QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum it-Tlieta, 27 ta' Settembru 2016

Rikors ai termini ta' l-Artikolu 495A tal-Kap. 16

Rikors Numru: 89/2015 PC

Joseph Refalo u Leontine Refalo;

Wisq Reverendu Kanonku Dun Ġwann Gauci, li jidher fil-kwalità tiegħu personali kif ukoll bħala eżekutur testamentarju ta' Maria u Victoria aħwa Zerafa;

Giorgia Gauci, li tidher kemm personalment kif ukoll bħala mandatarja ta' ħutha ġermani Suor Josepha, fis-sekolu Antoinette Gauci, Carmelo sive Charlie Gauci, Francis sive Frank Gauci, u Ludovigo sive Vico Gauci;

Joseph Gauci, Ursola mart Anthony Caruana, Maria Rita Gauci, John Gauci, Vincent Gauci, u Anna mart Joseph Portelli;

Maria mart John Refalo u l-istess John Refalo;

Luigia mart Joseph Vassallo, Tarcisio, Mary Josephine Gauci, xebba, Mary Rose Gauci, xebba, u George Gauci;

Franklin Gauci, Samuel Gauci, u Joseph Gauci

vs

Dr. Jean Paul Grech li b'digriet tal-24 ta' Diċembru 2015, ġie nominat Kuratur Deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti Raymond Zerafa, Joseph Zerafa, Carmel sive Charlie Zerafa, George Zerafa, Sylvina sive Salvina Borg, Madalene Blake, Rita Mangala, Anna Skepper, Frank Zerafa, Antonia Portelli, Mary Zerafa u John Zerafa ilkoll aħwa ulied il-mejjet John Zerafa.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors debitament maħluf mill-attur Joseph Refalo fit-2 ta' Diċembru 2015, u li bih l-atturi, wara li ppremettew:

Illi dan ir-rikors odjern jirrigwarda l-proprjetà segwenti: Id-dar numru tmienja u għoxrin (28), Triq l-Ifran, Marsalforn limiti ta′ Zebbuġ, Għawdex bil-ġardina annessa miegħu ta′ ċirka ħamsin metru kwadru (50m.k.) bl-arja libera tiegħu;

Din il-proprjetà kienet oriġinarjament tappartjeni fi kwoti ta′ nofs indiviż kull waħda lil Victoria u Maria aħwa Zerafa, ulied il-mejtin Joseph u Maria Antonia nee′ Spiteri;

Illi Victoria Zerafa mietet fl-erbgħa u għoxrin (24) ta′ Awwisu elfejn u tlieta (2003) u bit-testment tagħha fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tas-sebgħa (7) ta′ Mejju elfejn u wieħed (2001) innominat bħala eredi universali tagħha fi kwota ta′ terz lil ħuha Giovanni Zerafa; terz lil ulied il-mejta oħtha Angela Gauci; u terz ieħor lil ulied il-mejta oħtha Teresa Gauci bid-dritt tas-sostituzzjoni tal-ulied rispettivi tagħhom;

Illi d-dikjarazzjoni ta′ trasferiment causa mortis ta′ Victoria Zerafa saret fl-atti tal-imsemmi Nutar fis-sbatax (17) ta′ Frar elfejn u erbgħa (2004);

Illi l-imsemmi Ġanni Zerafa miet fi New South Wales, Australia fis-sebgħa u għoxrin (27) ta′ Ottubru elfejn u sitta (2006),u wirtitu martu Carmela Zerafa. Id-dikjarazzjoni ta′ trasferiment causa mortis tiegħu saret fl-atti tan-Nutar Pisani tas-sitta u għoxrin (26) ta′ April elfejn u sebgħa (2007).

Illi bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joanne Cauchi tat-tnax (12) ta' Mejju elfejn u disgħa (2009), Ludovico, Carmelo u Frank aħwa Gauci bħala eredi ta' Victoria Zerafa biegħu s-sehem spettanti lilhom – parti waħda minn erbgħa u għoxrin (1/24) - minn dan il-fond lil Joseph u Maria Refalo; u l-istess għamlet Carmela Zerafa, li kellha sesta parti indiviża li hija wirtet mingħand żewġha, din id-darba bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-ħdax (11) ta' Marzu elfejn u tmienja (2008);

Illi Maria Zerafa mietet fl-għaxra (10) ta' Marzu elfejn u ħmistax (2015) u bit-testment tagħhha fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tat-tmintax (18) ta' Ottubru elfejn u ħamsa (2005) ħalliet eredi universali tagħha lil ħuha Giovanni Zerefa fi kwota ta' terz; terz lil ulied il-mejta oħtha Angela Gauci; u terz ieħor lil ulied il-mejta oħtha Teresa Gauci bid-dritt tas-sostituzzjoni tal-ulied rispettivi tagħhom; b'dan li peress li Giovanni Zerafa kien miet qabilha, sehemu għadda direttament fuq uliedu, l-intimati;

Illi d-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis ta' Maria Zerafa saret fl-atti tal-imsemmi Nutar fis-sitta (6) ta' Awwissu elfejn u ħmistax (2015);

Illi għaldaqstant illum dan il-fond jappartjeni fi kwoti ta' ħames sesti indiviżi (5/6) lir-rikorrenti kollha barra Joseph u Leontine Refalo, u r-rimanenti sesta parti (1/6) indiviża lill-intimati bejniethom;

Illi fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Settembru elfejn u ħmistax (2015), l-esponenti ilkoll ħlief Joseph u Leontine Refalo daħlu f'konvenju mal-istess Joseph u Leontine Refalo għat-trasferiment favur tagħhom ta' sehemhom mill-fond fuq deskritt u dan bil-prezz totali ta' mija u sittin elf euro (€160,000) għall-intier, ċjoè sehem ir-rikorrenti l-oħra kollha barra Joseph u Leontine Refalo għandu jinbiegħ bi prezz ta' mija u tlieta u tletin elf tliet mija u tlieta u tletin euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€133,333.35ċ). Dan il-konvenju ġie debitament irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Illi l-esponenti jemmnu li dan il-prezz huwa wieħed ferm vantaġġjuż ikkunsidrat il-kejl ta' dan il-fond, u l-istat li fih jinsab il-bini, kif ukoll il-post li fih jinsab il-fond, u ċ-ċirkustanzi kollha relatati ma' dan il-fond; mentri huwa mpossibbli li jiġi akkwistat il-kunsens tal-intimati aħwa Zerafa;

Talbu illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta oħra lokali ai termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16:

(1) tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet oriġinarjament proposti għall-bejgħ ta' sehem ir-rikorrenti kollha ħlief Joseph u Leontine Refalo huma ġusti u xierqa u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ illi spettanti lill-intimati minn dan l-istess fond u ċjoè Id-dar numru tmienja u għoxrin (28), Triq l-Ifran, Marsalforn limiti ta' Zebbuġ, Għawdex bil-ġardina annessa miegħu ta' ċirka ħamsin metru kwadru (50m.k.) bl-arja libera tiegħu;

(2) tapprova l-bejgħ propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ anke għal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-imsemmija intimati aħwa Zerafa, f'jum, ħin u lok illi jiġu ghalhekk iffissati u taħtar lin-Nutar Dottor Enzo Dimech sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att.

Rat id-dokumenti annessi mal-istess Rikors, u partikolarment il-prospett mitlub bl-artikolu 495A(2) tal-Kap. 16[1] u l-konvenju tat-22 ta' Settembru 2015 li jindika r-rieda tal-atturi li jbiegħu l-fond in kwistjoni bil-prezz imsemmi f'dan ir-Rikors tagħhom, u dan a tenur tal-istess sub-inċiż ta' dan l-artikolu.[2]

Rat id-debita pubblikazzjoni ta' dan ir-Rikors fil-Gazzetta tal-Gvern fit-8 ta' Lulju 2016, u f'żewġ gazzetti oħra lokali fit-12 ta' Lulju 2016 u fid-19 ta' Lulju 2016 rispettivament, u dana a tenur tas-subinċiż (3) tal-istess artikolu.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-avukat Dottor Jean Paul Grech fil-kwalita' tiegħu ta' kuratur deputat tal-eredi imsiefrin tal-mejjet John Zerafa, li biha wieġeb:

1. Illi l-esponenti mhux edott mill-fatti li taw lok għal dan ir-rikors u għaldaqstant mhux fil-posizzjoni li jissolleva l-eċċezzjonijiet kollha applikabbli skont il-liġi. In oltre l-esponenti lanqas m'għandu indirizz, numru tat-telefon jew email li jistgħu jippermettulu li

[1] Dok. A anness mar-Rikors Ġuramentat a fol. 6 tal-proċess
[2] Dok.B a fol.7 – 10 tal-process

jagħmel kuntatt mal-istess persuni li huwa ġie nominat biex jirrappreżenta. Għalhekk l-esponenti nomine qiegħed jirriżerva li jippreżenta risposta ulterjuri jekk u meta huwa jkun fil-pussess ta' l-informazzjoni kollha mertu tal-każ. Pero' għal kull buon fini huwa qiegħed minn issa jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, għandhom jiġu verifikati l-kwoti tar-rikorrenti kif wkoll għandha tinġab il-prova li l-prezz u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ huma ġusti u jirriflettu l-kundizzjonijiet attwali tas-suq;

3. Salvi u impreġudikati eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

B'referenza għall-paragrafi tar-rikors ġuramentat – salv dak li jirriżulta sostnut mid-dokumenti preżentati – l-esponenti nomine mhux fil-posizzjoni li jikkumenta fuq il-veraċita' o meno tagħhom.

Rat in-nota tal-20 ta' Mejju 2016 tal-avukat Dottor Jean Paul Grech nomine li biha ddikjara illi l-intimati Rita Mangala u Madalena Blake kienu qed jaderixxu mat-talba.[3]

Rat l-atti l-oħra kolha tar-Rikors.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors l-atturi qed jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-bejgħ tal-fond imsemmi li huma jipposjedu in komun mal-intimati.
Illi dan il-fond ilu hekk ippossedut mill-familjari ta' Victoria u Maria aħwa Zerafa sa mill-mewt tal-imsemmija Victoria Zerafa li ġrat fl-24 ta' Awwissu 2003, u għalhekk aktar mill-ħames snin rikjesti mill-liġi, kif kienet dakinhar li saret il-kawża.[4]

Illi l-atturi, li jipposjedu l-maġġoranza kbira tal-ishma f'dan il-fond, għamlu konvenju dwar il-bejgħ ta' dawn l-ishma lill-atturi Joseph u Leontine konjuġi Refalo, li ġia kienu akkwistaw parti waħda minn erba' u għoxrin (1/24) minn dan il-fond.

Illi l-prezz miftiehem dwar il-bejgħ tal-ishma spettanti lill-komproprjetaji ta' dan il-fond, huwa ta' mija tlieta u tletin elf tlett

---

[3] A fol.101
[4] U ċioe' qabel l-emendi ntrodotti b-Att XIV tal-2016

mija tlieta u tletin euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€133,333.35ċ), inkluż is-sehem tal-aħwa Zerafa ulied il-mejjet John, kif rappreżentata f'din il-kawża mill-kuratur nomine, imma eskluż is-sehem ġia akwistat mill-atturi konjuġi Refalo kif fuq ingħad, b'tali mod li ngħata valur ta' mija u sittin elf euro (€160,000) għall-intier.

Illi, l-perit arkitett inkarigat mill-atturi biex jagħmel stima tal-valur fis-suq ta' dan il-fond, iddikjara bil-ġurament tiegħu illi jistma' li dan il-fond għandu valur ta' mija ħamsa u sittin elf euro (€165,000).[5] Billi l-ismha individwali tal-intimati huma tant żgħar illi ma jistgħux jiġu ppreġudikati serjament b'varjazzjoni fil-prezz biex tiġi konformi ma' din l-istima, l-Qorti jidrilha li għandha toqgħod fuq il-prezz miftiehem mill-komproprjetarji l-oħra, u ma tfixkilx il-bejgħ propost.

Għaldaqstant, u peress illi jeżistu l-kondizzjonijiet meħtieġa a tenur tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili għaliex għandu jirnexxi dan ir-Rikors. Billi hija sodisfatta li ħadd mill-intimati - illi fil-każ tagħna aktar milli "*komproprjetarji dissidenti*" kif imsemmija fil-liġi, huma x'aktarx indifferenti għall-bejgħ propost, ħlief naturalment għal dawk illi aderew mat-talba - m'hu ser ikun gravament preġudikat jekk jintlaqa' dan ir-Rikors, ma jibqa' ebda raġuni għaliex m'għandhiex tintlaqa' t-talba għal dan il-bejgħ.

Għalhekk tiddeċidi dwar it-talbiet billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kondizzjonijiet oriġinarjament proposti għall-bejgħ ta' sehem ir-rikorrenti kollha ħlief Joseph u Leontine Refalo huma ġusti u xierqa u li l-istess prezz u kondizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tal-ishma spettanti lill-intimati mill-fond numru tmienja u għoxrin (28) Triq l-Ifran, Marsalforn limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, bil-ġardina annessa miegħu ta' circa ħamsin metru kwadu (50m.k.) bl-arja libera tiegħu; u

2. Tilqa' wkoll it-tieni talba u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ, anke għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimati, l-imsemmija aħwa Zerafa. Għal dan il-fini tinnomina lin-Nutar dottor Enzo Dimech li għandu jippubblika l-att opportun fl-uffiċċju tiegħu nhar is-Sibt 29 ta' Ottubru 2016 fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.). Billi l-intimati huma ġia rappresentati

[5] Ara ċertifikat a fol. 93 tal-proċess

f'dawn l-atti mill-avukat Dottor Jean Paul Grech, m'hemmx il-ħtieġa għall-ħatra ta' kuratur ieħor għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

L-ispejjeż, ikkalkolati fuq sehem l-intimati biss, kif deċiżi mill-Qorti tal-Appell wara kawża bħal din taħt l-artikolu 495A tal-Kap. 16,[6] għandhom jiġu ssoportati mill-konvenut nomine.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

27.09.2016 – Sup89.2015 – Refalo Joseph et vs Avukat Dottor Jean Paul Grech nomine
1667

[66] Ara sentenza tat-30 ta' Ottubru 2015 fil-kawża fl-ismijet: Nicholina Debrincat et vs Sally Thompson et.