QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 6 ta' Gunju, 2016

Numru 11

Rikors Guramentat Nru. 151/2016

**Francis Gauci; Concetta sive Connie Gauci;
Carmel Vella; Lydia Vella; Simone De Brincat;
Bernardette De Brincat; Maria Concetta sive
Marcette De Brincat; Anthony De Brincat;
Mary Rose Bianco Bonaci u Esther Farrugia
vs
Dr Noel Bartolo u PL Joeline Pace Ciscaldi
nominati bhala kuraturi deputati
sabiex jirrapprezentaw lis-sid jew lis-sidien
mhux maghrufa tas-sehem indiviz rimanenti
tal-fond sebgha u hamsin (57) u disgha u hamsin (59),
Triq il-Kapuccini, Floriana
b'digriet tal-21 ta' Marzu 2016**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-25 ta' Frar 2016 li jghid hekk:

1. Il-kontendenti huma komproprjetarji tal-fond bin-numri sebgha u hamsin (57) u disgha u hamsin (59), Triq il-Kapuccini, Floriana, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu;

2. Il-kontendenti lhom fi stat ta' komunjoni ghal aktar minn ghaxar (10) snin;

3. Il-proprjeta hawn fuq imsemmija gejja minn wirt u dana fil-kwoti kif deskritti ahjar fil-prospett hawn anness u mmarkat bhala "Dokument FG1";

4. Hadd mill-kontendenti ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta li hija mizmuma minnhom in komun;

5. L-esponenti, li huma l-akbar ghadd ta' komproprjetarji, sabu l-bejgh tal-proprjeta hawn fuq imsemmija versu l-prezz ta' mija tnejn u sittin elf ewro (€162,000) u fil-fatt iffirmaw konvenju quddiem in-Nutar Dorian Sciberras nhar id-29 ta' Ottubru, 2015, skrittura ta' nhar it-3 ta' Novembru, 2015 u skrittura ohra ta' nhar it-28 ta' Jannar, 2016, permezz ta' liema ntrabtu li jbieghu l-imsemmija proprjeta lill-kumpannija Smel Company Limited, li da parti taghha obbligat ruhha li takkwista l-proprjeta imsemmija versu l-prezz imsemmi, u dana soggett ghall-pattijiet u ghall-kundizzjonijiet kollha hemm indikati. Kopja tal-konvenju u z-zewg skritturi qeghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala "Dokument FG2", "Dokument FG3" u "Dokument FG4" rispettivament;

6. Il-prezz miftiehem ghall-bejgh tal-proprjeta hawn fuq imsemmija jirrifletti l-valur tas-suq u dana kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Maria Schembri Grima ta' nhar is-27 ta' Ottubru, 2015, kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument FG5";

7. L-esponenti huma kollha disposti li jbieghu l-proprjeta hawn fuq imsemmija u dana kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni taghhom li qeghda tigi hawn annessa u immarkata bhala "Dokument FG6";

8. Hadd mill-komproprjetarji inkluzi l-intimati, sid jew sidien mhux maghrufa tas-sehem indiviz rimanenti tal-fond sebgha u hamsin (57) u disgha u hamsin (59), Triq Il-Kapuccini, Floriana, ma huma ser ikunu gravement ippregudikati bil-bejgh tal-proprjeta in kwistjoni;

9. Dawn il-fatti l-esponenti jafuhom personalment;

10. Ghalhekk kellha ssir dina l-kawza;

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha premessi, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-intimati ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet tal-esponenti illi qeghdin hawn jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jogghobha:

1. Tapprova, tawtorizza u tordna l-bejgh tal-fond bin-numri sebgha u hamsin (57) u disgha u hamsin (59), Triq il-Kapuccini, Floriana, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu lill-kumpannija Smel Company Limited u dana versu l-prezz u taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha elenkati fil-konvenju iffirmat quddiem in-Nutar Dorian Sciberras nhar id-29 ta' Ottubru, 2015 u l-iskrittura ta' nhar it-3 ta' Novembru, 2015 u l-iskrittura l-ohra ta' nhar it-28 ta' Jannar, 2016, kollox ai termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tahtar lin-Nutar Dorian Sciberras, li rrediga l-konvenju u l-iskritturi relattivi, sabiex jippubblika l-att finali ta' bejgh u ghal dan il-ghan tistabbilixxi data, hin u post;

3. Tahtar kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lil min mill-komproprjetarji, b'mod partikolari l-intimati li jirrapprezentaw lis-sid jew lis-sidien mhux maghrufa tas-sehem indiviz rimanenti tal-fond sebgha u hamsin (57) u disgha u hamsin (59), Triq il-Kapuccini, Floriana, jonqos milli jidher ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh;

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

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

1. Illi f'dan l-istadju l-esponenti mhux edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirnexxielhom jikkomunikaw mal-intimata minnhom rapprezentata u f'dan ir-rigward minn issa jitolbu lir-rikorrenti tipprovdilhom kull informazzjoni li jista' ghandha dwar kull mezz ta' komunikazzjoni mas-sidien in kwistjoni.

2. Salvi, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u r-relazzjoni peritali;

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 dikjarazzjoni a fol. 19 tal-process u konvenju ghall-proprjeta in kwistjoni datat 29 ta' Ottubru 2015 bil-prezz konvenut u l-kondizzjonijiet l-ohra li tahthom ghandu jsir il-bejgh (fol. 8 tal-process). Ezami tar-rapport peritali ex parte ta' Maria Schembri Grima jidher illi l-valur miftiehem tal-bejgh huma vantaggjuz ghal koproprjetarji.

L-ishma ta' kull koproprjetarju huma ben delineati fil-prospett tal-atturi (fol. 5 tal-process) li jirreferi ghall-ishma taghhom u l-provenjenza ta' kull sehem. Ma ngiebet ebda prova illi hemm xi kawza ghad-divizjoni pendenti u n-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh jirrizulta mill-fatt li wiehed mill-koproprjetarji mhux maghruf u ghalhekk intalbet in-nomina ta' kuraturi. Dan l-ahhar fattur hu ostakolu ghal bejgh li jista' jigi indirizzat b'kawza taht l-artikolu in kwistjoni bil-kundizzjoni li l-Qorti ghandha diskrezzjoni piena biex tara l-bejgh hux vantaggjuz ghal dawk li jew qed jopponu jew bhal kaz in kwistjoni ghal dawk li ma ghandhomx vuci dirett fil-proceduri odjerni.

Il-Qorti tqis li mill-provi prodotti ma hemm ebda xkiel illi l-bejgh kif prospettat fil-konvenju msemmi jsehh u r-rikavat jigi maqsum skond il-kwoti respettivi tal-partijiet. Dan jinghad b'aktar konvinzjoni meta r-rapport peritali ta' Alan Saliba, perit arkitett nominat mill-Qorti kkunsidra li l-valur gust tal-proprjeta hu l-prezz pattwit ghal bejgh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, il-Qorti qed tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti kontra l-konvenuti nomine b'dan illi ghal finijiet tat-tieni talba, qed tordna li l-att finali ta' trasferiment ghandu jsir fil-bini tal-Qorti f'Malta sa mhux aktar tard mill-ahhar ta' Awwissu 2016.

L-ispejjez fic-cirkostanzi jithallsu kollha mill-atturi u l-konvenuti nomine, skont il-kwoti rispettivi taghhom.

Il-Qorti tordna lill-kuraturi tal-assenti sabiex jiddepozitaw is-sehem tal-assistit taghhom wara li jinqatghu s-sehem tal-assenti mill-ispejjez gudizjarji f'kont bankarju 'savings' f'bank lokali entro gimgha mill-att finali u jipprezentaw nota fl-atti tal-kawza bid-dettalji tal-kont miftuh.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur