QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 07 ta' April, 2022

Rikors Guramentat Nru: 38/2021 AF

Dolores *sive* Doris Grech Mallia

Emmanuela Cauchi

Andreana Vassallo

Mary Rose Galea

Maria Teresa *sive* Marisa Farrugia

Lisa Mifsud

Stephen Formosa

Raymond Formosa ghan-nom u in rapprezentanza ta' Mary Rose Formosa

Monica Fenech Scicluna

Josianne *sive* Josepha-Anna Mallia

Antonia *sive* Antoinette Portelli

Maria Midolo

Josephine Micallef

Joseph Micallef

Mary Anne Portanier Mifsud

Rita Ghigo

Manuel Grech Mallia ghan-nom u in rapprezentanza ta' Father Paul Formosa u Dorianne Bugeja

Vincent Aquilina

Joseph Aquilina

Vincent Aquilina ghan-nom u in rapprezentanza ta' Joseph Debono (Australian Passport Number PB2099479), Alfred Debono (Australian Passport Number N3800070), George Debono (Australian Passport Number PB3215289), Rosemary Buckley (Australian Passport Number M9751930) u Leslie Scicluna (Australian Passport Number N7869166)

vs

L-Avukat Dr. Victor Bugeja LL.D u l-P.L. Jean Pierre Busuttil li b'digriet tas-27 ta' Lulju 2021 gew mahtura Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw l-interessi tal-assenti Carmel Debono

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Dolores *sive* Doris Grech Mallia, Emmanuela Cauchi, Andreana Vassallo, Mary Rose Galea, Maria Teresa *sive* Marisa Farrugia, Lisa Mifsud, Stephen Formosa, Raymond Formosa ghan-nom u in rapprezentanza ta' Mary Rose Formosa, Monica Fenech Scicluna, Josianne *sive* Josepha-Anna Mallia, Antonia *sive* Antoinette Portelli, Maria Midolo, Josephine Micallef, Joseph Micallef, Mary Anne Portanier Mifsud, Rita Ghigo, Manuel Grech Mallia ghan-nom u in rapprezentanza ta' Father Paul Formosa u Dorianne Bugeja, Vincent Aquilina, Joseph Aquilina, Vincent Aquilina ghan-nom u in rapprezentanza ta' Joseph Debono (Australian Passport Number PB2099479), Alfred Debono (Australian Passport Number N3800070), George Debono (Australian Passport Number PB3215289), Rosemary Buckley (Australian Passport Number M9751930) u Leslie Scicluna (Australian Passport Number N7869166), li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond bin-numru tmintax (18) fi Triq Enrico Mizzi, Victoria, Ghawdex flimkien mal-assenti Carmel Debono.

Il-proprjetà in kwistjoni hija terran bin-numru tmintax (18) fi Triq Enrico Mizzi, Victoria, Ghawdex, libera u franka.

L-ishma ta' din il-proprjetà huma maqsumin hekk kif gej:

i) **Tnejn minn disa' (2/9) ishma indivizi:**

Dolores sive Doris Grech Mallia (231544M), Emmanuela Cauchi (10346M), Andreana Vassallo (351455M), Mary Rose Galea (135551M) u Maria Teresa sive Marisa Farrugia (151460M)

ii) **Wiehed minn hamsa u erbghin (1/45) ishma indiviz:**

Lisa Mifsud (701162M) u Stephen Formosa (127765M)

iii) **Wiehed minn hamsa u erbghin (1/45) ishma indiviz:**

Mary Rose Formosa (105531M)

iv) **Wiehed minn hames (1/45) ishma indiviz:**

Monica Fenech Scicluna (24575M), Josianne sive Josepha-Anna Mallia (64670M), Antonia sive Antoinette Portelli (747640M), Maria Midolo (382238M) u Josephine Micallef (634745M)

v) **Erbgha minn hamsa u erbghin (4/45) ishma indivizi:**

Joseph Micallef (456546M), Mary Anne Portanier Mifsud (1063847M) u Rita Ghigo (247157M)

vi) **Wiehed minn hamsa u erbghin (1/45) ishma indiviz:**

Father Paul Formosa (8861M) u Dorianne Bugeja (554164M)

vii) **Wiehed minn hamsa u erbghin (1/45) ishma indiviz:**

Vincent Aquilina (31951M u Joseph Aquilina (250252M)

viii) **Wiehed minn hamsa u erbghin (1/45) ishma indiviz:**

Joseph Debono (Australian Passport Number PB2099479), Alfred Debono (Australian Passport Number N3800070), George Debono (Australian Passport Number PB3215289) u Carmel Debono

ix) **Wiehed minn hamsa u erbghin (1/45) ishma indiviz:**

Rosemary Buckley (Australian Passport Number M9751930) u Leslie Scicluna (Australian Passport Number N7869166)

x) **Tmienja minn hamsa u erbghin (8/45) ishma indiviz:**

Vincent Aquilina (31951M)

Sussegwentement ir-rikorrenti dahlu f'konvenju quddiem in-Nutar Pubbliku Keith Zammit [Ara konvenju hawn anness u mmarkat bhala Dok. "VA1"] u dana halli l-kumpratrici prospettiva takkwista l-intier tal-imsemmi fond versu l-valur ta' mija u tmenin elf Ewro (Eur180,000).

Tali konvenju jiskadi fit-30 ta' Gunu 2022.

Ir-rikorrenti mhumiex f'posizzjoni li jbieghu l-intier stante illi hemm parti minn porzjon indiviz hawn fuq imsemmi ghand sid u cioè Carmel Debono illi mhux qed jawtorizza dan it-tali bejgh u ghalhekk qed jipprevalixxu ruhhom mill-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta halli jigi approvat l-imsemmi bejgh minn dina l-Onorabbli Qorti.

Kontestwalment mal-prezenti rikors ir-rikorrenti qed iressqu d-dikjarazzjoni taghhom skond il-ligi illi huma jaqblu mal-bejgh a tenur tal-imsemmi konvenju, kif ukoll hawn annessa dikjarazzjoni a tenur tal-Artikolu 495A(4) tal-Kodici Civili.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza l-bejgh skond il-kondizzjonijiet indikati fil-konvenju hawn fuq indikat.

2. Tiffissa data, hin u lok fejn ghandu jsir l-imsemmi kuntratt ta' bejgh.

3. Tahtar lin-Nutar Pubbliku Keith Zammit halli jippubblika l-att pubbliku relattiv.

4. Tikkonferma liz-zewg kuraturi deputati mahtura f'dawn il-proceduri halli jidhru fuq l-att pubbliku relattiv halli jirrapprezentaw l-interessi ta' Carmel Debono.

5. Taghti direzzjoni u tordna lin-Nutar Pubbliku in kwistjoni halli jiddepozita s-sehem spettanti lis-sid [ko-proprjetarju] li mhux qed jaccetta tali bejgh mir-rikavat tal-imsemmi bejgh taht l-awtorità tal-Qorti,

u dana taht dawk il-provvedimenti li hi jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata tal-Kuraturi Deputati Dr. Victor Bugeja u l-P.L. Jean Pierre Busuttil, li permezz taghha gie eccepit illi:

L-eccipjenti ma humiex edotti mill-fatti tal-kawza u ghalhekk jirriservaw li jirrispondu ulterjorment fi stadju ulterjuri kemm il-darba jkun il-kaz.

Rat ir-rapport tal-Perit Duncan Polidano minnu konfermat bil-gurament fid-9 ta' Frar 2022.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija kawża a tenur tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-ħsieb wara din l-azzjoni huwa li l-Qorti tawtorizza l-bejgħ ta' proprjetà indiviża meta l-maġġoranza tal-komproprjetarji jkunu jridu jbiegħu u l-bqija ma jkunx iridu jbiegħu kapriċċjożament.

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."

Il-prinċipji li jirregolaw din ix-xorta ta' azzjoni huma ormai stabbiliti mill-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati. 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 iddikjarat illi:

"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 jirrapprezentaw 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-proprjetà 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 lil ebda propjetarju."*

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, il-Qorti qieset il-provi prodotti fid-dawl tal-fuq elenkati prinċipji u ssib li r-rikorrenti jissodisfaw il-kundizzjonijiet kollha li timponi l-liġi. Ir-rikorrenti ffirmaw konvenju għall-bejgħ tal-proprjetà mertu tal-kawża għall-prezz ta' €180,000. Dan il-prezz huwa wieħed vantaġġjuż tant illi skont l-istima peritali li ppreżentaw l-istess rikorrenti, il-fond fil-fatt jiswa xi ftit anqas minn hekk.

Il-Qorti qieset il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju. Tirrileva li l-konvenju ma fih l-ebda kundizzjoni li mhijiex solitament inkluża fi skritturi ta' din ix-xorta. Il-kundizzjonijiet ma jikkostitwixxu l-ebda piż jew konsegwenza li b'xi mod jistgħu jġibu magħhom xi preġudizzju ta' xi natura għall-komproprjetarji l-oħra, tant illi l-kuratur tagħhom iddikjara li huwa qiegħed jaqbel mal-prezz.

In oltre, ir-rikorrenti ressqu 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 fis-sentenza 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 presentata 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, ir-rikorrenti ppreżentaw prospett tas-sehem ta' kull wieħed u waħda minnhom fil-proprjetà filwaqt illi l-Qorti tqis illi l-firma tar-rikorrenti fuq il-konvenju tad-29 ta' Jannar 2021 hija prova biżżejjed li r-rikorrenti kollha qegħdin jaqblu mal-bejgħ kif irid l-artikolu 495A(2).

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgh skond il-konvenju tat-18 ta' Dicembru 2020;

2. Ghall-fini tat-tieni talba u t-tielet talba tordna li l-att ghandu jigi pubblikat fi zmien xahrejn mil-lum min-Nutar Pubbliku Keith Zammit;

3. Tilqa' r-raba' talba u tordna lil kuraturi deputati mahtura f'dawn il-proceduri biex jidhru fuq il-kuntratt f'isem Carmel Debono;

4. Tahtar ukoll lill-Avv. Dr. Josette Grech biex tidher ghal-eventwali kontumaci fuq l-att. Il-Qorti tordna li sehem l-assenti jigi regolarment depozitat taht l-awtorità tal-Qorti wara li jsiru d-debiti hlasijiet lill-kuraturi.

L-ispejjez, inkluzi d-drittijiet tal-kuraturi tal-assenti u dak mahtur illum ghall-eventwali kontumaci, jithallsu mill-partijiet kull wiehed skond is-sehem tieghu fil-proprjetà.

IMHALLEF

DEP/REG