MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GINO CAMILLERI

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 807/2009

D.G. Limited (C-30906) u Carmelo (837538M) u Pauline konjugi (30743M) Sammut u b'digriet tal-24 ta' Novembru 2009, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Carmelo Sammut sabiex ikompli il-kawza minnflok Pauline Sammut li mietet fil-mori tal-kawza

vs

L-Avukat Dr. Yana Micallef Stafrace LL.D u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici b'digriet tad-9 ta' Settembru 2010 gew nominati bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lis-sidien mhux maghrufa ta' 7/90 tal-intier tal-fond bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Birkirkara, San Gwann.

Il-Qorti

Rat ir-rikors tal-atturi, liema rikors sar ai termini tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, debitament konfermat bil-gurament minn Maria Brincat ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' attrici D.G. Limited fejn gie premess:-

Illi l-partijiet huma ko-propjetarji tal-fond bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Birkirkara, San Gwann fl-ishma hekk kif gej:-

Illi s-sidien mhux maghrufa ilhom fi stat ta' ko-proprjeta mal-predecessuri fit-titolu tar-rikorrenti ghall-perjodu li jizboq l-ghaxar snin. Ghalhekk gie sodisfatt ir-rekwizit li l-imsemmija proprjeta tkun inzammet in komun ghal aktar minn ghaxar snin skond dak indikat l-Artikolu 495A(1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Inoltre gie ukoll konfermat li ma hemm l-ebda kawza dwar il-qism tal-istess proprjeta' quddiem xi tribunal jew qorti kompetenti tal-pajjiz.

Illi r-rikorrenti sussegwentement ghall-akkwist taghhom tal-imsemmi fond skond l-att pubbliku ta' bejgh ippubblikat min-Nutar Pubbliku Dottor Marco Farrugia datat 2 ta' April 2003 (Dok DG1), huma skoprew li hemm sehem zghir hafna li huwa nieqes. Dan il-porzjon jikkonsisti f'parti mis-sehem ta' Paul Attard li miet 'ab intestato' fis-sena 1976. il-fond in kwistjoni ntiret mill-ghaxar ahwa Attard f'porzjonijiet indaqs. Il-porzjon ta' Paul Attard ghalhekk kien jikkonsisti f' 1/10 tas-sehem intier, cioe' tal-fond in kwistjoni, u dan intiret mid-disgha ahwa tieghu. Kull wiehed mill-ahwa ta' Paul Attard wiret 1/90 tal-porzjon intier. 2/90 u cioe' is-sehem ta' Joseph Attard u l-werrieta ta' Giljan Attard deher fuq l-att pubbliku datat 2 t'April, 2003, 1/90 kien gja' gie ittrasferit lil Giljan Attard mill-werrieta ta' Anthony Attard hu Giljan li deher fuq l-att pubbliku datat 2 t'April 2003. Ghalhekk ir-rimanenti 7/90 huwa 'unknown' u dana skond ricerki kondotti.

Illi sussegwentement ir-rikorrenti dahlu f'konvenju mas-socjeta' kummercjali SBG Properties Limited (Ara konvenju hawn anness u immarkat bhala dok 'DG2').

Illi r-rikorrenti m'humiex f'posizzjoni li jbieghu l-intier stante illi hemm il-porzjon indiviz hawn fuq imsemmi ghand is-sidien mhux maghrufa u ghalhekk qed jipprevalixxu ruhhom mill-Artikoklu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta halli jigi approvat imsemmi bejgh minn din il-Qorti u ghal liema digriet tal-Qorti hu soggett l-istess konvenju.

Illi r-rikorrenti jirrilevaw illi l-Prim' Awla tal-Qorti Civili gja ippronunzjat ruhha diversi drabi billi laqghet it-talbiet tar-rikorrenti u konsegwentement awtorizzat il-bejgh u dana f'diversi rikorsi ohra mressqa mir-rikorrenti a tenur tal-istess disposizzjoni tal-ligi in konnessjoni ma ambjenti minn korp t'appartamenti li gew mibnija fuq l-istess bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Birkirkara, San Gwann hawn fuq indikat (Ara digriet datat 10-12-2008 f'rikors numru 154/2007 u fl-ismijiet "D.G. Limited et v. Dr. Renzo Porsella Flores et noe," digriet datat 6 ta' Novembru 2007 f'rikors numru 808/2006 fl-ismijiet "D.G. Limited et v. Dr. Anthony Cutajar et noe," digriet datat 6 ta' Novembru 2007 f'rikors numru 781/2006 fl-ismijiet "D.G. Limited et v. Dr. Beppe Fenech Adami et noe," digriet datat 27 ta' Gunju 2007 fir-rikors numru 802/2006 fl-ismijiet "D.G. Limited et v. Dr. Mark Busuttil et noe," 25 ta' April 2007 fir-rikors numru 780/2006 fl-ismijiet "D.G. Limited et v. Dr. Martin Fenech et noe," digriet datat 25 t'April 2007 fir-rikors numru 825/2006 fl-ismijiet "D.G. Limited et v. Dr. Patrick Valentino et noe.")

Illi kontestwalment mal-presenti rikors ir-rikorrenti qed iressqu d-dikjarazzjoni taghhom skond il-ligi illi huma jaqblu mal-bejgh ai termini tal-imsemmija konvenju, kif ukoll hawn annessa dikjarazzjoni a tenur tal-Artikolu 495A(4) tal-Kodici Civili.

Ghalhekk l-atturi qed jitolbu li, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, jigi ffissat hin u lok fejn ghandu jsir il-kuntratt ta' bejgh relattiv, li jigi mahtur Nutar Pubbliku, possibilment in-Nutar Dr. Marco Farrugia sabiex jippubblika l-imsemmi att relattiv u jigu konfermati z-zewg kuraturi deputati mahtura f'dawn il-proceduri halli jidhru fuq l-att pubbliku relattiv biex jirrapresentaw l-interessi tas-sidien mhux maghrufa, u li tinghata direzzjoni u ordni lin-Nutar

Pubbliku nominat biex jiddeposita s-sehem spettanti lis-sidien (ko-proprjetarji) mhux maghrufa u dan mir-rikavat ta' l-imsemmi bejgh li sr isir taht l-awtorita' tal-Qorti u dana kollu taht dawk il-provedimenti li skond il-Qorti huma xierqa u opportuni.

Rat ir-risposta tal-konvenuti kuraturi deputati fejn gie sottomess:-

Illi huma mhux edotti mill-fatti u ghalhekk irriservaw id-dritt li jippresentaw risposta motivata f'kaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

Rat l-atti l-ohra kolha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Din hi kawza ai termini tal-provedimenti tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. L-atturi, cioe' s-socjeta D.G. Limited u l-konjugi Carmelo u Pauline Sammut, huma ko-propjetarji tal-fond tlieta u disghin (93), Triq Birkirkara, San Gwann. Il-ko-proprjetarji l-ohra tal-istess fond mhux maghrufa. Fic-citazzjoni l-atturi jippremettu li l-imsemmija ko-proprjetarji mhux maghrufa ilhom fi stat ta' ko-proprjeta' mal-predecessuri fit-titolu tar-rikorrenti ghall-perjodu ta' aktar minn ghaxar snin u kwindi, skond l-atturi, hu sodisfatt ir-rekwizit, li hu inkluz fl-imsemmi artikolu u cioe' li l-proprjeta' tkun inzammet in komun ghal aktar minn ghaxar snin. L-atturi kkonfermaw ukoll li ma hemm l-ebda kawza dwar il-qsim tal-istess fond.

L-atturi jkomplu jippremettu li wara li huma akkwistaw is-sehem taghhom fl-imsemmi fond, permezz ta' att pubbliku ippubblikat min-Nutar Pubbliku Dottor Marco Farrugia fit-2 ta' April 2003, huma skloprew li hemm sehem zghir hafna li seta kien li jappartjeni lill-terzi. Dan is-sehem effettivament jikkonsisti f'parti mis-sehem ta' Paul Attard li miet 'ab intestato' fis-sena 1976. Skond l-atturi l-fond in kwistjoni kien intiret mill-ghaxar ahwa Attard f'porzjonijiet ugwali. Il-porzjon ta' Paul Attard kienet ghalhekk

tikkonsisti f'parti wahda minn ghaxra (1/10) tal-intier tal-fond in kwistjoni. Sussegwentement, meta miet l-imsemmi Paul Attard, dan is-sehem intiret mid-disgha (9) ahwa tieghu. Ghalhekk kull wiehed mill-ahwa ta' Paul Attard wiret 1/90 tal-intier. L-atturi ikomplu jippremettew li 2/90, cioe' is-sehem ta' Joseph Attard u tall-werrieta ta' Giljan Attard, deher fuq l-att pubbliku datat 2 t'April, 2003 u 1/90 kien gja' gie ittrasferit lil Giljan Attard mill-werrieta ta' Anthony Attard, hu Giljan, li deher fuq l-att pubbliku datat 2 t'April 2003. Ghalhekk ir-rimanenti sehem ta' 7/90 jappartjeni lis-sidien mhux maghrufa u dan kif irrizulta lill-atturi mir-ricerki kondotti minnhom..

L-atturi inoltre kkonfermaw li huma dahlu f'konvenju mas-socjeta' kummercjali SBG Properties Limited (vide document 'dok DG2), pero' l-istess atturi m'humiex f'posizzjoni li jbieghu l-intier stante illi hemm il-porzjon indiviz fuq imsemmi li jappartjeni lil sidien mhux maghrufa u kwindi l-istess atturi jixtiequ li jipprevalixxu ruhhom mill-imsemmija provedimenti tal-artikolu 495A sabiex jigi approvat dan il-bejgh minn din il-Qorti u ghal liema approvazzjoni l-imsemmi konvenju hu soggett.

L-atturi rrilevaw li l-Qorti kompetenti gja awtorizzat il-bejgh ta' ambjenti minn korp ta' appartamenti mibnija fuq l-istess sit cioe' fin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Birkirkara, San Gwann. F'dan ir-rigward saret refernza ghad-dikriet datat 10-12-2008 f'rikors numru 154/2007 u fl-rismijiet "D.G. Limited et v. Dr. Renzo Porsella Flores et noe," dikriet datat 6 ta' Novembru 2007 f'rikors numru 808/2006 fl-ismijiet "D.G. Limited et v. Dr. Anthony Cutajar et noe," dikriet datat 6 ta' Novembru 2007 f'rikors numru 781/2006 fl-ismijiet "D.G. Limited et v. Dr. Beppe Fenech Adami et noe," dikriet datat 27 ta' Gunju 2007 fir-rikors numru 802/2006 fl-ismijiet "D.G. Limited et v. Dr. Mark Busuttil et noe," dikriet tal-25 ta' April 2007 fir-rikors numru 780/2006 fl-ismijiet "D.G. Limited et v. Dr. Martin Fenech et noe," u d-dikriet datat 25 t'April 2007 fir-rikors numru 825/2006 fl-ismijiet "D.G. Limited et v. Dr. Patrick Valentino et noe."

Inoltre l-atturi ppresentaw dikjarazzjoni taghhom stess kif irid l-artikolu in kwestjoni tal-Kodici Civili fejn l-istess atturi

ddikjaraw li huma jaqblu mal-bejgh ai termini tal-imsemmi konvenju.

Ghalhekk l-atturi qed jitolbu li jigi ffissat hin u lok fejn ghandu jsir il-kuntratt ta’ bejgh relattiv, li jigi mahtur in-Nutar Dr. Marco Farrugia sabiex jippubblika l-att relattiv u jigu konfermati z-zewg kuraturi deputati mahtura f’dawn il-proceduri halli jidhru fuq l-imsemmi att biex jirrapresentaw l-interessi tas-sidien mhux maghrufa, L-atturi qed jitolbu ukoll li n-Nutar nominat jigi dirett biex jiddeposita s-sehem spettanti lis-sidien mhux maghrufa mir-rikavat tal-bejgh.

Peress li l-konvenuti kuraturi deputati ddikjaraw li huma mhux edotti mill-fatti, huma rriservaw li semmai jippresentaw risposta motivata jekk huma effettivament jigu edotti mill-fatti.

Konsiderazzjonijiet Legali

Skond l-artikolu 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, jekk tkun sodisfatta li hadd mill-kompropjetarji dissidenti ma jkun gravement pregudikat b’dak li tordna, tista tawtorizza l-bejgh skond ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta’ kompropjetarji fil-qies tal-valur ta’ l-ishma li kull kompropjetarju jkollu.

L-istess artikolu jkompli jipprovdi li mar-rikors promotur, l-atturi ghandhom jippresentaw dikjarazzjoni ta’ dawk is-sidien li jaqblu li jsir il-bejgh, kif ukoll prospett li juri l-ghadd u l-valur ta’ l-ishma li kull wiehed minnhom iddikjara li qed jaqbel mal-bejgh kif propost. Mar-rikors promotur ghandhom ukoll jigu presentati l-kondizzjonijiet u l-pattijiet li tahthom ikun ser isir il-bejgh. Fir-rikors irid ukoll jigi indikat meta l-propjeta’ tkun saret in komun u c-cirkostanzi relattivi. Il-ligi tkompli tipprovdi li ghandhom jigu nomiati, mill-Qorti, kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-kompropjetarji ma jkunx maghruf jew li ma jkunux jistghu jinstabu, u, inoltre, ir-rikors promotur ghandu jkun

pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gurnal iehor ta' kuljum. Irid ukoll jigi konfermat bil-gurament minn xi wiehed mill-atturi li xi kompropjetarju hu mhux maghruf u ma jistax jinstab.

Skond il-ligi l-Qorti, biex tqis jekk hemmx xi pregudizzju serju ghal xi wiehed mill-kompropjetarji, ghandha tikkonsidra 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'. Inoltre jekk il-Qorti tiddeciedi li l-bejgh ghandu jsir, l-istess Qorti ghandha tistabilixxi l-prezz jew xi korrispettiv iehor ghall-istess bejgh u ghandha ukoll (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, ghandha tahtar nutar biex jippubblika l-att relattiv u (c) ghandha tinnomina kuratur, anke minn fost il-kompropjetarji, sabiex jirrapprezenta lil min mill-kompropjetarji jonqos milli jidher ghall-kuntratt ta' trasferiment.

Konsiderazzjonijiet Fattwali

Jirrizulta li l-atturi huma ko-propjetarji tal-fond in kwestjoni u cioe' l-fond numru tlieta u disghin (93) Triq Birkirkara, San Gwann. Hemm sehem zghir tal-istess fond, liema sehem jikkonsisti fis-sehem ta' Paul Attard li kien ko-proprjetarju ta' parti wahda minn ghaxra (1/10) indiviza tal-fond, li s-sidien tieghu mhux kollha maghrufin. Inoltre l-imsemmi Paul Attard miet 'ab intestato' fil-1976 u ghalhekk wirtu l-imsemmi sehem id-disgha ahwa tal-istess Paul Attard u cioe' kull wiehed u wahda minn hut Paul Attard wiret jew wirtet parti wahda minn disghin (1/90) tal-intier. Jirrizulta li in effett seba partijiet minn disghin (7/90) jappartjenu lil sidien li illum mhux maghrufa.

Gie esibit konvenju ffirmat mill-atturi u s-soċjetà kummerċjali SBG Properties Limited (fol.8) Ir-rekwiziti kollha previsti fl-artikolu in kwestjoni 495A tal-Kap.16 jirrizultaw li gew sodisfatti mill-atturi. Inoltre l-Qorti hi ukoll sodisfatta li bil-bejgh in kwestjoni hadd mill-kompropjetarji mhux maghrufa ma hu ser ikun gravement pregudikat u dan in vista tal-prezz li bih ser jinbiegh il-fond u cioe's-

somma ta’ €140000. Ghalhekk is-sidien mhux maghrufa tal-fond b’ebda mod ma huma se jkunu pregudikati jekk isir il-bejgh.

In vista ta’ dak kollu li gie premess it-talbiet attrici jimmeritaw li jigu akkolti.

Ghal dawn il-motivi kollha:-

Tiddeciedi billi tilqa t-talbiet attrici u tiddikjara li hemm ragunijiet bizzejjed sabiex tinhareg ordni ghall-bejgh tal-fond skond l-artikolu 495A tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta u b’hekk tawtorizza l-bejgh tal-fond in kwestjoni ghall-prezz ta’ euro mija u erbghin elf (€140000) u bil-kondizzjonijiet l-ohra kollha kif kontenuti fil-konvenju anness u markat Dok.DG 2 a fol 8. Tordna li l-kuntratt ta’ kompra-vendita’ relattiv jigi pubblikat minn Nutar Dottor Marco Farrugia nhar it-Tnejn 23 ta` April 2011 f`nofsinhar fil-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, l-Belt, Valletta u tinnomina lill-Avukat Dr. Yana Micallef Stafrace LL.D u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lis-sidien mhux maghrufa fuq dan il-kuntratt. Tidderigi lin-Nutar Pubbliku nominat sabiex, fi zmien hmistax-il jum mid-data tal-pubblikazzjoni tal-att finali jiddeposita s-sehem spettanti lis-sidien mhux maghrufa mir-rikavat tal-bejgh taht l-awtorità tal-Qorti.

L-ispejjez kollha ta` din il-kawza, inkluzi dawk relattivi ghal-ispejjez tal-kuraturi nominati ghall-fini tal-pubblikazzjoni tal-att finali ta’ bejgh, jithallsu mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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