MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-14 ta' Frar, 2012

Rikors Numru. 123/2011

Miriam Cremona, armla tal-mejjet Professur Avukat Dr. Rene Anthony Cremona f'isimha proprju kif ukoll bhala mandatarja ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-assenti Marlene, mart il-Professur David Farley-Hills, ta' l-assenti Marius Joseph German, Oscar Anthony German
u Yvonne Kolders

Joseph Muscat Manduca

Maria Bonello; Monica Felice; Nathalie Vassallo; Helen Agius; Victor Bonnici f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' l-assenti hutu Thomas Bonnici, ir-Reverendu Francis Bonnici; Arthur Walter Tabone; John Oswald Tabone; Florian Tabone; L-Avukat Dottor Peter Caruana Galizia bhala mandatarju ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-assenti
Georgina Gordon-Ham Jinks

Frances mart Joseph Fenech, Carmel Vella, Evelyn Attard, Edgar Attard, Victor Attard, Francis Attard, Oscar Attard, Josie Attard, Albert Attard u Mary Mallia Milanes, Maria Castilda Vella, Bridget mart Joseph Busuttil, Mary mart Alex Cachia, Saviour Vella, Caesar Attard, Maria Rita Attard, Nicholas Attard, Joseph Vella f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' l-assenti Adelaide Vella, Helen Cassar, Il-Magistrat Dottor Joseph Cassar, Carmen Rossi, Theresa Caruana, Mary Doris armla minn Paul Vella, Charmaine Vella, John Joseph Attard ghan-nom ta' l-assenti Raphael Attard u Theresa Bruno

vs

Michael Bonnici, Fortunato Bonnici u b'digriet tas-7 ta' Marzu 2011 Dr. Patrick Valentino u P.L. Victor Bugeja gew nominati Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw lill-assenti Roy Coombes, George Coombes, Rita Richardson u Grace Howard kif ukoll lil Maria Cachia, Guza Micallef, Helen Dixon, Helen Attard u eredi ta' Leopoldo Attard u b'digriet tat-28 ta' Marzu 2011 Dr. Patrick Valentino Kuratur Deputat gie sostitwit b'Dr. Simon Micallef Kuratur Deputat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-11 ta' Frar 2011 li jghid hekk:

Illi l-kontendenti huma lkoll komproprjetarji tal-fondi bin-numru tletin (30), wiehed u tletin (31) u tnejn u tletin (32), Triq Gwann Azzopardi gja maghrufa Triq Marina, l-Isla;

Illi r-rikorrenti lkoll flimkien jipposjedu bejniethom porzjon ta' 83.45% indiviza ta' l-imsemmija proprjetajiet u dan fil-kwoti individwali elenkati fid-dikjarazzjoni hawn annessa u markata Dok. A filwaqt illi r-rimanenti parti ta' 16.55% tappartjeni kwantu ghal 1.994% lil Michael u Fortunato ahwa Bonnici, 11.10% lill-ahwa Coombes li l-esponenti ma jafux fejn jirrisjedu barra minn Malta, 2.77% eredi ta'

Leopoldo Attard, 0.231% lill-ahwa Mary u Helen Attard u 0.462% lill-ahwa Guza Micallef u Helen Dixon;

Illi din il-kwota ta' 83.45% giet ghand ir-rikorrenti mill-wirt ta' Antonio dei Conti Manduca li miet fil-11 ta' Awissu 1960 kif jirrizulta ahjar mill-provenjenza ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tad-19 ta' April 2006 u minn wirt ta' George Sant Foumier, Vevi German nee de Candia u zewgha Josie, Dante Bonnici u Nikola Attard, Antoinette Coombes u ahwa Pulis;

Illi l-kommunjoni tal-proprjeta f’dawn il-fondi ghalhekk ilha tissussisti ghal aktar minn ghaxar snin;

Illi permezz ta' tlett konvenji datati Ikoll 17 ta' Marzu 2009, ir-rikorrenti obbligaw ruhhom:

i. Li jbieghu l-fond numru 32, Triq Gwann Azzopardi, Senglea a favur ta' Frank Bernard u martu Claire Ahar bil-prezz ta' €25,000.00, li da parti taghhom obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw b'dan il-prezz taht il-pattijiet u kondizzjonijiet fil-konvenju kopja annessa bhala Dok. B, maghmul minn-Nutar John Gambin;

ii. Li jbieghu l-fond 30, Triq Gwann Azzopardi, Senglea a favur ta' Jesmond Attard u martu Rita Attard bil-prezz ta' €26,000.00, li da parti taghhom obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw b'dan il-prezz taht il-pattijiet u kondizzjonijiet fil-konvenju kopja annessa bhala Dok. B, maghmul minn-Nutar John Gambin;

iii. Li jbieghu l-fond 31, Triq Gwann Azzopardi a favur ta' Alfred u Olive konjugi Zerafa bil-prezz ta' €14,000.00, li da parti taghhom obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw b'dan il-prezz taht il-pattijiet u kondizzjonijiet fil-konvenju kopja annessa bhala Dok. B, maghmul minn-Nutar John Gambin;

Illi r-rikorrenti flimkien ma' dan ir-rikors qeghdin jannettu dikjarazzjoni u prospett a tenur tal-artikolu 495A (2) tal-Kap. 16;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti:

1. Tawtorizza l-bejgh tal-ishma kollha fil-fondi numri tletin (30), wiehed u tletin (31) u tnejn u tletin (32), fi Triq Gwann Azzopardi, l-Isla, favur l-kompraturi li dehru rispettivament fuq it-tlett konvenji imsemmija tas-17 ta' Marzu 2009 u dan versu l-prezzijiet rispettivament pattwiti ghall-intier fl-istess konvenji u taht il-pattijiet u kondzzjonijiet l-ohra indikati;

Tiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-atti definittivi li ghandhom jsiru minn-Nutar John Gambin u tinnomina kuratur ghal kull eventwali kontumaci;

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa sabiex jidhru in subizzjoni;

Michael Bonnici u Fortunato Bonnici rrispondew hekk:
1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi Michael u Fortunato Bonnici m'humiex eredi tal-mejjet Dante Bonnici li miet fil-15 ta' Settembru, 2006 u li huma rrinunzjaw ghall-istess wirt b'digriet nru: 656/2007 tal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. MB1, pero' fejn zammew ferm id-dritt taghhom biex jitolbu s-sehem riservat mill-istess eredita;

2. Illi a tenur tal-artikolu 615(2) tal-Kap. 16 tal Ligijiet ta' Malta huma m'ghandhomx sehem indiviz mill-proprjeta li qed tintalab biex tinbiegh imma kreditu tal-valur tas-sehem riservat kontra l-beni ta' Dante Bonnici u ghalhekk is-sehem indiviz mill-proprjeta immobbiljari li l-atturi jaghmlu referenza ghaliha, ma tappartjenix lill-intimati imma lil huthom atturi l-ohra Thomas, Rev. Dun Francis, Victor u Helen mart Angelo Agius, ahwa Bonnici, u ghalhekk din il-kawza saret ghal xejn in konfront taghhom b'mod frivolu u vessatorju u konsegwentement ghalhekk

huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal- gudizzju u m'ghandhomx ihallsu spejjez ta' din il-procedura;

3. Illi l-intimati b'kawza Citazz. Nru: 466/2007MCH fl-ismijiet Michael Bonnici et vs. Rev. Dun Francis Bonnici et - differita quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ghal 21 ta' Marzu, 2011, diga talbu l-hlas tas-sehem riservat dovut lilhom mill- eredita tal-mejjet missierhom Dante Bonnici;

4. Illi kif huwa ben risaput u radikat fil-gurisprudenza ossia fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 1990 fll-kawza Citazz. Nru: 630/82G fl- ismijiet Carmelo Apap vs. Maria Rosaria sive Lucy Scicluna, per Imhallfin Prof. Hugh Harding, Onorevoli Joseph Herrera u Onorevoli Carmelo Agius, illi "in kwantu illi qieghed jaghmel il-kawza biex jithallas il-legittima fuq il-wirt ta' missieru, m'ghandux ibati spejjez billi l-legittimarju kif inhu risaput m'ghandux ibati spejjez f'kawzi simili, liema spejjez ghandhom jigu sopportati unicament mill-eredi" multo magis dan ghandu jkun meta llum il-legittimarju ghandu kreditu u mhux sehem mill-eredita u l-eredi jistghu jbieghu dak li kien talvolta kien dovut lil legittimarji a tenur tal-Ligi kif fuq espost;

5. Illi konsegwentement l-intimati m'ghandhomx ihallsu spejjez ta' dawn il- proceduri u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju ghax huma m'humiex eredi ta' Dante Bonnici, huma biss kredituri tas-sehem riservat dovut lilhom mill-eredita tal-mejjet missierhom u ghalhekk kwalsiasi spejjez ghandhom jigu sopportati mill-atturi li harrkuhom ghalxejn b'xejn b'mod superfluwu, frivolu u vessatorju stante illi huma m'ghandhom x'jaqsmu xejn ma' l-eredita in kwistjoni;

6. Salv eccezzjonijiet ohra;

Il-Kuraturi Dr. Patrick Valentino u P.L. Victor Bugeja ghalkemm notifikati ma rrispondewx ghat-talbiet attrici;

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluz in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti Michael Bonnici u Fortunato Bonnici;

Rat ir-rapport peritali tal-Perit Alan Saliba mqabbad mill-Qorti;

Rat in-nota korrettiva tal-ishma a fol. 99 tal-process, fejn l-atturi in vista tal-eccezzjoni tal-ahwa Bonnici dwar ir-rinunzja taghhom ghal wirt ta’ Dante Bonnici salv id-dritt taghhom ghal legittima, l-ishma ta’ whud mill-eredi ahwa Bonnici gew riveduti;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-14 ta’ Frar 2012.

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. Esebew konvenji ghat-tlett proprjetajiet in kwistjoni datati 17 ta’ Marzu 2009 bil-prezz konvenut ghal kull wiehed u l-kondizzjonijiet l-ohra li tahthom ghandu jsir il-bejgh. Ezami tar-rapport peritali tal-Perit Alan Saliba mqabbad mill-Qorti jidher illi l-valuri miftiehma tal-bejgh huma vantaggjuzi ghal koproprjetarji, anzi f’wiehed minnhom il-valur tal-bejgh propost hu oghla mill-istima tal-Perit Alan Saliba.

L-ishma ta’ kull koproprjetarju huma ben delineati fil-prospett tal-atturi inkluz il-korrezzjoni li saret ta’ whud mill-ishma in vista tal-ecccezzjonijiet tal-konvenuti Michael u Fortunato Bonnici. Ma ngiebet ebda prova illi hemm xi kawza ghad-divizjoni pendenti u n-nuqqas ta’ ftehim dwar il-bejgh jirrizulta mill-fatt li whud mill-eredi huma barranin u mhux maghruf fejn jabitaw. 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 dawk li ma ghandhomx vuci dirett fil-proceduri odjerni.

L-eccezzjonijiet tal-ahwa Michael u Fortunato Bonnici huma fis-sens li r-rinunzja ghal wirt ta’ Dante Bonnici fl-2007 tfisser li huma mhux koproprjetarji tal-fondi in kwistjoni u ghalhekk ma ghandhomx ikunu parti f’dawn il-proceduri. Isostnu wkoll illi huma qed ifittxu ghal legittima u hemm kawza pendenti 466/2007MCH, liema legittima tissarraf fi kreditu tal-valur tas-sehem riservat kontra l-beni ta’ Dante Bonnici.

Il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni mhix ta’ ostaklu ghal bejgh tal-proprjeta in kwistjoni billi d-dritt tal-legittimarju kif hu accettat mill-istess eccipjenti hu forma ta’ kreditu fuq il-wirt ta’ Dante Bonnici, liema dritt ser jibqa’ mhux mittiefes anki bil-bejgh propost tal-proprjeta li minnha kellu sehem Dante Bonnici.

Il-Qorti pero taqbel illi l-eccipjenti Michael u Fortunato Bonnici ma ghandhomx locus standi f’dan il-gudizzju u ma ghandhomx ibatu l-ispejjez f’din il-procedura peress li huma gew imharrka inutilment f’din l-istanza u ilhom li rrinunzjaw ghal wirt erbgha snin qabel infethu dawn il-proceduri u di piu, huthom l-ohra, atturi f’din il-kawza kienu konsapevoli ta’ dan billi hemm kawza ghal legittima pendenti quddiem il-Qorti li wkoll inbdiet fl-2007.

Ghal bqija pero tqis li ma hemm ebda xkiel illi l-bejgh kif prospettat fil-konvenji msemmija isehh u r-rikavat jigi maqsum skond il-kwoti respettivi tal-partijiet.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, il-Qorti qed tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Michael u Fortunato Bonnici safejn kompatibbli ma’ dak hawn deciz u tilliberhom mill-osservanza tal-gudizzju, u qed tilqa it-talbiet attrici kif dedotti kontra l-konvenuti l-ohra kollha b’dan illi ghal finijiet tat-tieni talba, qed tordna li l-att finali ta’ trasferiment ghandu jsir fil-bini tal-Qorti f’Malta fl-14 ta’ Marzu 2012 fil-11.00am, u qed tinnomina lill-avukat Dr. Ian Vella Galea ghal finijiet ta’ rapprezentanza tal-kontumaci fuq l-att.

L-ispejjez fic-cirkostanzi jithallsu kollha mill-atturi u l-konvenuti kollha, skond il-kwoti rispettivi taghhom, bl-eccezzjoni tal-konvenuti Michael u Fortunato Bonnici li ma ghandhomx ibatu ebda spejjez tal-kawza.

Il-Qorti tordna lill-kuraturi tal-assenti sabiex jiddepozitaw is-sehem tal-assistiti 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. Il-kuratur tal-kontumaci ghandu wkoll jiddepozita s-sehem dovut lil kontumaci taht l-awtorita tal-Qorti.

< Sentenza Finali >

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