QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 1 ta' Gunju, 2016

Numru 3

Rikors Nru. 879/2015

Angelo Mifsud, Mary Assunta Mifsud, Anthony Mifsud, Doris Mifsud, John Mary Mifsud, Mary Doris Mifsud, Theresa Bonanno, Carmelo Bonanno, Victoria Sant li qeda tidher wkoll f'isem Mary Mifsud u Louis Mifsud permezz ta' prokura, Antoinette Borg, Mark Sant, Anne Borg f'isimha proprio kif wkoll f'isem Rosaria Mifsud u ghar-ragel taghha Paul Debono permezz ta' prokura, Anthony Borg, Joseph Mifsud u Elizabeth Mifsud

vs

Rita Mifsud, Anthony Mifsud u Carmen Mifsud

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-18 ta' Settembru 2015 li jghid hekk:

Illi l-kontendenti huma komproprjetarji tal-fond u cioe bin-numri ufficjali tmintax (18), dsatax (19), ghoxrin (20), wiehed u ghoxrin (21) u tnejn u ghoxrin (22), Triq il-Marfa, il-Mellieha, Malta.

Illi dan il-fond jappartjeni lil esponenti flimkien mal-intimati.

Illi infatti l-esponenti kienu ghamlu konvenju nhar it-Tlieta hdax ta' Awwissu tas-sena elfejn u hmistax (11/08/2015) validu sa mhux aktar tard tal-hdax ta' Frar tas-sena elfejn u sbatax (11/02/2017) sabiex dina l-proprjeta tigi akkwistata mis-socjeta D Peak Limited (C12224).

IIli dan il-konvenju max-xerrej prospettiv gie redatt minn Nutar Dr. George Spiteri Debono fejn ix-xerrej prospettiv iddelega lill-imsemmi Nutar sabiex minnufih jibda r-ricerki.

IIli l-esponenti ilhom ko-propjetarji ghal aktar minn ghaxar (10) snin u hadd minnhom ma ghamel azzjoni ghal qsim tal-proprjeta qabel dana ir-rikors.

IIli l-esponenti avvicinaw lil intimati sabiex jikkonkludu l-kuntratt ta' bejgh ma' D Peak Limited pero l-intimati qeghdin jirrifjutaw li jersqu ghal kuntratt finali.

IIli l-esponenti inkarigaw lil Perit Joseph Attard sabiex jigi stabilit il-prezz tas-suq liema stima turi li l-valur huwa inqas minn dak indikat fil-konvenju.

Illi dan il-bejgh mhuwiex ta' pregudizzju ghal intimati stante illi l-prezz huwa ghal aktar minn dak il-prezz stmat mill-Perit Joseph Attard.

IIli dan il-bejgh mhuwiex ta' pregudizzju ghal komproprjetarji intimati dissidenti u ma hemm ebda raguni valida fil-ligi ghaliex din il-Qorti ma ghandiex tordna u tawtorizza li jsir il-bejgh tal-fond kollu bil-prezz kif hawn fuq indikat.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogghobha a tenur tal-artikolu 495A tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta:

1. Tordna u tawtorizza l-bejgh tal-fond bin-numri tmintax (18), dsatax (19), ghoxrin (20), wiehed u ghoxrin (21) u tnejn u ghoxrin (22), Triq il-Marfa, Il-Mellieha Malta.

2. Tinnomina Kuraturi Deputati biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumacja fuq l-art tat-trasferiment u f'kull att necessarju u accessorju u attinenti ghal publikazzjoni tal-att ta' vendita relattiv tal-fond fuq imsemmi.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi l-procedura adottata mill-atturi hi wahda rritwali u intempestiva stante illi, kif ser jirrizulta fis-smigh tal-kawza l-perjodu li l-proprjeta inzammet in komun mill-komproprjetarji kollha ma jirriflettix il-perjodu stabbilit fir-rekwiziti tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 u ghalhekk it-talbiet attrici ma jimmeritawx l-avall ta' din il-Qorti;

2. Illi wkoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikors promotur huwa nieqes mill-elementi rikjesti mil-ligi u dan peress illi kif stabbiliti fl-artikolu 495A, mil-lat ta' procedura, it-talba biex isir il-bejgh issir permezz ta' rikors li fost elementi ohrajn ghandu wkoll ikollu prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed minnhom ikollu. Illi fir-rikors promotur, l-atturi jonqsu milli jipprezentaw tali prospett;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu l-eccipjenti jirrilevaw li jekk kemm-il darba l-fond in kwistjoni jinbiegh bil-prezz miftiehem mill-atturi mat-terz, cioe s-socjeta D Peak Limited (C12224) il-komprorprjetarji jkunu qed isoffru pregudizzju

gravi stante li l-valur miftiehem fil-konvenju hekk kif esebit mill-atturi huwa ferm anqas mill-valur fuq is-suq tal-fond;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Ghaldaqstant, permezz tal-prezenti l-esponenti, jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogghobha tichad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjez kontra l-istess atturi li huma minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi azzjoni msejsa fuq l-artikolu 495A tal-Kodici Civili.

Dan l-artikolu jghid hekk:

> (1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata, meta xi haga tkun inzammet in komun ghal izjed minn ghaxar snin u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh ta' xi proprjeta partikolari bejniethom, il-qorti ghandha, jekk tkun sodisfatta li hadd mill- komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgh skond ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji filqies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.

L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li ghalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi 'pregudizzju serju' ghal drittijiet tal-minoranza.

Il-ligi tpoggi certi kundizzjonijiet fuq min irid javvali ruhu mill-ligi. Dawn huma:

1. Stat ta' komunjoni ghal aktar minn ghaxar snin li ma tkunx wahda ta' indivizjoni forzata jew gejja minn stat ta' kondominju;

2. Li ma hemmx azzjoni ghad-divizjoni in corso;
3. Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh.

Il-ligi fl-artikolu 495A(2) jispecifika l-ghamla li ghandha tiehu l-azzjoni w ighid hekk:

> (2) It-talba lil qorti ghandha ssir permezz ta' rikors li mieghu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgh kif ukoll prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li tahthom ikun ser isir il-bejgh. Fir-rikors ghandha tigi indikata wkoll id-data meta l-hwejjeg ikunu gew in komun u c-cirkostanzi relattivi.

Jirrizulta mill-atti illi l-atturi ottemperaw ruhhom ma’ dak li titlob il-ligi f’bejgh ta’ immobbli mizmuma in komun ghal aktar minn ghaxar snin. Esibew konvenju ghall-proprjeta in kwistjoni datat 11 ta’ Awwissu 2015 bil-prezz konvenut u l-kondizzjonijiet l-ohra li tahthom ghandu jsir il-bejgh (fol. 4 tal-process). Ezami tar-rapport peritali ex parte ta’ Joseph Attard jidher prima facie illi l-valur miftiehem tal-bejgh huwa vantaggjuz ghal koproprjetarji u in fatti l-valur tal-bejgh propost hu konsiderevolment oghla mill-istima tal-Perit Attard (fol. 7 tal-process).

L-ishma ta’ kull koproprjetarju huma ben delineati fin-nota tal-atturi (fol. 73 tal-process).

Eccezzjoni tal-konvenuti li whud mill-atturi ma kienux proprjetarji hlief mit-12 ta’ Jannar 2006 u l-24 ta’ Novembru 2006 kif jirrizulta mill-kuntratti a fol. 47 u 56 tal-process, u ghalhekk mhux applikabbli l-artikolu 495A

In kwantu ghal bejgh li sar fit-12 ta’ Jannar 2006 lil Mary u Louis Mifsud u Rosaria u Paul Debono fost ohrajn, din il-Qorti tqis illi fl-ewwel lok il-perjodu ta’ komunjoni ta’ ghaxar snin gie sodisfatt fil-mori ta’ dawn il-proceduri u ghalhekk japplika il-jus superveniens. Pero aktar minn hekk fit-tieni lok il-bejgh sar lil persuni li kienu gia koproprjetarji tal-istess fond u kull ma sehh kien zieda fil-kwota spettanti lil kumpraturi qua koproprjetarji. Fi kwalunkwe kaz u fit-tielet lok il-ligi tesigi li l-istat tal-komunjoni <u>fuq il-proprjeta</u> jkun ilu jipperdura ghal aktar minn ghaxar snin u mhux li l-istess koproprjetarju jkun ilu fl-istess komunjoni ghal aktar minn ghaxar snin. It-trasferiment tas-sehem kemm causa mortis jew mod iehor ma jbiddilx mill-

kundizzjoni tal-ligi li l-istat tal-komunjoni fuq is-sit ikun ilu jipperdura ghal aktar minn ghaxar snin. L-ahhar zewg arugmenti japplikaw bl-istess mod ghal kuntratt tal-24 ta' Novembru 2006 fejn il-proprjeta nxtrat mil-istess persuni tal-kuntratt tat-12 ta' Jannar 2006.

Ghalhekk din l-eccezzjoni ma fihiex mertu.

Eccezzjoni li ma giex prezentat il-prospett tal-ishma tal-attrici

Ghalkemm hu minnu illi mal-att promotur ma giex prezentat dan il-prospett, fil-fatt dan gie prezentat fil-mori tal-kawza u l-ligi ma tistabilixxi ebda nullita ghal dan in-nuqqas li fil-fatt gie sanat waqt il-proceduri.

Ghalhekk l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Mertu

Il-mertu ta' din l-azzjoni hi li l-atturi jikkontendu illi l-prezz stabbilit fil-konvenju cioe €875,000 hu vantaggjuz ghall-koproprjetarji kollha, filwaqt li l-konvenuti jallegaw illi l-prezz hu zvantaggjuz. Fil-fatt l-istimi tal-perit ex parte tal-atturi hu ta' €675,000 mentri l-istima tal-perit ex parte tal-konvenuti hu ta' €1,325,000.

Il-Qorti hasset il-bzonn li tinnomina perit taghha li hejja rapport u qies li l-valur gust kellu jkun ta' €980,000 u dan tenut kont li permezz ta' policy DC 2015 is-sit inghata l-potenzjal ta' zieda fis-sulari tal-bini liema zieda kienet gia proposta qabel sar il-konvenju mertu tal-kaz pero ma kinitx tifforma konsiderazzjonijiet tal-periti ex parte. Fl-eskussjoni li saret lil perit tekniku kkonceda illi kien sar zball ta' kalkolu billi appartament mill-ewwel sular kellu jigi rtirat minhabba r-rampa tas-semi basement u b'hekk il-valur tas-sit skond il-perit tekniku kellu jigi aggustat ghal €955,000.

Il-Qorti tqis illi ghandha tistrieh fuq l-istima tal-perit tekniku mqabbad minnha billi mill-eskussjoni li saritlu ma ngiebet ebda prova oltre dak li fuq inghad, ghaliex din l-istima ma ghandhiex tigi addottata bhala l-aktar realistika fic-cirkostanzi, u b'referenza

ghall-valur fil-konvenju mertu ta' dan il-kaz komparat mal-valur attwali tal-istess proprjeta. Il-Qorti ma ghandhiex raguni ghaliex ghandha tiskarta il-parir espert tal-perit imqabbad minnha.

Dak li jrid jigi kunsidrat hu jekk bejn il-prezz pattwit fil-konvenju u l-valur tal-perit tekniku tal-Qorti, il-konvenuti llum mhux ser ikunu gravament pregudikati. Il-kliem tal-ligi jimponu fuq il-Qorti l-obbligu li tqis biss 'pregudizzju serju' ghad-drittjiet tal-konvenuti biex tichad talba ghal bejgh. Ghalkemm f'dan il-kaz il-pregudizzju jirrigwarda l-prezz, il-ligi ma tqis biss il-prezz bhala raguni ta' pregudizzju u kull kaz irid jigi kunsidrat skond il-fattispecie tieghu.

Il-Qorti tqis li l-konvenuti ghandhom ishma mhux negligibbli fl-isfond tal-komunjoni. Infatti bejniethom ghandhom sitt ishma minn tlieta u tletin sehem u ghalhekk id-differenza fil-valur ghalihom bejn il-prezz pattwit ta' €875,000 ghal dak stabbilit mill-perit tekniku ta' €955,000 hu ta' circa €17,350 li fil-fehma tal- Qorti mhux valur li ghandu jigi skartat meta tqis id-differenza li tali ammont jaghmel ghal kull sehem li ghandhom il-konvenuti. Fil-fehma tal-Qorti, il-pregudizzju bil-prezz miftiehem hu serju ghas-sehem tal-konvenuti jekk in-negozju jigi permess u ghalhekk tqis li t-talba tal-atturi fic-cirkostanzi ma tistax tintlaqa'.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti filwaqt li tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' it-tielet eccezzjoni, u ghalhekk tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez fic-cirkostanzi jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur