QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX)
GURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI GENERALI

MAGISTRAT Dr Brigitte Sultana LL.D. LL.M. (Cardiff), Adv. Trib. Eccl. Melit.

Illum 3 ta' Lulju 2020

Rikors Guramentat Nru 16/2019

Mariano sive Mario Formosa, Mary Cordina, George Formosa, Marvic u Manuela konjugi Cordina u Karen Cordina

-vs-

Dr Mario Scerri li b'digriet tal-4 ta' Marzu 2019 gie nominat kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-assenti Gregory Jefferson Formosa, Nicholas Joseph Formosa, Andrew Francis Formosa, u Catherine Marie Formosa

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ta' l-atturi fejn Mary Cordina kkonfermat bil-gurament taghha:

1. Illi dan ir-rikors odjern jirrigwarda l-fond numru tnejn u tletin (32) bl-isem ta' "Dar il-Hena", fi Triq tal-Fanal, Ghasri, Ghawdex.

2. Illi l-kontendenti kollha, minbarra Marvic u Manuela konjugi Cordina u Karen Cordina, huma komproprjetarji tal-fond imsemmi u cioe' l-fond numru tnejn u tletin (32) bl-isem "Dar il-Hena", fi Triq tal-Fanal, Ghasri, Ghawdex.

3. Illi r-rikorrenti Mary Cordina hija proprjetarja ta' hames porzjonijiet minn tmienja (5/8) indivizi minn dik il-proprjeta' fuq imsemmija, ir-

rikorrenti Mariano sive Mario Formosa u George Formosa huma proprjetarji ta' parti minn tmien porzjonijiet (1/8) indiviza kull wiehed; filwaqt illi l-eredi ta' Francesco Formosa u cioe' l-assenti Gregory Jefferson Formosa, Nicholas Joseph Formosa, Andrew Francis Formosa, u Catherine Marie Formosa huma proprjetarji tar-rimanenti parti minn tmien porzjonijiet (1/8) indiviza.

4. Illi l-proprjeta' in kwistjoni gejja in parti mill-wirt u s-successjoni ta' Rita Formosa li mietet nhar it-tlieta (3) ta' April tal-elfejn u disgha (2009), u mill-wirt, u in parti mill-wirt u s-successjoni ta' Giuseppe Formosa li miet nhar is-sittax (16) ta' April tas-sena elfejn (2000).

5. Illi Rita Formosa rregolat il-wirt u s-successjoni taghha in forza ta' tliet testmenti, testment unica charta tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Dicembru tal-elf, disa' mija u disgha u sebghin (1979) fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo; testment pubbliku tal-hmistax (15) ta' Novembru tal-elf, disa' mija u disgha u disghin (1999) fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech; u testment pubbliku tal-erbgha (4) ta' Dicembru tal-elfejn u wiehed (2001) fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech.

6. Illi Giuseppe Formosa rregola l-wirt u s-successjoni tieghu in forza ta' testment unica charta tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Dicembru tal-elf, disa' mija u disgha u sebghin (1979) fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo.

7. Illi skont dawn l-imsemmija testmenti d-decuius Rita Formosa halliet b'titolu ta' legat in-nofs (1/2) indiviz taghha lil Mary Cordina, filwaqt illi d-decuius Giuseppe Formosa nnomina l-erbat uliedu u cioe' Mario Formosa, Mary Cordina, George Formosa u Francesco Formosa bhala l-eredi universali tieghu.

8. Illi l-esponenti Mariano sive Mario Formosa, Mary Cordina u George Formosa jixtiequ jbieghu din il-proprjeta' u ghaldaqstaqnt resqu ghall-konvenju ma' l-atturi Marvic u Manuela konjugi Cordina u Karen Cordina datat it-tlieta u ghoxrin (23) ta' Jannar tal-elfejn u dsatax (2019) li permezz tieghu qed ibieghulhom din il-proprjeta' u cioe' l-fond numru tnejn u tletin (32) bl-isem ta' "Dar il-Hena", fi Triq tal-Fanal,

Ghasri, Ghawdex versu s-somma komplessiva ta' mitejn u hamsa u tletin elf Ewro (€235,000).

9. Illi l-konvenuti eredi ta' Francesco Formosa, u cioe' l-assenti Gregory Jefferson Formosa, Nicholas Joseph Formosa, Andrew Francis Formosa u Catherine Marie Formosa, minghajr ebda raguni valida fil-ligi qed jirrifjutaw illi jersqu ghal dan il-bjegh.

10. Illi l-esponenti jemmnu illi dan il-prezz huwa wiehed gust u l-intimati mhux ser isofru xi pregudizzju bil-fatt illi ser isir dan it-trasferiment stante li jidher illi huma a ghandhom l-ebda skop ghajr li jtellfu jew izommu lill-esponenti Mariano sive Mario Formosa, Mary Cordina, George Formosa mill-possibbilita' li jbieghu din il-proprjeta'.

Talbu li din l-Onorabbli Qorti previa l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta ohra lokali fit-termini ta' l-artikolu 495A tal-Kapitolu XXVI:

1. Tiddikjara ilil l-prezz ossia valur propost ghat-trasferiment ta' sehem ir-rikorrenti Mariano sive Mario Formosa, Mary Cordina, George Formosa lir-rikorrenti Marvic u Manuela konjugi Cordina u Karen Cordina huwa gust u xieraq u li l-istess valur u kundizzjonijiet ghandhom japplikaw ghall-kwota spettanti lill-intimati minn dan l-istess fond, cioe' parti minn tmien porzjonijiet (1/8) indiviza, b'dan illi fil-kaz ta' l-intimati l-valur ta' sehmhom jithallas fl-intier tieghu fuq il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment.

2. Tapprova t-trasferiment propost u tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att tal-bjegh ghal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimati f'jum, hin u lok illi jigu ghalhekk iffissati u tahtar lin-Nutar Dottor Joel Grima sabiex jippubblika l-att ta' bejgh opportun bl-intervent ta' kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.

3. Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta l-Avukat Mario Scerri fil-kwalita' tieghu ta' kuratur deputat tal-assenti Gregory Jefferson Formosa, Nicholas Joseph Formosa, Andrew Francis Formosa u Catherine Marie Formosa fejn espona u bil-gurament ikkonferma:

1. Illi l-esponenti mhuwiex edott mill-fatti li taw lok ghal din il-kawza u ghaldaqstant jirriserva li jaghmel eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt bi twegiba ghat-talbiet attrici wara li jigi provdut lilu l-indirizz fl-esteru tal-persuni li huwa qed jidher ghalihom u jirnexxielu jikkomunika maghhom u jsir jaf ahjar minghandhom jekk ir-raguni jew ragunijiet migjuba fir-rikors guramentat fil-konfront taghhom ghandhomx mis-sewwa jew le;

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess l-esponenti jirrimetti ruhu ghall-gudizzju ta' din il-Qorti fuq il-provi kollha li jigu mressqa quddiemha;

3. Illi fi kwalunkwe kaz l-esponenti m'ghandu jbati ebda spejjez ta' dan il-gudizzju.

4. Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Rat illi il-kuratur nominat mill-Qorti sabiex jirrapprezenta lil intimati rrimetta ruhu.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-03 ta' Lulju, 2020.

IKKUNSIDRAT.

DRITT

Din hi kawza maghmula a bazi tal-artikolu 495A. Dan l-Artikolu diga gie ampjament analizzat mill-Qrati Maltin fejn gie stabbilit illi l-hsieb tal-ligi hu

li tinghata procedura relattivament semplici u ta` malajr biex jintemm stat ta` komunjoni ta` proprjeta` li l-ligi ma tiffavorihx[1].

Iz-zmien ta' tliet snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inholoq l-istat ta' komunjoni. Bis-sahha ta' l-Art. 495A (5) il-komproprjetarji `dissidenti` ghandhom il-fakulta illi jopponu l-bejgh billi:

"...**jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu jbatu minhabba l-bejgh**."

Barra minn hekk meta l-bejgh isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – ghandhom interess wiehed komuni u cioe' li jekk isir il-bejgh dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jghin biex ma jmorrux minn taht dawk li ma jridux ibieghu ghax ghall-inqas ikunu kisbu prezz tajjeb ghas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibieghu.

Artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi ghall-hatra ta' kuratur sabiex jirraprezenta lill-komproprjetarji li jew ma humiex maghrufa jew li ma jkunux jistghu jinstabu u r-Registratur ghandu d-dmir illi jara illi kopja tar-rikors tigi ppubblikata fil-Gazzetta u f'gurnal wiehed ta' kuljum. Din il-procedura hija mahsuba biex tassigura illi dawk il-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravament pregudikati[2].

F'decizjoni ohra il-Qorti affermat illi l-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita ttrasferiment ta' proprjeta' intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta` ishma li ghal xi raguni jew ohra jew ma jkunux iridu jew ghax ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta` in komun ikunu qed jostakolaw il-bejgh. 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.[3]

[1] Maria Carmela Borg et vs Dr Victor Bugeja et, Prim Awla, deciza fis-27 ta' Marzu 2018; Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe deciza 31 ta` Mejju 2017, Prim Awla
[2] D.G. Limited et vs L-Av. Dr. Yana Micallef Stafrace noe, Prim Awla, deciza 25/3/2011,
[3] David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe, Prim Awla, deciza 30/6/2011,

Barra minn hekk il-Qorti ta' l-Appell ikkonkludiet illi :

"Meta l-ligi … ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b`tali mod li l-bejgh eventwali tal-proprjeta` in kwistjoni jkun - biex wiehed juza terminu bl-ingliz - "manifestly unfair" ghad-dissident."[4]

FATTI.

Mill-atti processwali jirrizulta illi l-atturi pprezentaw ammont konsiderevoli ta' dokumenti li permezz taghhom jippruvaw il-provenjenza tal-proprjeta' kif ukoll il-konvenju datat 23 ta' Jannar, 2019. Jirrizulta illi l-partijiet ilhom ko-proprjetarji ghal iktar minn tliet snin. Is-sehem tal-partijiet fil-kawza mill-proprjeta' identifikata bhala tnejn u tletin (32), Dar il-Hena, fi Triq tal-Fanal, Ghasri, Ghawdex, bl-eccezzjoni ta' Marvic u Manuela konjugi Cordina u Karen Cordina, jirrizulta mir-rikors guramentat debitament mahluf minn Mary Cordina, wahda mir-rikorrenti.

L-atturi fir-rikors guramentat jiddikjaraw illi l-ftehim bejn il-partijiet huwa illi l-prezz tal-fond ghandu jkun ta' mitejn hamsa u tletin elf ewro (€ 235,000). Il-Qorti nnominat lill-Perit Arkittett Joseph Grech sabiex jivvaluta l-post imsemmi[5]. Fir-rapport[6] il-Perit jiddeskrivi l-fond bhala li:

"… jinsab fuq sit ta' area superficjali ta' madwar 307 metru kwadru. Ir-residenza. Il-proprjeta' takkomoda residenza mibnija fuq sular wiehed u li tkopri area ta' 150 metru kwadru u gnien fuq in-naha ta' wara b'area ta' 157 metru kwadru…. Il-Proprjeta' tgawdi wkoll minn veduti li jharsu fuq Wied il-Ghasri. Fuq in-naha tat-Tramuntana tal-proprjeta'r jinsab sqaq li jestendi minn Triq il-Fanal ghal go l-eghlieqi li jinzlu matul il-wied fuq wara tal-proprjeta'."

Skont ir-rapport peritali jirrizulta wkoll illi l-fond jinsab mibni f'zona ta' konservazzjoni urbana u tista tinbena sa gholi li jiddependi mill-predominanza tal-bini li jinsab fil-vicin immedjat tas-sit u li f'dan il-kaz huwa ta' zewg sulari. Il-valur tal-fond moghti mill-perit hija ta' tliet mitt elf ewro (€300,000). Issa, huwa minnu illi rigward il-prezz tal-proprjeta' l-espert

[4] Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti, Appell, deciza 27/01/2017 Appell
[5] Verbal seduta 16 ta' April, 2019, a fol 51 tal-processs
[6] A fol 65 tal-process

nominat mill-Qorti kkonkluda illi l-proprjeta' tiswa aktar minn dak miftiehem bejn il-partijiet fil-konvenju pero' rigward din id-differenza fil-prezz gie ritenut illi:

"L-iskop ta' l-Artikolu 495A m'huwiex biex jigi assigurat bi precizjoni l-valur tal-proprjeta' fis-suq – xi haga finalment soggettiva sia pure bil-beneficcju tal-perizja teknika – izda li tassikura bejgh bi prezz gust (li jkun assikurat ghaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda proprjetarju".[7]

Min-naha taghha l-Qorti ma ssib ebda raguni ghaliex ghandha tiddepartixxi mill-konkluzzjinjiet tal-perit minnha nominat u ghalhekk taghmel dak ir-rapport taghha.

In kwantu ghall-kundizzjonijiet fil-konvenji l-Qorti issib li dawn huma ragonevoli f'konvenji ta' bejgh. Ma ngiebet ebda prova mill-kuratur ghall-konvenuti assenti li taghti lill-Qorti x'tahseb li l-bejgh ser ikun ta' pregudizzju gravi ghas-sehem minoritarju, aktar u aktar meta l-valutazzjoni moghtija mill-espert mahtur mill-Qorti hija ghola minn dik illi ddikjaraw ir-rikorrenti.

Fid-dawl tal-fatt illi jirrizulta illi l-atturi rnexxielhom jissodisfaw l-elementi necessarji sabiex it-talba taghhom titqies favorevolment il-Qorti tqis li l-atturi ghandhom raguni tajba mil-lat procedurali formali biex it-talba taghhom tintlaqa'. Di piu' l-Qorti hi tal-fehma li fic-cirkostanzi l-bejgh hu desiderabbli, tqis li l-bejgh tal-fond ghandu jsir skont il-pattijiet tal-konvenju esebit bil-prezz li wasal ghalih il-perit nominat minnha u ghalhekk bil-prezz ta tliet mitt elf ewro (€300,000). Il-Qorti tinnota wkoll illi fis-seduta ta' l-10 ta' Gunju, 2020, l-abbli difensur tar-rikorrenti ddikjara illi r-rikorrenti xerrejja kienu lesti li jixtru sehem l-assenti intimati bil-prezz indikat mill-perit tal-Qorti.

DECIDE.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

---

[7] Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti, Appell, 27 ta` Jannar 2017

1. Tiddikjara illi l-prezz ta' tliet mitt elf ewro (€300,000), ghall-bejgh ta' sehem ir-rikorrenti Mariano sive Mario Formosa, Mary Cordina, George Formosa u l-intimati kollha favur ir-rikorrenti Marvic u Manuela konjugi Cordina u Karen Cordina huwa gust u xieraq;

2. Tiddikjara illi l-valur ta' sehem l-intimati ghandu jithallas fl-intier tieghu fuq il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment;

3. Tapprova l-bejgh propost bil-prezz ta' tliet mitt elf ewro (€300,000) bil-kundizzjonijiet u l-pattijiet kif indikat fil-konvenju tat-23 ta' Jannar, 2019 u tordna li l-kuntratt tal-bejgh anke ghal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimati jigi ppubblikat minn Nutar Pubbliku ta' Malta in-Nutar Dottor Joel Grima nhar it-tletin (30) ta' Lulju, 2020, 15:00, fil-fond bin-numru 3, Triq Sant'Orsla, Victoria, Ghawdex;

4. Tahtar lil Dottor Mario Scerri sabiex jidher bhala kuratur fuq l-att tal-bejgh finali fuq referit sabiex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.

Spejjez tal-kawza jithallsu mill-intimati.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Magistrat.

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur