MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-12 ta' Mejju, 2009

Citazzjoni Numru. 26/2009

Francis Tabone u martu Roseanne Tabone

Vs

Dominic Formosa u martu Josephine Formosa

Il-Qorti;

Permezz ta’ din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-fond numru 16, Triq San Guzepp, Victoria, Ghawdex m’huwiex kommodament divizibbli.
2. Tordna l-bejgh b’licitazzjoni bl-intervent ta’ oblaturi barranin prevja n-nomina ta’ perit tekniku sabiex jaghmel stima tal-fond.
3. Tiffissa jum, hin u lok meta u fejn ghandu jsir il-bejgh b’licitazzjoni.

Permezz ta’ risposta guramentata prezentata fl-24 ta’ April 2009 (fol. 21) il-konvenuti eccepew li:

1. Ghandu jigi kjarifikat li l-fond in kwistjoni m’huwiex sempliciment tlett ikmamar imma fond kummercjali li qed jopera bhala going concern u allura ghandu jigi dikjarat fhix tikkonsisti n-natura tal-fond.
2. Hemm qbil li ssir il-qasma pero jikkontestaw li l-atturi kienu nterpellaw lill-konvenuti biex jersqu ghall-qasma u li baqghu inadempjenti. Kienet saret laqgha bejn il-partijiet u b’rizultat taghha l-konvenuti kienu ghamlu offerta sabiex jixtru l-fond u offrew ammont ragonevoli, gust u reali u kien jeccedi sew il-valur li attribwew l-atturi. Ghalkemm saret din l-offerta, kienu l-atturi li ma tawx risposta.
3. Il-konvenuti qeghdin jopponu ghal kull talba ta’ hlas ta’ spejjez fir-rigward ta’ din il-kawza u l-ispejjez ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom l-atturi.

Ikkunsidrat:-

1. Il-kawza tittratta dwar il-fond 16, Triq San Guzepp, Victoria. Fond li nxtara fis-6 ta’ Frar 1988 permezz ta’ kuntratt li gie ppubblikat min-nutar Dr Paul George Pisani. L-akkwirenti originali kienu l-ahwa Tabone (sitta b’kollox). Sussegwentement l-atturi akkwistaw is-sehem ta’ erbgha (4) komproprjetarji (Michelina, Giovanna, Maria Spiteri u Filomena Attard).

Bejn il-kontendenti hemm qbil li:-

a) Il-fond hu komuni bejn il-kontendenti, u l-atturi ghandhom hames partijiet minn sitta (5/6) u l-konvenuti parti minn sitta (1/6).

b) Il-fond m’huwiex kommodament divizibbli.

c) Gialadarba l-partijiet ma waslux fi ftehim, il-fond irid jinbiegh b’licitazzjoni.

d) Il-bejgh m'ghandux ikun miftuh ghall-barranin. Minkejja t-tieni talba, l-attur xehed li jrid li l-barranin ikunu eskluzi milli jaghmlu offerti[1].

2. Mill-atti hu evidenti li l-partijiet ma ftehemux ghaliex kull parti trid il-fond. Jidher ukoll li kull parti qeghda taghti valur differenti ta' kemm jiswa dan il-fond. Il-konvenut spjega li skond parir li nghataw mill-perit Emanuel Vella il-fond ghandu valur ta' bejn Lm80,000 u Lm100,000. Min-naha tal-atturi ddikjaraw li ghas-sehem tal-konvenuti disposti li jhallsu s-somma ta' €35,000, offerta li ma gietx accettata mill-konvenuti.

Normalment f'kazijiet simili jitqabbad perit sabiex jaghmel stima tal-fond, u l-offerti jsiru fuq il-bazi tal-valur moghti mill-perit. Billi l-partijiet qeghdin jaqblu li l-bejgh ma jkunx miftuh ghall-barranin, hu evidenti li l-ezercizzju li ser isir ser ikun "kompetizzjoni" bejn tnejn. Bla dubju min jaghmel l-ghola offerta ser jiehu l-fond. Ovvjament ser tkun fl-ghazla libera tal-partijiet li waqt il-bejgh jibqghu jaghmlu offerti kemm iridu fit-tentattiv taghhom biex jakkwistaw il-fond. Fic-cirkostanzi u wara li l-qorti kellha l-opportunita' li tisma' lill-attur u l-konvenut, tqies li m'hemmx utilita' li jigi mahtur perit tekniku sabiex jaghmel stima tal-fond. Min-naha tal-konvenuti qeghdin isostnu li l-fond jiswa bejn €186,349.87 u €232,937.34 filwaqt li l-offerta li ghamlu l-atturi hi bazata fuq valur ta' €209,643.61, ghalkemm l-atturi jsostnu li l-valur tal-fond hu inqas. L-iskop li ghalih qieghed jintuza l-fond m'huwiex rilevanti ghall-ezercizzju li ser issir ghal finijet ta' qasma. Fic-cirkostanzi attwali l-qorti tqies li jekk kellha tinnomina perit ser isiru hafna spejjez bla bzonn. Ghalhekk ser tordna li l-offerti ghandhom jibdew mill-valur ta' **mitejn u disat elef sitt mija u tlieta u erbghin ewro u wiehed u sittin centezmu (€209,643.61) ekwivalenti ghal Lm90,000**.

3. Ghal dawk li huma spejjez, il-qorti ser tordna li ghandhom jinqasmu bejn il-partijiet skond is-sehem li kull parti ghandha. Il-konvenuti jsostnu li m'ghandhomx jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez. Irrizulta kif it-tentattiv li sar

---

[1] Seduta tat-8 ta' Mejju 2009.

ma tax rizultat pozittiv. Il-konvenuti jsostnu li ghamlu offerta sabiex jakkwistaw is-sehem tal-atturi u ma rcevewx twegiba. Pero' min-naha taghhom l-atturi ma jridux li jcedu sehemhom lill-konvenuti. Ghalhekk l-uniku rimedju hu li l-fond jinbiegh b'licitazzjoni.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tiddikjara li l-fond 16, Triq San Guzepp, Victoria, Ghawdex m'huwiex kommodament divizibbli.

2. Tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fond 16, Triq San Guzepp, Victoria, Ghawdex. Il-bejgh ghandu jibda mill-prezz ta' mitejn u disat elef sitt mija u tlieta u erbghin ewro u wiehed u sittin centezmu (€209,643.61) ekwivalenti ghal Lm90,000.

3. Tordna li l-bejgh b'licitazzjoni ma jkunx miftuh ghall-barranin.

4. Tordna li l-bejgh isir nhar il-Gimgha 17 ta' Lulju 2009 fid-9.00 a.m. fil-bini tal-qorti.

Spejjez (inkluzi dritt tar-registru) u spejjez relatati mal-bejgh b'licitazzjoni, ghandhom jinqasmu bejn il-partijiet skond is-sehem li kull parti ghandha fil-fond in kwistjoni.

< Sentenza Finali >

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