MALTA

QORTI ĊIVILI

PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-4 ta' April, 2016

Rikors Numru: 600/15LM

Shirley Cardona (KI 362377M), David Bonanno (KI 510380M) u Manuel Bonanno (KI 628262M)

vs

Victor Bonanno (KI 8550A)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' **Shirely Cardona, David Bonanno u Manuel Bonanno** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti") ippreżentat minn Shirely Cardona fid-19 ta' Ġunju, 2015, li jaqra hekk:

> *"Illi huma flimkien jippossjedu seba' ishma minn tmienja (7/8) tal-fond konsistenti f'terraced house, numru 30 inkluż garage anness mal-istess dar, inkluż bitħa retrostanti b'bir ġo fiha, u l-arja u s-sottosuol tagħha, kollox fi Triq Karlo Gimach Ħaż-Żebbuġ Malta;*
>
> *Illi r-rimanenti sehem minn tmienja (1/8) indiviż mill-istess proprjetà immobbli jappartjeni lill-intimat;*
>
> *Illi l-imsemmija proprjetà immobbli ilha miżmuma in komun bejn il-kontendenti u l-awturi tagħhom għal iżjed minn għaxar snin;*
>
> *Illi sal-lum ħadd mill-proprjetarji ma intavola xi azzjoni ġudizzjarja sabiex tinqasam bejniethom din il-proprjetà li hija komuni;*
>
> *Illi l-intimat irrifjuta mingħajr raġuni valida li jaqbel mal-esponenti sabiex l-immobbli fuq deskritt jinbiegħ bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra tal-konvenju datat l-1 ta' Ġunju 2015 in atti Nutar Dr Maria Spiteri;*
>
> *Illi l-imsemmija ishma, il-prezz, kif ukoll il-pattijiet u l-kundizzjonijiet li taħthom l-esponenti ser ibiegħu l-immobbli fuq deskritt jirriżultaw mill-imsemmi konvenju;*
>
> *Illi l-fond inkwistjoni kien jappartjeni lill-ġenituri defunti tal-kontendenti u ddevolva fuqhom b'wirt. Illi omm il-partijiet Tereża Bonanno ġiet nieqsa fil-21 ta' Ġunju, 2004, mentri l-missier Philip Bonanno ġie nieqes fl-10 ta' Novembru, 1988;*

Illi għal kull buon fini u skont l-artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili, l-esponenti qed jannettu (1) dikjarazzjoni tagħhom li huma jaqblu li jsir dan il-bejgħ fit-termini tal-imsemmi konvenju (dok a) u (2) prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma li għandu kull wieħed minnhom (dok b);

Illi l-intimat mhux ser jiġi preġudikat jekk din il-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-beni immobbli fuq imsemmija bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra stipulati fil-konvenju fuq imsemmi;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni oħra li tirriżulta meħtieġa, l-esponenti qed jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:-

1. Tawtorizza l-bejgħ tal-immobbli komuni deskritt aktar 'il fuq numru 30 inkluż garage kontigwu, fi Triq Karlo Gimach Żebbuġ, bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju msemmi datat l-1 ta' Ġunju, 2015;

2. Tistabbilixxi l-ħin, jum u l-post meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;

3. Taħtar lin-Nutar Dr Maria Spiteri sabiex tippubblika l-att ta' bejgħ relattiv;

4. Taħtar lil wieħed jew aktar mill-esponenti sabiex jirrappreżenta lill-intimat f'każ li jonqos milli jidher quddiem l-imsemmija nutar għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ hekk awtorizzat.

Bl-ispejjez kontra l-intimat."

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-intimat **Victor Bonanno** (minn issa 'l quddiem "l-intimat"), ippreżentata minnu stess fid-29 ta' Settembru, 2015 li tgħid hekk:

"Illi hemm qbil dwar dak dikjarat fl-ewwel erba' paragrafi u kif ukoll fis-seba' paragrafu tar-Rikors Promotur inkwantu dawn jirrigwardaw il-fatti;

Illi b'danakollu, l-esponenti joġġezzjona bil-qawwa kollha dwar il-kontenut tal-ħames paragrafu, inkwantu dak hemm allegat huwa għalkollox inveritier. Assolutament mhux minnu illi l-istess esponenti irrifjuta illi l-proprjetà inkwistjoni tinbiegħ bil-prezz u kundizzjonijiet stipulati għaliex effettivament ħadd mill-atturi ma infurmah illi kien instab il-bejgħ għall-imsemmija proprjetà, u fil-fatt l-ewwel darba li l-esponenti sar jaf b'dan il-bejgħ propost, u bil-konvenju datat l-1 ta' Ġunju, 2015 fl-atti tan-Nutar Dr Maria Spiteri, esibit in atti iżda mhux enumerat, kien meta ġie notifikat b'dawn il-proċeduri u l-atti ġudizzjarji relattivi;

Illi effettivament, l-esponenti ilu snin ma jkollu kuntatt ma' ħutu l-atturi minħabba li hemm disgwid bejniethom dwar kwistjonijiet ta' wirt. B'danakollu, madwar l-istess żmien illi ġie ffirmat il-konvenju il-partijiet iltaqgħu, flimkien ma' diversi kuġini tagħhom, minħabba proprjetà oħra derivanti minn wirt, iżda l-atturi fl-ebda ħin ma kellmu lill-esponenti u wisq inqas għarrfuh bl-iżviluppi fir-rigward tad-dar inkwistjoni;

Illi l-esponenti qatt ma ta xi forma ta' prokura jew ta xi forma ta' awtorizzazzjoni fil-konfront ta' ħutu l-atturi sabiex jirrappreżentawh fl-imsemmi konvenju esibit in atti iżda mhux enumerat, la verbali u lanqas bil-miktub, u għalhekk dak dikjarat fl-istess konvenju dwar il-kwalità rappreżentattiva tal-atturi illi allegatament dehru għan-nom tal-esponenti huwa kompletament inveritier, u effettivament jirriżulta li

saret dikjarazzjoni frawdolenti fuq il-konvenju inkwistjoni f'dan ir-rigward;

Illi l-esponenti lanqas ma jista' jifhem kif l-atturi setgħu, fi kawżola (3)(iii) tal-konvenju minnhom konkluż, jiddikjaraw illi ma hemm l-ebda litigazzjoni jew kawżi pendenti fir-rigward tal-proprjetà de quo, meta fil-fatt hemm pendenti quddiem din l-istess Onorabbli Qorti iżda diversament ippreseduta, proprju dwar l-istess proprjetà ir-rikors ġuramentat numru 675/2008/JRM fl-ismijiet Victor Bonanno et vs David Bonanno et, imħolli għas-sentenza għall-5 ta' Ottubru 2015 – dan meta l-kuntratt finali ai termini tal-konvenju għandu jsir sa mhux iktar tard mit-30 ta' Settembru 2015 – u kwindi f'data anteċedenti għas-sentenza, in prim'istanza, fil-kawża appena msemmija;

Illi mingħajr preġudizzju għal dak kollu fuq premess, l-esponenti jiddikjara li huwa jinsab dispost illi l-proprjetà de quo tinbiegħ skont il-prezz u bil-kundizzjonijiet illi jinsabu elenkati fil-konvenju tal-1 ta' Ġunju 2015 – purchè tiġi transatta l-kawża hawn fuq imsemmija fl-ismijiet Victor Bonanno et vs David Bonanno et. (Rikors Ġuramentat Numru 675/2008/JRM) – ħaġa illi l-esponenti jkun dispost illi jagħmel jekk l-atturi jkunu raġonevoli dwar l-ispejjeż tal-istess in vista tal-fatt illi dawk il-proċeduri ġew reżi neċessarji wara illi l-atturi odjerni Shirley Cardona u David Bonanno illegalment u abbusivament ċaħħdu lill-esponenti mill-aċċess għall-istess proprjetà de quo;

Illi in vista ta' dak kollu premess, l-esponenti filwaqt illi jirrimetti ruħu għall-ewwel tliet talbiet attriċi, soġġett għal dak li diġà ngħad fir-rigward tat-transazzjoni u spejjeż tal-kawża fl-ismijiet Victor Bonanno et vs David Bonanno et. (Rikors Ġuramentat Numru 675/2008/JRM) filwaqt illi jirrileva illi r-raba' talba attriċi għandha tiġi miċħuda inkwantu mhix

neċessarja, jeċepixxi li għandu jsegwi minn dak kollu premess illi l-istess esponenti ma għandux ibati l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni."

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Novembru, 2015 fejn l-avukat tal-intimat iddikjarat li kull referenza għall-kawża Rikors Ġuramentat numru 675/2008JRM fl-ismijiet Victor Bonanno et vs David Bonanno et illum tista' titqies bħala sorvolata stante li ngħatat sentenza illi għaddiet in ġudikat, u għalhekk f'dan l-istadju d-dispożizzjoni tal-intimat illi jersaq għall-bejgħ prospettat mhija kundizzjonata għalxejn ħlief għall-kwistjoni tal-ispejjeż tal-proċeduri preżenti illi l-intimat jinsisti li m'għandux ibati.

Rat l-atti tal-kawża.

Rat il-verbali tal-partijiet fl-udjenza tal-11 ta' Marzu, 2016 li permezz tagħhom jirriżulta li jaqblu li l-partijiet lesti jersqu għall-kuntratt ta' trasferiment finali bla preġudizzju għall-ispejjeż ta' din il-kawża; u illi jekk fil-mori tad-differiment jiġi ffirmat il-kuntratt jinfurmaw lill-Qorti b'dan b'nota konġunta.

Rat li l-kawża ġiet differita għal-lum 4 ta' April, 2016 għall-provvediment.

Ikkunsidrat:

Illi jirriżulta li m'hemmx oppożizzjoni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv kif mitlub fir-rikors promotur u li l-unika vertenza li fadal bejn il-partijiet huwa dwar min għandu jħallas l-ispejjeż ta' din il-proċedura.

Illi mhux ikkontestat illi r-rikorrenti ma avviċinawx lill-intimat biex jitolbuh jersaq għall-konvenju. Ir-rikorrenti jiġġustifikaw dan il-fatt billi jsostnu li kien hemm okkażjoni preċedenti fejn laħqu akkordju ma' xerrej prospettiv, bi prezz ogħla minn dak imsemmi fil-konvenju mertu ta' din il-kawża, iżda l-intimat irrifjuta li jersaq għall-konvenju u għalhekk kien inutli li jerġa' jiġi mitlub jersaq għall-konvenju inkwistjoni; allegazzjoni miċħuda mill-intimat.

Ir-rikorrent **Manuel Bonanno** xehed li xi sena u nofs qabel xehed (13 ta' Novembru, 2015) kienu sabu l-bejgħ tal-post inkwistjoni għall-prezz ta' €127,000 u illi f'dik l-okkażjoni ix-xerrej prospettiv, Patrick Gatt, ċempel lill-intimat fil-preżenza tiegħu, li wieġbu li ried jitħallas daqslikieku kellu sehem ommu ukoll, mentri huwa kellu biss sehem missieru.

Patrick Gatt ikkonferma x-xhieda ta' Manuel Bonello li ċempel lill-intimat u li dan irrifjuta li jbiegħ; iżda ma kkonfermax li qallu li ried sehem ikbar. Qal li waqt li għamel din it-telefonata kellu lil missieru ħdejh.

Ir-rikorrenti **Shirley Cardona** u **David Bonanno** wkoll ikkonfermaw li l-intimat ma riedx jersaq għall-ewwel ftehim. L-intimat ċaħad li qatt kellmu Manuel Bonello, jew li ġie infurmat bl-ewwel offerta għall-bejgħ.

Din hi azzjoni msejsa fuq l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili li s-subartikolu (1) tiegħu jghid hekk:

> "(1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn għaxar snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu."

L-iskop ta' dan l-artikolu tal-liġi kien intiż biex jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjetà intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun. Din fil-fatt hija forma ta' trasferiment forzat li għalih il-liġi tpoġġi parametri ċar sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi 'preġudizzju serju' għad-drittijiet tal-minoranza.

Il-liġi tpoġġi ċerti kundizzjonijiet fuq min irid jipprevalixxi ruħu minn din id-dispożizzjoni tal-liġi. Dawn huma:

1. Stat ta' komunjoni għal aktar minn għaxar snin li ma tkunx waħda ta' indiviżjoni forzata jew ġejja minn stat ta' kondominju[1]; jew għal ħames snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar, 2012[2];

2. Li ma jkunx hemm azzjoni għad-diviżjoni *in corso*;

[1] Artikoli 495(3) u 495A(1) tal-Kodiċi Ċivili.
[2] Artikolu 495B tal-Kodiċi Ċivili.

3. Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ.

F'din l-azzjoni ir-rikorrenti għandhom il-maġġoranza assoluta tal-ishma fil-fond *de quo* li ilu għal iktar minn għaxar snin indiviż. Għalkemm kien hemm kawża oħra dwar dan fond, li ġiet deċiża fil-5 t'Ottubru 2015, fil-mori ta' din il-kawża[3] din ma kinitx relatata mal-bejgħ tiegħu.

Il-liġi fl-Artikolu 495A(2) jispeċifika l-għamla li għandha tieħu l-azzjoni u jgħid hekk:

> "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."

Minn eżami tal-atti jidher illi r-rikorrenti ppreżentaw flimkien mar-Rikors, li huwa kkonfermat mill-ġurament minn waħda mir-rikorrenti għalkemm il-ġurament mhux meħtieġ mill-liġi f'din il-proċedura, dikjarazzjoni tar-rikorrenti li jikkonfermaw li jridu li jsir il-bejgħ skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju (fol. 3) dikjarazzjoni tal-kwoti rispettivi tal-partijiet (fol. 4), pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern ai termini tal-Artikolu 495A(1)(3) tal-Kodiċi Ċivili, u *site-plan* u dikjarazzjoni tal-valur tal-fond inkwistjoni mill-perit Andrew Psaila (fol. 16).

Illi s-soltu jinkombi fuq il-Qorti li tivverifika hi jekk mill-assiem tar-riżultanzi hux sodisfaċentement ippruvat illi l-bejgħ mhux ser joħloq pregudizzju gravi lis-sidien minoritarji. Infatti s-subinċiż (6) tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 jimponi

[3] Esibita a fol. 61 sa 70 tal-proċess.

fuq il-Qorti l-obbligu li tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ u tordna li ssir stima minn espert tekniku. B'danakollu f'dan il-każ dan l-eżerċizzju m'hemmx għalfejn isir billi l-intimat mhux qiegħed jopponi li jsir il-bejgħ a tenur tal-prezz u kundizzjonijiet oħra kif imniżżlin fil-konvenju.

Jirriżulta li ir-rikorrenti ma avviċinawx lill-intimat biex jiksbu il-kunsens tiegħu għal dan il-bejgħ, billi f'okkażjoni preċedenti, meta talbuh biex jagħti l-kunsens tiegħu għall-bejgħ tal-istess fond bi prezz ogħla, huwa kien irrifjuta u għalhekk assumew li kien sejjer jopponi għal dan il-bejgħ ukoll.

Il-konvenut, fir-Risposta tiegħu, iwieġeb li lest li jagħti l-kunsens tiegħu purchè tiġi tranżatta kawża oħra li l-mertu tagħha huwa differenti minn dak ta' din il-kawża. Jidher għalhekk li r-rikorrenti kellhom raġun jaħsbu li ħuhom il-konvenut ma kienx sejjer jagħti l-kunsens tiegħu għall-bejgħ. b'danakollu l-prudenza kienet titlob, anke sabiex possibilment tiġi evitata din il-proċedura, li jinterpellawh biex jersaq għall-bejgħ propost qabel ma rrikorrew għal din il-proċedura. Għalhekk din il-Qorti sejra taqsam l-ispejjeż ġudizzjarji indaqs bejn ir-rikorrenti u l-intimat.

<u>Decide</u>

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet rikorrenti fis-sens li:

1. Tawtorizza l-bejgħ tal-immobbli komuni deskritt aktar 'il fuq numru 30 inkluż garage kontigwu, fi Triq Karlo Gimach, Ħaż-Żebbuġ, Malta bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju msemmi datat l-1 ta' Ġunju, 2015;

2. Tordna li l-kuntratt ta' bejgħ finali relattiv skont il-konvenju msemmi datat l-1 ta' Ġunju, 2015 jiġi ppubblikat min-Nutar Dottor Maria Spiteri nhar it-Tlieta 10 ta' Mejju, 2016 fl-10.30 a.m. fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Ġustizzja, il-Belt Valletta;

4. Taħtar lir-rikorrenti Shirley Cardona bħala kuratur fuq l-att ta' bejgħ finali hawn fuq riferit f'isem u għan-nom tal-intimat jekk dan jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

5. Tordna li f'każ li l-intimat jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgħ, mir-rikavat tal-prezz tal-bejgħ li jmiss lill-intimat, jitwarrab is-sehem tal-intimat mill-ispejjeż tal-kawża, liema ammont għandu jinżamm mill-kuratur Shirley Cardona għall-eventwali ħlas;

6. Tordna li f'każ li l-intimat jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgħ, il-kuratur Shirley Cardona għandha tiddepożita taħt l-awtorità tal-Qorti, fi żmien xahar mid-data tal-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ, il-bilanċ mis-sehem tal-intimat mir-rikavat tal-prezz tal-bejgħ tal-fond inkwistjoni.

L-ispejjez għandhom jitħallsu nofs mir-rikorrenti u nofs mill-intimat.

Moqrija

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