QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 30 ta' April, 2018

Numru 4

Rikors Guramentat Nru. 831/2017

Carmelo sive Charles Abela, Joseph Abela, Emanuel Abela, Concetta Dimech, Josephine Camilleri, Dr Thomas Abela f'ismu personali kif ukoll f'isem u ghan-nom ta' Crocifissa Calvin assenti minn Malta kif ukoll f'isem Lorenza Abela Fazio, Josephine Cachia, Mary Rose Pool, Tereza Zammit Marmara

vs

b'digriet tat-8 ta' Jannar 2018
Dr Noel Bartolo u PL Nicholette Aquilina
gew nominati kuraturi deputati biex jirraprezentaw lil assenti minn Malta Fiorella Abela armla ta' Alfred Abela

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-12 ta' Settembru, 2017 li jghid hekk:

Illi l-esponenti rikorrenti flimkien mal-intimata Fiorella Abela jipposjedu il-fond f'Numru 147 fi Triq Manwel Dimech, f'Tas-Sliema.

Illi dan il-fond sar proprjeta taghhom mal-mewt tal-antenata taghhom Tereza Abela li kienet mietet fit-22 ta' Mejju 1986. Hija kienet halliet wiehed minn ghaxra minn dal-fond lill-ghaxar uliedha, Anton, Francis, Concetta, Josephine, Crocifissa, Alfred, Mary, Joseph, Carmelo sive Charles, u Emanuel.

Illi minn dawn l-ewwel miet Alfred Abela fit-2 ta' April 2002, u halla werrieta tieghu fl-Ingilterra lil martu Fiorella Abela, l-intimata.

lIli miet wara ir-Rev. Anton Abela fl-4 ta' Awwissu 2005, li halla sehmu mil-fond imsemmi f’Numru 147, fi Triq Manwel Dimech, f’Tas-Sliema, fit-Testment tieghu fl-Atti tan-Nutar Victor Bisazza, tal-11 ta' Jannar 1989, lil ohtu Mary Abela.

llli Mary Abela mietet fid-19 ta' Gunju tal-2014, u halliet sehemha minn dan il-fond lil hutha superstiti li dak inhar kienu Francis, Carmelo sive Charles, Joseph, Emanuel, Concetta Dimech, Josephine Camilleri, u Crocifissa Calvin.

llli Francis Abela lahaq miet fl-14 ta' Awwissu tal-2014, u halla unika eredi tieghu lil martu Rita Abela, li mietet fis-26 ta' Settembru tal-2016, u halliet werrieta taghha il-hames uliedha Dr Thomas Abela, Josephine Cachia, Mary Rose Pool, Lorenza Abela Fazio u Tereza Zammit Marmara, rikorrenti f’din il-kawza ma’ ohrajn.

lIli ghalhekk illum waqt li l-intimata Fiorella Abela hija proprjetarja tas-sehem ta' wiehed minn ghaxra (1/10) tal-fond imsemmi, l-esponenti llum huma flimkien proprjetarji tad-disgha minn ghaxra (9/10) tal-fond f’Numru 147, Triq Manwel Dimech, f’Tas-Sliema.

lIli l-esponenti sabu l-bejgh ta' dan il-fond lil terzi bi prezz xieraq u skont is-suq, minkejja li huwa mikri lil terzi persuni ohra, tant li gie minnhom iffirmat konvenju, kopja tieghu hawn annessa, Dok. A, lil Dion Scerri bix-xhieda tan-Nutar Patrick Critien.

Glialdaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghogobha:-

1) tawtorizza li jsir il-bejgh tal-fond f’Numru 147, fi Triq Manwel Dimech, f’Tas-Sliema u dana ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dana skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet indikati fl-att tal-konvenju fuq indikat tas-16 ta' Gunju 2017, bix-xhieda tan-Nutar Patrick Critien.

2) tiddikjara li l-prezz ta' mija u hamsin elf ewro (€150,000) huwa prezz xieraq u gust ghall-fond imsemmi fic-cirkostanzi msemmija.

3) tistabilixxi l-hin, jum u lok, meta u fejn, ghandu jigi ppubblikat il-bejgh imsemmi min-Nutar Patrick Critien jew Nutar Pubbliku iehor.

4) tordna lilI-intimata biex tersaq ghal pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh u trasferiment, u tahtar Kuraturi Deputati biex jidhru minflokha fin-nuqqas taghha.

BI-ispejjez kontra l-intimata minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-kuraturi li tghid hekk:

1. Illi f'dan l-istadju l-esponenti mhux edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirnexxielhom jikkomunikaw mal-intimati minnhom rapprezentati u f'dan ir-rigward minn issa jitolbu lir-rikorrenti tipprovdilhom kull informazzjoni li jista’ ghandha dwar kull mezz ta' komunikazzjoni mal-intimati, u dan jekk ghandha informazzjoni ohra, oltre dik diga provduta fir-rikors guramentat.

2. Salvi, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u r-relazzjoni peritali;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza in difett ta' ostakolu.

Ikkunsidrat

Din l-azzjoni giet istitwita taht l-artikolu 495A cioe taht it-Titolu tal-Koproprjeta fil-Kapitolu 16. L-artikolu 495A(1) iddahhal fl-2004 b'deroga ghad-dritt ta' koproprjetarju fil-minoranza li jopponi ghal bejgh ta' proprjeta wahda in komunjoni ma' ohrajn, inkluz sehmu anki jekk tifforma parti minn eredita indiviza. Tali azzjoni di natura eccezzjonali ghandha tigi ezercitata fil-parametri akkordata biss mill-artikolu 495A. Dan l-artikolu fl-ewwel tlett subincizi tieghu jghid hekk:

> (1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata, meta xi haga tkun inzammet in komun ghal izjed minn ghaxar snin u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti ghandha, jekk tkun sodisfatta li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgh skond ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur ta' l-ishma li kull komproprjetarju jkollu.
>
> (2) It-talba lill-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 ta' l-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.
>
> (3) Ir-rikors ghandu jigi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgh kif ukoll lill-kuraturi li jigu mahtura mill-qorti biex jirrapprezentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-registratur ghandu jara li kopja tar-rikors tigi pubblikata fil-Gazzetta u f'gurnal wiehed ta' kuljum.

Il-kondizzjonijiet li jistghu jaghtu lok ghal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subincizi huma s-segwenti:

1. Il-komunjoni tal-haga ghal aktar minn ghaxar snin bejn il-komproprjetarji kollha.
2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni ghal qsim tal-propjeta in kommun.

3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh ta' propjeta partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.
4. Ir-rieda tal-maggoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgh tal-istess proprjeta.
5. In-nuqqas ta' prejudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joggezzjonaw jekk il-bejgh tal-propjeta ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggoranza tal-komproprjetarji.

Qari ta' dawn ir-rekwiziti necessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgh juri illi din it-talba hi wahda ristretta bejn il-komproprjetarji cioe bejn dawk li jridu l-bejgh (il-maggoranza skond il-qies tal-ishma) kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiza biex ma jintilifx cans ta' bejgh vantaggjuz tal-istess proprjeta fl-interita taghha a skapitu ta' proprjetarju wiehed jew izjed in komun mal-ohrajn u li ma ghandhomx il-maggoranza tal-ishma. Il-ligi ma tippostulax a priori n-necessita li jkun sar konvenju ta' bejgh. Ghalkemm ma teskludix li l-maggoranza tal-koproprjetarji jkunu dahlu f'konvenju pero tali konvenju ma jaghti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbieghu jekk il-bejgh tal-ishma taghhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgh ma jigix sancit mill-Qorti a bazi ta' talba taht dan l-artikolu. Il-Qorti trid tevalwa biss, fost kondizzjonijiet ohra, jekk bejgh kif postulat mill-maggoranza hux ser ikun ta' pregudizzju gravi ghal minoranza.

Il-bazi legali wara din it-talba li tinnecessita l-inkluzjoni tal-proprjetarji kollha hi c-certezza li ordni ta' Qorti tikkreja bejn il-komproprjetarji kollha fuq proprjeta partikolari dwar il-bejgh taghha bil-kondizzjonijiet espliciti li tahthom din il-proprjeta fl-intier taghha ghandha tinbiegh, liema ordni tkun torbot lil komproprjetarji kollha.

Applikati dawn il-principji ghal fatti jirrizulta illi l-atturi ghamlu konvenju ghal bejgh ta' proprjeta in kwistjoni datat 16 ta' Gunju 2017 ghal prezz ta' €150,000 bil-kundizzjonijiet hemm stabbiliti.

F'dan il-kaz il-Qorti hatret perit tekniku cioe Perit Elena Borg Costanzi li ikkonkludiet li l-valur gust tal-fond hu ta' €140,000. Il-Qorti tqis li l-prezz tal-bejgh hu oghla mill-istima peritali u ghalhekk vantaggjuz ghal vendituri u koproprjetarji kollha. Billi saret

il-prova dwar min huma s-sidien tal-fond u l-kwota taghhom, il-qorti jidhrilha li l-bejgh ghandu jsir.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tqis illi t-talba attrici ghandha tigi milqugha, billi tawtorizza l-bejgh tal-fond 147 Triq Manuel Dimech, Sliema bil-kundizzjonijiet kif imsemmija fil-konvenju tas-16 ta' Gunju 2017, u qed jigi nominat in-Nutar Patrick Critien biex jippubblika l-att tat-trasferiment u tinnomina lil Dr Jonathan Thompson biex jirraprezenta l-eventwali kontumaci fuq l-att. Fic-cirkostanzi l-ispejjez ta' din il-kawza jithallsu in kwantu ta' disgha minn ghaxra (9/10) mill-atturi u wiehed minn ghaxra (1/10) mill-konvenuta.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur