QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum It-Tlieta, 10 ta' Novembru, 2015

Numru 13

Rikors Guramentat Nru. 719/2015

**George Cilia, Stella Grima, Frangiska Spiteri,
Anthony Cilia, Joseph Cilia, Carmel Cilia,
Dolores Grima ahwa Cilia ulied il-mejtin
Giuseppe Cilia u Maria Dolores nee Mizzi**

vs

**Dr. Simon Micallef Stafrace u PL Doreen Aquilina
nominati kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw
il-koproprjetarju Joseph Mizzi jew l-eredi tieghu mhux maghrufa
tal-proprjeta bin-numru ufficjali hdax (11) Triq iz-Zejtun, Hal Ghaxaq,
fil-limiti ta' Bir id-Deheb
b'digriet tat-12 ta' Ottubru 2015**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-27 ta' Lulju 2015 li jghid hekk:

1. Illi dan ir-rikors guramentat qed isir ai termini tal-artkolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jitratta l-bejgh ta' proprjeta komuni fejn wiehed jew uhud mill-propjretarji ma jkunx ikkonsenta l-bejgh;

2. Illi l-propjreta in kwistjoni tinsab fl-indirizz 11, Triq iz-Zejtun Hal Ghaxaq, fil-limiti ta' Bir id-Deheb (ritratt tal-proprjeta anness u mmarkat bhala DOK. A);

3. Illi din il-proprjeta ilha tinzamm in komuni sa mit-12 ta' Novembru 1960, fejn permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr George Cassar, Giuseppe u Maria Dolores konjugi Cilia (il-genituri illum mejtin tar-rikorrenti) akkwistaw disgha u ghoxrin minn tnejn u tletin (29/32) parti indiviza ta' din il-proprjeta minghand Grazzio, Concetta

mart Generoso Formoso, Paolo, Carmela mart Geraldo Giordmaina, Maria xebba u Giuseppa xebba ahwa Mizzi u John Mary, Antonio u Michele ahwa Desira (vera kopja tal-kuntratt pubbliku anness u mmarkat bhala DOK. B);

4. Illi f'dak il-kuntratt ma kienx trasferit is-sehem li jippartjeni s-sehem taz-ziju tar-rikorrenti u cioe s-sehem ta' Joseph Mizzi li huwa ta' tlieta minn tnejn u tletin (3/32) parti indiviza minn din il-proprjeta u dan minhabba l-fatt illi huwa kien emigra lejn l-Awstralja u qatt ma ghamel kuntatt mal-familjari tieghu;

5. Illi wara il-mewt tal-genituri taghhom, is-seba' ahwa Cilia wirtu is-sehem kollu tas-sehem tal-genituri taghhom ta' din il-proprjeta. (certifikati tal-mewt, ricerki testamentari u vera kopja tat-testment anessi u mmarkati bhala DOK. C, DOK. D, DOK. E, DOK. F, DOK. G, DOK. H u DOK. I rispettivament);

6. Illi ghalhekk ir-rikorrenti bejniethom ghandhom is-sehem ta' disgha u ghoxrin minn tnejn u tletin (29/32) parti indiviza ta' din il-proprjeta u jixtiequ jghaddu ghal bejgh taghha skond konvenju hawn anness ghal prezz fl-intier tal-proprjeta ta' mitejn u hamsin elf ewro (€250,OOO) lir-Raymond Carabott u martu Marlene Carabott (Konvenju anness u mmarkat DOK. J);

7. Illi l-valur tas-sehem ta' disgha u ghoxrin minn tnejn u tletin (29/32) parti indiviza ta' din il-propjeta' huwa ta' mitejn u sitta u ghoxrin elf ewro, hames mija u tnejn u sittin ewro u hamsin centezmu (€226,562.50c);

8. Illi l-valur tas-sehem ta' Joseph Mizzi li huwa ta' tlieta minn tnejn u tletin (3/32) parti indiviza minn din il-proprjeta huwa ta' tlieta u ghoxrin elf ewro erba' mija u sebgha u tletin ewro u hamsin ewro centezmi. (€23,437.50c);

9. Illi is-sehem ta' kull rikorrent huwa ta' erbgha punt wiehed erba' tnejn minn tnejn u tletin (4.142/32);

10. Il-valur tas-sehem ta' kull rikorrent huwa ta' tnejn u tletin elf ewro, tlett mija u sitta u sittin ewro u sebgha ewro centezmi. (€32,366.07c);

11. Illi minhabba li sa minn meta emigra lejn l-Awstralja, Joseph Mizzi qatt ma ghamel kuntatt mal-familjari tieghu u l-probabbilta li llum il-gurnata huwa mejjet minhabba li skond ic-certifikat tat-twelid tieghu li kieku ghadu haj, illum Joseph Mizzi ghandu l-eta ta' hamsa u disghin sena, ma huwiex possibli ghar-rikorrenti li jistabbilixxu min huma l-koproprjetarji l-ohra li bejniethom ghandhom tlieta minn tnejn u tletin (3/32) parti indiviza minn din il-proprjeta u ghalhekk kontestwalment ma' dan ir-rikors qed jintalab li jinhatar kuratur sabiex jirraprezenta l-interessi tal-koproprjetarji mhux maghrufa/accertati (certifikat tat-twelid ta' Joseph Mizzi anness u mmarkat bhala DOK. K);

12. Illi l-esponenti jaqblu li wara t-tnaqqis tal-ispejjez relattivi konnessi mal-kuntratt ta' bejgh, inkluz ta' din il-procedura, ir-rikavat ghandu jinqasam bejn il-kontendenti u l-koproprjetarji l-ohra skond is-sehem taghhom;

13. Illi l-koproprjetarji mhux se jkunu pregudikati finanzjarjament minn dan il-bejgh stante li l-prezz hu wiehed gust (vide valutazzjoni mil-perit annessa u mmarkata bhala DOK. L u pjanta tar-Registru tal-Artijiet annessa u mmarkata bhala DOK. M);

Ghaldaqstant in vista tal-premess, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tawtorizza l-bejgh tal-proprjeta li tinsab fl-indirizz 11, Triq iz-Zejtun Hal-Ghaxaq, fil-limiti ta' Bir id-Deheb;

2. Tistabbilixxi l-hin, jum u lok, fejn u meta ghandha ssir il-pubblikazzjoni tat-trasferiment relattiv filwaqt li tahtar lin-Nutar Pubbliku Dr. Ritienne Bugeja Fenech sabiex tippubblika l-istess, kif ukoll kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw il-koproprjetarji mhux maghrufa ghall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att;

Bl-ispejjez, kontra l-intimati kif debitament rapprezentanti li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-kuraturi nominati ghall-assenti Joseph Mizzi koproprjetarju mal-atturi li iddikjaraw li mhux edotti mill-fatti;

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi azzjoni msejsa fuq l-artikolu 495A tal-Kodici Civili.

Dan l-artikolu jghid hekk:

> (1) 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 ghall-qsim tal-proprjeta li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh ta' xi proprjeta partikolari bejniethom, il-qorti ghandha, jekk tkun sodisfatta li hadd mill- komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgh skond ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji filqies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.

L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma

jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li ghalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi 'pregudizzju serju' ghal drittijiet tal-minoranza.

Il-ligi tpoggi certi kundizzjonijiet fuq min irid javvali ruhu mill-ligi. Dawn huma:

1. Stat ta' komunjoni ghal aktar minn ghaxar snin li ma tkunx wahda ta' indivizjoni forzata jew gejja minn stat ta' kondominju;
2. Li ma hemmx azzjoni ghad-divizjoni in corso;
3. Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh.

Il-ligi fl-artikolu 495A(2) jispecifika l-ghamla li ghandha tiehu l-azzjoni w ighid hekk:

> (2) It-talba lil qorti ghandha ssir permezz ta' rikors li mieghu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgh kif ukoll prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li tahthom ikun ser isir il-bejgh. Fir-rikors ghandha tigi indikata wkoll id-data meta l-hwejjeg ikunu gew in komun u c-cirkostanzi relattivi.

Jirrizulta mill-atti illi l-atturi ottemperaw ruhhom ma' dak li titlob il-ligi f'bejgh ta' immobbli mizmuma in komun ghal aktar minn ghaxar snin. Esibew konvenju ghall-proprjeta in kwistjoni datat 22 ta' Jannar 2015 bil-prezz konvenut u l-kondizzjonijiet l-ohra li tahthom ghandu jsir il-bejgh (fol. 30 tal-process). Ezami tar-rapport peritali ex parte ta' Johann Farrugia jidher illi l-valur miftiehem tal-bejgh huma vantaggjuz ghal koproprjetarji u in fatti l-valur tal-bejgh propost hu ftit oghla mill-istima tal-Perit Johann Farrugia.

L-ishma ta' kull koproprjetarju huma ben delineati fl-affidavit tal-atturi (fol. 40 tal-process) li jirreferi ghas-sehem taghhom ta' 29/32 mill-wirt tal-genituri taghhom skont il-kuntratt ta' akkwist tat-12 ta' Novembru 1960 (fol. 11 tal-process) u fejn saret ukoll referenza ghat-testment tal-genituri tat-13 ta' Novembru 1990, atti Nutar George Cassar (fol. 22 tal-process). Is-sehem ta' 3/32 appartenenti lil Joseph Mizzi ma kienx gie trasferit bil-kuntratt tat-12 ta' Novembru 1960 kif jirrizulta mill-istess kuntratt. Ma ngiebet ebda prova illi hemm xi kawza ghad-divizjoni pendenti u n-nuqqas ta' ftehim

dwar il-bejgh jirrizulta mill-fatt li wiehed mill-koproprjetarji jghix barra u mhux maghruf fejn jabita jew x'sar minnu. Dan l-ahhar fattur hu ostakolu ghal bejgh li jista' jigi indirizzat b'kawza taht l-artikolu in kwistjoni bil-kundizzjoni li l-Qorti ghandha diskrezzjoni piena biex tara l-bejgh hux vantaggjuz ghal dawk li jew qed jopponu jew bhal kaz in kwistjoni ghal dawk li ma ghandhomx vuci dirett fil-proceduri odjerni.

Il-Qorti tqis li mill-provi prodotti ma hemm ebda xkiel illi l-bejgh kif prospettat fil-konvenju msemmi jsehh u r-rikavat jigi maqsum skond il-kwoti respettivi tal-partijiet.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, il-Qorti qed tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti kontra l-konvenut b'dan illi ghal finijiet tat-tieni talba, qed tordna li l-att finali ta' trasferiment ghandu jsir fil-bini tal-Qorti f'Malta sa mhux aktar tard mill-ahhar ta' Jannar 2016.

L-ispejjez fic-cirkostanzi jithallsu kollha mill-atturi u l-konvenut Joseph Mizzi, skont il-kwoti rispettivi taghhom.

Il-Qorti tordna lill-kuraturi tal-assenti sabiex jiddepozitaw is-sehem tal-assistit taghhom wara li jinqatghu s-sehem tal-assenti mill-ispejjez gudizjarji f'kont bankarju 'savings' f'bank lokali entro gimgha mill-att finali u jipprezentaw nota fl-atti tal-kawza bid-dettalji tal-kont miftuh.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur