MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 808/2006

D.G Limited [C-30906] u Carmelo [837538M] u Pauline konjugi [30743M] Sammut
Vs
Dr. Anthony Cutajar u l-P.L Luisa Tufigno li b'digriet tat-12 ta' Jannar 2007 gew nominati kuraturi deputati halli jirrapresentaw is-sidien m'hux maghrufa ta' mill-Intier tal-Fond bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Birkirkara, San Gwann

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors ta' Maria Brincat ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` rikorrenti li bih esponiet:

Illi l-partijiet hawn fuq indikati huma ko-proprjetarji tal-fond bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Birkirkara, San Gwann fl-ismha hekk kif gej:

Illi s-sidien mhux maghrufa ilhom fi stat ta' ko-proprjeta` mal-predecessuri fit-titolu tar-rikorrenti ghall-perjodu li jizboq l-ghaxar snin. Ghalhekk gie sodisfatt ir-rekwizit li l-imsemmija proprjeta` tkun inzammet in komun ghal aktar minn ghaxar snin skond dak indikat l-Artikolu 495A (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. In oltre, l-istess rikorrenti jikkonferma li m'hemm l-ebda kawza swar il-qsim tal-istess proprjeta` quddiem xi tribunal jew qorti kompetenti tal-pajjiz.

Illi r-rikorrenti sussegwentement ghall-akkwist taghhom tal-imsemmi fond skond l-att pubbliku ta' bejgh ippubblikat min-Nutar Pubbliku Dottor Marco Farrugia datat 2 ta' April 2003 [Dok 'DG1'], huma skoprew li hemm sehem zghir hafna li huwa nieqes.

Illi dan il-porzjon jikkonsisti parti mis-sehem ta' Paul Attard illi miet ab intestato fis-sena 1976. Il-fond in kwistjoni intiret mill-ghaxar ahwa Attard f'porzjonijiet indaqs. 9/10 se jidhru fuq il-kuntratt. Il-porzjoni ta' Paul Attard ghalhekk kien jikkonsisti f' 1/10 tas-sehem intier, cioe` tal-fond in kwistjoni, u dan intier mid-disa' ahwa tieghu. Kull wiehed mill-ahwa Paul Attard wiret 1/90 tal-porzjon intier. 2/90 u cioe` s-sehem ta' Joseph Attard u l-werrieta ta' Giljan Attard se jidhru fuq il-kuntratt. 1/90 kien gja gie ittrasferit lil Giljan Attard mill-werrieta ta' Anthony Attard hu Giljan li se jidhru fuq il-kuntratt. Ghalhekk ir-rimanenti 7/90 jew somma verjuri huwa 'unknown'.

Illi sussegwentement ir-rikorrenti dahlu f'konvenju ma' certi Kevin Camilleri u Stefania Camilleri datat 29 ta' Settembru 2005 li fil-fatt gie mgedded fl-20 ta' April 2006 [Ara 'DG2' u 'DG3'] [ippublikati min-Nutar Clyde La Rosa].

Illi r-rikorrenti m'humiex f'posizzjoni li jbieghu l-intier stante li hemm il-porzjoni indiviz hawn fuq imsemmi ghand is-sidien m'hux maghrufa u ghalhekk qed jipprevalixxu misemmi bejgh minn din il-Qorti.

Illi r-rikorrenti jirrilevaw illi l-Prim' Awla tal-Qorti Civili ismijiet gia` pronunzjat ruhha fuq il-mertu ta' dan ir-rikors fuq rikors iehor li sar fl-ismijiet **'D.G Limited Et vs Dr**

Mark Busuttil et noe' [Ara digriet anness u mmarkat bhala Dok 'DG4'], in konnessjoni ma' appartament li jinsab mibni fuq l-istess proprjeta` u jifforma parti mill-istess korp t'appartamenti li inbena fuq l-art li kien jokkupa precedentement il-find bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Birkirkara, San Gwann hawn fuq indikat.

Illi kontestwalment mal-presenti rikors ir-rikorrenti qed iressqu d-dikjarazzjoni taghhom skond il-ligi huma jaqblu mal-bejgh ai termini tal-imsemmi konvenju, kif ukoll hawn anness dikjarazzjoni ai termini ta' l-Artikolu 195A (4) tal-Kodici Civili.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu li ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati dina l-Qorti joghgobha tawtorizza l-bejgh hekk kif ipprospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju u dana taht dawk il-provedimenti li hi jidhrilha xierqa w opportuni.

Rat d-dokumenti u l-lista tax-xhieda prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:
Rat ir-risposta tal-intimati kuraturi deputati Dr. Anthony Cutajar u l-P.L. Luisa Tufigno li biha esponew:

1. Illi f'dan l-istadju huma ma kienux edotti mill-fatti tal-kaz.

2. Illi ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirnexxilhom jiddentifikaw u jikkomunikaw mar-rapprezentati taghhom.

Rat il-lista tax-xhieda prezentanta mill-intimati kuraturi deputati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-digriet tat-2 ta' April 2007 li bih il-Perit Godwin Abela gie nominat bhala Perit Tekniku.

Rat r-relazzjoni tal-Perit Tekniku l-AIC Godwin P. Abela fejn issemma li :

"**DESKRIZZJONI W VALUTAZZJONI**

L-esponent, wara li ghamel acess fuq il-post u ha in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jkollhonm effett fuq il-valur tal-proprjeta in kwistjoni inkluz il-lokazzjoni, kundizzjoni, pizzijiet ecc, jaghmel is-segwenti valutazzjoni.

(a) Palm Court Fl.4 (gja Nru. 93) Triq Birkirkara, San Gwann.

Il-propjeta tikkonsisti f'appartament fit-tielet sular formanti parti minn blokk ta' erba' appartamenti accessibli direttament mit-triq minn bieb principali w l-partijiet komuni nkluzi t-tarag u l-lift. Il-blokk hu sovvrapost ghall-kumpless ta' seba' garaxxijiet fil-livell ta' ***semi-basement***.

Il-proprjeta tinsab fuq triq principali f'zona ***'mixed use'*** u cioe kummercjali w residenzjali.

Il-fond jikkonsisti f'entrata, salott/kamra tal-ikel b'gallarija miftuha ghal fuq it-triq principali, kcina/***breakfast room***, zewg kmamar tas-sodda tas-singlu, zewg kmamar tal-banju, spazju miftuh uzat bhala studju, kamra tas-sodda principali b'xoer u ***toilet en suite***.

Il-propjeta tinkludi sehem minn erba' ishma tal-partijiet komuni, washroom fuq il-bejt w l-uzu ta' parti minn erba' partijiet tal-bejt appositament delinejat.

Il-fond ghadu kemm inbena w illum jinsab fi stat finished pero din il-valutazzjoni qed issir a bazi ta' bini fi stat ***shell*** minghajr ***finishes***, aperturi esterni, bibien u servizzi ta' dawl u ilma.

Il-fond gie kostruwit b'hitan portanti tal-gebel u tal-briks u msaqqaf bl-konkos rinfurzat u jinsab fi stat strutturali perfett.

(b) Garaxx Nru.1, Triq Birkirkara, San Gwann.

Il-propjeta tikkonsisti f'garaxx ta' vettura wahda formanti parti minn kumpless ta' garaxxijiet fl-livell ta' ***semi-basement*** sottopost ghall-blokk ta' appartamenti hawn fuq deskritt u accessibbli direttament mit-triq permezz ta'

rampa. Il-propjeta tinkludi l-uzu tal-partijiet komuni nkluz rampa w ***driveway***.
Il-garaxx qed jigi valutat fi stat ***shell*** minghajr bieb jew servizzi ta' dawl u ilma.

Il-fondi hawn fuq deskritti huma flimkien suggetti ghall-cens annwu w perpetwu ta' Lm25.
<u>Valutazzjoni kurrenti – Lm57,000 (seba' w hamsin elf liri Maltin)</u>
<u>€ 132.774 (mija w tnejn u tlettin elf seba' mija w erbgha w sebghin ewro).</u>

KONKLUZJONI
L-esponenti jissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjoni.
Illi fl-opinjoni tieghu il-prezz ta' Lm50,000 (hamsin elf liri Maltin) ikkwotat fil-konvenju datat 15 ta' Novembru 2005 huwa wiehed vantaggjuz ghall-intimat meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni li l-valutazzjoni tal-esponent saret sena w nofs wara li gie ffirmat il-konvenju hawn fuq imsemmi w li f'dak iz-mien il-propjeta apprezzat fil-valur bi tnax fil-mija li jfisser li l-prezz tal-propjeta in kwistjoni kif stmat mill-esponent fis-sena li sar il-konvenju kien ikun ta' Lm50,893(hamsin elf tmien mija w tlieta w disghin liri Maltin)."

Xehed <u>Carmelo Sammut</u>, ***co-owner*** ta' DG Limited, u qal li dwar is-seba' (7) partijiet minn disghin (90) dwar is-sidien incerti qal li ma jafx min huma dawn in-nies.

Rat id-dikjarazzjoni ta' <u>Maria Brincat</u> fejn issemma li hi kkonfermat illi ghal dak li jirrigwardja l-porzjon jikkonsisti parti mis-sehem ta' Paul Attard illi miet ab intestato fis-sena 1976. Il-porzjon tieghu kien jikkonsisti f' 1/10 tas-sehem intier u dan intiret mid-disa' ahwa tieghu. Jigifieri kull wiehed wiret 1/90 tal-porzjon intier. 2/90 u cioe` is-sehem ta' Joseph, il-werrieta ta' Giljan dehru fuq il-kuntratt ta' bejgh ippublikat min-Nutar Pubbliku Dottor Marco Farrugia datat 2 ta' April 2003. Ghalhekk ir-rimanenti 7/90 jew porzjon verjuri huwa '***unknown***' ghaliex hi kkonfermat li ma kenitx taf min huma s-sidien ta' dan il-porzjoni li semmiet.

Rat id-dikjarazzjoni ta' Maria Brincat u Anthony Gatt ai termini ta' l-Artikolu 495A(2) tal-Kodici Civili fejn issemma li huma kkonfermaw illi riedu jbieghu l-fond indikat fil-konvenju ma' certi Kevin Camilleri u Stefania Camilleri datat 29 ta' Settembru 2005, liema konvenju gie imgedded fl-20 ta' April 2006 versu prezz u l-kondizzjonijiet hemmhekk indikati.

Rat il-pubblikazzjoni gil-Gazzetta tal-Gvern a fol 64 u f'gazzetta lokali a fol 66.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Minn ezami tal-artikolu 495A tal-Kap 16 jirrizulta li meta xi haga tkun inzammet in komun ghal izjed minn ghaxar snin u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti ghandha, jekk tkun sodisfatta li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgh skond ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur ta' l-ishma li kull komproprjetarju jkollu.

Ir-rikors ghandu jkollu mieghu dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgh kif ukoll prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur ta' l-ishma li kull wiehed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li tahthom ikun ser isir il-bejgh. Fir-rikors ghandha tigi indikata wkoll id-data meta l-hwejjeg ikunu gew in komun u c-cirkostanzi relattivi. Kuraturi ghandhom jigu mahtura mill-qorti biex jirrapprezentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista' jinstab, u ghandu jkun hemm l-pubblizzjoni tar-rikors fil-Gazzetta u f'gurnal wiehed ta' kuljum. Irid ikun hemm konferma bil-gurament minn wiehed mir-rikorrenti li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista' jinstab.

Meta tigi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi pregudizzju serju ghal xi wiehed mill-komproprjetarji, il-qorti ghandha tqis kull fattur rilevanti inkluz il-valur tal-proprjetà u l-prezz

tal-bejgh, u tista' ghal dak il-ghan tordna li ssir stima tal-proprjetà skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 306 tal-Kap 16.

Jekk il-qorti tiddecidi li ghandu jsir il-bejgh, din ghandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv iehor ghal dak il-bejgh u ghandha iktar minn hekk -
(*a*) tistabbilixxi l-hin, il-jum u l-post, meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment;
(*b*) meta l-bejgh ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, tahtar nutar biex jippubblika l-att;
(c) tahtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrapprezenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew istrument iehor ta' trasferiment.

E. KONKLUZJONIJIET:
Irrizulta li dawn l-elementi mitluba mil-ligi gew sodisfatti.

Ghaldaqstant dina l-Qorti joghgobha tawtorizza l-bejgh hekk kif ipprospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju.

Spejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------