FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 15 ta' Dicembru 2022

Rikors Nru. 608/2022 GM

Orland Bonavia (K.I. 278470M) f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza ta' Kevin Bonavia (K.I. 279669M) residenti l-Awstria, Carmen Zammit (K.I. 699637M), Josephine Tabone (K.I. 20743G), Josephine Bonavia (K.I. 132739M), Duncan Bonavia (K.I. 510374M), Stephanie Bonavia (K.I. 115567M), Sara Lee Bonavia (K.I. 0021397M)

vs

Stephanie Bezzina Wittinger (K.I. 69672M) u
Martin Bezzina Wittinger (K.I. 472966M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Orland Bonavia f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza ta' Kevin Bonavia residenti l-Awstrija, Carmen Zammit, Josephine Tabone, Josephine Bonavia, Duncan Bonavia, Stephanie Bonavia u Sara Lee Bonavia li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Permezz ta' żewġ konvenji rispettivament iffirmati minnhom quddiem in-Nutar Dr Michael J. Galea fit-13 ta' April 2022, l-esponenti obbligaw ruħhom illi jbiegħu u jittrasferixxu s-segwenti proprjeta' lil Xavier *sive* Francis Xavier Darmanin (KI 0142656M) u martu Joanna Darmanin (KI 0477964M):

a) In kwantu għall-ewwel konvenju '*the apartment internally numbered one (1) situated on the first (1st) floor of a block of three (3) apartments officially numbered twenty-seven (27) and named 'Bordas Flats' in Creche Street, Sliema, free and unencumbered and with all its rights and appurtenances*', liema trasferiment ser jinkludi '*co-ownership with the other apartments forming the said block, of all common parts, areas and services within the said block including the main entrance door to the block, the entrance hall, the staircase and the stairwell up to the roof, the landings, the lift and lift shaft, the shafts and the drains and the drainage system but excluding the washrooms at roof level and their overlying airspace and the roof and its overlying airspace*' – u dan kif aħjar deskritt fl-istess konvenju [minn hawn 'il quddiem '***l-ewwel konvenju***'], versu l-prezz komplessiv ta' tliet mija u sebgħa u erbgħin elf Euro (EUR347,000) (kopja annessa u mmarkata bħala **Dok. A**);

b) In kwantu għat-tieni konvenju '*the one third (1/3) undivided share of the roof and airspace overlying the roof of the block of buildings officially numbered twenty-seven (27) and named 'Bordas Flats' in Creche Street, Sliema, free and unencumbered and with all their rights and appurtenances*', u dan inkluż il-*washroom* '*which is the first one on the left hand side when one reaches the fourth (4th) level of the block*' – kollox kif aħjar deskritt fl-istess konvenju [minn hawn 'il quddiem '***it-tieni konvenju***'], versu l-prezz komplessiv ta' ħamsa u erbgħin elf Euro (EUR45,000) (kopja annessa u mmarkata bħala **Dok. B**);

2. L-esponenti Orland Bonavia, Carmen Zammit, Josephine Tabone, Duncan Bonavia, Kevin Bonavia, u Sara Lee Bonavia huma ko-propjetarji bejniethom, f'ishma varji, ta' sehem indiviż maġġoritarju ta' tliet kwarti (3/4) mill-proprjeta' rispettivament mertu tal-ewwel konvenju u tat-tieni konvenju (minn hawn 'il quddiem kollettivament magħrufa wkoll bħala '***il-proprjeta' in vendita***'), b'dan illi r-rimanenti sehem ta' kwart (1/4) indiviż jappartjeni lill-intimati konġuntivament bejniethom – cioe' sehem ta' 1/8 indiviż kull wieħed;

3. Min-naħa tagħhom l-esponenti Josephine Bonavia u Stephanie Bonavia jgawdu minn dritt ta' użufrutt fuq il-proprjeta' in vendita';

4. Sal-lum l-ebda mill-partijiet ma iniżjaw azzjoni f'xi Qorti jew Tribunal għall-qsim tal-proprjeta' in vendita illi hija derivanti mill-wirt ta' **Paul Bonavia** [illi miet fl-14 ta' Awwissu 1953] u martu **Rose Bonavia** [illi mietet fis-27 ta' Ottubru 1981] (l-antenati tal-partijiet premessi);

5. Il-wirt tal-imsemmija Paul u Rose Bonavia ddevolva fuq l-erba' wlied tagħhom (i) **Paul**; (ii) **Mary Rose** miżżewġa Bezzina Wettinger – illi tiġi omm l-intimati Stephanie u Martin; (iii) **Carmen *sive* Carmela** miżżewġa Zammit;

u (iv) **Josephine miżżewġa Tabone**, f'ishma ugwali bejniethom (1/4 sehem indiviż kull wieħed);

6. Paul Bonavia miet fit-18 ta' Settembru 2007 b'dan illi ħalla bħala eredi tiegħu lill-erba' wliedu (i) **Paul**; (ii) **Kevin**; (iii) **Duncan**; u (iv) **Orland**, f'ishma ugwali bejniethom (cioe' sehem ta' 1/16 kull wieħed mill-wirt derivanti mill-imsemmija Paul u Rose Bonavia), filwaqt illi martu **Josephine Bonavia** tgawdi minn dritt ta' użufrutt fuq l-istess wirt;

7. Paul Bonavia [iben Paul Bonavia] miet fis-16 ta' Ġunju 2021, b'dan illi ħalla bħala l-unika eredi tiegħu lil bintu **Sara Lee Bonavia** (cioe' sehem ta' 1/16 mill-wirt derivanti mill-imsemmija Paul u Rose Bonavia), filwaqt illi martu **Stephanie Bonavia** tgawdi minn dritt ta' użufrutt fuq l-istess wirt;

8. Mary Rose Bezzina Wettinger mietet fil-11 ta' Novembru 1999, b'dan illi ħalliet bħala eredi tagħha lil uliedha, l-intimati **Stephanie Bezzina Wettinger** u **Martin Bezzina Wettinger** f'ishma ugwali bejniethom (cioe' sehem ta' 1/8 kull wieħed mill-wirt derivanti mill-imsemmija Rose Bonavia);

9. L-istat ta' ko-proprjeta' bejn il-partijiet fuq indikati ilha għalhekk tissussisti għal aktar minn tliet (3) snin, b'dan illi llum il-ġurnata l-istess partijiet huma ko-proprjetarji fl-ishma indiviżi illi jinsabu ndikati fil-prospetti rispettivament hawn annessi u mmarkati bħala **Dok. C1** u **Dok. C2**;

10. Il-prezz miftiehem bejn ir-rikorrenti u x-xerrejja (il-konjuġi Darmanin) fuq il-konvenji rispettivi huwa vantaġġjuż, kemm in kwantu l-prezz ta' tliet mija u sebgħa u erbgħin elf Euro (EUR347,000) għall-appartament mertu tal-ewwel konvenju, u kif ukoll in kwantu l-prezz ta' ħamsa u erbgħin elf Euro (EUR45,000) għas-sehem indiviż tal-bejt u l-arja mertu tat-tieni konvenju;

11. L-esponenti jixtiequ illi l-proprjeta' mertu tal-ewwel konvenju u tat-tieni konvenju tinbiegħ lil Xavier *sive* Francis Xavier Darmanin (KI 0142656M) u martu Joanna Darmanin (KI 0477964M) skont il-kundizzjonijiet hemmhekk ikkontemplati, u dan kif jirriżulta wkoll mid-dikjarazzjoni illi tinsab inkluża fil-prospetti hawn annessi (Dok. C1 u Dok C2);

12. L-esponenti jsostnu illi l-bejgħ kif rispettivament ikkontemplat fl-ewwel konvenju u fit-tieni konvenju jkun ta' benefiċċju għall-ko-proprjetarji kollha tal-proprjeta' in vendita, b'dan illi l-ebda wieħed jew waħda mill-partijiet ser isofru preġudizzju gravi bħala konsegwenza tal-istess bejgħ għall-prezz miftiehem kif fuq premess u kif ukoll skont il-kundizzjonijiet l-oħra illi jirriżultaw mill-konvenji rispettivi;

13. Fiċ-ċirkostanzi premessi l-kriterji stabbiliti bl-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili jinsabu lkoll sodisfatti;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza l-bejgħ tal-appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1), formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem 'Bordas Flats' u bin-numru uffiċjali sebgħa u għoxrin (27), li jinsab fi Creche Street, Sliema, taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju ffirmat bejn ir-rikorrenti u l-konjuġi Xavier *sive* Francis Xavier u Joanna Darmanin (Dok. A hawn anness) fit-13 ta' April 2022; u

2. Tistabbilixxi l-ħin, jum u post fejn għandu jsir il-bejgħ in kwistjoni tenut kont il-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju;

3. Taħtar lin-Nutar Dr Michael J. Galea sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv u taħtar kuratur/i sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi;

4. Occorrendo tagħti direzzjoni u tawtorizza lill-Kuraturi Deputati sabiex jiddepożitaw is-sehem spettanti lill-intimati mir-rikavat tal-imsemmi bejgħ taħt l-Awtorita' tal-Qorti f'każ li huma jew min minnhom jonqsu li jidhru jew li jaċċettaw l-istess rikavat;

U kif ukoll:

5. Tawtorizza l-bejgħ ta' sehem ta' 1/3 indiviż mill-bejt u l-arja sovrastanti l-blokk ta' appartamenti bl-isem 'Bordas Flats' u bin-numru uffiċjali sebgħa u għoxrin (27), li jinsab Creche Street, Sliema, taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju ffirmat bejn ir-rikorrenti u l-konjuġi Xavier *sive* Francis Xavier u Joanna Darmanin (Dok. B hawn anness) fit-13 ta' April 2022; u

6. Tistabbilixxi l-ħin, jum u post fejn għandu jsir il-bejgħ in kwistjoni tenut kont il-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju;

7. Taħtar lin-Nutar Dr Michael J. Galea sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv u taħtar kuratur/i sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi;

8. Occorrendo tagħti direzzjoni u tawtorizza lill-Kuraturi Deputati sabiex jiddepożitaw is-sehem spettanti lill-intimati mir-rikavat tal-imsemmi bejgħ taħt l-Awtorita' tal-Qorti f'każ li huma jew min minnhom jonqsu li jidhru jew li jaċċettaw l-istess rikavat.

Rat ir-risposta Ġuramentata ta' Stephanie Bezzina Wettinger u Martin Bezzina Wettinger li permezz taghha eċċepew illi :

1. L-initmati jiddikjaraw illi, permezz ta' nota tagħhom ippreżentata fis-Sekond' Awla tal-Qorti Ċivili ta' Malta, huma ddikjaraw illi aċċettaw l-eredita' ta' ommhom Mary Rose Bezzina Wettinger, mart Francis Bezzina Wettinger, karta tal-identita' numru 28536(M), bil-benefiċċju tal-inventarju, (kopja tal-imsemmija nota qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument A).

2. Wara li ġiet ippreżentata l-imsemmija nota mill-intimati, il-Qorti, nhar id-disgħa (9) ta' Frar, tas-sena 2000, iddekretat illi kienu dehru quddiemha l-imsemmija Stephanie Bezzina Wettinger (KI 69672M) u Martin Bezzina Wettinger (KI 472966M) fejn ħalfu bil-ġurament li kienu lesti jiddeskrivu fedelment u onestament l-inventarju tal-assi ta' ommhom Mary Rose Bezzina, liema digriet huwa ndikat fl-istess Dokument A anness ma' din ir-risposta.

3. Ġialadarba l-intimati Stephanie Bezzina Wettinger u Martin Bezzina Wettinger aċċettaw il-wirt ta' ommhom Mary Rose Bezzina Wettinger, bil-benefiċċju tal-inventarju, huma ma jistgħux jieħdu pożizzjoni fil-kawża odjerna.

4. Għaldaqstant, l-intimati Stephanie Bezzina Wettinger u Martin Bezzina Wettinger qiegħdin jastjenu milli jieħdu pożizzjoni f'din il-kawża, stante illi huma aċċettaw il-wirt ta' ommhom, Mary Rose Bezzina Wettinger, bil-benfiċċju tal-inventarju.

Rat in-nota tal-atturi ppreżentata fl-14 ta' Novembru 2022 li turi l-provenjenza tal-proprjeta` in kwistjoni.

Rat li l-atturi ssodisfaw ir-rekwiżiti tal-Art. L-istess Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili u ċjoe`:

"(2) It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi."

Ma jidhirx li l-konvenuti sejrin jiġu ppreġudikati jekk il-Qorti tilqa' t-talbiet attriċi, anke billi m'għamlu l-ebda eċċezzjoni f'dan is-sens.

Decide:

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba billi tawtorizza l-bejgħ tal-appartament internament immarkat bin-numru 1, formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem *Bordas Flats* u bin-numru uffiċjali 27, li jinsab fi Creche Street, Sliema, taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju ffirmat bejn l-atturi u l-konjuġi Xavier *sive* Francis Xavier u Joanna Darmanin fit-13 ta' April 2022; u

2. Tilqa' t-tieni, t-tielet, u r-raba' talbiet billi taħtar lin-Nutar Dr Michael J. Galea sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv f'ħin, jum u post li jistabbilixxi wara konsultazzjoni mal-partijiet - iżda ma jkunx marbut mal-kunsens tagħhom - fejn għandu jsir il-bejgħ in kwistjoni tenut kont il-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju mhux iktar tard minn erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza; taħtar lill-Avukat Martha Mifsud bħala kuratur sabiex tirrappreżenta l-eventwali kontumaċi u tawtorizzaha sabiex jiddepożita s-sehem spettanti lill-konvenuti mir-rikavat tal-imsemmi bejgħ taħt l-Awtorita' tal-Qorti f'każ li huma jew min minnhom jonqsu li jidhru jew li jaċċettaw l-istess rikavat;

3. Tilqa' l-ħames talba billi awtorizza l-bejgħ ta' sehem ta' 1/3 indiviż mill-bejt u l-arja sovrastanti l-blokk ta' appartamenti bl-isem *Bordas Flats* u bin-numru uffiċjali 27 Creche Street Sliema, taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju ffirmat bejn l-atturi u l-konjuġi Xavier *sive* Francis Xavier u Joanna Darmanin (Dok. B anness mar-rikors promotur) fit-13 ta' April 2022; u

4. Tilqa' s-sitt, seba' u t-tmien talbiet talba billi taħtar lin-Nutar Dr Michael J. Galea sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv f'ħin, jum u post li jistabbilixxi wara konsultazzjoni mal-partijiet - iżda ma jkunx marbut mal-kunsens tagħhom - fejn għandu jsir il-bejgħ in kwistjoni tenut kont il-

kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju mhux iktar tard minn erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza; taħtar lill-Avukat Martha Mifsud bħala kuratur sabiex tirrappreżenta l-eventwali kontumaċi u tawtorizzaha sabiex jiddepożita s-sehem spettanti lill-konvenuti mir-rikavat tal-imsemmi bejgħ taħt l-Awtorita' tal-Qorti f'każ li huma jew min minnhom jonqsu li jidhru jew li jaċċettaw l-istess rikavat;

5. Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet b'dan illi l-ispejjeż u drittijiet tal-kuratur għall-kontumaċi jitħallsu direttament mir-rikavat tal-bejgħ hawn awtorizzat qabel ma jiġi diviż bejn il-partijiet skond kif hawn deċiż.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA