QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 257/2019 MH

Illum, 7 ta' Lulju, 2021

(1) Professur Carmel Vassallo (K.I. nru 32849M); (2) John Vassallo (K.I. Nru 380350M); (3) Mark Vassallo (K.I. Nru 648560M); (4) Joseph Borg (K.I. Nru 814844M) f'ismu proprju u f'isem Steven James Borg (Passaport Ingliż Nru 521395350) u Lisa Jane Josette Childs (Passaport Ingliż Nru 509726237); (5) Doctor Stephen West (K.I. Nru 21757M); (6) Madeleine West (K.I.Nru 748756M); (7) Malcolm West (K.I. Nru 527482M); (8) Sean Patrick West (K.I. Nru 555985M) u (9) Magdalen Ruth West (K.I. Nru 435992M)

vs

L-Avukat Dr Joseph Brincat u l-PL Nadine Farrugia maħtura Kuraturi deputati sabiex jidhru u jiddefendu l-interessi tal-assenti Rose, armla ta' George Borg, residenti fl-Awstralja

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti tal-11 ta' Marzu 2019** permezz ta' liema ppremettew:

Jesponu bir-rispett, jiddikjaraw u jikkonfermaw ***ILLI****:*

1. *Ir-rikorrenti flimkien mal-intimata, huma komproprjetarji f'ishma indiviżi differenti tad-dar bin-numru uffiċjali wieħed u sebgħin (71), qabel wieħed u sittin (61), ġewwa Triq Santu Rokku, Birkirkara, liema dar tinkorpora fiha l-bejt kif ukoll l-arja tal-istess;*

2. *Dan il-fond jappartjeni kwantu għal:*

   i. *Sehem indiviż ta' wieħed minn ħamsa (1/5) proprjetà tal-Professur Carmel Vassallo;*

   ii. *Sehem indiviż ta' wieħed minn ħamsa (1/5) appartjanenti lil John Vassallo;*

   iii. *Sehem indiviż ta' wieħed minn ħamsa (1/5) appartjanenti lil Mark Vassallo;*

   iv. *Sehem indiviż ta' wieħed minn għaxra (1/10) appartjanenti lil Joseph Borg;*

   v. *Sehem indiviż ta' wieħed minn għoxrin (1/20) appartjanenti lil Steven James Borg;*

   vi. *Sehem indiviż ta' wieħed minn għoxrin (1/20) appartjanenti lil Lisa Jane Josette Childs;*

   vii. *Sehem indiviż ta' wieħed minn għoxrin (1/20) appartjanenti lil Doctor Stephen West;*

   viii. *Sehem indiviż ta' wieħed minn għoxrin (1/20) appartjanenti lil Madeleine West, Malcolm West, Sean Patrick West u Magdalen Ruth West (iġifieri sehem indiviż ta' 1/80 kull wieħed)*

3. *Flimkien, ir-rikorrenti huma komproprjetarji ta' tmintax il-sehem minn għoxrin (18/20) (1/5+1/5+1/5+1/10+1/20+1/20+1/20+1/20) jiġifieri aktar min-nofs mitlub mill-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Din il-proprjetá ilha tinżamm in komproprjetà bejn ħafna nies sa mill-anqas mis-sena 1983, u probabilment ħafna qabel.*

5. *Ir-rikorrenti ma jridux jibqgħu aktar komproprjetarji in komun mal-intimata Rose Borg, resident l-Awstralja. 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.*

6. *Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi sabu l-bejgħ ta' din il-proprjetà; filfatt b'konvenju datat 12 ta' Frar 2019 ("A") flimkien obbligaw li jbiegħu, jittrasferixxu u jassenjaw din il-proprjetà għall-prezz ta' mija u għaxar t'elef euro (€110,000), prezz li fil-fehma tal-esponenti huwa ġust u reali, ikkunsidrati iċ-ċirkostanzi tal-proprjetà, u ikkunsidrat li din il-proprjetà hija okkupata minn inkwilini li għandhom dritt illi jibqgħu fiha għaż-żmien twil li ġej. 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 surriferita fl-intier tagħha, 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-intimata Rose Borg 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-proprjeta ossia tad-dar bin-numru uffiċjali wieħed u sebgħin (71), qabel wieħed u sittin (61), ġewwa Triq Santu Rokku,*

Birkirkara, liema dar tinkorpora fiha l-bejt kif ukoll l-arja tal-istess, kif deskritta fil-konvenju datat 12 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 Keith Zammit, 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-intimata, li hija inġunta minn issa għas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta tal-Kuraturi deputati Dr Joseph Brincat u l-Prokuratur Legli Nadine Farrugia**[1] permezz ta' liema ressqu dawn l-eċċezzjonijiet[2]:

"1. Illi din il-kawża effettivament hija talba għall-awtorizzazzjoni u mhux kwistjoni li qed tintalab definizzjoni ta' xi dritt. Għalhekk il-kwistjoni hija biss jekk il-Qorti tapprovax jew le dak li qiegħed ikun propost u għandha prattikament l-istess funzjoni li hemm fil-qorti ta' ġurisdizzjoni volontarja f'każijiet analogi.

[1] Fol 79 et seq
[2] Fol 36 et seq

2. Il-qorti għandha timponi terminu sakemm jista' jsir il-kuntratt wara li tagħti d-deċiżjoni tagħha kemm il-darba d-deċiżjoni tkun favorevoli għar-rikorrenti. Salvi eċċezjonijiet oħra."

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda annessa mal-istess risposta.

Rat il-provi mressqa.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku Mario Axisa ai termini tal-inkarigu moghti lilha mill-Qorti.

Rat li l-kawza tħalliet ghal-lum għas-sentenza in difett'ostakolo.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

L-azzjoni tal-lum hi bażata fuq l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu huwa ntiż li jiffaċilita' t-trasferiment ta' proprjeta' f'ċirkustanzi meta proprjetarji ta' minoranza ta' ishma għal raġuni jew oħra ma jkunux jistgħu jew ma jridux jersqu għat-trasferiment tagħha. Il-kompitu tal-Qorti fil-proċedura in eżami huwa għalhekk li tara jekk ir-rekwiżiti proċedurali u sostantivi kif stabbiliti fl-artiklu 495A tal-Kap 16 għal min qieghed javvanza t-talba ikunux ġew sodisfatti. Il-Qorti għandha wkoll tiddetermina jekk il-bejgħ propost mir-rikorrenti jagħtix lok għal preġudizzju gravi għall-komproprjetarju/i dissident/i li ma jkunux qed jikkondividu l-bejgh *de quo* jew dawk li ma jkunux magħrufa jew li ma jistgħux jinstabu.

Ir-rikorrenti odjerni, bħala maġġoranza ta' komproprjetarji, u ċioe' tmintax -il sehem minn għoxrin, tal-fond bin-numru uffiċjali 71 (ġja 61) ġewwa Triq Santu Rokku, Birkirkara qegħdin jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex jipproċedu bil-bejgħ ta' tali proprjeta' u dan peress li huma ma jridux jibqgħu aktar komproprjetarji in komun mal-intimata, residenti fl-Awstralja, li lilha jappartjenu l-ishma rimanenti.

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. Fit-**12 ta' Frar 2019** ir-rikorrenti daħlu f'konvenju ma' Stefan Grech permezz ta' liema ntrabtu li jbiegħulu u jitrasferulu l-proprjeta' mertu tal-proċeduri odjerni, u dan versu l-prezz ta' mitejn elf Ewro (€110,000.00) taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra[3].

[3] Fol 6 et seq

ii. Ġew esibiti:

a. **Dikjarazzjoni** a tenur tal-artikolu 495A (2) tal-Kap 16 fejn ir-rikorrenti qablu li jbiegħu il-fond in kwistjoni skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha tal-konvenju tat-12 ta' Frar 2019[4];

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

c. **Affidavit tar-rikorrent il-Professur Carmel Vassallo** permezz ta' liema spjega fost affarijiet oħra x'wassal biex ġie ffirmat il-konvenju tal-2019 u r-raġunijiet li a bażi tagħhom ir-rikorrenti iqisu essenzjali li l-bejgħ in kwistjoni jseħħ[6].

d. **Ir-Relazzjoni tal-perit tekniku nkarigat mill-Qorti Mario Axisa** li, a bażi ta' diversi kunsiderazzjonijiet magħmula fir-rapport, ikkonkluda li l-valur tal-proprjeta' konċernata f'suq miftuħ u fi stat vakanti huwa fl-ammont ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000). Madankollu tenut kont tal-fatt li l-proprjeta' hija attwalment mikrija lil terzi, u li din il-kirja ilha sa minn qabel is-sena 1995, u li l-ħlas tal-imsemmija kera jammonta għal mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena, l-istess perit tekniku ikkalkula l-valur tal-proprjeta' fis-sena 2020 għal mija u għoxrin elf Ewro (€120,000)[7].

Waqt is-seduta tas-7 ta' Mejju 2021[8] deher id-difensur tar-rikorrenti li ddikjara li għalaq il-provi tiegħu u li l-kawża setgħet tmur għas-sentenza.

3. ĠURISPRUDENZA

Fil-każ **Carmelo sive Nenu Pantalleresco et vs Dr Anthony Cutajar et noe deċiż fis-16 ta' Lulju 2015**[9] 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-*

[4] Fol 11
[5] Fol 12
[6] Fol 38B
[7] Fol 45 et seq
[8] Fol 147
[9] Rik Gur 1084/14

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

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

(........)

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

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

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

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

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

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

(a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment.

(b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att.

c) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-kompropjetarji nfushom sabiex jirrappreżenta lil min mill-kompropjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew strument ieħor ta' trasferiment.

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

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

Kompla jingħad hekk fil-każ **Carmelo Spiteri vs Josephine Debono et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017**[10] **-**

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

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

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

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

4. Ir-rieda tal-maġġoranza 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

[10] Rik 899/16

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

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

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

4. KONSIDERAZZJONIJIET

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

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

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

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

4. Ma kienx possibbli li jintlaħaq ftehim bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni u 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. Mid-dokumenti esibiti mar-rikors u mill-provi mressqa fil-kawża, partikolarment il-konvenju tal-2019, hemm indikat is-sehem tal-vendituri, inkluż tal-intimata. Il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ ġew stipulati fil-konvenju msemmi u dawn il-kundizzjonijiet huma dawk li wieħed normalment isib fi promessi ta' bejgħ;

6. Inoltre l-kriterji ndikati fl-**artikolu 495A (3) tal-Att** ukoll huma sodisfatti. Ir-rikors tar-rikorrenti ġie notifikat lill-kuraturi maħtura appożitament biex jirrappreżentaw lill-assenti ntimata Rose Borg;

7. Id-dikjarazzjoni rikjesta a tenur tas-**subartikolu 4 tal-artikolu msemmi** saret ukoll;

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 maqbul fil-konvenju huwa wieħed vantaġġjuż li ma jirrekax preġudizzju gravi lill-komproprjetarja intimata. Il-Qorti tinnota li filwaqt li l-prezz maqbul fil-konvenju tal-2019 huwa dak ta' €110,000, il-valur tal-proprjeta' bit-terzi inkwilini fih fl-epoka li saret ir-relazzjoni peritali huwa ta' €120,000. Madankollu l-Qorti tifhem li din id-diskrepanza hija probabilment dovuta għall-fatt li filwaqt li l-konvenju sar fi Frar 2019, u kwindi l-prezz kien jirrifletti l-valur tal-proprjeta' f'dak il-perjodu, r-rapport tal-perit tekniku sar għoxrin (20) xahar wara, fejn l-istess perit iddikjara li l-valur mogħti minnu kien dak attwali f'Ottubru 2020. Isegwi fiċ-ċirkustanzi li l-Qorti hija sodisfatta li din iż-żieda fil-prezz hija dovuta għat-trapass taż-żmien li ġab miegħu żieda fil-prezz tal-proprjeta'. Għalhekk il-konklużjoni hija li l-prezz maqbul fil-konvenju jirrifletti l-valur reali tal-proprjeta' f'dik l-epoka u kwindi ma hemmx preġudizzju gravi għad-drittijiet tal-intimata;

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-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tordna l-bejgħ tal-proprjeta' bin-numru uffiċjali wieħed u sebgħin (71), qabel wieħed u sittin (61), ġewwa Triq Santu Rokku, Birkirkara, liema dar tinkorpora fiha l-bejt kif ukoll l-arja tal-istess, kif deskritta fil-konvenju tat-12 ta' Frar 2019 u skont il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stabbiliti għall-prezz ta' mija u għaxart elef Ewro (€110,000);

2. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u tinnomina lin-nutar Dottor Keith Zammit sabiex jippubblika l-kuntratt ta' bejgħ relattiv fil-jum tal-..........fil-........(ħin), fl-edifizju tal-Qorti, il-Belt Valletta. Taħtar ukoll lil........ sabiex jidher flok l-eventwali kontumaċi. Il-kuratur ghandu jirċievi l-prezz dovut lill-kontumaċi u wara li titnaqqas t-taxxa dovuta u wara li jitħallas id-dritt dovut lilu fuq il-kuntratt, jiddeposita l-bilanċ taħt l-awtorita' tal-Qorti skont il-liġi;

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

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.