MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-25 ta' Lulju, 2013

Rikors Numru. 404/2013

L-Onorevoli Imhallef Dottor Anna Felice (detentrici tal-karta ta` identita` bin-numru 494257M) li qieghda tidher f`isimha proprju kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Tabiba Dottor Josephine Storer (detentrici tal-karta ta` identita` bin-numru bin-numru 853854M), Michaelina Debono (detentrici tal-karta ta` identita` bin-numru 603831M), Ann Debono (detentrici tal-karta ta` identita` bin-numru 116839M) li qieghda tidher f`isimha proprju kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Edgar Debono (detentur ta` passaport tal-Istati Uniti tal-Amerika bin-numru 157822090M), Maria Porsella Flores (detentrici tal-karta ta` identita` bin-numru 220122M), Inez Giordmaina (detentrici tal-karta ta` identita` bin-numru 151026M), Marguerite Bonello (detentrici tal-karta ta` identita` bin-numru 512679M), Pauline Tufigno (detentrici tal-karta ta` identita` bin-numru 462079M), it-Tabiba Dottor Lucienne Attard (detentrici tal-karta ta` identita` bin-numru 585262M) u Maria Stella

Debono (detentrici tal-karta ta` identita` bin-numru 504026M)

kontra

L-Avukat Dr. Mark A. Mifsud Cutajar LL.D. u l-Prokuratur Legali Luisa Tufigno li b`digriet tat-12 ta` Gunju 2013 gew nominati bhala Kuraturi Deputati sabiex jidhru ghall-assenti Emanuel Debono ; u l-Avukat Dr. Cedric Mifsud LL.D. u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer li b`digriet tal-11 ta` Gunju 2013 gew nominati bhala Kuraturi Deputati sabiex jidhru ghall-wirt battal tal-mejjet David Debono

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors prezentat fil-25 ta` April 2013, li kien konfermat bil-gurament mill-Onor. Imhallef Anna Felice, u li jaqra hekk –

Illi l-esponenti huma propjetarji tal-fond 69, Triq Bormla, Paola fil-kwoti hawn taht imsemmija :

L-Onorevoli Imhallef Dottor Anna Felice, it-Tabiba Dottor Josephine Storer u Michaelina Debono flimkien ghandhom kwota ta` sehem indiviz minn sebgha (1/7) ;

Ann Debono ghandha kwota ta` sehem indiviz minn sebgha (1/7) ;

Edgar Debono ghandu kwota ta` sehem indiviz minn sebgha (1/7) ;

Maria Porsella Flores ghandha kwota ta` sehem indiviz minn sebgha (1/7) ;

Inez Giordmaiana ghandha kwota ta` sehem indiviz minn sebgha (1/7)

L-assenti Emanuel Debono ghandu kwota ta` sehem indiviz minn sebgha (1/7) ;

Marguerite Bonello, Pauline Tufigno u t-Tabiba Dottor Lucienne Attard, u l-wirt battal ta` huhom David Debono li miet fl-1 ta` Awwissu 2011 (ilkoll ulied il-mejjed Francis Debono li miet fit-2 ta` Gunju 1991) ghandhom kwota ta` parti indiviza minn tmienja u ghoxrin (1/28) kull wiehed u wahda minnhom, soggett ghall-uzufrutt ta` ommhom Maria Stella Debono armla minn Francis Debono ;

Illi l-fond fuq imsemmi gej mill-wirt ta` Elizabeth Debono neé Piscopo li mietet nhar il-hamsa u ghoxrin (25) ta` Dicembru tas-sena elf disa` mija u hamsa u sebghin (1975) u bis-sahha ta` testment unica charta tat-tlieta u ghoxrin (23) ta` Ottubru tas-sena erbgha u hamsin (1954) fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani u tliet (3) testmenti addizzjonali u cioe` dak tat-tnejn u ghoxrin (22) ta` Awwissu tas-sena elf disa` mija u disgha u sittin (1969), dak tas-sebgha u ghoxrin (27) ta` Ottubru tas-sena elf disa` mija u tnejn u sebghin (1972) fl-atti tan-Nutar Joseph R. Grech u dak tas-sebgha (7) ta` Novembru tas-sena elf disa` mija u tnejn u sebghin (1972) fl-atti tan-Nutar Joseph R. Grech, wirtuha uliedha Joseph Debono, Ann Debono, Maria Porsella Flores, Inez Giordmaina, Edgar Debono, Emanuel Debono u Francis Debono ;

Illi Joseph Debono miet fl-erbgha (4) ta` Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012) u halla bhala werrieta tieghu ab intestato lil uliedu r-rikorrenti l-Onorevoli Imhallef Dottor Anna Felice u t-Tabiba Josephine Storer, filwaqt li martu r-rikorrenti Michaelina Debono ghandha interess fl-

imsemmija propjeta` a tenur tal-Artikolu 631 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta ;

Illi Francis Debono miet fit-tnejn (2) ta` Gunju tas-sena elf disa` mija u wiehed (1991), u hallas bhala werrieta testamentarji tieghu lil uliedu r-rikorrenti Marguerite Bonello, Pauline Tufigno u t-Tabiba Dottor Luicienne Attard u lil huhom illum mejjet David Debono, b`legat ta` uzufrutt favur ir-rikorrenti Maria Stella Debono ;

Illi David Debono miet fl-ewwel (1) ta` Awwissu tas-sena elfejn u hdax (2011), halla bhala werrieta tieghu lir-rikorrenti Marguerite Bonello, Pauline Tufigno u lit-tabiba Dottor Lucienne Attard li pero` b`nota tal-wiehed u ghoxrin (21) ta` Novembru tas-sena elfejn u tnax (2012) irrinunzjaw ghall-wirt ta` huhom David Debono ;

Illi l-proprjeta` hawn fuq imsemmija ilha in komun ghal aktar minn ghaxar (10) snin ;

Illi r-rikorrenti jixtiequ jbieghu din il-proprjeta` komuni b`mod kongunt kulhadd ghas-sehem tieghu, lil Tiziana Silvio u Mauro Orsini bil-prezz globali ta` mija u wiehed u ghoxrin elf Euro (€121,000) ghall-intier, u dan bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet murija fil-konvenju datat it-tlieta u ghoxrin (23) ta` Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) (kopja tieghu hija hawn annessa u markata bhala Dok A) ;

Illi r-rikorrenti ilhom jippruvaw ibieghu dan il-fond, u kien biss issa li rnexxielhom jikkonkludu konvenju bil-prezz fuq imsemmi, li kien l-oghla prezz li huma setghu jgibu fuq is-suq ;

Illi r-rikorrenti qed jesebixxu wkoll prospett li juri s-sehem li huma ghandhom fil-proprjeta` (Dok B) kif ukoll dikjarazzjoni li huma qed jaqblu mal-bejgh tal-proprjeta`

(Dok C) u prospett li juri l-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgh (Dok D) ;

Illi l-bejgh tal-propjeta` fuq imsemmija hija ta` beneficcju ghal kull ko-propretarju tal-istess propjeta` u hadd minnhom mhu sejjer jigi ppregudikat bil-bejgh taghha ;

Illi peress li mhux kull ko-propjetarju qed jaghti l-kunsens tieghu ghal dan il-bejgh ir-rikorrenti qed jipprezentaw dan ir-rikors a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta ;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti illi, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u wara li jinghataw il-provvedimenti opportuni, dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet fuq imsemmija :-

1. Tawtorizza l-bejgh tal-propjeta` fuq imsemmija, skont u a tenur tal-Artiklu 495A tal-Kap. 16, bil-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet murija fil-prospett markat Dok D ;

2. Tordna li l-kuntratt ta` bejgh jigi ppubblikat min-Nutar Pubbliku ta` Malta Dottor Amanda Grech fil-hin, jum u post li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna u tiffissa ;

3. Tahtar kuraturi sabiex jidhru fuq l-att finali ta` trasferiment ossia bejgh f`isem min mill-ko-propjetarji jonqos milli jidher quddiem in-Nutar Pubbliku fuq imsemmi ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta` trasferiment ; u

4. Taghti kull ordni u direttiva li jidhrulha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat id-dokumenti li kienu prezentati flimkien mar-rikors.

Rat ir-risposta guramentata tal-Kuraturi Deputati l-Avukat Dr. Mark A. Mifsud Cutajar LL.D. u l-Prokuratur Legali Luisa Tufigno prezentata fit-18 ta` Gunju 2013 li taqra hekk –

Illi l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk qed jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata f`kaz u jekk jigu edotti mill-fatti

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-imsemmija Kuraturi Deputati.

Rat ir-risposta guramentata tal-Kuraturi Deputati l-Avukat Dr. Cedric Mifsud LL.D. u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer prezentata fit-28 ta` Gunju 2013 li taqra hekk –

Illi l-kuraturi ghamlu kuntatt mar-rikorrenti dwar jekk ghandhom informazzjoni dwar il-wirt battal ta` David Debono. Illi huma kkonfermaw li ma ghandhom l-ebda informazzjoni u ghalhekk il-kuraturi mhumiex edotti bil-fatti. Ghalhekk huma jirremettu ruhhom ;

Ghaldaqstant f`kaz li jkollhom informazzjoni jirriservaw li, bl-awtorizzazzjoni ta` din l-Onorabbli Qorti, jipprezentaw eccezzjonijiet fi stadju ulterjuri.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-11 ta` Lulju 2013 fejn il-partijiet kollha ddikjaraw illi kienu qeghdin jirrimettu ruhhom ghall-atti, illi ma kellhomx aktar provi xi jressqu u talbu li l-kawza tibqa` ghas-sentenza.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghas-17 ta` Settembru 2013.

Rat id-digriet taghha tat-12 ta` Lulju 2013 fejn irrikjamat il-kawza ghall-udjenza tal-lum sabiex taghti s-sentenza llum.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. Dritt

L-Art.495A dahal fil-**Kap.16** tal-Ligijiet ta` Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Id-disposizzjoni taghti l-fakolta` lill-Qorti li tawtorizza bejgh ta' proprjeta` in komuni meta "*grupp ta' komproprjetarji li jridu jbieghu l-proprjeta` u wiehed minnhom ma jridx ibiegh kapriccjozament.*" (Onor. Carmelo Mifsud Bonnici – Laqgha tal-11 ta' Mejju 2004 tal-Kumitat Permanenti ghall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Ligi). Skond l-istess kelliemi, l-intenzjoni kienet biex "*nipprovaw inkissru dak il-power of veto u qed nghidu li trid tkun ilek ten years in common.*" Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relativament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà li l-liġi ma tiffavorihx.

L-Art.495A**<u>(1)</u>** ighid :

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 ghal qsim tal-proprjeta` li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh ta’ xi proprjeta` partikolari ta’ bejniethom, il-qorti ghandha, jekk tkun sodisfatta li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b’dak li tordna, tawtorizza l-bejgh skont ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta’ komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.

Iz-zmien ta’ għaxar snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jgħaddi minn meta jkun inħoloq l-istat ta’ komunjoni.

L-Art.495A**<u>(5)</u>** jaghti l-fakolta` lill-komproprjetarji “*dissidenti”* li jopponu l-bejgh billi “*jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu jbatu minhabba fil-bejgh.*” Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibigħu għax għallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibigħu.

Meta jkun hemm opposizzjoni ghall-bejgh, din tigi ezaminata mill-qorti li jkollha d-dritt li tordna li ssir stima tal-proprjeta` u jekk t-talba tigi akkordata, il-qorti ghandha tistabilixxi l-prezz ghal dak il-bejgh. Fl-ahharnett f’kaz li jkun hemm aktar minn komproprjetarju wiehed li jopponi jew f’kaz li l-qorti tichad it-talba, dik il-qorti tkun tista` “*tordna l-bejgh tal-beni b’licitazzjoni.”*

Mil-lat ta` procedura, it-talba biex isir il-bejgh issir permezz ta` rikors li 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 tkun indikata wkoll id-data meta l-propjeta’ tkun saret in komun u c-cirkostanzi relattivi. Kuraturi ghandhom jigu mahtura mill-Qorti biex jirrapprezentaw lil min mill-kompropjetarji ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista’ jinstab, u ghandu jkun hemm il-pubblikazzjoni tar-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f’gurnal wiehed ta’ kuljum. Irid ikun hemm konferma bil-gurament minn wiehed mir-rikorrenti li xi kompropjetarju minnhom ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista’ jinstab.

Jekk il-Qorti tiddeciedi li ghandu jsir il-bejgh, din ghandha tistabilixxi x’ikun il-prezz jew korrispettiv iehor ghal dak il-bejgh u ghandha aktar minn hekk –

(a) tistabilixxi 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-kompropjetarji nfushom sabiex jirrapprezenta lil min mill-kompropjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew strument iehor ta’ trasferiment.

Ikkunsidrat :

III. <u>Risultanzi</u>

L-istanza tal-lum qeghda tkun promossa mir-rikorrenti illi <u>flimkien</u> huma kompropjetarji fi kwota ndiviza ta` tlieta u ghoxrin minn tmienja u ghoxrin (23/28) tal-fond 69, Triq Bormla, Paola. Il-kwota ta` <u>kull</u> rikorrent tirrizulta mir-rikors promotorju u mid-dokumenti li kienu annessi. L-intimati <u>flimkien</u> ghandhom kwota ta` hamsa minn tmienja

u ghoxrin (5/28) indiviza tal-istess fond in kwantu ghal erbgha minn tmienja u ghoxrin (4/28) jew wiehed minn sebgha (1/7) l-intimat Emanuel Debono – li huwa assenti minn dawn il-Gzejjer u huwa rapprezentat fil-prcediment tal-lum mill-kuraturi deputati Av. Mark A. Mifsud Cutajar u l-P.L.Luisa Tufigno, u in kwantu ghal wiehed minn tmienja u ghoxrin (1/28) il-wirt battal ta` David Debono li huwa rapprezentat ghall-fini ta` dan il-procediment mill-kuraturi deputati Av. Cedric Mifsud u l-P.L. Hilda Ellul Mercer.

Mhijiex kontestata la l-provenjenza tal-fond u lanqas kif il-kwoti ndivizi tal-istess fond ghaddew ghand id-diversi kompropjetarji. Ir-ricerki esebiti jikkorraboraw dak li jinghad fir-rikors promotorju.

Jirrizulta li fit-23 ta` Jannar 2013, ir-rikorrenti ghamlu konvenju (fol 8 u 9) ma` terzi sabiex ibieghu l-fond 69, Triq Bormla, Paola, bl-arja tieghu, liberu u frank, bid-dritt u l-pertinenzi kollha tieghu, ghall-prezz ta` €121,000. Fost il-pattijiet u l-kondizzjonijiet l-ohra tal-konvenju, hemm il-klawsola 8 li tghid illi *dan il-konvenju jibqa` validu sat-tlieta u ghoxrin (23) t`Ottubru tas-sena elfejn u tlettax (23/10/2013)* il-klawsola 9 li tghid illi *l-vendituri jobbligaw ruhhom li fi zmien xahar mil-lum jibdew proceduri legali sabiex jigi trasferit ukoll iz-zewg rimanenti kwoti tal-fond indikat hawn fuq* u l-klawsola 10 li tghid illi *l-kumpraturi qeghdin jirreservaw id-dritt illi jekk l-imnsemmija proceduri ma jkunux decizi fi zmien sitt (6) xhur mil-lum huma jinhallu minn din il-weghda ta` xiri.* Jirrizulta wkoll illi n-Nutar Dottor Amanda Grech kienet awtorizzata mill-partijiet sabiex tirregistra l-konvenju skond il-ligi u l-kompraturi hallsu s-somma ta` €1210 li tirrapprezenta 1% tal-boll li jkun irid jithallas fid-data tal-kuntratt tal-bejgh.

Mill-atti *jidher* illi kien l-assenti Emanuel Debono li kien kontra l-bejgh u allura jikkwalifika bhala “*dissident”* tenut kont tal-fatt illi r-rimanenti wiehed minn tmienja u ghoxrin (1/28) jappartjeni lil wirt battal ta` David Debono.

Din il-Qorti trid tghid illi ghalkemm in-natura tal-opposizzjoni, hija xorta se timxi bil-kawtela dovuta.

Kien esebit certifikat rilaxxjat mill-Perit Mario Axisa fl-24 ta` Frar 2013 (Dok ZP a fol 61 u 62) liema dokument kien konfermat <u>bil-gurament</u> mill-istess perit fl-4 ta` Lulju 2013. Mac-certifikat hemm hemm pjanta tas-sit rilaxxjata mir-Registru tal-Artijiet. Fic-certifikat hemm deskrizzjoni <u>dettaljata</u> tal-fond 69, Triq Bormla, Paola. In partikolari, il-perit jindika z-zona ta` Rahal Gdid fejn jinsab il-post, jaghti deskrizzjoni mirquma tal-ambjenti tal-fond, jirrelata dwar il-qaghda generali tal-istruttura tal-fond u tal-kostruzzjoni tieghu, iqis il-qaghda tas-servizzi tal-fond, isostni li *given the general condition of the property, one would expect extensive refurbishment works to render iot suitrable for present-day needs,* u fl-ahhar nett jikkonkludi li *it is the opinion of the undersigned that its current market value amounts to €121,000 (one hundred and twenty-one thousand Euro).*

Meqjusa r-reqqa tac-certifikat, u wkoll il-fatt li skond dak ic-certifikat il-valur fis-suq tal-fond de quo jaqbel mal-prezz li bih sejjer jinbiegh il-fond, din il-Qorti ma tarax il-htiega li tinkarika hi perit sabiex jigi stabbilit il-prezz tas-suq.

Wara li hadet kull fattur in konsiderazzjoni, fl-isfond tal-Art.495A tal-Kap.16, din il-Qorti hija sodisfatta li l-prezz tal-fond in kwistjoni kif patwit mir-rikorrenti ma` terzi fil-konvenju tat-23 ta` Jannar 2013 ma jippregudikax lill-intimati.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Tilqa` l-ewwel talba. Bl-applikazzjoni tal-Art 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta, tawtorizza l-bejgh tal-fond 69, Triq Bormla, Paola, bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet hekk kif indikati fil-konvenju tat-23 ta` Jannar 2013 markat Dok A a fol 8 u 9 tal-process, u fil-prospett markat Dok D a fol 12 tal-process.

Tilqa` t-tieni talba. Tordna li l-kuntratt tal-bejgh jigi ppubblikat min-Nutar Pubbliku ta` Malta Dottor Amanda Grech nhar it-Tlieta 10 ta` Settembru 2013 fl-10.00 a.m. fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta.

Tilqa` t-tielet talba. Tahtar lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici sabiex tidher bhala kuratur fuq l-att finali tal-bejgh fuq riferit, f'isem u ghan-nom ta' kull kompropjetarju, jew kull parti ohra li jkollha interess, li jonqos milli jidher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Tordna li l-ispejjez ta` l-kawza jithallsu mill-kompropjetarji kollha, kull wiehed skond is-sehem li ghandu tal-fond 69, Triq Bormla, Paola.

Ghall-fini tar-raba` talba, tordna li mir-rikavat tal-prezz tal-bejgh li jispetta lill-intimati, jitwarrab is-sehem tal-intimati mill-ispejjez tal-kawza, liema ammont ghandu jinzamm mill-kuratur Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici ghall-eventwali hlas. Tordna lill-kuratur Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici, sabiex tiddeposita taht l-Awtorita` tal-Qorti, fi zmien xahar mid-data tal-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh, il-bilanc mis-sehem ta` l-intimati mir-rikavat tal-prezz tal-bejgh tal-fond de quo.

< Sentenza Finali >

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