QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 2 ta' Mejju, 2019

Rikors Guramentat Nru: 646/2017 AF

Simon Muscat u Francesca Saveria Muscat

vs

Charles Muscat

u

L-Avukat Dr. Fransina Abela LL.D u l-Prokuratur Legali Katrina Zammit Cuomo li b'digriet tat-22 ta' Awwissu 2017 gew mahtura Kuraturi Deputati sabiex jidhru u jiddefendu fl-interess tal-assenti Ernest Muscat bl-ahhar indirizz maghruf ikun gewwa 22, Unity Forrest Street, Sunshine 3020, Victoria Melbourne, l-Awstralja

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti Simon Muscat u Francesca Saveria Muscat, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Il-partijiet huma komproprjetarji flimkien f'ishma indivizi tal-flat internament immarkat bin-numru tnejn (2), formanti parti minn korp ta' flats jismu "Isola Mediterranea", bil-bieb principali numru tnejn u ghoxrin (22), Triq Henry F. Bouverie, il-Gzira, inkluz id-dritt *pro rata* in assoluta proprjetà tal-partijiet komuni tal-blokk eskluz il-bejt, li ta' liema bejt ghandhom l-uzu u dan kif ahjar deskritt fid-dettal fil-kuntratt tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin datat 20 ta' Settembru 1994 (Dok. A).

Dan il-fond jappartjeni kwantu ghal:

i. Sehem indiviz ta' wiehed minn tnejn (1/2) proprjetà ta' Francesca Saveria Muscat.

ii. Sehem indiviz ta' wiehed minn sitta (1/6) appartjanenti lil Simon Muscat.

iii. Sehem indiviz ta' wiehed minn sitta (1/6) appartjanenti lill-intimat Charles Muscat.

iv. Sehem indiviz ta' wiehed minn sitta (1/6) appartjanenti lill-intimat Ernest Muscat.

Francesca Saveria Muscat tgawdi wkoll mill-jedd ta' uzu u uzufrutt fuq in-nofs l-iehor tal-proprjetà appartjenenti lil u bejn uliedha (Dok. B).

Flimkien, ir-rikorrenti huma komproprjetarji ta' erba' sehemijiet minn sitta (4/6 = zewg terzi) (3/6 + 1/6), u cioè aktar min-nofs mitlub mill-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Din il-komproprjetà ilha hekk fis-sehh ta' lanqas mis-6 ta' Settembru 1999, data tal-mewt ta' Michael Muscat, zewg

Francesca Saveria Muscat u missier il-bqija tal-partijiet. Fil-fatt, mal-mewt tal-imsemmi Michael Muscat, sehmu minn din il-proprjetà iddevolviet f'ishma ndaqs bejn uliedu Simon, Charles u Ernest.

Ir-rikorrenti Simon Muscat u ommu Francesca Saveria Muscat ma jridux jibqghu aktar komproprjetarji in komun mal-intimati Charles Muscat u Ernest Muscat. Minhabba li ilhom f'dan l-istat ta' komproprjetà ghal aktar minn tlett snin, qeghdin iressqu talba taht l-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi sabu l-bejgh ta' din il-proprjetà; fil-fatt b'konvenju datat 16 ta' Gunju 2017 (Dok. C), ir-rikorrenti obbligaw ruhhom flimkien li jbieghu, jittrasferixxu u jassenjaw din il-proprjetà ghall-prezz ta' mija u sebghin elf Ewro (€170,000), prezz li fil-fehma tal-esponenti huwa gust u reali – soggett naturalment ghall-ksib tal-permess ta' din l-Onorabbli Qorti, fost kundizzjonijiet ohra. Konsegwentement huma jixtiequ li din l-Onorabbli Qorti tordna l-esekuzzjoni tal-istess konvenju bil-bejgh tal-proprjetà hawn fuq imsemmija fl-intier taghha, hekk kif mahsub fl-Artikolu 495A.

Ir-rikorrenti qeghdin jannettu d-dikjarazzjoni taghhom u prospett li juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed minnhom ghandu (Dok. D u E).

Dan il-bejgh ma huwiex ta' pregudizzju ghall-intimati Charles u Ernest Muscat stante li l-prezz tal-bejgh huwa dak gust u reali skond is-suq. Interpellati jersqu ghall-bejgh, l-intimati baqghu inadempjenti.

Ghalhekk jezistu l-elementi kollha mitluba mill-Artikolu 495A biex din l-Onorabbli Qorti tkun tista' tawtorizza l-bejgh.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tordna l-bejgh tal-proprjetà ossia l-flat internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti minn korp ta' flats jismu "Isola Mediterranea", Triq Henry F. Bouverie, il-Gzira, bil-bieb principali numru tnejn u ghoxrin (22) inkluz id-dritt pro rata in assoluta proprjetà

tal-partijiet komuni tal-blokk eskluz il-bejt, li ta' liema bejt ghandhom l-uzu, kif deskritta fil-konvenju datat 16 ta' Gunju 2017 u taht il-kundizzjonijiet u l-pattijiet hemmhekk miftehma u/jew taht dawk il-kundizzjonijiet li joghgobha timponi din l-Onorabbli Qorti.

2. Tordna lir-Registratur tal-Qorti jippubblika kopja tar-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'Gazzetta Lokali ta' kuljum.

3. Tinnomina lin-Nutar Dottor Roberta Bisazza, jew nutar iehor, sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment opportun u kwalunkwe att iehor necessarju jew accessorju ghall-istess.

4. Tistabilixxi jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun.

5. Tahtar Kuratur/i sabiex jidher/jidhru flok l-eventwali kontumaci.

6. Taghti dawk l-ordnijiet meqjusa necessarji u opportuni skond ic-cirkostanzi.

Bl-ispejjez u bl-imghax (fejn applikabbli) kontra l-intimati, li huma ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi nħatru kuraturi deputati (fol. 23).

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kuraturi deputati fejn irrispondew illi:

Bla pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk qeghdin jirriservaw d-dritt li jipprezentaw risposta ulterjuri u motivata f'kaz u jekk jigi edotti mill-fatti.

Salv risposta ulterjuri.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi l-preżenti hija kawża skont tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment kif gej:

> *"(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) dikjarazzjoni li permezz tagħha kkonfermaw li jridu li jsir il-bejgħ skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju (Dok. D, fol. 17); (ii) prospett tal-kwoti rispettivi tal-partijiet (Dok. E, fol. 18); (iii) rapport u stima peritali (fol. 68). Fir-rikors tiegħu, ir-rikorrent spjega ukoll iċ-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. Jiġi osservat minn din il-Qorti illi l-prezz miftiehem fuq il-konvenju (fol. 14) huwa ta' €170,000 u mill-istima peritali (fol. 68) jirriżulta illi dan il-fond ġie stmat għall-valur ta' €171,000. B'hekk ma jirriżulta ebda preġudizzju riżultanti minn dan il-prezz miftiehem.

Issodisfati d-dettami kollha tal-ligi, din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba kif dedotta;

2. Tilqa' t-tielet talba u tahtar lin-Nutar Roberta Bisazza sabiex tippubblika l-att tat-trasferiment opportun u kwalunkwe att iehor necessarju jew accessorju ghall-istess;

3. Tilqa' r-raba' talba u tordna li l-atti notarili mehtiega ghandhom jigu pubblikati nhar l-Erbgha 17 ta' Lulju 2019 fil-11:00 ta' filghodu fil-bini tal-Qorti;

4. Tilqa' l-hames talba u tahtar lil Dr. Josette Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att;

5. Tordna li sehem l-assenti ghandu jigi depozitat f'kont appozitu f'bank lokali wara li jithallsu l-ispejjez.

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

IMHALLEF

DEP/REG