MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 781/2006

D.G. Limited u Carmelo u Pauline konjugi Sammut
vs
Dr. Beppe Fenech Adami u l-P.L. Victor Bugeja li b'digriet tal-15 ta' Jannar 2007 gew nominati kuraturi deputati halli jirrapresentaw is-sidien mhux 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 m'hux 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 dwar 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-disgha 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 Borg u Shirley Aquilina datat 15 ta' Novembru 2005 [ippubblikat min-Nutar Pubbliku Dr Hugh Grima] [Ara konvenju anness mar-rikors u mmarkat bhala Dok 'DG2'].

Illi r-rikorrenti m'humiex f'posizzjoni li jbieghu l-intier stante li hemm il-porzjoni indiviz hawn fuq imsemmi ghand is-sidien mhux maghrufa u ghalhekk qed jipprevalixxu ruhhom mill-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta halli jigi approvat l-isemmi 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 'DG3'], in konnessjoni ma' appartament li jinsab mibni fuq l-istess proprjeta` u jifforma parti mill-istess korp t'appartamenti li nbena fuq l-art li kien jokkupa precedentement il-fond bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Birkirkara, San Gwann hawn fuq indikat.

Illi kontestwalment mal-presenti rikors ir-rikorrenti ressqu d-dikjarazzjoni taghhom skond il-ligi li huma jaqblu mal-bejgh ai termini tal-imsemmi konvenju, kif ukoll hawn anness dikjarazzjoni ai termini ta' l-Artikolu 495A (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 id-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tal-intimati kuraturi Dr. Beppe Fenech Adami u l-P.L. Victor Bugeja li biha esponew:

Illi huma ma kienux edotti mill-fatti li taw il-lok ghal dan ir-rikors u jirrizervaw illi jipprezentaw nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri kemm il-darba jkunu edotti mill-fatti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-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 permezz tieghu gie nominat il-Perit Godwin P. Abela bhala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku l-AIC Godwin P. Abela fejn issemma li :

"DESKRIZZJONI W VALUTAZZJONI

L-esponent, wara li ghamel access fuq il-post u ha in konsiderazzjoni dawk l-fatturi kollha li jkollhom effett fuq il-valur tal-propjeta in kwistjoni nkluz il-lokazzjoni, kundizzjoni, pizijiet ecc, jaghmel is-segwenti valutazzjoni.

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

Il-propjeta tikkonsisti f'maisonette fl-ewwel sular accessibbli mit-triq u sottoposta ghall-izvilupp ta' zewg appartamenti. Il-proprjeta tinsab fuq triq principlai f'zona ***'mixed use'*** u cioe kummercjali w residenzjali.

Il-fond jikkonsisti f'entrata, salott/kamra tal-ikel u kcina, tlett kmamar tas-sodda, zewg btiehi interni, zewg kmamar tal-banju, w bitha fuq wara.

Il-fond ghadu kemm inbena w jinsab fi stat ***shell*** minghajr ***finishes***, aperturi interni w esterni u minghajr installazzjoni ta' 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.

Il-fond hu suggett ghall-cens annwu w perpetwu ta' Lm25.

Valutazzjoni Kurrenti – Lm55,000 (hamsa w hamsin elf liri Maltin) € 128,115 (mija w tmienja w ghoxrin elf mija w hmistax ewro).

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-zmien 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' Lm48,500(tmienja w erbghin elf w hames mija liri Maltin)."

Xehed Carmelo Sammut, ***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' Maria Brincat 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 is-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 Borg u Shirley Aquilina datat 15 ta' Novembru 2005, versu prezz u l-kundizzjonijiet hemmhekk indikati.

Rat il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern a fol 55 u f'gazzetta lokali a fol 60.

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---------------------------------