QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-10 TA' LULJU 2019

Kawza Numru: 16

Rik. Gur. 262/2018 RGM

1. **Philip Agius, (Karta tal-Identita` numru 306665M);**
2. **George Agius, (Karta tal-Identita` numru 43643M);**
3. **Joseph Agius, (Karta tal-Identita` numru 228672M);**
4. **Rita Dimech, (Karta tal-Identita` numru 737328M);**
5. **Raymond Aquilina, (Karta tal-Identita` numru 0767457M);**
6. **Maria Grech (Karta tal-Identita` numru 591550M);**
7. **Georgina Desira (Karta tal-Identita` numru 421447M);**
8. **Josephine Magro (Karta tal-Identita` numru 542448M)**

vs.

L-Avv. Dr. Josette Sultana LL.D. u l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eredi assenti ta' Victor Aquilina u kif ukoll il-kompropjetarji

l-ohra mhux maghrufa tal-fond 26, Triq San Pawl, Hal Qormi nominati b'digriet tas-17 t'April 2018.

Il-Qorti:

Preliminari

Rat **ir-rikors ta' Philip Agius, George Agius, Joseph Agius, Rosette *sive* Rose Dimech, Rita Dimech, Raymond Aquilina, Maria Grech, Georgina Desira u Josephine Magro** prezentat fil-21 ta' Marzu, 2018 li permezz tieghu ppremettew u talbu is-segwenti:

1. "Illi l-partijiet fl-odjerna kawza huma lkoll kompropjetarji f' sehem ta' hamsa minn sebgha (5/7) tal-fond numru, 26, gia numru hamsa (5) fi Triq San Pawl, Hal Qormi, in parti bl-arja tieghu, liberu u frank u l-pertinenzi kollha tieghu. Anness u mmarkat bhala Dok 'A' estratti mill-Gazzetti tal-Gvern tad-9 ta' Ottubru 1951, u tal-25 ta' Awwissu 2000 fejn hemm indikat it-tibdil tan-numri tal-bibien fl-imsemmija Triq San Pawl, Hal Qormi;

2. Illi l-proprjeta' *de quo* kienet beni parafernali ta' Carmela Aquilina, li mietet fis-sitta (6) ta' Frar tas-sena elf disa' mija hamsa u sebghin (1975) – kopja tac-certifikat tal-mewt hawn ezibita u mmarkata bhala Dok 'B'. Is-successjoni taghha hija regolata skont it-testment in atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u sittin (1960) bis-sahha ta' liema hija nnominat u institwit bhala werrieta universali taghha lis-seba' uliedha u cioe' lil, Giorgia, Maria Assunta, Doris, Rita, Giuseppi, Anthony u Victor, ahwa Aquilina, b'sehem indaqs bejniethom. Kopja tat-testment hija hawn ezebita u mmarkata bhala Dok 'C';

3. Illi Giorgia Aquilina mietet fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija wiehed u tmenin (1981), certifikat tal-mewt hawn ezibit u markat Dok 'D'. Is-successjoni taghha hija regolata skont testment li hija ghamlet in atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius tat-tlettax (13) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija disgha u sittin (1969), fejn hija nnominat u institwit b'werrieta universali taghha lil ohtha Maria Aquilina – kopja tat-testment hawn ezibit u markat Dok 'E'.

4. Illi Maria Assunta Aquilina mietet fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar tas-sena elfejn u hdax (2011), certifikat tal-mewt hawn ezibit u markat Dok 'F'. Is-successjoni taghha giet regolata minn testment li hija ghamlet in atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Awwissu tas-sena elfejn (2000) fejn hija nnominat u institwit bhala eredi universali taghha liz-zewg neputijet taghha Philip u Joseph ahwa Aquilina, b'sehem indaqs bejniethom – testament hawn ezibit u markat Dok 'G'. Il-werrieta taghha dehru fuq kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis in atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-tletin (30) ta' Gunju tas-sena elfejn u hdax (2011) fejn iddikjaraw li l-istess Maria Assunta Aquilina kellha tnejn minn sebgha (2/7) sehem indiviz tal-fond sitta u ghoxrin (26) [gia numru hamsa (5)], fi Triq San Pawl, Hal Qormi – il-kuntratt tad-dikjarazzjoni causa mortis gie debitament registrat fir-Registru Pubbliku, Malta bl-insinwa numru I.11085/2011 hawn ezibita u markata Dok 'H';

5. Illi Maria Dolores sive Doris Agius mietet fit-tnax (12) ta' Frar tas-sena elfejn u tnax (2012), certifikat tal-mewt hawn ezibit u markat Dok 'I'. Is-successjoni taghha giet regolata minn testment fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius tal-hmistax (15) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija sebgha u sebghin (1977) fejn hija halliet b'titolu ta' legat, is-sehem ta' kwart (1/4) indiviz in piena proprjeta' ta' gidha kollu u l-uzufrutt generali tar-rimanenti tlett kwarti (3/4) ta' gidha kollu a favur ta' zewgha George Agius, bl-ezenzjoni mill-obbligu tal-invetarju u mill-ghoti tal-kawzjoni kif altrimenti huwa rikjest skont il-ligi, u nnominat

u institwiet bhala werrieta universali taghha liz-zewgt uliedha l-komparenti Philip u Joseph, ahwa Agius, b'sehem indaqs bejniethom. Il-legatarju u l-werrieta dehru fuq kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis in atti tan-Nutar Dottor Dorianne Arapa tal-erbgha (4) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012) u ddikjaraw li l-istess Maria Dolores sive Doris Agius kellha wiehed minn sebgha (1/7) sehem indiviz mill-immobbli sitta u ghoxrin (26), fi Triq San Pawl, Hal Qormi – l-imsemmi kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis gie registrat fir-Registru Pubbliku, Malta bin-nota tal-insinwa I.7941/2012 hawn ezibita u markata Dok 'J'.

6. Giuseppe Aquilina miet fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija tnejn u disghin (1992), certifikat tal-mewt hawn ezibit u markat Dok 'K'. Illi s-successjoni tieghu hija regolata minn testment fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said tat-tlettax (13) ta' Frar tas-sena elf disa' mija sitta u sebghin (1976) fejn huwa halla lil martu Carmela Aquilina l-uzufrutt in generali ta' gidu kollu in generali u nnomina u institwixxa bhala werrieta universali taghhom lil hamest uliedhom Giorgina, Giuseppa, Maria, Victor u Raymond, ahwa Aquilina, b'sehem indaqs bejniethom – kopja tat-testment hawn ezibit u markat Dok 'L'.

7. Illi Victor Aquilina miet fit-tnax (12) ta' Frar tas-sena elfejn u erbatax (2014), certifikat tal-mewt hawn ezibit u markat Dok 'M'. Is-successjoni tieghu hija regolata minn testment li huwa ghamel in atti tan-Nutar Jien Pierre Attard tas-sittax (16) ta' Novembru tas-sena elfejn u disgha (2009) fejn huwa nnomina u institwixxa b'eredi universali tieghu lil erba' hutu Giorgina, Josephine, Mary u Raymond, ahwa Aquilina b'sehem indaqs bejniethom – kopja tat-testment hawn ezibit u markat Dok 'N'. Illi l-werrieta ta' Victor Aquilina ma dehrux fuq kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis sabiex jiddikjaraw is-sehem indiviz li ddevolva fuqhom bil-mewt ta' huhom Victor Aquilina mill-fond sitta u ghoxrin (26), Triq San Pawl, Hal Qormi. Dan il-kuntratt ta'

dikjarazzjoni causa mortis ghandu jsir kontestwalment mal-eventwali kuntratt finali tal-bejgh relattiv.

8. Illi ghalhekk r-rikorrenti jifformaw bejniethom l-akbar ghadd ta' komproprjetarji qablu li dan il-fond ghandu jinbiegh lill-konjugi Azzopardi u li l-istess konjugi ilhom jokkupaw dan il-fond b'titolu ta' kera ghal dawn l-ahhar erbghin (40) sena, versu l-prezz ta' sitta u ghoxrin elf Ewro (€26,000) ghall-intier, u ghal dan il-ghan l-istess rikorrenti flimkien mal-konjugi Azzopardi ghamlu konvenju, liema konvenju gie redatt min-Nutar Dorianne Arapa datat 21 ta' Marzu 2017 u kif ukoll estensjoni tal-istess konvenju datata 30 ta' Novembru 2017. Kopja tal-konvenju datat 21 ta' Marzu 2017 u l-estensjoni tal-istess konvenju datata 30 ta' Novembru 2017 jinsabu hawn annessi u mmarkati bhala Dok 'O' u Dok 'P' rispettivament. L-istess konvenju u estensjoni gew debitament registrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont l-ezibiti Dok 'Q' u Dok 'R' rispettivament;

9. Illi stante l-fatt li hemm kompropjetarji li jinsabu l-Awstralja u li l-istess rikorrenti ma ghandhom l-ebda kuntatt maghhom, r-rikorrenti qeghdin ukoll jintalvolaw rikors ghall-hatra ta' kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lil dawn il-kompropjetarji;

10. Illi l-prezz ta' sitta u ghoxrin elf Ewro (€26,000) huwa prezz gust u dan skont valutazzjoni li giet maghmula mill-Perit Gordon Vella datat l-erbgha (4) ta' Mejju tas-sena elfejn u sbatax (2017) – hawn ezibita u mmarkata bhala Dok 'S'. Illi ghalhekk fl-umli opinjoni tar-rikorrenti, l-intimati bl-ebda mod se jigu ppregudikati bil-bejgh ta' tal-fond *de quo* u dan stante li l-prezz ta' sitta u ghoxrin elf Ewro (€26,000) huwa wiehed gust u reali. Il-proprjeta' tidher fuq *site plan* hawn ezibita u mmarkata bhala Dok 'T';

11. Illi ai fini ta' Artikolu 495A (2) tal-Kodici Civili, Kap 16, tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti Philip Agius qieghed jannetti affidavit tieghu flimkien mal-arblu geneologiku li huma hawn ezibiti u mmarkati bhala Dok 'U' u 'V' rispettivament;

12. Illi ghar-ragunijiet suesposti r-rikorrenti huma kostretti li jipprocedu b'din l-azzjoni odjerna u dan a tenur ta' Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-imsemmi bejgh ta' dan il-fond ikun jista' jsir;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment u bir-rispett qeghdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti li joghgobha:

1. Tawtorizza l-bejgh tal-fond bin-numru ufficjali 26, fi Triq San Pawl, Hal Qormi u dan skont id-dispozizzjonjiet tal-konvenju redatt min-Nutar Dorianne Arapa, datat 21 ta' Marzu 2017 u kif ukoll l-estensjoni datata 30 ta' Novembru 2017;

2. Tistabbilixxi l-hin, il-jum u l-post meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment finali tal-imsemmi fond;

3. Tinnomina lin-Nutar Dorianne Arapa bhala n-nutar li bix-xhieda taghha sar il-konvenju sabiex tippubblika l-att relattiv ta' trasferiment;

4. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-interessi tas-sidien mhux maghrufa u assenti quddiem in-nutar nominat ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' trasferiment;

5. Tordna li dik il-parti tal-prezz tas-sehem tal-kompropjetarji assenti jigi depozitat taht l-Awtorita` tal-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu mill-istess kuraturi deputati u dan fi zmien qasir u perentorju lilhom prefiss;

U dan taht dawk il-provvedimenti u konidzzjonijiet li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni."

Rat **ir-risposta ta' l-Avv. Josette Sultana u l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud** prezentata fil-21 ta' Mejju, 2018 fejn jinghad kif gej:

1. Illi f'dan l-istadju l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri fi stadju ulerjuri tal-proceduri jekk jkun il-kaz;

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi fit-28 ta' Gunju 2018 gie nominat il-Perit Arkitett Godwin Abela sabiex jaghti valutazzjoni tal-fond immobiljari mertu ta' din il-kawza.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Godwin Abela prezentata fil-15 ta' Ottubru 2018 li permezz taghha iddikjara illi fil-fehma tieghu il-valur tal-fond in kwistjoni "kieku mibjugh volontarjament minn sidu, fuq is-suq miftuh illum, hu ta' €350,000" u li ghalhekk fl-opinjoni tieghu "il-valur proporzjonali tal-partijiet tal-fond mertu ta' din il-kawza u deskritti f'paragrafu 4 hu ta' €70,000."[1]

Rat id-domandi in eskussjoni prezentati mill-atturi fis-7 ta' Dicembru 2018.[2]

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku ghad-domandi in eskussjoni prezentati fis-27 ta' Dicembru 2018.[3]

[1] Fol. 105
[2] Fol. 111
[3] Fol. 114

Rat illi fl-udjenza tad-19 ta' Frar 2019 il-Qorti estendiet l-inkarigu gia' moghti lill-Perit Abela fis-sens "sabiex jaghti wkoll stima tal-valur fis-suq tal-ambjenti mertu tal-kawza fl-eventwalita' li jirrizulta li l-istess ambjenti huma mikrija lill-terzi."

Rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-Perit Godwin Abela prezentata fl-1 ta' April 2019[4] li permezz taghha irrelata illi "l-esponent jiddikjara illi l-valur tal-ambjenti tal-fond okkupati mill-inkwilini, bhala ambjenti soggetti ghall-inkwilinat, hu ta' €45,000."

Rat in-nota ta' dokumenti prezentata mill-atturi fit-12 ta' April 2019 li permezz taghha ezebew kopja tal-ktieb tal-kera minn fejn jirrizulta illi l-ambjenti mertu tal-kawza odjerna ilhom mikrijin sa mis-snin disghin bil-kera ta' hamsin lira Maltin fis-sena (Lm50 p.a.) illum jithallas mija u sebgha u disghin ewro u sittin centezmu fis-sena (€197.60 p.a.)

Rat in-noti tal-atturi tal-20 ta’ Gunju, 2019 u tal-25 ta’ Gunju, 2019 rispettivament anness maghhom kopja tal-publikazzjonijiet *ai termini* tal-Artikolu 495°(3) tal-Kap. 16.

Rat l-atti.

Rat li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi azzjoni msejsa fuq l-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili**. L-Ewwel sub-artikolu tal-imsemmi artikolu jipprovdi ssegwenti:

“(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

[4] Fol. 116

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."

Illi l-istess Artikolu jkompli jiddelinja r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfati proprju fit-tieni u r-raba' sub-artikoli:

"(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.

[...]

(4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti."

Ikkunsidrat

In tema legali ssir referenza għal dak li ddikjarat il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-5 ta' Ottubru 2018 fl-ismijiet **Helen Zammit et vs. Madeleine Muscat** (Rik Ġur Nru 327/16) fejn kellha dan xi tgħid fir-rigward tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 :

"Madankollu, biex Qorti tiddeċiedi jekk tilqax jew le talba għall-bejgħ ma huwiex biżżejjed li l-parti intimata tressaq stejjem li juru differenza

fil-valur tal-proprjeta' fejn id-differenza fil-valur bejn il-prezz miftiehem u l-valur fl-istima tkun relattivament żgħira. Kif ingħad, l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjeta' fis- suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju;"

"Illi l-għan ta' dan l-artikolu tal-liġi kien intiż biex jiffaċilità t-trasferiment ta' proprjetà fl-intier tagħha meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun.[5] L-akkoljiment tat-talbiet attriċi jwassal għall-bejgħ sfurzat għar-rigward tal-minoranza dissendenti jew mhux magħrufa. Huwa għalhekk id-dover tal-Qorti li tara u tassugura li ma jsirx abbuż, sfruttament u li l-minoranza ma tbgħati ebda preġudizzju (li pero kif se naraw huwa wieħed kwalifikat).

Kif ingħad fis-sentenza mogħtija fis-6 ta' Frar 2017 minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Josephine Grech pro et noe vs. George Joseph Parnis** (Rik. Ġur. Nru 168/16 LM)[6]:"

"l-artikolu 495A tal-Kap 16 huwa eżemplari eċċelenti ta' dan il-kompromess. Propjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn għaxar snin [Jew ghal tlett snin fil-każ ta' wirt li jigi fis-sehh wara l-1 ta' April, 2016], li huwa diġa perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ppreġudikati. Għalhekk mhux bizzejjed li jigu ppreġudikati, imma jinħtieg li jkunu gravament ippreġudikati. Hawn il-leġislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jingiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid

[5] Ara **David Abela noe vs. Dr. Simon Micallef Stafrace noe** (Rik Ġur Nru 1177/2010) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fit-30 ta' Gunju 2011.
[6] Ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 t'Otturbu 2017. Ara wkoll **Shirley Cardona et vs. Victor Bonanno (**Rik Gur 600/15LM) deċiża mill-Prim'Awla fl-4 t'April 2016.

isir; il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi mminat l-iskop kollu tal-precitat artikolu 495A tal-Kap 12."

Illi fid-deċiżjoni li ingħatat fil-31 ta' Mejju 2017 fil-kawża fl-ismijiet **Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe** (Rik. Ġur. Nru. 756/2016 MH) din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk dwar l-Artikolu 495A (3) tal-Kapitolu 16:

"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-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta' fl-intier taghha, meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment fl-intier tal-proprjeta' in komun.

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

Illi dan jingħad ukoll fid-dawl ta' dak li rriteniet il-Qorti tal-Appell Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Nutar Richard Vella Laurenti et vs John Vella Laurenti et** (Rik. Ġur. Nru 956/15 LM) deċiża fis-27 ta' Jannar 2017 u ċioe '*Meta l-ligi fl-artikolu msemmi ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-propjeta' in kwistjoni jkun biex wiehed juza terminu bl-ingliz " manuifestly unfair" ghad-dissident.*'

Ta’ relevanza hija l-kunsiderazzjoni magħmula minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Spiteri et vs. Josephine Debono et**[7] fejn ġie ritenut li:

“Il-kawza u r-raguni tal-artikolu 495A hu l-hall tax-xirka tal-komproprjetarji meta l-minoranza ma tkunx trid tinhall mill-koproprjeta. Jekk jinstab xerrej u l-valur oggettiv tas-sit hu ragonevoli u realistiku tenut kont tal-fatti marbuta direttament mas-sit allura r-rieda tal-maggoranza ghandha tirbah. Hu inutili li wiehed jispekula li seta’ ingieb prezz ahjar jew il-potenzjal tal-izvilupp hu aktar. Il-mezzi u intenzjoni tal-akkwirent prospettiv mhumiex rilevanti ghal fini tal-valur tal-proprjeta. Dak li hu rilevanti hu l-valur tas-sit fis-suq u jekk il-bejgh ikunx ser jikkreja pregudizzju serju lil minoranza. Tali pregudizzju ma jistax jitqies b’mod ipotetiku jew teoretiku jew fondat fuq raguni li tista’ jew ma tistax issehh..”

Ikkunsidrat

Illi ai termini tal-Artikolu 495A dak li jeħtieġ li tassikura din il-Qorti huwa li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġjuż għall-partijiet kollha, kemm dawk li jkunu jridu jbiegħu, kif ukoll għal dawk li ma jkunux iridu (fil-każ li jkun hemm opposizzjoni minn dawn tal-aħħar) jew għal dawk il-ko-propjetarji li ma jkunux magħrufa jew jekk magħrufa ma jistgħux jiġu ntraċċati (kif inhu l-każ tal-lum).

Illi l-Qorti trid tistrieħ fuq il-provi miġjuba quddiemha inkluz u b'mod partikolari ir-relazzjoni tal-perit gudizzjarju nominat mill-Qorti proprju sabiex jassisti fir-rigward tal-valutazzjoni tal-fond immobiljari mertu tal-kawza.

[7] Rik. Nru 899/2016 MCH deċiża fis-27 ta’ Ġunju 2017.

Fil-konvenju gie indikat illi l-fond de quo ser jinbiegh bil-prezz ta' sitta u ghoxrien elf ewro (€26,000) filwaqt li l-Perit Tekniku Godwin Abela irrelata illi l-valur fis-suq hieles tenut kont li l-proprjeta' hija soggetta ghal inkwilinat antik huwa ta' hamsa u erbghin elf ewro (€45,000) filwaqt li minghajr l-inkwilinat tah valur ta' sebghin elf ewro (€70,000). Bejn il-valur indikat fil-konvenju u l-valutazzjoni tal-perit gudizzjarju, mehud in konsiderazzjoni li l-fond huwa soggett ghall-inkwilinat, hemm diskrepanza ta' dsatax-il elf ewro (€19,000). Differenza sostanzjali ta' tlieta us sebghin fil-mija (73%). Nonostante din id-differenza l-atturi ma pproponew l-ebda kambjament fil-konvenju mertu tal-kawza. Il-konvenuti ghandhom tnejn minn sebgha (2/7) parti indivia tal-fond de quo. Ghalhekk skond il-konvenju is-sehem tal-konvenuti ghandu valur ta' €7,428.57; skond ir-relazzjoni tal-perit gudizzjarju sehem il-konvenuti ghandu valur ta' €12,857.14; differenza ta' hamest elef, erba' mija u tmienja u ghoxrin ewro u sebgha u hamsin centezmu (€5,428.57).

Fil-fehma tal-Qorti il-konvenuti iġarrbu preġudizzju serju jekk il-Qorti tawtorizza l-bejgħ kif propost fil-konvenju.

Dwar aspetti oħra tal-vertenza il-Qorti tosserva illi l-istat ta' komunjoni bejn il-partijiet ilha għal aktar minn tliet snin u m'hijiex waħda ta' indiviżjoni forzata jew ġejja minn stat ta' kondominju. Lanqas ma jirriżulta li hemm pendenti xi kawża ta` diviżjoni li tirrigwarda l-proprjetà in kwistjoni. Il-partijiet għamlu wkoll id-dikjarazzjoni tagħhom ai termini tal-Artikolu 495A (4) u mill-atti jirriżulta wkoll il-publikazzjonijiet ai termini tal-Artikolu 495A (3).

Fl-istess hin il-Qorti tqis illi l-Artikolu 495A tal-Kap 16 huwa intiz sabiex jipprotegi lill-koproprjetarji li mhux partecipi fil-konvenju u mhux intiz sabiex il-Qorti tiddetta lil min volontarjament u konxjament irid ibiegh sehemu bi prezz inferjuri ghal dak valutat mill-perit gudizzjarju.

Il-Qorti tqis ukoll illi l-liġi tinkoraġġixxi li proprjeta' bejn hafna sidien tiġi konsolidata għaliex dan huwa fl-interess ġenerali fosthom li jiġi evitat proprjeta' derelitta minħabba nuqqas ta' ftehim bejn ħafna sidien.

Għaldaqstant filwaqt li l-Qorti mhiex ser tawtorizza il-konvenju kif propost, sejra tagħti l-fakolta' lill-atturi u x-xerrejja prospettvi sabiex sehem il-konvenuti jinbiegħ bil-prezz ta' €12,857.14 minflok bil-prezz ta' €7,428.57. żieda ta' ħamest elef, erba' mija u tmienja u għoxrin ewro u sebgħa u ħamsin centezmu (€5,428.57).

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mir-risposta tal-kuraturi deputati konformement ma' dak hawn deċiż,

1. Tiċħad l-ewwel talba attrici.

2. Tawtorizza l-bejgh tal-fond 26, Triq San Pawl, Hal Qormi bil-kondizzjoni illi s-sehem indiviz appartenenti lill-konvenuti jinbiegħ bil-prezz ta' tnax-il elf, tmien mija u sebgħa u ħamsin ewro u erbatax-il ċenteżmu (€12,857.14) u mhux bil-prezz indikat fil-konvenju tal-21 ta' Marzu 2017.

3. Tinnomina lil Dr Josette Sultana bħala kuratriċi deputata għall-kontumaċi sabiex tirrapreżenta fuq il-kuntratt l-interessi tas-sidien mhux magħrufa u dawk assenti.

4. Tilqa' t-tielet u l-ħames talba.

Bl-ispejjeż a karigu tal-atturi.

Onor. Robert G. Mangion

Imhallef

Lydia Ellul

Deputat Registratur