Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)

Gurisdizzjoni Superjuri

Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta 21 ta' Marzu, 2017

Rikors Guramentat Numru:- 70/2015JVC

Joseph Portelli, Carmela sive Carmen Xuereb u Maria Louise Xuereb

Vs

Jane Bonnici Buhagiar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn l-atturi ppremettew:-

1. Illi dan ir-rikors odjern jirrigwarda l-proprjeta' segwenti: Id-dar numru ghoxrin u wiehed u ghoxrin (20 u 21), Pjazza il-Vitorja, Xaghra, Ghawdex jew numru verjuri jew iktar korretti, konfinanti mix-xlokk mal-pjazza, grigal ma beni ta' Karkanja Limited u majjistral ma beni ta' Baron Homes Limited jew irjieh verjuri b'mandretta ta' cirka nofs tomna annessa maghha, suggett l-intier ghac-cens annwu u perpetwu ta' hdax-il xelin u tmien soldi (illum

ekwivalenti ghal Euro u sitta u tletin centezmu) u ghal zewg xelini u sitt soldi (illum ekwivalenti ghal disgha u ghoxrin centezmu) kull tlett snin lis-soppressa Universita';

2. Din il-proprjeta' kienet originarjament giet assenjata lil Giuseppe u Carmelo ahwa Buhagiar ulied il-mejtin Luiga u Giovanna nee' Aquilina bis-sahha ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar John Busuttil tas-sebgha (7) ta' Mejju elf disa' mija wiehed u sittin (1961). Iktar tard bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tat-tnejn (2) ta' Awwissu elf disa' mija tmienja u tmenin (1988), Carmelo Buhagiar biegh u ttrasferixxa lill-istess Giuseppe Buhagiar, matul iz-zwieg ta' dan tal-ahhar ma' Carmela bint Carmelo Meilak u Grazzja nee' Said, in-nofs indiviz spettanti lilu minn dal-immobbli;

3. Illi c-cens gravanti din il-proprjeta' kien gie mifdi bis-sahha ta' cedola ta' depositu u fidi ta' cens ipprezentata taht l-awtorita' tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri bir-riferenza mitejn u disgha tal-elf disa' mija u disghin (290/1990);

4. Illi Joseph u Carmela Buhagiar irregolaw is-successjoni taghhom b'testment fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani fil-wiehed u tletin (31) ta' Mejju elfejn u tnejn (2002) fejn innominaw lit-tliet (3) uliedhom Jane Bonnici Buhagiar, Carmela sive Carmen Xuereb u Maria Louise Xuereb bhala eredi universali taghhom;

5. Illi Joseph Buhagiar miet fis-sebgha (7) ta' Mejju elfejn u erbgha(2004) u d-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis tieghu saret fl-atti tan-

Nutar Paul George Pisani fit-tmienja (8) ta' Lulju elfejn u erbgha (2004), mentri Carmela Buhagiar mietet fid-disgha (9) ta' Jannar elfejn u tmienja (2008), u d-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis taghha saret fl-atti tan-Nutar Josianne Mifsud fit-tmienja (8) ta' Jannar elfejn u disgha (2009);

6. Illi ghaldaqstant illum dan il-fond jappartjeni fi kwoti ta' terza parti kull wahda mit-tlieta ulied tal-konjugi Buhagiar – Jane Bonnici Buhagiar, Carmela sive Carmen Xuereb u Maria Louise Xuereb;

7. Illi l-esponenti ilkoll hlief Joseph Portelli dahlu f'konvenju mal-istess Joseph Portelli ghat-trasferiment favur tieghu ta' sehemhom mill-fond fuq deskritt u dan bil-prezz totali mija u tmenin elf euro (€180,000) ghall-intier, cjoe' sehem ir-rikorrenti l-ohra kollha barra Joseph Portelli ghandu jinbiegh bi prezz ta' mija u ghoxrin elf euro (€120,000). Dan il-konvenju gie debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bir-riferenza PS201507497;

8. Illi l-esponenti jemmnu li dan il-prezz huwa wiehed ferm vantaggjuz 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 c-cirkustanzi kollha relatati ma dan il-fond; mentri Jane Bonnici Buhagiar qeghda tirrifjuta li taderixxi ghat-termini kontenuti f'dan il-konvenju;

Talbu lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet originarjament proposti ghall-bejgh ta' sehem ir-rikorrenti kollha hlief Joseph Portelli huma gusti u xierqa u li l-istess prezz u kundizzjonijiet ghandhom japplikaw ghall-bejgh illi spettanti lil Jane Bonnici Buhagiar minn dan l-istess fond u cjoe d-dar numru ghoxrin u wiehed u ghoxrin (20 u 21), Pjazza il-Vitorja, Xaghra, Ghawdex jew numru verjuri jew iktar korretti, konfinanti mix-xlokk mal-pjazza, grigal ma' beni ta' Karkanja Limited u majjistral ma' beni ta' Baron Homes Limited jew irjieh verjuri b'mandretta ta' cirka nofs tomna annessa maghha;

2. Tapprova l-bejgh propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh anke ghal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-imsemmija Jane Bonnici Buhagiar, f'jum, hin u lok illi jigu ghalhekk iffissati u tahtar lin-Nutar Dottor Kristen Dimech sabiex jippubblika l-att ta' bejgh opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.

Rat ir-risposta guramentata fejn Jane Bonnici Buhagiar eccepiet:

1. Illi qabel xejn trid issir korrezzjoni fil-kunjom tal-konvenuta billi dan jigi jaqra 'Bonnici Buhagiar' u mhux 'Bonnici'.

2. Illi din il-procedura hija wahda monka stante illi l-omm Carmela Buhagiar li minn ghandha in parti wirtu l-kontendenti, ma ilhiex ghaxar snin mejta u kwindi l-istat tal-kopropjeta ma ilhux ghaxar snin kif jesigi l-artikolu 495A tal-Kap XVI tal-ligijiet ta' Malta.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti qatt ma opponiet li jsir t-trasferiment, pero il-prezz li bih jidher illi ser isir it-trasferiment fuq il-konvenju huwa wiehed redikolu meta wiehed iqis illi l-propjeta mertu ta' dan ir-rikors hija dar imdaqqsa bi gnien kbir, b'arja ta' cirka 750 metri kwadri sitwat fil-pjazza tax-Xaghra, Ghawdex li hija pjazza mizghuda bi hwienet u *commercial outlets* ohra, liema pjazza hija mfittxija ghad-divertiment tul is-sena kollha.

3. Illi fil-fatt l-esponenti ghandha indikazzjoni illi r-rikorrent Joseph Portelli li hu negozjant maghruf f'Ghawdex irid din il-proprjeta ghal finijiet kummercjali b'indikazzjoni skont kif svela hu stess sabiex juzha in parti bhala *guest house* u in parti bhala restaurant.

4. Il-prezz attribwit ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000) pari ghal sebgha u sebghin elef mitejn u erbgha u sebghin liri Maltin (Lm77,274) ghal l-intier huwa wiehed ferm baxx u grossolanament *undervalued*. U hawn l-esponenti tiddikjara illi hija moralment konvinta illi hemm parti mill-prezz li hi illegalment mohbija u dan kollu qed isir bi frodi ghad-drittijiet taghha.

5. Illi dan ma ghandux jigi permess mill-Qorti u din il-procedura ma ghandhiex isservi sabiex jigi iffrodat xi hadd mill-kopropjetarji mill-bqija ta' hutu.

6. Illi kif gia indikat l-esponenti ma ssibx u qatt ma sabet diffikulta li tbigh s-sehem taghha versu prezz gust u rejali li jirrifletti l-valuri tas-suq.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-provi ,dokumentazzjoni u rapporti kollha mressqa fl-atti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech dwar il-valur tal-immobbli in kwistjoni;

Rat illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta giet sorvolata billi ntalbet il-korrezzjoni fil-kunjom tal-konvenuta li giet milqugha minn din il-Qorti u konsegwentement giet irtirata;

Rat illi b'sentenza preliminari ta' din il-Qorti datata 12 ta' Jannar, 2016 it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta giet sorvolata billi din il-Qorti cahdet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta bl-ispejjez kollha ta' dik l-istanza kontra taghha u ordnat il-prosegwiment tal-kawza.

Rat illi fil-verbal tal-1 ta' Novembru, 2016 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub;

Rat illi l-Qorti ghamlet access fuq is-sit in kwistjoni nhar is-17 ta' Novembru, 2016 u vverifikat b'ghajnejha s-sit in kwistjoni u l-kundizzjoni li jinsab fiha;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Fatti:

Illi fil-qosor il-fatti huma li z-zewg atturi Carmela Xuereb u Maria Louise Xuereb (b'eccezzjoni tal-attur Joseph Portelli) u l-konvenuta Jane Bonnici Buhagiar, flimkien, wirtu nofs indiviz mill-proprjeta' bl-indirizz 20 u 21, Pjazza il-Vitorja, Xaghra, Ghawdex cioe' 1/6 kull wiehed minghand missierhom Joseph Buhagiar li miet fis-7 ta'April, 2004. Jirrizulta mill-atti li n-nofs rimanenti kien proprjeta' ta' omm il-partijiet Carmela Buhagiar. Erba' snin wara mietet ukoll l-omm Carmela Buhagiar cioe' nhar id-9 ta' Jannar, 2008 u minn dak in-nhar in-nofs indiviz taghha f'din il-proprjeta' ntiret mill-eredi taghha cioe' l-istess atturi (b'eccezzjoni ta' Joseph Portelli) u l-konvenuta cioe' Carmen Xuereb, Maria Louise Xuereb u Jane Bonnici Buhagiar. Rizultat ta' hekk l-ahwa saru ko-propjetarji indivizi tal-fond in kwistjoni fi kwota' ta' 1/3 kull wiehed, 1/6 kull wiehed mill-wirt tal-missier u 1/6 kull wiehed mill-wirt tal-omm.

L-atturi Carmen Xuereb u Maria Louse Xuereb flimkien ma' Joseph Portelli dahlu f'konvenju sabiex tinbiegh din il-proprjeta' lill-istess Joseph Portelli ghas-somma komplessiva ta' mija u tmenin elf Euro

(€180,000) cioe' bi prezz ta' sittin elf Euro (€60,000) kull wiehed. Il-konvenuta rrifjutat li tersaq ghall-kuntratt b'dan il-prezz u ghalhekk saret din il-kawza sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-prezz huwa gust u xieraq u tapprova l-bejgh propost.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekiku Joseph Grech datat 5 ta' April, 2016 (fol. 91 et seq) fejn wara li acceda fuq is-sit u ghamel l-ezami tal-fatturi kollha rilevanti ghall-kalkolu tal-valur tas-sit in kwistjoni fosthom l-istat tas-sit u l-lokazzjoni tieghu, ikkonkluda kif isegwi:

'Tenut kont tal-fatturi kollha msemmija, l-esponent Perit Tekniku jistma l-valur tal-proprjeta' hawn fuq deskritta bl-amont ta' tliet mitt elf ewro (€300,000).'

Rat illi l-partijiet finalment ma nsistewx fuq it-talba ghall-hatra ta' periti perizjuri izda l-konvenuta esebit relazzjoni *ex parte* tal-Perit Shawn Micallef (fol. 110 et seq tal-process) li wara li wkoll ghamel il-konsiderazzjonijiet tieghu ikkonkluda kif isegwi:

'Tenut kont il-konsiderazzjonijiet hawn fuq imsemmija u il-valur tal-proprjeta' fil-prezent, nistma fl-opinjoni tieghi l-proprjeta' li tinsab fil-fond bin-numri 20 u 21 fi Pjazza l-Vitorja, Xaghra, Ghawdex u li fiha kejl ta' cirka tmien mija u hmistax il-metri kwadri ($815m^2$) l-ammont ta' sitt mitt elf ewro (€600,000).'

Illi jirrizulta li l-perit tekniku nominat mill-Qorti vvaluta s-sit in kwistjoni ghall-valur ta' tlett mitt elf Euro (€300,000) filwaqt li l-attur

Joseph Portelli ai termini tal-ftehim mal-atturi l-ohra ntrabat li jhallas biss is-somma ta' mija u tmenin elf Euro (€180,000). Dan ifisser li hemm differenza ta' mija u ghoxrin elf Euro (€120,000) bejn il-prezz offert mill-attur Joseph Portelli u l-valutazzjoni tal-perit mqabbad mill-Qorti, differenza li hija kbira wisq sabiex din il-Qorti tkun tista' tikkunsidra l-prezz offert mill-attur bhala gust u xieraq. Li kieku l-Qorti kellha tilqa' t-talbiet tal-atturi allura tkun qed tikkundanna lill-konvenuta ghal pregudizzju ta' mill-anqas erbghin elf Euro (€40,000) li wkoll mhux ammont zghir fic-cirkustanzi.

Illi izda l-Qorti tinnota li l-konvenuta, nonostante l-opposizzjoni taghha ghall-bejgh tal-immobbli permezz tas-subbasta fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, fir-risposta taghha a fol. 62 tal-process hi stess iddikjarat li mhix qed topponi ghat-trasferiment tal-immobbli suggett li dan ikun ghall-prezz gust u rejali li jirrifletti l-valuri tas-suq. Huwa biss fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha li l-konvenuta qajmet oggezzjonijiet ulterjuri u argument dwar divizjoni bejn il-partijiet u li hija trid li l-proprjeta' kollha tal-wirt (li quddiem din il-Qorti ma tressaq l-ebda prova dwaru f'din il-kawza) tigi diviza bejn il-partijiet u mhux li tinbiegh. Il-Qorti tqis li dawn is-sottomissjonijiet jikkontradixxu b'mod assolut l-eccezzjonijiet tal-istess konvenuta w'ghalhekk mhix qed tilqa' l-istess. In oltre, l-Qorti tqis li fic-cirkustanzi b'mod partikolari in vista tat-trapass taz-zmien ta' numru twil ta' snin minn meta l-partijiet saru ko-proprjetarji tal-fond in kwistjoni, jkun aktar idoneu li dawn ma jithallewx in ko-proprjeta' u tigi ordnata l-bejgh tal-immobbli in kwistjoni sabiex b'hekk il-ko-proprjetarji kollha jiehdu l-ahjar prezz fuq il-fond in kwistjoni.

Illi l-artikoli 495 A sub-artikoli 7 u 9 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi

'(9) Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wiehed li jopponi jew f'kaz li l-qorti tkun cahdet ir-rikors skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista', minkejja d-disposizzjonijiet l-ohra ta' dan l-artikolu, tordna l-bejgh tal-beni b'licitazzjoni skont id-disposizzjonijiet tal-artikoli 521 u 522.'

Illi din il-Qorti ghalkemm tqis li l-bejgh bil-licitazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni hija l-ahjar soluzzjoni ghall-partijiet tqis izda li ghall-gid tal-partijiet kollha, ai termini tal-poteri moghtija lilha skont l-artikolu 521 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, wara li wkoll ikkonstatat is-sit in kwistjoni hi stess waqt l-access fosthom l-istat ta' abbandun li jinsab fih, il-posizzjoni tieghu vicin il-pjazza tax-Xaghra u d-daqs tieghu, fis-subbasta ghandu jittiehed bhala valur shih tal-proprjeta' dak ta' hames mitt elf Euro (500,000) u dan sabiex il-Qorti tassigura li l-ewwel sejha ghall-bejgh tal-proprjeta' ghandha tkun ghal mhux anqas minn tlett mitt elf Euro (€300,000) sabiex b'hekk jigi rifless il-valur moghti mill-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti u jigi assigurat li l-partijiet jigbru mill-anqas dak l-ammont. Kwalukwe ammont iehor aktar li jingabar a favur il-ko-proprjetarji oltre l-valur shih moghti mill-perit tekniku nominat mill-Qorti certament ikun ghall-gid tal-istess ko-proprjetarji.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' w'tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad it-talbiet attrici sabiex is-sit in kwistjoni jigi trasferit lill-attur Joseph Portelli ghas-somma ta' mija

u tmenin Elf Euro (€180,000), fic-cirkustanzi, in linea wkoll mat-tielet u s-sitt eccezzjoni tal-konvenuta u ai termini tal-artikolu 495 A (9) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta:

(1) tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-fond u cjoe' d-dar numru ghoxrin u wiehed u ghoxrin (20 u 21), Pjazza il-Vitorja, Xaghra, Ghawdex jew numri verjuri jew iktar korretti, konfinanti mix-xlokk mal-pjazza, grigal ma' beni ta' Karkanja Limited u majjistral ma' beni ta' Baron Homes Limited jew irjieh verjuri b'mandretta ta' cirka nofs tomna annessa maghha, bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei, sabiex ir-rikavat jigi spartit bejn l-atturi Carmela sive Carmen Xuereb u Maria Louise Xuereb u l-konvenuta Jane Bonnici Buhagiar, ugwalment bejniethom bhala sidien ta' terz mill-fond kull wiehed. Ai fini ta' valutazzjoni tal-immobbli fis-subbasta dan ghandu jittiehed bhala li huwa ta' hames mitt Elf Euro (€500,000) ghar-ragunijiet moghtija minn din il-Qorti aktar il-fuq fid-decizjoni;

Bl-ispejjez tal-kawza, salv dawk gia decizi, ghandhom jigu sopportati mill-atturi ugwalment bejniethom filwaqt li l-ispejjez tal-bejgh b'licitazzjoni ghandhom jinqasmu bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi taghhom.

La darba jinbiegh bil-licitazzjoni l-fond in kwistjoni, id-digriet tal-Qorti fejn awtorizzat li l-konvenuta tkun assistita permezz tal-avukat ta' l-ghajnuna legali ghandu jitqies bhala revokat u d-drittijiet dovuti lir-Registru tal-Qorti, lill-Avukat nominat Dr. Kevin Mompalao u lill-kontro-partijiet u l-konsulenti legali taghhom jekk ikun il-kaz mill-

istess konvenuta, ghandhom jigu kalkolati u mhallsa minnha skont il-ligi.

(ft.) Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Dorianne Cordina
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur