MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 651/2007/1

Busy Bee Estates Limited

v.

**Anthony *sive* Tony, Vivienne *sive* Vincenza, Lewis, Mario,
Anna u Noel ilkoll aħwa Formosa, bhala eredi tal-mejjet Giovanni sive John Formosa u Josephine Formosa mart il-mejjet
Giovanni *sive* John Formosa bħala użufruttwarja tal-istess Giovanni *sive* John Formosa għal kull interess li jista' jkollha u b'digriet
tal-21 ta' Frar 2008 gew nominati Dr. Beppe Fenech Adami**

u l-P.L. Veronica Rossignaud bhala kuraturi ghal Emanuel Formosa
u b'ordni tal-11 ta' Novembru 2011 ta' din il-Qorti l-konvenuti gew dikjarati li huma
Anthony sive Tony Formosa f'ismu proprju u bhala kuratur ta' hutu msiefrin Vivienne sive Vincenza Formosa, Lewis Formosa u
Mario Formosa; Anna Formosa; u Dr. Beppe Fenech Adami u
l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud li b'digriet tal-21 ta' Frar 2008 gew nominati bhala Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw
lill-assenti Emmanuel sive Noel Formosa.

Il-Qorti:

Preliminari:

Dan huwa appell minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Novembru, 2008 fil-proceduri fuq imsemmija li gew istitwiti b'rikors intavolat fl-4 ta' Ottubru, 2008. Is-sentenza msemmija tghid hekk:

'Dawn huma proċeduri taħt l-art. 495A tal-Kodiċi Ċivili għall-bejgħ ta' proprjetà komuni.

'Ir-rikors igħid illi s-soċjetà rikorrenti għandha erba' ishma minn ħamsa ($^4/5$) tal-ħanut numru 19, ix-Xatt ta' Xbiex kantuniera ma' triq Antonio Bosio, l-Imsida, u l-*garage* numru 2 u 2A fi Triq Antonio Bosio, l-Imsida, waqt illi s-sehem l-ieħor minn ħamsa ($^1/5$) huwa tal-intimati. Ir-rikorrenti tgħid illi għandha titolu ta' kiri fuq il-ħanut numru 19 waqt illi l-intimati jgħidu illi għandhom titolu ta' kiri fuq il-*garage* numru 2, għalkemm dan huwa kontestat mir-rikorrenti.

'Ir-rikorrenti trid illi intemm il-komunjoni. Għalhekk qiegħda titlob illi l-qorti tordna illi jinbigħ is-sehem minn ħamsa ($^1/5$) li għandhom l-intimati u tawtorizza lir-rikorrenti stess tixtri dak is-sehem bil-prezz u l-pattijiet murija fuq prospett mehmuż mar-rikors.

'Il-prospett igħid illi l-prezz, skont stima magħmula minn perit arkitett maħtur mir-rikorrenti, għandu jkun ta' erbgħin elf lira (Lm40,000) għall-proprjetà kollha, jew tmint elef lira (Lm8,000) – daqs tmintax-il elf, sitt mija u ħamsa u tletin euro (€18,635) – għas-sehem tal-intimati.

L-intimati Anthony, Vincenza, Lewis u Mario Formosa wiegbu fit-12 ta' Marzu 2007 u opponew ghat-talba ghal dawn ir-raġunijiet:

1. il-proċedura li biha qiegħda tinqeda r-rikorrenti tikser il-jedd fondamentali tal-intimati mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali għax iġġegħelhom ibigħu sehemhom minn proprjetà mhux fuq is-suq ħieles jew b'liċitazzjoni fejn ikunu jistgħu joffru barranin, iżda "permezz ta' bejgħ pilotat" fuq stima arbitrarja ta' perit, u ċċaħħadhom mill-possibbiltà – li kien ikollhom li kieku l-bejgħ sar b'liċitazzjoni – li jixtru huma l-ishma l-oħra tal-proprjetà;
2. is-soċjetà rikorrenti kisbet il-proprjetà fl-2002, u għalhekk ma ilhiex għaxar snin fi stat ta' komunjoni kif igħid u jrid l-art. 495A tal-Kodiċi Ċivili biex tkun tista' tinqeda bil-proċedura taħt dak l-artikolu;
3. is-soċjetà rikorrenti tgħid illi għandha titolu ta' kiri kemm fuq il-ħanut numru 19, ix-Xatt ta' Xbiex kantuniera ma' triq Antonio Bosio, l-Imsida, u kemm fuq il-*garage* numru 2 fi Triq Antonio Bosio, l-Imsida[1]; l-intimati ma jafux b'dawn il-kirjiet u għalhekk għandha ssir il-prova tagħhom għax jekk il-fond huwiex mikri jew le ikollu effett sew fuq kemm jiswa;
4. għalkemm is-soċjetà rikorrenti xtrat ishma tal-proprjetà mingħand komproprjetarji oħrajn dak ix-xiri ma setax kien jiswa għax dak iż-żmien li sar ix-xiri l-art. 494(3) [*recte* 495(3)] tal-Kodiċi Ċivili ma kienx għadu ġie miżjud u l-bejjigħa kienu kisbu s-sehem li bigħu lir-rikorrenti b'wirt li kien fih immobbli oħra barra dawk imsemmija fir-rikors; u

---

[1] Fil-fatt ir-rikors igħid illi s-soċjetà rikorrenti għandha b'kera l-ħanut numru 19, ix-Xatt ta' Xbiex, l-Imsida, u illi huma l-intimati li jivvantaw kirja – kontestata mir-rikorrenti – tal-*garage* numru 2 fi Triq Antonio Bosio, l-Imsida.

5. bla ħsara għal dak li ngħad fil-paragrafu ta' qabel dan, l-intimati għandhom il-jedd tal-irkupru suċċessorju taħt l-art. 912 tal-Kodiċi Ċivili.

'Waqt is-smigħ tar-rikors qamet ukoll il-kwistjoni jekk ir-rikorrenti tistax tinqeda bil-proċedura taħt l-art. 495A tal-Kodiċi Ċivili biex, flok ma tikseb li tinbigħ il-proprjetà komuni, tikseb li jinbigħ biss is-sehem tal-parti l-oħra biex dak is-sehem tixtrih hi.

'Qabel ma nqisu l-kwistjoni kostituzzjonali – li tkun teħtieġ li jissejjaħ fil-kawża l-Avukat Ġenerali f'isem il-Gvern ta' Malta għall-interess li dan għandu fil-validità tal-leġislazzjoni, u għalhekk biex ma tkunx saret is-sejħa għalxejn jekk ir-rikors ifalli għal raġunijiet oħra – huwa xieraq li nqisu l-kwistjonijiet taħt il-liġi ordinarja.

'L-ewwel punt li nqisu huwa dwar jekk ir-rikorrenti tistax tinqeda b'dawn il-proċeduri biex tixtri s-sehem tal-intimati flok biex tinbigħ il-proprjetà komuni lil terzi.

'Il-qorti tosserva illi din hija proċedura straordinarja li, effettivament, hija forma ta' esproprjazzjoni. Għaldaqstant id-dispożizzjonijiet relativi għandhom jingħataw interpretazzjoni stretta kompatibbli mal-ħsieb tal-liġi u mal-ħtieġa li jitħarsu wkoll l-interessi ta' dawk mill-komproprjetarji li ma jridux ibigħu.

'Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relativament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà li l-liġi ma tiffavorihx, mhux li jingħata mezz kif min għandhu l-akbar sehem jikseb ukoll il-bqija tal-ishma.

'Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu jbigħ u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni għallinqas l-interess illi, jekk il-ħaġa għandha tinbigħ, għandha tikseb l-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 ibigħu.

‘Din il-garanzjia, iżda, tispiċċa meta komproprjetarju bl-akbar sehem jinqeda bil-proċedura biex jikseb l-ishma l-oħra, għax, f’dan il-każ, l-interess tiegħu hu li l-prezz ikun l-inqas, mhux l-ogħla, li jista’ jinkiseb. F’każ ta’ konflitt hekk ċar bejn l-interessi tal-partijiet ma jkunx għaqli li l-bejgħ isir b’din il-proċedura, li tħalli li jsir “il-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta’ komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu”, u jkun iżjed għaqli li l-bejgħ isir bil-proċedura ta’ liċitazzjoni li, għalkemm mhux ħaġa mixtieqa daqs bejgħ fis-suq ħieles, għallinqas tagħti garanzija aħjar ta’ prezz tajjeb.

‘Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hija tal-fehma illi l-kliem tal-art. 495A għandu jiftehem fis-sens naturali tiegħu, *i.e.* biex isir il-bejgħ tal-proprjetà komuni u mhux biex komproprjetarju jikseb l-ishma tal-komproprjetarji l-oħra, u illi għalhekk it-talba kif magħmula mir-rikorrenti ma tistax tintlaqa’.

‘Kwistjoni oħra ta’ liġi ordinarja mqajma mill-intimati hija dwar jekk ir-rikorrenti tistax tinqeda bil-proċedura taħt l-art. 495A tal-Kodiċi Ċivili meta ma ilhiex għaxar snin komproprjetarja.

‘L-art. 495A igħid hekk fil-parti relevanti tiegħu:

495A. (1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta’ indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn għaxar 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.

‘Li trid il-liġi hu li l-ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn għaxar snin, mhux illi min jitlob illi jsir il-bejgħ ta’ proprjetà komuni jkun ilu għaxar snin komproprjetarju. Fi

kliem ieħor, iż-żmien ta' għaxar snin jibda jgħaddi minn meta jkun inħoloq l-istat ta' komunjoni mhux minn meta min jitlob il-bejgħ ikun kiseb is-sehem tiegħu.

'Din l-eċċezzjoni għalhekk ma hijiex tajba.

'Kwistjoni oħra tolqot il-kiri.

'Fil-fehma tal-qorti kemm (1) għax hemm kontestazzjoni dwar jekk hemmx kirja jew le u kemm (2) għax, jekk tassew il-proprjetà hija mikrija, dan il-fatt sejjer ibaxxi ħafna l-prezz, u fid-dawl ukoll tal-konsiderazzjonijiet magħmula fuq dwar il-konflitt bejn l-interessi tal-partijiet, ċertament il-qorti ma tistax tgħid li hija "sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat" jekk isir il-bejgħ fuq stima ta' kemm jiswa fond mikri.

'Għal din ir-raġuni wkoll ma jkunx xieraq u għaqli li tintlaqa' t-talba magħmula mir-rikorrenti.

'Kwistjoni oħra hija dwar jekk is-soċjetà rikorrenti xtratx sew meta xtrat ishma mhux maqsuma ta' proprjetà li kienet tifforma parti minn wirt, fid-dawl ta' dak li jgħid l-art. 946 tal-Kodiċi Ċivili, ladarba meta xtrat dawk l-ishma kien għadu ma daħalx fis-seħħ l-art. 495(3) tal-Kodiċi Ċivili.

'L-argument tal-intimati illi x-xiri ma jiswiex għandu meritu. Ma huwiex il-każ illi l-qorti, f'dawn il-proċeduri tallum, tħassar l-atti li bihom ir-rikorrenti kisbet l-ishma tagħha, iżda ċertament ma jkunx għaqli li tawtorizza bejgħ fuq talba ta' komproprjetarju li t-titolu tiegħu huwa dubbjuż qabel ma din il-kwistjoni tkun mistħarrġa u tingħata deċiżjoni dwarha fi proċeduri *ad hoc*.

'L-istess jingħad dwar l-eċċezzjoni illi l-intimati għandhom il-jedd illi jirkupraw l-ishma miksuba mir-rikorrenti.

'Għal dawn ir-raġunijiet kollha, it-talba magħmula fir-rikors tal-4 t'Ottubru 2006 ma tistax tintlaqa', u l-qorti tiċħad it-talba u tikkundanna lis-soċjetà rikorrenti tħallas l-ispejjeż ġudizzjarji kollha.'

L-appell tas-socjeta` rikorrenti.

Is-socjeta` rikorrenti hassitha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fl-10 ta' Dicembru, 2008, talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar l-imsemmi digriet billi tichad l-eccezzjonijiet moghtija mill-appellati l-konsiderazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti u tilqa' t-talba tas-socjeta` appellanti kif kontenuta fir-rikors promotur, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Il-kontro-parti pprezentat risposta fid-9 ta' Jannar 2009 fejn fl-ewwel lok ressqet pregudizzjali dwar in-nullita` tar-rikors tal-appell billi, skont l-appellati, id-digriet in kwistjoni "mhux appellabbli bil-procedura adottata mis-socjeta` appellanti." Din l-eccezzjoni preliminari giet rinunzjata fl-udjenza tat-28 ta' Gunju, 2011. Fit-tieni lok l-appellati talbu l-konferma tad-digriet moghti nkwantu dan huwa ekwu u gust ghar-ragunijiet hemm moghtija.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

L-Artikolu 495A gie mizjud fil-Kodici Civili in forza tal-Att XVIII tal-2004. Dan il-provvediment jaghti l-fakolta` lill-Qorti li tawtorizza bejgh ta' proprjeta` in komuni meta "*grupp ta' komproprjetarji li jridu <u>jbighu</u> l-proprjeta` u wiehed minnhom ma jridx ibigh kapriccjozament.*" (Onor Carmelo Mifsud Bonnici – Laqgha tal-11 ta' Mejju 2004 tal-Kumitat Permanenti ghall-konsiderazzjoni ta' abbozzi ta' ligi). Skont l-istess kelliemi f'dik il-laqgha l-intenzjoni kienet biex "*B'din qed nipprovaw inkissru dak il-<u>power of veto</u> u qed nghidu li trid tkun ilek <u>ten years in common.</u>*" Fil-kuntest ta' dan il-hsieb is-subartikolu (1) tal-Artikolu 495A jghid hekk:

"Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata, meta xi haga tkun inzammet <u>in komun</u> ghal izjed minn <u>ghaxar snin</u> u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghal qsim tal-proprjeta` li tkun qed tinzamm in komun, <u>u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu</u> <u>dwar il-bejgh</u> ta' xi proprjeta` partikolari ta' bejniethom, il-qorti ghandha, jekk <u>tkun sodisfatta</u> li hadd

mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgh skont ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu."

Is-subartikolu (5) tal-istess artikolu jaghti l-fakolta` lill-komproprjetarji "*dissidenti"* li jopponu l-bejgh billi "*jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu jbatu minhabba fil-bejgh.*" Din l-opposizzjoni tigi ezaminata mill-qorti li jkollha d-dritt li tordna li ssir stima tal-proprjeta` u jekk t-talba tigi akkordata dik il-qorti ghandha tistabilixxi l-prezz ghal dak il-bejgh. Fl-ahharnett f'kaz li jkun hemm aktar minn komproprjetarju wiehed li jopponi jew f'kaz li l-qorti tichad it-talba, dik il-qorti tkun tista` "*tordna l-bejgh tal-beni b'licitazzjoni."*

Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti ma ezaminatx il-kwistjoni kostituzzjonali sollevata fl-ewwel eccezzjoni tal-intimati billi rriteniet li jkun "*xieraq li nqisu l-kwistjonijiet taht il-ligi ordinarja"* qabel ma jissejjah in kawza, 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 ghaddiet biex cahdet it-talba kontenuta fir-rikors semplicement fuq l-aspett tal-ligi ordinarja. Dik il-Qorti rriteniet hekk:

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

b) li ma kinitx sodisfatta li hadd 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 ghaqli li tawtorizza bejgh fuq talba ta' komproprjetarju li t-titolu tieghu huwa dubbjuz.

d) Li bl-istess mod kellha tigi 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 jinghad:

a) li l-artikolu *de quo* ma jeskludix il-possibbilita` ta' komproprjetarju maggoritarju li juza l-procedura kontemplata fl-imsemmi artikolu;

b) li, kuntrarjament ghal dak li qalet l-ewwel Qorti, il-fakolta` tal-qorti li tordna stima jhares 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) li l-intenzjoni tal-legislatur kienet li jgib l-konsolidazzjoni 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 jinbiegh fuq is-suq hieles 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' wiehed 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 hadet ukoll konjizzjoni tad-dokumenti ezebiti. Hija hasbet 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 wiehed originali billi s-socjeta` rikorrenti qed tittanta li taghmel uzu mill-Artikolu 495A biex hija takkwista l-ishma tal-intimati fil-proprjeta` mertu tal-kawza biex b'hekk hija tkun ikkonsolidat il-proprjeta` kollha, gia` mizmuma 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 jaghti interpretazzjoni tal-portata tal-artikolu in kwistjoni senjatament fl-applikazzjoni tieghu u ghalhekk 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-bejgh jitmexxa b'subasta; u l-aspetti l-ohra diskussi fl-imsemmi rikors u riportati in succint hawn fuq.  B'dan kollu din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-hsieb fondamentali tas-socjeta` appellanti fejn qed jigi sottomess li l-artikolu in kwistjoni huwa intiz ukoll biex komproprjetarju maggoritarju jakkwista s-sehem tal-komproprjetarji l-ohra.

Ma hemmx dubbju li l-provvedimenti tal-Artikolu 495A huma ta natura straordinarja. Dan qed jinghad billi d-drittijiet moghtija b'dan l-artikolu lill-komproprjetarji li ghandhom sehem maggoritarju jmorru kontra l-principju generali li "*Kull komproprjetarju ghandu l-proprjeta` shiha tas-sehem tieghu u tal-qligh jew profitti ta' dak is-sehem. Hu jista' jitrasferixxi, icedi, jew jipoteka dan is-sehem <u>kif irid</u>, u jista' wkoll, bla hsara tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 912 (li jitkellem dwar id-dritt ta' irkupru moghti lill-werrieta f'kaz li xi wiehed minnhom iciedi, b'titolu oneruz, il-jeddijiet tieghu fuq il-wirt) iqieghed floku lil haddiehor 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 ghal dik tal-komproprjetarji li ghandhom l-akbar sehem, meta l-komunjoni tkun ipperdurat ghal aktar minn ghaxar snin, u l-volonta` ta' dawn timmanifesta ruhha f'kundizzjonijiet li ma jaggravawx il-posizzjoni tal-komproprjetarji ta' ishma izghar. F'dawn ic-cirkostanzi l-komproprjetarju maggoritarju jista` jiddetta, jekk mhux il-kondizzjonijiet, il-bejgh innifsu.

Din il-Qorti ghalhekk thares b'certa cirkospezzjoni lejn il-provvedimenti tal-artikolu in kwistjoni u, izzomm ruhha lura, meta tintalab li testendi dak li huwa intiz bl-artikolu b'dak li ma huwiex hemm imnizzel. Dan qed jinghad billi l-Artikolu 495A jitkellem car, u dan jirrizulta bl-aktar mod skjett mid-dibattiti fuq imsemmija fil-Kumitat Permanenti, li l-legislatur ried li titnehha l-komunjoni tal-proprjeta` billi l-Qorti "*tawtorizza <u>l-bejgh</u> skont ma jixtieq l-akbar ghadd ta'*

komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu". Fil-kaz 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.

Illi l-ilment imressaq mis-socjeta` appellanti dwar in-nuqqas tal-ewwel Qorti li tikkunsidra l-possibilita` li l-Qorti tordna licitazzjoni f'kaz li ma tilqax it-talba kontenuta fir-rikors, din il-Qorti filwaqt li tirriferi ghal dak li jipprovdi s-subartikolu 9 tal-Artikolu 495A, hija tal-fehma li dan is-subartikolu ossia d-dritt li tordna l-bejgh b'licitazzjoni ma ghandux japplika gia` la darba l-ewwel qorti hasset li whud mill-komproprjetarji ser ikunu gravament pregudikati. Inoltre din l-ordni ma tistax tinghatha inkwantu t-talba kontenuta fir-rikors promotur tmur kontra l-ispiritu tal-artikolu nnifsu kif fuq inghad.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` rikorrenti qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata u dan bl-ispejjez ta' din l-istanza ghas-socjeta` appellanti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------