MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 323/2009

F.C. Books & Company Limited

Rita Portelli (ID 698551M)

vs

Laura Spiteri, Marion mart in-Nutar Joseph Henry Saydon, Charles Vella Bonavita, Edward Ferro, Dolores sive Doris Attard Montalto, Hugh Attard Montalto, Nutar Dr. Alexander |Joseph Sceberras Trigona, u Anna Sciberras Trigona u b'digriet tal-24 ta' April, 2009, l-Avukat Dottor Renzo Porsella Flores u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici gew nominati bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-assenti Antoinette Sant Cassia u biex jirrapprezentaw lis-sidien ignoti mill-intier tal-fond bin-numru 58D, Republic Street, Valletta u b'digriet tas-26 ta' Jannar, 2010 gew kjamati in kawza Solange Gayneau, Gerald Savona, Josianne Colpitts, Brigadier Maurice Calleja, Patrick Calleja, Meinrad Calleja u Clarissa Cachia bhala werrieta tal-mejta Muriel Calleja nee Savona u b'digriet tal-5 ta' Novembru, 2010 l-Avukat Dr. Joseph Ellis u l-PL Davina Sullivan gew nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Solange Gayneau u b'nota datata l-10 ta' Marzu, 2011, Dr. Joseph Arrigo assuma l-atti tal-kawza limitatament f'isem Antoinette Sant Cassia.

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat l-1 t'April, 2009, li permezz tieghu, ir-rikorrenti sintetikament esponew is-segwenti:

1.1 Illi s-socjeta` rikorrenti fuq indikata hi proprjetarja ta’ hdax minn kull hmistax –il parti, (11/15), indivisa tal-fond numru 58D, Triq Repubblika, l-Belt, maghruf bhala *AC Aquilina & Co*;

1.2 Illi l-istess socjeta` rikorrenti akkwistat l-imsemmija ishma permezz ta’ zewg (2) kuntratti, wiehed in atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima, datat it-23 ta’ Gunju, 2000, u l-iehor in atti tan-Nutar Dottor Robert John Muscat, datat l-10 t’Awwissu, 2005, (ara rispettivament fol 5 u 8);

1.3 Illi r-rikorrenti l-ohra Portelli hi proprjetarja ta’ sebgha parti indiviza minn mija u hamsin parti, (7/150), tal-istess fond imsemmi aktar qabel meritu ta’ din il-procedura, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1), aktar qabel);

1.4 Illi l-istess rikorrenti ndikata fil-paragrafu precedenti akkwistat il-porzjon hemm ukoll indikat permezz ta’ kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, datat l-14 ta’ Jannar, 1991, (ara fol 12), liema proprjeta` giet lilha assenjata f’separazzjoni personali permezz ta’ kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, datat it-18 ta’ Frar, 1997, (ara fol 14);

1.5 Illi l-istess fond indikat aktar qabel hu mikri lill-istess rikorrenti Rita Portelli bil-kera ta’ elf sitt mija u tletin Ewro, (€1,630.00), li jithallsu lis-socjeta` rikorrenti u qabel kienu jithallsu kif indikat mir-rikorrenti fir-rikors guramentat promotur fil-paragrafu hemm enumerat numru 3, (ara fol 2);

1.6 Illi skont informazzjoni fil-pussess tar-rikorrenti is-segwenti persuni ghandhom is-sehem li hawn qed jigi elenkat:

1.6.1. Laura Spiteri: ghandha sehem ta’ quindicezima parti indiviza, (1/15), tal-istess fond;

1.6.2. L-eredi ta’ Gerald Ferro: ghandhom sehem minn hamsa u erbghin parti indiviza, (1/45), tal-istess fond;

1.6.3. Marion Saydon, Charles Vella Bonavita u Mary Ferro Montaldo: ghandhom sehem ta' sehem minn hamsa u erbghin parti indiviza, (1/45), kull wiehed, tal-istess fond;

1.6.4. L-eredi rimanenti ignoti: ghandhom lilhom dovut is-sehem rimanenti;

1.7 Illi r-rikorrenti ma jridux jibqghu aktar in komun mal-intimati, u stante li l-fond *de quo* mhux komodament divizibbli, ghandu jinbiegh b'licitazzjoni skont il-ligi kif soggett ghad-drittijiet lokatizji ta' l-inkwilina rikorrenti Portelli;

1.8 Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti aderew din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` iwiegbu ghas-segwenti domandi biex ghalhekk il-qorti:

1.8.1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond 58D, Triq ir-Repubblika, Valletta, maghruf bhala *AC Aquilina & Co.* mhux komodament divizibbli;

1.8.2. Tordna l-bejgh *in licitazzjoni* tal-fond indikat fil-paragrafu precedenti kif soggett ghad-drittijiet lokatizji tar-rikorrenti Rita Portelli;

1.8.3. Bl-ispejjez kontra l-intimati;

2.0 Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati ghan-nom u in rapprezentanza ta' Antoinette Sant Cassia u ta' sidien ignoti, datata t-28 ta' Mejju, 2009, li permezz taghha (ara fol 42), sintetikament wiegbu is-segwenti:

2.1 Illi huma mhux edotti mill-fatti;

2.2 Illi jkunu jistghu jaqdu dmirhom ahjar kemm –il darba r-rikorrenti:

2.2.1. Juru l-kwoti tal-kontendenti b'mod aktar car;

2.2.2. Jindikaw lil dawk involuti li ma jissemmewx minnhom;

2.2.3. Jindikaw l-indirizz ta' AntoinetteSant Cassia li ma tissemmix fir-rikors guramentat promotur;

2.2.4. Jindikaw is-sidien l-ohra mhux maghrufa;

3.0 Rat ir-risposta tal-intimata Laura Spiteri, datata l-5 ta' Gunju, 2009, li permezz taghha sintetikament esponiet is-segwenti:

3.1 Illi topponi t-talba tar-rikorrenti stante li din tista' tkun ta' pregudizzju gravi;

3.2 Illi r-rikorrenti jinhtieg li jippruvaw:

3.2.1. Illi l-proprjeta` in dizamina mhix komodament divizibbli;

3.2.2. Illi ittiehdu l-mezzi kollha possibbli biex jigu verifikati min huma l-allegati sidien ignoti;

3.3 Illi bla pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti Rita Portelli m'ghandhiex dritt validu ta' lokazzjoni kif minnha vantat;

3.4 Illi l-intimata *de quo* hi proprjetarja ta' aktar minn sehem wiehed minn hmistax, (1/15), fil-proprjeta` in dizamina, (ara fol 56 u 57);

3.5 Illi rigward il-fatti indikati mir-rikorrenti, l-istess intimati tkompli ssostni s-segwenti:

3.5.1. Illi taqbel mal-fatti kif esposti mir-rikorrenti fl-ewwel paragrafu tar-rikors promotur, limitatament ghall-kuntratti esebiti;

3.5.2. Illi taqbel ukoll mal-fatti kif esposti mir-rikorrenti fit-tieni paragrafu tal-istess rikors promotur, dejjem limitatament ghall-kuntratti esebiti;

3.5.3. Illi rigward dak espost mir-rikorrenti fit-tielet paragrafu taghhom issostni s-segwenti:

3.5.3.i. Illi ma tafx x'kienet il-kera li qed tithallas;

3.5.3.ii. Illi rigward il-porzjon ta' kera li hi kienet tircievi ssostni s-segwenti:

3.5.3.ii.a. Illi l-ahhar pagament ta’ kera kien sar fit-22 ta’ Gunju, 2004;

3.5.3.ii.b. Illi l-ammont lilha hekk imhallas kien ta’ tlettax –il Ewro u tmienja u disghin centezmu, (€13.98);

3.5.3.ii.c. Illi kien John Ebejer li kien jikri l-fond u li jhallas –il kera lill-intimata Laura Spiteri, (ara fol 56 u 57);

3.6 Illi ma taqbilx mal-fatti indikati fir-raba’ paragrafu tar-rikors promotur stante li hi tal-fehma li hi proprjetarja ta’ aktar minn sehem wiehed minn hmistax, (1/15);

3.7 Illi ma tista’ tghid xejn fir-rigward tal-ishma l-ohra;

3.8 Illi rigward il-hames paragrafu tar-rikors promotur issostni li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw li l-fond mhux komodament divizibbli;

3.9 Illi *di piu`*, ir-rikorrenti ghandhom ukoll jippruvaw li l-kirja fil-konfront ta’ Rita Portelli hi wahda valida skont il-ligi;

4. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-3 ta’ Marzu, 2010, li permezz tieghu, ordnat li ssir in-notifika ta’ l-atti kollha maqluba ghall-ilsien Ingliz lil dawk hemm indikati, u dan, skont ir-Regolament tal-Komunita` Ewropea hemm indikat, (ara fol 98);

5. Rat in-nota tar-Registratur tal-Qrati u Tribunali Civili datat is-17 ta’ Gunju, 2010, li permezz tieghu esebixxa c-certifikat li permezz tieghu ipprova li saret in-notifika estera in dizamina, (ara fol 110);

6.0 Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati hemm indikata datata l-1 ta’ Novembru, 2010, li permezz taghha sintetikament esponew is-segwenti:

6.1 Illi gew notifikati bir-rikors hemm indikat;

6.2 Illi ma jafu xejn dwar il-persuna li gew nominati biex jittutelaw l-interessi taghha f’din il-procedura, (ara fol 114);

7.0 Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati in rapprezentanza tal-assenti *Solange Gayenom* datata t-2 ta' Dicembru, 2010, li permezz taghha ssottomettew sintetikament:

7.1 Illi m'humiex edotti mill-fatti;

7.2 Illi jirriservaw li jipprezentaw eccezzjonijiet ulterjuri aktar 'il quddiem;

8. Rat id-digriet ta' din il-qorti diversament preseduta datat is-16 ta' Dicembru, 2010, li permezz taghha, wara dikjarazzjoni appozita tal-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti, akkordat lill-konvenuti kontumaci ghoxrin (20), gurnata minn dak inhar biex jipprezentaw ir-risposti taghhom, (ara fol 118);

9. Rat in-nota tar-Registratur gia` indikat qabel, (ara paragrafu numru hamsa (5)), datat il-25 ta' Jannar, 2011, li permezz tieghu ipprezenta c-certifikat tan-notifika relattiv mibghuta mill-awtoritajiet Francizi, (ara fol 120);

10. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat l-10 ta' Marzu, 2011, li permezz tieghu hatret lill-assistent gudizzjarju hemm indikata, (ara fol 162);

11. Rat id-digriet taghha datat il-25 t'Ottubru, 2011, li permezz tieghu, wara talba appozita mill-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti, hatret perit tekniku hemm indikat biex jiddikjara jekk il-fond meritu ta' din il-procedura hux komodament divizibbli;

12. Rat ir-relazzjoni peritali datata l-1 ta' Frar, 2012, ipprezentata in atti fit-2 ta' Mejju, 2012, (ara fol 191);

13.0 Rat ir-rikors ta' l-intimata Laura Spiteri datat is-26 t'Ottubru, 2012, li permezz tieghu esponiet is-segwenti:

13.1 Illi s-sehem li ghandha fuq il-fond in dizamina ma jappartjenix lilha biss izda jappartjeni wkoll lill-familjari taghha Fiona Busuttil, Alexandra sive Sandy Harris u Joan Warrington;

13.2 Illi dan hu rizultat tal-fatt li l-fond *de quo* ghadda ghand l-istess persuni indikati permezz ta' wirt;

13.3 Illi ghalhekk ir-rikorrenti prezenti Laura Spiteri talbet il-kjamata in kawza tal-imsemmija persuni, (ara fol 208);

14.0 Rat ir-risposta guramentata tal-kjamati in kawza indikat fil-paragrafu precedenti li permezz taghha sintetikament esponew is-segwenti;

14.1 Illi qed jopponu t-talbiet tar-rikorrenti stante li jistghu jkunu gravament pregudikati;

14.2 Illi r-rikorrenti ghandhom jippruvaw:

14.2.1. Illi l-proprjeta` mhix komodament divizibbli;

14.2.2. Illi ittiehdu l-mezzi kollha possibbli biex jigu verifikati min huma l-allegati sidien ignoti;

14.3 Illi r-rikorrenti Rita Portelli m'ghandhiex dritt validu ta' lokazzjoni;

14.4 Illi flimkien ma' l-intimata Laura Spiteri ghandhom proprjeta` ta' tlieta u ghoxrin minn mija u hamsin (23/150) tal-fond in kwistjoni;

14.5 Illi jaqblu mal-fatti kif esposti mill-ewwel (1) u mit-tieni (2) paragrafu tar-rikors guramentat promotur, limitatament kif jirrizulta mill-kuntratti esebiti;

14.6 Illi jissottolineaw li ma jafux x'kera kienet involuta ghalkemm rigward dik li kienet tircievi l-intimata Laura Spiteri jikkonfermaw is-segwenti:

14.6.1. Illi l-ahhar pagament ta' kera kien sar fit-22 ta' Gunju, 2004;

14.6.2. Illi l-ammont kien ta' tlettax –il Ewro u tmienja u disghin centezmu, (€13.98);

14.6.3. Illi kien John Ebejer, u mhux Rita Portelli, li kien jikri l-fond *de quo* u li kien ihallas lil Laura Spiteri;

14.7 Illi ghandhom informazzjoni li Laura Spiteri ghandha sehem – ma' ohrajn – ta' aktar minn sehem minn hmistax, (1/15);

14.8 Illi r-rikorrenti ghandhom jippruvaw li l-kirja favur Rita Portelli hi wahda valida;

15. Rat ir-rikors ta' l-intimati Fiona Busuttil, Alexandra sive Sandy Harris u Joan Warrington datat il-31 ta' Jannar, 2013, li permezz tieghu talbu li jigu rikonoxxuti in atti bhala l-werrieta ta' Laura Spiteri li mietet fil-mori tal-kawza, (ara fol 277);

16. Rat id-digriet taghha datat l-1 ta' Frar, 2013, li permezz tieghu laqghet it-talba bil-kundizzjoni hemm indikata, (ara fol 278);

17 Rat id-digriet taghha datat it-18 ta' Gunju, 2013, li permezz tieghu,wara talba appozita awtorizzat lill-partijiet biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara fol 297);

18. Rat id-dokumenti kollha esebiti;

19. Ezaminat ix-xhieda prodotta;

20. Ezaminat in-noti tal-kontendenti rispettivament datati l-21 ta' Gunju; is-27 ta' Settembru, it-2 t'Ottubru u t-3 t'Ottubru, ilkoll tal-2013, (ara rispettivament fol 298, 305, 307 u 315);

21. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

22.0 Illi qabel xejn tirreferi ghar-relazzjoni tal-espert tekniku nominat li pprezenta r-relazzjoni tieghu fit-2 ta' Mejju, 2012, (ara fol 196), li sintetikament informa lill-qorti bis-segwenti:

22.1 Illi l-fond in dizamina hu sitwat f'kantuniera bejn Triq ir-Repubblika u Triq l-Arcisqof, il-Belt;

22.2 Illi l-istess fond ghandu fethiet fuq iz-zewg toroq;

22.3 Illi jikkonsisti f'hanut tal-kotba avjat;

22.4 Illi hu fi pjan terran u ghandu dimensjonijiet ta' erbgha punt hamsa u hamsin (4.55) metri b'sitt metri punt tlieta u tmenin centimetri, (6.83) gholi ta' erbgha punt tnejn (4.2) metri;

22.5 Illi ghandu:

22.5.1. Gallarija f'livell intermedjarju;

22.5.2. Kantina taht il-"*footprint*" tal-hanut li hi msaqqfa bi hnejjiet u tintuza bhala mahzen;

22.6 Illi l-fond *de quo* mhux komodament divizibbli (ara fol 195);

Ikkunsidrat:

23.0 Illi r-rikorrenti intavolaw il-procedura odjerna bil-ghan li peress li allegaw li l-fond in dizamina mhux komodament divizibbli allura dan jinbiegh b'licitazzjoni stante li ghandhom il-maggoranza tal-ishma tal-istess fond;

23.1 Illi s-socjeta` rikorrenti ghandha sehem ta' hdax minn hmistax (11/15) fuq il-fond *de quo*;

23.2 Illi r-rikorrenti Portelli allegatament akkwistat sehem ta' sebgha minn mija u hamsin (7/150) fuq il-fond *de quo*;

23.3 Illi l-porzjonijiet kollha tal-fond *de quo* jirrizulta li gew debitament rapprezentati;

24. Illi s-socjeta` rikorrenti, li ghandha l-maggoranza tal-ishma ta' l-istess fond uriet il-hsieb li ma tibqax izzomm il-fond in kwistjoni in komunjoni mas-sidien tal-ishma l-ohrajn;

25. Illi konsegwentement qed titlob li l-istess fond jinbiegh b'licitazzjoni;

Ikkunsidrat:

26. Illi pero` jirrizulta li l-istess fond hu wkoll sottopost ghal kirja favur ir-rikorrenti Rita Portelli;

27. Illi tali kirja allura jkollha effett drastiku u negattiv meta l-istess fond jigi biex jinbiegh b'licitazzjoni liema natura tinbidel ukoll drastikament meta l-istess jigi liberat mill-istess xkiel;

Ikkunsidrat;

28.0 Illi rigward il-pozizzjoni tar-rikorrenti Rita Portelli ghandu jinghad is-segwenti:

28.1 Illi originarjament il-fond in dizamina kien mikri lil Salvina Aquilina minghand Laura Spiteri u sidien ohra, (ara fol 243);

28.2 Illi Josef Portelli, (ir-ragel tar-rikorrenti Rita Portelli), kien jahdem ma' Salvina Aquilina fil-hanut gestit mill-istess fond, (ara fol 176);

28.3 Illi l-istess Rita Portelli kienet ukoll tahdem fl-istess imsemmi fond, (ara fol 176);

28.4 Illi permezz ta' ftehim datat it-18 t'Awwissu, 1982, l-istess Salvina Aquilina u Phyllis Ebejer, bieghu l-avvjament , (*goodwill and connection*), involut lill-istess Joseph (Josef) Portelli hemm indikat, (ara fol 221);

28.4 Illi fl-istess ftehim indikat fil-paragrafu precedenti l-istess Aquilina u Ebejer hemm indikati ippromettew u intrabtu li jbieghu u jitrasferixxu lil Joseph (Josef) Portelli, li minn naha tieghu ukoll ipprometta u intrabat li jixtri l-ishma ta' Aquilina u Ebejer bil-prezz hemm indikat, (ara fol 221), oltre l-istokk hemm ukoll riferit, (ara fol 222);

Ikkunsidrat:

29.0 Illi ghalkemm ir-rikorrenti Rita Portelli tivvanta li ghandha l-kirja tal-fond in dizamina dan ma jirrizultax *stante*:

29.1 Illi l-fotokopji tal-ktieb tal-kera in atti ma jissufragawx din l-allegazzjoni, (ara fol 56 u 57);

29.2 Illi meta l-istess Claire Portelli, bint ir-rikorrenti Rita, giet mistoqsija fuq il-kirja in dizamina issottolineat li hi ma taf xejn fuq l-istess, (ara fol 228);

29.3 Illi meta l-kera tal-istess fond kienet tingabar minn Laura Spiteri, dan kien jinghata lilha minn John Ebejer, (ara fol 243), u r-rikorrenti Rita Portelli qatt ma iffigurat f'dan ir-rigward;

29.4 Illi in effetti fil-kawza Ebejer et vs Spiteri et, (Citazzjoni Numru 1285/01) il-perit legali li investa l-kwistjoni tal-kera *de quo* hemm indikat jikkwota lil Laura Spiteri tghid li qatt ma harget ricevuti tal-kera favur Rita Portelli jew favur ir-ragel taghha Josef, u l-ircevuti li harget kienu favur John Ebejer bil-kliem "*AC Aquilina & Co*" bejn qawstejn;

Ikkunsidrat:

30.0 Illi ghalhekk minn ezami tas-suespost jirrizulta s-segwenti:

30.1 Illi r-rikorrenti Rita Portelli naqset li tipprova li ghandha kirja valida tal-fond *de quo*;

30.2 Illi ghal kuntrarju jirrizulta assodat li in effetti l-kera tal-fond *de quo* qatt m'ghadda ghand zewgha Joseph Portelli;

30.3 Illi per konsegwenza, dan zewgha Josef qatt ma seta' jghaddi lir-rikorrenti Rita Portelli xi haga li m'ghandux;

30.4 Illi tenut tal-ftehim pattwit bejn Salvina Aquilina u Phyllis Ebejer datat it-18 t'Awwissu, 1982, (ara fol 221), l-avjament u stokk hemm individwat seta' gie konfuz ma kirja – li in effetti ma tirrizultax li qatt giet konsolidata;

30.5 Illi *del resto*, il-prova tal-kera vantata mir-rikorrenti Rita Portelli qatt ma giet minnha intavolata in atti nonostante li interpellata biex taghmel dan;

Ikkunsidrat:

31.0 Illi rigward il-porzjonijiet tal-ishma mizmuma mill-kontendenti jirrizulta sintetikament is-segwenti:

31.1 Illi ir-rikorrenti ghandhom komplessivament erbatax minn hmistax (14/15) tal-ishma fuq il-fond in dizamina;

31.2 Illi l-intimati jirrizulta li ghandhom ir-rimanenti porzjon wiehed minn hmistax (1/15) tal-istess ishma;

32. Illi dan il-proporzjon ma giex kontestat mill-intimati;

Ikkunsidrat:

33.0. Illi tenut kont tas-suespost, minn analisi tal-istess jirrizulta s-segwenti:

33.1 Illi s-socjeta` rikorrenti ghandha l-maggoranza tal-ishma tal-proprjeta` in dizamina;

33.2 lli l-istess proprjeta` ma tirrizultax li hi komodament divizibbli;

DECIDE:

34.0 Illi in vista tal-premess, din il-qorti takkolji parzjalment it-talbiet kemm tar-rikorrenti kif ukoll tal-intimati kif gej:

34.1 Tiddikjara li l-fond 58D, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, maghruf bhala "*A.C. Aquilina & Co*.", mhux komodament divizibbli;

34.2 Tordna l-bejgh tal-istess fond b'licitazzjoni;

34.3 Tirrespingi t-talba tar-rikorrenti li l-istess fond fuq indikat jinbiegh soggett ghad-drittijiet lokatizji tar-rikorrenti Rita Portelli stante li dawn id-drittijiet ma gewx minnha ipprovati;

34.4 Tirrespingi r-risposti l-ohra tal-intimati;

34.5 Bl-ispejjez ta’ din il-procedura jinqasmu f’ proporzjon ta’ terz (1/3) ghar-rikorrenti u zewg terzi (2/3) ghall-intimati.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

< Sentenza Finali >

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