MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 350/2010

Giorgina Micallef (788344M), Miriam Theuma (465152M), Antoine Theuma (346582M), Maria Theuma (394791M), Kirsten Theuma (164479M) u Elaine Theuma (3177475M)

kontra

L-Av. Dr. Mark Busuttil LL.D. u l-Prokuratur Legali Quentin Tanti li b'digriet tas-6 ta' Settembru 2010 gew mahtura Kuraturi Deputati halli jirrapresentaw is-Sidien mhux maghrufa ta' 2/8 mill-intier tal-fond bin-Numru mija u disgha u hamsin (159) fi Triq il-Marsa, Marsa

Il-Qorti :

Rat ir-rikors prezentat fid-9 ta' April 2010 li jaqra hekk –

Illi r-rikorrenti hawn fuq indikati huma lkoll l-eredi tal-mejjet Anthony Theuma, u per via di successione mill-eredita' tal-istess Anthony Theuma, huma lkoll saru ko-proprjetarji tal-fond bin-numru mija u disgha u hamsin (159) fi Triq il-Marsa, Marsa fl-ishma hekk kif gej;

Illi Giuseppe Theuma, u cioe' missier Anthony Theuma, permezz ta' kuntratt datat hamsa (5) ta' Gunju 1929 fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia xtara, fost affarijiet ohra, tlett kwarti (¾) indivizi tal-fond 159 Marsa Road, Marsa soggetta ghal cens annwu u perpetwu fuq l-intier ta' xellin, sbatax (17)-il centezmu u hdax (11)-il pence liema proprjeta' huwa akkwista fiz-zwieg ma' martu Giorgia nee' Portelli li min-naha taghha kellha kwart (¼) indiviz ta' l-istess fond u b'hekk huma flimkien kellhom l-intier;

Illi Giorgia nee' Portelli, u cioe' il-mara ta' Giuseppe Theuma, mietet fis-sbatax (17) ta' Frar 1940 u halliet bhala eredi t-tmint itfal taghha u cioe' Francesco Theuma, Giorgio Theuma, Antonio Theuma, Giuseppa Theuma (xebba), Carmela mart Emanuele Falzon, Gaetana mart Alfred Bugeja, Emanuele Theuma, Carmela mart Carmelo Attard u b'hekk mal-mewt taghha huma wirtu l-kwart indiviz taghha tal-fond 159, Marsa Road, Marsa u nofs it-tliet kwarti (¾) indivizi tal-istess fond;

Illi Giuseppe Theuma miet fit-tmienja (8) ta' Jannar 1960 u halla zewg testmenti senjatament fl-erbgha (4) ta' Settembru 1957 u erbgha (4) ta' Jannar 1960 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia;

Illi jidher illi kien hemm xi dizgwid bejn l-ahwa fuq kif ghandhom jiddevolvu l-propjetajiet tal-genituri taghhom u fl-ahhar permezz ta' kuntratt datat tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju 1960 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin gie

maqbul bejn l-ahwa (tmint itfal ta' Giuseppe Theuma u martu Giorgia nee' Portelli) illi l-intier tal-proprjeta' 159, Marsa Road, Marsa ghandha tibqa' proprjeta' komuni tat-tmint itfal ta' Giuseppe Theuma u Giorgia nee Portelli u cioe' Francesco Theuma, Giorgio Theuma, Antonio Theuma, Giuseppa Theuma (xebba), Carmela mart Emanuele Falzon, Gaetana mart Alfred Bugeja, Emanuele Theuma, Carmela mart Carmelo Attard;

Illi fil-fatt fl-istess kuntratt f'klawsola numru hamsa (5) jidher bic-car illi Giorgia Portelli kienet tipposjedi kwart (¼) taghha proprjo u nofs tliet kwarti (¾) indivizi tal-proprjeta' 159, Marsa Road, Marsa u fi klawsola numru sitta (6) jirrizulta illi Giuseppe Theuma kien jipposjedi nofs ¾ indivizi tal-propjeta' 159, Marsa Road, Marsa u b'hekk jirrizulta illi l-proprjeta' intiera hija komuni bejn it-tmint itfal;

Illi sussegwentement permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat tlieta (3) ta' Mejju tas-sena 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, Francis (Francesco Theuma), Josephine (Giuseppa) xebba, Gaetana mart Alfred Bugeja, Emanuele Theuma, Carmela mart Carmelo Attard bieghu sehemhom li komplessivament jammonta ghal 5/8 tal-intier ta' 159, Triq Marsa, Marsa lil Antonio u b'hekk Antonio Theuma kellu 6/8 ta' tal-intier tal-istess proprjeta';

Illi ghalhekk jirrizulta jidher illi 2/8 tal-intier ghadhom jappartenu lil Giorgio Theuma u Carmela mart Emanuele Falzon (ulied Giuseppe Theuma u Giorgia nee' Portelli) liema eredi m'humiex maghrufa;

Illi llum tali 6/8 tal-proprjeta' in kwistjoni ddevolvew fuq ir-rikorrenti eredi ta' Anthony Theuma;

Illi sussegwentement ir-rikorrenti dahlu f'konvenju man-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef (Ara konvenju hawn anness u mmarkat bhala Dok. 'GM1');

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 skont il-ligi illi huma jaqblu mal-bejgh ai termini tal-imsemmi konvenju, kif ukoll hawn annessa dikjarazzjoni a tenur tal-Artikolu 495A(4) tal-Kodici Civili.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu, li ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tawtorizza l-bejgh skont il-kondizzjonijiet indikati fil-konvenju hawn fuq indikat ;

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

3. Tahtar lin-Nutar Pubbliku Dr. Bartolomeo Micallef 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 jirrapresentaw l-interessi tas-sidien m'hux maghrufa ;

5. Taghti direzzjoni u tordna lin-Nutar Pubbliku in kwistjoni halli jiddeposita s-sehem spettanti lis-sidien (ko-

proprjetarji) m'hux maghrufa mir-rikavat ta' l-imsemmi bejgh taht l-awtorita' tal-Qorti ;

u dana taht dawk il-provvedimenti li hi jidhrilha xierqa u opportuni.

Rat l-elenku tad-dokumenti esebiti mar-rikors mahluf.

Rat ir-risposta guramentata tal-kuraturi deputati prezentata fit-28 ta' Settembru 2010 li taqra hekk –

Illi l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti u ghalhekk qeghdin jiriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata f'kaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

Salv risposta ulterjuri.

Rat il-lista tal-persuni li kienu ndikati bhala xhieda mill-kuraturi deputati.

Rat in-nota tal-kuratur deputat Av. Mark Busuttil (fol 44) u l-affidavit tal-istess kuratur deputat li kien anness man-nota (fol 45).

Rat id-digriet taghha tal-4 ta` Novembru 2010 (fol 46) fejn hatret lill-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku sabiex jaccedi fil-fond 159, Triq il-Marsa, Marsa, u jistabilixxi jekk il-prezz tal-fond li fl-att tal-konvenju de quo kien indikat ghall-intier tieghu fl-ammont ta` €46,587.46 huwiex prezz gust li jirrifletti l-valur reali tal-propjeta` fis-suq u jekk jidhirlu diversament jindika l-prezz li jidhirlu li huwa gust.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku (fol 50 sa 54) li kienet prezentata u mahlufa fl-udjenza tat-23 ta` Novembru 2010 (fol 49).

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum in difett ta` ostakolu.

Rat l-atti tal-kawza.

Rat li ma rrizulta l-ebda ostakolu sabiex is-sentenza tinghata llum.

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 –

Mill-atti u mill-provi l-ohra akkwiziti, jirrizulta hekk –

1) Ir-rikorrenti Giorgina Micallef hija l-propjetarja ta` tlieta minn tmienja (3/8) indivizi tal-fond 159, Triq il-Marsa, Marsa.

2) Ir-rikorrenti l-ohra u cioe` Miriam Theuma flimkien ma` uliedha Elaine, Kersten, Antoine u Maria ahwa Theuma huma flimkien is-sidien ta` tlieta minn tmienja (3/8) indivizi tal-istess fond.

3) Ir-rimanenti tnejn minn tmienja (2/8) u cioe` kwart (1/4) indivizi tal-istess fond huma propjeta` tal-eredi ta’ Giorgio Theuma u Carmela mart Emanuele Falzon li jigu l-ulied ta` Giuseppe Theuma u Giorgia nee’ Portelli. L-identita` tal-eredi mhix maghrufa.

4) Ir-rikorrenti flimkien u allura sidien indivizi flimkien ta` sitta minn tmienja (6/8) jew tliet kwarti (3/4) indivizi tal-fond de quo ghamlu konvenju ma` terzi sabiex dan jixtri u jakkwista minghandhom l-imsemmija tliet kwarti (3/4) indivizi tal-fond in kwistjoni bil-kundizzjoni li jkun jista` jixtri l-intier tal-propjeta` u mhux sehem indiviz. Il-prezz patwit ghall-intier kien ta` €46,587.46.

5) Fir-relazzjoni tieghu, il-perit tekniku, wara li ta deskrizzjoni tal-fond u wara li qies l-fatturi kollha rilevanti, inkluzi l-lok, id-daqs, it-tip u s-suq tal-propjeta` in generali fil-prezent iddikjara li l-prezz tal-bejgh tal-fond fl-ammont ta` €46,587.46 kien jirrifletti l-valur prezenti tas-suq u kien prezz gust ghall-istess fond.

Abbazi tar-risultanzi, din il-Qorti tghid li dak previst mill- Art.495A tal-Kap.16 jirrizulta pruvat fil-kaz tal-lum. Ghalhekk din il-Qorti hija sodisfatta li bil-bejgh tal-fond de quo fl-intier ghall-prezz ta` €46,587.46 is-sidien mhux maghrufa tal-kwart indiviz tal-istess fond b’ebda mod ma huma se jkunu pregudikati ghaliex dak il-prezz huwa gust u jirrifletti l-valur tal-fond fis-suq.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi hekk –

1) Tiddikjara li hemm ragunijiet bizzejjed sabiex tinhareg ordni ghall-bejgh tal-fond 159, Triq il-

Marsa, Marsa skond l-Art.495A tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2) Tawtorizza l-bejgh tal-intier tal-fond 159, Triq il-Marsa, Marsa, ghall-prezz ta' sitta u erbghin elf hames mija sebgha u tmenin Ewro sitta u erbghin centezmu (€46,587.46) skond il-kondizzjonijiet kollha indikati fil-konvenju markat Dok.GM1 a fol 5 sa 7 tal-process.

3) Tappunta d-data ta' nhar it-Tnejn 10 ta` Jannar 2011 f`nofsinhar fil-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta, bhala d-data, il-hin u l-post ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali tal-bejgh tal-intier tal-fond 159, Triq il-Marsa, Marsa.

5) Tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Bartolomeo Micallef sabiex jippubblika l-att finali tal-bejgh fuq riferit.

6) Tahtar lill-Avukat Dottor Joe Zammit 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, inkluz is-sidien mhux maghrufa, li jonqos milli jidher ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

7) Tordna lin-Nutar Pubbliku Dottor Bartolomeo Micallef sabiex, fi zmien hmistax-il jum mid-data tal-pubblikazzjoni tal-att finali, jiddeposita taht l-Awtorita` tal-Qorti l-ekwivalenti ta` kwart (1/4) mill-prezz tal-bejgh spettanti lis-sidien mhux maghrufa tal-kwart (1/4) indiviz tal-fond 159, Triq il-Marsa, Marsa.

8) Tordna li l-ispejjez ta` din il-kawza, inkluz l-ispejjez tal-kuratur ghall-fini tal-pubblikazzjoni tal-att finali, jithallsu mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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