QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 16 ta' Jannar 2020

Kawza Numru: 22

Rikors Ġuramentat Numru:- 319/2018 JVC

Malcolm u Alexandria sive Alex, konjugi Jones

vs

1. **Francis Debattista;**
2. **Anthony Fenech;**
3. **Teresa Maria Lana Sammut ;**
4. **Odette Mangion;**
5. **Dr Yanika Camilleri u l-PL Daniel Aquilina li b'digriet tas-7 ta' Mejju 2018 gew mahtura Kuraturi Deputat biex jirrapprezentaw lil:**

(a) l-assenti Joseph Debattista, Francis Debattista u Sylvana Zammit, eredi tad-defunt Stansilao Debattista;
(b) l-eredi mhux maghruf tad-defunt Emanuele Fenech;
(c) l-assenti Giuseppa Fenech, bhala wahda mid-dixxendenti tad-defunta Teresa Zammit nee' Sammut;
(d) l-assenti Giovanni Maria Fenech, bhala wahda mid-dixxendenti tad-defunta Teresa Zammit nee' Sammut;
(e) l-assenti Paola armla minn Carmel Grech u uliedha David Grech, Stephen Grech u Shirley Selmani bhala dixxendenti tad-defunt Tommaso Sammut;
(f) l-assenti Josephine Mary Johnston, Anthony Sammut, Samuel Sammut, u Emanuel Sammut, ulied u eredi tad-defunti Goi Maria u Emanuela, konjugi Sammut;
(g) l-assenti Joseph u Carmel, ahwa Sammut, ulied id-defunti Gio Maria u Modesta, konjugi Sammut;
(h) l-assenti Matthew Sammut, iben id-defunt Angelo Sammut;
(i) l-eredi mhux maghrufa tad-defunta MaryAnne Sammut;
(j) l-eredi mhux maghrufa tad-defunt Indrin Sammut; u
(k) l-eredi mhux maghrufa tad-defunt Gio Maria Sammut

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Malcolm Jones et ikkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

Dikjarazzjoni dwar l-Oggett u l-Fatti tal-Kawza

1. Illi r-rikorrenti huma komproprjetarji flimkien mal-intimati tal-fond urban immarkat ufficjalment bin-numru hamsa (5) fi Sqaq Numru erbgha (4), Triq Santa Lucia, Naxxar, liberu u frank, bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi tieghu kollha;

2. Illi l-imsemmi fond originarjament kien jappartjeni lil certu Giuseppe Sammut, li kellu erba' ulied – Andrea, Tommaso, Matteo u Teresa;

3. Illi r-rikorrenti llum jiddetjenu b'titolu ta' pjena proprjeta' sehem indiviz ta' disghin punt tlieta sebgha fil-mija (90.37%) mill-imsemmi fond illi huma xtraw u akkwistaw minghand id-dixxendenti tal-fuq imsemmi Giuseppe Sammut permezz ta' erba' kuntratti lkoll pubblikati fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Clarissa Cuschieri datati 6 ta' Gunju, 2017, 28 ta' Gunju, 2017, 16 ta' Dicembru, 2017 u 2 t'April, 2018, filwaqt li s-sehem rimanenti jappartjeni lill-intimati bejniethom, liema intimati wkoll huma d-dixxendenti tal-fuq imsemmi Giuseppe Sammut;

Raguni ghat-Talbiet f'dawn il-Proceduri

4. Illi r-rikorrenti ma jridux jibqghu izjed in komunjoni mal-intimati tal-fond urban immarkat ufficjalment bin-numru hamsa (5) fi Sqaq Numru erbgha (4), Triq Santa Lucia, Naxxar u ghalhekk qeghdin jistitwixxu dawn il-proceduri;

5. Illi l-fond in kwistjoni mhuwiex komodament divizibbli bejn il-komproprjetari kollha tieghu;

6. Illi ghalhekk r-rikorrenti jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mid-dritt naxxenti mill-Artikolu 516, tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe' sabiex jitolbu l-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta fuq indikata;

7. Illi r-rikorrenti jiddikjaraw li jafu b'dawn il-fatti personalment;

Talbiet

Jghidu ghalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex;

i. Tiddikjara illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' sehem indiviz ta' disghin punt tlieta sebgha fil-mija (90.37%) mill-fond urban immarkat ufficjalment bin-numru hamsa (5) fi Sqaq Numru erbgha (4), Triq Santa Lucia, Naxxar, filwaqt illi s-sehem indiviz rimanenti mill-imsemmi fond jappartjeni lill-intimati bejniethom;

ii. Tiddikjara illi r-rikorrenti ghandhom id-dritt li ma jibqghux in komproprjeta' mal-intimati tal-fond in kwistjoni;

iii. Tiddikjara illi l-fond in kwistjoni mhuwiex komodament divizibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghhom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' *periti nominandi;*

iv. Tordna li l-imsemmi fond fuq indikat, appartenenti lill-kontendenti indivizament bejniethom, jinbiegh b'licitazzjoni bil-partecipazzjoni wkoll ta' oblaturi estranei;

v. Tordna li r-rikavat mill-bejgh tal-istess proprjeta, dedotti l-ispejjez, jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom, kif hawn fuq indikat.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Guramentata tal-Kuratur Deputat kif isegwi:

1. Illi l-Kuratur Deputat ghamel kuntatt mar-rikorrenti kif ukoll mal-Avukat tal-Fiducja taghhom *tramite* ittra legali datata t-28 ta' Mejju 2018 fejn talab lir-rikorrenti jghaddulu kwalunkwe dokumentazzjoni u/jew informazzjoni li huma ghandhom fir-rigward tal-persuni li l-Kuratur Deputat gie mahtur jirraprezenta fil-proceduri odjerni permezz ta' Digriet tas-7 ta' Mejju 2018. Kopja ta' din l-ittra qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'YC1';

2. Illi permezz ta' ittra tal-5 ta' Gunju 2018, Dr Chris Cilia ghan-nom tar-rikorrenti ghadda l-informazzjoni li l-konjugi Jones kellhom fir-rigward tal-intimati li huma rapprezentati

mill-Kuratur Deputat. Kopja ta' din l-ittra qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'YC2';

3. Illi l-Kuratur Deputat ipprova jaghmel kuntatt ma' uhud minn dawn il-persuni skont l-informazzjoni li inghata pero' sallum ghad m'ghandux risposta minghandhom sabiex jeccepixxi eccezzjonijiet ghat-talbiet rikorrenti u barra min hekk mhuwiex edott bil-fatti tal-kaz;

4. Fl-eventwalita' li l-Kuratur Deputat jircievi risposta minghand l-intimati rapprezentati minnu, ser jinforma lil dina l-Onorabbli Qorti immedjatament u jekk ikun il-kaz jitlob l-awtorita` taghha sabiex jigu intavolati eccezzjonijiet tal-intimati.

Daqstant ghandu l-Kuratur Deputat x'jissottometti ghas-savju gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

Rat illi fil-verbal tal-21 ta' Gunju, 2018 l-erba' konvenuti residenti f'Malta gew dikjarati kontumaci minn din il-Qorti diversament preseduta.

Rat id-dokumenti, l-arblu geneologiku u l-kuntratti li gew esebiti in atti;

Rat ix-xhieda kollha li gew prodotti bil-procedura tal-affidavit fil-kawza;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Elena Borg Costanzi esebit a fol. 58 et seq tal-process u li a fol. 77 tal-process il-partijiet qablu mal-konkluzjonijiet tal-istess Perit Tekniku fir-rapport;

Rat illi fil-verbal datat 31 ta' Ottubru, 2019 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

<u>Fatti fil-Qosor:</u>

Illi l-atturi huma komproprjetarji ta' sehem indiviz mill-fond urban immarkat ufficjalment bin-numru hamsa (5) fi Sqaq numru erbgha (4) fi Triq Santa Lucia, Naxxar, Malta. Dan il-fond originarjament kien jappartjeni lil wiehed certu Giuseppe Sammut li kellu erba' wlied li kien jisimhom Andrea, Tommaso, Matteo u Teresa. Ulied Giuseppe Sammut gew nieqsa u l-atturi xtraw u akkwistaw minghand id-dixxendenti taghhom is-sehem spettanti lilhom mill-imsemmi fond permezz ta' erba' kuntratti kollha fl-atti tan-Nutar Clarissa Cuschieri datati 6 ta' Gunju, 2017, 28 ta' Gunju, 2017, 16 ta' Dicembru, 2017 u 2 ta' April, 2018. Ir-rimanenti kwota kienet tappartjeni lill-intimati li wkoll kienu dixxendenti tal-fuq imsemmi Giuseppe Sammut pero' stante li l-intimati m'urewx interess li jbieghu sehemhom mill-fond, l-atturi kellhom jipprocedu bl-intavolat tal-kawza odjerna u dan peress li ma riedux jibqghu sid in komun ma' diversi persuni. L-atturi talbu *inter alia* li jigi ddikjarat li din il-proprjeta' m'hijiex komodament divizibbli u konsegwentament tghaddi sabiex tinbiegh b'licitazzjoni.

<u>Kunsiderazzjonijiet Fattwali u Legali:</u>

Illi jirrizulta li l-atturi akwistaw disghin punt tlieta sebgha fil-mija (90.37%) mill-fond urban immarkat ufficjalment bin-numru hamsa (5) fi Sqaq numru erbgha (4) fi Triq Santa Lucia, Naxxar, Malta permezz ta' erba' kuntratti fl-atti tan-Nutar Clarissa Cuschieri b'dawk ikunu s-segwenti:

i. Kuntratt datat 6 ta' Gunju, 2017 fejn permezz tieghu l-atturi xtraw u akkwistaw il-kwota ndiviza ta' hamsa u ghoxrin fil-mija (25%) tal-fond urban minghand diversi dixxendenti ta' Giuseppe Sammut ghal prezz ta' tnejn u hamsin elf ewro (€52,000) (esebit a fol. 86 sa fol. 92 tal-process);

ii. Kuntratt datat 28 ta' Gunju, 2017 fejn permezz tieghu l-atturi xtraw u akkwistaw il-kwota ndiviza ta' disgha u erbghin punt sebgha sebgha fil-mija (49.77%) tal-fond urban minghand diversi dixxendenti ta' Giuseppe Sammut ghal prezz ta' disgha u sebghin elf sitt mija u tnejn u tletin ewro (€79,632) (esebit a fol. 93 sa fol. 110 tal-process);

iii. Kuntratt datat 16 ta' Dicembru, 2017 fejn permezz tieghu l-atturi xtraw u akkwistaw il-kwota ndiviza ta' tlettax punt tnejn erbgha fil-mija (13.24%) tal-fond urban minghand diversi dixxendenti ta' Giuseppe Sammut ghal prezz ta' wiehed u ghoxrin elf mija u erbgha u tmenin ewro (€21,184) (esebit a fol. 111 sa fol. 123 tal-process);

iv. Kuntratt datat 10 ta' April, 2018 fejn permezz tieghu l-atturi xtraw u akkwistaw il-kwota ndiviza ta' tnejn punt tlieta sitta fil-mija (2.36%) tal-fond urban minghand diversi dixxendenti ta' Giuseppe Sammut ghal prezz ta' tlett elef seba' mija u sitta u sebghin ewro (€3,776) (esebit a fol. 124 sa fol. 129 tal-process).

Ikkonfermat ghalhekk mill-provi esebiti fl-atti li l-atturi huma l-proprjetarji tal-maggoranza tal-ishma tal-fond urban filwaqt li r-rimanenti kwota u cioe' dik ta' disgha punt sitta tlieta fil-mija (9.63%) tappartjeni lill-intimati. L-atturi talbu dikjarazzjoni li l-fond in kwistjoni mhuwiex komodament divizibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghhom u ghalhekk konsegwentament l-fond jinbiegh b'licitazzjoni. Min naha l-ohra l-kuraturi konvenuti eccepew illi m'humiex edotti bil-fatti tal-kaz filwaqt li l-erba' konvenuti residenti f'Malta baqghu kontumaci (referti a fol. 19 tal-process). Ghal din ir-raguni wara talba tal-atturi, liema talba ma gietx opposta, l-Qorti kif diversament preseduta, fis-seduta ta' nhar il-21 ta' Gunju, 2018 innominat lil Perit Tekniku AIC Elena Borg Costanzi:

'*sabiex taccedi fuq il-fond u tirrelata limitatament jekk il-fond hux komodament divizibbli bejn il-kontendenti kollha.*'

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Elena Borg Costanzi esebita nhar l-4 ta' Ottubru, 2018 liema relazzjoni giet mahlufa nhar l-10 ta' Dicembru, 2018 (a fol. 58 sa fol. 76 tal-process) fejn hija kkonkludiet li l-fond m'huwiex komodament divizibli:

> *'Illi fl-opinjoni tal-esponenti, l-propjeta in kwistjoni mhijiex kommodament divizibbli minhabba s-segwenti ragunijiet:-*
>
> *1. Illi m'hemmx tul u wisgha bizzejjed fil-fond sabiex id-dar tigi mqasma f'diversi porzjonijiet.*
>
> *2. Illi l-ispazju huwa limitat u ma hemmx bizzejjed distanza bejn il-kmamar sabiex tigi ssalvagwardjata – privatezza.*

3. Illi l-ispazju huwa tali u l-fond huwa limitat u ghalhekk difficli hafna li d-dar tinqasam u xorta wahda jigu ssalvagwardjati l-ligijiet tas-sanita'.

4. Hemm ukoll il-fattur illi hemm propjeta' ta' terzi illi huwa parti mill-footprint tal-binja u ghaldaqstant ma hemmx flessibilita' ta' access u ppjanar.

5. Illi l-fatt illi l-binja ma tistghax titwaqqa' u terga' tinbena peress illi hija binja vernakolari huwa ostaklu ghaliex il-limitazjonijiet tal-ippjanar ta' kwalunkwe post ikun limitat immens bil-bini kif jezisti llum.'

Kif gia suespost, il-partijiet qablu fl-atti mal-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku. Tqis illi l-kwistjoni tal-bejgh b'licitazzjoni fl-eventwalita' li wiehed mis-sidien tal-fond ma jridx jibqa' iktar in komunjoni ma' ohrajn, hija regolata bl-Artikoli 515 sa 523 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Skont l-Artikolu 518 (1) tal-Kapitolu 16, meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgh b'licitazzjoni, m'hija mehtiega l-ebda formalita', u tista' ssir bil-mezz li l-komproprjetarji jiftehmu. Izda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi esegwita hija mhollija f'idejn il-Qorti. Huwa stipulat ukoll fl-Artikolu 516 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li:

'Meta hemm lok ghal licitazzjoni, din tista' tigi mitluba minn kull wiehed mill-komproprjetarji, ikun kemm ikun sehmu fil-haga.' (ara **Grech -vs- G. Zammit** – Appell Civili 15.07.69, **Giovanni Bugeja -vs- Prof. Don P.P. Saydon** (25.02.1946) Vol 32 p.I p.368, u – **Kurunell Stephen Borg noe -vs- AIC Gustavo Romeo Vincenti** – App Civ. 29.03.1957)

Illi t-talba sabiex fond mizmum minn ghadd ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid tigi ezaminata skond il-principji elenkati fil-ligi li jirregolaw il-qasma tal-beni in komun. F'dan il-kuntest, ta' min isemmi l-Artikolu 502 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid li:

'Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni in natura.'

Purche' li dan jista' jsir: '…bla xkiel u minghajr hsara, u, kemm-il darba, il-beni jistghu jigu hekk maqsuma…' skond l-Artikolu 501(2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Principju iehor jitnissel mill-Artikolu 496 tal-Kodici Civili fejn jinghad li:

'Hadd ma jista' jkun imgieghel jibqa' fil-komunjoni, kull wiehed mill-komproprjetarji jista' dejjem, ghad li jkun hemm ftehim xort' ohra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'ghandhiex issir jew li għandha tinżamm sospiża skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 906.'

F'dan il-kuntest, ta' min jghid ukoll, li l-licitazzjoni hija l-eccezzjoni ghar-regola u tikkwalifika bhala rimedju straordinarju. Fis-sentenza fl-ismijiet **Rita Grech et vs Giuseppe Zammit et** deciza mill-Qorti tal-Appell Civili fil-15 ta' Lulju 1969, inghad li:

> *'il-licitazzjoni tibqa' rimedju straordinarju u eccezzjonali hafna u konsentita biss meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u minghajr hsara, ossija minghajr pregudizzju tal-kondividendi.'*

Illi l-Artikolu 515 tal-Kodici Civili jfisser f'liema cirkostanzi ghandha ssir bejgh b'licitazzjoni u hu specifikatament imsemmi illi:

'(1) Meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u bla ħsara, u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur, dawk il-beni jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom.

(2) L-istess isir jekk, f'qasam ta' beni in komun, ikun hemm xi beni illi ebda waħda mill-partijiet li jkunu qegħdin jaqsmu ma tkun tista' jew trid tieħu.'

Huwa minnu li l-kondividendi ghandhom dritt jikkonsegwixxu s-sehem taghhom in natura madanakollu jrid jigi ezaminat jekk l-immobbli hux komodament divizibbli jew le. Kif inghad f'**Giuseppe Galea et -vs- Jessie Borg** deciza mill-Qorti Civili Prim Awla, fit-28 ta' April 2003:

'Dan id-dispositiv, (li jezisti fl-Artikolu 502) s'intendi jrid jigi ko-ordinat mad-dispositiv l-iehor li jipprovdi li biex issir il-qasma materjali, hemm bzonn li l-fond ikun komodament divizibbli u bla diskapitu (Artikolu 515 tal-Kapitolu 16).'

Fil-kawza **Giuseppe Zammit -vs- Ludgarda Grech** deciza mill-Prim' Awla fit-8 ta' Marzu, 1983 intqal:

'Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il- komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz tad-divizjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistghux jigu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn il-beni ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom.'

F'dan l-istess kaz, gie kkwotat, **Speranza Vella -vs- Antonio Sciberras nomine** deciza mill-Prim Awla Qorti Civili fis-6 ta' Marzu 1948, fejn gie ritenut li:

> *'meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati.'*

Fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Conti vs George Tonna** deciza mill-Prim'Awla fl-24 ta' Marzu, 1983 intqal:

> *'Mill-banda l-ohra l-artikolu 552 tal-Kodici Civili jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistghu jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista' ssir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti, izda, ta' l-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom.'*

Fuq l-istess hsieb l-kawza fl-ismijiet **Edwards Mayor Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et** deciza mill-Prim'Awla fit-22 ta' Jannar 1999 fejn inghad:

> *'Illi mid-deskrizzjoni tal-bini moghtija mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu, jidher car li d-daqs tal-fond mhuwiex tali li jista' jinqasam fl-ishma li minnhom kull wiehed u wahda mill-partijiet jistghu jiehdu sehemhom. Jidher ghalhekk, li l-mobbli mertu ta' din il-kawza ma jistax jinqasam minghajr xkiel. Illi l-istess perit, wara li ghamel id-deskrizzjoni tal- bini u kkunsidra l-fatturi kollha, ta' stima tal-bini fl-ammont ta' tmienja u tletin elf Liri Maltin (Lm38,000.00). Illi l-Qorti m'ghandha l-ebda raguni biex ma toqghodx fuq l-istima moghtija mill-perit tekniku minnha mahtur.'*

Illi kif gie konkluz mill-Perit Tekniku AIC Elena Borg Costanzi l-fond m'huwiex wiehed komodament divizibbli. Ikkunsidrat li din

ir-relazzjoni ma gietx ikkontestata, il-Qorti m'ghandiex raguni valida ghaliex m'ghandiex toqghod fuq il-konkluzjoni tal-Perit Tekniku minnha mahtur. Dan anki fid-dawl li l-atturi huma l-proprjetarji tal-maggoranza tal-fond urban filwaqt li l-intimati huma proprjetarji tal-kwota ta' disgha punt sitta tlieta fil-mija (9.63%) u whud mill-intimati ghazlu li jibqghu kontumaci.

Finalment din il-Qorti tinnota li fil-verbal tal-14 ta' Marzu, 2019 (a fol. 78 tal-process) gie vverbalizzat minn Dr Chris Cilia fir-rigward tal-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei illi:

> *'Dr Cilia ghar-rikorrenti jiddikjara illi in vista tar-rapport peritali tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, fejn gie stabbilit illi l-fond mertu ta' din il-kawza mhux komodament divizibbli, qieghed jitlob biss lil din l-Onor Qorti sabiex tordna l-bejgh bis-subbasta tal-imsemmi fond b'dan illi jigi nominat perit biex jistabbilixxi valur fl-atti tas-subbasta u li l-bejgh in subbasta jsir minghajr il-partecipazzjoni ta' obblaturi estraneji. Jiddikjara wkoll li l-provi tar-rikorrent huma maghluqa.'*

Din il-Qorti izda tirrileva li l-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei hija mposta mill-ligi u ssir ghal dan il-ghan issir referenza ghal Artikolu 521 (2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta fejn jinghad illi:

'(2) Fil-każijiet kollha, il-barranin għandhom jiġu mistednin biex joffru.'

Jekk f'dan il-kaz partikolari din il-Qorti tilqa' t-talba tal-atturi sabiex ma jippartecipawx oblaturi estranei fil-licitazzjoni tqis li l-interessi tas-sidien f'minoranza u cioe' l-konvenuti ma jkunux

debitament salvagwardjati u ghalhekk ma tqisx li din it-talba ghandha tigi milqugha.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti kuraturi tghaddi sabiex:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' sehem indiviz ta' disghin punt tlieta sebgha fil-mija (90.37%) mill-fond urban immarkat ufficjalment bin-numru hamsa (5) fi Sqaq numru erbgha (4), Triq Santa Lucia, Naxxar filwaqt illi s-sehem indiviz rimanenti mill-imsemmi fond jappartjeni lill-intimati bejniethom;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi r-rikorrenti ghandhom id-dritt li ma jibqghux in komproprjeta' mal-intimati tal-fond urban immarkat ufficjalment bin-numru hamsa (5) fi Sqaq numru erbgha (4), Triq Santa Lucia, Naxxar;

3. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-fond urban immarkat ufficjalment bin-numru hamsa (5) fi Sqaq numru erbgha (4), Triq Santa Lucia, Naxxar m'huwiex komodament divizibbli bejn il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghhom;

4. Tilqa' r-raba' talba u tordna li l-imsemmi fond urban immarkat ufficjalment bin-numru hamsa (5) fi Sqaq numru erbgha (4), Triq Santa Lucia, Naxxar jinbiegh b'licitazzjoni bil-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei u ghal dan il-ghan qed terga tinnomina lill-Perit

Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur tal-istess fond sabiex dan jintuza fl-atti tas-subbasta;

5. Tordna li r-rikavat mill-bejgh tal-istess proprjeta', dedotti l-ispejjez, jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom, kif fuq indikat.

Spejjez kollha ghandhom jigu sopportati mill-partijiet skond il-kwota rispettiva, izda l-ispejjez tal-kuraturi provizorjament ghandhom jithallsu mill-atturi u in segwitu jitnaqqsu mis-sehem spettanti lill-assenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
16 ta' Jannar, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
16 ta' Jannar, 2020