QORTI CIVILI PRIM`AWLA

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON**

Illum il-Hamis, 12 ta` Lulju 2018

Kawza Nru. 3
Rikors Nru. 112/2018JZM

Elizabeth Zerafa (K.I. 838952M), Michael Agius (K.I. 400655M), Josephine Mary Mallia (K.I. 130062M), Shirley Xuereb Laus (K.I. 556374M) f`isimha proprju kif ukoll ghannom u in rappresentanza tal-imsiefrin Andrew Laus (Nru tal-passaport ta` New Zealand LK490902) u Mario Laus (Nru tal-passaport Awstraljan 1230516)

kontra

L-Avukat Dr Leontine Calleja LL.D u l-Prokuratur Legali Helen Valenzia li b`digriet tal-11 ta` April 2018 gew nominati bhala Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw lill-koproprjetarji ohra mhux maghrufa

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors prezentat fit-12 ta` Frar 2018 u konfermat bil-gurament minn Shirley Xuereb Laus li jaqra hekk :–

1. Illi r-rikorrenti huma ko-propjetarji tal-fond numru 67, gja 95, gja 83, Triq il-Kapuccini, Floriana, konsisitenti fi tlett ikmamar doppji fuq xulxin, ossia kamra fuq ohra fit-tieni, tielet u raba` sular, inkluza l-arja sovrastanti, oltre entratura fil-pjan terran u kantina sottostanti;

2. Illi r-rikorrenti mhumiex l-unici propjetarji in kwantu bejniethom jippossjedu biss erba` partijiet minn sebgha (4/7) tal-fond, filwaqt illi r-rimanenti tlett partijiet minn sebgha (3/7) jappartjenu lil sidien ohrajn li mhumiex maghrufa lir-rikorrenti;

3. Illi l-fond jinsab fi stat pjetuz u perikolanti, tant illi kienet anke intervjeniet il-Pulizija Ezekuttiva sabiex jitnehha periklu mill-fond;

4. Illi tenut kont ic-cirkostanzi kollha, inkluz il-fatt illi uhud mir-rikorrenti jirrisjedu barra minn Malta, li ebda wiehed minnhom ma huwa involut fil-qasam tal-propjeta`, l-istat tal-propjeta` u l-fatt li huwa soggett ghal cens perpetwu, kif ukoll li s-sidien l-ohra huma injoti, ir-rikorrenti qablu li jkun fl-ahjar interess taghhom illi l-proprjeta` tinbiegh ;

5. Illi r-rikorrenti ghalhekk dahlu f`konvenju mas-socjeta` BG Invest Ltd *datat 17 ta` Jannar 2018, kif sussegwentement korregut (Dok. A u Dok. B, annessi), ghall-bejgh tal-imsemmija proprjeta` versu l-prezz globali ta` €90,000 ghall-intier, suggett ghall-kondizzjoni li x-xerrej ikun jista` jakkwista l-ishma kollha fil-proprjeta` bl-istess prezz u taht l-istess kundizzjonijiet, fosthom li l-proprjeta` tigi akkwistata bil-pussess battal, hielsa minn kull ipoteki u gravami, hielsa minn kwalsiasi rekwisizzjoni, ordni ta` tehid u litigazzjoni, li c-cens perpetwu jigi mifdi provisorjament a spejjez tax-xerrej, u bl-eskluzjoni tal-garanzija ghad-difetti latenti, fost affarijiet ohra;*

6. *Illi r-rikorrenti ilhom fi stat ta` komunjoni ghal aktar minn tlett snin minn meta wirtu din il-proprjeta` mal-mewt ta` Ernest Laus fis-26 ta` Lulju 1983;*

7. Illi ma ttiehdetx azzjoni ghall-qsim ta` din il-proprjeta`;

8. Illi ma sar l-ebda ftehim bejn is-sidien kollha ghall-bejgh ta` din il-proprjeta`, appuntu ghaliex uhud minnhom ma humiex maghrufa, madankollu r-rikorrenti kollha, li bejniethom ghandhom maggoranza tal-ishma, jaqblu illi din il-proprjeta` tinbiegh;

9. Illi l-bejgh ta` din il-proprjeta` ai termini tal-konvenju konkluz mir-rikorrenti ma ghandu jkun ta` ebda pregudizzju ghas-sidien tar-rimanenti 3/7.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti r-rikorrenti jitolbu umilment lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex :

1. Prevja dikjarazzjoni li l-bejgh tal-fond numru 67, gja 95, gja 83, Triq il-Kappucini, Floriana, versu l-prezz globali ta` €90,000 u taht il-kundizzjonijiet pattwiti fil-konvenju datat 17 ta` Jannar 2018 (Dok. A) m`huwiex ta` pregudizzju gravi ghas-sidien mhux maghrufa, tawtorizza l-istess bejgh tal-proprjeta` fl-intier taghha a favur tas-socjeta` BG Invest Ltd;

2. Tordna l-bejgh tal-imsemmija proprjeta lil BG Invest Limited skond it-termini u kundizzjonijiet pattwiti fl-imsemmi konvenju;

3. Tiffissa gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta` kompro-vendita tal-imsemmija proprjeta`;

4. Tinnomina nutar pubbliku sabiex jippublika l-att relattiv ta` kompro-vendita tal-imsemmija proprjeta`;

5. Tahtar kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lis-sidien mhux maghrufa, kif ukoll sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att relattiv tal-imsemmija proprjeta`;

Bl-ispejjez kontra l-intimati, jew min minnhom, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta li pprezentaw il-kuraturi deputati fit-22 ta` Mejju 2018 li taqra hekk :-

1. Illi f`dan l-istadju l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri fi stadju iehor tal-proceduri, jekk ikun il-kaz ;

2. Illi l-atturi ghandhom jaghtu prova shiha u sodisfacjenti tat-titolu li qeghdin jghidu illi huwa taghhom u dwar is-sehem illi fil-fatt ghandhom is-sidien mhux maghrufa;

3. Illi l-prezz illi l-atturi qeghdin jintrabtu illi jbieghu ghandu jigi stabbilit jekk huwiex prezz gust u skond il-valur kummercjali;

4. Illi huma l-atturi li jridu li l-fond jinbiegh u li fethu din il-kawza u b`hekk l-ispejjez tal-kawza kif ukoll l-ispejjez relattivi ghad-drittijiet u l-ispejjez tal-Kuraturi Deputati appuntati ghandhom jithallsu mill-atturi u m`ghandhomx jigu mnaqqsa mis-somma rapprezentanti s-sehem indiviz tal-propjeta` tal-intimat;

5. Illi f`kaz illi l-Onorabbli Qorti tawtorizza l-bejgh tal-intier tal-fond bin-numru ufficjali 67, gja 95, gja 83, Triq il-Kappucini, Floriana, Malta, huwa l-valur kummercjali tas-sehem tal-propjeta` li ghandha tigi depozitata taht l-awtorita` tal-Qorti.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat il-lista tax-xhieda.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Xhieda

Perit Henry Attard xehed illi huwa ghamel spezzjoni tal-fond 67, li qabel kien 95, fi Triq il-Kappuccini, Floriana.

Qal illi l-fond jikkonsisti fi pjan terren li ghandu bieb ta` barra u entratura ; imbaghad hemm tarag u fuq in-naha ta` wara hemm bitha zghira. It-tarag jaghti ghal zewg sulari. L-ewwel sular huwa ta` terzi, u wara hemm t-tliet sulari ta` fuq. Hemm zewg kmamar fuq in-naha ta` quddiem, wahda fuq kull naha tal-faccata u wiehed mis-sulari ghandu kamra zghira fuq in-naha ta` wara.

Mar jispezzjona l-fond fuq inkariku ta` Raymond Bonnici u Adrian Grech.

Stqarr illi l-post inbena qabel l-1939, is-soqfa huma tax-xorok u travi tahthom, u huwa fi stat delapidat. Hemm xi soqfa li waqghu wara li nkisru x-xorok.

Huwa stima l-valur tal-post fl-istat li huwa llum fl-ammont ta` €90,000.

Fil-kontroezami, kien mistoqsi jekk is-sit kellux potenzjal kummercjali. Huwa wiegeb li s-sulari huma zghar hafna fid-daqs u ghalhekk ma setax jaghmel valutazzjoni fis-sens li jaqasm kull sular fi flat ghaliex kull sular m`ghandux il-minimu ta` 55 metri kwadri rikjest mil-ligi.

Raymond Bonnici xehed illi huwa direttur ta` BJ Invest Limited.

Qal illi l-kumpannija ghamlet konvenju mar-rikorrenti sabiex tixtri l-intier tal-propjeta` in kwistjoni ghall-prezz ta` €90,000. Perit Henry Attard ikkonferma l-valur tal-fond fl-istat li huwa llum.

Stqarr illi huma ftehmu mar-rikorrenti li l-att finali tal-bejgh isir fi zmien sitt xhur mid-data yad-decizjoni ta` din il-kawza.

Qal illi l-hsieb taghhom huwa li jsewwu l-post biex imbaghad jikruh bhala residenza.

Fil-kontroezami, ikkonferma li l-Perit Attard spezzjona l-fond wara li kien diga` sar il-konvenju.

Ir-rikorrenti Shirley Xuereb Laus xehdet illi r-rikorrenti li pprezentaw il-kawza tal-lum huma parentati u ghandhom kull wiehed minnhom sehem ta` wiehed minn sebgha (1/7) tal-fond. Hemm pero` tliet ishma ta` persuni li ghalkemm kienu parentati mar-rikorrenti, kienu jghixu l-Awstralja, tilfu kull kuntatt maghhom ghal snin twal. Ma jafux ghadhomx hajjin. U jekk mietu, lanqas jafu kellhomx ulied jew eredi.

Xehdet illi l-post in kwistjoni jinsab ghandhom b`titolu ta` cens perpetwu. Ihallsu cens ta` €40 fis-sena. Kien hemm zmien meta s-sid tac-cens kien se johodhom il-qorti ghaliex il-fond kellu l-hsara u kien fi stat ta` abbandun. Ic-cens huwa mhallas.

III. Ir-rapport tal-Perit Henry Attard

Fir-rapport tieghu, Perit Henry Attard jghid :-

The undersigned architect and civil engineer is hereby sertifying that he has inspected the dilapitaed dwelling at 67 (previously 95 &83), triq il-Kappucini, Floriana. The site has an approximate area of 30 sq.m. at ground floor level, and 84 sq.m. from second floor level and upwards. It was constructed over 50 years ago.

The small dwelling is accessed directly from the street, and is composed of a very small basmenet cellar, a narrow corridor at ground floor level leading to a stairwell and small yard at the back of the property. At ground floor, the façade is composed solely of the main door, which is flanked by third party property on either side. Above first floor elvelm the restricted dwelling overlies the ground and first fllor third parites, and is composed of two sizeable rooms overlooking the façade, two small store rooms, the stairwell and the corner yard – at each fo second, third and fourth floor levels. The fifth floor comprises of a roof, accessed via a small spiral staircase.

The described existing layout severely restricts the potential of the property, particular vis-av-vis the third parties at ground and first floor level, and the restriced access.

The building is constructed mainly with load-bearing softstone masonry blockwork walls, while all ceilings are in steel beams and masonry slabs. Structural slabs are in a poord condition, in parts even dilapited/collapsed.

All floors are covered in polished terrazzo floor tiles, and in a poor condition.

Finishes are in a general in a dilapitaed state.

External apertures are in glazed timber, and in a poor condition.

No water/electricity supplies are availale on site, however a drainage connection to the main-public sewer exists.

The site is located within the building scheme of the area, adjacent to other habited dwellings. The road leading to the premise is quite wide, formed and surfaced, with parking facilities available on both sides of the road.

The premises is freehold.

Considering the size of the property, its location, state of existing finishes and other factors that may bear an influene on the value of this premise, the undersigned estimates its current market value at ninety thousand euros (€ 90,000)

IV. <u>Il-konvenju</u>

Kien prezentat bhala prova l-konvenju tal-kompravendita tal-fond 67, Triq il-Kappucini, Floriana, tas-17 ta` Jannar 2018 (fol 4 sa 10) li abbazi tieghu kienet promossa l-azzjoni odjerna, fejn r-rikorrenti flimkien ghandhom l-akbar sehem indiviz tal-fond *de quo* li qablu u accettaw li jbieghu l-fond lis-socjeta` kompratrici.

Fil-konvenju kienu miftehma diversi pattijiet u kondizzjonijiet fosthom li kellha tinkiseb l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex isir il-kuntratt skont l-Artikolu 495A tal-Kap. 16, bil-ghan illi l-kompratur jixtri u jakkwista l-intier tal-fond mhux is-sehem indiviz tar-rikorrenti biss.

In partikolari nghad hekk :-

(15) This sale shall be subject to the attainment of a court judgement declaration, decree of similar ordering/authorising the sale of the property in its entirety, that is to say of the whole of the property at the price of niney thousand euro (€ 90,000) and not just the 4/7 undivided share therin, and this in view of the fact that not all co-owenrs have been traced.

V. <u>L-Art 495A tal-Kap 16</u>

Id-disposizzjoni taqra hekk :-

> *(1) 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 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 skont ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta` komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-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 tal-ishma likull 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.*
>
> *(4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista` jinstab ghandha tigi konfermata bil-gurament minn wiehed mir-rikorrenti.*
>
> *(5) Il-komproprjetarji l-ohra kif ukoll il-kuraturi jistghu, fi zmien ghoxrin gurnata min-notifika li ssirilhom tar-rikors, jew fil-kaz ta` komproprjetarju li ma jkunx gie notifikat bir-rikors fi zmien ghoxrin*

gurnata mill-ahhar pubblikazzjoni msemmija fis-subartikolu (3), jopponu l-bejgh billi jiddikjaraw x`ikun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrapprezentaw jistghu jbatu minhabba fil-bejgh.

(6) Meta tigi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi pregudizzju serju ghal xi wiehed mill-komproprjetarji, il-qorti ghandha tqis kull fattur rilevanti inkluz il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgh, u tista` ghal dak il-ghan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 306 tal- Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili.

(7) Il-qorti ghandha tiddecidi dwar ir-rikors, u jekk tiddecidi li ghandu jsir il-bejgh, din ghandha tistabbilixxi x`ikun il-prezz jew korrispettiv iehor ghal dak il-bejgh u ghandha iktar minn hekk (a) tistabbilixxi l-hin, il-jum u l-post, meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment (b) meta l-bejgh ikun ser isir permezz ta` att pubbliku, tahtar nutar biex jippubblika l-att (c) tahtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarjinfushom, sabiex jirrapprezenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew istrument iehor ta` trasferiment.

(8) Il-qorti tista`, billi jsirilha rikors minn xi parti li jkollha interess, tibdel il-jum, il-hin jew il-post fejn ikun ser isir it-trasferiment.

(9) Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wiehed li jopponi jew f`kaz li l-qorti tkun cahdet ir-rikors skont id-dispozizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista`, minkejja d-dispozizzjonijiet l-ohra ta` dan l-artikolu, tordna l-bejgh tal-beni b`licitazzjoni skont id-dispozizzjonijiet tal-artikoli 521 u 522.

VI. <u>L-Art 495B tal-Kap 16</u>

Id-disposizzjoni tghid :-

(1) Il-perjodu ta` tliet snin stipulat fl-artikoli 495(3) u 495A(1) ghandu japplika fir-rigward ta`

kull proprjetà in komun li ghaliha japplikaw l-imsemmija artikoli u li, fl-1 ta` April jew wara, tkun fil-pussess in komun tal-komproprjetarji taghha ghal perjodu ta` mill-anqas tliet snin.

(2) Il-perjodi ta` ghaxar snin li qabel kienu previsti fl-artikoli 495(3) u 495A(1) (qabel ma gew emendati) u ta` hames snin li qabel kien previst fl-artikolu 495B (qabel ma gie sostitwit) rispettivament u kif fis-sehh qabel l-1 ta` April 2016 ma ghandhomx jibqghu japplikaw wara l-1 ta` April 2016.

(3) Proprjetà immobbli trasferita abbazi ta` sentenza tal-qorti moghtija skont l-artikolu 494(1) u li ma tkunx tinsab f`area ta`registrazzjoni ta` artijiet ghall-finijiet tal-Att dwar ir-Registrazzjoni ta` Artijiet ghandha, minkejja d-dispozizzjonijiet ta`kull ligi ohra, titqies li tikkostitwixxi area ta` registrazzjoni ta`artijiet ghall-finijiet tal-imsemmi Att u ghandha tigi registrata fir-Registru tal-Artijiet min-Nutar li jippubblika l-att ta` trasferiment bl-ispejjez ikunu fuq il-persuna li tircievi l-proprjetà.

VII. <u>Gurisprudenza</u>

Il-Qorti tirrimarka illi l-hsieb wara l-azzjoni skont l-Art 495A tal-Kap 16 kien illi l-Qorti tinghata s-setgha li tawtorizza l-bejgh ta` proprjetà indiviza meta l-maggoranza tal-komproprjetarji jkunu jridu jbieghu u l-bqija ma jkunx iridu jbieghu kapriccjozament.

Fid-decizjoni li tat fil-31 ta` Mejju 2017 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe</u>** din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk dwar l-Art 495A tal-Kap 16 :

Il-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta` malajr biex jintemm stat ta` komunjoni ta` proprjeta` li l-ligi ma tiffavorihx. Iz-zmien ta` ghaxar snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inholoq l-istat ta` komunjoni.

L-Art. 495A(5) jaghti fakolta` lill-komproprjetarji `dissidenti` li jopponu l-bejgh billi "jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew ilkomproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu ibatu minhabba l-bejgh."

Meta l-bejgh isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – ghandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jghin biex ma jmorrux minn taht dawk li ma jridux ibieghu ghax ghall-inqas ikunu kisbu prezz tajjeb ghas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibieghu.

Jigi osservat fl-ewwel lok, li skont l-artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta, il-legislatur espressament ipprovda ghall-hatra ta` kuratur u biex jirraprezentaw lill-komproprjetarji li mhumiex maghrufa …

… l-kompitu tal-Qorti fi procedura istitwita taht l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament pregudikat.

(ara wkoll : id-decizjoni li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Marzu 2011 fil-kawza **D.G. Limited et vs L-Av. Dr. Yana Micallef Stafrace noe**)

Bl-emendi li saru bl-Att XIV tal-2016, iz-zmien fi kompropjeta` li qabel kien ta` ghaxar snin nizel ghal tliet snin.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta` Gunju 2011 fil-kawza **David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe** nghad :-

L-iskop ta` dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita ttrasferiment 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.

(ara wkoll : id-decizjonijiet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta` April 2017 fil-kawza **Victor Bonavia vs. Paul Bonavia** u fit-28 ta` Gunju 2017 fil-kawza **Helen Zammit et vs Madeleine Muscat**).

Fis-sentenza li tat fis-27 ta` Jannar 2017 fil-kawza **Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti** il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

Meta l-ligi … ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b`tali mod li l-bejgh eventwali tal-proprjeta` in kwistjoni jkun - biex wiehed juza terminu bl-ingliz - "manifestly unfair" ghad-dissident."

Aktar `il quddiem fl-istess decizjoni l-Qorti tal-Appell kompliet tosserva illi :-

… sabiex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjeta` li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A m`huwiex biex jigi assigurat bi precizjoni il-valur tal-proprjeta` fis-suq – xi haga finalment soggettiva sia pure bil-beneficcju tal-perizja teknika – izda li tassikura bejgh bi prezz gust (li jkun assikurat ghaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda propjetarju.

VIII. Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti tirrimarka illi mad-dokumenti li pprezentaw ir-rikorrenti fil-kors ta` din il-kawza ma jirrizultax li kien esebit xi att li juri kif il-propjeta` in kwistjoni pperveniet ghand ir-rikorrenti. Li ghandha l-Qorti hija d-dikjarazzjoni bil-gurament li ghamlet ir-rikorrenti Shirley Xuereb Laus tal-fatti li johorgu mir-rikors promotur kif ukoll ix-xiehda taghha *viva voce* fejn tixhed illi r-rikorrenti u l-intimati wirtu l-fond minghand Ernest Laus li miet fis-26 ta` Lulju 1983.

Ghal din il-Qorti l-fatt li ma kenitx presentata l-provenjenza mhuwiex ostakolu jew pregudizzjali sabiex tqis it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. Tghid dan :-

Fl-ewwel lok ghaliex il-ligi stess ma titlobx il-prova tal-provenjenza *ad validitatem* kif taghmel fil-kaz ta` rekwiziti ohra.

Fit-tieni lok ghaliex l-azzjoni skont l-Art 495A tal-Kap 16 hija ntiza sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgh ikun vantaggjuz ghar-rikorrenti kollha, kemm dawk li jkunu jridu jbieghu, kif ukoll ghal dawk li ma jkunux iridu (fil-kaz li jkun hemm opposizzjoni minn dawn tal-ahhar) jew ghal dawk il-kompropjetarji li ma jkunux maghrufa (kif inhu l-kaz tal-lum). Mela hija procedura *inter partes* u cioe` bejn il-kompropjetarji.

Fit-tielet lok ghaliex ghat-tutela tal-kompratur (li mhux parti fil-kawza) hemm il-klawsola 12 tal-konvenju li tghid : *"The Purchaser is hereby engaging Notary Dr. Malcolm Mangion to carry out the necessary searches relating to the title of the Property, as estabiled by Legal Notice 355/2012. The Purchasers declare that they are satisfied with the extent of such searches going back to a deed of division in the records of Notary Remigio Zammit Pace of the 6th day of November ninety eighty six (6/1/1986) (INS 12080/1986)."*

Dan premess, u wara li qieset il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju tas-17 ta` Jannar 2018, li kien sussegwentment modifikat bi skrittura ohra datata 6 ta` Frar 2018 (fol 9 sa 10) liema skrittura emendat biss n-numru ufficjali tal-fond, jirrizulta li l-prezz miftiehem bejn il-kontraenti tal-konvenju kien ikkonfermat mill-Perit Henry Attard li spezzjona l-fond, hejja rapport u kkonferma l-kontenut bil-gurament *viva voce* quddiem il-Qorti.

Ma jirrizultax li hemm pendenti xi kawza ta` divizjoni li tirrigwarda l-proprjeta in kwistjoni.

Il-Qorti hadet konjizzjoni tal-ghadd u tal-porzjonijiet li jippossjedi kull komproprjetarju skond l-Art 495A (2).

Fil-kaz tal-lum, billi l-azzjoni qeghda ssir kontra kuraturi deputati li qeghdin jirrapprezentaw komproprjetarji li mhux maghrufa, kellu jigi assigurat it-tharis tal-Art 495A(3) u (4). Fil-kaz in ezami, hekk sar..

Il-Qorti ssib illi kienu osservati r-rekwiziti procedurali u sostanzjali kollha mehtiega sabiex timxi l-azzjoni.

Tibqa` l-kwistjoni jekk il-bejgh propost mir-rikorrenti huwiex ser ikun ta` pregudizzju gravi ghas-sidien minoritarji mhux maghrufa. Il-Qorti trid tassikura ruhha jekk mill-assjem ta` fatti u cirkostanzi tal-kaz kif jirrizultaw mill-provi tkunx sodisfatta illi l-bejgh mhux se jirreka pregudizzju gravi lil dawn il- kompropjetarji minoritarji.

L-Art 496A(6) jimponi fuq il-Qorti l-obbligu li tqis kull fattur rilevanti inkluz il-valur tal-proprjeta` u l-prezz tal-bejgh u tordna li ssir stima - jekk ikun il-kaz.

Fil-kaz tal-lum, wara li qieset l-assjem tal-provi, b`mod partikolari r-rapport tal-Perit Attard u r-ritratti tal-fond li bl-aktar mod evidenti jidher illi jinsab fi stat ta` abbandun, delapidat u bi hsara konsiderevoli, il-Qorti tqis illi l-prezz ta` €90,000 ghall-intier huwa vantaggjuz ghall-kompropjetarji kollha.

Abbazi tal-fatti u cirkostanzi ta` dan il-kaz, il-Qorti ma tarax il-htiega li tordna li ssir stima tal-fond minn perit tekniku ghaliex hija sodisfatta li bil-bejgh kif propost il-komproprjetarji mhux maghrufa la ser igarrbu pregudizzju u wisq anqas xi pregudizzju gravi.

Il-Qorti qieset ukoll illi l-konvenju ma fih ebda kundizzjoni li mhix solitament inkluza fi skritturi ta` din ix-xorta. Il-kundizzjonjiet ma jikkostitwixxu ebda piz jew konsegwenza li b`xi mod jistghu jgibu maghhom xi pregudizzju ta` xi natura.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti, bl-applikazzjoni tal-Art 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta, qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet billi qeghda tapprova u tordna l-bejgh tal-intier tal-fond numru sebgha u sittin (67), gja hamsa u disghin (95), gja tlieta u tmenin (83) fi Triq il-Kappucini, Floriana, lis-socjeta` BG Invest Limited, ghall-prezz u skont il-pattijiet u l-

kundizzjonijiet kollha li jirrizultaw fil-konvenju ffirmat fis-sbatax (17) ta` Jannar tas-sena elfejn u tmintax (2018) hekk kif emendat bi iskrittura tas-sitta (6) ta` Frar elfejn u tmintax (2018).

Tilqa` t-tielet talba billi qeghda tahtar lin-Nutar Pubbliku ta` Malta Dottor Malcolm Mangion sabiex jippubblika l-att relattiv ta` kompravendita tal-imsemmi fond.

Tilqa` r-raba` talba billi qeghda tappunta d-data tal-Gimgha 12 ta` Ottubru 2018 fil-11.00 a.m. fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta, ghall-fini tal-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh.

Tilqa` l-hames talba billi qeghda tahtar lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici bhala kuratur deputat sabiex tidher ghal kwalsiasi eventwali kontumaci fuq l-att ta` kompravendita.

Tordna li l-ammont spettanti mill-prezz tal-bejgh lill-kompropjetarji mhux maghrufa jigi kkonsenjat lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici sabiex fi zmien hmistax-il jum mid-data tal-kuntratt tal-bejgh hija tiddeposita dak l-ammont taht l-awtorita` tal-Qorti wara li titnaqqas kull taxxa, spejjez u drittijiet li jkunu dovuti, sabiex l-ammont depositat jigi eventwalment zbankat minn min ikollu jedd ghalih skont il-ligi.

Tordna li l-kuraturi deputati li kienu mahtura ghall-fini ta` din il-kawza jithallsu skont il-ligi.

L-ispejjez l-ohra kollha, inkluzi l-ispejjez tal-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici bhala kuratur tal-eventwali kontumaci, ghandhom jithallsu mill-partijiet skont is-sehem rispettiv taghhom mill-fond in kwistjoni.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur