MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2010

Citazzjoni Numru. 63/2009

Yvonne armla minn Francis Schembri Adami (ID 199433M); Graziella Schembri Adami (ID 43665M); Marie Louise Schembri Adami mart Marco Astrologo, Aldo Schembri Adami (ID 340067M) u Duttur tal-Ligi Sandro Schembri Adami (ID 488863M); u b'digriet ta' din il-Qorti tad-9 ta' Gunju 2010, wara l-mewt ta' Yvonne Schembri Adami fil-mori tal-kawza, l-atti tal-kawza kienu trasfuzi f`isem l-istess Graziella Schembri Adami, Marie Louise Schembri Adami, Aldo Schembri Adami u Duttur tal-Ligi Sandro Schembri Adami

kontra

Edward Depasquale, Miriam Casha, Evelyn Arnett, Josephine Mirabelli, Antoinette Price u Laura Depasquale

Il-Qorti -

Rat ir-rikors prezentat fit-22 ta’ Jannar 2009 fejn ir-rikorrenti bil-gurament taghhom ighidu hekk –

1. Illi l-kontendenti huma lkoll ko-propjetarji tal-fond bl-arja tieghu u bil-kantina sottoposta ghalih bin-numru tmintax (18) gewwa Triq Nelson, Cospicua, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu ;

2. Illi filwaqt li l-atturi ghandhom sehem ta’ tlieta minn erba’ partijiet, il-konvenuti flimkien u solidament bejniethom ghandhom sehem ta’ wiehed minn erbgha fuq dan l-istess fond ;

3. Illi l-kontendenti ilhom fi stat ta’ komunjoni tal-fond in kwistjoni ghal ferm aktar minn ghaxar snin peress illi sehem l-atturi ippervjena mill-wirt ta’ Lorenza Brincat, John Depasquale u Vincenza Sultana li mietu rispettivament fis-sena 1997, 1980 u 1971 rispettivament filwaqt li sehem il-konvenuti gej mill-wirt ta’ Joseph Depasquale li miet fis-sena 1960 ;

4. Illi ghalhekk gie sodisfatt 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 ;

5. Illi inoltre qed jigi kkonfermat ukoll li ma hemm l-ebda kawza dwar il-qsim ta’ l-istess propjeta’ mquddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti tal-pajjiz ;

6. Illi l-atturi dahlu f’konvenju man-Nutar Dottor Rosella Sciberras datat 12 ta’ Novembru 2008 sabiex jinbiegh dan il-fond lil terzi kopja ta’ liema qed jigi hawn anness u markat DOK A ;

7. Illi l-atturi ma jistghux ibieghu l-intier tal-fond in kwistjoni in vista tal-fatt li l-konvenuti qed jirrifjutaw minghajr ebda raguni li jbieghu s-sehem taghhom ta’ wiehed minn erbgha ;

8. Illi ghalhekk l-istess atturi qeghdin, tramite l-odjerna procedura, jipprevalixxu ruhhom mill-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta halli jigi awtorizzat il-bejgh in kwistjoni minn dina l-Onorabbli Qorti ;

9. Illi kontestwalment mal-prezenti rikors guramentat, l-esponenti atturi qed iressqu d-dikjarazzjoni taghhom skond il-ligi fis-sens li huma jaqblu mal-istess bejgh ai termini tal-precitat konvenju u kif ukoll hawn annessa dikjarazzjoni ai termini tal-Artikolu 495A(2) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant l-esponenti atturi jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi –

1. Tiffissa d-data, hin u lok fejn ghandu jsir il-kuntratt ta' bejgh ;

2. Tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Rosella Sciberras halli tippubblika l-att pubbliku relattiv ;

3. Tahtar kuraturi deputati halli jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-att relattiv tal-bejgh ;

4. Occorrendo taghti direzzjoni u tordna lin-Nutar Pubbliku in kwistjoni halli tiddeposita s-sehem spettanti lill-konvenuti mir-rikavat ta' l-imsemmi bejgh taht l-Awtorita' tal-Qorti f'kaz li huma jonqsu li jidhru jew li jaccettaw l-istess rikavat

5. Taghti kull provvedimenti ohra li jkun jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez konta l-konvenuti minn issa ngunti biex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti li kienu esebiti mir-rikorrenti, flimkien mal-lista tax-xhieda taghhom.

Rat ir-risposta tal-intimati prezentata fil-<u>15 ta' Mejju 2009</u> fejn bil-gurament taghhom ighidu hekk –

1. Illi preliminarjament l-atturi Graziella Schembri Adami, Marie Louise Schembri Adami, Aldo Schembri Adami u Sandro Schembri Adami ghandhom jindikaw x'interess guridiku ghandhom, u dan stante li sa fejn jafu l-esponenti, hija l-attrici Yvonne Schembri Adami biss li wirtet u mhux zewgha wkoll ;

2. Illi l-atturi ghandhom kull dritt li jbieghu sehemhom mill-fond de quo, kif fil-fatt jidher li qieghed jaghmlu fil-konvenju mehmuz mar-rikors guramentat odjern, izda galadarba l-istess konvenju jikkositwixxi res inter alios acta ma jistghux jobbligaw lill-esponenti sabiex ibieghu sehemhom ukoll, iktar u iktar meta dan sar ad insaputa ta' l-esponenti ;

3. Illi Jurgen Cilia Borg qatt ma avvicina lill-esponenti sabiex jixtri sehemhom, jew ghamillhom offerta formali ghal wiehed minn erbgha sehemhom ;

4. Illi effettivament, b'analizi bir-reqqa tal-konvenju, ma jidhirx li jezistu l-premessi ghal azzjoni taht l-artikolu 495A tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta : fl-ewwel lok il-konvenju jittratta l-bejgh ta' tliet minn erbgha propjeta' tal-atturi u mhux il-propjeta' shiha, u mhux il-propjeta' kollha, u ghalhekk tezisiti l-impossibilita' li l-esponenti jzommu l-bejgh ta' din il-porzjon ghax m'ghandhomx drittijiet fuqha ; fit-tieni lok, il-fatt li tezisti kondizzjoni fil-konvenju rigwardanti l-bejgh tal-kwota appartenenti lill-esponenti hija problema tal-atturi, in kwantu li huma m'ghandhomx dritt jittrattaw u jinnegozjaw fuq dak li ma jiffurmax parti mill-patrimonju taghhom, u ghaldaqstant l-obbligu naxxenti minn Att maghmul mill-atturi ma jistax ikollu implikazzjonijiet legali fuq l-esponenti, ghaliex il-konvenju, jerga jinghad, jikkostitwixxi res inter alios acta ;

Rat li r-rikors promotur kien debitament pubblikat fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Gunju 2009 (fol 19), fil-harga tal-gurnal *L-Orizzont* tat-23 ta' Ottubru 2009 (fol 40) u fil-harga tal-gurnal *The Malta Independent* tal-21 ta' Ottubru 2009 skond l-Art.495(3) tal-Kap.16.

Rat id-digriet taghha tat-8 ta’ Ottubru 2009 (fol 24) fejn hatret lill-Perit Mario Cassar bhala espert tekniku sabiex jaccedi fil-fond 18, Triq Nelson, Bormla, u jistma l-valur fis-suq ta’ dan il-fond.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku (fol 52 et seq) presentata fis-7 ta’ Dicembru 2009 u mahlufa fil-21 ta’ Jannar 2010.

Qieset bir-reqqa l-provi tal-partijiet inkluz id-dokumenti.

Rat l-atti tal-kawza.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-23 ta’ Marzu 2010 fejn din il-Qorti halliet ir-rikors 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) Ghalkemm ir-rikorrenti, meta pprezentaw ir-rikors taghhom bil-premessi originali tieghu, qalu li kienu flimkien is-sidien ta' hamsa minn tmienja indiviz tal-fond in kwistjoni, irrizulta fuq l-iskorta tal-provi li tressqu li fil-fatt huma kellhom tlieta minn erba' partijiet indivizi tal-fond bl-intimati jippossjedu r-rimanti wiehed minn erba' ndiviz. Hekk kien riskontrat ukoll minn din il-Qorti mill-analizi tad-dokumenti li ressqu r-rikorrenti. Kien ghalhekk li saret talba mir-rikorrenti ghall-korrezzjoni tal-kwoti kif jirrizultaw mill-atti sabiex dawn jirriflettu dak li attwalment jippossjedu l-partijiet. Din il-Qorti laqghet it-talba ghall-korrezzjoni mhux biss ghaliex il-kwoti korretti ma kienux dawk

originarjament indikati izda ukoll ghaliex l-intimati rrimettew ruhhom ghall-bdil rikjest.

2) Ir-rikorrenti wahedhom ghamlu konvenju ma` terzi fejn accettaw li jbieghu s-sehem taghhom taghhom mill-fond de quo b'dan illi l-prezz tal-intier kellu jhun ta' sittax-il elf tliet mija u hames Ewro (€16,305) (DOK.A – fol 4 u 5). Fil-kuntest tal-Art.495A tal-Kap.16, mhix korretta l-osservazzjoni tal-intimati li ghax ma kienux parti minn dak il-konvenju, mhumiex marbut minn dak miftiehem mir-rikorrenti ghax dak l-att kien *res inter alios acta* fir-rigward taghhom. Bl-Art.495A tal-Kap.16, il-legislatur ried *ope legis* johloq eccezzjoni ghal dak il-principji dment li jkunu sodisfatti l-kondizzjonijiet l-ohra specifikati mil-ligi u fuq riferiti.

3) Skond il-konvenju, il-prezz tal-intier tal-fond de quo huwa €16,305. Skond il-Perit Mario Cassar (ara r-relazzjoni tieghu a fol 52 et seq), il-valur fis-suq tal-fond jammonta ghal €14,000. Li allura jfisser li l-prezz konkordat mir-rikorrenti mal-akkwirenti prospettiv huwa gust.

4) Mhux kontestat li l-konvenju ghadu fis-sehh.

Abbazi tar-risultanzi, din il-Qorti tghid li dak previst mill- Art.495A tal-Kap.16 jirrizulta pruvat fil-kaz tal-lum. Ghalkemm l-intimati ma kienux firmatarji tal-konvenju, irrizulta li huma ma kienu qatt disposti jbieghu s-sehem taghhom ghall-prezz li jqarreb dak konkordat mir-rikorrenti mat-terz. Il-pretensjoni taghhom kienet ferm aktar gholja. Cio` nonostante li din il-Qorti hija sodisfatta li bil-bejgh tal-fond de quo ghall-prezz miftiehem fil-konvenju, hadd mill-kompropjetarji dissidenti mhu se jkun pregudikat ghar-ragfunijiet diga` moghtija.

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

1) <u>Tawtorizza</u> l-bejgh tal-intier tal-fond 18, Triq Nelson, Cospicua, ghall-prezz ta' sittax-il elf tliet mija u hames Ewro (€16,305).

2) Tiddikjara li hemm ragunijiet bizzejjed sabiex tinhareg ordni ghall-bejgh tal-fond 18, Triq Nelson, Cospicua skond l-Art.495A tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3) Tordna li jsir il-bejgh tal-fond 18, Triq Nelson, Cospicua, skond il-kondizzjonijiet kollha indikati fil-konvenju tat-12 ta' Novembru 2008 markat DOK A a fol 4 u 5 tal-process.

4) Tappunta d-data ta' nhar il-Gimgha 31 ta' Lulju 2010 fid-9.00 a.m. fil-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta, bhala d-data, il-hin u l-post ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali.

5) Tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Rosella Sciberras LL.D. sabiex tippubblika l-att finali tal-bejgh tal-fond fuq riferit kif fuq premess.

6) Tahtar lill-Avukat Dottor Benjamin Valenzia 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) Tordna lin-Nutar Pubbliku Dottor Rosella Sciberras LL.D. sabiex, fil-kaz li l-intimati, jew min minnhom, ma jidhrux ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh tal-fond fuq riferit kif fuq inghad, u allura jkollu jidher l-kuratur Avukat Dottor Benjamin Valenzia, hija ghandha tiddeposita, fi zmien sebat ijiem mid-data tal-pubblikazzjoni tal-att, is-sehem spettanti lill-intimati, jew min minnhom, mir-rikavat ta' l-bejgh taht l-Awtorita' tal-Qorti.

8) Tordna li l-ispejjes ghandhom jithallsu in kwantu ghal nofs mir-rikorrenti u in kwantu ghan-nofs l-iehor mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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