MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2015

Rikors Numru. 1106/2014

Joseph Mizzi (K.I. 764926M), Alexandra sive Sandra Stafrace (K.I. 114469M) u Antoinette Catania (K.I. 261461M)

vs

Joseph Mizzi (K.I. 671262M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat fit-18 ta' Novembru, 2014 mir-rikorrenti **Joseph Mizzi (K.I. 764926M), Alexandra sive Sandra Stafrace (K.I. 114469M) u Antoinette Catania (K.I. 261461M)** fejn ippremettew u għamlu s-segwenti talbiet:

Illi r-rikorrenti huma komproprjetarji tal-fond bin-numru uffiċjali 18 (ġjà 1) bl-isem 'Citron', Lourdes Lane, Swieqi;

Illi l-imsemmi fond kien ġie akkwistat mir-rikorrenti Joseph Mizzi flimkien ma' martu Maria Dolores Mizzi, illum mejta, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tat-12 ta' Novembru, 2002 ('Dok. A');

Illi l-imsemmija Maria Dolores Mizzi mietet nhar is-26 ta' Diċembru, 2003;

Illi skont l-aħħar testment tagħha ('Dok.B'), Maria Dolres Mizzi ħalliet is-sehem ta' nofs indiviż tagħha lit-tliet uliedha, ċioè ir-rikorrenti Alexandra sive Sandra Stafrace u Antoinette Catania, u kif ukoll l-intimat Joseph Mizzi, u dan kif jirriżulta wkoll minn dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar datata 25 ta' Mejju, 2004 ('Dok. Ċ');

Illi għalhekk il-partijiet huma kompropretarji tal-fond sopra indikat, u dan kwantu għar-rikorrent Joseph Mizzi fis-sehem ta' nofs indiviż (1/2), u kwantu għar-rikorrenti l-oħrajn u l-intimat fis-sehem ta' sesta parti (1/6) indiviża kull wieħed minnhom;

Illi b'hekk il-fond de quo ilu miżmum in komun bejn il-partijiet għal iżjed minn għaxar snin;

Illi inoltri safejn jafu r-rikorrenti, ħadd mis-sidien ma beda xi azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà de quo;

Illi r-rikorrenti, li jiffurmaw bejniethom l-akbar għadd ta' komproprjetarji, sabu l-bejgħ tal-fond suriferit versu l-prezz ta' mitejn u tmenin elf euro (€280,000) u għal dan il-għan għamlu konvenju ma' Oscon Limited (C61885) quddiem in-Nutar Nathania Tabone nhar l-1 ta' Awwissu 2014 ('Dok. D'), liema konvenju huwa soġġett għal numru ta' kundizzjonijiet fosthom li tinkiseb l-awtorizzazzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti ai termini tal-Art. 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex l-esponenti jkunu jistgħu jipproċedu bil-bejgħ;

Illi l-intimat Joseph Mizzi huwa l-uniku komproprjetarju dissident u li ma jridx jadixxi għal dan in-negozju u dan mingħajr ġusta kawża;

Illi fl-umli opinjoni tar-rikorrenti, l-intimat mhu ser ikun bl-ebda mod gravament preġudikat bil-bejgħ tal-fond de quo u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tawtorizza dan il-bejgħ kif iridu l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom għandu;

Illi ai fini tal-Artikolu 495A (2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti qed jannettu flimkien ma' dan ir-rikors tliet

affidavits ('Dok. E' sa 'Dok. G' rispettivament) u kif ukoll prospett ('Dok. H');

Illi għalhekk, ir-rikorrenti kienu kostretti jipproċedu bl-odjerna azzjoni li qed issir ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tawtorizza l-bejgħ tal-fond bin-numru uffiċjali 18 (ġjà 1) bl-isem 'Citron' fi Triq Lourdes Lane, Swieqi u dan skont id-dispożizzjoni tal-konvenju datat l-1 ta' Awwissu, 2014 magħmul bix-xhieda tan-Nutar Nathania Tabone;*
2. *Tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;*
3. *Tinnomina lin-Nutar Nathania Tabone bħala n-nutar li bix-xhieda tagħha sar il-konvenju jew xi nutar ieħor sabiex jippubblika l-att relattiv ta' trasferiment;*
4. *Tinnomina kuraturi deputat sabiex jippreżentaw lill-initmat fl-eventwalità li dan jonqos milli jidher quddiem in-nutar nominat għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment.*

U dan kollu taħt dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 2754/14 preżentata mill-esponenti fil-5 ta' Settembru 2014.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' April, 2015 fejn ġie kkonstatat li għalkemm il-konvenut kien debitament notifikat, huwa ma ppreżenta l-ebda risposta u għalhekk huwa kontumaċi.

Rat id-dokumenti li ġew ippreżentati flimkien mar-Rikors.

Rat in-Nota tar-rikorrenti li permezz tagħha ġie ppreżentat ċertifikat tal-Perit Ġorġ Cilia datat 5 ta' Mejju, 2015 li kkonferma bil-ġurament wara li spezzjona l-proprjetà mertu ta' din l-azzjoni, li fil-konsiderazzjoni professjonali tiegħu il-prezz ta' €280,000 huwa prezz reali u ġust fis-suq illum.

Rat l-atti tal-kawża.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' April, 2015 fejn il-Qorti ħalliet il-kawża għas-seduta tal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

It-talbiet tar-rikorrenti huma msejjsa fuq dak li jipprovdi l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, dispożizzjoni legali li ddaħħlet fl-ordinament ġuridiku tagħna proprju bl-iskop li tinħoloq proċedura

relattivament sempliċi biex komproprjetarji li jkunu ilhom aktar minn għaxar snin fi stat ta' komunjoni ta' proprjetà jkunu jistgħu jbigħu din il-proprjetà u ma jibqgħux aktar fi stat permanenti ta' inċertezza u ta' prokrastinazzjoni minħabba l-kapriċċ jew il-pika ta' xi wieħed jew aktar mill-komproprjetarji li ma jaqblux li jsir il-bejgħ.

L-Artikolu 495(1) tal-Kap. 16 jipprovdi:

> *"Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn għaxar snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu".*

Il-perijodu ta' għaxar snin msemmi f'din id-dispożizzjoni jibda jgħodd minn meta jkun inħoloq l-istat ta' komunjoni, f'dan il-każ mis-26 ta' Diċembru, 2003, ċjoè minn dakinhar li ġiet nieqsa Maria Dolores Mizzi li ħalliet is-sehem ta' nofs indiviż tagħha mill-fond bin-numru uffiċjali 18 (ġjà 1) bl-isem 'Citron', Lourdes Lane, Swieqi, lit-tliet uliedha fi kwoti ndaqs bejniethom lir-rikorrenti Alexandra sive Sandra Stafrace u Antoinette Catania u lill-intimat Joseph Mizzi u dan

skont l-aħħar testment tagħha li jġib id-data tat-3 ta' Settembru, 1973 fl-Atti tan-Nutar Robert Girard.[1]

In-nofs indiviż l-ieħor tal-proprjetà inkwistjoni jappartjeni lir-rikorrent l-ieħor Joseph Mizzi armel ta' Maria Dolores Mizzi, li kien akkwista l-imsemmija proprjetà b'mod sħiħ flimkien ma' martu Maria Dolores permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tat-12 ta' Novembru, 2002.[2]

Skont l-Artikolu 495A (5) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-komproprjetarju intimat Joseph Mizzi kellu id-dritt li fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika li saritlu tar-Rikors, jopponi l-bejgħ billi jiddikjara x'ikun il-preġudizzju gravi li huwa jista' jbati minħabba fil-bejgħ.

Għalkemm debitament notifikat, fil-kontumaċja tiegħu l-intimat Joseph Mizzi naqas milli ai termini tal-Artikolu 495A (5) tal-Kap. 16 jopponi l-bejgħ tal-fond inkwistjoni skont kif miftiehem mir-rikorrenti ma' terzi persuni permezz ta' konvenju quddiem in-Nutar Nathania Tabone nhar l-1 ta' Awwissu, 2014 għall-prezz ta' €280,000.

Jirriżulta illi l-proċedura tal-lum ġiet istitwita mir-rikorrenti li flimkien huma kompropjetarji fi kwota indiviża ta' ħamsa minn sitta (5/6) tal-

[1] A fol. 9 u 10 tal-proċess.
[2] A fol. 4 sa 6 tal-proċess.

fond bin-numru uffiċjali 18 (ġjà 1) bl-isem 'Citron', Lourdes Lane, Swieqi. Il-kwota ta' kull rikorrent tirriżulta mir-Rikors u mill-prospett anness miegħu.[3] L-intimat Joseph Mizzi, li jiġi iben ir-rikorrent Joseph Mizzi u ħu r-rikorrenti l-oħrajn, għandu kwota ta' wieħed minn sitta (1/6) indiviż tal-istess fond.

Tqis li r-rikorrenti bħala l-maġġoranza kbira tas-sidien tal-fond inkwistjoni, iddikjaraw ai termini tal-Artikolu 495A(2) tal-Kap. 16 illi jaqblu li jsir il-bejgħ u li ma jridux jibqgħu aktar in komun mal-intimat Joseph Mizzi.

Tqis li r-rikorrenti ddikjaraw illi ħadd mis-sidien ma beda xi azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża.

Mill-atti jirriżulta li fl-1 ta' Awwissu, 2014 ir-rikorrenti daħlu f'konvenju ma' terzi sabiex ibiegħu l-fond bin-numru uffiċjali 18 (ġjà 1) bl-isem 'Citron', Lourdes Lane, Swieqi, li hija *semi-detached maisonette*, f'ground floor level, liema *maisonette* għandu entratura għalih waħdu f'Lourdes Lane, Swieqi, sottopost u sovrapost għall-beni ta' terzi, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, inkluż kwart (1/4) indiviż ta' *side garden/passage* tal-kejl ta' 33 metri kwadri għall-prezz ta' €280,000.

[3] A fol. 21 tal-proċess.

Fost il-pattijiet u l-kundizzjonijiet l-oħra tal-konvenju, il-bejgħ finali tal-proprjetà kien soġġett għas-segwenti kundizzjoni:

> *"In view of the existence of a minority unconsenting holder/s of undivided share of the Premises, the parties agree that the final publication of the deed of sale shall be subject to the express condition that the competent Court will authorise the sale of the Premises in its' entirety to the Purchaser by means of a final and conclusive Court decision in terms of Article 495A et sequitur of the Civil Code".* [4]

Din il-Qorti ħadet konjizzjoni taċ-ċertifikat tal-Perit Ġorġ Cilia li jġib id-data tal-5 ta' Mejju, 2015 ikkonfermat bil-ġurament tiegħu, li fih deskrizzjoni dettaljata tal-fond bin-numru uffiċjali 18 (ġjà 1) bl-isem 'Citron', Lourdes Lane, Swieqi, li hija *semi-detached maisonette*, f'*ground floor level*, liema *maisonette* għandu entratura għalih waħdu f'Lourdes Lane, Swieqi, sottopost u sovrapost għall-beni ta' terzi, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha

tiegħu, inkluż kwart (1/4) indiviż ta' *side garden/passage* tal-kejl ta' 33 metri kwadri u fejn jingħad illi:

[4] A fol. 17 tal-proċess.

"...spezzjonajt il-proprjetà, semi-detached maisonette fil-ground floor level bin-numru 18 "Citron", Lourdes Lane, is-Swieqi, b'entratura għalih waħdu u li hu sottopost u sovrapost għal beni ta' terzi, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, inkluż kwart (1/4) indiviż ta' side garden/passaġġ ta' kejl ta' 33 metri kwadri.

Ikkunsidrajt il-post, kif ukoll il-limitazzjonijiet ta' din il-proprjetà versu proprjetajiet oħra li jmissu magħha minn kull naħa, kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' policy tal-ippjanar.

Fil-konsiderazzjoni professjonali tiegħi il-prezz ta' €280,000 huwa prezz reali u ġust fis-suq illum".

Wara li ħadet in konsiderazzjoni kull fattur rilevanti, fl-isfond tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16, speċjalment taċ-ċertifikat tal-Perit Ġorġ Cilia ikkonfermat bil-ġurament tiegħu, din il-Qorti tqis li l-prezz tal-fond in kwistjoni kif miftiehem mir-rikorrenti ma' terzi fil-konvenju tal-1 ta' Awwissu, 2014 huwa wieħed ġust u jirrifletti il-valur tal-imsemmi fond fis-suq. Din il-Qorti tqis ukoll li l-komproprjetarju dissidenti mhuwiex se jkun ppreġudikat b'dan il-prezz.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet kollha premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi –

(1) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tawtorizza l-bejgħ tal-fond bin-numru uffiċjali 18 (ġjà 1) bl-isem 'Citron', Lourdes Lane, Swieqi, li hija *semi-detached maisonette*, f'*ground floor level*, liema *maisonette* għandu entratura għalih waħdu f'Lourdes Lane, Swieqi, sottopost u sovrapost għall-beni ta' terzi, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, inkluż kwart (1/4) indiviż ta' *side garden/passage* tal-kejl ta' 33 metri kwadri, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet hekk kif indikati fil-konvenju tal-1 ta' Awwissu, 2014 immarkat bħala Dok. 'D' a fol. 16 u 17 tal-proċess u fil-prospett markat Dok. 'H' a fol. 21 tal-proċess;

(2) Tilqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u tordna li l-kuntratt tal-bejgħ relattiv skont il-konvenju tal-1 ta' Awwissu, 2014 (Dokument 'D') jiġi ppubblikat min-Nutar Nathania Tabone nhar it-Tlieta 21 ta' Lulju 2015 fl-10.30 a.m. fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Ġustizzja, il-Belt Valletta;

(3) Tilqa' ir-raba' talba tar-rikorrenti u tinnomina lir-rikorrenti Antoinette Catania u Alexandra sive Sandra Stafrace bħala kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-intimat Joseph Mizzi fuq l-att ta' trasferiment relattiv skont il-konvenju tal-1

ta’ Awwissu, 2014 (Dokument ‘D’) fil-każ li l-intimat Joseph Mizzi ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv;

Tordna li l-ispejjez tal-kawża jitħallsu mill-komproprjetarji kollha, kull wieħed skont is-sehem li għandu tal-fond mertu ta’ din il-kawża.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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