QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 796/20 MH

Illum, 12 ta' Ottubru, 2022

Francesca sice Frances Micallef (K.I. Nru 523655M), Irene Mary Micallef (K.I. Nru 0509681M), Ryan Mario Micallef (K.I. Nru 0539687M), Anthony Micallef (K.I. Nru 0239880M), in-Nutar Dr George Spiteri Debono (K.I. Nru 164485M) għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' Build Just Limited (C-95230)

vs

Dr Noel Bartolo u l-PL Quentin Tanti maħtura bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw il-ko-proprjetarji mhux magħrufa tad-dar bin-numru 135, fi Triq il-Wied, l-Imsida, tas-subterran u l-arja kif ukoll tal-garaxx li jinsab taħt l-istess dar u li għandu aċċess dirett minn Triq il-Wied, l-Imsida u b'digriet tas-16 t'Awwissu 2021 Dr Noel Bartolo ġie sostitwit b'Dr Mario Caruana

Il-Qorti:

QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 796/2020 MH

Illum, 12 ta’ Ottubru 2022

Francesca sive Frances Micallef [Karta ta' l-identita' nru. 523655 (M)], Irene Mary Micallef [Karta ta' l-identita' nru. 0509681 (M)], Ryan Mario Micallef [Karta ta' l-identita' nru. 0539687 (M)], Anthony Micallef [Karta ta' l-Identita' nru. 0239880 (M)], In-Nutar Dr George Spiteri Debono [Karta ta' 1-identita nru. 1644855 (M)] ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjeta' Build Just Limited [C95230]

vs

Dr Noel Bartolo u l-PL Quentin Tanti sabiex jirraprezentaw il-ko-proprjetarji mhux maghrufa tad-dar bin-numru mija u hamsa u tletin (135), fi triq il-Wied, l-Imsida, tas-subterran u l-arja kif ukoll tal-garage li jinsab taht l-istess dar u li ghandu access dirett minn Triq il-Wied, l-Imsida

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti tat-3 ta' Settembru 2020** permezz ta' liema ppremettew:

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

2. Illi 1-propjeta' in kwistjoni tikkonsisti f'dar bin-numru mija u hamsa u tletin (135) li tinsab fi triq il-Wied gewwa l-Imsida, bis-subterran u l-arja taghha, kif ukoll il-garage li jinsab taht 1-istess dar u li ghandu access dirett minn Triq il-Wied, l-Imsida.

3. Illi din 1-propjeta' ilha tinzamm in komuni ghal snin twal u certament ghal aktar minn tlett snin;

4. Illi r-rikorrenti bejniethom ghandhom is-sehem ta' hmistax minn sittax (15/16) parti indiviza minn din il-propjeta' u jixtiequ jghaddu ghal bejgh taghha skond konvenju hawn anness;

5. Illi sehem minn sittax (1/16) 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 ta' hames mija u tlieta u sittin elf u seba' mija u hamsin ewro (E563,750) hu wiehed gust;

7. Illi 1-esponenti umilment jitolbu lil din 1-Onorabbli l-Qorti sabiex tordna li l-ispejjez ta' din il-procedura ghandhom jithallsu mill-intimati;

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

1. Tawtorizza l-bejgh tad-dar bin-numru bin-numru mija u hamsa u tletin (135) li tinsab fi triq il-Wied, l-Imsida, bis-subterran u l-arja taghha, kif ukoll tal-garage li jinsab taht l-istess dar u li ghandu access dirett minn Triq il-Wied, Imsida, skond dak indikat fil-konvenju tas-7 ta' Lulju 2020 (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 Andre Farrugia sabiex jippubblika l-istess, kif ukoll kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw il-ko-propjetarji mhux maghrufa ghall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att;

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

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

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

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-kuraturi deputati Dr Mario Caruana u l-PL Quentin Tanti tal-25 t'Ottubru 2021**[1] permezz ta' liema ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

[1] Fol 79 et seq

1. I

lli in linea preliminari l-intimati ma humiex edotti mill-fatti tal-kaz u jirrizervaw minn issa li jaghtu risposta ulterjuri wara li jottjenu l-informazzjoni debita u ulterjuri minghand ir-Rikorrenti.

2. I

lli r-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom u jipprovdu kwalukwe informazzjoni dwar ko-proprjetarji kollha maghrufa inkluz dawk tal-ante-causa tal-Intimati mhux maghrufa.

3. I

lli r-Rikorrenti ghandhom jipprezentaw prova li l-konvenju li kopja tieghu hi annessa mar-rikors guramentat (Dok A) li skont il-klawsola 13 kien validu sat-30 ta' Gunju 2021 kien gie rregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi u li kien gie debitament imgedded u tali tigdid kien gie rregistrat mal-istess Kummissarju.

4. I

lli fi kwalunkwe każ u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni odjerna mhux attribwibbli ghal xi nuqqas tal-Intimati li ghaldaqstant m'ghandhomx jigu soggetti ghall-ispejjeż tal-istanti.

5. S

alv risposti ulterjuri fil-fatt u d-dritt.

Bl-Ispejjez.

Rat il-lista tax-xhieda annessa mal-istess risposta.

Rat il-provi mressqa.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat minnha l-perit Mario Cassar.

Semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

1. **L-AZZJONI**

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.

Fil-każ odjern ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-proprjeta' mertu tal-kawża ġewwa l-Imsida ai termini ta' dan l-artikolu tal-liġi skont il-kundizzjonijiet maqbula fil-konvenju datat 7 ta' Lulju 2022. Dan stante

li sehem indiviż ta‘ 1/16 ta’ tali proprjeta‘ tappartjeni lil ko-proprjetarji mhux magħrufa.

2. IL-LIĠI

L-artikolu 495A tal-Kap 16 jipprovdi 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 522.

2. PROVI TAL-PARTIJIET

Mill-atti jirriżulta li –

i. Fis-7 ta' Lulju 2020[2] ġie ffirmat konvenju quddiem in-nutar Dr Andre Farrugia permezz ta' liema minn naħa waħda r-rikorrenti odjerni Francesca sive Frances Micallef, Irene Mary Micallef, Ryan Mario Micallef u Anthony Micallef qua vendituri ntrabtu li jbiegħu u jitrasferixxu lir-rikorrent l-ieħor in-nutar Dr George Spiteri Debono għan-nom u in rappreżentanza ta' Build Just Limited li minn naħa tiegħu intrabat li jixtri –

[2] Fol 5 et seq

- Mingħand Irene Mary Micallef, Ryan Mario Micallef u Anthony Micallef id-dar bin-numru 135, Triq il-Wied, l-Imsida nkluż is-sotterran u l-arja tagħha; u

- Mingħand Francesca sive Frances Micallef il-garaxx li jinsab taħt l-istess dar u li għandu aċċess dirett minn Triq il-Wied, l-Imsida

Din il-proprjeta' kellha tinbiegħ għall-prezz ta' €563,750 in kwantu għal €478,750 għad-dar u €85,000 għall-garaxx;

ii. F'dan il-konvenju l-vendituri ddikjaraw li rriżulta li aktarx mhumhiex is-sidien tal-proprjeta' fl-intier tagħha stante li hemm il-possibilita' li sehem indiviż ta' 1/16 tal-istess proprjeta' jappartjeni lil terzi mhux magħrufa. Għalhekk intrabtu li jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex il-kwistjoni tiġi riżolta skont il-liġi.

iii. Il-konvenju kien validu u effettiv sat-30 ta' Ġunju 2021;

iv. Permezz ta' skrittura datata 22 ta' Ġunju 2021, bi qbil bejn il-partijiet involuti, il-konvenju msemmi ġie mġedded sat-22 ta' Ġunju 2023[3];

v. Xehed in-nutar Andre Farrugia[4] li ta dettalji dwar is-sehem indiviż tas-sidien tal-fond u ċioe' tar-rikorrenti Francesca sive Frances Micallef, Irene Mary Micallef, Ryan Mario Micallef u Anthony Micallef. Xehed ukoll li mir-riċerki li rċieva mingħand ir-Reġistru Pubbliku ma rriżultalu ebda kuntratt li bih Anthony Micallef akkwista s-sehem rimanenti ta' 1/16 tal-proprjeta';

vi. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll rapport tal-perit Duncan Formosa nkarigat mill-kumpratur in-nutar Spiteri Debono permezz ta' liema rrelata li f'Settembru 2020 il-valur tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuħ kienet ta' €563,750[5].

3. RAPPORT TAL-PERIT TAL-QORTI

[3] Fol 77
[4] Fol 71
[5] Fol 72 et seq

Wara aċċess miżmum fis-17 ta' Novembru 2021 fil-proprjeta' in kwistjoni l-perit arkitett Mario Cassar inkarigat mill-Qorti rrelata li fil-fehma tiegħu l-valur tal-proprjeta' fis-suq, liberu u frank jammonta għal €615,000[6]

Saru domandi in eskussjoni lill-istess perit tal-Qorti.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[7] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-

[6] Fol 89 et seq
[7] Rik 988/08

*opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("***Grima vs Mamo et noe***" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "***Cauchi vs Mercieca***" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "***Saliba vs Farrugia***" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "***Tabone vs Tabone et***" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "***Calleja noe vs Mifsud***" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `***Attard vs Tedesco et***` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "***Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et***" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("***Bugeja et vs Muscat et***" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat minnha Mario Cassar fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlha bħala li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Jirriżulta wkoll li in eskussjoni waqt is-seduta tal-15 ta' Lulju 2022, il-perit Cassar ġie mistoqsi mid-difensur tar-rikorrenti sabiex jindika ż-żieda fil-valur tal-proprjeta' bejn id-data tal-konvenju u ċioe' s-7 ta' Lulju 2020 u d-data tar-rapport tal-perit Mario Cassar tas-7 t'April 2022. Il-perit Cassar xehed li skont il-*property price index* tal-Bank Ċentrali ta' Malta l-awment kien ta' circa 2.3%.

4. MERTU

Ladarba l-azzjoni tar-rikorrenti hija bażata fuq l-artikolu 495A tal-Kap 16, il-Qorti tirreferi fl-ewwel lok għall-ġurisprudenza in materja.

Fil-każ **Carmelo sive Nenu Pantalleresco et vs Dr Anthony Cutajar et noe deċiż fis-16 ta' Lulju 2015**[8] 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 tieħu. (**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

[8] Rik Gur 1084/14

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**[9] **-**

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

[9] Rik 899/16

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 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-inklużjoni 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."

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

1. Fil-kaz tal-lum irriżulta stat ta’ komproprjeta’ bejn is-sidien li jissemmew fil-proċeduri odjerni għal perjodu li jeċċedi t-tlett snin kif jirriżulta mir-riċerki li saru u deskritti fl-affidavit tan-nutar Farrugia ;

2. Ma tressqet ebda prova li tikkontesta l-provenjenza tal-proprjeta’ in kwistjoni u lanqas li twaqqa’ l-mod kif l-ishma tal-istess proprjeta’ għaddew għand il-varji komproprjetarji;

3. Ma rriżultat ebda azzjoni oħra għaddejja 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 fir-rigward tas-sehem indiviż ta’ 1/16, għadu ma sarx l-att tal-akkwist da parti tar-rikorrent Anthony Micallef.

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 gie dikjarat il-qbil tas-sidien rikorrenti għall-bejgħ ta’ tali proprjeta’. Mid-dokumenti esibiti mar-rikors u mill-provi mressqa fil-kawża, hemm indikat is-sehem tal-vendituri, inkluż tas-sidien mhux magħrufa. Id-dati ta’ meta’ l-proprjeta’ saret in komun u ċ-ċirkustanzi relattivi huma wkoll indikati fir-rikors kif spjegat. Il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ ġew stipulati fil-konvenju tas-7 ta’ Lulju 2020 kif sussegwentement prorogat;

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 mhux magħrufa jew ma humhiex rintraċċabbli. Saret ukoll id-debita pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u l-ġurnal lokali;

7. Id-dikjarazzjoni rikjesta a tenur tas-**subartikolu 4 tal-artikolu msemmi** giet ġuramentata mir-rikorrenti Ryan Mario Micallef;

8. Ma tressqet ebda oppozizzjoni formali minn xi kompropretarju ghall-bejgh in kwistjoni ai fini tal-**artikolu 495A (5) tal-Att**;

9. Dwar il-prezz tal-bejgħ, jinkombi naturalment fuq is-sidien rikorrenti li jġibu prova permezz ta’ liema huma jikkonvinċu lill-Qorti li l-valur mitlub huwa wieħed vantaġġjuż li ma jirrekax preġudizzju gravi fir-rigward tas-sehem rimaanenti ta’ 1/16. Kif irriżulta mill-provi, il-prezz globali miftiehem fil-

konvenju tas-7 ta' Lulju 2020 huwa ta' €563,750, liema valur kien konfermat mir-rapport tal-perit *ex parte* Duncan Formosa fis-16 ta' Settembru 2020. Minn naħa l-oħra fir-relazzjoni tal-perit tal-Qorti Mario Cassar il-proprjeta' in kwistjoni ġiet valutata fl-2022 għas-somma globali ta' €615,000. *Prima facie* jidher li hemm distakk sostanzjali bejn iż-żewġ valuri. Pero' kif xehed l-istess perit Cassar in eskussjoni, dan il-valur jirrifletti żieda ta' circa 2.3% fuq dak tas-sena 2020 u ċioe' żieda ta' €12,966.25. Għalhekk il-valur ekwivalenti tal-proprjeta' fl-2020 skont il-kalkoli tal-perit tal-Qorti Mario Cassar kien ta' €602,033.75. Għalkemm xorta fadal ċertu distakk fil-prezz, meta jiġu meqjusin il-prinċipji ġurisprudenzjali suċċitati, ma jistax jingħad li l-preġudizzju soffert mis-sehem indiviż rimanenti huwa wieħed gravi. **Jirriżulta wkoll li waqt it-trattazzjoni finali tal-15 ta' Lulju 2022, kemm id-difensur tar-rikorrenti l-avukat Christopher Chircop u <u>anke l-kuratur deputat l-avukat Mario Caruana</u> qablu li l-prezz miftiehem fil-konvenju tas-7 ta' Lulju 2020 huwa wieħed raġjonevoli u ma jirrekax preġudizzju gravi lill-komproprjetarji mhux magħrufa.**

Għaldaqstant il-Qorti tikkonkludi li l-kriterji stabbiliti fl-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma sodisfatti u sejra tawtorizza l-bejgħ tal-proprjeta' mertu tal-proċeduri bil-kundizzjonijiet kollha nkluż il-prezz kif stabbiliti fil-konvenju tas-7 ta' Lulju 2020.

Għall-istess raġunijiet, l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti sejrin jiġu miċħuda għajr ir-raba' eċċezzjoni permezz ta' liema ingħad li l-azzjoni odjerna mhijiex ħtija tagħhom u għalhekk m'għandhomx jeħlu spejjeż.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. **Tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-kuraturi ntimati filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;**

2. **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti kif dedotta;**

3. **Tilqa' t-tieni talba u tistabilixxi l-jum tal-10 ta' Jannar 2023 fl-10:00am, fl-edifizju tal-Qorti, il-Belt Valletta għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv, kif ukoll taħtar lin-nutar pubbliku Dr Andre Farrugia sabiex jippublika l-istess u wkoll kuraturi deputati**

sabiex jirrapreżentaw lill-ko-proprjetarji mhux magħrufa għall-pubblikazzjoni tal-att imsemmi;

4. **Tinnomina lil Dr.Mario Caruana u l-P.L. Quentin Tanti bħala kuraturi deputati sabiex jippreżentaw lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher fl-att finali;**

5. **L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mir-rikorrenti vendituri a proporzjon tas-sehem tagħhom.**

6. **Tordna ukoll lis-sehem tal-parti mhux magħrufa tiġi debitament u immedjatament depostita taħt l-awtorita' ta' din il-Qorti mill-kuraturi deputati biex tiġi hekk żbankata minn min fil-futur juri jedd bid-dritt fuqħa.**

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.