MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum l-24 ta' Mejju, 2017.

Rikors Numru 586/2016

Catherine Micallef
(416360 M)

vs.

Richard sive Ricardo Magro
(0594734 M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-18 ta' Lulju, 2016, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi ghandha kwota ta' sebgha ishma indivizi minn tmienja, u l-intimat ghandu l-kwota indiviza rimanenti, tal-proprjeta` mertu tal-procedura in dizamina;

1.2. Illi l-istess proprjeta` kienet akkwistata minn Dominic Zammit fiz-zwieg ma' Giovanna Zammit b'kuntratt *in atti* tan-Nutar Francesco Giorgio Schembri datat is-6 ta' Novembru, 1894;

1.3. Illi eventwalment il-proprjeta` in dizamina, senjatament il-fond numru 8, Triq is-Suq, il-Qrendi, ghaddiet fl-ishma fuq indikati lill-kontendenti odjerni, (ara foll 1 u 2);

1.4. Illi l-kontendenti ghalhekk qeghdin fi stat ta' komunjoni, u ilhom hekk ghal aktar minn tliet (3) snin;

1.5. Illi ghalhekk gie sodisfatt ir-rekwizit indikat fl-artiklu 495 (A) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta rigwardanti l-perjodu li l-proprjeta` tkun inzammet in komun;

1.6. Illi m'hemm l-ebda kawza dwar il-qsim tal-istess fond quddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti;

1.7. Illi r-rikorrenti ffirmat konvenju fil-25 ta' Mejju, 2016, biex tbiegh l-istess fond ghall-prezz ta' mitejn u hamsa u tletin elf euro, (€235,000.00), liema konvenju kien emendat fl-4 ta' Gunju, 2016, (ara foll 7 u 14 rispettivament);

1.8. Illi kisbet zewg valutazzjonijiet tal-istess fond:

1.8.1. Wahda tal-perit Vittorio Bonavia, (ara foll 15), fil-valur ta' €210,000.00;

1.8.2. L-ohra tal-perit Mannie Galea, (ara foll 16), fil-valur ta' €220,000.00);

1.9. Illi ghalhekk jirrizulta assodat li jekk il-bejgh mitlub jigi akkordat dan ikun wiehed vantagguz u oghla mill-istimi *de quo* fuq riferiti;

1.10. Illi *nonostante* dan, l-intimat ghadu jopponi l-konkluzjoni tal-kompra-vendita in dizamina;

1.11. Illi bl-istess bejgh l-intimat mhux ser ikun pregudikat;

1.12. Illi ghalhekk qed tipprevalixxi ruhha mill-artiklu 495 (A) tal-Kap 16 fuq riferit biex tigi awtorizzata tbiegh il-fond *de quo* skont il-ligi;

1.13. Illi skont il-ligi qed tipprezenta wkoll dikjarazzjoni li hi taqbel mal-bejgh ghat-termini tal-konvenju fuq indikat, (ara foll 17), flimkien ma prospett tal-ishma fl-istess proprjeta`, (ara foll 18);

1.14. Illi ghaldaqstant aderiet din il-qorti biex l-intimat ikollu l-opportunita` jghid ghaliex din m'ghandiex:

1.14.1. Tiddikjara li hemm ragunijiet bizzejjed biex tinhareg ordni ghall-bejgh tal-fond in dizamina skont l-artiklu 495 (A) tal-Kap 16 *de quo*;

1.14.2. Tawtorizza l-bejgh tal-istess fond bil-prezz u kundizzjonijiet indikati fil-konvenju datat il-25 ta' Mejju, 2016, u taht kwalunkwe kundizzjoni ohra li jidhrilha xierqa;

1.14.3. Tistabbilixxi jum, hin, u post, meta ghandu jsir dan it-trasferiment;

1.14.4. Tahtar lin-Nutar Dottor Ryan Caligari biex jippubblika l-att ta' bejgh relattiv;

1.14.5. Tahtar kuraturi biex jirraprezentaw lill-intimat jekk dan ma jidhirx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt *de quo*;

1.14.6. Taghti kull direzzjoni u direttiva li jidhrilha xierqa u opportuna, u tordna li mir-rikavat tal-prezz tal-bejgh finali li jispetta lill-intimat, jithallsu l-ispejjez kollha relattivi relatati mal-procedura odjerna;

1.14.7. Tawtorizza lill-kuraturi nominati biex wara li jitnaqqsu l-ispejjez involuti fil-procedura odjerna, jiddepozitaw il-bilanc tas-sehem spettanti lill-intimat taht l-awtorita` tal-qorti;

1.14.8. Taghti kwalunkwe provvediment iehor inkluz, jekk jirrizulta li ma jkunux saru xi dikjarazzjonijiet *"causa mortis"* fir-rigward tal-ishma tal-intimat li jkun gej minn wirt, lill-istess Nutar nominat biex jippubblika wkoll tali dikjarazzjonijiet, u li l-ispejjez relattivi jigu mnaqqsa mis-sehem tar-rikavat tal-istess intimat;

1.14.9. Bl-ispejjez kontra l-intimat;

2. Rat id-digriet taghha datat is-27 ta' Lulju, 2016, li permezz tieghu appuntat l-istess procedura ghad-data u hin hemm indikata, (ara foll 19);

3.0. Rat ir-risposta guramentata datata t-22 t'Awwissu, 2016, li permezz taghha l-intimat irrisponda bil-mod segwenti ghat-talbiet tar-rikorrenti, (ara foll 20):

3.1. Illi r-rikorrenti ghandha tipprova li hi sid il-proprjeta` mertu tal-procedura odjerna fil-kwota indiviza minnha indikata u dan, ghaliex:

3.1.1. Ir-rikorrenti ma pprezentatx id-dokumentazzjoni fir-rigward;

3.1.2. L-intimat inghata l-impressjoni mir-rikorrenti stess li kellu sehem akbar mill-istess proprjeta` in dizamina;

3.2. Illi qed jopponi l-bejgh *de quo stante* li l-valur tal-proprjeta` in mertu hu oghla, (ara stima a foll 23);

3.3. Illi l-istess rikorrenti kienet iddikjarat l-istess f'dikjarazzjoni *causa mortis* datata t-28 t'Ottubru, 2010, (ara foll 24);

3.4. Illi l-prezz indikat mir-rikorrenti jippregudikah;

3.5. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

3.6. Salv risposti ulterjuri;

4. Rat id-digriet taghha datat t-3 ta' Novembru, 2016, fejn wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, appuntat perit tekniku bl-iskop li jivvaluta l-fond meritu ta' din il-procedura, (ara foll 32), kif sussegwentement sostitwit bid-digriet taghha datat il-21 ta' Dicembru, 2016, (ara foll 33 u 35), u dan, wara rikors konguntiv fir-rigward datat l-20 ta' Dicembru, 2016, (ara foll 33);

5. Rat il-verbal tal-abbli rapprezentanti legali tal-intimat datat it-23 ta' Frar, 2017, li permezz tieghu, ghar-ragunijiet hemmmm indikati, irtira l-ewwel risposta tieghu, (ara foll 20);

6. Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku nominat minn din il-qorti, (ara foll 44);

7. Semghet ix-xhieda prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti esebiti flimkien mad-dikjarazzjonijiet ipprezentati *in atti*;

Ikkunsidrat:

9.0. Illi l-kontestazzjoni in dizamina tista' tigi sintetikament esposta bil-mod segwenti:

9.1. Illi l-kontendenti huma komproprjetarji tal-fond numru 8, Triq is-Suq, il-Qrendi;

9.2. Illi skont il-prospett ipprezentat *in atti* flimkien mar-rikors guramentat promotur, (ara foll 18), jirrizulta li:

9.2.1. Ir-rikorrenti ghandha sehem ta' sebgha minn tmienja, (⅞), fir-rigward, ekwivalenti ghal €205,625.00;

9.2.2. L-intimat ghandu sehem ta' wiehed minn tmienja, (⅛), fir-rigward, ekwivalenti ghal €29,375.00;

9.3. Illi kif jirrizulta mill-verbal datat it-23 ta' Frar, 2017, l-istess intimat iddikjara li hu sodisfatt bl-apporzjonament

fuq indikat, tant li irtira l-ewwel risposta tieghu fir-rigward, (ara foll 38);

9.4. Illi r-rikorrenti ikkonkludiet konvenju datat il-25 ta' Mejju, 2016, li permezz tieghu tirrizulta li qed tbiegh l-istess fond ghall-prezz ta' €235,000.00, (ara foll 7);

9.5. Illi jirrizulta assodat li qabel ma ikkonkludiet l-istess konvenju, l-istess rikorrenti otteniet zewg (2) valutazzjonijiet separati fir-rigward tal-proprjeta` *de quo*, wahda fl-ammont ta' €210,000.00, (ara foll 15), u l-ohra fl-ammont ta' (€220,000.00), (ara foll 16);

9.6. Illi l-espert legali espressament nominat biex jivvoluta l-fond in mertu, ivvaluta l-istess fl-ammont ta' €230,000.00, (ara foll 49);

Ikkunsidrat:

10. Illi l-azzjoni odjerna hi bbazata fuq l-artiklu 495A tal-Kap 16 *de quo*;

11. Illi fir-rigward tal-istess issir referenza ghas-sentenza tal-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fl-ismijiet ***David Abela nomine vs. Dr. Simon Micallef Stafrace nomine et***, datata it-***30 ta' Gunju, 2011***, li tghid:

> "L-iskop ta' dan l-artiklu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta` intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta` in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li ghalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament, jew fi kliem il-ligi 'pregudizzju serju' ghal drittijiet tal-minoranza";

Ikkunsidrat:

12.0. Illi fid-dawl tal-artiklu 495A tal-Kap de quo jirrizultaw is-segwenti rekwiziti:

12.1. L-istat ta' komunjoni fuq proprjeta`;

12.2. Dan l-istat ta' komunjoni jrid ikun ilu jezisti ghal perjodu ta' aktar minn tliet (3) snin;

12.3. Illi d-divizjoni riskontrata ma tridx tkun wahda forzata jew gejja minn kondominju;

12.4. Illi ma jridx ikun hemm azzjoni ta' divizjoni fir-rigward;

12.5. Illi ovvjament, ikun hemm nuqqas ta' ftehim rigwardanti l-bejgh;

Ikkunsidrat:

13.0. Illi fir-rigward tar-rizultanzi riskontrati fuq sintetikament esposti jirrizulta s-segwenti:

13.1. Illi r-rikorrenti ghandha l-maggoranza assoluta ta' ⅞ tal-ishma indivizi tal-fond numru 8, Triq is-Suq, il-Qrendi;

13.2. Illi l-intimat ghandu r-rimanenti ta' ⅛ tal-ishma indivizi tal-istess fond;

13.3. Illi *stante* l-konvenju kristallizzat mill-istess rikorrenti fil-25 ta' Mejju, 2016, (ara foll 7), kif sussegwentement emendat fl-4 ta' Gunju, 2016, (ara foll 14), qeghda hawn titlob li l-istess jinbiegh bl-awtorita` kurjali *ai termini* tal-artiklu 495A tal-Kap fuq citat;

14. Illi jirrizulta li hu assodat li l-proprjeta` *de quo* ilha fi stat ta' komunjoni ghal aktar minn tliet (3) snin, (ara foll 69);

15. Illi jirrizulta wkoll li ma hemm l-ebda azzjoni ghad-divizjoni tal-proprjeta` *de quo*;

Ikkunsidrat:

16. Illi l-artiklu 495A (2) tak-Kap de quo jistipula s-segwenti:

> “It-talba tal-qorti ghandha ssir permezz ta’ rikors li mieghu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgh kif ukoll prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li tahthom ikun ser isir il-bejgh. Fir-rikors ghandha tigi indikata wkoll id-data meta l-hwejjeg ikunu gew in komun u c-cirkostanzi relattivi”;

Ikkunsidrat:

17.0. Illi minn ezami tal-atti jirrizulta s-segwenti:

17.1. Illi d-dikjarazzjoni fuq riferita tirrizulta debitamentipprezentata, (ara foll 17);

17.2. Illi l-prospett ipprezentat *in atti* jindika l-ishma u kif inhuma apporzjonati, (ara foll 18);

17.3. Illi l-istess intimat jaqbel mal-istess apporzjonament, (ara foll 38);

18. Illi ghalhekk jirrizulta pacifiku li anke r-rekwiziti tal-istess artiklu 495A (2) tal-Kap 16 gew sodisfatti;

Ikkunsidrat:

19. Illi in vista tal-premess ghandu jirrizulta pacifiku li r-rikorrenti ssodisfatt kemm ir-rekwiziti procedurali kif ukoll dawk sostantivi tal-azzjoni odjerna;

Ikkunsidrat:

20. Illi ghalhekk f’dan l-istadju jonqos biss li jigi deciz jekk il-bejgh propost mir-rikorrenti hux ser ikun ta’ pregudizju ghall-intimat, li ghalkemm hu sid minoritarju, xorta wahda mhux jikkondividi l-istess bejgh u qieghed jopponieh *stante* li qed isosstni li l-fond in dizamina jattira valur oghla minn dak indikat fil-konvenju fuq rilevat, (ara paragrafu numru wiehed punt sebgha, (1.7.), u foll 81);

Ikkunsidrat:

21. Illi f'dan l-istadju hu doveruz ghall-qorti odjerna li tara jekk il-bejgh prospettat u promoss mir-rikorrenti hux ser ikun ta' pregudizzju ghall-intimat;

22. Illi ghal dan il-ghan hatret perit tekniku t'esperjenza biex jivvaluta l-istess fond;

23. Illi fil-valutazzjoni tieghu wasal ghall-konkluzjoni li ghandu jistma l-istess fond fl-ammont ta' €230,000.00 (ara foll 49), li minnhu ghandu jitnaqqas madwar €1,000.00 jew €2,000.00 ghal *shaft*, (ara foll 40);

24. Illi l-qorti tqis li r-relazzjoni tal-perit tekniku minnha nominat timmerita l-avall taghha u ghalhekk tiddikjara li qed tistrieh fuqha u taghmilha taghha;

Ikkunsidrat:

25. Illi in vista tal-istess ghandu ghalhekk jirrizulta pacifiku li l-intimat mhu ser isofri l-ebda pregudizzju finanzjarju jekk il-fond *de quo* jinbiegh fit-termini tal-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju in dizamina;

Ikkunsidrat:

26.0. Illi fid-dawl tal-fatt li r-rekwiziti tal-artiklu 495A tal-Kap 16 gew kollha sodisfatti, din il-qorti tqis li r-rikorrenti ipprovat il-kaz taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

26.1. Takkolji t-talbiet kollha tar-rikorrenti;

26.2. Tirrespingi r-risposti kollha tal-intimat;

26.3. Tiddikjara li hemm ragunijiet bizzejjed biex tinhareg ordni ghall-bejgh tal-fond numru 8, Triq is-Suq, il-Qrendi, skont

l-artiklu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk tohrog l-istess ordni fir-rigward;

26.4. Tawtorizza l-bejgh tal-fond indikat fil-paragrafu precedenti bil-prezz u bil-kundizzjonijiet pattwiti fil-konvenju datat il-25 ta' Mejju, 2016;

26.5. Tordna li l-publikazzjoni tal-kompra-vendita in dizamina ssir fi zmien tliet (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza fid-diskrezzjoni tan-Nutar indikat aktar il-quddiem;

26.6. Tinnomina lin-Nutar Dottor Ryan Caligari biex jippubblika l-att tal-bejgh relattiv;

26.7. Tahtar zewg (2) kuraturi deputati li jkun imisshom skont it-turn biex jirrapprezentaw lill-intimat f'kaz li dan jonqos li jidher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt *de quo*;

26.8. Tordna li mir-rikavat tal-prezz tal-bejgh finali spettanti lill-intimat, jithallsu l-ispejjez kollha relatati mall-procedura odjerna;

26.9. Tawtorizza lill-kuraturi appuntati biex wara li jitnaqqsu l-ispejjez involuti fil-procedura odjerna, jiddepozitaw il-bilanc tas-sehem spettanti lill-intimat taht l-awtorita` tal-qorti;

26.10. Tordna, jekk ikun il-kaz, li l-istess Nutar fuq indikat jippibblika d-dikjarazzjoni *causa mortis* indikata fl-istess rikors guramentat promotur, u l-ispejjez relattivi jigu mnaqqsa mis-sehem tar-rikavat tal-intimat;

26.11. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-intimat Richard *sive* Ricardo Magro.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI