MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 243/2012

John Zahra; u Sylvan Aquilina Zahra; u Felicity Borg;
u
Rita Maria Zahra ghal kull interess li jista' jkollha; u Astrid Tonna u Jennifer Farrugia u Louise Gusman u Alexander Spiteri u Carmen Delia; Edgar Theuma

John Zahra ghan-nom u in rappresentanza tal-assenti: Kenneth Newson; u Brian Newson; u Robert Newson;
u
Diane Abraham; u Ursola Timothy; u Colin Newson; u Patricia May Wood; u Carmen Spencer White; u Roseanne Wildeisen; u John David Zahra; u Stephen Zahra; u Paul Zahra; u Sylvia Hall; u Rita Caratzas; u Maria Theresa Collet; u Richard Theuma; u
Henry Theuma; u Robert Tressler; u Dorothy Hanks; u Frank Joseph Zahra Jr.; u Christine Zahra Kuhlewind;
u
Michael J. Zahra; u Robert Morgenstern; u Mary Ramos; u

William Morgenstern; u Anne Graham; u Caroline Zahra; u
Ronald Zahra; u Janette Zahra Toma; u Charles Zahra; u
Frank Bloom; u Edward Zahra; u Joseph Zahra; u Richard Zahra; u
Adam Joseph Zahra; u Paul Zahra ghal kull interess li jista’ jkollu;
Judith Zahra Nowosielski ghal kull interess li jista’ jkollha;

vs

Doris May Bonnici; u
Darwin Tressler ghal kull interess li jista’ jkollu, u b’digriet tat-13 ta’ April 2012 gew nominati Dr. Mark A. Mifsud Cutajar u P.L. Luisa Tufigno bhala kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-assenti intimati Doris May Bonnici u Darwin Tressler

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-atturi tas-6 ta’ Marzu 2012 li jghid hekk:
1. Illi l-partijiet huma komproprjetarji tal-ghalqa li tinsab f'Marsascala, gja fil-limiti ta' Haz-Zabbar, fl-inhawi maghrufa bhala 'Il-Bidni', liema ghalqa hija maghrufa bhala 'Ta' Masu' u fiha kejl ta' circa tlett (3) itmiem, kejla (1) u zewg (2) sighan, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha u kif ukoll bil-benefikati kollha li hemm mibnija fuqha, konfinanti mit-tramuntana ma’ beni tal-ahwa Lia, mill-lvant ma’ beni ta' John u Rita konjugi Pulis u min-nofsinhar parzjalment ma’ proprjeta tal-familja Pulis u parzjalment ma’ sqaq minn fejn hija accessibbli jew irjieh verjuri, hielsa minn cnus, pizijiet u servitujiet;

2. Illi huma ilhom izommu dan il-fond in komun ghal aktar minn ghaxar (10) snin. Illi l-komunjoni bdiet mid-data tal-mewt ta' Angelo u Felicita konjugi Zahra;

3. Illi din il-proprjeta originarjament kienet giet akkwistata minn Angelo Zahra fiz-zwieg tieghu ma’ Felicita Zahra

permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar GioBattista Saydon datat tlieta (3) ta' Settembru tas-sena elf disgha mija u ghaxra (1910) - Dok.JZ1;

4. Illi Angelo u Felicita konjugi Zahra intirtu minn uliedhom u l-partijiet kollha huma id-dixxendenti tal-istess Angelo u Felicita konjugi Zahra salv ghal Carmen Delia kif hemm dettaljatament indikat fil-prospett anness ma’ dan ir-rikors - Dok. JZ2;

5. Illi hadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta de quo;

6. Illi r-rikorrenti kollha ftehmu dwar il-bejgh tal-proprjeta imsemmija hlief ghall-intimati;

7. Illi l-akbar ghadd ta' komproprjetarji, ossia l-komproprjetarji kollha ghajr l-intimati waslu fi ftehim sabiex il-fond imsemmi jinbiegh lil John Licari [ID no.548775M] bil-prezz ta' mija u tmienja u ghoxrin elf ewro (€128,000);

8. Illi r-rikorrenti kollha ghajr ghall-intimati flimkien ma’ John Licari dehru fuq konvenju datat is-sbatax (17) ta' Dicembru 2011 quddiem in-Nutar Charles Vella Zarb fejn fl-istess konvenju ddikjaraw illi huma qed jaghmlu dan il-konvenju ai termini tal-artikolu 495A tal-Kodici Civili u liema konvenju jikkontjeni wkoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-bejgh - Dok. JZ3;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti qed jitolbu li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

i. Tawtorizza li jsir il-bejgh skond it-termini tal-konvenju tas-17 ta' Dicembru 2011 redatt quddiem in-Nutar Dottor Charles Vella Zarb jew alternattivament tistabbilixxi hi l-kondizzjonijiet tal-bejgh; u

ii. Tiffissa jum, hin u lok fejn ghandu jsir it-trasferiment tal-immobbli ai termini tal-konvenju jew alternattivament skond il-kondizzjonijiet imposti min dina l-Onorabbli Qorti; u

iii. Tinnomina lin-Nutar Dottor Charles Vella Zarb sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv u tinnomina kuraturi deputati, jekk ikun il-kaz minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrapprezentaw lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher ghall-att finali;

Bl-ispejjez kontra l-intimati;

Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati tas-26 ta' April 2012 li tghid hekk:

Illi l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti u ghalhekk qed jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata f'kaz u jekk jigu edotti mill-fatti;

Salv risposta ulterjuri;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

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

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-28 ta' Gunju 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 konvenjughall-bejgh tal-proprjeta in kwistjoni datat 17 ta’ Dicembru 2011 bil-prezz konvenut ta’ €128,000 ghall-intier u l-kondizzjonijiet l-ohra li tahthom ghandu jsir il-bejgh. Esebew ukoll prospett dettaljat tal-ishma tal-partijiet kollha u arblu tar-razza mnejn giet il-proprjeta u kif kull parti akkwistat is-sehem taghha (Dok. J22, J24 sa J27), kif ukoll dokumenti attinenti ghal prova ta’ provenjenza. Ezami tar-rapport peritali tal-Perit Alan Saliba mqabbad mill-Qorti jidher illi l-valuri miftiehma tal-bejgh huma vantaggjuzi ghal

koproprjetarji, tant li l-istima tal-Perit Salib hi identika ghal prezz tal-bejgh.

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 jghixu barra u ma hemmx il-kunsens taghhom ghal bejgh. 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.

Il-Qorti tqis li 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-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 fis-27 ta' Lulju 2012 fil-11.00am, u qed tinnomina lill-avukat Dr. Ian Vella Galea ghal finijiet ta' rapprezentanza tal-kontumaci fuq l-att, b'dan illi jekk in-Nutar jkun f'pozizzjoni li jippubblika l-att qabel id-data msemmija u l-partijiet jaqblu li l-kuntratt jigi pubblikat qabel id-data imsemmija, il-Qorti taghti l-fakulta lin-Nutar u lil partijiet jippubblikaw il-kuntratt ta' bejgh f'data, hin u lok li jaqblu fuqha huma.

L-ispejjez fic-cirkostanzi jithallsu kollha mill-atturi u l-konvenuti kollha, skond il-kwoti rispettivi taghhom.

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---------------------------------