QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Nru.: 583/2019 MH

Illum, 29 ta' Jannar, 2021

Catherine Cini [Karta ta' l-identita' nru. 235955 (M),Maria Concetta sive Cettina Vella [Karta ta' l-identita' nru. 457453(M)],Lucrezia sive Grace Xuereb [Karta ta' l-identita' nru. 257957 (M)]
Angele Galea [Karta ta' l-Identita' nru. 361364 (M)],Maria Elena sive Marlene Scicluna [Karta ta' l-Identita' nru. 459768 (M)], Jessica Vella [Karta ta' l-Identita' nru. 564591 (M)],Janice Vella [Karta ta' l-Identita' nru. 310296 (M)],Anthony Vella [Karta ta' l-Identita' nru 653853 (M)],Joseph Vella [Karta ta' l-Identita' nru 179355 (M)],Concetta sive Connie Frendo [Karta ta l-Identita' nru 145859 (M)]
Joseph Vella [Karta ta' l-Identita' 788054 (M)],Maria Concetta sive Connie Spiteri [Karta ta' l-Identita' nru 373953 (M)],Maria Concetta Zarb [Karta ta' l-Identita' nru 1037047 (M)],Helen Sammut [Karta ta' l-Identita' nru 914251 (M)],Helen Sammut [Karta ta' l-Identita' nru 914251 (M)] bhala mandatarja tal-assenti Giuseppe Micallef (Detentur tal-Passaport Malti numru: 1003093],Lucia Sammut [Karta ta' l-Identita' nru 635455(M)], Maria Calleja [Karta ta' l-Identita' nru 776059 (M)],Tessie Ciantar [Karta ta' l-Identita' nru 211961 (M)],Simon Micallef [Karta ta' l-Identita' nru

42973 (M)],Simon Micallef [Karta ta’ l-Identita’ nru 42973 (M)] bhala mandatarju tal-assenti Rita Falzon [Detentrici tal-Passaport Awstraljan nru N7226588],Natalie Mifsud [Karta ta’ l-Identita’ nru 265768(M)],Michelina Victoria sive Vicky Spiteri [Karta ta’ l-Identita’ nru 651959 (M)],Martin Camilleri [Karta ta’ l-Identita’ nru 17175 (M)],Marthese Mifsud [Karta ta’ l-Identita’ nru 523371 (M)],Helen Sammut [Karta ta’ l-Identita’ nru 914251 (M)] bhala mandatarja tal-assenti Maria Micallef (Detentur tal-Passaport Malti numru: 1254648],Helen Sammut [Karta ta’ l-Identita’ nru 914251 (M)] bhala mandatarja tal-assenti Catherine Micallef (Detentur tal-Passaport Malti numru: 881377],Helen Sammut [Karta ta’ l-Identita’ nru 914251 (M)] bhala mandatarja tal-assenti Franco Micallef (Numru tal-licenzja tas-sewqan Awstraljana: 048232908],Helen Sammut [Karta ta’ l-Identita’ nru 914251 (M)] bhala mandatarja tal-assenti David Micallef (Detentur tal-Passaport Awstraljan numru:N 1480900],Helen Micallef [Karta ta’ l-Identita’ nru 302642 (M)], Helen Micallef [Karta ta’ l-Identita’ nru 302642 (M)] bhala mandatarju tal-assenti Joseph Grech [Detentur tal-Passaport Awstraljan: K1561906],Concetta sive Connie Grixti [Karta ta’ l-Identita’ nru 825546 (M)],John Grech [Karta ta’ l-Identita’ nru 612853 (M)],John Grech [Karta ta’ l-Identita’ nru 612853 (M)] bhala mandatarju tal-assenti Adam Constance Grech [Numru tal-Licenzja tas-Sewqan Awstraljana: 050553778],John Grech [Karta ta’ l-Identita’ nru 612853 (M)] bhala mandatarju tal-assenti Dean Francis Grech [Numru tal-Licenzja tas-Sewqan Awstraljana: 044457431],John Grech [Karta ta’ l-Identita’ nru 612853 (M)] bhala mandatarju tal-assenti Troy Edward Grech [Numru tal-Licenzja tas-Sewqan Awstraljana: 056269592],John Grech [Karta ta’ l-Identita’ nru 612853 (M)] bhala mandatarju tal-assenti Nathalie Kim Agnes Taylor [Numru tal-Licenzja tas-Sewqan Awstraljana: 058829538], Mary Sammut [Karta ta’ l-Identita’ nru 579233 (M)],Maria Gemma Sammut [Karta ta’ l-Identita’ nru 854137 (M)],Helen Gatt [Karta ta’ l-Identita’ nru

1014445 (M)],Maria Madalena Galea [Karta ta' l-Identita' nru 79052 (M)],Giuseppa sive Josephine Galea [Karta ta' l-Identita' nru 175642 (M)] Helen Mamo [Karta ta' l-Identita' nru 296338 (M)],Giuseppa sive Josephine Galea [Karta ta' l-Identita' nru 175642 (M)] bhala mandatarja specjali tal-assenti Carmen Aquilina [Passaport Awstraljan nru: N9573229],Giuseppa sive Josephine Galea [Karta ta' l-Identita' nru 175642 (M)] bhala mandatarja specjali tal-assenti Joseph Vincent Ebejer [Passaport Awstraljan nru: N3382209],Giuseppa sive Josephine Galea [Karta ta' l-Identita' nru 175642 (M)] bhala mandatarja specjali tal-assenti Giorgina Scicluna [Passaport Awstraljan nru: N4759865],Raymond Sammut [Karta ta' l-Identita' nru 576458 (M)],Antionette Magro [Karta ta' l-Identita' nru 637359 (M)],George Sammut [Karta ta' l-Identita' nru 492527 (M)],Monica Camilleri [Karta ta' l-Identita' nru 366762 (M)], Salvatore sive Saviour Sammut [Karta ta' l-Identita' nru 246364 (M)],Maria Dolores Cilia [Karta ta' l-Identita' nru 52354 (M)],Alfred Demicoli [Karta ta' l-Identita' nru 818148 (M)],John Demicoli [Karta ta' l-Identita' nru 51298 (M)],Vincenza Tanti [Karta ta' l-Identita' nru 64538 (M)],Victor Herbert Sammut [Karta ta' l-Identita' nru 747446 (M)] bhala mandatarju tal-assenti John Vincent Sammut [Numru tal-Pensjoni Awstraljana: 208-510-67V]

Victor Herbert Sammut [Karta ta' l-Identita' nru 747446 (M)] bhala mandatarju tal-assenti Michael Giuliano sive Lino Sammut [Karta ta' l-Identita' Awstraljana numru: 128-720-473], Victor Herbert Sammut [Karta ta' l-Identita' nru 747446 (M)] bhala mandatarju tal-assenti Anthony Winston Sammut [Numru tal-Pensjoni Awstraljana: 206-469-208B]

Victor Herbert Sammut [Karta ta' l-Identita' nru 747446 (M)] bhala mandatarju tal-assenti Josephine sive Joyce Behnke [Karta' tal-Identita' Awstraljana: 200-703-834B],Victor Herbert Sammut [Karta ta' l-Identita' nru 747446 (M)] bhala mandatarju tal-assenti Antida Henderson [Numru tal-Passaport Awstraljan: N53641]

Victor Herbert Sammut [Karta ta' l-Identita' nru 747446 (M)] bhala mandatarju tal-assenti Rita Emanuela Mance [Numru tal-Karta' tal-Identita' Awstraljana numru: 158-194-111],Victor Herbert Sammut [Karta ta' l-Identita' nru 747446 (M)] bhala mandatarju tal-assenti Anna McPherson [Karta tal-Identita' Awstraljana numru: 401-080-046H],Victor Herbert Sammut [Karta ta' l-Identita' nru 747446 (M)] bhala mandatarju tal-assenti Helen sive Eileen Douglas Chatto [Numru tal-Passaport Awstraljan: N4958862],Saviour Demicoli [Karta ta' l-Identita' nru 185141 (M)],John Demicoli [Karta tal-identita' numru: 845836 (M)],Rose Camilleri [Karta ta' l-Identita' nru 688035 (M)],Anthony Demicoli [Karta ta' l-Identita' nru 885439 (M)],Joseph Demicoli [Karta ta' l-Identita' nru 16144 (M)],Michael Demicoli [Karta ta' l-Identita' nru 225847 (M)],Emanuel Demicoli [Karta ta' l-Identita' nru 241650 (M)],Helen Apap [Karta ta' l-Identita' nru 195252 (M)] Gerald Demicoli [Karta ta' l-Identita' nru 7355 (M)] Raymond Demicoli [Karta ta' l-Identita' nru 450256 (M)] Oliver Mallia [Karta ta' l-Identita' nru 66373 (M)] Janet Calleja [Karta ta' l-Identita' nru 77070 (M)] Victor Herbert Sammut [Karta ta' l-Identita' nru 747446 (M)] Michelina sive Michelle Debattista [Karta ta' l-Identita' nru 277360 (M)] Josef Sant [Karta ta' l-Identita' nru 134789 (M)] Alan Mario Sant [Karta ta' l-Identita' nru 433180 (M)]Paulette Sant [Karta ta' l-Identita' nru 237478 (M)]Antoniella Busuttil Naudi [Karta ta' l-Identita' nru 176876 (M)],VictorAgius [Karta ta' l-Identita' nru 496346 (M)],Michael Agius [Karta ta' l-Identita' nru 734748 (M)],Anthony sive Twanny Agius [Karta ta' l-Identita' nru 845344 (M)],Rose Galea [Karta ta' l-Identita' nru 989350 (M)],Maria Dolores Agius [Karta ta' l-Identita' nru 679541 (M)],Derek Meilak [Karta ta' l-Identita' nru 445298M),Mark de Gabriele [Karta ta' l-Identita' nru 229887M),Jake Abdilla Gough [Karta' ta' l-Identita' nru 295689M),

Christian Gafa' [Karta' tal-identita' nru 286485M),Luke Portelli [Karta ta' l-Identita' nru 458585M),Clint Calleja [Karta ta' l-Identita nru (45782M)

vs.

Dr Fransina Abela u l-Prokuratur Legali Melissa Anastasi b'digriet tat-8 ta' Lulju 2019 gew mahtura bhala Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw il-ko-proprjetarji mhux maghrufa tad-dar bin-numru tlieta u hamsin (53), fi Triq il-Kbira (Has-Sajjied), Birkirkara

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors tar-rikorrenti tat-13 ta' Gunju 2019** li permezz tiegħu esponew:

Jesponu bir-rispett u Victor-Herbert Sammut [Karta ta l-Identita' nru 747446 (M)] jiddikjara u jikkonferma bil-gurament tieghu, li s-segwenti l-fatti jafhom personalment:

1. *Illi dan ir-rikors guramentat qed isir ai termini tal-Artkolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jitratta l-bejgh ta' propjeta komuni fejn wiehed jew uhud mill-propjetarji ma jkunx ikkonsenta l-bejgh;*

2. *Illi l-propjeta' in kwistjoni tikkonsisti f'dar bin-numru tlieta u hamsin (53), fi Triq il-Kbira (Has-Sajjied), Birkirkara;*

3. *Illi din l-propjeta' ilha tinzamm in komuni ghal snin twal u certament ghal aktar minn tlett snin;*

4. *Illi r-rikorrenti bejniethom ghandhom is-sehem ta'* ***sitta minn sebgha (6/7) parti indiviza minn din il-propjeta'*** *u jixtiequ jghaddu ghal bejgh taghha skond konvenju hawn anness ghal prezz fl-intier tal-propjeta' ta'* ***mitt elf ewro (€100,000)****;*

5. *Illi* ***sehem minn sebgha (1/7) parti indiviza minn din il-propjeta'*** *tippartjeni lill-ko-proprjetarji mhux maghrufa;*

6. *Illi l-intimati mhux se jkunu pregudikati finanzjarjament minn dan il-bejgh stante li l-prezz hu wiehed gust;*

7. *Illi l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli l-Qorti sabiex tordna li l-ispejjez ta' din il-procedura ghandhom jithallsu mill-intimati;*

Gh*aldaqstant in vista tal-premess, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:*

1. ***Tawtorizza*** *l-bejgh tad-dar bin-numru tlieta u hamsin (53), fi Triq il-Kbira (Has-Sajjied), Birkirkara skond dak indikat fil-konvenju tat- 22 u ghoxrin ta' Marzu 2018 (anness u mmarkat DOK A) ;*

2. ***Tistabbilixxi** l-hin, jum u lok, fejn u meta ghandha ssir il-pubblikazzjoni tat-trasferiment relattiv filwaqt li tahtar lin-Nutar Pubbliku Dr Sara Ellul sabiex jippubblika l-istess, kif ukoll kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw il-ko-propjetarji mux maghrufa ghall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att;*

3. ***Tinnomina** kuraturi deputati, sabiex jirrapprezentaw lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher ghall-att finali.*

***Bl-ispejjez,** kontra l-intimati kif debitament rapprezentanti li minn issa huma ngunti in subizzjoni.*

Rat **ir-risposta tal-kuraturi deputati l-Avukat Fransina Abela u l-Prokuratur Legali Melissa Anastasi tat-13 ta' Settembru 2019**[1] li permezz tagħha esponew:

Jesponu bir-rispett:

Illi li permezz ta' digriet datat 8 ta' Lulju, 2019 l-esponenti gew mahtura kuraturi deputati sabiex jirrapresentaw il-ko-proprjetarji mhux maghrufa tad-dar bin-numru tlieta u hamsin (53) fi Triq il-Kbira (Has-Sajjied) Birkirkara;

Illi l-atturi ghandhom jaghtu prova shiha u sodisfacjenti tat-titolu li qeghdi jghidu illi huwa taghhom;

[1] Fol 89

Illi l-atturi ghandhom jannettu dikjarazzjonijiet u dokumenti relattivi kif inhuma mitluba fl-Artikolu 495A;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri bl-ispejjez kontra r-rikorrenti

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Rat il-provi mressqa.

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 komproprjetarji fil-minoranza ta' ishma ma jkunux magħrufa/ma jkunux jistgħu jinstabu jew ma jridux jersqu għat-trasferiment tagħha. Il-kompitu tal-Qorti f'tali proċedura 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 mhux magħrufa/ma jkunux jistgħu jinstabu, kif ukoll għal dawk dissident/i li ma jkunux qed jikkondividu l-bejgħ *de quo*.

Ir-rikorrenti odjerni, bħala maġġoranza ta' komproprjetarji fi kwota ta' 6/7 sehem indiviż mill-fond numru tlieta u hamsin (53) fi Triq il-Kbira (Has-Sajjied) Birkirkara qegħdin jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex jipproċedu bil-bejgħ ta' tali fond u a tenur tal-Artikolu 495A tal- Kap. 16 tal- Liġijiet ta' Malta. Dan peress li l-intimati, sidien ta' minoranza tal-ishma fi kwota totali ta' 1/7 fuq l-istess fond huma assenti u minħabba f'hekk hemm ostaklu legali għall-bejgħ ta' din il-proprjeta'.

1. LIĠI

L-artikolu 495A 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. Permezz ta' konvenju datat 22 ta' Marzu 2018[2] ir-rikorrenti ntrabtu li jbiegħu dan il-fond lil Mark De Gabriele, Derek Meilak, Jake Abdilla Gough, Christian Gafa, Luke Portelli u Clint Calleja versu l-prezz ta' mitt elf Ewro (€100,000.00) taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra.

ii. Ġew esibiti:

[2] Fol 16 et seq

a. Affidavit tan-Nutar Dottor Sara Ellul[3]

b. Rapport tal-Perit Tekniku imqabbad mill-Qorti il-Perit Mario Cassar[4] ukoll aktar tard fuq talba ta' din il-Qorti ix-xhieda ta' l-istess Perit li ta spjegazzjoni kif wasal ghal prezz ta' mitt elf ewro. Esebixxa wkoll ritratti mmarkati bhala Dok MC u Dok MC1.[5]

3. ĠURISPRUDENZA

Fil-każ **Carmelo sive Nenu Pantalleresco et vs Dr Anthony Cutajar et noe deċiż fis-16 ta' Lulju 2015**[6] 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-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.

(........)

[3] Fol 93
[4] Fol 148
[5] Fol 155-169
[6] Rik Gur 1084/14

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' Ġunju 2017**[7] **-**

"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.

[7] Rik 899/16

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 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' għadda għand 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 nġiebet prova sodisfaċenti sal-grad rikjest mill-liġi li uħud mill-komproprjetarji huma assenti minn Malta u kuntatt magħhom jew informazzjoni dwarhom ma kienx possibbli. Għalhekk ġew intavolati dawn il-proċeduri;

5. Il-Qorti tqis sodisfatti l-kriterji ndikati fl-artikolu 495A (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. Mill-provi mressqa fil-kawża ntwera s-sehem tal-vendituri, inkluż tal-komproprjetarji assenti. Iċ-ċirkustanzi relattivi huma wkoll indikati fir-rikors kif spjegat. Il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ tal-fond ġew stipulati fil-konvenju tat-22 ta' Marzu 2018;

6. Il-kriterji ndikati fl-artikolu 495A (3) tal-Att ukoll huma sodisfatti. Ir-rikors tar-rikorrenti ġie notifikat lill-kuraturi maħtura appożitament biex jirrappreżentaw lil dawk il-komproprjetarji assenti minn dawn il-gżejjer;

7. Kif indikat fis-sinteżi tal-provi, ir-rekwiżit tal-artikolu 495A (4) tal-Att ukoll ġie sodisfatt in kwantu saret id-dikjarazzjoni bil-ġurament mir-rikorrent li l-intimati ma jistgħux jinstabu għar-raġunijiet imsemmija fix-xhieda;

8. Ma tressqet ebda oppożizzjoni formali minn xi kompropretarju għall-bejgħ in kwistjoni ai fini tal-artikolu 495A (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. Il-Qorti tinnota li l-valuri mogħtija miż-żewġ periti li ġie esibit ir-rapport tagħhom in atti huma fl-istess ilma tal-valur li l-partijiet qablu fuqu fil-konvenju tat-22 ta' Marzu 2018; Il-Qorti tghid ukoll li hi qeghda tistrieh hafna fuq dak li kkonkluda il-Perit Mario Cassar.

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

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 tas-sehem indiviż ta' ko-propjetarji mhux maghrufa rigwardanti l-1/7 sehem indiviż mill-fond tlieta u hamsin (53) fi Triq il-Kbira (Has-Sajjied) Birkirkara liberu u frank, bil-pussess battal skont konvenji tat-22 ta' Marzu 2018 redatti minn Nutar Dottor Matthew Nicholas Borg;

2. Tilqa' it-tieni talba u tistabilixxi illi l-publikazzjoni ssir fil-jum tal- 1 ta' Marzu, 2021 fil-11.00am, fl-edifizju tal-Qorti, il-Belt Valletta għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni;

3. Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lill-Avukat Dr Fransina Abela u l-PL Melissa Anastasi bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-intimati fuq l-att ta' trasferiment relattiv skont il-konvenji tat-22 ta' Marzu 2018 redatti minn Nutar Dottor Sara Ellul u biex jiffirmaw għan-nom tal-istess intimati kull dokument relevanti u aċċessorju għat-trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni;

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

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.

Imħallef

Victor Deguara

Dep. Reġ.