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 il-21 ta' Marzu, 2018.

Prim'Awla tal-Qorti Civili
Rikors Numru 366/2017 SM

Arken Limited

vs.

B'digriet tas-16 ta' Mejju, 2017 il-Qorti innominat lil Dr. Francina Abela u lill-Prokuratur Legali Doreen Aquilina, Kuraturi Deputati mahtura sabiex jirrapprezentaw lis-sidien mhux maghrufa ta' l-ishma ta' hdax –il parti minn mija u erbghin sehem (11/140) indivizi ta' porzjon diviza t'art fin-Nadur Ghawdex fil-kontrada maghrufa bhala "s-Sieh", tal-kejl ta' circa sebgha mija u tlieta u erbghin metri kwadri (743m.k.) jew il-kejl aktar verjuri.

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors promotur datat l-24 t'April, 2017, li permezz tieghu s-socjeta` rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor John Gambin datat is-26 ta' Marzu, 1993, (ara foll 35), akkwistat in-nofs indiviz tal-art maghrufa bhala is-Sieh, limiti tan-Nadur, Ghawdex, ta' madwar 743 metru kwadru, (ara foll 1 u 37);

1.2. Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Joseph Smith La Rosa datat l-1 ta' Marzu, 2006, (ara foll 42), akkwistat ukoll settimu (1/7) indiviz ta' nofs bicca art maghrufa bhala s-Sieh, limiti tan-Nadur, Ghawdex, ta' madwar 743 metru kwadru, (ara foll 42);

1.3. Illi permezz ta' kuntratt iehor *in atti* tal-istess abbli Nutar indikat fil-paragrafu precedenti datat is-6 t'April, 2006, (ara foll 7), akkwistat ukoll hames settimi (5/7) ta' nofs indiviz nieqes nofs ta' kwint ta' settimu (5/7), ta' nofs l-istess art indikata fiz-zewg paragrafi precedenti, tal-kejl ta' 743 metri kwadri, (ara foll 2 u 8);

1.4. Illi in vista tal-akkwisti fuq riferiti issa tirrizulta li hi proprjetarja ta' sehem ta' mija u disgha u ghoxrin parti minn mija u erbghin, (129/140*), pro indivizo*;

1.5. Illi ma tafx minn huma s-sidien tal-ishma rimanenti tal-proprjeta` *de quo*;

1.6. Illi jirrizulta li l-istess immobbli ma baqax jappartjeni lill-proprjetarju wiehed u giet fi stat ta' komunjoni ta' proprjeta` mal-mewt ta' John Nicolas Gulia fit-22 ta' Jannar, 1918;

1.7. Illi kkonkludiet konvenju, (ara foll 55), ma' Pierre u Noelle konjugi Sladden datat it-3 ta' Lulju, 2015, ghall-prezz ta' ghoxrin elf euro, (€20,000.00), u dan, a bazi ta' valutazzjoni peritali, (ara foll 58);

1.8. Illi ghalhekk aderiet din l-qorti biex din:

1.8.1. Tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti tipprocedi bil-bejgh tal-art in dizamina fuq riferita u dan, skont kif pattwit fl-iskrittura privata fuq riferita u *ai termini* tal-artiklu 495A (7) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, (minn issa 'l quddiem Kap 16);

1.8.2. Tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Claire Camilleri jew kwalsiasi nutar pubbliku iehor biex tippubblika l-att relattiv ta' kompra-vendita, u tiffissa jum, lok u hin ghall-pubblikazzjoni tal-istess;

1.8.3. Tahtar kuraturi deputati biex jidhru ghal kwalsiasi eventwali kontumaci fl-istess att ta' kompra-vendita fuq riferit;

1.8.4. Bl-ispejjez;

2. Rat id-digriet taghha datat it-3 ta' Marzu, 2017, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors promotur ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 61);

3.0. Rat ir-risposta tal-Kuraturi Deputati datata l-14 ta' Gunju, 2017, li permezz taghha sintetikament irrispondew bil-mod segwenti:

3.1. Illi mhumiex edotti mill-fatti;

3.2. Illi ghalhekk jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposti ulterjuri;

4. Semghet lix-xhud prodott;

5. Ezaminat id-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

6. Illi din hi procedura intordotta a bazi tal-artiklu 495A tal-Kap 16 li s-subartiklu tieghu jistipula s-segwenti:

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

7. Illi mill-kuntratti esebiti *in atti* jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti hi proprjetarju *pro indivizo* ta' mija u disgha u ghoxrin sehem minn mija u erbghin, (129/140), flimkien ma komproprjetarji ohra mhux maghrufa li ilhom f'dan l-istat ta' komproprjetarji mall-predecessuri fit-titolu mit-22 ta' Jannar, 1918, (ara foll 2);

8. Illi tenut kont ta' kemm ilha mizmuma in komproprjeta` l-art in dizamina, jirrizulta allura sodisfatt ir-rekwizit li l-istess proprjeta` inzammet in komun ghal aktar minn tliet (3) snin kif stabbilit fl-artiklu 495 tal-Kap 16 fuq riprodott;

Ikkunsidrat:

9. Illi s-socjeta` rikorrenti ikkonkludiet konvenju datat it-3 ta' Lulju, 2015, (ara foll 55), liema konvenju gie soggett, *inter alia*, ghall-kundizzjoni li jottjeni l-awtorizzazzjoni mehtiega biex jittrasferixxu l-intier tal-istess imsemmi fond, (ara foll 56), *stante* li s-socjeta` rikorrenti mhix f'posizzjoni tbiegh l-intier tal-istess peress li ghad hemm porzjon tal-imsemmija proprjeta` ghand sidien mhux maghrufa;

10. Illi ghalhekk qed tipprevedixxi mill-artiklu 495A tal-Kap 16 fuq riferit halli l-bejgh de quo jigi approvat mill-qorti;

11. Illi kontestwalment mar-rikors promotur is-socjeta` rikorrenti ipprezentat ukoll dikjarazzjoni fir-rigward skont il-ligi, (ara foll 4);

12. Illi s-socjeta` rikorrenti ipprezentat ukoll valutazzjoni tal-proprjeta` in dizamina, (ara foll 57);

Ikkunsidrat:

13.0. Illi *ai termini* tal-artiklu 495A tal-Kap 16 precitat jekk jirrizulta li:

13.1. Il-proprjeta` *de quo* tkun inzammet in komun ghal izjed minn tliet (3) snin;

13.2. Hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-istess proprjeta`; u

13.3. Il-komproprjetarji jkunu naqsu milli jiftehmu dwar il-bejgh tal-istess proprjeta`;

il-qorti ghandha, jekk sodisfatta li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkunu gravament pregudikati, tawtorizza l-bejgh skont ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma;

14. Illi *di piu`* l-istess rikors promotur ghandu jkollu mieghu dikjarazzjoni tal-maggoranza tas-sidien li fiha dawn jesprimu l-fehma taghhom li jkunu qed jaqblu li jsir il-bejgh kif propost u li juri l-prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed ikollu, flimkien mal-pattijiet u kundizzjonijiet li tahthom ikun ser isir il-bejgh;

15. Illi meta l-qorti tigi biex tikkonsidra jekk ikunx hemm xi pregudizzju serju ghal xi wiehed mill-komproprjetarji din ghandha tqis kull fattur rilevanti – inkluz il-valur tal-proprjeta` u l-prezz offrut ghall-bejgh taghha – fejn tista' ukoll tordna stima tal-proprjeta` *ai termini* tal-artiklu 306 tal-Kap 16;

Ikkunsidrat:

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

16.1. Illi s-socjeta` rikorrenti tippossjedi 129/140 tal-ishma tal-proprjeta` in dizamina, (ara foll 4);

16.2. Illi l-istess socjeta` taqbel li tbiegh l-istess proprjeta` lil terzi, (ara foll 55);

16.3. Illi l-ishma rimanenti jappartjenu lil sid jew sidien mhux maghrufa;

16.4. Illi l-prezz pattwit fil-konvenju *de quo* hu ta' €20,000.00, (ara foll 55);

16.5. Illi l-prezz indikat fil-paragrafu precedenti gie ritenut wiehed gust, (ara foll 57);

Ikkunsidrat:

17.0. Illi in vista tas-suespost jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti ottemporat ruhha mar-rekwiziti legali fuq riferiti u konsegwentement tiddikjara li hi sodisfatta li s-socjeta` rikorrenti ipprovat il-kaz taghha skont il-ligi, u ghalhekk:

DECIDE:

17.1. Tilqa' t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti;

17.2. Tawtorizza lill-istess socjeta` biex tipprocedi bil-bejgh tal-art in dizamina skont il-konvenju fuq riferit datat it-3 ta' Lulju, 2015, ghall-prezz hemm pattwit ta' €20,000.00;

17.3. Tordna li dan il-bejgh jigi konkluz fi zmien tliet xhur mil-lum f'post, data u hin decizi minn Nutar Dottor Claire Camilleri li qeghda hawn tigi mahtura bhala n-nutar li ghandha tippubblika l-att relattiv tal-kompra-vendita in dizamina;

17.4. Tappunta ukol lill-istess Kuraturi Deputati gia` mahtura f'din il-mansjoni fl-atti ta' din il-procedura biex jidhru ukoll fl-eventwali kontumaci ta' xi parti fl-imsemmija pubblikazzjoni tal-att ta' kompra-vendita *de quo*, u dan, a spejjez tas-socjeta rikorrenti;

17.5. Bl-ispejjez ta' din il-procedura a karigu tas-socjeta` rikorrenti.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI