QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar l-Erbgha l-1 ta' Frar 2017

Kawza Numru : 16

Rikors Numru : 868/15 JPG

Catherine Gauchi, I.D.463536(M)
Carmelo Bonnici, I.D. 196234(M)
Emanuel Bonnici, I.D. 337573(M)
James Bonnici, I.D. 413468(M)
Angelo Bonnici, I.D. 187567(M)
Mary Muscat, I.D. 540965(M)

-vs-

Margaret Mula

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat ta‘ Catherine Gauci et, datat fil-15 ta‘ Settembru 2015, a fol. 1 et seq, li jaqra hekk:

Illi l-esponenti rikorrenti u l-intimata huma propjetarji tal-fond numru hamsa u ghoxrin, (Nru. 25), fi Triq ic-Cimiterju, f'Rahal Gdid, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, tale quale.

Illi l-intimata Margaret Mula hija propjetarja ta' parti konsistenti ghal wiehed minn hmistax (1/15) il-sehem tal-fond fuq indikat Numru 25, fi Triq ic-Cimiterju, f'Rahal Gdid.

Illi dina l-istess propjeta ddevolviet fuq il-propjeta ddevolviet fuq il-propjetarji kontendenti mil-wirt ta' Emanuel Bonnici antenat tal-partijiet, kif jirrizulta mil-arblu tar-razza hawn anness, Dok. A.

Illi Angelo Bonnici miet fil-5 ta' Mejju 2006, Dok. B, u halla dixxendenti il-hames uliedu li wirtuh.

Illi Bartolomea Bonnici mietet fil-15 ta' Marzu 1992, (Dok. C), u ma hallietx dixxendenti, ntirtet minn hutha.

Illi ghaldaqstant il-propjetarji rizultanti fi kwoti ta' terz kull wiehed huma Catherine Gauci u Carmelo Bonnici, waqt li is-sehem ta' Angelo Bonnici nqasam bejn il-hames uliedu, f'sehem ta' wiehed minn hmistax kull wiehed, minn Emanuel Bonnici, James Bonnici, Angelo Bonnici, Mary Muscat u l-intimata Margaret Mula.

Illi jinghad ukoll li Maria Bonnici mart Emanuel nee' Mifsud, mietet ukoll fil-11 ta' Settembru tal-1970, Dok D.

Illi jinghad ukoll li Maria Bonnici u martu Maria nee' Mifsud, ghadda ghand l-eredi taghhom fl-1978 u 1970 rispettivament, u l-wirt taghhom ghadda favorihom skond it-Testment ta' Emanuel Bonnici fl-Atti tan-Nutar Francis Micallef tal-14 ta' Lulju 1971, u l-iehor fl-Atti tan-Nutar Josep Henry Saydon tat-12 ta' Frar tal-1977, fejn kien halla lil uliedu bhala eredi universali tal-assi tieghu kollha salv ghall-legati, Doki. E u F.

Illi ghalhekk il-fond indikat ilu proprjeta tal-eredi ghall-perijodu ta‘ aktar minn ghaxar snin.

Illi r-rikorrenti jixtiequ li l-fond fuq indikat jinbiegh u kull propjetarju jithallas sehemu mil-prezz rikavat mil-biegh u dana skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet indikati fl-atti tal-konvenju datat fis-6 ta‘ Frar 2015, fl-Atti tan-Nutar Roland Wadge, lill-kompraturi Paul Seles u Christel Vanheusden. Dok G.

Illi l-prezz milhuq bi ftehim mal-kompraturi huwa ta' disghin elf tminn mija u hamsa u erbghin ewro, (€90,845.-), prezz tajjeb u gust ghall-propjeta in vendita.

Illi minkejja dan kollu l-intimata qed tirrifjuta li tbiegh is-sehem taghha ta' 1/15.

Ghaldaqstant qed tigi adita din l-Onorabbli Qorti, sabiex tghid ghalhekk il-intimata, ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet fuq premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra mehtiega skond il-ligi:-

1) *Tiddikjara li l-prezz milqugh tal-bejgh tal-fond f'Numru 25, Triq ic-Cimiterju, f'Rahal Gdid, ta' €90,845, huwa prezz gust u xieraq fic-cirkustanzi.*
2) *Tawtorizza li jsir il-bejgh tal-istess fond Numru 25, fi Triq ic-Cimiterju, f'Rahal Gdid, skond il-Konvenju tieghu hawn indikat u bil-prezz hemm indikat.*
3) *Tistabilixxi l-hin, il-jum u l-post fejn ghandu jsir l-att tal-bejgh u trasferiment relattiv u dana minn Nutar Roland Wadge, LL.D., jew Nutar Pubbliku iehor,*
4) *Tordna lill-inimata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh u trasferiment, u tahtar Kuratur Deputat sabiex jirraprezenta lill-intimata fl-eventwali kontumacja taghha.*

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat illi r-rikors, id-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitamenti notifikati skont il-Ligi permezz tal-pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern (a fol 42), permezz tal-affissjoni (a fol 44), permezz tal-gazzetta lokali (a fol 52 u 54);

Rat illi Margaret Mula baqghet kontumaci;

Rat id-digriet tas-6 t'April 2016 li permezz tieghu gie nominat il-Perit Alan Saliba, vide fol 66;

Rat ir-rapport tal-Perit Alan Saliba, li gie mahluf fit-18 ta' Jannar 2017, a fol 76 et seq;

Rat il-fakolta moghtija minn din il-Qorti lil-intimat fis-26 ta' Jannar 2017 sabiex l-intimata tipprezenta s-sottomissjonijiet taghha ai termini tal-Art 158 (10) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Rat illi l-intimata baqghet inadempienti;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza

Ikkonsidrat:

Mill-atti ezebiti u mir-rikors guramentat jirrizulta li l-atturi u l-intimata Mula huma proprietarji tal-fond 25 Triq ic-Cimiterju Rahal il-Gdid f'liema proprieta, Mula ghandha sehem ta' wiehed minn hmistax il-sehem (1/15). Il-Qorti rat u ezaminat l-arblu tal-familja Dok. A a fol 6. Jirrizulta li Angelo Bonnici miet fil-5 ta' Mejju 2006 – vide certifikat tal-mewt Dok. B a fol 7, u halla hames ulied. Bartolomea Bonnici mietet fil-15 ta' Marzu 1992 - vide certifikat tal-mewt Dok. C bla tfal a fol 8, u intirtet minn huta.

Ghalhekk il-propjetarji rizultanti fi kwoti ta' terz kull wiehed jidhru li huma Catherine Gauci u Carmelo Bonnici, waqt li s-sehem ta' Angelo Bonnici nqasam bejn il-hames

uliedu, f'sehem ta' wiehed minn hmistax kull wiehed, minn Emanuel Bonnici, James Bonnici, Angelo Bonnici, Mary Muscat u l-intimata Margaret Mula.

Jirrizulta ukoll li Maria Bonnici mart Emanuel nee' Mifsud, mietet ukoll fil-11 ta' Settembru tal-1970, - vide certifikat tal-mewt Dok D a fol 9.

Jirrizulta li l-wirt ta' Maria Bonnici u martu Maria nee' Mifsud, ghadda ghand l-eredi taghhom fl-1978 u 1970 rispettivament, u l-wirt taghhom ghadda favorihom skond it-Testment ta' Emanuel Bonnici fl-Atti tan-Nutar Francis Micallef tal-14 ta' Lulju 1971, u l-iehor fl-Atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tat-12 ta' Frar tal-1977, fejn kien halla lil uliedu bhala eredi universali tal-assi tieghu kollha salv ghall-legati, kif jirrizulta mit-Testment Dok. E a fol 10 et seq u Testment Dok F a fol 12 et seq.

Jirrizulta ukoll li l-fond indikat fir-rikors promotorju ilu proprjeta tal-eredi ghall-perijodu ta' aktar minn ghaxar snin.

Jirrizulta mill-konvenju ezebit Dok.G a fol 15 sa 16, illi r-rikorrenti jixtiequ jbieghu l-fond indikat fir-rikors promotorju ghall-prezz li jidrilhom gust u cioe' ta' disghin elf tminn mija u hamsa u erbghin ewro, (€90,845) lil Paul Seles u Christel Vanheusden izda, l-intimata Mula qed tirrifjuta tbiegh is-sehem taghha ta' wiehed minn hmistax il-sehem (1/15).

Ikkonsidrat:

Skond il-ligi, l-kontumacja ma tfissirx u ma tistax tigi ekwiparata ma ammissjoni. Infatti kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Blye Engineering Co. Ltd Vs Philip Borg Bellanti u Joe Fenech** deciza fit-22 ta' Gunju, 2005, Appell Civili per Onor. Imhallef Philip Sciberras:

> "... ***huwa wkoll principju ben stabbilit illi ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci dan ma kellux jinftiehem bhala li***

hu abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domanda. Sta ghall-gudikant li jezamina jekk it-talba hix gustifikata, indipendentement mill-kontumacja tal-konvenut. Vide Kollez. Vol. XXIX P III p 35;"

Illi infatti fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Edmond sive Jesmond Meilaq v. Brian Mizzi et** noe., Appell, 27 ta' Marzu, 1996 inghad:

> "***Illi fl-ahharnett irid jinghad illi skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, il-konvenut li jibqa' kontumaci, bhal kaz odjern, ma jitqiesx li ammetta t-talba ta' l-attur, izda jitqies li jkun irrimetta ruhu ghall-gudizzju tal-Qorti. Dana ma jfissirx pero' li l-Qorti tista' tqajjem hija stess ex officio kwalunkwe eccezzjoni li l-konvenut seta' jqajjem kieku kkontesta l-kawza billi kif gie ritenut fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re Hammet vs Genovese moghtija fil-31 ta'Jannar 1991:***
>
> ***"Il-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjoniiet li mhiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta' ordni Pubblika.„***
>
> ***Ghaliex altrimenti tinholoq sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq eccezzjoni taghha stess haga li mhix rakkomandabbli billi tinvolvi vjolazzjoni ta' principju kardinali tas-smiegh xieraq tal-kawza;***"

Vide ukoll sentenza fl-ismijiet **Joseph Aquilina noe v. Lino Debono**, Qorti tal-Appell, deciza fis-7 ta' Ottubru, 1997.

Ikkonsidrat:

Illi in vista ta' fatti u cirkostanzi migjuba a konjizzjoni taghha, l-Qorti nnominat lil Perit Alan Saliba sabiex wara li jaghmel access jinforma lil-Qorti kemm il-darba l-valur tal-fond kif indikat fir-rikors promotrju u cioe' dak ta' disghin elf tminn mija u hamsa u erbghin ewro (€90,845) kienx tajjeb u gust ghall-proprieta' in vendita.

Perit Tekniku żamm aċċess fuq il-fond 25, Triq iċ-Ċimiterju, Paola nhar is-26 ta' April 2016 fl-4:00pm fejn kien preżenti Manuel Gauci, ir-raġel tar-Rikorrenti Catherine Gauci. Ir-ritratti tal-faċċata tal-fond meħuda waqt l-istess aċċess immarkati 'ASR' jinsabu annessi ma' dan ir-rapport.

Il-Perit tekniku ta' deskrizzjoni tal-post u l-kejl tieghu:

> ''Post qadim bl-arja tiegħu li jinkludi kamra kif tidħol bit-tieqa fuq il-faċċata li magħha hemm kamra żgħira fuq ix-xellug b'tieqa żgħira fuq il-faċċata. Din il-kamra kif tidħol maqsuma fi tnejn permezz ta' 'partition' tal-injam fejn fuq ġewwa hemm it-taraġ għal fuq b'kamra taħtu minn fejn toħroġ għall-bitħa li hemm fuq wara li tinsab imsaqqfa bil-fdewweċ. Fil-bitħa hemm 'toilet' żgħir u ħorża tal-bir.
>
> Fl-ewwel sular hemm kamra bil-gallarija miftuħa fuq il-faċċata li magħha hemm kamra żgħira li fiha hemm skalapiża li tagħti għal pjattaforma tal-injam li minn fuqha toħroġ minn bieb baxx ħafna għal fuq il-bejt.
>
> Kejl komplessiv: 41 metri kwadri
> Spazju ntern: 30 metri kwadri
> Bitħa: 11 metri kwadri
> Faċċata: 5.0 metri
> Wisgħa fuq wara: 3.6 metri
> Fond: 10.3 metri
> Dawn il-qisien huma approssimattivi u għal skop ta' valutazzjoni biss."

Il-Perit ikkonsidra ukoll il-kostruzzjoni u futuri tal-fond:

> "Il-ħitan huma bil-ġebel tal-franka u s-soqfa bi travi tal-injam u xorok tal-franka. Fil-ħitan hemm sinjali ta' umdita. It-taraġ huwa tal-ġebel u jitla minn bejn żewġ ħitan.
>
> Art bil-madum tas-siment dekorattiv, aperturi tal-injam u gallarija bir-'railing' tal-ħadid. Id-dawl mgħoddi mill-'casing' tal-injam u l-katusi huma tal-fuħħar."

Il-Perit Saliba kkonsidra ukoll fatturi oħra u l-potenzjal tal-fond:

> "Il-post vojt u mhux qed jintuża u għandu bżonn dawra mill-qiegħ sabiex jibda jerġa jintuża għall-abitazzjoni, inkluż bdil tas-servizzi u kostruzzjoni ta' ambjenti sanitarji billi fil-preżent m'hemmx kamra tal-banju filwaqt li biex taċċedi għat-'toilet' trid toħroġ barra.
>
> Skont is-'South Malta Local Plan' maħruġ mill-Awtorita tal-Ippjanar fis-sena 2006, din il-propjeta tinsab f''Urban Conservation Area' b''height limitation' ta' żewġ sulari. Għalhekk mhux permess żvilupp vertikali għalkemm hemm possibilta li parti mill-bitħa fuq wara tiġi żviluppata billi l-post mhux fond aktar minn 12-il metru."

Finalment kkonkluda:

> **"Wara li kkunsidrajt dawn il-punti u l-lok li fih tinsab il-propjeta, nistma l-valur ta' din il-propjeta bħala libera u franka fil-preżent 'tale quale' fl-ammont ta' <u>disgħin elf, tminn mija u ħamsa u erbgħin Euro (€90,845)</u> bħala ekwu u ġust."**

Illi ghaldaqstant in vista tal-kontumacja ta' Margaret Mula, ta' nuqqas taghha li tippresenta s-sottomissjonijiet taghha, u l-konkluzzjoni tal-Perit Alan Saliba, li l-Qorti

tadotta u taghmilha taghha, din il-Qorti ma tarax fuq l-iskorta ta' gurisprudenza citata, li hemm eccezzjonijiet li tista tqanqal ex officcju kontra t-talbiet tal-atturi.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta u tiddeciedi billi tilqa t-talbiet attrici:

Tiddikjara li l-prezz milqugh tal-bejgh tal-fond f'Numru 25, Triq ic-Cimiterju, f'Rahal Gdid, ta' disgħin elf, tminn mija u ħamsa u erbgħin ewro (€90,845), huwa prezz gust u xieraq fic-cirkustanzi;

Tawtorizza li jsir il-bejgh tal-istess fond Numru 25, fi Triq ic-Cimiterju, f'Rahal Gdid, skond il-Konvenju tieghu hawn indikat u bil-prezz hemm indikat;

Tistabilixxi li ghandu jsir l-att tal-bejgh u trasferiment relattiv minn Nutar Roland Wadge, LL.D., fis-6 ta' Frar 2017 fil-hdax ta' filghodu (11.00am) fil-Qorti;

Tordna lill-inimata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh u trasferiment, u tahtar lil-Dr Stephano Filleti, Kuratur Deputat sabiex jirraprezenta lill-intimata fl-eventwali kontumacja taghha.

Tordna li kopja ta' din is-sentenza tigi notifikata lin-Nutar Roland Wadge u lil Dr Stephano Filleti.

Bl-ispejjes kontra l-intimata.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur