QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 27 ta' Gunju, 2017

Numru 6

Rikors Guramentat Nru. 899/2016

Carmelo Spiteri u b'digret tat-18 ta' Settembru 2017 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Mary Spiteri u dan wara l-mewt ta' zewgha Carmelo Spiteri fil-mori tal-kawza,
Maria armla ta' Carmelo Pace, u b'digriet tas-16 ta' Mejju 2017 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Michael Pace, Maria Annunziata sive Lorraine Muscat u Maria Teresa sive Marthese Seychell u dan wara l-mewt tal-attrici Maria Pace li mori tal-kawza,
Maria Dolores sive Doris Zarb u b'digriet tat-18 ta' Settembru 2017 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Stella Caruana, Raymond Zarb, Christopher Zarb u Rita Pace, eredi ta' Maria Doloes sive Doris Zarb li mietet fil-mori tal-kawza,
Catherine mart Anthony Fenech, John Spiteri, Anna mart Geranzio Azzopardi, Rosaria mart Anthony Grixti u b'digriet tal-25 ta' Jannar 2018 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Anthony Grixti u dan wara l-mewt ta' marut Rosaria Grixti, Maria Dolores armla ta' Andrew Joseph Spiteri, Victor Vella, Marisa mart Lawrence Cassar

vs

Josephine mart Albert Debono, Gianni Vella, Doreen Briffa u b'digriet tal-15 ta' Novembru 2016
Dr Christopher Chircop u PL Hilda Ellul Mercer gew nominati kuraturi deputati ad litem sabiex jirrapprezentaw lil assenti Nancy Azzopardi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-7 ta' Ottubru, 2016 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti u l-intimati huma komproprjetarji tal-fond numru 85, Triq il-Kbira, Gharghur;

2. Illi l-imsemmi fond intiret mir-rikorrenti wara l-mewt ta' ommhom Annunzjata Spiteri fis-sena 1996 u mbaghad mill-intimati wara l-mewt ta' Giuseppa Vella fl-2016;

3. Illi r-rikorrenti ghandhom sehem indiviz ta' tlieta u erbghin minn hamsa u erbghin (43/45) tal-imsemmi fond, filwaqt Ii l-intimati ghandhom sehem indiviz ta' tnejn minn hamsa u erbghin (2/45);

4. Illi permezz ta' konvenju datat is-sittax (16) ta' Marzu, elfejn u sittax (2016) (anness u mmarkat bhala Dok. A), ir-rikorrenti ippremettew u obbligaw irwiehhom li jbieghu, jassenjaw, u jitrasferixxu lil Oscar Mangion (K.I. 226371M), jahdern ghal rasu, separat, iben Edgar u Maria Dolores xebba Zarb, residenti gewwa Summer Breeze, Triq tal-Ferha, Gharghur, il-fond urban suriferit intier;

5. Illi l-intimati ma jridux ibieghu s-sehem taghhom tal-proprjeta in kwistjoni;

6. Illi l-istess fond mhuwiex kommodament divizibbli;

7. Illi r-rikorrenti sabu l-bejgh tal-fond imsemmi bi prezz ferm vantaggjuz u dana hekk kif jirrizulta mill-anness certifikat peritali (Dok. B);

Raguni tat-talba:

1. IIIi r-rikorrenti u l-intimati huma komproprjetarji tal-fond numru 85, Triq il-Kbira, Gharghur;

2. IIIi l-imsemmi fond intiret mir-rikorrenti wara l-mewt ta' ommhom Annunzjata Spiteri fis-sena 1996 u mbaghad mill-intimati wara l-mewt ta' Giuseppa Vella fl-20 16;

3. Illi r-rikorrenti ghandhom sehem indiviz ta' tlieta u erbghin minn hamsa u erbghin (43/45) tal-imsemmi fond, filwaqt Ii l-intimati ghandhom sehem indiviz ta' tnejn minn hamsa u erbghin (2/45);

4. Illi permezz ta' konvenju datat is-sittax (16) ta’ Marzu, elfejn u sittax (2016) (anness u mmarkat bhala Dok. A), ir-rikorrenti ippremettew u obbligaw irwiehhom li jbieghu, jassenjaw, u jitrasferixxu Iii Oscar Mangion (K.1. 226371M), jahdem ghal rasu, separat, iben Edgar u Maria Dolores xebba Zarb, residenti gewwa Summer Breeze, Triq tal-Ferha, Gharghur, il-fond urban suriferit intier;

5. IIIi l-intimati ma jridux ibieghu is-sehem taghhom tal-proprjeta in kwistjoni;

6. IIIi l-istess fond rnhuwiex kommodament divizibbli;

7. IIIi r-rikorrenti sabu l-bejgh tal-fond imsemmi bi prezz ferm vantaggjuz u dana hekk kif jirrizulta mill-anness certifikat peritali (Dok. B);

Talbiet:

Ghaldaqstant jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex-

i. Tawtorizza l-bejgh tal-fond urban numru 85, Triq il-Kbira, Gharghur a favur tal-akkwirent Oscar Mangion bil-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fil-konvenju datat is-16 ta' Marzu, 2016;

ii. Tinnomina lin-Nutar Pubbliku Anthony Abela sabiex jippubblika l-att relattiv tat-trasferiment;

iii. Tiffissa jum, hin, u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv;

iv. Tinnomina kuratur deputat sabiex jirrapprezenta l-eventwali kontumaci fuq l-att relattiv;

v. Bl-ispejjez kontra l-intimati minn issa ingunti in subizzjoni.

Salv kull provvediment li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

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

1. Illi huma r-rikorrenti li ghandhom l-piz tal-prova u cioe illi permezz tal-provi mressqa minnhom jridu jikkonvincu lil dina Onorabbli Qorti illi l-allegazzjonijiet li l-istess rikorrenti qeghdin jaghmlu huma fondati.

2. Illi l-esponenti f'dan l-istadju jiddikjaraw li ma ghandhomx konoxxenza tal-fatti ta' dan il-kaz u ghaldaqstant qeghdin jirrizervaw id-dritt li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri jekk huma jsiru konoxxenti ta' fatti relatati ma' dan il-kaz.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat in-nota tal-konvenuta Maria Dolores Briffa li permezz taghha tiddikjara li ma topponix ghall-bejgh kif propost fil-konvenju mertu ta' din il-kawza.

Rat ir-risposta guramentata ta' Gianni Vella li tghid hekk:
1. Illi huwa ma ghandu l-ebda oggezzjoni ghall-bejgh tal-fond de quo purche l-kompratur prospettiv, Oscar Mangion ihallsu l-prezz li gie miftiehem minnu mal-esponenti.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ix-xiehda ta' Josephine Debono fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2017 fejn qalet li ma kinitx toppni ghal bejgh skond il-konvenju esebit fl-atti.

Rat l-atti kollha kif ukoll ir-relazzjoni tal-perit tekniku;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza, u n-nota kongunta tad-difensuri tal-partijiet li irrinunzjaw li jipprezentaw nota ta' sottomissjonijet.

Ikkunsidrat

Din l-azzjoni giet istitwita taht l-artikolu 495A cioe taht it-Titolu tal-Koproprjeta fil-Kapitolu 16. L-artikolu 495A(1) iddahhal fl-2004 b'deroga ghad-dritt ta' koproprjetarju fil-minoranza li jopponi ghal bejgh ta' proprjeta wahda in komunjoni ma' ohrajn, inkluz sehmu anki jekk tifforma parti minn eredita indiviza. Tali azzjoni di natura eccezzjonali ghandha tigi ezercitata fil-parametri akkordata biss mill-artikolu 495A. Dan l-artikolu fl-ewwel tlett subincizi tieghu 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-proprjetà li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh ta' xi proprjetà 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 fil-qies tal-valur ta' l-ishma li kull komproprjetarju jkollu.
>
> (2) It-talba lill-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 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 tigi indikata wkoll id-data meta l-hwejjeg ikunu gew in komun u c-cirkostanzi relattivi.
>
> (3) Ir-rikors ghandu jigi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgh kif ukoll lill-kuraturi li jigu mahtura mill-qorti biex jirrapprezentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-registratur ghandu jara li kopja tar-rikors tigi pubblikata fil-Gazzetta u f'gurnal wiehed ta' kuljum.

Il-kondizzjonijiet li jistghu jaghtu lok ghal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subincizi huma s-segwenti:

1. Il-komunjoni tal-haga ghal aktar minn ghaxar snin bejn il-komproprjetarji kollha.
2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni ghal qsim tal-propjeta in kommun.
3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh ta' propjeta partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.
4. Ir-rieda tal-maggoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgh tal-istess proprjeta.

5. In-nuqqas ta' prejudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joggezzjonaw jekk il-bejgh tal-propjeta ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggoranza tal-komproprjetarji.

Qari ta' dawn ir-rekwiziti necessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgh juri illi din it-talba hi wahda ristretta bejn il-komproprjetarji cioe bejn dawk li jridu l-bejgh (il-maggoranza skond il-qies tal-ishma) kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiza biex ma jintilifx cans ta' bejgh vantaggjuz tal-istess proprjeta fl-interita taghha a skapitu ta' proprjetarju wiehed jew izjed in komun mal-ohrajn u li ma ghandhomx il-maggornaza tal-ishma. Il-ligi ma tippostulax a priori n-necessita li jkun sar konvenju ta' bejgh. Ghalkemm ma teskludix li l-maggoranza tal-koproprjetarji jkunu dahlu f'konvenju pero tali konvenju ma jaghti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbieghu jekk il-bejgh tal-ishma taghhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgh ma jigix sancit mill-Qorti a bazi ta' talba taht dan l-artikolu. Il-Qorti trid tevalwa biss, fost kondizzjonijiet ohra, jekk bejgh kif postulat mill-maggoranza hux ser ikun ta' pregudizzju gravi ghal minoranza.

Il-bazi legali wara din it-talba li tinnecessita l-inkluzjoni tal-proprjetarji kollha hi c-certezza li ordni ta' Qorti tikkreja bejn il-komproprjetarji kollha fuq proprjeta partikolari dwar il-bejgh taghha bil-kondizzjonijiet espliciti li tahthom din il-proprjeta fl-intier taghha ghandha tinbiegh, liema ordni tkun torbot lil komproprjetarji kollha.

Ta' min jghid li dan l-artikolu tal-ligi jiffacilita s-sitwazzjoni fejn hemm riluttanza jew nuqqas ta' kunsens ta' whud mill-koproprjetarji li huma fil-minoranza billi x-xirka tal-komunjoni tigi mahlula. L-intendiment tal-ligi jiffavorixxi ghalhekk it-tmiem tal-komunjoni u mhux iz-zamma basta li l-kundizzjonijiet jew elementi tal-istess artikolu tal-ligi fuq citat jigu sodisfatti.

Applikati dawn il-principji ghal fatti jirrizulta illi l-atturi ghamlu konvenju ghal bejgh ta' proprjeta in kwistjoni datat 16 ta' Marzu 2016 emendat fit-3 ta' Mejju 2016 ghal prezz ta' €70,000 bil-kundizzjonijiet hemm stabbiliti u esebew rapport peritali ex parte ta' Chris Grech datat 21 ta' April 2016 li jikkonferma li l-valur attwali tieghu hu ta' €70,000. Il-Qorti tirreleva illi l-atturi fil-premessi u talbiet ikkwotaw data zbaljata tal-

konvenju ghalkemm jirreferu ghall-istes att cioe Dok. A anness mar-rikors guramentat. Fil-mori tal-proceduri u fuq talba tal-konvenut gie nominat il-perit Godwin Abela li ghamel rapport peritali u ikkonferma li l-valur tal-fond fl-istat li jinsab u l-kobor tieghu kif ukoll fejn jinsab kien ta' €70,000.

Il-konvenut qajjem kwisjoni relatata mal-perizja teknika. Hu issottometta illi x-xerrej prospettiv ghandu l-proprjeta sovrastanti dik tal-kontendenti u illi ghalhekk il-valur tal-proprjeta ghax-xerrej prospettiv kien oghla milli kieku l-kumpratur kien xi hadd iehor. Il-perit tal-Qorti gie mistoqsi dwar dan u qies illi s-sit jista' jigi zviluppat jekk kellu jkun ta' proprjetarju wiehed u dan teoretikament izid il-valur tal-art. Pero hu sahaq li ghamel valutazzjoni oggettiva ta' dak li kien qed jinbiegh biss u jekk tali valur kienx wiehed realistiku u ragonevoli.

Din il-Qorti hasbet fit-tul fuq din il-kwistjoni u ghalkemm tifhem l-osservazzjoni li ghamel il-konvenut, ma jistax jinghata qies ghal spekulazzjoni jew fatturi ipotetici li mhux fondati fuq fatti reali u ippruvati. Il-kawza u r-raguni tal-artikolu 495A hu l-hall tax-xirka tal-komproprjetarji meta l-minoranza ma tkunx trid tinhall mill-koproprjeta. Jekk jinstab xerrej u l-valur oggettiv tas-sit hu ragonevoli u realistiku tenut kont tal-fatti marbuta direttament mas-sit allura r-rieda tal-maggoranza ghandha tirbah. Hu inutili li wiehed jispekula li seta' ingieb prezz ahjar jew il-potenzjal tal-izvilupp hu aktar. Il-mezzi u intenzjoni tal-akkwirent prospettiv mhumiex rilevanti ghal fini tal-valur tal-proprjeta. Dak li hu rilevanti hu l-valur tas-sit fis-suq u jekk il-bejgh ikun ser jikkreja pregudizzju serju lil minoranza. Tali pregudizzju ma jistax jitqies b'mod ipotetiku jew teoretiku jew fondat fuq raguni li tista' jew ma tistax issehh. Il-Qorti tqis li l-konvenut ma xejjinx it-talba tal-atturi bi provi sostanzjali u materjalment pruvati u ghalhekk it-talba tal-attur hi gustifikata.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tqis illi t-talba attrici ghandha tigi milqugha billi tawtorizza l-bejgh tal-fond 85 Triq il-Kbira, Gharghur bil-kondizzjonijiet imsemmija fil-konvenju tas-16 ta' Marzu 2016 kif emendat. Il-kuntratt ghandu jsir entro tlett xhur

millum u jigi pubblikat min Nutar Anthony Abela, u qed jigi nominat Dr Jonathan Thompson biex jirraprezenta lil kontumaci fuq l-att ta' bejgh. Spejjez ibatuhom il-partijiet fil-kwoti rispettivi taghhom.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur