konvenuti u tista' tgħid il-maġġor parti tal-provi li għamlu f'din il-kawża huma diretti lejn l-atturi Ignazia Augugliaro u bintha Veronica Falzon personalment. Madanakollu, jirriżulta li wara li għalaq l-istadju tal-provi, dawn l-atturi, *ad insaputa* tal-kontendenti l-oħra, biegħu sehemhom mill-arja *ossia* bejt mertu tal-kawża u allura llum ftit li xejn jiswa li din il-Qorti tidħol fil-mertu tal-kwistjoni bejn dawn il-partijiet li prinċipalment tikkonċerna nuqqas ta' qbil dwar jekk is-sehem mir-rikavat tal-bejgħ li jmiss lil dawk l-atturi għandux jiġi depożitat f'kont bankarju sakemm tinqata' kawża oħra li m'għandha x'taqsam xejn mal-proċeduri tal-lum. Tajjeb jew ħażin, issa Ignazia Augugliaro u Veronica Falzon sehemhom biegħuh u allura ħarġu mix-xena.

Mill-bqija, jidher li l-konvenuti ma kienux kuntenti għaliex jgħidu li l-konvenju ġie ffirmat mill-atturi minn wara daharhom mingħajr ma ġew inkorporati l-emendi li xtaqu. Fil-fatt, il-konvenju ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi mingħajr il-firem tal-konvenuti. Madanakollu, huma ma ressqu l-ebda prova dwar xi kundizzjoni fil-konvenju li ser toħloq lilhom xi preġudizzju.

In linea ta' dritt dwar il-mertu, il-prinċipji li jirregolaw din ix-xorta ta' azzjoni huma ormai stabbiliti mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna. Fid-deċiżjoni li tat fil-31 ta' Mejju 2017, fil-kawża fl-ismijiet Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

> "*Il-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà li l-ligi ma tiffavorihx. Iz-zmien ta' ghaxar snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inholoq l-istat ta' komunjoni.*
>
> *L-Art. 495A(5) jaghti fakoltà lill-komproprjetarji 'dissidenti' li jopponu l-bejgh billi "jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu ibatu minhabba l-bejgh."*
>
> *Meta l-bejgh isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux –*

ghandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jghin biex ma jmorrux minn taht dawk li ma jridux ibieghu ghax ghallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb ghas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibieghu.

Jigi osservat fl-ewwel lok, li skont l-artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-legislatur espressament ipprovda ghall-hatra ta' kuratur u biex jirraprezentaw lill-komproprjetarji li mhumiex maghrufa …

… l-kompitu tal-Qorti fi procedura istitwita taht l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament pregudikati."

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta' Ġunju 2011, fil-kawża David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe ntqal li:

"L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjetà 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."

L-azzjoni skont l-artikolu 495A tal-Kap. 16 hija allura intiża sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġjuż għall-komproprjetarji kollha u sabiex il-prezz li jkun miftiehem mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma indiviżi ma jkunx ta' preġudizzju gravi għal dawk il-komproprjetarji li ma jridux ibiegħu.

Il-kriterju tal-'preġudizzju gravi' huwa rilevanti kemm għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux iridu jbiegħu s-sehem indiviż tagħhom kif ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux magħrufa.

Fil-kawża Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti, tas-27 ta' Jannar 2017, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

> *"Meta l-ligi … ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-proprjetà in kwistjoni jkun - biex wiehed juza terminu bl-ingliz - "manifestly unfair" ghad-dissident."*

Aktar 'il quddiem fl-istess deċiżjoni l-Qorti tal-Appell kompliet tosserva li:

> *"… sabiex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jigi assigurat bi precizjoni il-valur tal-proprjetà fis-suq – xi haga finalment soggettiva sia pure bil-beneficcju tal-perizja teknika – izda li tassikura bejgh bi prezz gust (li jkun assikurat ghaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda propjetarju."*

Il-Qorti qieset il-provi prodotti fid-dawl tal-fuq elenkati prinċipji u ssib li l-atturi jissodisfaw il-kundizzjonijiet kollha li timponi l-liġi. Il-prezz huwa wieħed vantaġġjuż tant illi l-konvenuti ddikjaraw li jaqblu li jsir il-bejgħ b'dan il-prezz.

Il-Qorti qieset il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju. Tirrileva li l-konvenju ma fih l-ebda kundizzjoni li mhix solitament inkluża fi skritturi ta' din ix-xorta. Il-kundizzjonjiet ma jikkostitwixxu l-ebda piż jew konsegwenza li b'xi mod jistgħu jġibu magħhom xi preġudizzju ta' xi natura għall-konvenuti.

L-atturi ġabu prova sodisfaċjenti dwar il-provenjenza tal-proprjetà, għalkemm dan ma kienx strettament neċessarju sabiex tirnexxi din il-kawża għaliex kif sewwa qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ riċenti fl-ismijiet Joseph Giuliano et vs L-Avukat Dottor Victor Bugeja et noe, tat-30 ta' Ġunju 2020:

"Ghal din il-Qorti l-fatt li ma kienitx prezentata l-provenjenza mhuwiex ostakolu jew pregudizzjali sabiex tqis it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. Tghid dan fl-ewwel lok ghaliex il-ligi ma titlobx il-prova tal-provenjenza ad validitatem u fit-tieni lok ghaliex l-azzjoni skont l-Art 495A tal-Kap 16 hija ntiza sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgh ikun vantaggjuz ghar-rikorrenti kollha, kemm dawk li jkunu jridu jbieghu, kif ukoll ghal dawk li ma jkunux iridu (fil-kaz li jkun hemm opposizzjoni minn dawn tal-ahhar) jew ghal dawk il-komproprjetarji li ma jkunux maghrufa (kif inhu l-kaz tal-lum). Mela hija procedura inter partes u cioè bejn il-komproprjetarji."

Finalment, l-atturi preżentaw prospett tas-sehem ta' kull wieħed u waħda minnhom fil-proprjetà kif ukoll dikjarazzjoni ffirmata minnhom kollha li huma qegħdin jaqblu mal-bejgħ kif irid l-artikolu 495A(2). Għalkemm dawn id-dokumenti ma ġewx aġġornati sabiex jirriflettu l-iżviluppi li seħħew fil-mori tal-kawża, il-Qorti hija tal-fehma li dan mhuwiex nuqqas fatali la darba mill-att ta' bejgħ jirriżulta li s-soċjetà Turning Point Investments Limited, li fuq kollox daħlet fiż-żarbun tal-atturi Ignazia Augugliaro u Veronica Falzon, kienet taf b'din il-kawża meta akkwistat is-sehem tagħha.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba;

2. Għall-finijiet tat-tielet talba, f'każ illi s-soċjetà Carmelo Stivala Group Limited għad għandha interess tersaq għall-att finali ta' bejgħ, dan il-kuntratt għandu jiġu ppubblikat fi żmien tlett (3) xhur mil-lum;

3. Għall-finijiet tar-raba' talba, tinnomina lin-Nutar Dottor Robert John Muscat sabiex jippubblika l-att relattiv;

4. Għall-finijiet tal-ħames talba, taħtar lill-Avukat Dottor Josette Grech biex tidher fuq l-att għall-eventwali kontumaċi.

L-ispejjeż tal-kawża, inkluż tal-kuratur deputat maħtur illum għall-kontumaċi, jitħallsu mill-partijiet kulħadd skont sehemu fil-proprjetà *de quo*.

IMHALLEF

DEP/REG