MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2007

Rikors Numru. 990/2005

Gino Ellul
vs
Dr. Anthony Cutajar u l-P.L. Hilda Ellul Mercer li b'digriet tal-25 ta' Jannar 2006 gew nominati kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-assenti Carmela Cassar u l-eredi tal-mejjet John Cassar u Dr Renzo Porsella Flores u l-P.L. Hilda Ellul Mercier li b'digriet tal-10 ta' April 2006 gew nominati kuraturi deputati ta' l-eredi ta' John Cassar

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tar-rikorrent Gino Ellul qua komproprjetarju ipprezentant bis-sahha ta' l-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li bih espona:

Illi r-rikorrent huwa komproprjetarju tal-blokk bin-numru 277 maghrufa bl-isem ta' "Victoria Flats", fi Triq Gates, Senglea.

Illi fil-fatt ir-rikorrent ghandu tnax minn erbatax-il ishma (12/14) fl-istess proprjeta`. Dawn l-ishma jirrizultaw mill-affidavit anness mar-rikors u mmarkat bhala Dok “GE1” kif ukoll mill-kopji tan-noti ta’ insinwi li jirreferu ghall-akkwist ta’ dawn l-ishma ta’ l-istess rikorrent anness mar-rikors u mmarkati bhala Doks “GE2” a “GE6”.

Illi r-rikorrent jixtieq ibiegh u jittrasferixxi l-fond surreferit lil Patrick Filletti (ID Nru 370551(M)) u l-istess rikorrent huwa sodisfatt bil-kundizzjonijiet kollha tal-biegh. Abbozz ta’ l-Att Finali bil-kundizzjonijiet kollha tal-bejgh anness mar-rikors u mmarkat bhala Dok “GE7”.

Illi r-rikorrent ilu fi stat ta’ komprprjeta` ma’ sidien ohra ghal aktar minn ghaxar snin.

Illi r-rikorrent ipprova jaghmel kuntatt maz-zewg komproprjetarji l-ohra li t-tnejn ghandhom sehem ta’ wiehed f’erbatax (1/14) kull wiehed, izda r-rikorrent ma setax jintraccja l-istess komproprjetarji. Dan il-fatt hu wkoll ikkonfermat bil-gurament ta’ l-istess rikorrent fl-affidavit anness mar-rikors.

Ir-rikorrent talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara illi hemm ragunijiet bizzejjed sabiex tinhareg ordni ghall-bejgh ta’ l-istess proprjeta` u dan ai termini ta’ l-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.
2. Tordna l-bejgh tal-proprjeta` de quo taht l-istess kundizzjonijiet elenkati fl-Abbozz ta’ l-Att Finali anness mar-rikors (Dok “GE7”), inkluz il-prezz.
3. Tiffissa d-data, hin u lok ghal dan il-bejgh.
4. Tawtorizza lin-Nutar Roland Wadge jippublika l-Att Finali jew fin-nuqqas Nutar Pubbliku iehor mahtur minn din il-Qorti.
5. Tappunta lir-rikorrent bhala kuratur ghaz-zewg komproprjetarji li fadal, jew alternattivament tahtar kuratur iehor ghall-istess komproprejtarji.

6. Tordna u tawtorizza lill-istess kuratur sabiex jidhder f'isem il-komproprjetarji l-ohra fuq l-Att Finali ta' bejgh.

U dan taht kull provvediment iehor li din il-Qorti jidhrilha xieraq.

B. RISPOSTA:
Rat ir-risposta tal-intimati kuraturi deputati Dr. Anthony Cutajar u l-P.L. Hilda Ellul Mercer li biha esponew:

Illi f'dan l-istadju m'humiex edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirnexxielhom jikkomunikaw mar-rappresentati taghhom.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:
Rat l-affidavit ta' Gino Ellul a fol 3 tal-process.
Rat il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern a fol 68 et tal-process. Il-pubblikazzjoni fuq gazzetta lokali tinstab a fol 74 et.

Rat id-digriet tat-18 ta' Mejju 2006 fejn gie nominat il-Perit Godwin P. Abela bhala Perit Tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-<u>Perit Godwin P. Abela</u> [fol 76 et] fejn issemma li:
"DESKRIZZJONI W VALUTAZZJONI
L-esponent jissottometti bir-rispett lil din L-Onorabbli Qorti s-segwenti deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fond mertu ta' din il-kawza wara li ha in konsiderazzjoni kull aspett li jirrifletti l-valur tal-imsemmi fond inkluz il-lokazzjoni tal-fond, il-kundizzjoni u pizijiet ohrajn.
Nru. 277 Triq iz-Zewg Mini (Two Gates Street), Senglea.
Il-proprjeta` tikkonsisti f'blokk appartamenti fit-tieni u t-tielet sular sovvrastanti l-entrata ghall-appartamenti u

hanut fl-ewwel sular u cioe fil-livell tat-triq. Il-blokk jinsab fil-qalba tal-belt, ***village core*** u ***urban conservation area*** u ghaldaqstant kwalunkwe zvilupp hu suggett ghall-limitazzjonijiet u regolamenti f'zoni simili.
L-ewwel sular jinkludi l-entrata u tarag ghall-appartamenti sovvrastanti u bieb wiesgha laterali li jaghti ghal go hanut li jikkonsisti f'zewgt ikmamar, ambjent taht it-tarag u bitha zghira.
It-tieni sular jikkonsisti f'zewg appartamenti, A u B. Il-fond A jinkludi kamra b'gallarija fuq it-triq, kamra kif tidhol, kamra ohra b'kamra zghira adjacenti maghha u ***toilet/shower***, il-fond B hu simili ghal fond A pero b'kamra tal-banju estiza u terazzin fuq wara b'saqaf temporanju.
It-tielet sular jikkonsisti f'zewg appartamenti C u D, maghqudin flimkien u dawn sovvrastanti l-arja tat-tieni sular.
Il-blokk kien mibni wara it-tieni gwerra bhala parti mir-rikostruzzjoni f'dik iz-zona, b'hitan portanti tal-gebel u soqfa tal-konkos; il-blokk jinsab fi stat abbandunat u f'kundizzjoni ta' deterjorazzjoni avvanzata tant li s-soqfa tat-tielet sular jew bejt huma fi stat perikolanti w kullass imminenti. Il-bnja kollha ghandha bzonn ta' ristrutturazzjoni sostanzjali.
Il-blokk hu battal, liberu w frank minghajr pizjiet.
Valutazzjoni – Lm60,000 (sittin elf liri Maltin)"

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Minn ezami tal-artikolu 495A tal-Kap 16 jirrizulta li 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.

Ir-rikors ghandu jkollu mieghu 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. Kuraturi ghandhom jigu mahtura mill-qorti biex jirrapprezentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista' jinstab, u ghandu jkun hemm l-pubblizzjoni tar-rikors fil-Gazzetta u f'gurnal wiehed ta' kuljum. Irid ikun hemm konferma bil-gurament minn wiehed mir-rikorrenti li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista' jinstab.

Meta tigi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi pregudizzju serju ghal xi wiehed mill-komproprjetarji, il-qorti ghandha tqis kull fattur rilevanti inkluz il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgh, u tista' ghal dak il-ghan tordna li ssir stima tal-proprjetà skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 306 tal-Kap 16.

Jekk il-qorti tiddeciedi li ghandu jsir il-bejgh, din ghandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv iehor ghal dak il-bejgh u ghandha iktar minn hekk -
(*a*) tistabbilixxi 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, tahtar nutar biex jippubblika l-att;
(c) tahtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrapprezenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew istrument iehor ta' trasferiment.

E. KONKLUZJONIJIET:

Irrizulta li dawn l-elementi mitluba mil-ligi gew sodisfatti. Ghaldaqstant dina l-Qorti joghgobha tawtorizza l-bejgh hekk kif ipprospettat f'dan ir-rikors u fl-imsemmi konvenju, izda bil- Valutazzjoni – Lm60,000 (sittin elf liri Maltin)".

Tiddikjara illi hemm ragunijiet bizzejjed sabiex tinhareg ordni ghall-bejgh ta' l-istess proprjeta` u dan ***ai termini*** ta' l-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Tordna l-bejgh tal-proprjeta` ***de quo*** taht l-istess kundizzjonijiet elenkati fl-Abbozz ta' l-Att Finali anness mar-rikors.

Tiffissa li dan il-bejgh ghandu jsir fi zmien xaharejn fl-edificju tal-Qorti.

Tawtorizza lin-Nutar Roland Wadge jippublika l-Att Finali.

Tahtar kuratur ghall-komproprejtarji lil Dr. Veronique Dalli sabiex tidhder f'isem il-komproprjetarji l-ohra fuq l-Att Finali ta' bejgh.

Spejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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