MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2013

Citazzjoni Numru. 396/2011

L-Avukat Rachael Bonello li qed tidher ghan-nom tal assenti Carmela maghrufa bhala Carmen Callus skond prokura hawn annessa u mmarkata Dok. "A" kif ukoll ghan nom tal-assenti Maria Engels, Yvonne Maloney u May Sciberras verbalment awtorizzata, Suzanne Schembri, Josephine Schembri, Annabelle Raway, Edmond Aquilina, Roberta Mancuso, Shirley Borg Degiorgio, Edward Calleja

vs

Mariella Borg, Teresa Mizzi, Giuseppa Caruana, John Mizzi, Gertrude Attard, Carmel Mizzi, Susan O'Meara, Susan Cheesebourough u b'digriet tat-13 ta' Mejju 2011 Dr. Yana Micallef Stafrace u P.L. Melissa Anastasi gew nominati kuraturi deputati sabiex jirrappresentaw lill assenti Christopher Martin u Keith Martin

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' atturi tad-19 ta' April 2011 li jghid hekk:
1. Illi l-kontendenti huma koproprjetarji tal fond ufficjalment immarkat bin-numru wiehed u hamsin (51), gia enumerat bin-numru sebgha u erbghin (47) fi Triq ic Cimiterju, gia maghrufa bhala Burials Street, Paola bid-drittjiet u pertinenzi kollha tieghu;

2. Illi l-kontendenti ilhom fi stat ta' komunjoni tal-fond in kwistjoni ghal ferm aktar minn ghaxar (10) snin;

3. Illi filwaqt li l-esponenti flimkien bejniethom ghandhom sehem ta' mija wiehed u sebghin parti minn mitejn parti (171/200) tal-proprjeta hawn fuq imsemmija, l-intimati flimkien u indivizament bejniethom ghandhom ir-rimanenti disgha u ghoxrin parti minn mitejn parti (29/200) stanti li l-proprjeta de quo giet akkwistata minn Joseph Camilleri tul iz-zwieg tieghu ma' Giovanna Camilleri in virtu ta' kuntratt ta' akkwist ippubblikat minn Nutar John Spiteri Maempel tat-18 ta Gunju 1973;

4. Illi kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, Joseph Camilleri miet intestat fil-15 ta Lulju 1975 u l-wirt tieghu ddevolva skond il-ligi in kwantu ghal nofs indiviz fuq hutu mill-istess genituri u cioe fuq Melania Aquilina, Georgina Attard, Evelyn Calleja, Mansueta Mizzi, Rita Aquilina, Lucy O'Meara u Maria Carmela sive Carmen Strachan, u in kwantu ghal nofs indiviz l-iehor fuq martu Giovanna sive Jane Camilleri nee' Grech, u dan stanti l-fatt li ma kellhomx tfal mill-imsemmi zwieg;

5. Illi ghalhekk kwart (1/4) indiviz tal-proprjeta de quo in segwitu tal-mewt ta' Joseph Camilleri hawn fuq imsemmi, ghadda f'idejn hutu imsemmija aktar 'il fuq, li minn naha taghhom wirtuhom il-kontendenti kollha minbarra r-rikorrenti Carmela sive Carmen Callus, u kwart (1/4) indiviz l-iehor ghadda f'idejn martu Giovanna sive Jane Camilleri nee' Grech, li peress li kienet diga proprjetarja

tan-nofs indiviz l-iehor bhala sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti saret proprjetarja ta' tlett kwarti indivizi tal-fond de quo, liema sehem intwiret minn l-unika bint taghha ir-rikorrenti Carmela sive Carmen Callus;

6. Illi ghalhekk gie sodisfatt ir-rekwizit li l-imsemmija proprjeta tkun inzammet in komun ghal aktar min ghaxar snin skond dak indikat fl-artikolu 495(A) tal-Kapitolu sittax (16) tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Illi inoltre qed jigi kkonfermat ukoll li ma hemm ebda kawza dwar il-qsim tal-istess proprjeta quddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti ta' Malta;

8. Illi r-rikorrenti kollha qablu li l-proprjeta ghandha tinbiegh bil-prezz ta' hamsin elf ewro (€50,000) u qablu wkoll dwar il-kondizzjonijiet li ghandhom jiggvernaw tali bejgh u ghalhekk iffirmaw konvenju ma' terzi li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala Dokument "B" wara li inkisbu zewg stimi minn "Estate Agents" hawn annessi u mmarkati Dokumenti "C" u "D". L-unika wahda li opponiet b'mod inekwivoku ghall-bejgh kienet l-intimata Mariella Borg, u l-intimati l-ohrajn ma opponewx b'mod inekwivoku izda meta saret komunikazzjoni maghhom l-anqas ma taw il-kunsens jew appuntaw mandatarju biex jigu rapprezentati fuq l-att ta' konvenju u ghalhekk ma jistax jinghad li taw il-kunsens taghhom;

9. Illi fid-dawl tas-suespost, huwa car u manifest li l-intimati mhux ser ikunu gravament pregudikati jekk kemm-il darba din il-Qorti tordna l-bejgh tal fond hawn fuq imsemmi, ghaliex m'hemm l-ebda gustifikazzjoni ghaliex m'ghandhomx jersqu ghal tali bejgh;

10. Illi ghalhekk, l-istess rikorrenti qieghdin, tramite l-odjerna procedura, jipprevalixxu ruhhom mill-artikolu 495(A) tal-Kapitolu sittax (16) tal-Ligijiet ta' Malta halli jigi awtorizzat il-bejgh in kwistjoni minn din l-Onorabbli Qorti;

11. Illi kontestwalment mal-prezenti rikors guramentat, l-esponenti qed iressqu d-dikjarazzjonijiet taghhom skond il-ligi fis-sens li huma jaqblu mal-istess bejgh ai termini tal-

precitat konvenju, liema dikjarazzjonijiet qed jigu hawn annessi u mmarkati Dok. E, Dok. F, Dok. G, Dok. H, Dok. I, u Dok. J, kif ukoll qed jigi anness bhala Dok. K prospett tal-ishma fil-proprjeta li ghandhom ir-rikorrenti fil-mument tal- iffirmar tal-konvenju;

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost, l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti toghgobha:

1. Tiddikjara li hemm ragunijiet bizzejjed sabiex tinhareg ordni ghal-bejgh tal-fond 51, Triq ic-Cimiterju, Paola skond l-artikolu 495(A) tal-Kapitolu Sittax tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Tawtorizza l-bejgh tal-fond 51, Triq ic-Cimiterju, Paola bil-prezz u kondizzjonijiet misjuba fil-konvenju anness bhala Dokument “B” u/jew taht kwalunkwe kondizzjoni ohra li din il-Qorti joghgobha tordna;

3. Tistabilixxi hin, jum u l-post meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment liema appuntament - qed jigi sottomess bir rispett - ghandu jigi stabilit wara li jittiehed in konsiderazzjoni il-fatt li xi uhud mil-koproprjetarji huma residenti barra minn Malta, u ghalhekk jehtieg li jinkisbu l-permessi necessarji mid-Dipartimenti tal-Gvern koncernati li jiehdu mill-inqas xi xaharejn zmien sabiex jigu processati;

4. Tahtar lin-Nutar Joseph Tabone sabiex jippubblika l-att finali ta’ trasferiment fuq riferit;

5. Tahtar kuraturi sabiex jidhru fuq l-att finali ta’ bejgh sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumacja tal-intimati jew ta’ kull komproprjetarju jew kull parti ohra li jkollha interess;

6. Occorendo taghti kull direzzjoni u tordna lin-Nutar li ser ikun jippubblika il-kuntratt halli jiddeposita s-sehem spettanti lill-intimati mir-rikavat tal-imsemmi bejgh taht l-awtorita tal-Qorti f’kaz li huma jonqsu li jidhru u jaccettaw l-istess sehem taghhom;

7. Taghti kwalunkwe provvediment ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni inkluz jekk jirrizulta li ma jkunx saru xi dikjarazzjonijiet “Causa Mortis” fir-rigward tal-ishma tal-intimati li jkunu gejjin minn wirt, li l-istess Nutar nominat biex jippubblika l-att ta’ bejgh jigi awtorizzat jippubblika wkoll tali dikjarazzjonijiet u li l-ispejjez relattivi jigu imnaqqsa mis-sehem tar-rikavat tal-istess intimati.

Bl-ispejjez gudizzjarji kontra l-intimati.

Rat li l-konvenuti Mariella Borg, Carmel Mizzi u John Mizzi gew debitament notifikati u naqsu li jipprezentaw risposta;

Rat il-verbal tat-12 ta’ Dicembru 2011 fejn Gertrude Attard, Giuseppa Caruana u Theresa Mizzi iddikjaraw bil-gurament taghhom li ma humiex ser jirrispondu ghal kawza;

Rat il-verbal tal-15 ta’ Jannar 2013 fejn seduta stante Gertrude Attard assumiet l-atti f’isem Susan O’Meara u Susan Cheesebourough u qablet mat-talbiet attrici;

Rat id-digriet tat-13 ta’ Mejju 2011 fejn gew nominati kuraturi deputati indikati sabiex jidhru ghall-konvenuti Christopher Martin u Keith Martin;

Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati tas-17 ta’ Gunju 2011 fejn eccepew:
Illi l-esponenti m’humiex edotti mill-fatti u ghalhekk qeghdin jirriservaw id-dritt li jippresentaw risposta motivata f’kaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

Salv risposta ulterjuri.

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 konvenju ghall-bejgh tal-proprjeta in kwistjoni datat 27 ta’ Jannar 2011 bil-prezz konvenut ta’ €50,000 ghall-intier u l-kondizzjonijiet l-ohra li tahthom ghandu jsir il-bejgh (Dok. B a fol. 8 tal-process). Esebew ukoll prospett dettaljat tal-ishma tal-attturi kollha u dikjarazzjoni dettaljata mnejn giet il-proprjeta u kif kull parti akkwistat is-sehem taghha (Dok. K a fol. 26 tal-process). Ezami taz-zewg stimi ex parte juru illi l-valuri miftiehma tal-bejgh huma vantaggjuzi ghal koproprjetarji, tant li z-zewg stimi ghandhom l-istess valur tal-prezz miftiehem fuq il-konvenju.

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 safejn kompatibbli ma’ dak deciz kontra l-konvenuti l-ohra kollha b’dan pero qed tordna li l-att finali ta’ trasferiment ghandu jsir fil-bini tal-Qorti f’Malta fit-30 ta’ April 2013 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 cioe dak li rrediga l-konvenju Joseph Tabone 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 jew prokuraturi tal-assenti sabiex jiddepozitaw is-sehem tal-assistiti taghhom wara li jinqatghu s-sehem tal-assenti/intimati mill-ispejjez gudizjarji u dawk konnessi ma' xi dikjarazzjonijiet causa mortis li jista' jkun hemm bzonn u li n-Nutar qed jigi awtorizzat li jippubblika, 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---------------------------------