QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 30 ta' Mejju 2023

Kawza Numru: 7
Rikors Guramentat Numru:- 234/2017 JVC

D Peak Limited (C12224)

vs

Anthony (KI 85657M) u Rita konjugi Mifsud (KI 719359M)

Carmen Mifsud (KI 583846M) u b'digriet tat-28 ta' Marzu 2017 gew kjamati in kawza s-socjetajiet Forcas and Sons Limited (C66055) u Decas Limited (C66054)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn is-socjeta' rikorrenti D Peak Limited talbet kif isegwi:

(1) 'Illi l-attrici hija proprjetarja ta'disa' parti minn hdax il-parti (9/11) indiviza tal-fondi mhux ufficjalment immarkati bin-numru wiehed (1) u bin-numru tnejn (2) li jinsabu fit-tieni sular u ghandhom entratura komuni fi Triq il-Marfa, l-Mellieha, liema entratura hija mmarkata ufficjalment bin-numru ghoxrin (20) bl-arja relattiva taghhom usque ad coelum u bis-sottoswol u pedamenti relattivi usque ad inferos, liberi u franki, kif ukoll tal-fondi numru tmintax (18), dsatax (19), wiehed u ghoxrin (21), tnejn u ghoxrin (22) Triq il-Marfa, il-Mellieha bl-arja relattiva taghhom usque ad coelum u bis-sottoswol u pedamenti relattivi usque ad inferos, liberi u franki, liema proprjeta' l-attrici akkwistat b'kuntratt tal-21ta' Lulju 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor George Spiteri Debono hawn anness u mmarkat bhala **dokument A.**

(2) Illi l-intimati huma proprjetarji ta' zewg parti minn hdax il-parti (2/11) indiviza tal-fondi fuq imsemmija.

(3) Illi l-attrici ma tridx tibqa' in komun mal-intimati.

(4) Illi dawn l-oggetti mhumiex komodament divizibbli u jinhtieg li ssir il-licitazzjoni tal-fondi imsemmija.

(5) Illi dawn il-fondi ppervjenew lill-awturi tal-attrici u tal-intimati mill-eredita' ta' Carmelo u Antonia Mifsud skond kif jirrizulta minn dikjarazzjonijiet 'causa mortis' tal-20ta' Dicembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia kif korrett b'att dikjaratorju tal-21ta' Gunju 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Christopher Gatt tas-16ta' Gunju 2005 fl-atti tan-Nutar Jonathan Vella

rigwardanti l-eredita' ta' Carmelo Mifsud waqt li l-eredita' ta' Antonia Mifsud gie dikjarat 'causa mortis' fis-7ta' April 2000 fl-atti tan-Nutar Chritopher Gatt b'att korrettorju tas-16ta' Gunju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Vella.

(6) Illi dawn il-fondi huma l-unici hwejjeg li kien ghad fadal x'jinqasmu mill-eredita' tal-mejta Carmelo u Antonia Mifsud.

(7) Illi l-attrici interpellat lill-intimati diversi drabi sabiex jersqu bonarjament ghal licitazzjoni tal-fondi fuq imsemmija izda baqghu inadempjenti.

Jgħidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

(1) **Tiddikjara u tiddeciedi** illi r-rikorrenti hija proprjetarja ta' disa' parti minn hdax il-parti (9/11) indiviza waqt li l-intimati huma proprjetarji ta' 1/11 parti indiviza lil konjugi Mifsud u 1/11 parti ohra indiviza lil Carmen Mifsud mill-fondi mhux ufficjalment immarkati bin-numru wiehed (1) u bin-numru tnejn (2) li jinsabu fit-tieni sular u ghandhom entratura komuni fi Triq il-Marfa, l-Mellieha liema entratura hija mmarkata ufficjalment bin-numru ghoxrin (20) bl-arja relattiva taghhom usque ad coelum u bis-sottoswol u pedamenti relattivi usque ad inferos, liberi u franki kif ukoll tal-fondi numru tmintax (18), dsatax (19), wiehed u ghoxrin (21), tnejn u ghoxrin (22) Triq il-Marfa, il-Mellieha bl-arja relattiva taghhom usque ad coelum u bis-sottoswol u pedamenti relattivi usque ad inferos, liberi u franki, liema proprjeta' l-attrici akkwistat b'kuntratt tal-21ta' Lulju 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor George Spiteri Debono hawn anness u mmarkat bhala **dokument A.**

(2) **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-fondi fuq imsemmija mhumiex komodament divizibbli stante li r-rikorrenti huma proprjetarji ta' 9/11 parti indiviza tal-fondi imsemmija waqt li l-konjugi Mifsud huma proprjetarji ta' 1/11 parti indiviza u waqt li Carmen Mifsud hija proprjetarja ta' 1/11 parti ohra indiviza mill-proprjeta' in kwistjoni.

(3) **Konsegwentement tordna** l-bejgh b'licitazzjoni tal-fondi mhux ufficjalment immarkati bin-numru wiehed (1) u bin-numru tnejn (2) li jinsabu fit-tieni sular u ghandhom entratura komuni fi Triq il-Marfa, l-Mellieha liema entratura hija mmarkata ufficjalment bin-numru ghoxrin (20) bl-arja relattiva taghhom usque ad coelum u bis-sottoswol u pedamenti relattivi usque ad inferos, liberi u franki kif ukoll tal-fondi numru tmintax (18), dsatax (19), wiehed u ghoxrin (21), tnejn u ghoxrin (22) Triq il-Marfa, il-Mellieha bl-arja relattiva taghhom usque ad coelum u bis-sottoswol u pedamenti relattivi usque ad inferos, liberi u franki, b'mod li l-barranin jigu mistiedna biex joffru fl-istess bejgh a tenur ta' l-Artikolu 517 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u prevja nomina ta' Perit biex jistma' l-istess immobbili.

(4) **Tordna** li r-rikavat mill-istess bejgh jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti stabbiliti u cioe 9/11 parti indiviza lir-rikorrenti, 1/11 parti indiviza lill-konjugi Mifsud u 1/11 parti indiviza ohra lil Carmen Mifsud.

Bl-ispejjeż, komprizi dawk ta' l-ittra legali tal-10ta' Marzu 2017 u bl-inġunzjoni ta' l-intimati in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Decas Limited u Forcas and Sons Limited li taqra kif isegwi:

1. ‘Illi preliminarjament l-kumpannija rikorrenti ghandha tressaq il-provi skond il-Ligi in sostenn tal-pretensjoni taghha li hija propjetarja ta' disa parti minn hdax il-parti (9/11) indiviza tal-fondi mertu tal-kawza inkluz l-provenjenza antecedenti tal-istess u fir-rigward l-eccipjenti qedin f’dana l-istadju jopponu ghall-ewwel talba rikorrenti u jirriservaw li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri fir-rigward, jekk ikun il-kas, wara li jingiebu dawn il-provi;

2. Illi l-kumpannija eccipjenti Decas Limited hija propjetarja ta' parti wahda minn hdax il-parti (1/11) tal-fondi mertu tal-kawza filwaqt li l-kumpannija eccipjenti Forcas and Sons Limited hija propjetarja ta' parti wahda minn hdax il-parti (1/11) tal-fondi mertu tal-kawza u dana anke kif ammess mill-kumpannija rikorrenti fir-rikors promutur;

3. Illi l-kumpannija eccipjenti huma propensi li jibqghu fi stat ta' komunanza bejniethom in kwantu jirrigwarda l-ishma appartenenti lilhom u ghalhekk ghal finijiet tal-proceduri odjerni ghandhu jitqies li l-kumpannija eccipjenti solidament bejniethom huma propjetarji ta' zewg partijiet minn hdax-il parti (2/11);

4. Illi ghal kuntrarju ta' dak mistqarr mill-kumpannija rikorrenti l-fondi mertu tal-kawza huma komodament divizibbli b'mod illi l-kumpannija rikorrenti tiehu parti mil-istess fondi ekwivalenti ghal sehmha (wara li dana jigi debitament ippruvat) filwaqt li l-kumpanniji eccipjenti jiehdu parti mill-istess fondi konguntivament rapprezentanti s-sehem ta zewg partijiet minn hdax-il parti (2/11) appartenenti lill-kumpannija eccipjenti flimkien u dana kif ser jigi ippruvat fil-mori tal-kawza.

5. Illi konsegwentement l-kumpannija eccipjenti qedin jopponu ghat-tieni talba rikorrenti u dana stante li ghal kuntrarju ta' dak sottomess mill-kumpannija rikorrenti, il-fondi mertu tal-kawza huma komodament divizibbli u dana kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza u konsegwentement t-tieni talba tal-kumpannija rikorrenti ghandha tigi michuda;

6. Illi ghalhekk u konsegwentement l-kumpanniji eccipjenti qed jopponu ghat-tielet talba tal-kumpannija rikorrenti u dana stante li gialadarba l-fondi mertu ta' dina l-kawza hụma komodament divizibbli, kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza, ma hemmx lok ghall-licitazzjoni u wisq anqas huwa konsentit mill-Ligi li tintalab il-bejgh b'licitazzjoni meta l-beni in komun ikunu komodament divizibbli kif huwa l-kas odjern u konsegwentement t-tielet talba tal-kumpannija rikorrenti ghandha tigi michuda;

7. Illi konsegwentement gialadarba ma hemmx lok ghall-licitazzjoni u wisq anqas huwa konsentit mill-Ligi li tintalab il-bejgh b'licitazzjoni fic-cirkostanzi odjerni anke r-raba talba ghandha tigi michuda;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u alternattivament ghall-istess, fl-eventwalita li dina l-Onorabbli Qorti ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tal-kumpannija eccipjenti li l-fondi huma komodament divizibbli u konsegwentment taghzel li tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fondi mertu tal-kawza, tali bejgh ghandhu jsir biss wara li jigi mahtur perit tekniku minn dina l-Onorabbli Qorti sabiex jistabbilixxi l-valur gust u rejali fis-suq tal-fondi mertu ta' dina l-kawza u dana apparti l-fatt li ghandhom jigu mistiedna l-barranin sabiex joffru fl-istess bejgh b'licitazzjoni u r-rikavat mill-istess bejgh jigi diviz bejn il-kontendenti skond l-ishma appartenenti lilhom;

9. Illi ikun xi jkun l-ezitu, il-kumpanniji eccipjenti ma ghandhom ibghatu ebda spejjes in konnessjoni mal-proceduri odjerni jew dawk konsegwenzjali u dana stante li l-kumpanniji eccipjenti kienu waslu fi ftehim mal-kumpannija rikorrenti dwar il-fondi in kwistjoni u kienet il-kumpannija rikorrenti li irtirat minn tali ftehim u ghazlet li tipprocedi bil-proceduri odjerni u konsegwentement l-ispejjes kollha ghandhom jigu sopportati interament mil-kumpannija rikorrenti;

10. B'riserva ghal kull eccezzjoni ulterjuri permess skond il-Ligi u minghajr pregudizju ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-kumpanniji eccipjenti;'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, kopji ta' memorandum and articles of association, decizjoni, relazzjoni ta' perit tekniku fil-kawza 879/2015, rapport peritali ex-parte, email, pjanti, ritratti, surveys, kopja ta' konvenju, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tas-socjeta' rikorrenti D Peak Limited (C12224) fejn wara li ddikjarat li saret taf li permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Marzu, 2017 atti Nutar Joseph Abela l-intimati bieghu u trasferew iz-zewg ishma indivizi minn hdax (2/11) in kwantu ghal kwota ta' wiehed minn hdax (1/11) lil Forcas and Sons Limited (C66055) u kwantu ghal kwota ta' wiehed minn hdax (1/11) lil Decas Limited (C66054) talbet li l-Qorti joghgobha tikkjama in kawza s-socjetajiet Forcas and Sons Limited u Decas Limited u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat 28 ta' Marzu, 2017 fejn laqghet it-talba u ordnat iz-zidiet mehtiega;

Rat illi fil-verbal tal-25 ta' Mejju, 2017 deher Dr Joseph Zammit Maempel u l-intimat Anthony Mifsud li nforma lil Qorti li Anthony Mifsud biegh il-proprjeta' in mertu qabel ma gie notifikat bl-atti tal-kawza u ghalhekk mhux il-legittimu kontradittur, rat li Dr Edward Debono ghas-socjeta' rikorrenti prezenta u qara nota ta' cessjoni fil-konfront ta' Anthony u Rita konjugi Mifsud u Carmen Mifsud (fol. 51) u rat li l-Qorti kif diversament preseduta astjeniet milli tiehu aktar konjizzjoni tal-kawza fil-konfront ta' Anthony u Rita konjugi Mifsud u Carmen Mifsud;

Rat illi fil-verbal tal-15 ta' Jannar, 2019 (fol. 154) Dr Edward Debono ghas-socjeta' rikorrenti nforma lil Qorti li jehtieg in-nomina ta' Perit f'din il-kawza sabiex jirrelata jekk il-fond in mertu hux komodament divizibbli u rat li l-Qorti kif diversament preseduta nnominat lil Perit Tekniku Godwin Abela sabiex jaccedi fuq il-fond u jirrelata jekk huwiex wiehed komodament divizibbli bl-ispejjez jigu divizi skont is-sehem tal-kontendenti;

Rat ir-rikors tas-socjeta' rikorrenti ntavolat nhar l-1 ta' Frar, 2019 fejn permezz tieghu wara li gabet certu fatti a konjizzjoni tal-Onorabbli Qorti talbet lill-Qorti sabiex tirregola *contrario imperio* d-digriet taghha tal-15 ta' Jannar, 2019 u dan billi tirrevoka n-nomina tal-Perit Tekniku Godwin Abela u terga' tordna illi tali hatra ghandha ssir biss wara li jitlestew il-provi, rat ir-risposta tas-socjeta' rikorrenti ntavolata nhar id-9 ta' April, 2019 (fol. 201) u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta ntavolat nhar il-5 ta' Gunju, 2019 fejn il-Qorti laqghet it-talbiet fis-sens li ddekretat li hija ghandha d-dover ma thallix kawza titwal bla bzonn u ma tarax ghalfejn il-Perit m'ghandux jespleta l-inkarigu tieghu. Izda in vista tal-eccezzjonijiet sollevati, varjat id-digriet taghha tal-15 ta' Jannar, 2019 u ordnat lil Perit Tekniku sabiex jirrelata jekk il-fond

huwiex komodament divizibbli bejn is-socjeta' rikorrenti fil-kwota ta' 9/11 min-naha u l-kjamati fil-kawza fil-kwota ta' 2/11 konguntivament min-naha l-ohra;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Godwin P. Abela pprezentat nhar it-2 t'Ottubru, 2019 u mahluf nhar l-14 ta' Jannar, 2020 a fol. 216 et seq tal-process;

Rat in-nota tas-socjetajiet kjamati in kawza ntavolata nhar il-25 ta' Ottubru, 2019 (fol. 214) fejn permezz taghha talbu l-hatra ta' periti addizzjonali u dan ai termini tal-Artikolu 674 u l-Artikolu 677 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, rat illi fil-verbal tal-14 ta' Jannar, 2020 Dr Reuben Farrugia ghas-socjetajiet intimati nsista ghan-nomina ta' periti perizjuri (fol. 228) u rat id-digriet tal-Qorti tat-23 ta' Jannar, 2020 fejn permezz tieghu l-Qorti nnominat lill-Perit Valerio Schembri, lill-Perit Joseph Grech u lill-Perit Mario Cassar bhala Periti addizzjonali sabiex jirrelataw dwar l-istess inkarigu moghti lill-Perit Godwin Abela (rapport esebit a fol. 216 et seq tal-process);

Rat l-eskussjoni tal-Perit Tekniku Godwin Abela (fol. 232);

Rat ir-rikors tas-socjetajiet intimati ntavolat nhar il-5 ta' Novembru, 2020 (fol. 267) fejn permezz tieghu talbu li l-Qorti tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex jirtira u jhassar it-taxxa datata 13 ta' Ottubru, 2020 li minnha jirrizulta li d-drittijiet u spejjez dovuti lill-Periti Perizjuri jammontaw ghal €13,432.70 u sussegwentament jipprocedi sabiex johrog taxxa riveduta rapprezentanti d-drittijiet u spejjez dovuti lill-Periti Perizjuri in konnessjoni max-xoghol minnhom maghmul relattivament ghall-inkarigu limitat lilhom moghtija ossija sabiex jirrelataw '*jekk il-fond huwiex komodament divizibbli bejn is-socjeta' attrici fil-kwota ta' 9/11 min-naha, u l-kjamati fil-kawza fil-kwota ta' 2/11 konguntivament min-*

naha l-ohra', rat ir-risposta tal-periti addizzjonali ntavolata nhar it-30 ta' Novembru, 2020 (fol. 285) u rat id-digriet tal-Qorti moghti nhar id-9 ta' Dicembru, 2020 (fol. 289) fejn permezz tieghu cahdet it-talba kontenuta fir-rikors tal-5 ta' Novembru, 2020 u ordnat li l-kjamati fil-kawza jiprocedu ghall-hlas tat-taxxa tal-periti addizzjonali;

Rat ir-rikors tas-socjetajiet intimati ntavolat nhar it-22 ta' Jannar, 2021 (fol. 295) fejn permezz tieghu talbu li l-Qorti joghgobha taghti permess specjali sabiex jinterponu umili appell qabel is-sentenza definittiva mid-digriet ta' din l-Qorti datat 9 ta' Dicembru, 2020 moghti wara r-rikors taghhom tal-5 ta' Novembru, 2020 u dan ai termini tal-Artikolu 229 (3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, rat ir-risposta tas-socjeta' rikorrenti ntavolata nhar it-22 ta' Frar, 2021 (fol. 299) u rat id-digriet tal-Qorti datat 9 ta' Marzu, 2021 (fol. 300) fejn cahdet it-talba u ordnat il-prosegwiment tal-kawza filwaqt li mponiet terminu ta' xahar ghall-hlas tar-rapport tal-Periti Perizjuri u fin-nuqqas tghaddi sabiex tisfilza l-istess b'riserva ghall-hlas dovut lill-Periti Perizjuri nominati;

Rat ir-rikors tas-socjeta' rikorrenti datat 5 ta' Jannar, 2021 fejn talbet li f'kaz ta' non pagament tal-onorarju tal-Periti addizzjonali ai termini tad-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti fid-9 ta' Dicembru, 2020 tisfilza mill-atti ta' dan ir-rikors guramentat ir-relazzjoni addizzjonali tal-Periti Perizjuri u dan ai termini tal-istess digriet u rat li fil-verbal tat-2 ta' Gunju, 2021 il-Qorti wara li giet infurmata li r-rapport kien ghadu ma giex imhallas stante li t-terminu kien skada u stante li f'dak id-digriet ghamlitha cara li jekk ma jithallasx dan ir-rapport dan jigi sfilzat, ordnat l-isfilz tar-rapport b'riserva ghad-drittijiet dovuti lil periti, rat ukoll li sussegwentament fil-verbal tat-2 ta' Novembru, 2021 il-Qorti giet infurmata li fil-mori kien gie mhallas ir-rapport tal-periti

addizzjonali izda kien ghadu mhux mahluf, rat li Dr Daniel Buttigieg ghas-socjeta′ rikorrenti ddikjara li m′ghandux oggezzjoni li jigi revokat id-digriet tal-isfilz tar-rapport u r-rapport iddahhal fl-atti u rat li l-Qorti rrevokat id-digriet taghha tat-2 ta′ Gunju, 2021 u awtorizzat li jidhol fl-atti r-rapport tal-periti perizjuri u awtorizzat lill-Periti addizzjonali li jahilfu r-rapport taghhom fir-registru;

Rat ir-rapport tal-Periti addizzjonali AIC Joe Grech, AIC Valerio Schembru, u l-AIC Mario Cassar intavolat nhar it-13 ta′ Ottubru, 2020 a fol. 311 et seq tal-process;

Rat in-nota tas-socjetajiet intimati bid-domandi in eskussjoni tal-Perit Godwin Abela u tal-Periti Perizjuri u billi l-perizji huma kwazi l-istess d-domandi sottomessi japplikaw ghat-tnejn u rat ir-risposti tal-Periti addizzjonali intavolati nhar id-29 ta′ Awwissu, 2022;

Rat illi fil-verbal datat 12 ta′ Lulju, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta′ tal-partijiet li jipprezentaw noti ta′ sottomissjonijiet b′termini mposti fuqhom;

Rat ir-rikors tas-socjetajiet intimati intavolat nhar it-28 ta′ Frar, 2023 fejn talbu li l-Qorti tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza u tordna lill-Assistenta Gudizzjarja tinserixxi fl-atti processwali x-xhieda kompleta ta′ Kenneth Debattista kopja tal-istess lilhom, u rat id-digriet tal-Qorti datat 7 ta′ Marzu, 2023 fejn cahdet it-talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza stante li x-xhieda msemmija effettivament kienet tinsab fl-atti u tat l-ahhar estensjoni ghat-terminu tan-nota ta′ sottomissjonijiet tal-kjamati fil-kawza sal-ahhar ta' Marzu, 2023;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio comuni dividendo* – azzjoni bazata fuq id-dritt ta' kull komproprjetarju li x'hin irid jiehu sehmu in natura, u in difett, cioe' jekk id-divizjoni mhijiex possibli, jiehu sehem mill-prezz tal-bejgh tal-proprjeta'.

Fil-kaz odjern is-socjeta' rikorrenti D Peak Limited (C12224) qeghda titlob dikjarazzjoni li hija proprjetarja tal-kwota ta' disa' parti minn hdax (9/11) il-parti ndiviza, filwaqt li l-intimati huma proprjetarji tal-kwota ta' wiehed minn hdax (1/11) kull wiehed il-parti ohra indiviza tal-fondi mhux ufficjalment immarkati bin-numru wiehed (1) u bin-numru tnejn (2) li jinsabu fit-tieni sular u ghandhom entratura komuni fi Triq il-Marfa, Mellieha liema entratura hija mmarkata ufficjalment bin-numru ghoxrin (20) bl-arja relattiva taghhom usque ad coelum u bis-sottoswol u pedamenti relattivi usque ad inferos, liberi u franki, kif ukoll tal-fondi numru tmintax (18), dsatax (19), wiehed u ghoxrin (21) u tnejn u ghoxrin (22) fi Triq il-Marfa, Mellieha bl-arja relattiva taghhom usque ad coelum u bis-sottoswol u pedamenti relattivi usque ad inferos. Is-socjeta' rikorrenti talbet ukoll dikjarazzjoni li l-fondi msemmija m'humiex komodament divizibbli stante l-kwota ta' disa' parti minn hdax (9/11) il-parti ndiviza u l-kwota ta' l-intimati konsistenti f'wiehed minn hdax (1/11) u wiehed minn hdax (1/11) kull wiehed. Talbet ukoll li konsegwentament tordna l-bejgh bil-licitazzjoni tal-fondi msemmija b'mod li l-barranin jigu mistiedna jippartecipaw fil-bejgh a tenur tal-Artikolu 517 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Finalment is-

socjeta' rikorrenti talbet li l-Qorti tordna li r-rikavat mill-istess bejgh jigi diviz skont il-kwoti stabbiliti u ndikati.

Illi fil-mori rrizulta li l-intimati Anthony u Rita konjugi Mifsud u Carmen Mifsud bieghu u ttrasferew il-kwoti taghhom ta' wiehed minn hdax (1/11) kull wiehed lis-socjetajiet Decas Limited (C66054) u Forcas and Sons Limited (C66055) permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Marzu, 2017 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela (fol. 21). Mill-atti jirrizulta li l-imsemmija socjetajiet gew kjamati in kawza. Is-socjeta' rikorrenti D Peak Limited (C12224) permezz ta' nota ta' cessjoni datata 25 ta' Mejju, 2017 (fol. 51) cediet l-atti fil-konfront tal-intimati konjugi Mifsud u Carmen Mifsud u zammet fermi t-talbiet fil-konfront tal-kjamati in kawza.

Illi s-socjetajiet kjamati fil-kawza Decas Limited (C66054) u Forcas and Sons Limited (C66055) laqghu ghat-talbiet tas-socjeta' rikorrenti billi preliminarjament eccepew illi s-socjeta' rikorrenti ghandha tressaq il-provi skont il-Ligi in sostenn tal-pretensjonijiet taghha li hija l-proprjetarja ta' disa minn hdax (9/11) il-parti ndiviza tal-fondi mertu tal-kawza odjerna, inkluz il-provenjenza antecedenti tal-istess. Is-socjetajiet intimati fl-eccezzjonijiet taghhom sostnew illi huma propensi li jibqghu fi stat ta' komunanza bejniethom in kwantu jirrigwarda l-ishma appartenenti lilhom u ghalhekk ghal finijiet tal-proceduri odjerni ghandu jitqies li huma solidament bejniethom huma proprjetarji ta' zewg partijiet minn hdax il-parti (2/11). Fir-raba' eccezzjoni s-socjetajiet intimati eccepew li a kuntrarju ta' dak mistqarr mis-socjeta' rikorrenti l-fondi mertu tal-kawza huma komodament divizibbli b'mod li l-kumpanija rikorrenti tiehu parti mill-istess fondi ekwivalenti ghal sehemha, filwaqt li l-kumpaniji intimati jiehdu konguntivament parti mill-istess fondi ekwivalenti ghal sehemhom fil-kwota ta' zewg partijiet minn hdax il-parti (2/11).

Is-socjetajiet intimati opponew ukoll ghat-tielet talba gjaladarba l-fondi huma komodament divizibbli u m'hemmx lok ghal-licitazzjoni u wisq anqas m'huwa konsentit li jintalab il-bejgh bil-licitazzjoni meta l-beni in komuni jkunu komodament divizibbli kif huwa l-kaz odjern. Isostnu li konsegwentement gjaladarba m'hemmx lok ghal-licitazzjoni u wisq anqas huwa konsentit mill-Ligi li tintalab il-bejgh bil-licitazzjoni fic-cirkostanzi anke r-raba' talba ghandha tigi michuda. Fit-tmien eccezzjoni eccepew alternattivament ghall-istess li fl-eventwalita li l-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tas-socjetajiet intimati li l-fondi huma komodament divizibbli u konsegwentament taghzel li tordna l-bejgh bil-licitazzjoni tali bejgh ghandu jsir biss wara li jigi mahtur Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur gust u reali fis-suq tal-fondi mertu tal-kawza u dan apparti li ghandhom jigu mistednin il-barranin. Finalment eccepew illi ikun xi jkun l-ezitu huma m'ghandhomx ibghatu spejjez stante li huma kienu waslu fi ftehim mal-kumpanija rikorrenti dwar il-fondi in kwistjoni u kienet is-socjeta' rikorrenti li rtirat tali ftehim u ghazlet li tipprocedi bil-kawza odjerna.

<u>Eccezzjoni preliminari tas-socjetajiet intimati – prova tat-titolu:</u>

Illi s-socjetajiet intimati preliminarjament eccepew illi s-socjeta' rikorrenti D Peak Limited (C12224) ghandha tressaq il-provi skont il-Ligi in sostenn tal-pretensjoni taghha li hija proprjetarja ta' disa' parti minn hdax (9/11) il-parti ndiviza tal-fondi mertu tal-kawza nkluz il-provenjenza antecedenti tal-istess.

Illi s-socjeta' rikorrenti D Peak Limited flimkien mar-rikors guramentat taghha pprezentat kopja tal-kuntratt t'akwist datat 21 ta' Lulju, 2016 atti Nutar Dottor George Spiteri Debono tas-sehem ta' disa' minn hdax (9/11) parti ndiviza tal-fondi mhux

ufficjalment immarkati bin-numru wiehed (1) u bin-numru tnejn (2) li jinsabu fit-tieni sular u ghandhom entratura komuni fi Triq il-Marfa, Mellieha liema entratura hija mmarkata ufficjalment bin-numru ghoxrin (20) bl-arja relattiva taghhom usque ad coelum u bis-sottoswol u pedamenti relattivi usque ad inferos, liberi u franki, kif ukoll tal-fondi numru tmintax (18), dsatax (19), wiehed u ghoxrin (21) u tnejn u ghoxrin (22) fi Triq il-Marfa, Mellieha bl-arja relattiva taghhom usque ad coelum u bis-sottoswol u pedamenti relattivi usque ad inferos (fol. 5). Minn tali kuntratt jirrizulta li l-vendituri huma lkoll ahwa Mifsud (ghajr ghan-nisa u rgiel taghhom) u akwistaw dawn il-fondi mill-wirt u successjoni tal-ġenituri taghhom il-mejtin Carmelo u Antonia konjugi Mifsud. Jirrizulta wkoll il-provenjenza tat-titolu tal-fond bin-numru tnejn u ghoxrin (22) li gie akwistat fil-kwota ta' terz (1/3) indiviz mill-poter ta' l-ahwa Borg b'kuntratt tat-12 ta' Jannar, 2006 fl-atti tan-Nutar Jonathan Vella u in kwantu ghal kwota ta' terz (1/3) indiviz iehor mill-poter tal-ahwa Mifsud in forza ta' kuntratt tal-24 ta' Novembru, 2006 fl-atti tal-istess Nutar Jonathan Vella.

Illi minn harsa lejn il-kuntratt t'akwist tas-socjetajiet intimati datat 18 ta' Marzu, 2017 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela (fol. 179) tal-kwoti ta' wiehed minn hdax (1/11) il-parti ndiviza u wiehed minn hdax (1/11) parti ndiviza kull wahda minnhom tal-fondi mhux ufficjalment immarkati bin-numru wiehed (1) u bin-numru tnejn (2) li jinsabu fit-tieni sular u ghandhom entratura komuni fi Triq il-Marfa, Mellieha liema entratura hija mmarkata ufficjalment bin-numru ghoxrin (20) bl-arja relattiva taghhom *usque ad coelum* u bis-sottoswol u pedamenti relattivi *usque ad inferos*, liberi u franki, kif ukoll tal-fondi numru tmintax (18), dsatax (19), wiehed u ghoxrin (21) u tnejn u ghoxrin (22) fi Triq il-Marfa, Mellieha bl-arja relattiva taghhom *usque ad coelum* u bis-sottoswol u pedamenti relattivi *usque ad inferos*, jirrizulta li l-provenjenza tat-titolu hemm

indikata hija prattikament l-istess bhal dik indikata fil-kuntratt t'akwist tas-socjeta' rikorrenti D Peak Limited (C12224).

Illi l-Qorti tqis li din l-eccezzjoni preliminari giet intavolata semplicement sabiex ittawwal inutilment il-process tal-Qorti u dan peress li jekk verament ma kienx hemm titolu tajjeb ta' proprjeta' da parti tas-socjeta' rikorrenti, l-istess kien ser jirrizulta ghas-socjetajiet intimati billi hemm l-istess provenjenza ta' titolu. M'hemmx dubju dwar it-titolu tas-socjeta' rikorrenti, ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi minn harsa lejn l-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjetajiet intimati Decas Limited (C66054) u Forcas and Sons Limited (C66055) jirrizulta li d-difiza taghhom li jibqa' x'tigi trattata hija jekk il-fondi mertu tal-kawza odjerna humiex komodament divizibbli jew le. Is-socjetajiet intimati jsostnu li l-fondi huma komodament divizibbli billi l-kwoti rispettivi tal-partijiet jistghu jigu divizi bhala dawk ta' disa' parti minn hdax (9/11) u zewg partijiet minn hdax (2/11) indivizi. Is-socjeta' rikorrenti D Peak Limited issostni li l-fondi m'humiex komodament divizibbli minhabba l-kwota rispettiva tal-partijiet u tishaq li l-kwota tas-socjetajiet intimati ghandha tigi meqjusa individwalment fil-kwota ta' parti wahda minn hdax (1/11) kull wiehed u mhux konguntivament.

Illi rrispettivament jekk il-kwota tas-socjetajiet intimati jittiehdux konguntivament bhala zewg partijiet minn hdax (2/11) indivizi jew parti wahda minn hdax (1/11) kull wiehed indivizi, mill-atti jirrizulta kemm mir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela (fol. 216), kif ukoll mir-rapport tal-Periti addizzjonali Perit Joseph

Grech, Perit Valerio Schembri u l-Perit Mario Cassar (fol. 311) li l-fondi m'humiex komodament divizibbli.

Infatti fir-rapport tieghu l-Perit Godwin P. Abela pprezentat fl-atti nhar it-2 ta' Ottubru, 2019 u mahluf nhar l-14 ta' Jannar, 2020 a fol. 216 et seq tal-process wara li ta deskrizzjoni tal-fondi u ghamel diversi kunsiderazzjonijiet wasal ghal konkluzjoni illi:

'7. KONKLUZJONI

L-esponent jiddikjara li, in segwitu ghal konsiderazzjonijiet hawn fuq imsemmija, u fid-dawl tal-artikoli elenkati f'paragrafu 4, il-proprjeta` in mertu mihiex kommodament divizibbli tenut kont ta' kif inhuma mizmuma il-porzjonijiet taz-zewg partijiet.'.

L-istess konkluzjoni giet ikkonfermata mill-Periti addizzjonali l-Perit Joseph Grech, il-Perit Valerio Schembri u l-Perit Mario Cassar mahtura bid-digriet tat-23 ta' Jannar, 2020 fejn fir-relazzjoni taghhom intavolata nhar it-13 ta' Ottubru, 2020 a fol. 311 et seq tal-process ikkonkludew illi:

'KONKLUZZJONIJIET

Mill-fatti kollha li gew a konjizzjoni taghhom u mill-konstatazzjonijiet li ghamlu l-Periti Addizjonali fuq il-post mertu tal-kawza, l-esponenti ghandhom is-segwenti x'jirrelataw draw il-konkluzzjonijiet ta' l-ewwel Perit:

...

Dwar jekk il-propjeta hijiex kommodament divizibbli

01 Fid-dawl ta dak elenkat fis-suespost l-esponenti jikkonkludu illi l-proprjeta mertu tal-kawza mhix kommodament divizibbli fil-kwoti ta' 9/11 u 2/11; u hawn l-esponenti Periti Adizzjonali jaqblu wkoll ma l-ewwel Perit, l-abbli kollega AIC Godwin Abela.'.

Il-Qorti tqis li m'ghandhiex wisq xi zzid ma' dak li gie relatat mill-periti, u ghalhekk gjaladarba jirrizulta li l-fondi m'humiex komodament divisibbli m'hemmx ghazla ohra hlief li dawn il-fondi jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex il-prezz taghhom jinqasam bejn il-partijiet skont is-sehem ta' kull wiehed u wahda minnhom. Illi l-Artikolu 515 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jfisser f'liema cirkostanzi ghandha ssir il-bejgh b'licitazzjoni kif isegwi:

'(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.'.

Illi dwar il-valur tal-fondi mertu tal-kawza odjerna, l-Qorti tinnota li l-Perit Tekniku Godwin P. Abela fir-rapport tieghu a fol. 216 et seq tal-process ivvaluta l-immobbli komplessivament fis-somma ta' tlett miljun Ewro (€3,000,000). Il-Periti addizzjonali l-Perit Joseph Grech, Perit Valerio Schembri u Perit Mario Cassar fir-rapport taghhom a fol. 311 et seq tal-process vvalutaw l-immobbli fl-intier taghhom fl-ammont kumplessiv ta' tlett miljuni mitejn u hamsin elf Ewro (€3,250,000). Huwa car li fil-valuri stabbiliti mill-periti hemm differenza ta' mitejn u hamsin elf Ewro (€250,000).

Fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, u mehud in konsiderazzjoni li fil-bejgh bil-licitazzjoni l-valur inizjali jkun dak ta' 60% tal-valur stabbilit, il-Qorti temmen li bhala valur tal-immobbli ghandu dejjem u f'kull kaz jkun dak l-aktar vantaggjuz ghall-partijiet fil-kaz odjern ikun il-valur ta' tlett miljuni mitejn u hamsin elf Ewro (€3,250,000) stabilit mill-Periti addizzjonali.

Finalment fit-tmien eccezzjoni s-socjetajiet intimati sostnew illi fl-eventwalita' li din l-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjonijiet taghha li l-fondi huma komodament divizibbli u konsegwentement taghzel li tordna l-bejgh bil-licitazzjoni tal-fondi mertu tal-kawza odjerna, tali bejgh ghandu jsir biss wara li jigi mahtur perit tekniku u apparti l-fatt li ghandhom jigu mistiedna l-barranin sabiex joffru fl-istess bejgh b'licitazzjoni u r-rikavat mill-istess bejgh jigi diviz bejn il-kontendenti skont l-ishma appartenenti lilhom.

Dwar dan il-punt tal-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei fil-licitazzjoni jirrizulta li hemm qbil bejn il-partijiet billi s-socjeta' rikorrenti fit-tielet talba taghha wkoll titlob li l-Qorti tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fondi mertu tal-kawza odjerna b'mod li l-barranin jigu mistiedna biex joffru fl-istess bejgh.

Dan premess, il-Qorti tirrileva li huwa obbligu mposti mill-ligi li ghandhom jigu mistednin l-barranin sabiex joffru fil-bejgh bil-licitazzjoni. Hekk difatti jiddisponi s-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 521 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta illi:

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

Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' din it-tmien eccezzjoni tas-socjetajiet intimati u tilqa' t-tielet talba tas-socjeta' rikorrenti ghal partecipazzjoni ta' oblaturi estranei fil-licitazzjoni tal-fondi mertu tal-kawza odjerna.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' w'tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' t-tmien eccezzjoni tas-socjetajiet intimati billi fil-bejgh bil-licitazzjoni tal-fondi mertu tal-kawza odjerna l-Qorti ser tordna l-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei;

2. Tichad l-eccezzjonijiet kollha l-ohra tas-socjetajiet intimati safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta' rikorrenti hija proprjetarja ta' disa' parti minn hdax il-parti (9/11) indiviza filwaqt li s-socjetajiet intimati Decas Limited (C66054) u Forcas and Sons Limited (C66055) huma proprjetarji ta' 1/11 parti indiviza kull wiehed mill-fondi mhux ufficjalment immarkati bin-numru wiehed (1) u bin-numru tnejn (2) li jinsabu fit-tieni sular u ghandhom entratura komuni fi Triq il-Marfa, l-Mellieha liema entratura hija mmarkata ufficjalment bin-numru ghoxrin (20) bl-arja relattiva taghhom *usque ad coelum* u bis-sottoswol u pedamenti relattivi *usque ad inferos*, liberi u franki kif ukoll tal-fondi numru tmintax (18), dsatax (19), wiehed u ghoxrin (21), tnejn u ghoxrin (22) Triq il-Marfa, il-Mellieha bl-arja relattiva taghhom *usque ad coelum* u bis-sottoswol u pedamenti relattivi *usque ad inferos*, liberi u franki, liema

proprjeta' s-socjeta' rikorrenti D Peak Limited akkwistat b'kuntratt tal-21 ta' Lulju, 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor George Spiteri Debono hawn anness u mmarkat bhala Dokument A;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-fondi fuq imsemmija mhumiex komodament divizibbli stante li s-socjeta' rikorrenti hija proprjetarja ta' 9/11 parti ndiviza tal-fondi imsemmija filwaqt li s-socjetajiet intimati Decas Limited (C66054) u Forcas and Sons Limited (C66055) huma proprjetarji ta' 1/11 parti indiviza kull wiehed mill-proprjeta' in kwistjoni u dan hekk kif stabbilit mill-Periti Teknici nominati mill-Qorti;

5. Tilqa' t-tielet talba u konsegwentement tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fondi mhux ufficjalment immarkati bin-numru wiehed (1) u bin-numru tnejn (2) li jinsabu fit-tieni sular u ghandhom entratura komuni fi Triq il-Marfa, l-Mellieha liema entratura hija mmarkata ufficjalment bin-numru ghoxrin (20) bl-arja relattiva taghhom *usque ad coelum* u bis-sottoswol u pedamenti relattivi *usque ad inferos*, liberi u franki kif ukoll tal-fondi numru tmintax (18), dsatax (19), wiehed u ghoxrin (21), tnejn u ghoxrin (22) fi Triq il-Marfa, il-Mellieha bl-arja relattiva taghhom *usque ad coelum* u bis-sottoswol u pedamenti relattivi *usque ad inferos*, liberi u franki, b'mod li l-barranin jigu mistiedna biex joffru fl-istess bejgh a tenur ta' l-Artikolu 517 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghal dan il-ghan il-procedura ghandha ssir skont il-ligi fuq il-valur ta' tlett miljuni, mitejn u hamsin elf Ewro (€3,250,000) stabilit mill-Periti Perizjuri fl-atti.

6. Tilqa' r-raba' talba u tordna li r-rikavat mill-istess bejgh jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti stabbiliti u cioe' 9/11 parti indiviza lis-socjeta' rikorrenti, 1/11 parti indiviza lis-socjeta' Decas Limited (C66054) u 1/11 parti indiviza ohra lil Forcas and Sons Limited (C66055).

Bl-ispejjez ghandhom jigu spartiti bejn il-partijiet skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet inkluz ir-rapport tal-Periti addizzjonali stante li dan stabilixxa valur ghola tal-proprjeta' in kwistjoni.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Mejju, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Mejju, 2023