



QORTI TAL-MAGISTRATI (GĦAWDEX)

ĠURISDIZZJONI SUPERJURI

SEZZJONI ĠENERALI

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

Rikors Ġuramentat numru 105/2016MV

fl-ismijiet:

Lewis Formosa (K.I. 97249G) li jidher f'ismu kif ukoll għan-nom u in rappresentanza ta' Maria Ursola xebba Portelli (K.I. 1423G), Anthony Formosa (K.I. 18061G), Theresa mart Joseph Muscat (K.I. 94347G), William Formosa li jidher kemm f'ismhu proprju kif ukoll għan-nom u in rappresentanza tal-imsiefra Marlene Scicluna (K.I. 43853G), Maria Assunta armla Sultana (K.I. 15747G), Saviour Formosa (K.I. 98945G) u b'digriet tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ottubru 2017, Saviour Formosa tneħħa mil-lista tal-atturi, Ewcharistica armla Mercieca (K.I. 1823G), Joseph Formosa (K.I. 36175G), Joseph Saliba

**(K.I. 33266G), Mary mart Twanny Farrugia
(K.I. 49963G), Joseph Formosa (K.I. 23066G),
Dr Robert George Xuereb u Dr Mary Rose sive
Mariosa Xuereb**

Vs

**Patrick Formosa, Mariella mart Frans Falzon,
Helen armla Vella, Antoinette mart Francis
Magri, John Piscopo, Mary mart Vincent
Custo, Ludovina armla Bartolo u b'digriet tat-
tnejn (2) ta' Lulju 2018, Saviour Formosa ġie
kjamat fil-kawża**

u

**Dr Jean Paul Grech li b'digriet tas-sitta u
għoxrin (26) ta' Jannar 2017 ġie nominat
kuratur deputat sabiex jirrapreżenta lill-
assenti Sonia Pace, Jerry Formosa, Assunta
Galea, Nazzarena Cauchi, Marlene Cassandra
Scicluna u Mario Grech Scerri.**

Il-Qorti;

Rat ir-rikors preżentat fl-20 ta' Diċembru 2016 ai termini tal-Art.495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u d-dokumenti annessi, fejn ir-rikorrent iġħid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura datata 23 ta' Lulju tas-sena korrenti l-esponenti Lewis Formosa proprio et nomine ipprometta li jbiegħ u jittrasferrixi lil Dottor Robert George Xuereb u lil martu Dottor Mary Rose sive Mariosa Xuereb porzjon mill-art imsejġha "is-Sinet ta' Dbiegi" fil-limiti ta' Kerċem, Għawdex tal-kejl ta' ċirka erba' mija u ħamsa u tletin metru kwadru (435mk) u tmiss Tramuntana ma' beni tal-kumpraturi Lvant in parti mal-beni tal-familja Bajada u in parti mal-beni tal-eredi ta' Francis Vella, u Nofsinhar in parti ma' beni tal-kumpraturi u in parti mal-eredi ta' Francis Vella jew konfini verjuri. Libera u franka bid-drittijiet u pertinezzi tagħha, bil-pussess vakant u kif murija aħjar bl-ittri A u B fuq il-pjanta annessa mal-istess skrittura u mmarkata dokument X u dana bil-prezz ta' tmienja u għoxrin elf, tlett mija u sebghin ewro (€28,370) bil-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura.
2. Illi l-esponenti jixtiequ illi l-immobbli fuq imsemmija tinbiegħ lir-rikorrenti Dr. Robert George u Dr. Mary Rose sive Mariosa konjuġi Xuereb.
3. Illi l-esponenti jidhrilhom li ottjenew prezz vantaġġjuz kif jirrizulta miċ-ċertifikat rilaxxjat mill-AIC Teddy Busuttil hawn anness.

4. Illi l-konvenuti qed jirrifjutaw li jikkoperaw mal-esponenti u ma jridux jagħtu l-kunsens tagħhom tali bejgħ.

5. Illi għalhekk l-artikolu 495 A tal-Kap 16 huwa applikabbli f'dan il-każ, għaliex ir-rikorrenti flimkien mal-konvenut huma komproprietarji ta' din il-proprjeta'; il-proprjeta' ilha hekk miżmuma għal aktar minn tlett (3) snin; sal-gurnata tal-lum ħadd ma għadu ma istitwixxa xi kawża quddiem xi Qorti dwar id-diviżjoni tal-proprjeta'; il-komproprietarji mhumiex qegħdin jaqblu dwar il-bejgħ ta' din il-proprjeta'; ir-rikorrenti Lewis Formosa proprio et nomine għandu l-magġoranza tal-ishma tal-proprjetarji; ħadd mill-komproprietarji dissidenti mhu ser ikun gravament ippreġudikat fl-eventwalita' li dina l-Qorti tordna l-bejgħ tal-proprjeta' il-prezz huwa wieħed ġust u xieraq.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tordna l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u gazzetti oħra lokali a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap 16;

2. Tordna notifika ta' dan ir-rikors lill-intimati kollha a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap 16;

3. Tapprova l-bejgħ propost;

4. Tordna l-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ anke għal dak li jirrigwarda l-kwoti spettanti lill-konvenuti u dawk kollha li ma kienux parti mill-wegħda ta' bejgħ fuq imsemmija; u

5. Taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgh opportun bl-intervent tal-kuraturi deputati sabiex jirrapresentaw lil-eventwali kontumaċi fuq l-att.

Rat ir-risposta tal-Avukat Dottor Jean Paul Grech kuratur deputat għall-konvenuti l-assenti Sonia Pace, Jerry Formosa, Assunta Galea, Nazzarena Cauchi, Marlene Cassandra Scicluna u Mario Grech Scerri preżentata fl-20 ta' April 2017¹ fejn jingħad hekk:

1. Illi l-esponenti mhux edott mill-fatti li taw lok għal dan ir-rikors u għaldaqstant mhux fil-posizzjoni li jissolleva l-eċċezzjonijiet kollha applikabbli skont il-liġi. In oltre l-esponenti lanqas m'għandu indirizz, numru tat-telefon jew email li jistgħu jippermettulu li jagħmel kuntatt mal-istess persuni li huwa ġie nominat biex jirrapreżenta. Għalhekk l-esponenti nomine qiegħed jirriżerva li jippreżenta risposta ulterjuri jekk u meta huwa jkun fil-pussess tal-informazzjoni kollha mertu tal-kaz. Pero` għal kull buon fini huwa qiegħed minn issa jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;
2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, għandhom jiġu verifikati l-kwoti tar-rikorrenti u tal-intimati kif wkoll għandha tingab il-prova li l-prezz u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ huma ġusti u jirriflettu l-kundizzjonijiet attwali tas-

¹ a folio 68 sa 69 tal-proċess

suq u li l-proprjeta' ilha in komun għall-perijodu stabbilit mil-liġi;

3. Salvi u impregudikati eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

B'riferenza għall-paragrafi tar-rikors ġuramentat – salv dak li jirrizulta sostnut mid-dokumenti prezentati – l-esponenti nomine mhux fil-posizzjoni li jikkummenta fuq il-veracita` o meno tagħhom.

Rat ir-risposta tal-konvenuta Ludovina armla Bartolo tal-25 ta' April 2017² fejn tghid hekk:

1. Illi preliminarjament, ir-rikors promotur huwa null u bla effett stante illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti għandu l-maġġoranza tal-ishma tal-proprjetarji; kull ma tressaq mar-rikors promotur huwa biss konvenju skadut li sar minn Lewis Formosa f'ismhu proprju u a nom ta' Maria Ursola Portelli, liema ismha ma jikkwalifikawx fil-maġġoranza. Illi filfatt il-esponenti hija nfirmata li ħafna mill-atturi lanqas biss taw il-kunsens tagħhom biex tigi institwita dina l-kawza. Illi l-esponenti qeda teżebixxi ma' dina r-risposta ġuramentata dikjarazzjoni ta' wieħed mis-suppost atturi, Saviour Formosa (K.I. nru: 98945G), li turi li huwa la kien jaf bil-kawza u wisq anqas ma inkariga lill-ħadd biex jieħu ġurament f'ismhu li jaqbel ma' dan il-biegħ;

² a folio 70 tal-proċess

2. Illi wkoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikors promotur huwa nieqes mill-elementi rikjesti mill-liġi u dan peress illi kif stabbilit fl-artikolu 495A, mill-lat ta' proċedura, it-talba biex isir il-biegħ issir permezz ta' rikors li fost elementi oħrajn għandu jkollu (1) dikjarazzjoni tas-sidien; (2) prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-kundizzjonijiet u pattijiet li taħthom ser isir il-biegħ u (3) id-data meta l-immobbli jkun ġie in komun. Illi r-rikors promotur huwa nieqes minn dawn l-elementi neċessarji li huma elementi essenzjali rikjesti mill-liġi;
3. Illi bla preġudizzju għal premess, l-prezz miftiehem għal dan il-biegħ ma huwiex ġust u ma jirriflettix il-valur reali tal-immobbli;
4. Illi bla preġudizzju għal premess, l-esponenti qatt ma ġiet avvicinata sabiex tbiegħ sehmha minn din il-porzjon art u anke atturi oħrajn qatt ma ġew avvicinati sabiex isir dan il-biegħ;
5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

Rat illi l-konvenuti l-oħra debitament notifikati kif jirrizulta mir-riferti relattivi, ma preżentaw l-ebda risposta.

Rat id-digriet tal-Qorti tal-25 ta' Ottubru 2017³ permezz ta' liema l-Qorti diversament preseduta laqgħet it-talba tal-atturi sabiex isem Saviour Formosa jitneħħa mil-lista tal-atturi.

³ A folio 81 sa 82 tal-proċess

Rat in-Nota ta' Ludovina sive Divina Bartolo u Saviour Formosa tal-20 ta' Novembru 2018⁴ fejn l-esponenti qeghdin jammettu t-talbiet.

Rat il-verbal tal-20 ta' Novembru 2018⁵ fejn Dr. Alfred Grech għall-atturi jiddikjara illi l-patrocinati tiegħu huma lesti li jħallsu l-ispejjeż tal-konvenuti patrocinati minn Dr. Renata Farrugia.

Rat il-verbal tat-3 ta' Diċembru 2019⁶ fejn il-partijiet iddikjaraw illi l-kawża tista' tmur għas-sentenza.

Rat id-digriet tal-Qorti tat-2 ta' Jannar 2018 permezz ta' liema l-Qorti diversament preseduta laqgħet it-talba tal-atturi għall-kjamata fil-kawża ta' Saviour Formosa.

Rat illi l-istess kjamat fil-kawża ma ġiex notifikat bl-atti kif jirrizulta mir-riferta negattiva a folio 91 tal-proċess.

Rat illi minkejja li ma ġiex notifikat, permezz ta' nota in atti preżentata fl-20 ta' Novembru 2018⁷, Ludovina sive Divina Bartolo u Saviour Formosa ammettew it-talbiet attriċi.

Rat u qieset il-provi u dokumenti kollha prodotti.

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

⁴ A folio 95 tal-proċess

⁵ A folio 96 tal-proċess

⁶ A folio 114 tal-proċess

⁷ A folio 95 tal-proċess

Ikkunsidrat:

Il-Fatti li taw lok għall-Kawza

Illi din il-kawża si tratta minn proprjeta' miżmuma in komun bejn diversi persuni, fejn uħud minnhom qed jaqblu li tinbiegħ u jiddikjaraw li sabu l-bejgħ tagħha u anke ressqu fuq konvenju filwaqt illi l-proprjetarji l-oħrajn mhumiex jaqblu li għandha tinbiegħ ai termini ta' dawk il-konvenji.

It-Talbiet u l-Eċċezzjonijiet fil-Qosor

Illi f'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi (1) l-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-imsemmi immobbli inkluż l-ishma indivizi tal-konvenuti bi-termini u kundizzjonijiet ta' żewġ konvenji li ġew iffirmati bejn ix-xerrej prospettiv u l-atturi, liema talba qed issir ai termini tal-Artiklu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi l-konvenuti ma resqux sabiex isir tali bejgħ; u (2) Taħtar Nutar għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt; u (3) Taħtar kuratur deputat għall-eventwali kontumaċi għal tali publikazzjoni.

Illi l-kuratur deputat maħtur sabiex jirrappreżenta lill-konvenuti assenti Stephen Sherry, Melissa Jessee Szanto, Charlton Sherry u Warren Sherry, eċċepixxa (1) illi huwa ma hux edott mill-fatti, m'għandux kuntatt mal-konvenuti u jirriserva li jirrispondi ulterjorment; u (2) il-proċedura kontemplata mill-Artiklu 495A tal-Kap. 16 tipprevedi bejgħ ta' proprjeta' intiera mentri l-atturi

ressqu fuq żewġ konvenji separati u kwindi dan l-Artiklu ma japplikax; u (3) il-prezz propost ma hux wieħed ġust u reali; u (4) din ir-risposta qed tiġi konfermata bil-ġurament.

II-Liġi Applikabbli

L-Artiklu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk:

495A. (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 jiftiehm u 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 jirrapprezentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-Registratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'gurnal wieħed ta' kuljum.

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

(5) Il-komproprjetarji l-oħra kif ukoll il-kuraturi jistgħu, fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika li ssirihom tar-rikors, jew fil-każ ta' komproprjetarju li ma jkunx ġie notifikat bir-rikors fi żmien għoxrin ġurnata mill-aħħar pubblikazzjoni imsemmija fis-subartikolu (3), jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x'ikun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrapprezentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.

(6) Meta tiġi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(7) Il-qorti għandha tiddeċidi dwar ir-rikors, u jekk tiddeċiedi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew

korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha iktar minn hekk - (a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment; (b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att; (ċ) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-kuntratt jew istrument ieħor ta' trasferiment.

(8) Il-qorti tista', billi jsirilha rikors minn xi parti li jkollha interess, tibdel il-jum, il-ħin jew il-post fejn ikun ser isir it-trasferiment.

(9) Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tkun ċaħdet ir-rikors skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista', minkejja d-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-artikolu, tordna l-bejgħ tal-beni b'liċitazzjoni skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 521 u 522."

Ġurisprudenza

Illi dwar in-natura ta' din l-azzjoni ssir referenza għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Carmelo sive Charles Abela et vs. Dr Noel Bartolo et nomine**, tat-30 t'April, 2018, li f'dan ir-rigward irriteniet is-segwenti: "... din it-talba hi wahda ristretta bejn il-komproprjetarji cioe` bejn dawk li jridu l-bejgħ, (il-maggoranza skont il-qies tal-ishma), kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiza biex ma jintilifx cans ta' bejgħ vantaggjuż tal-istess proprjeta` fl-interita` tagħha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew izjed in komun mal-oħrajn u li ma għandhomx il-

maggoranza tal-ishma. Il-ligi ma tippostulax a priori n-necessita` li jkun sar konvenju ta' bejgh. Ghalkemm ma teskludix li l-maggoranza tal-koproprjetarji jkunu dahlu f'konvenju pero` tali konvenju ma jaghti ebda drittijiet lill-akkwiredent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbieghu jekk il-bejgh tal-ishma taghhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgh ma jigix sancit mill-qorti a bazi ta' talba taht dan l-artikolu. Il-qorti trid tevalwa biss, fost kondizzjonijiet ohra, jekk bejgh kif postulat mill-maggoranza hux ser ikun ta' pregudizzju gravi ghal minoranza;”.

Komplet illi: “Il-bazi legali wara din it-talba li tinnessita l-inkluzjoni tal-proprjetarji kollha hi c-certezza li ordni ta' qorti tikkreja bejn il-koproprjetarji kollha fuq proprjeta` partikolari dwar il-bejgh taghha bil-kondizzjonijiet espliciti li tahtom din il-proprjeta` fl-intier taghha ghandha tinbiegh, liema ordni tkun torbot lil koproprjetarji kollha”.

Fil-kawza Rikors Numru 366/2017 **Arken Limited vs. Dr. Francina Abela u l-Prokuratur Legali Doreen Aquilina, Kuraturi Deputati**⁸, il-Qorti qalet hekk:

“Illi din hi procedura introdotta a bazi tal-artiklu 495A tal-Kap 16 li s-subartiklu tieghu jistipula s-segwenti: “Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata, meta xi haga tkun inzamm in komun ghal izjed minn tliet snin u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem il-qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta` li tkun qed tinzamm in komun, u l-

⁸ Deciza fil-21 ta' Marzu 2018, Prim Awla

komproprjetarji jonqsu milli jiftiehm u dwar l-bejgh ta' xi proprjeta` partikolari bejniethom, il-qorti ghandha, jekk tkun sodisfatta li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgh skont ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu”;

Illi mill-kuntratti esebiti in atti jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti hi proprjetarju pro indivizo ta' mija u disgha u ghoxrin sehem minn mija u erbghin, (129/140), flimkien ma' komproprjetarji ohra mhux maghrufa li ilhom f'dan l-istat ta' komproprjetarji mallpredecessuri fit-titolu mit-22 ta' Jannar, 1918, (ara foll 2);

Illi tenut kont ta' kemm ilha mizmuma in komproprjeta` l-art in dizamina, jirrizulta allura sodisfatt ir-rekwizit li l-istess proprjeta` in zammet in komun ghal aktar minn tliet (3) snin kif stabbilit fl-artiklu 495 tal-Kap 16 fuq riprodott;

Ikkunsidrat:

9. Illi s-socjeta` rikorrenti ikkonkludiet konvenju datat it-3 ta' Lulju, 2015, (ara foll 55), liema konvenju gie soggett, inter alia, ghall-kundizzjoni li jottjeni l-awtorizzazzjoni mehtiega biex jittrasferixxu l-intier tal-istess imsemmi fond, (ara foll 56), stante li s-socjeta` rikorrenti mhix f'posizzjoni tbiegh l-intier tal-istess

peress li ghad hemm porzjon tal-imsemmija proprjeta` ghand sidien mhux maghrufa;

10. Illi ghalhekk qed tipprevedixxi mill-artiklu 495A tal-Kap 16 fuq riferit halli l-bejgh de quo jigi approvat mill-qorti;

11. Illi kontestwalment mar-rikors promotur is-socjeta` rikorrenti ipprezentat ukoll dikjarazzjoni fir-rigward skont il-ligi, (ara foll 4);

12. Illi s-socjeta` rikorrenti ipprezentat ukoll valutazzjoni tal-proprjeta` in dizamina, (ara foll 57); Ikkunsidrat:

13.0. Illi ai termini tal-artiklu 495A tal-Kap 16 precitat jekk jirrizulta li: 13.1. Il-proprjeta` de quo tkun inzammet in komun ghal izjed minn tliet (3) snin; 13.2. Hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-istess proprjeta`; u 13.3. Il-komproprjetarji jkunu naqsu milli jiftehmu dwar il-bejgh tal-istess proprjeta`; il-qorti ghandha, jekk sodisfatta li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkunu gravament pregudikati, tawtorizza l-bejgh skont ma jkun jixtieq l-akbar ghad ta' komproprjetarji fil-qies talvalur tal-ishma;

14. Illi di piu` l-istess rikors promotur ghandu jkollu mieghu dikjarazzjoni tal-maggoranza tas-sidien li fiha dawn jesprimu l-fehma taghhom li jkunu qed jaqblu li jsir il-bejgh kif propost u li

juri l-prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed ikollu, flimkien mal-pattijiet u kundizzjonijiet li tahtom ikun ser isir il-bejgh;

15. Illi meta l-qorti tigi biex tikkonsidra jekk ikunx hemm xi pregudizzju serju ghal xi wiehed mill-komproprjetarji din ghandha tqis kull fattur rilevanti – inkluz il-valur tal-proprjeta` u l-prezz offrut ghallbejgh taghha – fejn tista’ ukoll tordna stima tal-proprjeta` ai termini tal-artiklu 306 tal-Kap 16;”.

Il-Każ in Eżami

Illi l-Qorti se tgħaddi sabiex teżamina t-talba tal-atturi fid-dawl tal-liġi u tal-prinċipji fuq enunċjati:

Provi

Illi l-atturi iddikjaraw li l-proprjeta` in vendita tappartjeni lilhom minn wirt. Dwar tali titlu ma prezentaw l-ebda prova, prezentaw biss prospett dwar il-kwoti⁹. Illi tali prospett jirriżulta illi ma kienx korrett għaliex l-attur reġa’ prezenta nota bi prospett¹⁰ bi kwoti differenti. Illi l-atturi ma ressqu l-ebda prova biex juru li dan it-tieni prospett huwa korrett o meno. Illi l-attur prezenta nota dwar l-imsemmija kwoti¹¹ biex juri li l-atturi għandhom il-maġġoranza tal-ishma tal-proprjeta’ miżmuma in komun. Illi

⁹ A folio 97 sa 100 tal-proċess.

¹⁰ A folio 109 sa 112 tal-proċess.

¹¹ A folio 103 tal-proċess.

għalkemm fl-imsemmija nota l-attur jiddikjara min wiret lil min, l-atturi ma ressqu l-ebda prova dwar kif l-imsemmija proprjeta' iddevolviet fuq l-atturi u fuq il-konvenuti u lanqas ressqu prova dwar iż-żmien jew id-data meta l-partijiet akkwistaw l-imsemmija proprjeta' bit-titlu tal-wirt.

L-atturi jiddikjaraw illi l-imsemmija proprjeta' ilha miżmuma in komun għal aktar minn tlett snin, iżda naqsu milli jipprezentaw kwalunkwe prova f'dan ir-rigward. L-Artiklu 495A (2) jgħid espressament: "...Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi."

Illi l-atturi naqsu wkoll milli jipprezentaw id-dikjarazzjoni rikjesta mil-ligi li għandha tiġi prezentata mar-rikors promotur.

Illi, sabiex isostnu t-talba tagħhom, l-atturi prezentaw konvenju għall-bejgħ tal-imsemmija proprjeta'. Dan il-konvenju iġib id-data tat-23 ta' Lulju 2006, kemm bil-kliem kif ukoll bil-figuri u għalhekk il-Qorti tqis li din id-data hija korretta. Iżda fl-ewwel paragrafu tar-rikors promotur l-atturi iddikjaraw li l-konvenju sar fit-23 ta' Lulju tas-sena kurrenti, u cioe' allura tas-sena elfejn u sittax (2016). Il-Qorti għalhekk qed tieħu in konsiderazzjoni wkoll din il-premessa. Illi l-atturi ma pprezentaw l-ebda prova li l-imsemmi konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi u li għadu vigenti bejn il-partijiet.

Illi l-atturi naqsu wkoll milli jgibu l-prova li hadd mill-partijiet ma ressaq kawza għad-diviżjoni tal-proprjeta' miżmuma in komun, rekwizit ieħor impost mil-liġi.

Ikkunsidrat:

Illi in vista ta' dak kollu fuq espost, konsegwentament jirriżulta illi għalhekk l-atturi ma ssodisfawx il-prova u r-rekwiziti imposti mil-liġi sabiex jirnexxu fil-kawza tagħhom u cioe': 1. Il-prova li huma proprjetarji in komun mal-konvenuti; 2. Il-prova dwar id-data meta l-partijiet saru proprjetarji in komun; 3. Il-prova li l-proprjeta' ilha miżmuma in komun għal mill-anqas tlett snin; 4. Il-prova li ma hemmx kawza ta' diviżjoni pendenti bejn il-partijiet; 5. Il-prova dwar il-valur tal-ishma relattivi; 6. Il-prova li għad għandhom bejgħ prospettiv; 7. Il-prova li l-prezz propost minnhom għal tali bejgħ huwa ġust u reali; 8. Il-prova li tali bejgħ bil-prezz minnhom propost ma hux ta' detriment u preġudizzju għall-konvenuti. Illi konsegwentament il-Qorti tqis illi din il-kawza ma hiex salvabbli, stante li tfalli fuq diversi binarji mhux biss proċedurali, bħal ma kien ikun il-każ kieku per eżempju kien hemm in-nuqqas biss tad-data meta l-partijiet saru koproprietarji, iżda tfalli wkoll fuq binarja sostanzjali partikolarment meta wieħed jikkonsidra li l-Qorti trid tikkunsidra l-provi miġjuba quddiemha, liema provi f'din il-kawza huma ftit li xejn.

Decide:

Illi in vista tas-suespost jirrizulta li l-atturi ma ottemporawx ruħhom mar-rekwiziti tal-ligi u konsegwentement il-Qorti qegħda tiċhad it-talbiet kollha tal-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

Magistrat

Mary Jane Attard

Deputat Registratur