QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 20 ta' Marzu, 2019

Rikors Guramentat Nru: 1184/2018 AF

Angela sive Julie Bajada

Alfred Borg

George Borg

Michael Borg

Emanuel Borg

Paul Borg

Carmelo Borg

Helen Debono, Marthese Micallef, Carmen Goetzl, Anthony Borg, Marco Borg u George Borg ulied il-mejjet Joseph Borg u Melita neé Camilleri u lkoll werrieta tal-istess

Alfred Borg

Mary Anne Borg

Dorianne Saliba u Romina Scicluna ulied il-mejjet George Borg u Agnes neé Balzan u lkoll werrieta tal-istess

Raymond Borg ghan-nom u in rapprezentanza ta' Louis Borg

Joseph Marquette, Carmelo sive Charles Marquette, Doris Marquette u Louis Marquette ulied il-mejtin Angelo u Maria neé Borg u lkoll werrieta tal-istess

Michael Borg

Helen Borg (AB 1936N8582339)

Anthony Borg (numru tal-passaport 1208818)

Rita Zammit

Maria Dolores Buhagiar

Giorgia Barun

Helen Bugeja

Mary Grace Grech

Theodoro Camilleri

vs

L-Avukat Dr. Dustin Camilleri u l-Prokuratur Legali Gerald Bonello li b'digriet tas-26 ta' Dicembru 2018 gew mahtura Kuraturi Deputati sabiex jirapprezentaw l-interessi tal-assenti John Borg (numru tal-passaport 1149655)

Rita Spiteri

Geoffrey Borg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond bin-numru tmienja u disghin (98) fi Triq il-Vitorja, Birkirkara flimkien mal-intimati.

Il-proprjetà in kwistjoni hija dar bl-arja libera taghha, bin-numru tmienja u disghin (98) fi Triq il-Vitorja, Birkirkara, libera u franka.

L-ishma ta' din il-proprjetà huma maqsumin fi tlett terzi hekk kif gej:

(i) L-Ewwel Terz Indiviz:

Angela sive Julie Bajada (9951M), Alfred Borg (1012748M), George Borg (318953M), Michael Borg (807947M), Emanuel Borg (644543M), Paul Borg (318953M) u Carmelo Borg (585956M).

(ii) It-Tieni Terz Indiviz:

Rita Spiteri (422759M), Helen Debono (454663M), Marthese Micallef (213968M), Carmen Goetzl (495956M), Anthony Borg (805357M), Marco Borg (213868M), George Borg (423661M), Geoffrey Borg (343871M), Alfred Borg (558045M), Mary Anne Borg (588251M), Dorianne Saliba (28674M), Romina Scicluna (354377M), Louis Borg (837238M), Joseph Marquette (423959M), Carmelo sive Charles Marquette (520460M), Doris Marquette (276557M), Michael Borg (937846M), Helen Borg (AB1936N8582339), Rita Zammit (110948M), John Borg (numru tal-passaport 1149655).

(iii) It-Tielet Terz Indiviz

Louis Marquette, Maria Dolores Buhagiar (669737M), Giorgia Barun, Helen Bugeja (41842M), Mary Grace Grech (561062M) u Theodoro Camilleri (304536M).

Sussegwentement ir-rikorrenti dahlu f'konvenju quddiem in-Nutar Pubbliku Anne-Marie Tonna [Ara konvenju hawn anness u mmarkat bhala Dok. "AB1"] u dana halli l-kumpratur prospettiv jakkwista l-intier tal-imsemmi fond versu l-valur ta' erba' mija u tletin elf Ewro (€430,000).

Tali konvenju kien jiskadi fil-15 ta' Novembru 2018 u gie estiz sal-31 ta' Jannar 2019 (Ara l-estensjoni tal-konvenju hawn anness u mmarkat bhala Dok. "AB2").

Ir-rikorrenti mhumiex f'posizzjoni li jbieghu l-intier stante illi hemm parti minn porzjon indiviz hawn fuq imsemmi ghand sid u cioè John Borg illi mhux qed jawtorizza dan it-tali bejgh u ghalhekk qed jipprevalixxu ruhhom mill-Artikolu 495A Tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta halli jigi approvat l-imsemmi bejgh minn dina l-Onorabbli Qorti.

Kontestwalment mal-prezenti rikors ir-rikorrenti qed iressqu d-dikjarazzjoni taghhom skond il-ligi illi huma jaqblu mal-bejgh a tenur tal-imsemmi konvenju, kif ukoll hawn annessa dikjarazzjoni a tenur tal-Artikolu 495A(4) tal-Kodici Civili.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza l-bejgh skond il-kondizzjonijiet indikati fil-konvenju hawn fuq indikat.

2. Tiffissa data, hin u lok fejn ghandu jsir l-imsemmi kuntratt ta' bejgh.

3. Tahtar lin-Nutar Pubbliku Dr. Anne-Marie Tonna halli tippubblika l-att pubbliku relattiv.

4. Tikkonferma liz-zewg kuraturi deputati mahtura f'dawn il-proceduri halli jidhru fuq l-att pubbliku relattiv halli jirrapprezentaw l-interessi ta' John Borg.

5. Taght direzzjoni u tordna lin-Nutar Pubbliku in kwistjoni halli tiddepozita s-sehem spettanti lis-sid [ko-proprjetarju] li mhux qed jaccetta tali bejgh mir-rikavat tal-imsemmi bejgh taht l-awtorità tal-Qorti.

u dana taht dawk il-provvedimenti li hi jidhrilha xierqa u opportuni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta li permezz tieghu gew mahtura l-Avukat Dr. Dustin Camilleri u l-Prokuratur Legali Gerald Bonello bhala kuraturi ghall-assenti John Borg.

Rat in-nota guramentata tal-intimati Geoffrey Borg u Rita Spiteri li permezz taghha gie dikjarat minnhom illi:

Ma ghandhomx oggezzjoni illi l-proprjetà tinbiegh bil-prezz u l-kundizzjonijiet proposti; biss ghazlu sempliciment illi ma jippartecipawx bhala rikorrenti f'dawn il-proceduri biss ghaliex moralment hassewhom illi ma ghandhomx jimponu r-rieda taghhom fuq l-assenti John Borg, partikolarment stante illi huwa qed jghid li prezentement, jinsab marid serjament.

Rat ir-risposta guramentata tal-kuraturi deputati li permezz taghha gie eccepit illi:

Id-deputati kuraturi gew hekk nominati permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti datat 26 ta' Dicembru 2018.

L-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk qeghdin jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata f'kaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

L-esponenti jirriservaw li jipprezentaw eccezzjonijiet kemm il-darba jirnexxielhom jaghmlu kuntatt mal-konvenut.

L-esponenti qeghdin jitolbu minn issa l-indirizz u/jew dettalji ohra li jista' jkollu l-attur li permezz taghhom ikunu jistghu jikkuntattjaw lil Abay Yhedogo Hapteslase (sic).

F'dan l-istadju l-esponenti ma ghandhomx noti u dokumenti x'jipprezentaw, kwindi jirrizervaw d-dritt li jaghmlu dan fi stadju ulterjuri, jekk ikun il-kaz.

Salv risposta ulterjuri u/jew eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-rapport tal-Perit Arkitett Ludovico Micallef minnu konfermat bil-gurament fis-6 ta' Marzu 2019.

Rat li r-rikors thalla ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat illi l-Art. 495A tal-Kap. 16 jipprovdi testwalment illi:

> *"(1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet 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. (2) 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 id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi. (3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ kif ukoll lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed ta' kuljum*."

Kif ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, Rikors Nru. 1177/2010 fil-kawża fl-ismijiet David Abela noe vs Dr. S. Micallef Stafrace, tat-30 ta' Gunju 2011:

"L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita trasferiment ta' proprjetà 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-proprjetà 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."

Mill-atti tal-kawża, din il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ppreżentaw (i) dikjarazzjonijiet li permezz tagħhom kkonfermaw li jridu li jsir il-bejgħ skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju; (ii) prospett tal-kwoti rispettivi tal-partijiet; (iii) rapport u stima peritali. Fir-rikors tiegħu, ir-rikorrent spjega ċ-ċirkostanzi relattivi inkluż id-data meta l-proprjetà ġiet in komun.

Fil-kaz in ezami l-Qorti tqis li l-kundizzjonijiet kollha imposti mill-ligi jinsabu sodisfatti għaliex jeżistu is-segwenti elementi u ċioè:

1. Il-komunjoni tal-haga ghal aktar minn tliet snin bejn il-komproprjetarji kollha.

2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni ghal qsim tal-proprjetà in komun.

3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh ta' proprjetà partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.
4. Ir-rieda tal-maggoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgh tal-istess proprjetà.

5. In-nuqqas ta' pregudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joggezzjonaw jekk il-bejgh tal-proprjetà ssir bil-kundizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggoranza tal-komproprjetarji, li tirriżulta mill-istima tal-perit tekniku.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgh tal-proprjetà 98, Triq il-Vitorja, Birkirkara skond il-kondizzjonijiet indikati

fil-konvenju datat 23 ta' Mejju 2018 kif sussegwentement imgedded;

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna li l-bejgh isir fi zmien tlett xhur mil-lum b'dana illi d-data u l-hin ghandhom jigu ndikati permezz ta' nota fl-atti tal-kawza;

3. Tilqa' t-tielet talba u tahtar lin-Nutar Dr. Anne Marie Tonna biex tippubblika l-kuntratt relattiv;

4. Tilqa' r-raba' talba u tordna lill-kuraturi deputati biex jidhru ghall-assenti John Borg fuq il-kuntratt;

5. Tilqa' l-hames talba u tordna li sehem l-assenti mir-rikavat jigi depozitat taht l-awtorità ta' din il-Qorti wara li jitnaqqsu l-ispejjez relattivi.

Finalment il-Qorti tahtar lill-Avukat Dr. Josette Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att.

L-ispejjez jithallsu mill-partijiet kull wiehed skond is-sehem tieghu fil-proprjetà.

IMHALLEF

DEP/REG