MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 1282/2008

Alicia Calleja [240381M], Heathcliff Calleja [489976M] u Giovanna maghrufa ahjar bhala Joan Calleja [768753M]

vs

Dr. Patrick Valentino LL.D. u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer li b'digriet tat-2 ta' Frar 2009 gew nominati bhala kuraturi deputati halli jirrappresentaw is-sidien mhux maghrufa ta' sehem wiehed minn sebgha [1/7] mill-intier tal-fond bin-numru mija u wiehed u sittim [161] gia' tlieta u tmenin [83] fi Triq il-Kbira, Birkirkara

Il-Qorti :

Rat ir-rikors skond l-Art.495A tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta presentat fid-29 ta' Dicembru 2008 fejn ir-rikorrenti jghidu testwalment hekk –

" Illi Alicia Calleja u Heathcliff Calleja huma ko-propjetarji tal-fond bin-numru 161 gia 83, Triq il-Kbira, B'Kara u dana fi kwoti ugwali bejniethom ;

Illi Giovanna maghrufa ahjar bhala Joan Calleja hija biss l-uzufruttwarja ta' l-imsemmi fond ;

Illi mir-ricerki kondotti irrizulta illi l-ko-propjetarji hawn fuq indikati m'humiex is-sidien ta' l-intier tal-propjeta' in kwistjoni u hemm sehem wiehed minn sebgha [1/7] li huwa nieqes liema sehem ir-rikorrenti ma jafux min hu s-sid tieghu llum il-gurnata u dana *nonostante* li gew kondotti ricerki f'dan ir-rigward ;

Illi s-sidien m'hux maghrufa ilhom fi stat ta' ko-proprjeta' mal-predecessuri fit-titolu tar-rikorrenti ghall-perijodu li jzboq l-ghaxar snin. Ghalhekk gie soddisfatt ir-rekwizit li l-imsemmija propjeta' tkun inzammet in komun ghal aktar minn ghaxar snin skond dak indikat fl-Artikolu 495A(1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. *Inoltre*, l-istess rikorrenti jikkonfermaw illi m'hemm l-ebda kawza dwar il-qsim ta' l-istess propjeta' quddiem xi tribunal jew qorti kompetenti tal-pajjiz ;

Illi sussegwentement ir-rikorrenti dahlu f'konvenju ma' certu Michael Anthony Zammit [410086M] datat 28 ta' Novembru 2008 [ara konvenju hawn anness u mmarkat bhala DOK AC1] liema konvenju gie soggett, *inter alia*, ghall-kondizzjoni li r-rikorrenti jottjenu l-awtorizzazzjoni mehtiega skond il-ligi halli huma jkunu jisghu jittrasferixxu l-intier ta' l-imsemmi fond ;

Illi r-rikorrenti m'humiex f'posizzjoni li jbieghu l-intier *stante* illi hemm il-porzjoni indiviz hawn fuq imsemmi ghand is-sidien m'hux maghrufa u ghalhekk qed jipprevalixxu ruhhom mill-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta halli jigi approvat l-imsemmi bejgh minn din il-Qorti ;

Illi kontestwalment mal-presenti rikors ir-rikorrenti qed iressqu d-dikjarazzjoni taghhom skond il-ligi illi huma

jaqblu mal-bejgh a tenur ta' l-imsemmi konvenju, kif ukoll hawn annessa dikjarazzjoni a tenur ta' l-Artikolu 495A(4) tal-Kodici Civili [ara DOK AC2 u AC3 rispettivament] ;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu li, ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati, dina l-Onorabbli Qorti joghgobha -

1. tawtorizza l-bejgh hekk kif ipprospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju ;

2. tiffissa data, hin u lok fejn ghandu jsir l-imsemmi kuntratt ta' bejgh ;

3. tahtar lin-Nutar Pubbliku Dr. Eric Wadge halli jippubblika l-att pubbliku relattiv ;

4. tikkonferma liz-zewg kuraturi deputati mahtura f'dawn il-proceduri halli jidhru fuq l-att pubbliku relattiv halli jirrappresentaw l-interessi tas-sidien m'hux maghrufa ;

5. taghti direzzjoni u tordna lin-Nutar Pubbliku Dr. Eric Wadge halli jiddeposita s-sehem spettanti lis-sidien [ko-propjetarji] m'hux maghrufa mir-rikavat ta' l-imsemmi bejgh taht l-awtorita' tal-Qorti.

Salv kull provvediment iehor li joghgobha taghti din il-Qorti. "

Rat id-dokumenti li kienu esebiti mir-rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-intimati kuraturi presentata fl-<u>24 ta' April 2009</u> fejn qalu li ma kienux edotti mill-fatti tal-kawza pero' rriservaw li jippresentaw risposta guramentata ulterjuri u aktar xhieda meta u jekk jirnexxielhom jottjenu aktar informazzjoni dwar il-kaz odjern.

Rat li r-rikors promotur kien debitament pubblikat fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tas-16 ta' Ottubru 2009 (fol 28) u fil-harga tal-gurnal *L-Orizzont* tat-3 ta' Novembru 2009 skond l-<u>Art.495(3) tal-Kap.16</u>.

Rat id-digriet taghha tas-27 ta’ April 2009 (fol 6) fejn hatret lill-Perit Paul Micallef bhala espert taghha sabiex jistma l-valur tal-fond 161 gia’ 83, Triq il-Kbira, Birkirkara.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku (fol 10 et seq) presentata fit-22 ta’ Mejju 2009 u mahlufa fis-6 ta’ Lulju 2009.

Semghet lir-rikorrent Heathcliff Calleja bil-gurament.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-5 ta’ Novembru 2009 fejn din il-Qorti halliet ir-rikors ghal-lum sabiex jinghata provvediment.

Ikkunsidrat -

Skond Art.495A tal-Kap.16, meta propjeta’ tkun inzammet in komun ghal izjed minn ghaxar snin, u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem qorti jew tribunal iehor ghall-qsim taghha, u l-kompropjetarji jonqsu milli jiftehmu dwar il-bejgh taghha, il-Qorti ghandha, jekk tkun sodisfatta li hadd mill-kompropjetarji dissidenti ma jkun gravement pregudikat b’dak li tordna, tawtorizza l-bejgh skond ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta’ kompropjetarji fil-qies tal-valur ta’ l-ishma li kull kompropjetarju 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 tkun indikata wkoll id-data meta l-propjeta’ tkun saret in komun u c-cirkostanzi relattivi. Kuraturi ghandhom jigu mahtura mill-Qorti biex jirrapprezentaw lil min mill-kompropjetarji ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista’ jinstab, u ghandu jkun hemm il-pubblikazzjoni tar-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f’gurnal wiehed ta’ kuljum. Irid ikun hemm konferma bil-gurament minn wiehed mir-rikorrenti li xi kompropjetarju minnhom ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista’ jinstab.

Meta tigi biex tqis jekk hemmx xi pregudizzju serju ghal xi wiehed mill-kompropjetarji, il-Qorti ghandha tqis kull fattur

rilevanti nkluz il-valur tal-propjeta’ u l-prezz tal-bejgh, u tista’ ghal dan il-ghan tordna li ssir stima tal-propjeta’ skond ma jghid l-Art.306 tal-Kap.16.

Jekk il-Qorti tiddeciedi li ghandu jsir il-bejgh, din ghandha tistabilixxi x’ikun il-prezz jew korrispettiv iehor ghal dak il-bejgh u ghandha aktar minn hekk –

(a) tistabilixxi 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-kompropjetarji nfushom sabiex jirrapprezenta lil min mill-kompropjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew strument iehor ta’ trasferiment.

Ikkunsidrat –

<u>Fl-isfond tal-premess, din il-Qorti tghid li mill-atti u mill-provi l-ohra akkwisiti jirrizulta hekk</u> –

1) Ir-rikorrenti Alicia u Heathcliff ahwa Calleja huma l-kompropjetarji tad-dar bin-numru 161 gia’ 83, Main Street, Birkirkara, filwaqt li r-rikorrenti l-ohra Giovanna sive’ Joan Calleja li tigi omm iz-zewg rikorrenti l-ohra hija l-uzufruttwarja tal-istess fond.

2) Ir-rikorrenti bejniethom qablu li jbieghu lil terzi il-fond in kwistjoni bil-prezz ghall-intier ta’ wiehed u erbghin elf disa’ mija tmienja u ghoxrin Ewro (€41,928) (DOK.AC1 – fol 4 et seq).

3) Ir-rikorrenti jippossjedu sebgha minn tmienja (7/8) indiviz tal-fond *de quo*.

4) Is-sehem indiviz tar-rimanenti wiehed minn sebgha (1/7) jappartjeni lill-sid jew sidien mhux maghrufa.

5) Il-prezz tal-intier tal-fond *de quo* (€41,928) huwa gust anke tenut kont tar-relazzjoni tal-Perit Paul Micallef fejn jinghad li l-prezz ghandu jkun ta' €42,000.

6) Mill-konvenju tal-bejgh tal-propjeta' in kwistjoni favur terzi, jirrizulta li dan ghadu fis-sehh.

Din il-Qorti tghid li r-rikorrenti ottemperaw ruhhom bis-shih ma' dak li tirrikjedi l-ligi.

<u>Ghaldaqstant din il-Qorti tiddeciedi kif gej</u> –

1) <u>Tawtorizza</u> l-bejgh tal-intier tal-fond 161 gia' 83, Main Street, Birkirkara, ghall-prezz ta' wiehed u erbghin elf disa' mija tmienja u ghoxrin Ewro (€41,928).

2) <u>Tiddikjara</u> li hemm ragunijiet bizzejjed sabiex tinhareg ordni ghall-bejgh tal-fond 161 gia' 83, Main Street, Birkirkara, skond il-ligi.

3) <u>Tordna</u> li jsir il-bejgh tal-fond 161 gia' 83, Main Street, Birkirkara, skond il-kondizzjonijiet kollha ndikati fil-konvenju tat-28 ta' Novembru 2008 inserit bhala DOK. AC1 a fol 4 u fol 5 tal-process.

4) <u>Tappunta</u> nhar it-Tnejn 14 ta' Dicembru 2009 f'nofsinhar fil-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta, bhala d-data, il-hin u l-post tal-pubblikazzjoni ta' l-att finali.

5) <u>Tahtar</u> lin-Nutar Dottor Eric Wadge sabiex jippubblika l-att finali tal-bejgh tal-propjeta' *de qua* kif fuq premess.

6) <u>Tahtar</u> lill-Avukat Dottor Francesco Depasquale sabiex jidher fuq l-att finali tal-bejgh fuq riferit, f'isem u ghan-nom ta' kull kompropjetarju, jew kull parti ohra li jkollha interess, li jonqos milli jidher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

7) <u>Tordna</u> li mill-prezz tal-bejgh tigi prelevata s-somma ta' hamest elef disa' mija disgha u tmenin Ewro wiehed u sebghin centezmu (€5989.71) sabiex tigi depositata taht l-awtorita' tal-Qorti min-Nutar Dottor Eric Wadge, fi zmien hmistax-il jum mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt, bhala sehem tas-sidien mhux maghrufa fuq riferiti rappresentati mill-kuraturi Avukat Dottor Patrick Valentino u P.L. Hilda Ellul Mercer f'dawn il-proceduri.

8) <u>Tordna</u> li l-ispejjes kollha jkunu a kariku tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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