MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2010

Citazzjoni Numru. 896/2010

Joseph Gafa` (ID 709744M) u martu Mary Gafa` (ID 212046M). John Gafa` (ID 149048M) u martu Mary Gafa` (ID 358452M), Concetta Carmela Gafa` (ID 264454M) mart Alfred Gafa`

kontra

Alfred Gafa` (ID 307552M)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors prezentat fid-9 ta’ Settembru 2010 li jaqra hekk–

Illi din it-talba qed issir ai terminu tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili.

Illi l-partijiet kollha huma ko-propjetarji tal-fond li jinsab numru 121, Triq Patri Guzeppi Calleja, San Pawl il-Bahar, gia` maghjruf bhala Doreen, numru mija u hamsa u sebghin (175) Upper Conversion Street, Bugibba, limiti ta` San Pawl il-Bahar, kif jirrizulta mill-anness kuntratt tal-akkwist tas-7 ta` April 1995 atti Nutar Tonio Spiteri markat Dok A.

Illi tali propjeta` ilha in komun ghal aktar minn ghaxar snin.

Illi l-esponenti jaqblu li jsir il-bejgh tal-fond de quo ghal prezz ta` €76,870 kif jirrizulta mill-anness certifikat mahrug mill-Perit Chris Grech fis-6 ta` Settembru 2010 markat dok B izda l-intimat qed dejjem jitlajja sabiex jaghti risposta ghal tali bejgh.

Illi l-esponenti sabu l-bejgh ta` tali fond ghal prezz indikat fl-istess rapport tal-perit.

Illi wara li jitnaqqsu l-ispejjez relatati u konnessi mal-kuntratt ta` bejgh, ir-rikavat jinqasam ugwalment bejn il-partijiet kollha u cioe` bejn ir-rikorrenti u l-intimat.

Illi l-intimat mhux ser ikun gravament pregudikat kemm-il darba din il-Qorti tordna tali bejgh.

Illi ghalhekk ma hemm ebda gustifikazzjoni mill-intimat ghaliex ma ghandux jersaq ghal tali bejgh.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex din il-Qorti joghobha tawtorizza l-bejgh tal-fond li jinsab 121, Triq Patri Guzeppi Calleja, San Pawl il-Bahar, gia` maghruf bhala Doreen, numru mija u hamsa u sebghin (175) Upper Conversion Street, Bugibba, limiti ta` San Pawl il-Bahar.

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti li kienu esebiti mar-rikors mahluf.

Rat li, ghalkemm l-intimat kien debitament notifikat skond il-ligi bl-atti promotorji u bid-data tas-smigh tal-kawza, huwa ma pprezentax risposta.

Rat id-dokumenti l-ohra li kienu esebiti mir-rikorrenti wara l-presentata tar-rikors promotur.

Rat l-atti tal-kawza.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-22 ta` Novembru 2010 fejn halliet il-kawza ghall-provvediment ghas-16 ta` Dicembru 2010.

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) Bis-sahha ta` kuntratt ta` bejgh tas-7 ta` April 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri (Dok A), ir-rikorrenti u l-intimat xtraw u akkwistaw indaqs u indivizament bejniethom il-fond terran 121, Triq Patri Guzeppi Calleja, San Pawl il-Bahar, gia` maghruf bhala Doreen, 175, Upper Conversion Street, Bugibba, limiti ta` San Pawl il-Bahar, (minn issa `l quddiem jissejjah "il-fond in kwistjoni").

2) Din l-istanza giet promossa mir-rikorrenti bhala s-sidien indivizi ta` hamsa minn sitta (5/6) tal-fond in kwistjoni kontra l-intimat li huwa s-sid ta` sest indiviz l-iehor (1/6). Jirrizulta li r-rikorrenti Concetta Carmela Gafa` hija legalment separata minn zewgha l-intimat.

3) Skond konvenju tad-9 ta` Settembru 2010 (Dok Y) ir-rikorrenti obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu l-fond in kwistjoni lil Kevin Calleja bil-kondizzjoni li din il-Qorti takkorda t-talba ghat-trasferiment tal-intier tal-istess fond skond l-Art.495A tal-Kap.16. Il-prezz patwit ghall-intier huwa €76,870. Il-konvenju huwa validu sad-9 ta` Settembru 2011.

4) Permezz ta` affidavit tieghu tad-29 ta` Novembru 2010, il-Perit Christopher Grech kkonferma l-istima li kien ghamel tal-valur tal-intier tal-fond in kwistjoni Dok B (fol 7). Wara li ta deskrizzjoni tal-fond u wara li ha in konsiderazzjoni d-daqs, il-posizzjoni u l-kondizzjoni tal-fond, huwa ddikjara li l-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni kien ta` €76,870.

Abbazi tar-risultanzi, din il-Qorti tghid li fil-kaz tal-lum dak previst mill-Art.495A tal-Kap.16 jirrizulta pruvat. Ghalhekk din il-Qorti hija sodisfatta li bil-bejgh tal-fond de

quo ghall-prezz fl-intier ta` €76,870 l-intimat bhala kompropjetarju tal-istess fond fis-sehem ta` sest (1/6) indiviz mhux se jinkorri pregudizzju propju ghaliex ghaliex dak il-prezz huwa gust u jirrifletti l-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni.

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 terran 121, Triq Patri Guzeppi Calleja, San Pawl il-Bahar, gia` maghruf bhala Doreen, 175, Upper Conversion Street, Bugibba, limiti ta` San Pawl il-Bahar, skond l-Art.495A tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2) Tawtorizza l-bejgh tal-intier tal-fond terran 121, Triq Patri Guzeppi Calleja, San Pawl il-Bahar, gia` maghruf bhala Doreen, 175, Upper Conversion Street, Bugibba, limiti ta` San Pawl il-Bahar, ghall-prezz ta' sitta u sebghin elf tmien mina u sebghin Ewro (€76,870) skond il-kondizzjonijiet kollha indikati fil-konvenju markat Dok.Y a fol 10 u 11 tal-process.

3) Tappunta d-data ta' nhar il-Gimgha 25 ta` Frar 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 terran 121, Triq Patri Guzeppi Calleja, San Pawl il-Bahar, gia` maghruf bhala Doreen, 175, Upper Conversion Street, Bugibba.

4) Tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Daniela Vella Borda sabiex tippubblika l-att finali tal-bejgh fuq riferit.

5) Tahtar lill-Avukat Dottor Joe Zammit bhala kuratur 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 l-intimat, li jonqos milli jidher ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

6) Tordna lin-Nutar Pubbliku Dottor Daniela Vella Borda sabiex tiddeposita taht l-Awtorita` tal-Qorti l-ekwivalenti ta` wiehed minn sitta (1/6) tal-prezz tal-bejgh fuq riferit spettanti lill-intimat.

7) Tordna li kull kompropjetarju jhallas l-ispejjez tal-kawza, inkluzi l-ispejjez tal-kuratur, skond il-kwota rispettiva tieghu, u cioe` ir-rikorrenti jhallsu hamsa minn sitta (5/6) tal-ispejjez tal-kawza filwaqt li l-intimat ihallas wiehed minn sitta (1/6) tal-ispejjez tal-kawza.

< Sentenza Finali >

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