MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2007

Citazzjoni Numru. 204/2006

J&M Company Limited

vs

Dr. Beppe Fenech u P.L. Luisa Tufigno nominati b'digriet tal-24 ta' Marzu 2006 bhala Kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti ko-proprjetarji tal-fond 6, Triq Sant' Anna, Mellieha

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**atti** tar-**rikors** li permezz tieghu is-socjeta' rikorrenti ssottomettiet:

1. Illi l-kontendenti huma ko-proprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali 6, li jinsab fi Triq Sant Anna, l-Mellieha;

2. Illi l-konvenuti assenti minn Malta huma certi Martin Fenech li ghandu sehem wiehed minn tmienja u erbghin (1/48) u l-eredi ta' Ninu Fenech u Delina Fenech illi ghandhom sehem wiehed minn tnejn u tletin (1/32) kull parti (cippa);

3. Illi s-socjeta' attrici xtrat il-porzjonijiet l-ohra kollha tal-fond *de quo* mill-ko-proprjetarji l-ohra permezz ta' kuntratti pubblici tat-12 ta' Mejju 2004, tad-19 ta' Mejju 2004, tal-31 ta' Mejju 2004, ta' l-4 ta' Gunju 2004, tat-23 ta' Gunju 2004, u tat-3 ta' Gunju 2005, lkoll maghmula fl-atti tan-Nutar John Debono u mmarkati minn DOK A sa DOK F;

4. Illi nterpellati sabiex jersqu ghall-bejgh u/jew divizjoni ta' l-istess propjeta', DOK G u DOK H), l-assenti ko-proprjetarji minn Malta baqghu inadempjenti;

5. Illi s-socjeta' attrici ma tridx tippossedi aktar in komunjoni mal-ko-proprjetarji assenti minn Malta u peress illi l-istess fond ma huwiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi taghhom, is-socjeta' attrici tixtieq tixtri l-kwota tal-assenti minn Malta;

Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti qieghda titlob sabiex taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha xierqa, din l-Onorabbli Qorti:

1. Tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fond imsemmi bin-numru ufficjali 6, Triq Sant' Anna l-Mellieha, prevja n-nomina ta' perit biex jistma l-istess fond, bl-eskluzjoni ta' oblaturi estraneji u

2. Konsegwentement, tordna illi l-prezz tal-fond meta jigi mibjugh jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta ta' l-intimati** a fol. 116 tal-process fejn eccepew:

Illi huma ma huwiex edott mill-fatti li taw lok ghal dan ir-rikors u jirriservaw illi jipprezentaw risposta ulterjuri kemm–il darba huma jigi hekk edotti.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Rat id-digriet a fol. 118 li bih gie nominat il-Perit Godwin Abela;

Rat ir-relazzjoni tal-perit a fol. 122;

Rat id-domandi ppreparati mill-atturi a fol. 131;

Rat ir-risposti tal-Perit a fol. 135;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

Sehem

Illi l-atturi qed jippremettu li l-konvenut Martin Fenech ghandu 1/48 sehem mill-fond in kwistjoni mentri l-eredi ta' Ninu Fenech u Delina Fenech ghandhom 1/32 kull parti. Ir-rimanenti sehem, l-atturi jghidu li huma xtrawh skond kuntratti minnhom ezibiti.

Illi skond ittri ezibiti a fol. 140 et seq jidher li r-rapprezentanti ta' l-*estate* ta' Adelina Borg qed isostnu li huma ghandhom 1/48 sehem izda ghalkemm il-legali taghhom kellhom jipproducu provi biex jikkonfermaw dina l-pretenzjoni taghhom, huma ma ressqux dawn il-provi, ghalhekk il-Qorti fin-nuqqas ta' dawn il-provi, qed taccetta l-premessa ta' l-atturi dwar is-sehem ta' kull parti.

Valur tal-fond

Illi l-perit nominat minn dina l-Qorti ghamel stima tal-post in kwistjoni fl-ammont ta' Lm45,000. (fol. 124).

L-atturi ma qablux ma din li stima ghax qed jippretendu li l-valur ghandu jkun anqas billi meta huma xtraw sehemhom hallsu prezz anqas; fit-tieni lok jidher li l-perit inkluda *third party property* f'dina l-valutazzjoni u fl-ahharnett li dina l-proprjeta' tinsab *f'Urban Conservation Area.*

Il-Perit wiegeb li hu ma jafx fuq liema bazi kien gie kkalkolat il-prezz meta l-atturi xtraw sehemhom u ghalhekk ma jistax jikkumenta fuq l-allegat awment. Hu kkonferma li l-valur li wasal ghalih ikopri biss dak li hu ta' John Caruana kif ukoll in-nofs indiviz tal-partijiet komuni, altrimenti l-prezz kien ikun ferm oghla. Hu jghid li l-valur kwotat hu gust meta wiehed jikkunsidra l-posizzjoni prominenti tal-fond u li meta jigi riabilitat fis-shih ikun ta' valur hafna oghla.

Ghar-ragunijiet moghtija mill-Perit il-Qorti qed taccetta l-istima ppreparata minnu. Dawn il-konkluzzjonijiet tal-perit ma gewx ikkontestati ulterjorment b'talba ghal periti addizzjonali.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tilqa' t-talbiet attrici
Tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-fond imsemmi bin-numru ufficjali 6, Triq Sant' Anna l-Mellieha, bl-eskluzjoni ta' oblaturi estraneji u
tordna illi l-prezz tal-fond meta jigi mibjugh jigi diviz bejn il-kontendenti skond il-kwoti rispettivi taghhom.

< Sentenza Finali >

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