MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2014

Rikors Numru. 822/2012

Rikors ai termini tal-Art 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta

AIC William u Gabrielle konjugi Carbonaro (ID 12045M u 773644M), Edgar u Diana konjugi Gatt (ID 568742 u 697043M)

kontra

Mary Rose Borg u b`digriet tal-5 ta` Dicembru 2014 l-atti taghha gew trasfuzi wara l-mewt taghha fil-persuna ta` l-eredi taghha Madeleine Grech ; Emma Grech ; Hector Borg (ID 545931M) personalment u bhala prokuratur ta` hutu assenti Anissa Frailey, Bernadette Pittman, Christine Borg u Johanna Borg u b`nota tas-27 ta` Mejju 2013 Claire

Borg assumiet l-atti ghan-nom tal-assenti Anissa Frailey, Bernadette Pittman, Christine Borg u Johanna Borg fil-kwalita` taghha ta` prokuratrici taghhom ; Clive Micallef ; Joseph Micallef ; Sandra Serge ; Lewis Borg Cardona ; Maria Carmela sive` Carmen Borg Cardona ; Joseph Borg Cardona ; Anna Bajada ; Bernard Borg Cardona ; Christopher Borg Cardona ; Peter Borg Cardona ; George Borg Cardona; Mary Borg Cardona u b`digriet tal-5 ta` Dicembru 2014 l-atti taghha gew trasfuzi wara l-mewt taghha fil-persuna ta` l-eredi taghha George Borg Cardona, Joseph Borg Cardona, Peter Borg Cardona, Christopher Borg Cardona, Bernard Borg Cardona, Anna Bajada, Louis Borg Cardona, Sandra Serge, Clive Micallef, Joseph Micallef u Gina Schembri Borg ; Nigel Borg Cardona ; Antonia sive` Tanya Gerrard ; Joseph Preca ; Alexandra Farrugia ; Francis Preca ; Maryann Grima ; Peter Debono ; CityPoint Limited ; u l-Avukat Dr Mark Mifsud Cutajar LL.D. u l-Prokuratur Legali Alison Wadge li b`digriet tat-2 ta` April 2013 gew nominati bhala kuraturi biex jirrapprezentaw kompropjetarji mhux maghrufa ; u b`digriet tad-19 ta` Mejju 2014 gie kjamat fil-kawza n-Nutar Dr Victor Bisazza bhala mandatarju ta` l-assenti Massimo Preca u Adriana Preca nee` Ottaviani

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors (li kien konfermat bil-gurament mir-rikorrenti Gabrielle Carbonaro) liema att kien prezentat fil-11 ta` Awissu 2012 u jaqra hekk –

1. Illi r-rikorrenti huma kompropjetarji tal-fondi Flat 2 u 3 f`147, St Dominic Street, Valletta u tas-sehem indiviz tal-partijiet komuni tal-blokk 147,

St. Dominic Street, Valletta u bejniethom jippossjedu tlett partijiet indivizi minn erba` partijiet u cioe` hamsa u sebghin fil-mija (75%) in kwantu ghal hamsa u sittin punt sitta tlieta fil-mija (65.63%) mill-konjugi Carbonaro u Gatt, in parte b`wirt u in parte b`xiri minghand werrieta ohra, u kwantu ghal disgha punt tlieta sebgha fil-mija (9.37%) mis-socjeta` rikorrenti CityPoint Limited li hija akkwistat minghand numru ta` werrieta.

2. Illi dawn iz-zewg fondi kienu jappartjenu lill-Perit Paolo Busuttil li miet fl-4 ta` Marzu 1924 u li kellu tlett ulied u werrieta ; ghalhekk dawn iz-zewg fondi ilhom jinzammu in komun bejn il-partijiet odjerni u l-awturi taghhom ghal tmienja u tmenin (88) sena.

3. Illi r-rimanenti kwota ta` kwart indiviz ossija hamsa u u ghoxrin fil-mija (25%) tal-imsemmija propjeta` tappartjeni lis-segwenti konpropjetarji :-

(a) Mary Rose Borg – tnejn punt sebgha tmienja fil-mija (2.78%) ;

(b) Emma Grech – wiehed punt tlieta disgha fil-mija (1.39%) ;

(c) Hector Borg – wiehed punt tlieta disgha fil-mija (1.39%) ;

(d) Anissa Frailey, Bernadette Pittman, Christine Borg, Johanna Borg flimkien – tnejn punt sebgha tmienja fil-mija (2.78%) ;

(e) Clive Micallef, Joseph Micallef, Sandra Serge, Lewis Borg Cardona, Maria Carmela Borg Cardona, Joseph Borg Cardona, Bernard Borg Cardona, Christopher Borg Cardona, Peter Borg Cardona, George Borg Cardona, Mary Borg Cardona, Nigel Borg Cardona u Antonia sive` Tanya Gerrard flimkien – erbgha punt wiehed sebgha fil-mija (4.17%) ;

(f) Joseph Preca, Alexandra Farrugia, Francis Preca, Maryann Grima, Peter Debono u Mark Debono flimkien – erbgha punt wiehed sebgha fil-mija (4.17%) ;

(g) Sidien mhux maghrufa – tmienja punt tlieta tnejn fil-mija (8.32%).

4. Illi r-rikorrenti kollha qablu li l-propjeta` fuq imsemmija ghandha tinbiegh u qablu wkoll dwar il-modalitajiet u prezz kif jirrizulta mill-konvenju tas-27 ta` Gunju 2010 kif emendat u estiz – hawn anness u mmarkat bhala Dok A.

5. Illi l-kwoti ta` propjeta` u provenjenza dwar titolu inhadmu mill-konsulenti legali tar-rikorrenti u minn Nutar Pierre Cassar, liema ricerki mhux qed jigu ezibiti minhabba l-volum taghho, pero` huma disponibbli ghal kull parti interessata skond id-direzzjonijiet tal-Qorti.

6. Illi l-intimati konvenuti qatt ma ressqu xi raguni ghaliex m`ghandux isehh il-bejgh izda huma konsapevoli illi ebda xerrej prospettiv ma kien ser jixtri parti indiviza biss tal-fondi u ghalhekk huma wkoll ippruvaw, minghajr ezitu posittiv, isibu s-sidien mhux maghrufa sabiex ix-xerrej jista` jixtri l-propjeta` intiera.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli joghgobha :

1. Tawtorizza l-bejgh tal-kwoti kollha ta` propjeta` tal-fondi Flats 2 u 3 f`147, St Dominic Street, Valletta u tas-sehem indiviz tal-partijiet komuni tal-blokk 147, St Dominic Street, Valletta bil-prezz u kundizzjonijiet misjuba fil-konvenju anness bhala Dok A u/jew taht kwalunkwe kundizzjonijiet ohra li din il-Qorti joghgobha timponi ;

2. Tistabilixxi jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun ;

3. Tinnomina lin-Nutar Pierre Cassar sabiex jippubblika l-att ta` trasferiment opportun ;

4. Tahtar kuratur biex jirrapprezenta l-eventwali kontumaci u s-sidien mhux maghrufa ; u

5. Taghti dawk l-ordnijiet ohra li jidhrilha xierqa u gusti.

Bl-ispejjez.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mir-rikorrenti.

Rat id-dokument li kien anness mar-rikors promotorju.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-20 ta` Mejju 2013 fejn *inter alia* kien dikjarat mir-rapprezentanti legali taghhom illi l-intimati li gejjin accettaw it-talbiet attrici kif dedotti. L-intimati koncernati huma dawn :-

Emma Grech

Hector Borg

Anissa Frailey

Bernadette Pittman

Christine Borg

Johanna Borg

CityPoint Limited

Joseph Micallef

Joseph Micallef

Sandra Serge

Rat in-nota li l-intimata Mary Rose Borg ipprezentat fis-27 ta` Mejju 2013 fejn iddikjarat li kienet qeghda taccetta t-talbiet tar-rikorrenti.

Rat in-nota li l-intimati Joseph Preca, Alexandra Farrugia, Mary Anne Grima, Mark Debono u Peter Debono pprezentaw fis-27 ta` Mejju 2013 fejn iddikjaraw li kienu qeghdin jaccettaw it-talbiet tar-rikorrenti.

Rat in-nota li l-intimati Sandra Serge, Clive Micallef, Joseph Micallef, Lewis Borg Cardona, Nigel Borg Cardona, Joseph Borg Cardona, Christopher Borg Cardona, Peter Borg Cardona, Mary Borg Cardona, Bernard Borg Cardona u Antonia sive` Tanya Gerrard ipprezentaw fl-4 ta` Gunju 2013 fejn iddikjaraw li kienu qeghdin jaccettaw it-talbiet tar-rikorrenti.

Rat ir-risposta li pprezentaw l-intimati Joseph Borg Cardona, Bernard Borg Cardona u Christopher Borg Cardona fl-10 ta` Gunju 2013 li taqra hekk :-

Illi l-esponenti gew notifikati bir-rikors ai termini tal-Art 495A fir-rigward tal-appartamenti 2 u 3 fil-kondominju bin-numru 147 fi Triq San Duminu Valletta u jopponu ghall-bejgh ghas-segwenti ragunijiet :-

1. Preliminarjament in-nullita` tar-rikors promotur stante li whud mill-partijiet u senjatament Maria Antonia Borg Cardona mietet fis-16 ta` Gunju 2011 u dank if jirrizulta mic-certifikat anness u mmarkat Dok A u hub en risaput li atti kontra mejtin huma nulli ;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess illi whud mill-intimati inkluz George Borg Cardona huma assenti minn dawn il-Gzejjer u kwindi ghandha tigi adoperata l-opportuna procedura jew fit-termini tan-normativa Ewropeja jew bil-hatra tal-kuraturi ;

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess illi r-rikors ma giex redatt bil-mod kif trid il-ligi u ghalhekk ghandu jigi michud peress li d-dikjarazzjoni li hemm sidien mhux maghrufa ma gietx konfermata bil-gurament kif irid l-Art 495A(4) tal-Kap 16 ;

4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ishma ta` kull wiehed mill-ko-propjetarji ghandhom jigu stabbiliti kif trid il-ligi fl-Art 495A(2) tal-Kap 16 u mhux bic-cippi kif indikat fir-rikors promotur ;

5. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, in-notifika ghandha ssir kif imiss u cioe` fir-residenza jew fil-post tax-xoghol tal-intimati u mhux f`indirizzi komuni – fatt li qed jippregudika l-jedd ta` smiegh xieraq ta` bosta ntimati ;

6. Illi subordinatament ui minghajr pregudizzju ghall-premess illi l-esponenti se jigu pregudikatu kemm –il darba l-beni de quo jigu aljenati bil-prezz indikat fil-konvenju liema prezz ma jirriflettix il-valur tal-istess immobbli.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-imsemmija ntimati.

Rat id-dokument li pprezentaw l-istess intimati flimkien mar-risposta.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-11 ta` Gunju 2013.

Rat in-nota li pprezentaw l-intimati Joseph Borg Cardona, Bernard Borg Cardona u Christopher Borg Cardona fl-20 ta` Gunju 2013 fejn iddikjaraw illi l-eredi ta` Mary Borg Cardona huma :-

1. George Borg Cardona
2. Joseph Borg Cardona
3. Peter Borg Cardona
4. Christopher Borg Cardona
5. Bernard Borg Cardona
6. Anna Bajada nee` Borg Cardona
7. Louis Borg Cardona
8. Sandra Serge
9. Clive Micallef
10. Joseph Micallef
11. Gina Borg

Rat in-nota li pprezentaw Massimo Preca, Maria Tecla mart Roland Cuschieri u Lea mart Henry Micallef fit-22 ta` Ottubru 2013 li permezz taghha ddikjaraw li qeghdin jaccettaw it-talbiet tar-rikorrenti.

Rat in-nota tal-intimata Gina Schembri Borg prezentata fil-11 ta` Novembru 2013 li taqra hekk :-

li permezz taghha qeghda taderixxi mat-talbiet tar-rikorrenti u stante li qatt ma giet mitluba kemm bonarjament u kemm permezz ta` ittra ufficjali sabiex tersaq ghall-bejgh tal-fond imsemmi m`ghandhiex tbati l-ispejjez ta` din il-procedura.

Rat in-nota li pprezenta l-Av. Godwin Muscat Azzopardi fil-5 ta` Marzu 2014 fejn iddikjara li l-intimata Mary Rose Borg mietet fil-mori tal-kawza.

Rat in-nota li pprezenta l-Av. John Bonello fit-28 ta` Marzu 2014 fejn iddikjara li kien qed jirrinunzja ghall-patrocinju tal-intimati Joseph, Bernard u Christopher Borg Cardona.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-19 ta` Mejju 2014.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tad-19 ta` Mejju 2014 fejn laqghet it-talba tar-rikorrenti ghall-kjamata fil-kawza ta` Massimo Preca u Adriana Preca nee` Ottaviani.

Rat in-nota li pprezentat Madeleine mart Anthony Grech fil-5 ta` Gunju 2014 fejn iddikjarat illi bhala unika eredi ta` ommha l-intimata Mary Rose Borg kienet qeghda taccetta li tkompli l-kawza u kienet qeghda taccetta t-talba tar-rikorrenti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-1 ta` Lulju 2014 fejn l-intimat Joseph Borg Cardona f`ismu propju kif ukoll f`isem hutu ddikjara li filwaqt li da parti taghhom ma kienx hemm opposizzjoni li jsir il-bejgh tal-fondi in kwistjoni, kienu qeghdin jikkontestaw il-prezz tal-bejgh.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn hatret lill-Perit Godwin Abela bhala perit tekniku sabiex jistabilixxi l-valur fis-suq tal-fondi 147 Flat 2 u

Flat 3, St Dominic Street, Valletta. Il-Qorti dderigiet lill-perit tekniku sabiex jiehu konjizzjoni tal-konvenju li diga` kien konkluz dwar dawn il-fondi, sabiex jaccedi fuq il-post u jaghti deskrizzjoni tieghu. Finalment u mhux l-inqas jistabilixxi jekk tenut kont ta` kollox, il-prezz indikat fil-konvenju huwiex ta` zvantagg jew skonvenjenti ghal dawk mill-partijiet li qeghdin jopponu li jsir il-bejgh skond dak il-prezz.

Rat ir-relazzjoni li l-perit tekniku pprezenta fit-30 ta` Settembru 2014 u li l-kontenut taghha kkonferma bil-gurament tieghu fl-udjenza tas-16 ta` Ottubru 2014.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-17 ta` Novembru 2014 fejn *inter alia* nghad hekk :-

Dr Umberto Borg Cardona ghal Joseph Borg Cardona, Anna Bajada, Peter Borg Cardona, Bernard Borg Cardona u Christopher Borg Cardona filwaqt li mhux qed jopponi li l-bejgh isir ghall-prezz indikat fir-relazzjoni, in vista u unikament minhabba r-rapport tal-perit tekniku, jissottometti illi l-Qorti ghandha fil-provediment taghha tissenjala l-fatt illi l-prezz tal-bejgh propost jiehu kont tal-fatt illi l-fondi 2 u 3 mhumiex fi stat tajjeb, u ghalhekk il-prezz jirrifletti l-istat taghhom. Qeghdin ighidu dan sabiex fl-eventwalita` li jinbiegh il-flat 1, li mhuwiex mertu ta` dan il-procediment, il-vendituri kompropjetarji ma jkunux esposti ghal pressjoni ndebita fuq il-prezz tal-bejgh billi l-kondizzjoni tal-flat 1 hija ferm u ferm ahjar minn dik tat-2 u 3.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tas-27 ta` Novembru 2014 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat id-digriet taghha tal-1 ta` Dicembru 2014 fejn ghar-ragunijiet hemm indikati ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza, u rrikjamat il-kawza ghall-udjenza tal-5 ta` Dicembru 2014 fil-11.00 a.m.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-5 ta` Dicembru 2014.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Dritt</u>

<u>L-Art.495A</u> kien inserit fil-**<u>Kap.16</u>** 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**(1)** 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**(5)** 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. Il-konvenju

Fis-27 ta` Gunju 2010, ir-rikorrenti ghamlu konvenju (fol 7 u 8) fejn obbligaw ruhhom li jbieghu lis-socjeta` CityPoint Limited li obbligat ruhha li tixtri s-sehem indiviz kollu taghhom (kif indikat ahjar fil-konvenju) tal-flats 2 u 3 tal-blokk 147, St Dominic Street, Valletta, u tal-partijiet komuni tal-blokk. Fl-att dahlet kundizzjoni illi s-socjeta` akkwirenti tghaddi ghall-att finali jekk tkun tista` takkwista l-intier tal-flats minghand il-kompropjetarji l-ohra li ma kienux parti fil-konvenju. Ghalhekk ir-rikorrenti obbligaw ruhhom li jipprocedu fil-Qorti skond l-Art 495A tal-Kap 16. Il-prezz tal-intier kien patwit fl-ammont ta` €93,200. Il-konvenju kien validu sal-11 ta` Mejju 2012.

Il-konvenju tas-27 ta` Gunju 2010 kien korrett limitatament b`att iehor tas-27 ta` Frar 2012 (fol 9) fis-sens illi s-sehem indiviz tal-fondi li r-rikorrenti vendituri kienu sejrin ibieghu kien jammonta ghal 65.63%.

Il-konvenju tas-27 ta` Gunju 2010 kif korrett bl-att tas-27 ta` Frar 2012 kien estiz fit-8 ta` Marzu 2012 (fol 10) sal-11 ta` Mejju 2013.

Ikkunsidrat :

IV. Ir-relazzjoni tal-perit tekniku

Fir-relazzjoni tieghu (fol 127 sa fol 133), il-Perit Godwin Abela jibda billi jirrileva li ladarba skond il-konvenju, is-sehem tar-rikorrenti kien sejjer jinbiegh

ghal €93,200, allura l-istima tal-intier kien qieghed jinghata fl-ammont ta` €129,675.60.

Wara li jaghti deskrizzjoni taz-zewg appartamenti, il-perit tekniku ighid hekk dwar il-valur tal-fond 47 Flat 2, Triq San Duminku, Valletta :-

Wara li ha in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li setghu jincidu fuq il-valur tal-fond, l-esponent hut a` l-opinjoni li l-valur attwali tal-fond fuq is-suq miftuh mibjugh kif inhu llum volontarjament minn sidu bhala liberu u frank fil-15 ta` Settembru 2014 hu ta` €76,250 (sitta u sebghin elf mitejn u hamsin ewro).

Dwar il-valur tal-fond 47 Flat 3, Triq San Duminku, Valletta, ighid hekk :-

Wara li ha in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li setghu jincidu fuq il-valur tal-fond, l-esponent hut a` l-opinjoni li l-valur attwali tal-fond fuq is-suq miftuh mibjugh kif inhu llum volontarjament minn sidu bhala liberu u frank fil-15 ta` Settembru 2014 hu ta` €54,250 (erbgha u hamsin elf mitejn u hamsin ewro).

Fil-**konkluzjoni** tieghu, il-Perit Abela jghid hekk :-

L-esponent jissottometti illi fl-opinjoni tieghu, tenut kont ta` kollox, il-prezz indikat fil-konvenju mhuwiex ta` zvantagg jew skonvenjent ghal dawk il-partijiet li qeghdin jopponu l-bejgh bil-prezz indikat.

Ikkunsidrat :

V. **Piz probatorju tar-relazzjoni teknika**

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk :–

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova …

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha *(dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998). *Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.* (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Dicembru 2008). Fil-kaz tal-lum, l-ebda parti ma talbet il-hatra ta` periti addizzjonali.

Ikkunsidrat :

VI. L-eccezzjonijiet tal-intimati Joseph Borg Cardona, Bernard Borg Cardona u Christopher Borg Cardona

L-unici mill-intimati kollha li ressqu eccezzjonijiet kienu l-intimati Joseph Borg Cardona, Bernard Borg Cardona u Christopher Borg Cardona. L-ewwel hames eccezzjonijiet huma ta` xejra legali waqt li s-sitt eccezzjoni tolqot il-mertu.

1) L-ewwel eccezzjoni

Dawn l-intimati eccepew in-nullita` tar-rikors billi l-intimata Mary Borg Cardona kienet diga` mietet fid-data tal-presentata tar-rikors promotur.

Fis-sentenza taghha tal-21 ta` Marzu 1988 fil-kawza "**Francis Xavier sive` Mose` Aquilina vs Carmela sive` Lina Aquilina**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

Biex tigi ddikjarat nulla citazzjoni u jitwaqqaf il-kors taghha jinhtieg li jkunu jikkonkorru ragunijiet gravi, fosthom nuqqasijiet ta` evidenti pregudizzju ghad-difiza tal-konvenut.

Il-Qorti tul is-snin applikat dan il-principju b`mod li fejn kien jonqos il-pregudizzju ghad-difiza tal-konvenut jew in-nuqqas fic-citazzjoni kienet taghmel tajjeb xi haga ohra ghalih ma annullatx ic-citazzjoni.

(ara wkoll : "**<u>Savona vs Asphar</u>**" deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta` April 1945 u s-sentenza riportata fil-Kollez. **<u>Vol. XXXIV.I.313</u>**)

Ghalkemm dawn l-intimati baqghu ma rrinunzjawx ghal din l-eccezzjoni, kif del resto lanqas ma rrinunzjaw ghall-eccezzjonijiet l-ohra, fl-udjenza tas-17 ta` Novembru 2014 irrilevaw hekk :-

Dr Umberto Borg Cardona ghal Joseph Borg Cardona, Anna Bajada, Peter Borg Cardona, Bernard Borg Cardona u Christopher Borg Cardona filwaqt li mhux qed jopponi li l-bejgh isir ghall-prezz indikat fir-relazzjoni, in vista u unikament minhabba r-rapport tal-perit tekniku, jissottometti illi l-Qorti ghandha fil-provediment taghha tissenjala l-fatt illi l-prezz tal-bejgh propost jiehu kont tal-fatt illi l-fondi 2 u 3 mhumiex fi stat tajjeb, u ghalhekk il-prezz jirrifletti l-istat taghhom. Qeghdin ighidu dan sabiex fl-eventwalita` li jinbiegh il-flat 1, li mhuwiex mertu ta` dan il-procediment, il-vendituri kompropjetarji ma jkunux esposti ghal pressjoni ndebita fuq il-prezz tal-bejgh billi l-kondizzjoni tal-flat 1 hija ferm u ferm ahjar minn dik tat-2 u 3.

Ghal din il-Qorti, dan ifisser illi fil-verita` l-fatt li r-rikors kien promoss meta intimata <u>wahda</u> minn ghadd gmielu kienet diga` mietet ma kienx qieghed johloq pregudizzju ghal dawk l-intimati. Il-*concern* reali taghhom kienet illi l-Qorti taccerta ruhha li l-prezz tal-eventwali bejgh ma jkunx ta` svantagg ghalihom.

Inoltre jirrizulta li fl-udjenza tal-5 ta` Dicembru 2014, ir-rikorrenti pprezentaw rikors fejn talbu t-trasfuzjoni tal-gudizzju fil-persuna tal-eredi ta`

Mary Borg Cardona. Hadd mill-intimati ma rregistra opposizzjoni ghal din it-talba, lanqas l-intimati partikolari li taw l-eccezzjoni tan-nullita`.

Billi l-Qorti hija sodisfatta li l-intimati ma garrbux pregudizzju reali jew sostanzjali bil-mankanza inizjali fir-rikors promotur, u billi fil-kors tal-kawza l-atti kienu regolarizzati, **l-ewwel eccezzjoni qeghda tkun respinta**.

2) It-tieni u l-hames eccezzjonijiet

Jirrizulta li ghalkemm xi intimati huma assenti minn dawn il-Gzejjer, irrizulta wkoll li l-intimati kollha tramite r-rappresentanti legali taghhom irregistraw il-posizzjoni taghhom kif irrizulta fil-kors tal-kawza. Id-dritt ghal smigh xieraq tad-diversi intimati jirrizulta garantit bl-assistenza legali li kisbu fil-kors tal-procediment. **It-tieni u l-hames eccezzjonijiet qeghdin jigu respinti wkoll.**

3) It-tielet u r-raba` eccezzjonijiet

Bl-**Art 495A tal-Kap 16**, il-legislatur haseb ghal procediment intiz biex persuni li jkun ilhom is-snin jippossjedu beni mmobbli indivizament jkunu jistghu johorgu minn dak l-istat. It-tema centrali wara l-procedura skond din id-disposizzjoni huwa li jigi assikurat li l-kompropjetarji ma jgarrbux pregudizzju, indipendentement mill-entita` tas-sehem indiviz li jkollhom fl-immobbli in kwistjoni. Min-naha wahda dawk il-kompropjetarji li jkollhom il-maggoranza tal-ishma jkollhom procedura ntiza biex tassikura l-heffa sabiex il-propjeta` tinbiegh u allura ma tibqax komuni, u min-naha l-ohra dawk il-kompropjetarji li jkollhom ishma izghar ma jigux travolti bir-rieda ta` min jippossjedi aktar. Ghalhekk il-legislatur fittex bilanc bejn id-diversi nteressi bil-mod kif fassal id-

disposizzjoni. Propju ghaliex il-legislatur qieghed fuq quddiem il-prijorita` tas-superament tal-pregudizzju ta` naha fil-konfront ta` ohra, nieda procediment fejn il-formalizmu esagerat ghandu jigi eskluz ghaliex jispicca jxekkel l-iskop tal-procediment. F`din l-ottika, il-Qorti tqis bhala formalizmu esagerat it-tielet u r-raba` eccezzjonijiet. Fil-fehma taghha, l-istesura tar-rikors promotur bid-dettalji li fih hekk kif konfermati bil-gurament jissoddisfa l-vot tal-ligi. **Ghalhekk it-tielet u r-raba` eccezzjonijiet qeghdin jigu respinti**.

4) Is-sitt eccezzjoni

Din l-eccezzjoni sejra titqies aktar `l isfel.

Ikkunsidrat :

VII. Risultanzi

Fil-kaz tal-lum, irrizulta li l-bicca l-kbira tal-intimati ddikjaraw *in limine litis* illi kienu qeghdin jaccettaw il-prezz tal-bejgh tal-immobbli kif patwit mir-rikorrenti fil-konvenji de quo. U dan minghajr il-htiega ta` valutazzjoni ta` perit mahtur mill-Qorti.

L-unici mill-intimati kollha li opponew il-bejgh kienu l-intimati Joseph Borg Cardona, Bernard Borg Cardona u Christopher Borg Cardona. In partikolari bis-sitt eccezzjoni taghhom (ara fol 39) huma eccepew illi bil-bejgh huma kienu *se jigu pregudikati kemm –il darba l-beni de quo jigu aljenati bil-*

prezz indikat fil-konvenju liema prezz ma jirriflettix il-valur tal-istess immobbli. Cio` nonostante ma gabu l-ebda prova in sostenn tal-pretensjoni taghhom.

In vista ta` din l-eccezzjoni, il-Qorti ghaddiet ghall-hatra ta` perit tekniku. Fil-konkluzjoni tieghu, il-perit tekniku esprima l-fehma illi *tenut kont ta` kollox, il-prezz indikat fil-konvenju mhuwiex ta` zvantagg jew skonvenjent ghal dawk il-partijiet li qeghdin jopponu l-bejgh bil-prezz indikat.*

Wara li nhalef ir-rapport tal-perit tekniku, l-intimati Joseph, Bernard u Christopher Borg Cardona mhux biss ma ressqux talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali u lanqas ghamlu xi kritika ghar-rapport izda fl-udjenza tas-17 ta` Novembru 2014 iddikjaraw li ma kienux qeghdin jopponu li l-bejgh isir ghall-prezz indikat fir-relazzjoni. L-unika osservazzjoni li ghamlu ma kenitx fil-verita` tirrelata mal-fondi in kwistjoni izda kienet tirrigwarda fond iehor in komun sitwat fl-istess block ta` appartamenti. Riedu jghidu li l-prezz ta` bejgh eventwali ta` dan l-ahhar fond kellu jkun ahjar minn dawk in kwistjoni ghaliex l-istat tieghu ma kienx hazin bhall-fondi in kwistjoni.

L-intimati kollha jikkontendu li ma ghandhomx ibatu spejjez fil-procedura tal-lum billi qabel sar il-konvenju in kwistjoni, hadd minnhom ma kien konsultat.

Wara li hadet kull fattur in konsiderazzjoni, fl-isfond tal-Art.495A tal-Kap.16, din il-Qorti hija sodisfatta li l-prezz tal-fondi in kwistjoni kif patwit mir-rikorrenti fil-konvenji in kwistjoni ma jippregudika l-ebda wiehed mill-intimati. Il-Qorti tghid hekk wara li qieset il-fehma tal-perit tekniku li tikkostitwixxi prova ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi. Mhux biss il-perit tekniku esprima l-fehma li l-prezz patwit mhuwiex ta` zvantagg jew ta` skonvenjent ghal dawk il-partijiet li kienu qeghdin jopponu l-bejgh ghal dak il-prezz, izda mill-istimi tal-perit tekniku rrizulta li filwaqt li skond il-prezz tal-konvenju, il-valur tal-intier tal-fond kien ta` €129,675.60, l-istimi tieghu tal-prezz fis-suq taz-zewg fondi

gabu l-ammont globali ta` €130,500. Ghall-Qorti din id-differenza hija nsinfikanti. Ghalhekk il-Qorti tafferma li l-prezz ta` l-intier tal-fondi in kwistjoni ghandu jkun ta` €129,675.60.

L-ahhar punt li trid tiddeciedi din il-Qorti huma l-ispejjez ta` din il-procedura. Filwaqt li din il-Qorti tifhem id-diffikulta` oggettiva li seta` kellhom ir-rikorrenti sabiex jaghmlu kuntatt effettiv mal-intimati kollha qabel jaghmlu l-konvenji, mhuwiex kontestat mir-rikorrenti dak rilevat mill-intimati li fil-bicca l-kbira minnhom ma kienx sar kuntatt maghhom mir-rikorrenti. Meqjus dan il-fatt, mal-fatt illi r-rikorrenti ghandhom l-maggoranza tas-sehem indiviz tal-fondi in kwistjoni, u li l-bicca l-kbira ta` l-intimati qablu mal-prezz, din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ghandhom ihallsu l-ispejjez ta` din il-procedura, bl-eccezzjoni tal-ispejjez tal-perit tekniku li ghandhom jithallsu mill-intimati Joseph, Bernard u Christopher Borg Cardona wahedhom ghaliex il-htiega li jitqabbad perit tekniku sabiex jistma l-immobbli in kwistjoni saret minhabba dak li qalu fis-sitt eccezzjoni taghhom, posizzjoni li kienet respinta mill-konkluzjonijiet peritali.

Decide

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

Ghall-fini tal-ewwel u tat-tieni talbiet tar-rikorrenti, tordna lill-intimati sabiex nhar il-Gimgha 30 ta` Jannar 2015, fil-11.00 a.m., fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta, jersqu ghall-bejgh u trasferiment tal-fondi Flats 2 u 3 gol-blokk 147, Triq San Duminku, Valletta, u tas-sehem indiviz tal-partijiet komuni tal-blokk 147, Triq San Duminku, Valletta, skond il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenji a fol 7 sa fol 10 tal-process, bil-prezz tal-intier ikun fl-ammont ta` mija

disgha u ghoxrin elf sitt mija hamsa u sebghin Ewro u sittin centezmu (€129,675.60).

Ghall-fini tat-tielet u tar-raba` talbiet tar-rikorrenti, tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Pierre Cassar sabiex jippubblika l-att tal-bejgh u trasferiment relattiv, u lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici sabiex tidher bhala kuratur fuq l-att finali tal-bejgh u trasferiment 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.

Ghall-fini tal-hames talba, tordna lin-Nutar Pubbliku Dottor Pierre Cassar sabiex jassikura li fid-data tal-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh u trasferiment, l-intimati jithallsu sehemhom mill-prezz tal-bejgh skond kif gej :-

(a) Madeleine Dimech tircievi tnejn punt sebgha tmienja fil-mija (2.78%) tal-prezz ;

(b) Emma Grech tircievi wiehed punt tlieta disgha fil-mija (1.39%) tal-prezz ;

(c) Hector Borg jircievi wiehed punt tlieta disgha fil-mija (1.39%) tal-prezz ;

(d) Anissa Frailey, Bernadette Pittman, Christine Borg, Johanna Borg flimkien jircievu tnejn punt sebgha tmienja fil-mija (2.78%) tal-prezz ;

(e) Clive Micallef, Joseph Micallef, Sandra Serge, Lewis Borg Cardona, Maria Carmela Borg Cardona, Joseph Borg Cardona, Bernard

Borg Cardona, Christopher Borg Cardona, Peter Borg Cardona, George Borg Cardona, Anna Bajada, Gina Schembri Borg, Nigel Borg Cardona u Antonia sive` Tanya Gerrard flimkien jircievu erbgha punt wiehed sebgha fil-mija (4.17%) tal-prezz ;

(f) Joseph Preca, Massimo Preca, Adriana Preca nee` Ottaviani, Alexandra Farrugia, Francis Preca, Maryann Grima, Peter Debono u Mark Debono flimkien jircievu erbgha punt wiehed sebgha fil-mija (4.17%) tal-prezz ;

(g) Sidien mhux maghrufa jircievu tmienja punt tlieta tnejn fil-mija (8.32%) tal-prezz.

Ukoll ghall-fini tal-hames talba, tordna li fil-kaz tas-sehem mill-prezz tas-sidien mhux maghrufa, u fil-kaz tas-sehem mill-prezz ta` dawk l-intimati li ma jidhrux ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh u trasferiment fuq riferit, il-kuratur Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici ghandha tiddeposita taht l-Awtorita` tal-Qorti, fi zmien xahar mid-data tal-pubblikazzjoni tal-att, is-sehem mir-rikavat tal-bejgh li jispetta lis-sidien mhux maghrufa u lil dawk mill-intimati li ma jidhrux ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh u trasferiment fuq riferit, wara li jitnaqqsu l-ispejjez tad-depozitu.

Tordna lir-rikorrenti sabiex ihallsu l-ispejjez ta` din il-kawza, bl-eccezzjoni tal-ispejjez tal-perit tekniku li ghandhom jithallsu biss mill-intimati Joseph Borg Cardona, Bernard Borg Cardona u Christopher Borg Cardona.

< Sentenza Finali >

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