QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum 21 ta' Ġunju, 2023

Rikors Ġuramentat 892/2018MH

Numru: 3

Mark Spiteri

Catherine Spiteri

Maria sive Mary Spiteri

Vs

Helen Farrugia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat **ta' Mark Spiteri, Catherine Spiteri u Maria sive Mary Spiteri tas- 6 ta' Settembru 2018** fejn ġie premess illi:_

1. Illi r-rikorrenti huma ko-propjetarji tal-fond numru tlieta (3) fi Triq San Gorg, iz-Zurrieq, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha, nkluz l-arja libera tieghu;

2. Illi r-rikorrenti mhumiex l-unici propjetarji in kwantu Catherine Spiteri, cioe' mart id-defunt Francis Spiteri ghandha l-uzu u l-uzufrutt ta' nofs indiviz tal-assi kollha tad-defunt flimkien mal-proprjeta assoluta ta' nofs indiviz tal-assi tieghu u nnomina bhala werrieta universali tal-gid kollu tieghu lil uliedu cioe' Maria sive Mary Spiteri, Mark Spiteri u Helen Farrugia, fi kwoti ndaqs bejniethom – kopja tal-att tad-devoluzzjoni causa mortis annessa u mmarkata Dok. 'A';

3. Illi l-kontendenti kollha huma s-suċċessuri fit-titolu tal-imsemmi Francis Spiteri, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ u t-trattazzjoni tal-kawża, kopja tat-testment datat 30 ta' Dicembru, 2010 anness u mmarkat Dok. 'B';

4. Illi l-proprjetà msemmija ilha miżmuma in komun għal iżjed minn tliet snin u inoltre ma hemm ebda azzjoni quddiem tribunal jew qorti oħra għall-qsim tal-istess proprjetà;

5. Illi ma sar l-ebda ftehim bejn is-sidien kollha ghall-bejgh ta` din il-proprjeta`, appuntu ghaliex l-intimata Helen Farrugia nonostante diversi nterpellazzjonijiet li sarulha kemm verbalment, kif ukoll in iskritt, baqghet inadempjenti u ghalhekk kellhom jigi ntavolati l-proceduri de quo;

6. Illi r-rikorrenti dahlu f`konvenju ma' terzi datat 26 ta` Frar, ghall-bejgh tal-imsemmija proprjeta`, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha, inkluz l-arja libera tieghu, versu l-prezz globali ta` mitejn elf ewro (€200,000) u kif soggetta ghal kundizzjonijiet kif imnizzla fl-att relattiv, kopja tal-konvenju annessa u mmarkata Dok. 'C';

7. Illi dan il-prezz huwa ġust u jirifletti l-valur tal-proprjetà fis-suq, u dan anke kif konfermat b'rapport redatt mill-Perit Tihomir Georgiev, rapport anness u mmarkat Dok D;

8. Illi l-bejgh ta` din il-proprjeta` ai termini tal-konvenju konkluz mir-rikorrenti ma ghandu jkun ta` ebda pregudizzju versu l-intimata Helen Farrugia;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti r-rikorrenti jitolbu umilment lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tawtorizza l-bejgħ tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru tlieta (3) fi Triq San Gorg, iz-Zurrieq, bil-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju datat 17 ta' Ġunju, 2016 u kif maqbul bejn l-atturi u x-xerrejja terzi.

3. Tiffissa gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta` kompro-vendita tal-imsemmija proprjeta`.

4. Tinnomina n-Nutar Malcolm Licari u/jew lin-Nutar Dorian Sciberras sabiex jippublika l-att relattiv ta` kompro-vendita tal-imsemmija proprjeta`.

5. Tahtar kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lil Helen Farrugia f'kaz li tonqos illi tidher ghal att ta' bejgh relattiv jew kull att li permezz tieghu isir it-trasferiment, kif ukoll sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att relattiv tal-imsemmija proprjeta`.

Bl-ispejjez kontra l-intimata, li hi minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-digriet tagħha datat 25 ta' Settembru, 2018.[1]

Rat ir-risposta ġuramentata **ta' Helen Farrugia**[2] **tal-5 ta' Novembru 2018** fejn ġie eċċepiet illi:_

1. *Illi preliminarjament, jiġi eccepit illi din il- proċedura adottata mill-komproprjetarji ai termini tal- Artikolu 495A tal-Kodici Civili hija rritwali u nulla u ghandha tigi ddikjarata bhala tali u t-talbiet tar-rikorrenti respinti bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti, u dan ghas-segwenti ragunijiet:*

   a) illi l-esponenti kienet infurmata bil-bejgħ prospettiv wara li l-atturi kienu, minn wara dahra, iffirmaw il-kovenju anness bħala Dokument C mar-rikors maħluf u qatt qabel;

   b) Illi l-artikoli citati ma gewx introdotti fil- Kodici Civili biex jista' jitwettaq tali abbuz, izda dawn kienu intizi biex jitterminaw il-komproprjeta` ezistenti bejn l-eredi bit-trasferiment tal-proprjeta` partikolari intiera lill-terza persuna wara li xi ħadd minnhom jirrifjuta li jiffirma konvenju jew jipprova jfixkel il-bejgħ; xi ħaġa li fil-kaz odjern ma seħħitx għax l-atturi l-ewwel iffirmaw il-konvenju imbgħad infurmaw lil-esponenti;

[1] Folio 21
[2] Folio 28

2. *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi eccepit ukoll illi r-Rikors promotur huwa irritwali u null in kwantu l-istess Rikors ma gie akkumpanjat minn ebda dikjarazzjoni tal-komproprjetarji kollha, u lanqas ma gie esebit l-ebda prospett li jindika n-numru u l-valur tal-ishma tar-rikorrenti fil-fond de quo, kif jirrikjedu d-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 495A(2) tal-Kodici Civili;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l- esponenti tirrileva ukoll li l-prezz li biegħ intrabtu sabiex ibiegħu l-atturi ma huwiex wieħed ġust u illi hi ser issofri preġudizzju b'dan il-bejgħ, u dana kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u li għalhekk għandha ssir stima skont ma jipprovdi l-artikolu 495A (6) tal-Kap 16;*

4. *Illi l-esponenti ma għandhiex tbati l-ispejjez ta' dawn il-proċeduri u dana peress li hi ma kienet qatt konsultata fil-fazi tal-konvenju u biss konsultata wara li l-atturi ddeċidew mhux biss lil min riedu jbiegħu izda ukoll il-prezz u l-kondizzjonijiet tal-bejgħ, liema deċizjonijiet ittieħdu b'tali mod minħabba l-animozita li sfortunatament tezisti fil-konfront tal-esponenti frott ta' pika u għira familjari u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

5. *Salvi ecezzjonijiet ulterjuri.*

Rat l-atti kollha tal-kawża, il-provi kollha prodotti inkluż ir-rapport tal-perit tekniku ukoll l-eskussjoni għal istess[3].

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

[3] Folio 86.

Semgħet it-trattazzjonijiet

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża li ġiet xprunata mill-fatt lil konvenuta , allegatament, irrifjutat li tasal biex tiffirma konvenju biex tinbiegħ propjetà li hi għandha sehem indiviż tagħha mall-atturi, ommha u ħutha. Skont l-atturi, Mark Spiteri n partikolari, kienet l-istess konvenuta li ma riedetx tasal għal bejgħ nonostante li kien instabet kopja interessata fil-propjeta' *de quo* lestu biex jixtru versu l-prezz ta' €200,000. Da parti tagħha l-konvenuta xehdet li qatt ma ġiet kkonsultata dwar xejn mill-familja tagħha, in partikolari dwar il-bejgħ prospettat. Anżi tinsisti li tant inżammet fl-għama, li nonostante lil konvenju ġie ffirmat max-xerejja prospettivi ġimgħat wara l-Milied, għal liema festa kienet mistiedna għand ħuha, xorta f'dan il-festin ma sar diskors ta' xejn fir-rigward.

In kontrast ta' dan ġew esebiti mill-atturi[4] *text messages* li Mark Spiteri bagħat lil konvenuta oħtu rigwardanti *"San Ġorġ",* ċioe' il-projeta *de quo agitur*[5]. Dan it-*texts* iġibu d-data ta' 22 ta' Frar, 2018. Ukoll ittra legali li ntbagħtet lil kovenuta datata 27 ta' April, 2018 dwar il-bejgħ tal-fond *de quo.*[6]

Rinfaċċata b'din il-prova, il-konvenuta li dejjem baqa'insistenti lir-raġuni għala kienet qed topponi l-bejgħ kien li hi inżammet fl-għama dwar l-istess, u ħutha,

[4] Nota a folio 121.
[5] Folio 122
[6] Folio 123

partikolarment ħuha Mark, ċempilha biss biex tmur tiffirma, issa wieġbet li kienet irċeviet kemm il-messaġġ, *text message* ukoll l-ittra legali u taħseb li kellmet lil avukat tagħha dwarhom. Aktar tard tgħid ukoll li kien wara ċemplilha ħuha biex tmur tiffirma l-konvenju, però ħassitha urtata talli saru l-affarijiet minn wara darha u li ħuha ċemplilha biss biex tmur tiffirma.

Il-konvenuta oġġezzjonat għat-trasferiment tal-propjeta' ukoll tirreferi għal prezz patwit fil-konvenju dak ta' €200,000 in kontrast għal dak li stabbilixxa l-perit tal-Qorti Godwin Abela versu l-prezz ta' €250,000[7]. Tinsisti fuq id-differenza ta' ħamsin elf ewro biex tirradika l-preġudizzju tagħha.

Rat ukoll il-konvenju[8] esebit ukoll l-estensjonijiet u reġistrazzjoni mall-Kummissarju tat-Taxxi[9], għalkemm kif inhu ben saput din l-azzjoni ma tinneċessitax tali ftehim biex isib suċċess. Tqies ukoll li sal lum il-xerrejja prospettivi għadhom ferm interessati f'dan il-bejgħ.[10]

Rat ukoll id-dikjarazzjonijiet ta' l-atturi[11], preżentati wara r-rikors ġuramentat, in respons għat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta.

Rat ukoll vera kopja ta' kuntratt esebit mill-atturi ta' propjeta' li ukoll tinsab fi triq San Ġorġ versu l-prezz ta' €122,000 dan fis-sena 2017. Dan biss għal skop komparattiv.

[7] Relazzjoni tal-perit tekniku a folio 95
[8] Folio 65 u folio 76
[9] Folio 79, 80, 81, 82, 193.
[10] Folio 168.
[11] Folio 34, 35 u 36

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawża ġiet esperita taħt l-artikolu 495A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti se tgħaddi biex tagħmel referenza għal ġurisprudenza lokali fir-rigward u dan għal aħjar ftehim tal-artikolu invokat.

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Busy Bee Ltd vs Anthony sive Tony Formosa et.**[12] intqal in tematika, *inter alia* ta' kif għandu jiġi ultiliożżat l-istess artikolu li:-

"***Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.***

L-Artikolu 495A ġie mizjud fil-Kodiċi ċivili in forza tal-Att XVIII tal-2004. Dan il-provvediment jagħti l-fakolta` lill-Qorti li tawtorizza bejgħ ta' proprjeta` in komuni meta "grupp ta' komproprjetarji li jridu jbigħu l-proprjeta` u wieħed minnhom ma jridx ibigħ kapriccjozament." (Onor Carmelo Mifsud Bonnici – Laqgha tal-11 ta' Mejju 2004 tal-Kumitat Permanenti ghall-konsiderazzjoni ta' abbozzi ta' liġi). Skont l-istess kelliemi f'dik il-laqgħa l-intenzjoni kienet biex "B'din qed nipprovaw inkissru dak il-power of veto u qed ngħidu li trid tkun ilek ten years in common." Fil-kuntest ta' dan il-ħsieb is-subartikolu (1) tal-Artikolu 495A jgħid hekk:

"Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata, meta xi ħaga tkun inzammet in komun għal iżjed minn għaxar snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor għal qsim tal-proprjeta` li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjeta` partikolari ta' bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta

[12] Deċiża 25/11/11 App Ċic; 651/2007/1

li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna, tawtorizza <u>*l-bejgħ*</u> *skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies talvalur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu."*

Is-subartikolu (5) tal-istess artikolu jagħti l-fakolta` lill-komproprjetarji "dissidenti" li jopponu l-bejgħ billi "jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistgħu jbatu minhabba fil-bejgħ." Din l-opposizzjoni tiġi ezaminata mill-qorti li jkollha d-dritt li tordna li ssir stima tal-proprjeta` u jekk t-talba tiġi akkordata dik il-qorti għandha tistabilixxi l-prezz għal dak il-bejgħ. Fl-ahhar nett 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."

Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti ma ezaminatx il-kwistjoni kostituzzjonali sollevata fl-ewwel eċċezzjoni tal intimati billi rriteniet li jkun "xieraq li nqisu l-kwistjonijiet taht il-ligi ordinarja" qabel ma jissejjah in kawża, kif inhu xieraq fi kwistjonijiet ta' natura kostituzzjonali, l-Avukat Generali. Din il-qorti hija tal-istess fehma. Infatti wara li ezaminat il-kwistjonijiet sollevati mill-partijiet, dik il-qorti għaddiet biex ċahdet it-talba kontenuta fir-rikors semplicement fuq l-aspett tal-liġi ordinarja. Dik il-Qorti rriteniet hekk:

a) *li l-kliem tal-Art. 495A għandu jiftiehem fis-sens naturali tieghu, i.e. biex isir il-bejgħ tal-proprjeta` komuni u mhux biex komproprjetarju jikseb l-ishma tal-komproprjetarji l-ohra.*

b) *li ma kinitx sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkunx gravament pregudikat in vista tal-allegazzjonijiet tal-ezistenza ta' kirjiet li jeffettwaw il-valur tal-fond in vendita.*

c) *li ma kienx għaqli li tawtorizza bejgħ fuq talba ta' komproprjetarju li t-titolu tiegħu huwa dubbjuz.*

d) *Li bl-istess mod kellha tiġi epurata l-kwistjoni tad-dritt ta' rkupru.*

Fir-rikors tal-appell tas-socjeta` rikorrenti tressqu diversi aggravji kontra s-sentenza appellata. Dawn huma principalment indirizzati lejn l-interpretazzjoni restrittiva tal-artikolu in kwistjoni. Infatti qed jingħad:

a) *li l-artikolu de quo ma jeskludix il-possibbilita` ta' komproprjetarju maggoritarju li juża l-procedura kontemplata fl-imsemmi artikolu;*
b) *li, kuntrarjament għal dak li qalet l-ewwel Qorti, il-fakolta` tal-qorti li tordna stima jħares l-interessi tal-komproprjetarju minoritarju;*

c) *li l-ewwel Qorti injorat il-provvedimenti tas-subartikolu 9 meta naqset li tordna l-licitazzjoni tal-fondi in kwistjoni;d*

d) li l-intenzjoni tal-legislatur kienet li jgib lkonsolidazzjoni tal-proprjeta` u mhux li jillimita` l-akkwist tal-istess minn terzi ad eskluzzjoni tal-komproprjetarji;

e) li pizijiet u kirjiet fuq proprjeta` jeffettwaw il-prezz irrispettivament jekk il-fond jinbiegħ fuq is-suq ħieles jew le;

f) li s-sehem appartenenti lis-socjeta` rikorrenti huwa garantit mill-kuntratt ta' divizjoni tat-12 ta' Marzu, 1974 in atti, li ppermetta lis-socjeta` takkwista "sehem ta' proprjeta`" u mhux "sehem ta' wirt";

g)li dan il-kuntratt ta' divizjoni xejjen id-dritt ta' irkupru spettanti lill-intimati a tenur tal-Artikolu 912 tal-Kap 16 billi dan jikkontempla cessjoni b'titolu oneruz da parti ta' wieħed mill-eredi u mhux "il-jeddijiet tieghu fuq il-wirt".

Din il-Qorti qrat b'attenzjoni kbira dak li gie sottomess fir-rikors tal-appell u ħadet ukoll konjizzjoni tad-dokumenti ezebiti. Hija ħasbet ukoll fit-tul dwar dak li qed jigi sottomess. Huwa minnu li dan l-aspett tal-kwistjoni, li qed jigi dibattut f'dawn il-proceduri, huwa wieħed originali billi s-socjeta` rikorrenti qed tittanta

li taghmel uzu mill-Artikolu 495A biex hija takkwista l-ishma tal-intimati fil-proprjeta` mertu tal-kawża biex b'hekk hija tkun ikkonsolidat il-proprjeta` kollha, gia` miżmuma in komun, f'idejha. Ma jidhirx li hemm xi pronunzjament tal-qorti, la fl-istadju ta' prim istanza u lanqas fl-istadju tal-appell, li jittanta jagħti interpretazzjoni tal-portata tal-artikolu in kwistjoni senjatament fl-applikazzjoni tiegħu u għalhekk kull pronunzjament ta' din il-qorti jista' jkollu riflessjonijiet serji fuq l-applikazzjoni ta' dan il-provvediment fi proceduri futuri.

Din il-Qorti tapprezza dak li gie sollevat mis-socjeta` appellanti dwar l-assenza ta' divjet; il-garanziji moghtija; id-dritt li tordna li l-bejgħ jitmexxa b'subasta; u l-aspetti loħra diskussi fl-imsemmi rikors u riportati in succint hawn fuq. B'dan kollu din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-ħsieb fondamentali tas-socjeta` appellanti fejn qed jiġi sottomess li l-artikolu in kwistjoni huwa intiz ukoll biex komproprjetarju maggoritarju jakkwista s-sehem tal-komproprjetarji l-oħra.

Ma hemmx dubbju li l-provvedimenti tal-Artikolu 495A huma ta natura straordinarja. Dan qed jingħad billi d-drittijiet moghtija b'dan l-artikolu lill-komproprjetarji li għandhom sehem maggoritarju jmorru kontra l-principju ġenerali li "Kull komproprjetarju għandu l-proprjeta` sħiħa tas-sehem tiegħu u tal-qligħ jew profitti ta' dak is-sehem. Hu jista' jitrasferixxi, iċedi, jew jipoteka dan is-sehem <u>*kif irid*</u>*, u jista' wkoll, bla ħsara tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 912 (li jitkellem dwar id-dritt ta' irkupru mogħti lill-werrieta f'każ li xi wieħed minnhom iċiedi, b'titolu oneruz, il-jeddijiet tiegħu fuq il-wirt) iqiegħed floku lil ħaddiehor fit-tgawdija ta' dak is-sehem….." (Art. 495(2) Kap. 16). Infatti l-Artikolu 495A donnu jxejjen dan id-dritt assolut tal-komproprjetarju billi jissoggetta l-volonta` tal-komproprjetarji minoritarji għal dik tal-komproprjetarji li għandhom l-akbar sehem, meta l-komunjoni tkun ipperdurat għal aktar minn għaxar snin, u l-volonta` ta' dawn timmanifesta ruhha*

f'kundizzjonijiet li ma jaggravawx il-posizzjoni tal-komproprjetarji ta' ishma izgħar. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-komproprjetarju maggoritarju jista` jiddetta, jekk mhux il-kondizzjonijiet, il-bejgħ innifsu.

Din il-Qorti għalhekk tħares b'ċerta ċirkospezzjoni lejn il-provvedimenti tal-artikolu in kwistjoni u, izzomm ruħha lura, meta tintalab li testendi dak li huwa intiz bl-artikolu b'dak li ma huwiex hemm imnizzel. Dan qed jingħad billi l-Artikolu 495A jitkellem ċar, u dan jirrizulta bl-aktar mod skjett mid-dibattiti fuq imsemmija fil-Kumitat Permanenti, li l-legislatur ried li titneħħa l-komunjoni tal-proprjeta` billi l-Qorti "tawtorizza l-bejgħ skont ma jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu". Fil-każ in ezami t-talba tas-socjeta` rikorrenti ma hijiex biex isir bejgh pur u semplici izda li hija stess tigi awtorizzata "tixtri" is-sehem tal komproprjetarji minoritarji "bil-prezz u l-pattijiet murija fuq prospett mehmuz mar-rikors". Dan imur kontra l-ispiritu tal-artikolu in kwistjoni."

Din id-deċiżjoni għalkemm tidħol f'aspetti oħra legali li jmorru lil 'hinn mill-eżami odjern, tagħti stampa ċara ta' dak li hu kkunsidrat kważi bejgħ sfurżat kontra r-rieda tal-minoritarji dissidenti, ovvjament basta dan ta' l-aħħar ma jkunx se jbati preġudizzju gravi kawża ta' l-istess bejgħ.

Dwar il-preġudizzju gravi li ma jistax jiġi mpost fuq il-minoranza dissidenti għal bejgħ propost isibu li fis-sentenza fl-ismijiet **Nutar Richard Vella Laurenti et. vs John Vella Laurenti et.**[13]

[13] Deċiża 27 ta' Jannar, 2017 App Ċiv 956/15

"Illi jinkombi fuq il-Qorti li tivverifika hi jekk mill-assjem tar-riżultanzi hux sodisfaċentement ippruvat illi l-bejgħ mhux ser jirreka preġudizzju ġravi lis-sidien minoritarji. Infatti s-subinċiż (6) tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 jimponi fuq il-Qorti in materja l-obbligu li tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjeta' u l-prezz tal-bejgħ u tista' tordna li ssir stima ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 306 tal-Kap. 12.

" lli f'dan il-każ il-Qorti ma ordnatx stima hi iżda l-partijiet ippreżentaw stejjem maħlufin mill periti maħturin ex parte. Jirriżulta li:

"1. r-rikorrenti ppresentaw stima tal-Perit Anthony Fenech Vella datata 18 ta' ettembru, 2015 li stima li proprjet tiswa €220,000

"2. Il-konvenju sar fil-5 ta' Ottubru 2015 bil-prezz ta' €250,000

"3. L-intimat ippreżenta żewġ stejjem, it-tnejn datati 11 ta' Frar, 2016 waħda tal-Perit Nicholas Samut-Tagliaferro €275,000 - €285,000 u l-oħra tal-Perit Ludovico Micallef €275,000 - €280,000

"Illi fis-sena 2004 il-leġislatur ried l-Artikolu 495A mal-Kodiċi Ċivili bil-għan li jiffaċilita l-bejgħ ta' proprjeta' miżmuma in komun għal iżjed mi għaxar snin permezz ta' proċedura orħos, u iktar speditu̇za, minn dik ta' kawża għal liċitazzjoni. Dan fl-interess kemm tal-komproprjetarji nfushom, kif ukoll fl-interess pubbliku li l-proprjeta' ma titħalliex vojta b'detriment għal min irid isib negozju jew akkomodazzjoni residenzjali, b'dannu kbir għall-ekonomija tal-pajjiż . Dan barra l-għadd kbir ta' kawżi interminabbli aktarx frott ta' pika jew nuqqas ta' bon sens. L- amministrazzjoni tal-ġustizzja fiż-żminijiet kontemporanji ma timmirax għal rettitudni perfetta fl-applikazzjoni tal-liġi għall-fatti veri. Filwaqt li dan jibqa' l-għan tal-proċedura ċivili, dan irid jiġi bbilanċjat minn għanijiet oħrajn li l-ġustizzja trid tilħaq, bħaż-żmien li jittieħed biex tinqata' kawza, li jrid ikun raġonevoli – u dan huwa jedd fundamentali tal-bniedem – l-

aċċess ta' kulħadd għall-ġustizzja – li ma jistax isir jekk l-ispejjeż ikunu kbar iżżejjed għal-litigant inkella għat-taxpayer li jiffinanzja l-apparat ġudizzjarju. Għalhekk kwalunkwe sistema ġudizzjarja hija bilfors kompromess bejn dawn id-diversi għanijiet, kultant konfliġġenti ma' xulxin .

"Illi l-Artikolu 495A tal- Kap. 16 huwa eżemplari eċċellenti ta' da il-kompromess. Proprjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn għaxar snin[14] *, li huwa diġ perijodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ippreġudikati. Għalhekk mhux biżejjed li jiġu ppreġudikati, imma jinħtieġ li jkunu gravement ippreġudikati. Hawn il-leġislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet 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 mminat l-iskop kollu tal-preċitat artikolu 495A tal-Kap 12.*

"Illi fil-każ preżenti, l-istima pprovduta ex parte mir-rikorrenti saret qabel il-konvenju u tqis l-istat tal-proprjetà kif fil-fatt hu, b'kamra fuq il-bejt ikbar milli fil-fatt hemm permessi għaliha filwaqt li l-konvenju ġieb prezz ikbar. Min-naħa l-oħra, l-istejjem tal-periti tal-intimat saru wara l-konvenju, wara li fetħet il-kawża, u jieħdu in kunsiderazzjoni bdil tal-politika tal-ippjanar li aktarx tippermetti sanzjonar tal-illegalità u aktarx ukoll l-awment tal-prezzijiet tal-bini fl-inħawi. Huwa dubju kemm wieħed jista' jieħu qies ta' permessi li għadhom ma ħarġux, jew ta' fatturi li seħħu wara l-konvenju u wara l-ftuh tal-kawża.

[14] Jew għal tlett sninfil-każ ta' wirt li jiġi fis-seżż wara l-1 ta' April, 2016.

" lli fi kwalunkwe każ, anki jekk għas-saħħa tal-argument il-Qorti kellha tqis ukoll dawn il-fatturi li seħħew ex post facto, xorta waħda jibqa' l-fatt li l-preġudizzju li jista' jsofri l-intimat, li huwa l-uniku proprjetarju dissidenti minn tmien aħwa li għandhom ishma daqs, huwa ta' madwar €3,000 meta skont il-konvenju għandu jirrikava, qabel it-taxxa, €31,250. Dan ifisser li kwalunkwe preġudizzju li jista' jsofri, mhuwiex preġudizzju gravi. Da apparti l-fatt li l-intimat naqas li jiddikjara x'inhu l-preġudizzju gravi li jsofri fir-risposta tiegħu, kif inhu marbut li jagħmel skont l-Artikolu 495A(5) tal- Kodiċi Ċivili. Mhux biżżejjed biex jissodisfa l-vot tal-liġi dak li qal fir-risposta apparti eċċezzjonijiet ta' natura proċedurali u ċjoe li l-konvenju ma jirriflettix il-prezz tas-suq."

Illi miżmum il-premess, u wara lil Qorti rat li kull rekwiżit ta'l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ġie rispettat, anke jekk wara il-preżentata tar-rikors promotur u dan in omagg ta' nuqqas ta' rigidita' tal-liġi proċedurali, tgħaddi biex tqies l-element tal-preġudizzju gravi li ma jistax jolqot lid-dissidenti.

Il-konvenuta baqgħet toġġezzjona għal bejgħ preliminarjament fuq pika ma hutħa li tajjeb jew ħazin forsi ma kienux daqshekk kommunikattivi magħha. Tilmenta b'dan fix-xhieda tagħha. Iżid ukoll ma dan illi toġġezzjona għal bejgħ inkwantu l-perit tal-Qorti ta valur għal fond *de quo* ta' ħamsin elf ewro aktar. Pero meta il-Qorti tara lil konvenju tqies li dan sar qabel il-kawża, ukoll lil preżż mogħti mill-perit tekniku kien wieħed ta' sena wara li jirrifletti sew l-andament tas-suq malti fil-propjeta', magħdud ma dan id-differenza ta' ħamsin elf ewro mhux waħda lil konvenuta se tipperċepixxi waħidha imma trid tinqassam skont l-ishma ndiviżi, ukoll trid tiġi kkunsidrata t-taxxa dovuta. Dan kollu jwassal għal konsegwenza lil konvenuta anke jekk se tbgħati telf żgħir ta' ftit eluf, dan ma jwassalx għal dak

il-preġudizzu **gravi** li jrid il-vot tal-liġi. Ġia l-kelma gravi timplika serjeta' u kalamita' ta' natura aktar serja u mpellenti minn hekk.

Konsegwentement taqta' u tiddeċiedi billi:-

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha mressqa.

2. Tawtorizza l-bejgħ tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru tlieta (3) fi Triq San Ġorġ, iż-Żurrieq, bil-prezz pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju datat 17 ta' Ġunju, 2016 u kif maqbul bejn l-atturi u xerrejja terżi;

3. Tifissa il-ġurnata ta'l-Ġimgħa 28 ta' Lulju 2023, fil-ħin ta'10:00 a.m. fil-lok ta' l-uffiċċju tan-nutar, għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-kompro-vendita tal-imsemmija propjeta';

4. Tinnomina lin-Nutar Malcolm Licari u/jew Nutar Dorian Sciberras sabiex jippubblikaw l-att relattiv ta' kompro-vendita tal-imsemmija propjeta';

5. Taħtar il-kuraturi deputati tat-turn kif imiss sabiex jirrappreżentaw lil Helen Farrugia f'każ li tonqos illi tidher għal att ta' bejgħ relattiv jew kull att li permezz tiegħu isir it-trasferiment, kif ukoll sabiex jirrapresentaw lill-eventwalita' kontumaċi fuq l-att relattiv tal-imsemmija propjeta'

6. Tordna ukoll lil kuraturi deputati li jiddepositaw taħt l-awtorita' tal-Qorti kull somma dovuta lil konvenuta, wara li jitnaqqsu minnha kull dovut.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Onor Imħallef Miriam Hayman.

Rita Falzon.

Reg. Dep.