QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M. (CARDIFF), ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ħamis, 27 ta' April 2023

Rikors Ġuramentat numru: 96/2021 BS

Dr Kevin Mompalao għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefer Henry Cini kif debitament awtorizzat in forza ta' prokura datata ħdax (11) ta' Ġunju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), u kif ukoll għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefra Lucy Xuereb kif debitament awtorizzat in forza ta' prokura datata tmienja (8) ta' Ġunju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021); u Saviour Camilleri għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefer Patrick Henry Cini kif debitament awtorizzat in forza ta' prokura datata ħdax (11) ta' Ġunju tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021) u dan għal kull interess li jista' jkollu

-vs-

Anthony Zammit u Monica Zammit

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. ILLI dan ir-rikors jirrigwarda l-porzjon art mhux fabbrikabbli magħrufa bħala 'Ta' Mewġ il-Baħar', fil-kontrada tal-Qbajjar, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka ħames mija u erbgħa u disgħin metri kwadri (594 m.k.), konfinanti min-Nofsinhar ma' Triq Ħabel it-Twil, mil-Lvant ma' beni tas-suċċessuri fit-titolu tal-mejta Maria Saliba nee' Zammit, u mill-Punent ma' beni tas-suċċessuri fit-titolu tal-mejjet Joseph Zammit;

2. ILLI l-kontendenti kollha ħlief l-attur Patrick Henry Cini, huwa komproprjetarji tal-porzjon art fuq deskritta;

3. ILLI r-rikorrenti kollha ħlief l-attur Patrick Henry Cini, huma proprjetàrji ta' żewġ terzi (2/3) indiviżi minn dik il-proprjetà, filwaqt illi l-konvenuti Anthony u Monica konjuġi Zammit huwa proprjetàrji tar-rimanenti terz (1/3) indiviż;

4. ILLI l-proprjetà in kwistjoni ġiet akkwistata f'ishma indaqs (u ċioè [sic] terz kull wieħed) minn Mary Xuereb, Lucy Xuereb u Henry sive Harry Cini in forza ta' att ta' donazzjoni irrevokabbli magħmul minn Carmela Cini a favur ta' l-istess [sic] Mary Xuereb, Lucy Xuereb u Henry sive Harry Cini, liema att sar fis-sitta u għoxrin (26) ta' April tas-sena elfejn u sbatax (2017) in atti tan-Nutar Alyssa Manuela Cassar;

5. ILLI permezz ta' kuntratt ta' kompravendita magħmul in atti tan-Nutar Alyssa Manuela Cassar datat l-erba' (4) [sic] ta' Settembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) l-

imsemmija komproprjetarja Mary Xuereb biegħet it-terz (1/3) indiviż tagħha minn din il-porzjon art lill-konvenuti Anthony u Monica konjuġi Zammit;

6. ILLI l-esponenti jixtiequ li jbiegħu [sic] din il-proprjetà fuq deskritta w [sic] ft[i]ehmu ma' l-attur [sic] Patrick Henry Cini għal[l-]bejgħ tagħha;

7. ILLI ġie iffirmat [sic] konvenju għal[l-]bejgħ ta' din l-art, a favur ta' Patrick Henry Cini liema konvenju qed jiġi hawn anness u markat bħala dokument 'D';

8. ILLI fuq l-imsemmi konvenju l-vendituri obbligaw ruħhom li jintavolaw dawk il-proċeduri kollha quddiem il-Qorti kompetenti għal l-akkwist [sic] ta' sehem il-komproprjetarji l-konvenuti Anthony u Monica konjuġi Zammit mill-proprjetà, b'applikazzjoni tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili tal-Liġijiet ta' Malta (Kap. XXVI);

9. ILLI l-imsemmi konvenju jistipula ukoll illi f'każ li l-Qorti kompetenti ma tawtorizzax il-bejgħ tas-sehem mill-proprjetà tal-konvenuti jew altrimenti li timponi kondizzjonijiet differenti għal bejgħ tas-sehem sħiħ, huma rriservaw id-dritt fid-diskrezzjoni assoluta tagħhom li jinħallu mill-konvenju u ma jersqux għal[l-]pubblikazzjoni tal-att finali;

10. ILLI l-esponenti jemmnu illi l-prezz tal-bejgħ propost kif jirriżulta minn l-istess konvenju huwa wieħed ġust u li l-konvenuti mhux ser isofru xi preġudizzju bil-fatt illi ser isir dan it-trasferiment stante li jidher illi huma m'għandhom l-ebda skop għajr li jtellfu jew li jżommu lill-vendituri l-oħra (l-atturi kollha salv Patrick Henry Cini) mill-possib[b]ilità li jbiegħu [sic] din il-proprjetà.

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti, previa l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-gazzetta tal-gvern u f'gazzetta oħra lokali fit-termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. XXVI:

1. Tiddikjara illi l-prezz ossia valur propost għat-trasferiment ta' sehem ir-rikorrenti għal[l-]bejgħ propost skond [sic] il-konvenju anness huwa ġust u xieraq u li l-istess valur u kondizzjonijiet għandhom japplikaw għal[l-]kwota spettanti lill-konvenuti minn din l-istess proprjetà, ċioè [sic] ta' terz (1/3) indiviż, b'dan illi fil-każ ta' l-intimati [sic] l-valur ta' seh[e]mhom għandu jitħallas fl-intier tiegħu fuq il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment;

2. Tapprova t-trasferiment propost versu l-prezz indikat u l-kondizzjonijeit indikati u tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att [sic] tal-bejgħ għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-konvenuti f'jum, ħin u lok illi jiġu għalhekk iffissati u taħtar nutar pubbliku sabiex jippublika l-att ta' bejgħ opportun bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil eventwali kontumaċi fuq dak l-att.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti li minn issa jinsabu inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Anthony u Monica konjuġi Zammit illi eċċepew:

(1) ILLI t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante li l-azzjoni odjerna mhux in linea mal-ispirtu tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn eżami tad-dokumenti huwa ċar li l-proċedura q[i]egħda issir [sic] sabiex it-tifel ta' wieħed mill-komproprjetarji jixtri r-raba' huwa stess. Infatti Patrick

Henry Cini (il-propost kumpratur) huwa iben ir-rikorrent Henry Cini filwaqt li r-rikorrenti Lucy Xuereb tiġi z-zija tal-istess Patrick Henry Cini. Il-vendituri Henry Cini u Lucy Xuereb ilhom neqsin minn dawn il-gżejjer għall-għexieren ta' snin. Henry Cini illum [sic] għandu aktar minn sebgħin (70) sena u sa fejn jafu l-esponenti kemm ilu li emigra darba biss ġie Għawdex. Min-naħa l-oħra l-propost kumpratur—sa fejn jafu l-esponenti—qatt ma ġie Għawdex minn meta twieled. Huwa ċar għalhekk li dan il-konvenju jista' jkun messa in scena u warajh jista' jkun hemm motivi ulterjuri. Għalhekk din l-istanza q[i]egħda issir [sic] biss sabiex l-esponenti li għandhom terz (1/3) indiviż mill-istess proprjetà jinqalgħu kompletament mix-xena sabiex l-istess art tkun tista['] tiġi negozjata mingħajr indħil tal-esponenti. Dan aktar u aktar meta l-istess esponenti kien talab lir-rikorrenti biex jixtri l-ishma tagħhom. Infatti fl-istess konvenju hemm indikat li l-propost kumpratur żamm id-dritt li jissostitwixxi lilu inniffsu [sic] b'terzi fuq l-att finali in toto jew in parte. Dan jindika li l-ħsieb wara dan kollu huwa li jkun hemm negozju tal-istess art possib[b]ilment bi prezz aktar vantaġġjuż minn dak indikat fil-konvenju u dan bi preġudizzju tal-istess esponenti. Huwa għalhekk li dan kollu jmur kontra l-istess spirtu tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Qorti m'għandix [sic] tawtorizza li tali proċedura tiġi użata biex jiġu preġudikati d-drittijiet tal-komproprjetarji li huma f'minoranza;

(2) ILLI fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess l-esponenti sejrin isoffru preġudizzju gravi jekk jitħalla li jsir il-bejgħ. Dan għaliex huma għandhom sehem minn proprjetà li tiġi adjaċenti għal

dik mertu ta' dan ir-rikors. Kemm ir-raba' mertu ta' dan ir-rikors kif wkoll ir-raba' adjaċenti tagħha huma komodament diviżibbli tenut kont id-daqs tagħhom u n-numru ta' komproprjetarji li hemm. Dan kif sejjer jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors. Jekk il-Qorti tapprova dan il-bejgħ, l-esponenti sejrin jispiċċaw fl-impossib[b]ilità li huma jagħmlu użu mid-dritt li jagħtihom l-artikolu 503 tal-Kodiċi Ċivili u jgħaqqdu l-proprjetàjiet tagħhom ma' xulxin. Infatti l-esponenti kienu xtraw is-sehem indiviż mir-raba' mertu ta' dan ir-rikors mill-poter ta' Mary Xuereb propju għaliex huma kellhom is-sehem indiviż mir-raba' ta' maġenbhom. Dan biex jkunu [sic]jistgħu jgħaqqdu ż-żewġ ishma ma' xulxin;

(3) ILLI għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

(4) SALVI eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-prokura mingħand Henry Cini u Lucy Xuereb a favur ta' Dr Kevin Mompalao;[1]

Rat il-prokura ta' Patrick Henry Cini a favur ta Saviour Camilleri;[2]

Rat il-kopja tal-konvenju tal-11 ta Ottubru, 2021;[3]

Rat id-dokumenti kollha annessi mar-rikors promotur tal-atturi;

Rat id-debita pubblikazzjoni fil-ġurnali lokali u Gazzetta tal-Gvern;[4]

---

[1] A fol. 4 u 5 tal-proċess.
[2] A fol. 8 tal-proċess.
[3] A fol. 10 tal-proċess.
[4] A fol. 42 sa fol. 44 u a fol. 49 tal-proċess.

Rat ir-risposta tal-konvenuti;[5]

Rat li fis-seduta tal-10 ta Mejju, 2022, il-Qorti ħatret lill-Perit Alexei Pace biex jistabbilixxi l-valur tal-proprjetà mertu tal-kawża;

Rat ir-rapport tal-Perit Alexei Pace;[6]

Rat li fis-seduta tat-23 ta' Novembru, 2022, Dr Kevin Mompalao ddikjara l-istadju tal-provi tal-atturi magħluq;

Rat ukoll li fl-istess seduta l-kawża ġiet differita għall-15 ta' Frar, 2023 biex il-partijiet jeżawrixxu l-kontroeżamijiet kollha u ssir it-trattazzjoni finali;

Rat li fis-seduta tal-15 ta' Frar, 2023 l-abbli difensur tal-atturi ddikjara li l-atturi vendituri kif ukoll il-kumpratur qed jirrinunzjaw għall-klawsola fil-konvenju tas-sostituzzjoni b'terzi u ddikjara li tali klawsola ma hix ser tiġi użata;

Rat li fis-seduta tal-15 ta Frar, 2023 ukoll, il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum;

Fliet l-affidavits kollha;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

IKKUNSIDRAT:

Preliminari

F'din il-kawża l-Qorti qed tintalab tapporva l-bejgħ kif propost fil-konvenju, bejn l-atturi Henry Cini u Lucy Xuereb li huma komproprjetarji ta' żewġ terzi (2/3) indiviżi u terz li huwa attur f'din il-kawża ukoll, Patrick Henry Cini u dan *ai termini* tal-Artikolu 495A, billi l-konvenuti Anthony

[5] A fol. 45 tal-proċess.
[6] A fol. 62 tal-proċess.

Zammit u Monica Zammit li huma komproprjetarji tar-rimanenti terz (1/3) indiviż qed jopponu dan il-bejgħ.

Provi

Il-konvenut Anthony Zammit xehed permezz ta' affidavit.[7] Huwa jgħid li huwa u martu għandhom terz (1/3) indiviż mill-proprjetà mertu tal-kawza, liema sehem kien inxtara mingħand Mary Xuereb fl-2018.

Jispjega li huwa għandu raba' maġenb il-proprjetà in kwistjoni. Jgħid li l-intenzjoni tiegħu huwa li jgħaqqad ir-raba' li għandu llum ma' dik mertu tal-kawża. Itenni li r-raba' jista' jinqasam faċilment biex huwa jkollu tliet (3) metri faċċata fuq it-triq. Jgħid ukoll li jekk jgħaqqad ir-raba' flimkien huwa jkollu raba' mdaqqas għall-biedja.

Jinsisti li jekk it-talba tal-atturi tiġi milqugħa huwa jkun f'impossibbilità li jgħaqqad ir-raba' flimkien. Itenni li hemm biżżejjed raba' biex kollox jinqasam u kulħadd jkollu biżżejjed u mhux li jinbiegħ u jinqasmu l-flus.

Jispiċċa biex jgħid li l-akkwirent jgħix l-Awstralja u li ma jistax jifhem kif irid jixtri din il-proprjetà. Jinsisti li hemm skopijiet ulterjuri aktar u aktar meta l-akkwirent żamm ferm id-drittt li huwa jista' jerġa' jbigħ lil ħaddieħor.

Il-Perit Teddie Busuttil prodott mill-konvenuti xehed ukoll permezz ta' affidavit.[8] Huwa jgħid li ġie inkarigat mill-konvenut biex jagħmel pjan ta qasma ta' żewġ biċċiet raba' biswit xulxin li jinsabu fl-inħawi «Ta' Mewġ il-Baħar» fl-inħawi tal-qbajjar, limiti Marsalforn. Il-porzjoni B li hija mmarkata bil-kulur aħdar hija l-art mertu tal-kawża. Jgħid li bil-pjan kif maħdum l-art in kwistjoni tista' faċilment

[7] A fol. 75 tal-proċess.
[8] A fol. 97 tal-proċess.

tinqasam fi tlieta, u s-sidien l-oħra jibqagħlhom biċċa raba' li ma hix żgħira li tkun tista' tinbiegħ.

Dr Kevin Mompalao xehed[9] illi huwa ngħata prokura mingħand l-atturi Henry Cini u Lucy Xuereb li huma komproprjetarji ta' żewġ terzi (2/3) indiviżi tal-proprjetà in kwistjoni. Jispjega li sar konvenju mal-attur Patrick Henry Cini sabiex din l-art tinbiegħ. Jgħid ukoll li l-konvenuti ma humiex interessati li jbigħu s-sehem indiviż tagħhom li huwa ta' terz (1/3) u għalhekk kellha ssir il-kawża.

In kontroeżami jgħid li x-xerrej prospettiv huwa iben wieħed mill-komproprjetarji atturi. Jgħid li x-xerrej imur u jiġi fl-esteru u li fuq il-konvenju kien rappreżentat billi ma kienx Malta.

IKKUNSIDRAT:

Rigward it-talbiet tal-atturi, din il-Qorti fliet l-atti kollha inkluż ir-rapport redatt mill-perit nominat minnha Alexei Pace. Skont dan il-Perit il-valur tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża huwa ta' ħmistax-il elf ħames mitt ewro (€15,500) mentri l-prezz tal-istess proprjetà maqbul fil-konvenju jirriżulta li huwa ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000).

Tinnota wkoll li l-konvenju ġie ppreżentat bħala prova għax a bażi tiegħu kienet promossa l-azzjoni odjerna.

Mill-konvenju infatti jirriżulta li l-atturi obbligaw irwieħhom li jbigħu u jittrasferixxu porzjon art mhux fabbrikabbli magħrufa bħala «Ta' Mewġ il-Baħar» fil-kuntrada tal-Qbajjar, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex tal-kejl ta' ċirca ħames mija u erbgħa u disgħin metru kwadru (594m.k.) konfinanti min-nofsinhar ma' Triq Ħabel it-Twil,

[9] Seduta tat-23 ta' Novembru, 2023.

mil-lvant ma' beni tas-suċċessuri fit-titolu tal-mejta Maria Saliba nee' Zammit u mill-punent ma' beni tas-suċċessuri fit-titolu tal-mejjet Joseph Zammit. Il-konvenuti Anthony Zammit u Monica Zammit għandhom sehem ta' terz (1/3) indiviż minn din il-proprjetà.

Mill-pattijiet u kondizzjonijiet miftiehma fil-konvenju jirriżulta li l-atturi wkoll vendituri «*qed jipprevalixxu ruħu mill-fakultà mogħtija lilu fl-artikolu erba' mija u ħamsa u disgħin ittra 'A' (495A) tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu XVI) tal-Liġijiet ta' Malta w [sic] jobbliga ruħu favur il-kompratur nominee li jittrasferilu s-sehem sħiħ minn l-immobbli hawn taħt deskritt bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha miftiehma għal awtorizazzjoni tal-Qorti kompetenti*». Dan ifisser li l-kumpratur ser jakkwista is-sehem sħiħ tal-fond u mhux is-sehem indiviż tal-atturi.

Id-Dritt

Il-Qorti qrat b'attenzjoni l-Artikoli 495A u 495B tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn qari ta' dawn l-Artikoli joħroġ ben ċar illi l-ħsieb tal-leġislatur kien illi l-Qorti tingħata s-setgħa li tawtorizza l-bejgħ ta' proprjetà **indiviża** meta l-maġġoranza tal-komproprjetarji jkunu jridu jbigħu u dan kuntrarju għar-rieda tal-minoranza. Infatti ingħad illi—

> «*Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relattivament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà li l-liġi ma tiffavorihx. Iż-żmien ta' għaxar snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jgħaddi minn meta jkun inħoloq l-istat ta' komunjoni.*
>
> *L-Art. 495A(5) jagħti fakoltà lill-komproprjetarji 'dissidenti' li jopponu l-bejgħ billi "jiddikjaraw xi jkun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirra[p]preżentaw jistgħu ibatu [sic] minħabba l-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-bejgħ isir, dan ikun bl-aħjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibiegħu [sic] għax għal-linqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibiegħu [sic].

Jiġi osservat fl-ewwel lok, li skont l-artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-leġislatur espressament ipprovda għall-ħatra ta' kuratur u biex jirra[p]preżentaw lill-komproprjetarji li mhumiex magħrufa…

…l-kompitu tal-Qorti fi proċedura istitwita taħt l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament preġudikat.»[10]

L-Artikolu 495A huwa wkoll għalhekk forma ta' trasferiment forzat però ċirkoskritt b'parametru ċar maħsub sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi 'preġudizzju serju' għal drittijiet tal-minoranza. Infatti «*meta l-liġi…ssemmi l-kelma preġudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgħ eventwali tal-proprjetà in kwistjoni jkun – biex wieħed juża terminu bl-ingliż – "manifestly unfair" għad-dissident.*»

L-istess Qorti kompliet tgħid illi «*...sabiex tiddeċiedi li ma taderixxix għat-talba għall-bejgħ mhux biżżejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà li finalment jekk tinqasam bejn il-koproprjetarji tkun relattivament żgħira. L-iskop tal-Artikolu 495A m'huwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni il-valur tal-proprjetà fis-suq – xi ħaġa finalment soġġettiva sia pure bil-benefiċċju tal-perizja teknika – iżda li tassikura bejgħ bi*

[10]Aloysius Farrugia et –vs– Dr Josette Sultana et noe, Prim'Awla, deċiża fil-31 ta' Mejju 2017.

prezz ġust (li jkun assikurat għaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda proprjetarju.»[11]

Kif diġà ngħad l-azzjoni skont l-Art. 495A tal-Kap. 16 hija maħsuba sabiex tiżgura li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġjuż għall-komproprjetarji **kollha** u li l-prezz li jkun miftiehem mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma indiviżi ma jkunx ta' **preġudizzju gravi** għal min għandu l-minoranza tal-ishma, sew jekk huma koproprjetarji li qed jopponu l-bejgħ u sew jekk jkunu komproprjetarji li ma jkunux magħrufa jew assenti.

Il-Qorti fliet id-dokumenti kollha ppreżentati mill-atturi. Rat ir-rapport tal-perit *ex parte* u fliet ukoll ir-rapport tal-perit Arkitett minnha nominat.

Tosserva illi l-valur mogħti mill-Perit nominat minnha Alexei Pace huwa ferm anqas mill-prezz tal-proprjetà kif iddikjarat fil-konvenju—infatti d-differenza fil-valur tal-proprjetà dakinhar illi ġie ffirmat il-konvenju huwa ta' disgħa u għoxrin elf ħames mitt ewro (€29,500). Dan ifisser li l-prezz miftiehem fil-konvenju huwa ferm aktar għoli mill-valur mogħti lill-istess proprjetà mill-Perit nominat tal-Qorti.

In vista ta' din id-differenza il-Qorti hija tal-fehma li l-bejgħ għandu jsir skont il-prezz miftiehem fil-konvenju għax tqis li l-komproprjetarji dissenti żgur li ma humiex ser jkunu gravement ippreġudikati.

Din il-Qorti qieset ukoll bir-reqqa l-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju. Il-konvenut Anthony Zammit saħaq ferm li x-xerrej żamm «*id-dritt illi jistitwixxi lilu nnifsu*

[11] Richard Vella Laurenti –vs– John Vella Laurenti, Appell deċiż fis-27 ta' Jannar 2017.

b'terzi fuq l-att finali in toto jew in parte»[12] però l-Qorti tosserva li l-attur nomine fis-seduta tal-15 ta' Frar, 2023 iddikjara illi qed jirrinunzja għal dik il-klawsola u li l-atturi ma humiex ser jużawha.

Il-konvenuti jgħidu wkoll li l-proprjetà kif inhi tista' faċilment tinqasam u huma jkunu jistgħu jgħaqqdu il-biċċa li għandhom illum mat-terz (1/3) indiviż mertu ta' din il-kawża biex b'hekk ikollhom biċċa art akbar. Dan l-argument jittentaw isaħħuh bir-rapport tal-perit *ex parte*. Madankollu l-Qorti tosserva illi kif ġie ritenut mill-qrati tagħna «*Proprjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn għaxar snin [Jew għal tlett [sic] snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016], li huwa diġà perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kondizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ppreġudikati. Għalhekk mhux biżżejjed li jiġu ppreġudikati, imma jinħtieġ li jkunu gravament ippreġudikati. Hawn il-leġislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kondizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jinġiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir; il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi [i]mminat l-iskop kollu tal-preċitat artikolu 495A tal-Kap 12.*»[13]

Intqal ukoll li «*Il-kawża u r-raġuni tal-artikolu 495A hu l-ħall tax-xirka tal-komproprjetarji meta l-minoranza ma tkunx trid tinħall mill-koproprjeta. Jekk jinstab xerrej u l-valur oġġettiv tas-sit hu raġonevoli u realistiku tenut kont tal-fatti marbuta direttament mas-sit allura r-rieda tal-maġġoranza għandha tirbaħ. Hu inutili li wieħed jispekula li seta' ingieb [sic] prezz aħjar jew il-potenzjal tal-iżvilupp hu aktar. Il-mezzi u intenzjoni tal-akkwirent prospettiv mhumiex rilevanti għal fini tal-valur tal-proprjetà. Dak li hu rilevanti hu l-valur tas-sit fis-suq u jekk il-bejgħ ikun ser jikkreja*

[12] A fol. 12 tal-proċess.
[13] Josephine Grech pro et noe –vs.– George Joseph Parnis, Prim'Awla deċiża fis-6 ta' Frar 2017.

preġudizzju serju lil minoranza. Tali preġudizzju ma jistax jitqies b'mod ipotetiku jew teoretiku jew fondat fuq raġuni li tista' jew ma tistax isseħħ. Il-Qorti tqis li l-konvenut ma xejjinx it-talba tal-atturi bi provi sostanzjali u materjalment pruvati u għalhekk it-talba tal-attur hi ġustifikata.»[14]

Barra minn hekk l-Artikolu 495A ma jipprovdix illi proċedura hemm kontemplata ma hix disponibbli jekk l-immobbli jista' jiġi diviż mod ieħor. Li jipprovdi huwa illi l-maġġoranza tal-komproprjetarji ma jistgħux jirrikorru għal din il-proċedura jekk ikun hemm ġa kawża għad-diviżjoni tal-proprjetà miżmuma in komun. Jekk l-ebda proċedura għal diviżjoni ma tkun ġiet intavolata, il-possibbilità ta' diviżjoni minflok bejgħ ma hix waħedha impediment għall-proċedura odjerna. Fi kwalunkwe każ, l-istess konvenuti ma kellhom xejn xi jżommhom milli jintavolaw kawza huma għal divizjoni qabel ġiet intavolata l-kawża tal-lum. Ġaladarba huma qagħdu lura u ma għamlux hekk issa ma jistgħux jippretendu illi jressqu tali possibbilità bħala difiża fil-kawża odjerna.

Apparti minn hekk tirrileva wkoll li ma rat ebda kondizzjoni li mhix solitament inkluża fi skritturi ta' din ix-xorta. Il-kondizzjonijiet ma jikkostitwixxu ebda piż jew konsegwenza li b'xi mod jistgħu jġibu magħhom xi preġudizzju ta' xi natura u għalhekk ser tgħaddi sabiex tilqa' t-talba.

[14] Carmelo Spiteri et –vs.– Josephine Debono et, Prim'Awla, deċiża fis-27 ta' Ġunju, 2017.

DECIDE:

Għaldaqstant in vista tal-premess u għall-motivi ġa espressi, il-Qorti, bl-applikazzjoni tal-Art. 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-valur ta' sehem l-atturi mill-proprjetà kif dikjarat fil-konvenju anness huwa ġust u xieraq u li l-istess valur u kondizzjonijiet għandhom japplikaw għall-kwota spettanti lill-konvenuti minn din l-istess proprjetà, ċjoè ta' terz (1/3) indiviż. Tordna wkoll li sehem il-konvenuti minn dan il-bejgħ għandu jitħallas fl-intier tiegħu fuq il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment;

ii. Tilqa' t-tieni talba u filwaqt li tapprova l-bejgħ propost bil-prezz ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000), tordna li l-kondizzjonijiet fl-att finali għandhom ikunu dawk indikati fil-konvenju ħlief għal dik il-kondizzjoni li l-atturi ddikjaraw illi qed jirrinunzjaw għaliha, u għalhekk il-Qorti tordna li dik il-kondizzjoni ma tiddaħħalx fl-att finali tal-bejgħ. Tordna wkoll il-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ għandu jsir nhar it-18 ta' Mejju, 2023, fis-sagħtejn ta' waranofsinhar (2:00pm), fl-edifiċju tal-Qorti, ir-Rabat, Għawdex, u għalhekk tinnomina lin-Nutar Dottor Anna Maria Mizzi, sabiex tippubblika l-att ta' bejgħ opportun. Tinnomina wkoll lill-Avukat Dottor Deborah Camilleri kuratur deputat biex tirrappreżenta lill- eventwali kontumaċi fuq l-att finali;

iii. Tawtorizza lin-Nutar Pubbliku Dottor Anna Maria Mizzi tippreleva mill-prezz rikavat l-ispejjeż u drittijiet talvolta dovuti mill-atturi in konnessjoni mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ inkluż id-drittijiet

dovuti lill-kuratur għall-kontumaċi nominata aktar qabel;

iv. Tordna li fl-eventwalità li l-konvenuti jonqsu milli jidhru għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ l-ammont spettanti lilhom, wara t-tnaqqis fuq imsemmi, jiġi mgħoddi mix-xerrej lill-Avukat Dottor Deborah Camilleri kuratur deputat għall-kontumaċi bl-obbligu li din tiddepożita l-istess taħt l-awtorità tal-Qorti fi żmien ġimgħa mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ;

v. Tordna inoltre illi l-ispejjeż u drittijiet tal-kuratur deputat għall-kontumaċja jitħallsu direttament mir-rikavat tal-bejgħ qabel ma jiġi diviż bejn il-partijiet skont kif hawn deċiż.

Bl-ispejjeż kollha a karigu tal-konvenuti.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur