QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM IT-28 TA' JANNAR 2021

Kawza Numru:

Rik. Gur. 402/2020 RGM

BG Invest Limited
(C-81102)
vs.

Avukat Victor Bugeja u Prokuratur Legali Quentin Tanti li b'digriet tal-15 ta' Lulju, 2020 gew nominati bhala kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-assenti Giuseppe Scerri sive Xerri, Marianna Scerri sive Xerri, Salvatore Scerri sive Xerri, Carmela Bajada, Fortunato Darmanin, Carmelo Darmanin, Joseph Darmanin, Francesco Darmanin, Maria Darmanin u Emanuel Darmanin

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors guramentat tas-socjeta`attrici BG Invest Limited** ipprezentat fid-9 ta' Gunju, 2020 li permezz tieghu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi l-esponenti ghandha bi proprjeta` l-kwota indiviza ta' sebgha u tletin minn sittin partijiet indiviza (37/60) mill-fond urban ufficjalment markat bin-numru 124 (qabel 267), fi Triq iz-Zewg Mini, l-Isla, li xtrat permezz ta' zewg kuntratti pubblikati min-Nutar Dottor Anthony Abela tal-24 ta' Settembru, 2019 (Dok. A), u min-Nutar Kristina Gatt tal-25 ta' Mejju, 2020 (Dok. B) rispettivament.

2. Illi, sa fejn setghet tivverifika l-esponenti, l-konvenuti huma jew kienu l-bqija tal-komproprjetarji ta' dan il-fond. L-esponenti pero` ma ghandhiex taghrif dwar jekk ghadhomx hajjin, u jekk iva, l-indirizz taghhom.

3. Illi l-esponenti ma tridx tibqa' zzomm dan il-fond f'komunjoni mal-bqija tas-sidien.

4. Illi l-istess fond mhuwiex komodament divizibbli, u ghalhekk hemm lok li jigi licitat.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

1. tiddikjara illi l-fond urban ufficjalment markat bin-numru 124 (qabel 267), fi Triq iz-Zewg Mini, Isla, mhux komodament divizibbli fil-kwoti rispettivi tal-kontendenti;

2. konsegwentement tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-imsemmi fond, okkorrendo bi stima ta' perit nominat minnha ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta guramentata tal-Kuraturi Deputati Dr Victor Bugeja et.** prezentata fil-21 t'Awwissu, 2020 fejn jinghad kif gej:

1. Illi preliminarjament l-esponenti jirrelevaw illi huma ma humiex edotti mill-fatti tal-kawza.

2. Illi fi kwalunwe kaz din l-Onorabbli Qorti ghandha tassigura li d-drittijiet tal-assenti minnhom rapprezentat ma jkunux pregudikati, u dan previa l-hatra ta' perit sabiex jivverifika l-valuri fis-suq tal-proprjeta`.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-provi mressqa mis-socjeta' attrici.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Ikkonsidrat;

Fatti Antecedenti l-Kawza.

Permezz ta' zewg kuntratti ppubblikati fl-24 ta' Settembru 2019 u fil-25 ta' Mejju 2020 rispettivament s-socjeta' attrici xtrat u akkwistat bi proprjeta' l-kwota indiviza ta' 37/60 tal-fond urban ufficjalment markat bin-numru 124 (gia' 267) fi Triq iz-Zewg Mini, l-Isla. Raymond Bonnici ghas-socjeta' attrici iddikjara illi l-ko proprjetarji l-ohra huma l-konvenuti li jinsabu lkoll assenti. Kien ghalhekk illi s-socjeta' talbet in-nomina ta' kuraturi deputati ghall-assenti kif fil-fatt sehh, liema kuraturi deputati gew notifikati u pprezentaw risposta guramentata. Flimkien ma' kopja taz-zewg kuntratti imsemmija s-socjeta' attrici pprezentat ukoll rapport tekniku redatt mill-Perit Henry Attard datat 26 ta' Mejju 2020 (fol. 27) fejn wara li jaghti deskrizzjoni tal-fond in kwistjoni jaghti l-valur fis-suq kurrenti fis-somma ta' €65,000.00. Minn ezami ta' dan ir-rapport huwa aktar milli evidenti li dan il-fond immobiljari ma hux komodament divizibbli.

Xhed il-Perit Raphael Abdilla li kien ghamel zmien jahdem fl-ufficju tal-Perit Henry Attard li kkonferma d-dettalji tar-rapport tal-Perit Attard ezebit fl-atti u ezebixxa rapport iehor datat 25 ta' Awissu 2018 fejn dak iz-zmien il-valur tal-fond gie meqjus li kien €60,000.00

Xhed Raymond Bonnici, azzjonist u direttur tas-socjeta' attrici dwar id-diffikultajiet riskontrati sakemm gew ippubblikati z-zewg kuntratti ta' akkwist li permezz taghhom is-socjeta' attrici akkwistat is-sehem indiviz taghha fil-fond de quo. Huwa iddikjara illi ma ghandu l-ebda informazzjoni dwar il-konvenuti, la jekk humiex hajjin u lanqas fejn joqghodu.

Ikkunsidrat;

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Artikolu 496 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi illi: '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.' Inghad illi "l-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.' [**Rita Grech et -vs- Giuseppe Zammit et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili 15/07/1969,].

Artikolu 515 tal-Kodici Civili

'(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.'

Kif gie dikjarat fis-sentenza "**Giuseppe Zammit -vs- Ludgarda Grech"** [PA - 08/03/1983]: '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.'

Tenut kont illi l-fond de quo ma hux komodament divizibbli, it-talba ghal-licitazzjoni timmerita li tigi akkolta filwaqt li l-Qorti tiddikjara illi l-valur tal-immobbli ghall-finijiet tal-bejgh b'licitazzjoni taht l-awtorita' tal-Qorti hu ta' hamsa u sittin elf ewro (€65,000).

Decide.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tiddisponi mir-risposta guramentata tal-kuraturi deputati ghall-assenti konformement ma' dak hawn deciz u tilqa' t-talbiet attrici,

1. Tiddikjara illi l-fond urban ufficjalment markat bin-numru 124 (qabel 267), fi Triq iz-Zewg Mini, Isla, mhux komodament divizibbli fil-kwoti rispettivi tal-kontendenti;

2. Konsegwentement tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-imsemmi fond, b'dan illi ghall-finijiet tal-bejgh taht l-awtorita' tal-Qorti qed jigi dikjarat illi l-valur tal-fond de quo huwa ta' hamsa u sittin elf ewro (€65,000), bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei.

B'kull parti thallas l-ispejjez taghha b'dan illi l-ispejjez tal-kuraturi deputati ghall-assenti konvenuti ghandhom jithallsu provvizorjament mill-attur nomine.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef

Lydia Ellul

Deputat Registratur