MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2011

Rikors Numru. 124/2011

Miriam Cremona, armla tal-mejjet Professur Avukat Dr. Rene' Anthony Cremona, f'isimha proprju kif ukoll bhala mandatarja ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Marlene, mart il-Professur David Farley Hills, u
Joseph Muscat Manduca, l-assenti Baruni Tabib Dottor Michael
Kitson Attard Montalto, Susan Lee nèe Kitson Attard Montalto mart Martin Lee, Philip Kitson Attard Montalto, Baruni Igino
maghruf bhala Gino Trapani Galea Feriol,
B.D. Limited, Yveto Company Limited

vs
L-Avukat Dottor Malcolm Pace

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-11 ta' Frar 2011 li jghid hekk:

Illi l-kontendenti huma lkoll kompropjetarji tal-fond bin-numru hamsa u sittin (65) f'Church Avenue, Paola, accessibbli ukoll minn sebgha u ghoxrin (27) Triq Lampuka, Paola. Ir-rikorrenti lkoll flimkien jipposjedu bejniethom erbatax-il parti indiviza minn hmistax (14/15) tal-imsemmija proprjetajiet u dan fil-kwoti individwali elenkati fid-dikjarazzjoni hawn annessa u markata Dok. A filwaqt illi l-intimat ghandu r-rimanenti kwota ta' parti minn hmistax indiviza (1/15) tal-istess proprjetajiet;

Illi din il-kwota ta' 14/15 giet ghand ir-rikorrenti mill-wirt ta' Silvia Ruggier nee Manduca kif spjegat f'aktar dettal fl-annessa dikjarazzjoni mentri il-kwota ta' l-Avukat Malcolm Pace giet ghandu b'wirt ta' Louis Manduca li miet fit-30 ta' Awwissu 2006 u halla bhala werrieta tieghu kwantu ghal kwart kull wiehed lil martu Ruby Joan Manduca nee Sumner, lil uliedu Vivienne mart Anthony Buttigieg u Louise mart it-Tabib Dottor Mark Bailey, kif ukoll kwart lill-Avukat Dottor Malcolm Pace;

Illi kemm Ruby Manduca kif ukoll uliedha Vivienne Buttigieg u Louise Bailey irrininuzjaw ghall-wirt ta' Louis Manduca;

Illi l-komunjoni tal-proprjeta f'dawn il-fondi ghalhekk ilu jissussiti ghal aktar minn ghaxar snin;

Illi permezz ta' konvenju tal-21 ta' Mejju 2009, ir-rikorrenti obbligaw ruhhom li jbieghu dawn iz-zewg fondi lin-Nutar Charles Vella Zarb bazat fuq il-prezz ta' €83,858.00, li da parti tieghu obbliga ruhu li jixtri u jakkwista b'dan il-prezz taht il-pattijiet u kondizzjonijiet fil-konvenju kopja annessa bhala Dok. B, maghmul minn-Nutar John Gambin;

Illi r-rikorrenti flimkien ma' dan ir-rikors qeghdin jannettu dikjarazzjoni u prospett a tenur tal-artiklu 495A (2) tal-Kap. 16;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolb bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti:

1. Tawtorizza l-bejgh tal-ishma kollha fiz-zewg fondi bin-numru hamsa u sittin (65) Church Avenue, Paola u sebgha u ghoxrin (27) Triq Lampuka, Paola, favur in-Nutar Charles Vella Zarb, bil-prezz komplessiv ta' tlieta u tmenin elf tmien mija u tmienja u hamsin Euro (€83,858.00) ghall-intier u taht il-kondizzjonijiet indikati fil-konvenju hawn anness;
2. Tiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni ta' l-att definittiv li ghandu jsir minn-Nutar John Gambin u tinnomina kuratur ghal kull eventwali kontumaci;

Bl-ispejjez kontra l-intimat li jibqa' ngunt minn issa sabiex jidher in subizzjoni;

Rat ukoll id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti, kwoti tal-artijiet u stimi peritali annessi mar-rikors;

Rat illi l-intimat ghalkemm notifikat baqa' kontumaci;

Rat l-istima tal-perit arkitett Alan Saliba nominat mill-Qorti;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-30 ta' Gunju 2011;

Ikkunsidrat

Din il-kawza hi dwar bejgh ta' proprjeta in komun bejn l-kontendenti a bazi tal-artikolu 495A tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu fl-ewwel subinciz ighid hekk:

495A. (1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn għaxar snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skond ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.

Il-provi jridu jigu prodotti ai termini ta’ dan is-subinciz huma tlieta cioe li l-proprjeta qed tinzamm in komun (u mhux kondominju jew stat ta’ indivizjoni forzata) liema komunjoni ilha tipperdura ghal aktar minn ghaxar snin u illi ma hemmx procedure gudizjarji ta’ divizjoni ghal qsim tal-proprjeta u inoltre li t-talba qed issir mill-akbar ghadd ta’ proprjetarji tenut kont il-qies tal-ishma. Jirrizulta mill-provi senjatament dawk dokumentarji illi l-atturi huma komproprjetarji fi kwoti indivizi (ara fol. 6 tal-process) tal-fondi intieri 65 Church Avenue, Paola accessibbli minn 27 Triq il-Lampuka, Paola. Din il-komunjoni ilha tipperdura ghal aktar minn ghaxar snin kif tidher mill-provenjenza fil-kuntratt ta’ divizjoni tal-wirt ta’ Antonio dei Conti Manduca tad-19 ta’ April 2006 (fol. 13 tal-process) minn fejn jidher illi din il-proprjeta kienet tappartjeni lil Sylvia Ruggier li mietet fis-6 ta’ Dicembru 1965 minn fejn bdiet il-komunjoni tal-proprjeta bejn il-partijiet fil-kawza u l-awturi taghhom fl-istess dritt. Il-maggoranza tar-rikorrenti qua ishma rikorrenti qed jitolbu li l-fond intier jinbiegh ai termini ta’ dan l-artikolu. Ma hemmx prova li dawn il-fondi huma kondominju jew hemm xi stat forzat ta’ indivizjoni.

Stabbilit dan, it-tieni subinciz tal-artikolu 495A jghid hekk:

495A. (2) It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta’ rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.

Ir-rikorrenti ammettew flimkien mar-rikors promotur dikjarazzjoni tar-rikorrenti sidien li jaqblu li jsir il-bejgh u kif ukoll konvenju datat 21 ta’ Mejju 2009 dwar il-fond in kwistjoni bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm elenkati (fol. 9 tal-process) u stima peritali ex parte (fol. 7) in gustifikazzjoni tal-prezz konvenut ghall-intier tal-fond in kwistjoni.

Billi l-intimat koproprjetarju ma jridx ibiegh sehmu li hu ta' 1/15 tal-intier, kellha ssir din il-kawza biex isir il-bejgh tal-intier inkluz sehem l-intimat.

L-intimat ma rrispondiex ghal dan ir-rikors. Pero l-Qorti hasset li xorta kellu jigi mqabbad perit tal-Qorti biex jindirizza l-kwistjoni tal-valur tal-fond. Dan peress illi s-subartikou (1) fih citat li l-Qorti ghandha tkun sodisfatta li hadd mill-koproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna, cioe l-bejgh kif trid il-maggoranza tal-koproprjetari qua ishma. Bla dubbju il-valur hu wiehed mill-konsiderazzjonijiet magguri li jrid jittiehed in konsiderazzjoni dwar l-vantagg tal-bejgh. Fil-fatt s-subinciz (6) tal-istess artikolu jghid:

495A. (6) Meta tiġi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Jirrizulta illi l-perit tal-Qorti stima l-proprjeta in kwistjoni fil-valur ta' €93,000. Il-perit ex parte ghamel stima ta' €95,000 u l-prezz konkordat ghal bejgh hu ta' €83,858. ghalhekk hemm diskrepanza ta' €9,000 bejn il-prezz konvenut u l-valur moghti mill-perit tal-Qorti. Pero din il-Qorti ma tqis li din id-differenza hi sinifikanti ghal finijiet ta' <u>pregudizzju gravi</u> li trid il-ligi. Il-ligi fil-fatt tikkwalifika l-pregudizzju bhala wiehed <u>gravi</u> ghad-drittijiet tal-koproprjetarju li ma jridx jaccetta li jsir il-bejgh. F'dan il-kaz is-sehem tal-konvenut hu ta' 1/15 u ghalhekk id-differenza fil-valur tal-kwota li ser imissu bejn l-istima peritali u l-prezz konvenut ser ikun ta' €609 li mhux ammont li wahdu jista' jitqies gravament pregudizjali ghal konvenut specjalment meta tqis fatturi ohra ta' relevanza li wkoll iridu jittiehdu in konsiderazzjoni. Din il-Qorti tqis il-fatt li l-fond intier jinsab mikri bil-ligijiet l-antiki hu zvantagg ghal komproprjetarji li jibqghu in komunjoni billi r-renta hi wahda baxxa ta' €279.52 u gravanti l-proprjeta hemm cens ta' €4.89. Inoltre stimi huma soggettivi hafna u

jiddependu minn hafna fatturi fosthom il-klima ekonomika tal-pajjiz fiz-zmien li jkunu saru.

Din il-Qorti tqis illi l-valur miftiehem ma ser ikun ta' ebda pregudizzju ghal-konvenut. Harsa lejn it-termini tal-konvenju wkoll ma jaghtiex lok ghal preokkupazzjoni billi ma hemmx kondizzjonijiet ta' natura straordinarja marbuta mal-bejgh hlief li hu kondizzjonat li jinxtara l-intier.

Il-Qorti ma tistax pero ma tinnotax illi l-konvenju skond klawsola 8 skada gheluq sentejn mid-data tieghu cioe 21 ta' Mejju 2011 u ghalhekk din il-Qorti ser tiehu dan il-fatt in konsiderazzjoni fis-sentenza taghha.

Jidher illi r-rikorrenti huma gustifikati fit-talba tagghom ghal bejgh tal-fond intier inkluz is-sehem spettanti lill-konvenut skond it-termini tal-konvenju tal-21 ta' Mejju 2009.

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi fil-kontumacja tal-konvenut, tilqa' l-ewwel talba attrici ghal bejgh tal-ishma kollha fil-fondi 65 Church Avenue, Paola u 27 Triq Lampuka, Paola favur in-Nutar Charles Vella Zarb ai termini tal-konvenju bejn ir-rikorrenti u l-istess Nutar Vella Zarb tal-21 ta' Mejju 2009 u dan bil-prezz konvenut ghall-intier ta' tlieta u tmenin elf tmien mija u hamsin Euro (€83,850) bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha msemmija fl-imsemmi konvenju, u dan prevja li l-konvenju gie prorogat jew fin-nuqqas in-Nutar Vella Zarb ghadu intenzjonat jaddivjeni ghal kuntratt ta' akkwist; tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna li l-pubblikazzjoni tal-att definitiv u ghal dan l-iskop tinnomina lin-Nutar John Gambin, liema kuntratt ghandu jigi pubblikat fid-29 ta' Lulju 2011 fl-10.00am fil-bini tal-Qorti u tinnomina lil Dr. Noel Bartolo bhala kuratur ghal kull eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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