MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2016

Rikors Maħluf Numru: 40/2016 LM

Derek Louis Fenech (KI 449843M) u Maria sive Maryanne Fenech (KI 476345M)

vs.

L-avukat Dr Noel Cutajar u l-PL Francesco Catania ġew maħtura bħala kuraturi deputati nominati minn dina l-Onorabbli Qorti b'digriet tal-24 ta' Marzu 2016 sabiex jidhru għall-ereditajiet ta' Joseph Vella Bonnici, Saverina Vella Bonnici u Madalena Theuma

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ta' **Derek Louis Fenech** u **Maria sive Maryanne Fenech** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti") ippreżentat fil-15 ta' Jannar, 2016, li jaqra hekk:

Illi l-esponenti huma propjetarji ta' sitta u sebgħin minn mitt parti (76/100) indiviżi tal-fond 112, Triq San Kristofru, l-Belt Valletta (Dok A);

Illi Joseph Vella Bonnici, u allura l-werrieta tiegħu, huma proprjetarji ta' żewg partijiet minn mija (2/100) indiviżi tal-imsemmi fond;

Illi l-werrieta ta' Saverina Vella Bonnici huma ukoll proprjetarji ta' 2/100 parti indiviża tal-istess fond;

Illi l-werrieta ta' Maddalena Theuma huma proprjetarji ta' għoxrin parti minn mija (20/100) indiviża tal-istess fond;

Illi l-proprjetà hawn fuq imsemmija ilha in komun għal aktar minn għaxar (10) snin;

Illi r-rikorrenti jixtiequ jbigħu din il-proprjetà komuni b'mod konġunt kulħadd għas-sehem tiegħu, lil Crown Advertising Limited (C 12217) għall-intier, u dan bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet murija f'Dok D;

Illi kif jidher mir-rapport peritali li kopja tiegħu hija hawn annessa bħala Dok E l-valur tal-fond intier skont is-suq huwa ta' Euro 16,500;

Illi r-rikorrenti qed jesebixxu wkoll prospett li juri s-sehem li huma għandhom fil-proprjetà (Dok B) kif ukoll dikjarazzjoni li huma qed jaqblu mal-bejgħ tal-proprjetà (Dok C) u prospett li juri l-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ (Dok D);

Illi l-bejgħ tal-proprjetà fuq imsemmija hija ta' beneficcju għal kull kopropjetarju tal-istess proprjetà u ħadd minnhom mhu sejjer jiġi ppreġudikat bil-bejgħ tagħha;

Illi peress li mhux kull kopropjetarju qed jagħti l-kunsens tiegħu għal dan il-bejgħ ir-rikorrenti qed jippreżentaw dan ir-rikors a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti illi, prevja id-dikjarazzjonijiet neċessarji u wara li jingħataw il-provvedimenti opportuni, dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha għar-raġunijiet fuq imsemmija:-

1. *Tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetà fuq imsemmija, skont u a tenur tal-artiklu 495A tal-Kap. 16, bil-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet murija fil-prospett markat Dok D;*

2. *Tordna l-kuntratt ta' bejgħ jiġi ppubblikat min-Nutar Pubbliku ta' Malta Dottor Maria Cristina Tufigno fil-ħin, jum u post li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna u tiffissa;*

3. *Taħtar kuraturi sabiex jidhru fuq l-att finali ta' trasferiment ossia bejgħ f'isem min mill-kopropjetarji jonqos milli jidher quddiem in-Nutar Pubbliku fuq imsemmi għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment; u*

4. *Tagħti kull ordni u direttiva li jidhrulha xierqa u opportuni.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Rat ir-Risposta ta' **Dr Noel Cutajar u PL Francesco Catania bħala kuraturi deputati in rappreżentanza għall-ereditajiet ta' Joseph Vella Bonnici, Saverina Vella Bonnici u Maddalena Theuma** (minn issa 'l quddiem "l-

intimati") li eċċepew li mhumiex edotti mill-fatti u għalhekk irriservaw li jippreżentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirnexxilhom jikkomunikaw mal-intimati minnhom rappreżentati u f'dan ir-rigward talbu lir-rikorrenti jipprovdulhom kull informazzjoni li jista' għandhom dwar kull mezz ta' komunikazzjoni mal-intimati, u dan jekk ghandhom informazzjoni oħra, oltre dik diġà ipprovvduta fir-rikors.

Rat l-atti kollha tal-kawża inklużi d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi din hi azzjoni msejsa fuq l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili li s-subartikolu (1) tiegħu jgħid hekk:

> "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."

Illi l-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiż biex jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjetà intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier

tal-proprjetà in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li għalih il-liġi tpoġġi parametri ċari sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi 'preġudizzju serju' għad-drittijiet tal-minoranza.

Illi l-liġi tpoġġi ċerti kundizzjonijiet fuq min irid jipprevalixxi ruħu minn din id-dispożizzjoni tal-liġi. Dawn huma:

1. Stat ta' komunjoni għal aktar minn għaxar snin li ma tkunx wieħed ta' indivizjoni forzata jew ġej minn stat ta' kondominju[1]; jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016[2];

2. Li ma hemmx azzjoni għad-diviżjoni *in corso*;

3. Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ.

Illi f'din l-azzjoni r-rikorrenti għandhom il-maġġoranza assoluta tal-ishma fil-fond *de quo* li ilu għal iktar minn għaxar snin indiviż, kif jidher mill-kuntratt tal-akkwist datat 3 ta' Mejju, 1999[3]. Ma jirriżultax li hemm xi kawża għad-diviżjoni għaddejja.

Illi l-ligi fl-Artikolu 495A(2) jispeċifika l-għamla li għandha tieħu l-azzjoni u jgħid hekk:

> "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

[1] Artikoli 495(3) u 495A(1) tal-Kodiċi Ċivili.
[2] Artikolu 495B tal-Kodiċi Ċivili.
[3] Dok A a fol. 5.

id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.”.

Illi minn ezami tal-atti jidher illi r-rikorrenti ppreżentaw flimkien mar-rikors:

(i) dikjarazzjoni li permezz tagħha jikkonfermaw li jridu li jsir il-bejgħ skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju;

(ii) prospett tal-kwoti rispettivi tal-partijiet;

(iii) rapport u stima peritali tal-Perit Joseph P. Dimech;

(iv) prospett li juri l-prezz, il-pattijiet u kundizzjonijiet tal-bejgħ.

Illi r-rikorrenti ħadu ħsieb li ssir pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern ai termini tal-Artikolu 495A(1)(3) tal-Kodiċi Ċivili[4];

Illi jinkombi fuq il-Qorti li tivverifika hi jekk mill-assjem tar-riżultanzi hux sodisfaċentement ippruvat illi l-bejgħ mhux ser jirreka preġudizzju gravi lis-sidien minoritarji. Infatti s-subinciż (6) tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 jimponi fuq il-Qorti in materja l-obbligu li tqis kull fattur relevanti inkluz il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ u tista’ tordna li ssir stima ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 306 tal-Kap. 12. Ir-rikorrenti ppreżentaw stima tal-Perit Joseph P Dimech minnhom maħtur *ex parte* li kkonferma li l-proprjetà tiswa daqs il-prezz indikat fil-konvenju li r-rikorrenti għamlu ma’ terzi. Il-Qorti hija sodisfatta minn din l-istima anke billi ma ġietx ikkontestata u di più ġiet

[4] A fol. 18.

ikkonfermata permezz ta' affidavit tal-istess perit.[5]

Decide

Għalhekk il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' t-talbiet attriċi fis-sens li:

1. Tawtorizza l-bejgħ tal-immobbli komuni numru 112, Triq San Kristofru, Valletta bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet l-oħra kollha imsemmija f'dokument D[6];

2. Taħtar lin-Nutar Dottor Maria Cristina Tufigno biex fi żmien xahar mil-lum tippubblika l-att tal-bejgħ u bl-obbligu li tavża lill-partijiet kollha bil-lok, data u ħin tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

3. Taħtar lill-Avukat Noel Cutajar bħala kuratur biex jirrappreżenta lill-eventali kontumaċi għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

Ir-rikavat mill-prezz dovut lill-intimati fuq il-kuntratt, wara li jitnaqqsu t-taxxa relattiva u l-ispejjeż inklużi dawk tal-kuraturi deputati, u ċjoè 2% lill-werrieta ta' Joseph Vella Bonnici; 2% lill-werrieta ta' Saverina Vella Bonnici u 20% lill-werrieta ta' Maddalena Theuma għandu jiġi depożitat f'kontijiet

[5] A fol. 26 u 27.
[6] A fol. 12

bankarji *savings* separati intestati f'isem il-kuraturi in rappreżentanza tal-istess intimati li huma obbligati li b'nota fl-atti ta' din il-kawża jiddikjaraw u jispeċifikaw id-dettalji ta' dan il-kont.

L-ispejjeż ta' din il-proċedura jitħallsu skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet fil-proprjetà inkwistjoni.

Moqrija.