MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 101/2006

Capiferri Limited (C-30648);

Circles Limited(C-30656) u b'digriet tal-Qorti fil-verbal tas-seduta tal-10 ta' Mejju, 2012, il-Qorti laqghet it-talba u minflok "Circles Limited" issa sar "Sales & Letting Limited";

Salvino Testaferrata Moroni Viani;

Monika Testaferrata Moroni Viani;

Mario Testaferrata Moroni Viani li b'digriet tal-Qorti tal-21 ta' Mejju 2007, il-Qorti laqghet it-talba ghat-trasfuzzjoni tal-atti relattivi ghall-istess 'Nobbli Mario Testaferrata Moroni Viani' fuq Caroline Zammit Testaferrata Moroni Viani, Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani u Giovanna sive Jane armla mill-istess Mario; u

Jane Testaferrata Moroni Viani

vs

G.D.P. Limited (C 30997);

Battle Limited (C 30970);

Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq; Annamaria Spiteri Debono; u ghal kull interess li ghandhom,

Apples and Pears Limited (C 31089);

Shane Limited (C 30647);

Caren Preziosi; u

Beatrice Testaferrata Moroni Viani li b'digriet tal-Qorti tat-22 ta' Ottubru 2007, il-Qorti laqghet it-talba biex l-atti tal-kawza relattivi ghal Beatrice Testaferrata Moroni Viani jghaddu fil-persuni ta' Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Annamaria Spiteri Debono u Caren Preziosi

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-Avukat Dottor Martin Testaferrata Moroni Viani kif debitament awtorizzat mir-rikorrenti Capiferri Limited fejn dan, wara li ppremetta illi:

Il-partijiet Salvino Testaferrata Moroni Viani, Mario Testaferrata Moroni Viani, Beatrice Testaferrata Moroni Viani, Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Caren Preziosi u Annamaria Spiteri Debono kienu lkoll azzjonisti fil-kumpanija "The Stadium (Gzira) Company Limited" (C289), li ilha mill-25 ta' Settembru 2004 diviza bejn il-kumpaniji indikati fil-prezenti rikors.

Fl-ahhar snin, qabel din id-divizjoni kien hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet rigward l-amministrazzjoni u l-kontroll ta' "The Stadium (Gzira) Company Limited".

Ghalhekk, il-partijiet fuq imsemmija flimkien mal-partijiet l-ohra u l-istess "The Stadium (Gzira) Company Limited" kienu dahlu fi ftehim datat 11 ta' Novembru 2003, li permezz tieghu qablu u ntrabtu li, bl-iskop li jsolvu dawn id-divergenzi, jiddividu l-kumpanija msemmija permezz tal-process ta' "division by acquisition" ai termini tal-Artiklu 360(2) tal-Att dwar il-Kumpaniji (Kapitlu 386 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex l-istess "The Stadium (Gzira) Company Limited" tigi diviza bejn ir-rikorrenti Capiferri Limited (li shareholder taghha huwa r-rikorrent Salvino Testaferrata Moroni Viani flimkien ma' martu Monika), ir-rikorrenti Circles Limited (li shareholder taghha huwa r-rikorrent Mario Testaferrata Moroni Viani flimkien ma' martu Jane), l-intimata G.D.P. Limited (li sole shareholder taghha hija l-intimata Agnese Gera de Petri), l-intimata Battle Limited (li sole shareholder taghha hija l-intimata Annamaria Spiteri Debono), l-intimata Apples and Pears Limited (li sole shareholder taghha hija l-intimata Caren Preziosi) u l-intimata Shane Limited (li sole shareholder taghha hija l-intimata Beatrice Testaferrata Moroni Viani).

Id-divizjoni ta’ The Stadium (Gzira) Company Limited saret effettiva nhar il-hamsa u ghoxrin ta’ Settembru 2004, u r-recipient companies imsemmija Capiferri Limited, Circles Limited, Shane Limited, G.D.P. Limited, Apples and Pears Limited u Battle Limited ilkoll jinsabu fil-pjena pussess tal-attiv u passiv assenjat lilhom rispettivament skond it-“terms of division” relattivi filwaqt li l-imsemmija “The Stadium (Gzira) Company Limited” giet kancellata bhala konsegwenza tad-divizjoni imsemmija.

Fl-istess skrittura imsemmija datata 11 ta’ Novembru 2003, il-partijiet intrabtu ukoll li, fi zmien xahar minn meta tigi diviza l-kumpanija “The Stadium (Gzira) Company Limited” (C289), il-partijiet jidhru fuq erba’ (4) atti notarili li minuti taghhom gew esebiti mal-ftehim imsemmi u mmarkati rispettivament AT, AU, AV u AW.

Illi kopja ta’ dawn l-abbozzi ta’ kuntratti qed jigu esebiti ma’ dan ir-rikors, u fil-qosor, jikkonsistu fis-segwenti:

Dok. AT: Kuntratt li kellu jsir bejn Capiferri Limited, Circles Limited, Shane Limited, G.D.P. Limited, Apples and Pears Limited u Battle Limited sabiex tigi kkostitwita servitu’ in perpetwu favur il-partijiet ghat-tqeghid ta’ tank tal-ilma u d-dritt ta’ tqeghid ta’ aerial, satellite dish, air conditioning unit u servizzi ohra fuq il-bejt ta’ “Ta’ Xbiex Court”, Sir Ugo Mifsud Street, c/w Giuseppe Cali Street, Ta’ Xbiex.

Dok. AU: Kuntratt li kellu jsir bejn, min-naha l-wahda, Capiferri Limited, Circles Limited, Shane Limited, G.D.P.

Limited, Apples and Pears Limited u Battle Limited u, min-naha l-ohra Salvino Testaferrata Moroni Viani, Mario Testaferrata Moroni Viani, Beatrice Testaferrata Moroni Viani, Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Annmaria Spiteri Debono, Caren Preziosi, Monika Testaferrata Moroni Viani u Jane Testaferrata Moroni Viani, sabiex tigi kkancellata n-nota ta' ipoteka numru Vol. 1 6690/1989 u sabiex isiru tibdiliet fil-kundizzjonijiet tac-cens annwu u perpetwu gravanti l-blokk bla numru ufficjali li se jissejjah "Ta' Xbiex Court", Triq Sir Ugo Mifsud kantuniera ma' Triq Giuseppe Calì u kantuniera wkoll ma' Watar Street, Ta' Xbiex.

Dok AV: Kuntratt li kellu jsir bejn Salvino Testaferrata Moroni Viani, Monika Testaferrata Moroni Viani, Mario Testaferrata Moroni Viani, Jane Testaferrata Moroni Viani, Beatrice Testaferrata Moroni Viani, Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Annamaria Spiteri Debono u Caren Preziosi li fih il-partijiet kellhom jaghtu l-kunsens ghall-kancellament tan-Noti ta' Ipoteki Vol. 1 6002/1997 u Vol.1 6003/1997.

Dok AW: Kuntratt li kellu jsir bejn, min-naha l-wahda, The Stadium (Gzira) Company Limited, Capiferri Limited, Circles Limited, Shane Limited, G.D.P. Limited, Apples and Pears Limited u Battle Limited u, min-naha l-ohra, Salvino Testaferrata Moroni Viani, Mario Testaferrata Moroni Viani, Beatrice Testaferrata Moroni Viani, Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Annamaria Spiteri Debono, Caren Preziosi, Monika Testaferrata Moroni Viani u Jane Testaferrata Moroni Viani, li permezz tieghu l-kumpaniji msemmija kellhom jigu ezentati milli jhallsu cnus fuq propretajiet immobbli deskritti ahjar fl-istess kuntratt.

Barra minn hekk, ai termini ta’ l-Artikolu wiehed punt hamsa u tletin (1.35) tal-ftehim tal-11 ta’ Novembru, 2003, il-partijiet ftehmu illi d-drittijiet ta’ “first refusal” ghax-xiri ta’ proprjetajiet appartenenti lil terzi persuni u indikati fid-dokument AR anness mal-ftehim imsemmi kellhom jigu divizi “pro rata” permezz ta’ kuntratt notarili iehor sa mhux aktar tard mid-data meta jkollha effett id-divizjoni tal-kumpanija The Stadium (Gzira) Company Limited.

Minkejja li d-divizjoni ta’ The Stadium (Gzira) Company Limited saret effettiva nhar il-hamsa u ghoxrin ta’ Settembru, 2004, l-intimati, abuzivament u bi ksur tal-ftehim tal-11 ta’ Novembru, 2003 naqsu li jidhru fuq il-kuntratti indikati fl-istess ftehim.

Minkejja li l-intimati gew ripetutament interpellati sabiex jonoraw il-ftehim imsemmi, inkluz b’ittra ufficjali datata 21 ta’ Lulju, 2005 (Numru 3346/2005), l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk kellhom jinbdew dawn il-proceduri.

Talbu r-rikorrenti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Tordna lil-intimati G.D.P. Limited, Battle Limited, Apples and Pears Limited u Shane Limited jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att notarili li minuta tieghu giet indikata bhala “Dok. AT” bejn “Capiferri Limited”, “Circles Limited”, “Shane Limited, “G.D.P. Limited”, “Apples and Pears Limited” u “Battle Limited”, u dan ai termini tal-ftehim tal-11 ta’ Novembru, 2003;

Tordna lil-intimati G.D.P. Limited, Battle Limited, Apples and Pears Limited u Shane Limited kif ukoll l-intimati Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Annamaria Spiteri Debono, Caren Preziosi u Beatrice Testaferrata Moroni Viani jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili li minuta tieghu giet ezebita bhala "Dok. AU" bejn min-naha wahda "Capiferri Limited", "Circles Limited", "Shane Limited, "G.D.P. Limited", "Apples and Pears Limited" u "Battle Limited", u min-naha l-ohra Salvino Testaferrata Moroni Viani, Mario Testaferrata Moroni Viani, Beatrice Testaferrata Moroni Viani, Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Caren Preziosi, Annamaria Spiteri Debono, Monika Testaferrata Moroni Viani u Jane Testaferrata Moroni Viani u dan ai termini tal-ftehim tal-11 ta' Novembru, 2003;

Tordna lil-intimati Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Annamaria Spiteri Debono, Caren Preziosi u Beatrice Testaferrata Moroni Viani, jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili li kopja tieghu giet ezebita bhala "Dok. AV" bejn Salvino Testaferrata Moroni Viani, Monika Testaferrata Moroni Viani, Mario Testaferrata Moroni Viani, Jane Testaferrata Moroni Viani, Beatrice Testaferrata Moroni Viani, Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Caren Preziosi u Annamaria Spiteri Debono u dan ai termini tal-ftehim tal-11 ta' Novembru, 2003;

Tordna lil-intimati G.D.P. Limited, Battle Limited, Apples and Pears Limited u Shane Limited kif ukoll l-intimati Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Annamaria Spiteri Debono, Caren Preziosi u Beatrice Testaferrata Moroni Viani jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili li minuta tieghu giet ezebita bhala "Dok. AW" bejn minn-naha wahda s-socjeta' "The Stadium (Gzira) Company Limited (C289) (illum divisa bejn is-socjetajiet kollha indikati fil-prezenti), "Capiferri Limited",

"Circles Limited", "Shane Limited", "G.D.P. Limited", "Apples and Pears Limited" u "Battle Limited" u minn-naha l-ohra Salvino Testaferrata Moroni Viani, Mario Testaferrata Moroni Viani, Beatrice Testaferrata Moroni Viani, Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Caren Preziosi, Annamaria Spiteri Debono, Monika Testaferrata Moroni Viani u Jane Testaferrata Moroni Viani, u dan ai termini tal-ftehim tal-11 ta' Novembru, 2003;

Tordna lil-intimati G.D.P. Limited, Battle Limited, Apples and Pears Limited u Shane Limited jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili previst fil-klawzola wiehed punt hamsa u tletin (1.35) tal-11 ta' Novembru, 2003;

Tiffissa lok, jum u hin ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti msemmija;

Tinnomina n-nutar pubbliku Dottor Edward Flores jew nutar iehor tax-xelta tal-Qorti sabiex jippubblika l-imsemmija kuntratti;

Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-konvenuti f'kaz ta' kontumacja taghhom fuq l-atti pubblici msemmija, bil-poteri/obbligazzjonijiet kollha inerenti fl-istess kuntratti, u taghti dawk il-provvedimenti u ordnijiet ulterjuri li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u gusti.

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

Rat ir-risposta ta' G.D.P. Limited (C 30997) u Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, li in forza taghha eccepew illi:

It-talbiet tal-atturi fir-rikors precitat taghhom huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

L-eccipjenti jirrilevaw li l-atturi iddekadew minn kull wegheda dwar it-trasferimenti, kostituzzjoni ta' servitujiet u tibdil f'kondizzjonijiet ta' cnus billi naqsu li jaghmlu d-debiti registrazzjonijiet tal-ftehim fejn l-istess gie imwieghed u naqsu li jagixxu fit-termini preskritti; illi b'dana kollu l-eccipjenti ma ghandhom l-ebda diffikolta u qatt ma rrifjutaw li jidhlu fil-kuntratti relattivi ghall-kostituzzjoni ta' servitu, ghall-bdil fil-kondizzjonijiet tac-cnus, u ghall-thassir tal-ipoteki u dwar dan, salv li ma ghandhom ibatu l-ebda spejjez ta' dina l-kawza, huma lesti li jghaddu ghall-kuntratti relattivi;

Dwar il-kuntratt ghad-divizjoni tad-drittijiet ghall-first refusal, apparti il-fatt li tali drittijiet se mai jispettaw indivizament lill-partijiet kollha u ma hemm l-ebda necessità li dawn jigu divizi, l-eccipjenti toggezzjona li tali divizjoni issir bil-mod kif qieghed jigi propost mill-istess atturi. B'dan l-eccipjenti kienu gharfu lill-atturi izda inutilment billi l-atturi insistew li d-divizjoni kellha ssir kif prospettata mill-istess atturi u mhux bix-xorti bejn il-kondividendi; illi ghalhekk l-eccipjenti ma ghandhom l-ebda obbligu li jersqu ghall dan il-kuntratt ta' divizjoni, u fi kwalsiasi kaz tali divizjoni ma tistax u ma ghandhiex issir fuq il-pjan imfassal mill-atturi imma ghandha issir b'mod li dawn id-drittijiet jitellghu bix-xorti bejn il-partijiet.

Rat ir-risposta ta’ Annamaria Spiteri Debono, li in forza taghha eccepiet illi:

Fil-vesti taghha personali ma topponix ruhha kif del resto qatt ma opponiet ruhha ghat-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk ma ghandha tbati l-ebda spejjez fir-rigward.

Rat ir-risposta ta’ Battle Limited, li permezz taghha eccepiet illi:

Fl-ewwel lok l-istanza tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi peress illi ma gietx segwita il-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Il-Klawsola 1.9A tal-ftehim tal-11 ta’ Novembru, 2003 – Dok 1 tghid espressament hekk: “The parties undertake within one (1) month of the division becoming effective, to enter into the notarial deeds a draft whereof is attached and marked Documents AT, AU, AV and AW (id-Dokumenti AT, AU; AV u AW esebiti mar-rikors promotur). Id-‘division’ saret finali fil-25 ta’ Settembru, 2004 u ghalhekk il-kuntratti kellhom jigu ppubblikati mhux aktar tard mill-25 ta’ Ottubru, 2004. Fl-intervall l-esponenti ma gietx interpellata ufficjalment biex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-precitati atti.

Fit-tieni lok u bla pregiudizzju ghas-suespost it-talba (V) tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa qabel mal-kontendenti jghatu effett ghall-dak illi tipprovdi il-klawsola 1.35 tad-Dokument 1 riferibilment ghall-‘rights of first refusal’ seguendo il-procedura kontemplata fl-artikolu 510 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u qabel ma jsiru x-xogholijiet kontemplati fil-klawsola 1.31 tad-Dok 1 in mancanza ta’ liema l-esponenti ma tkun tista

verament tgawdi il-proprjeta' taghha kif jigi precizat fil-mori tar-rikors.

L-eccipjenti qatt ma opponiet ruhha biex taghti effett ghall-ftehim in kwistjoni. Fil-fatt kienet inkarigat lill-Avukat sottoskritt biex jinterpella lill-partijiet l-ohra kollha interessati biex jaghtu effett ghall-ftehim. L-ittra hi datata 25 ta' Novembru, 2004 u kopja taghha qeda tigi hawn esebita u markata Dokument 3.

Rat ir-risposta ta' Caren Preziosi, li permezz taghha eccepiet illi:

Fil-vesti taghha personali ma topponix ruhha kif del resto qatt ma opponiet ruhha ghat-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk ma ghandha tbati l-ebda spejjez fir-rigward.

Rat ir-risposta ta' Apples and Pears Limited, li in forza taghha eccepiet illi:

Fl-ewwel lok, l-istanza tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi peress illi ma gietx segwita l-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Klawzola 1.9A tal-ftehim tal-11 ta' Novembru 2003 – Dok. 1 tghid espressament hekk: "The parties undertake within one (1) month of the division becoming effective, to enter into the notarial deeds a draft whereof is attached and marked Documents AT, AU, AV and AW (id-Dokumenti AT, AU, AV u AW esebiti mar-rikors promotur). Id-'division' saret finali fil-25 ta' Settembru 2004 u ghalhekk, il-kuntratti kellhom jigu ppubblikati mhux aktar tard

mill-25 ta' Ottubru 2004. Fl-intervall, l-esponenti ma gietx interpellata ufficjalment biex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-precitati atti.

Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghas-suespost, it-talba (V) tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa' qabel ma l-kontendenti jaghtu effett ghal dak illi tipprovdi l-klawzola 1.35 tad-Dokument 1 riferibilment ghall-'rights of first refusal' seguendo l-procedura kontemplata fl-artikolu 510 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u qabel ma jsiru x-xogholijiet kontemplati fil-klawzola 1.31 tad-Dok. 1 in mancanza ta' liema l-esponenti ma tkun tista' verament tgawdi l-proprjeta' taghha kif jigi precizat fil-mori tar-rikors.

L-eccipjenti qatt ma opponiet ruhha biex taghti effett ghall-ftehim in kwistjoni. Fil-fatt kienet inkarigat lill-Avukat sottoskritt biex jinterpella lill-partijiet l-ohra kollha interessati biex jaghtu effett ghall-ftehim. L-ittra hi datata 25 ta' Novembru 2004 u kopja taghha qeghda tigi hawn esebita u mmarkata Dokument 3.

Rat ir-risposta ta' Shane Limited u Beatrice Testaferrata Morono Viani, li permezz taghha eccepew illi:

L-eccipjenti ma ghandhom l-ebda diffikultà u qatt ma rrifjutaw li jidhlu fil-kuntratti relattivi ghall-kostituzzjoni ta' servitù, ghall-bdil fil-kondizzjonijiet tac-cnus, u ghal thassir tal-ipoteki, u dwar dan, salv li ma ghandhom ibatu l-ebda spejjez ta' din il-kawza, huma lesti li jghaddu ghall-kuntratti relattivi;

Dwar il-kuntratt ghad-divizjoni tad-drittijiet ghall-*first refusal*, l-eccipjenti toggezzjona li tali divizjoni ssir kif qieghed jigi propost mill-istess atturi. B'dan, l-eccipjenti kienu gharrfu lill-atturi izda inutilment billi l-atturi insistew li d-divizjoni kellha ssir kif prospettat mill-istess atturi u mhux bix-xorti bejn il-kondividendi;

Ghalhekk, l-eccipjenti ma ghandhom l-ebda obbligu li jersqu ghal dan il-kuntratt ta' divizjoni, u fi kwalsiasi kaz, tali divizjoni ma tistax u ma ghandhiex issir fuq il-pjan imfassal mill-atturi imma ghandha ssir b'mod li dawn id-drittijiet jittellghu bix-xorti bejn il-partijiet.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Jirrizulta illi l-partijiet f'din il-kawza kienu lkoll azzjonisti fis-socjetà "The Stadium" (Gzira) Company Limited. Wara nuqqas ta' qbil is-socjetà giet diviza "by acquisition", u dan permezz ta' ftehim datat 11 ta' Novembru 2003. Skond dan il-ftehim fi zmien xahar mid-divizjoni il-partijiet kellhom jidhru fuq erba' atti notarili – esibiti in atti bhala Dok. AT, AU, AV u AW. Jirrizulta wkoll illi s-socjetà Stadium kellha wkoll drittijiet ta' "first refusal" ta' xiri rigward 63 proprjetà appartenenti lil terzi. Skond il-ftehim tal-11 ta' Novembru 2003 dawn ukoll kellhom jigu divizi pro rata (Klawsola 1.35). Ebda wiehed minn dawn il-kuntratti ma gie pubblikat.

Wara li l-Qorti, permezz tas-sentenza taghha tas-26 ta' Jannar, 2012 cahdet l-ewwel eccezzjoni ta' Battle Limited u ta' Apples & Pears Limited, jirrizulta illi l-vertenza li jonqos biex tigi decizi hija dik li nqalghet dwar ir-"rights of first refusal". Dwar dawn, il-ftehim ma jipprovdi ebda mod ta' qasma. Ghalkemm kollha jaqblu li ghandha ssir id-divizjoni tad-drittijiet l-intimati kollha, minbarra Anna Maria Spiteri Debono u Caren Preziosi, jinsistu li l-qasma ghandha ssir bix-xorti kif provdut bl-Art. 510 tal-Kap. 16 waqt li r-rikorrenti qeghdin jippretendu li d-divizjoni ta' dawn id-drittijiet ghandha ssir permezz ta' ezercizzju ta' konsolidazzjoni u dan peress illi Capiferri giet assenjata d-dirett dominju ta' diversi proprjetajiet soggetti ghad-dritt ta' "first refusal", u ohrajn kontigwi ghalihom.

L-Art 503 tal-Kap. 16 jipprovdi illi:

> *"**503**. Il-komproprjetarju li jkollu beni immobbli minnhom infishom viċini għal xi wħud mill-immobbli in komun li jkunu sejrin jinqasmu, jista' jitlob li dawk il-beni immobbli jiġu assenjati lilu bi stima, iżda dan kemm-il darba jkun hemm immobbli oħra in komun li minnhom jista' jiġi assenjat lil kull wieħed mill-komproprjetarji l-oħra sehem bejn wieħed u ieħor ugwali."*

L-Art. 504 imbaghad ikompli:

> *"**504.** Meta wieħed jiġi biex jifforma u jqassam l-ishma, għandu jevita li jifred il-fondi fi bċejjeċ jew li joħloq servitujiet; u għandu jfittex li jdaħħal f'kull sehem l-istess kwantità ta' ħwejjeġ mobbli, immobbli, jeddijiet jew krediti tal-istess xorta u tal-istess valur."*

Il-Qorti fil-kawza Laferla vs Farrugia (7 ta’ Lulju 2004) irriteniet illi:

“L-artikolu ghalhekk jipprospetta li anke fejn ikun hemm iktar minn proprjetà wahda li trid tinqasam, jekk xi hadd mill-kondividendi jkollu proprjetà ohra tieghu biss li tmiss ma’ xi wahda minnhom, ghandu dritt li jitlob li jigi assenjat dik il-proprjetà, purche’ anke l-partijiet l-ohra tal-qasma ikollhom ic-cans li jigu assenjati proprjetajiet ohra immobbli. Fil-kaz in esami, hemm biss proprjetà wahda li qed tinqasam; il-konvenut Vassallo qed jitlob li parti tigi assenjata lilu ghaliex tmiss ma’ proprjeta’ tieghu. Il-pjan ta’ qasma jipprovdi li l-partijiet l-ohra ukoll imisshom bicca ohra mill-ghalqa u kwindi ma hemm ebda intopp ghal tali talba. Fil-fehma tal-Qorti ma jregix l-argument tal-atturi li ghaliex l-ghalqa maqsuma f’iktar minn habel wiehed dan il-principju ma japplikax – anzi jekk japplika fejn hemm iktar minn proprjetà wahda ghandu japplika iktar f’kaz simili fejn qed tinqasam il-proprjetà. Il-principju wara dan l-artikolu hu dak li jigi iffavorit l-konsolidament tal-proprjetà u ghalhekk il-Qorti thoss li ghandha taqbel ma’ dak li ikkonkluda l-perit tekniku, anke ghaliex il-porzjonijiet kif qasamhom huma ta’ valur li huma vicin hafna ta’ xulxin, salv ekwiparazzjoni modesta”.

Dan l-insenjament gie segwit fil-kawza Grech vs Grech (Prim’Awla – 2 ta’ Gunju 2005) fejn il-Qorti ssoktat:

“Dwar il-punt l-iehor, hu veru li l-artikolu 510 tal-Kodici Civili jistabilixxi li l-ishma iridu jigu mtellghin bix-xorti,

pero’, jirrizultaw cirkustanzi li jimmilitaw kontra li tigi adottata din il-procedura.

Fil-fatt intqal li minkejja l-qawwa ta’ din ir-regola, madankollu, jibqa’ dejjem miftuh ghall-Qorti li tqis ic-cirkustanzi jew fatti speci partikolari tal-kaz li jkollha quddiemha qabel ma tapplikaha automatikament – ara “Azzopardi vs Zammit”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-16 ta’ Novembru, 1962 (ara ukoll Kollez. Vol. XXXIII.II.32 u 190).”

Fil-kawza Schembri vs Vassallo (Prim’Awla – 16 ta’ Gunju 2003), il-Qorti kienet ghamlet rassenja gurisprudenzjali ta’ dan il-punt u affermat il-bzonn tal-konsolidazzjoni sabiex jigu evitati kwistjonijiet bejn vicini.

Fil-kaz in ezami din il-Qorti hija tal-fehma li jezistu cirkostanzi tali li jiggustifikaw l-adozzjoni tal-procedura tal-konsolidazzjoni. Tabilhaqq, il-pika li jidher li dahlet bejn il-partijiet fir-rigward tkompli ssahhah il-fehma tal-Qorti li aktar ma jinqatghu konnessjonijiet patrimonjali bejn il-partijiet, u dan minghajr aktar dewmien, aktar ikunu jistghu jibdew juzufruwixxu serenament mill-patrimonju estensiv li jgawdu. Ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li d-drittijiet mertu ta’ dawk il-proceduri ghandhom jinqasmu pro rata b’dana illi Capiferri ghandha tigi assenjata d-drittijiet rigwardanti l-proprjetajiet Nri. 2, 11, 18, 21, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 50, 63 fi Skeda 3 (fol. 102 et seq).

Ghal kompletezza il-Qorti tqis li l-kwistjonijiet tax-xogholijiet li ghandhom isiru f’’Ta’ Xbiex Court’ m’ghandhiex tkun ta’ xkiel

ghall-attwazzjoni tal-ftehim fl-intier tieghu. Ghalkemm Christopher Testaferrata ma kienx dispost li jissorvelja x-xogholijiet huwa stess, ma jirrizultax li xi hadd mir-rikorrenti xekkel ix-xogholijiet b'xi mod.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati fis-sens ta' dak spjegat aktar 'il fuq f'din is-sentenza:

Tilqa' l-ewwel talba u tordna lil-intimati G.D.P. Limited, Battle Limited, Apples and Pears Limited u Shane Limited jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili, li minuta tieghu giet indikata bhala "Dok. AT", bejn "Capiferri Limited", "Circles Limited", "Shane Limited, "G.D.P. Limited", "Apples and Pears Limited" u "Battle Limited", u dan ai termini tal-ftehim tal-11 ta' Novembru, 2003;

Tilqa' t-tieni talba u tordna lil-intimati G.D.P. Limited, Battle Limited, Apples and Pears Limited u Shane Limited kif ukoll l-intimati Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Annamaria Spiteri Debono, Caren Preziosi u Beatrice Testaferrata Moroni Viani jew is-successuri taghha fit-titolu, jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili li minuta tieghu giet esibita bhala "Dok. AU" bejn min-naha wahda "Capiferri Limited", "Circles Limited", "Shane Limited, "G.D.P. Limited", "Apples and Pears Limited" u "Battle Limited", u min-naha l-ohra Salvino Testaferrata Moroni Viani, Mario Testaferrata Moroni Viani, Beatrice Testaferrata Moroni Viani jew is-successuri taghha fit-titolu, Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Caren Preziosi, Annamaria Spiteri Debono, Monika Testaferrata Moroni Viani u Jane Testaferrata Moroni Viani u dan ai termini tal-ftehim tal-11 ta' Novembru, 2003;

Tilqa' t-tielet talba u tordna lil-intimati Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Annamaria Spiteri Debono, Caren Preziosi u Beatrice Testaferrata Moroni Viani jew is-successuri taghha fit-titolu, jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili li kopja tieghu giet ezebita bhala "Dok. AV" bejn Salvino Testaferrata Moroni Viani, Monika Testaferrata Moroni Viani, Mario Testaferrata Moroni Viani, Jane Testaferrata Moroni Viani, Beatrice Testaferrata Moroni Viani jew is-successuri taghha fit-titolu, Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Caren Preziosi u Annamaria Spiteri Debono u dan ai termini tal-ftehim tal-11 ta' Novembru, 2003;

Tilqa' r-raba' talba u tordna lil-intimati G.D.P. Limited, Battle Limited, Apples and Pears Limited u Shane Limited kif ukoll l-intimati Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Annamaria Spiteri Debono, Caren Preziosi u Beatrice Testaferrata Moroni Viani jew is-successuri taghha fit-titolu, jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili li minuta tieghu giet ezebita bhala "Dok. AW" bejn minn-naha wahda s-socjeta' "The Stadium (Gzira) Company Limited (C289) (illum divisa bejn is-socjetajiet kollha indikati fil-prezenti), "Capiferri Limited", "Circles Limited", "Shane Limited", "G.D.P. Limited", "Apples and Pears Limited" u "Battle Limited" u minn-naha l-ohra Salvino Testaferrata Moroni Viani, Mario Testaferrata Moroni Viani, Beatrice Testaferrata Moroni Viani jew is-successuri taghha fit-titolu, Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Caren Preziosi, Annamaria Spiteri Debono, Monika Testaferrata Moroni Viani u Jane Testaferrata Moroni Viani, u dan ai termini tal-ftehim tal-11 ta' Novembru, 2003;

Tilqa' l-hames talba u tordna lil-intimati G.D.P. Limited, Battle Limited, Apples and Pears Limited u Shane Limited jaddivjenu

ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att notarili previst fil-klawzola wiehed punt hamsa u tletin (1.35) tal-11 ta’ Novembru, 2003;

b’dana illi d-drittijiet fuq il-proprjetajiet Nri. 2, 11, 18, 21, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 50, 63 (fol. 411) fuq skeda 3 (a fol. 102 et seq) ghandhom jigu assenjati lil Capiferri Limited u l-bqija jittellghu bix-xorti; tilqa’ t-talbiet l-ohra billi tahtar lin-Nutar Edward Flores li ghandu jippubblika l-kuntratti msemmija nhar is-26 ta’ Gunju 2015, fl-10.00a.m. fil-bini tal-Qorti; tahtar lill-Avukat Dottor Josette Grech biex tidher ghall-kontumaci fuq l-atti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti kollha minbarra Caren Preziosi u Annamaria Spiteri Debono.

< Sentenza Finali >

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