MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 93/2006

Avukat Dr. Carmelo Galea bhala kuratur ta' l-eredita' giacenti ta' Joseph Formosa kif mahtur bis-sahha ta' digriet tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Volontarja nru: 27/2003, u kif awtorizzat ghall-iskop infraskritt bis-sahha ta' digriet iehor nru: 29/2003 tal-istess qorti.

Vs

John Xuereb, Vincent Xuereb u Mario Xuereb.

Il-Qorti,

Fit-30 ta' Settembru 2006 l-attur nomine pprezenta rikors guramentat li permezz tieghu qieghed jitlob:-

1. Il-likwidazzjoni tal-komunjoni ta' l-akkwisti bejn Giusepp u Giorgia Formosa.

2. Il-qasma tal-komunjoni ta' l-akkwisti f'zewg porzjonijiet ugwali li jigu assenjati wahda kull wiehed lill-assi ta' Giusepp Formosa u lill-assi ta' Giorgia Formosa.
3. Likwidazzjoni tal-beni partikolari ta' Giusepp Formosa li jikkonsistu f'nofs il-beni tal-komunjoni ta' l-akkwisti u dawk l-assi parafernali li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
4. Assenjazzjoni tal-assi ereditarji ta' Giuseppe Formosa lill-attur nomine.
5. Likwidazzjoni tal-beni partikolari ta' Giorgia Formosa li jikkonsistu f'nofs il-beni tal-komunjoni ta' l-akkwisti u dawk l-assi parafernali li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
6. Assenjazzjoni tal-assi ereditarji ta' Giorgia Formosa lill-konvenuti ugwalment bejniethom.
7. Tahtar Nutar pubbliku u tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' divizjoni tal-assi ereditarji, bl-intervent ta' kuraturi nominati sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci.
8. F'kaz li l-beni m'humiex kommodament divizibbli bejn il-kontendenti, tordna l-licitazzjoni tal-beni sabiex ir-rikavat jinqasam bejn il-kontendenti skond il-kwota li kull wiehed minnhom ghandu.

Joseph Formosa miet fil-21 ta' April 1978 u s-successjoni taghha hi regolata minn testment *unica charta* tas-27 ta' Novembru 1942 fl-atti tan-nutar Antonio Galea. F'dak it-testment halla l-uzufrutt tal-beni tieghu lil martu Giorgia Formosa. Ordna li jekk ma jkollhomx ulied, wara l-mewt tieghu l-assi jigu konvertiti fi flus sabiex jigu applikati ghal quddies fid-djocesi ta' Ghawdex b'suffragju ta' ruhu.

Giorgia Formosa mietet fit-12 ta' Ottubru 2000 u s-successjoni taghha hi regolata minn testment li sar fis-27 ta' Mejju 1999 fl-atti tan-nutar Silvio Hili. Permezz ta' dan it-testment innominat bhala eredi lill-konvenuti u halliet legati.

L-attur nomine ppremetta wkoll li l-fond numru 32, Triq Xuxa, Kercem hu mikri lil Emanuel u Connie konjugi Spiteri. Isosnti wkoll li ghalkemm jirrizulta li fuq dan l-att kien gie pubblikat kuntratt ta' xiri fit-28 ta' Jannar 1941

permezz ta' liema Giusepp Formosa, iben Luigi u Carmela xebba Buhagiar kien biegh il-fond lil Joseph Formosa. Pero' minn ricerki rrizulta li tlett kwarti (3/4) minn din il-proprjeta' kienet provenjenti minn wirt ta' Regina Formosa. L-attur nomine jsostni li l-konvenuti ghandhom biss parti minn tmienja (1/8) minn dan il-fond u sebgha parti minn tmienja (7/8) kienet proprjeta' ta' Joseph Formosa.

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fit-22 ta' Settembru 2006 (fol. 29) il-konvenuti eccepew li:

Il-gudizzju m'huwiex integru ghaliex il-mejta Giorgia Formosa bit-testment taghha tas-27 ta' Mejju 1999 fl-atti tan-nutar Silvio Hili, halliet b'legat lill-omm il-konvenuti, Emanuela Xuereb, il-fond 41, Triq il-Qbajjar, Marsalforn bil-mandra annessa mieghu bl-oggetti mobbli a limine intus u lil huhom Alvin Xuereb, s-sehem taghha tal-fond numru 23,21 Trqi l-Arcisqof Pietro Pace, Rabat.

Peress li l-legati huma immobbli, wara li jigi likwidat l-assi tal-mejta Giorgia Formosa, l-legatarji jridu jigu immessi fil-legat rispettiv lilhom mholli, b'kuntratt pubbliku. Ghalhekk dawn it-tnejn ghandhom jigu msejha fil-kawza ghall-interess li jista' ghandhom.
Ghar-rigward id-domandi l-ohra l-konvenuti jaqblu li ssir il-likwidazzjoni u divizjoni tal-ereditajiet ta' Giuseppe u Giorgia konjugi Formosa, salv dejjem il-verifika tal-assijiet u tal-kwoti.

Il-konvenuti jaqblu li l-proprjeta' m'hijiex kommodament divizibbli.

Rat id-digriet moghti fit-28 ta' Settembru 2007 li bih il-qorti nnominat lill-perit Alan Saliba bhala perit tekniku.

Rat ir-rapporti tal-perit Alan Saliba (fol. 47 u fol. 64).

Rat l-atti l-ohra kollha.

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta' Ottubru 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

1. Din il-kawza tittratta l-qasma tal-gid li kien ta' Joseph Formosa (miet fis-27 ta' Novembru 1942[1]) u Giorgia Formosa (mietet fit-12 ta' Ottubru 2000[2]):-

a. **Joseph Formosa** rregola s-successjoni tieghu b'testment *unica charta* li sar fis-27 ta' Novembru 1942 fl-atti tan-nutar Dr. Antonio Galea (fol. 8) u filwaqt li halla l-uzufrutt ta' gidu lil martu, innomina bhala eredi lill-uliedu. B'dan li ordna wkoll li *"Fil kas imbaghad li huma ma jkollhomx tfal, allura it-Testaturi iridu u jordnaw li l-assi taghhom kollha, wara l-mewt taghhom it-tnejn,* ***jigi konvertiti fi flus kontanti sabiex jigi applikat f'quddies lett, bl-elemosina pro tempore korrenti fid-Diocesi ta' Ghawdex, in suffragu ta' ruhhom u skond il pia intenzjoni taghhom.****"*. Il-konjugi Formosa taw lil xulxin il-fakolta' li jvarjaw it-testment ghal dak li jirrigwarda *"...l-assi u l-interess tieghu proprju"* (fol. 9).

b. **Georgia Formosa** rregolat is-successjoni taghha b'testment li sar fis-27 ta' Mejju 1999 fl-atti tan-nutar Dr Silvio Hili (fol. 13) u bhala werrieta univesali taghha halliet lill-konvenuti John Xuereb, Vincent Xuereb u Mario Xuereb.

2. Permezz ta' l-ewwel eccezzjoni, il-konvenuti jsostnu li l-gudizzju m'huwiex integru in kwantu Giorgia Formosa halliet lill-omm il-konvenuti u lil Alvin Xuereb (hu l-konvenuti) legati. Ghalhekk jippretendu li trid issir l-immissjoni fil-pussess u l-legatarji ghandhom jigu kjamati fil-kawza. Il-qorti ma taqbilx. L-attur nomine miet qabel martu (Giorgia Formosa) u l-ezercizzju li qieghed isir hi l-qasma tal-assi ereditarji ta' Joseph u Giorgia Formosa. Il-konvenuti, bhala werrieta universali ta' Giorgia Formosa, jistghu facilment jaghmlu l-immissjoni fil-pussess tal-legati u m'hemmx bzonn xi ordni ta' din il-qorti. F'dan il-kuntest l-

[1] Fol. 10.
[2] Fol. 5.

attur nomine lanqas m'ghandu nteress. Ghalhekk dawn l-eccezzjonijiet ser jigu michuda.

3. L-assi oggett ta' din il-kawza huma:-

a. **<u>32, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex li tinkludi mandra</u>** (ara pjanta AS1 a fol. 55). Il-perit tekniku ghamel stima ta' din il-proprjeta:-

- Liberu u frank ghas-sena 1978 – hamsa u tletin elf euro (€35,000).
- Mikri fis-sena 2007/08– mija u ghoxrin elf euro (€120,000).
- Liberu u frank fis-sena 2007/08 – mitejn u hamsin elf euro (€250,000).

Dan il-fond hu soggett ghall-kirja favur Emanuel u Connie Spiteri ghall-kera versu l-kera ta' mija u tlieta u sittin euro (€163) fis-sena. Mid-denunzja jidher ukoll li li hu soggett ghal cens perpetwu.

b. **<u>Pantu, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex</u>**. Il-perit tekniku ghamel stima ta' din il-proprjeta':-

- Liberu u frank ghas-sena 1978 – erbatax-il elf euro (€14,000).
- Liberu u frank fis-sena 2007/08 – mitt elf euro (€100,000).

c. **<u>St. Joseph, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex</u>**. Il-perit tekniku ghamel stima ta' din il-proprjeta:-

- Liberu u frank ghas-sena 1978 – tlettax-il elf euro (€13,000).
- Liberu u fank ghas-sena 2007/08 – disghajn elf euro (€90,000).

Fl-ewwel rapport il-perit tekniku esprima l-fehma li x'aktarx li dawn it-tlett postijiet kienu oggett tal-kuntratt ta' xiri tat-28 ta' Jannar 1941 fl-atti tan-nutar Francesco Refalo (fol. 21).

Fir-rapport addizzjonali l-perit spjega li *"....il-fond numru 32, St Joseph u Pantu fi Triq Xuxa, Kercem imissu ma' xulxin, dawn qed jigu stmati separatament kemm billi dawn it-tlett fondi huma fizikament separati minn xulxin u kif ukoll billi l-fondi St. Joseph u Pantu huma liberti u franki filwaqt li l-fond numru 32 huwa mikri."* (fol. 70). Ikkonkluda wkoll li l-proprjeta **m'hijiex kommodament divizibbli** mehud in konsiderazzjoni:-

- Li l-proprjeta' f'daqqa ghandha valur ta' €560,000 (liberu u frank) filwaqt li jekk tghodd il-valur separat ta' kull wiehed mill-fondi, il-valur hu ta' €440,000 [liberu u frank] (fol. 71). Id-diskrepanza hi ta'
- Id-daqs u l-ghamla tal-fondi meta kkunsidrati separatament u biex ma jigix imxekkel il-potenzjal ta' zvilupp ta' din il-proprjeta'.

Fit-tieni rapport il-perit tekniku spjega li: *"Hu fl-interess tal-partijiet li t-tlett fondi numru 32, St. Joseph, Pantu jibqghu konsolidati flimkien billi b'hekk il-valur komplessiv tal-proprjeta ghas-sena korrenti jitla minn €440,000 (Lm188,892) ghal €560,000 (Lm240,408)."* (fol. 72).

Il-partijiet m'ghamlu l-ebda kritika ghar-rapporti li ghamel il-perit tekniku u l-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn m'ghandix taddotta l-opinjoni espressa. M'hemmx dubju li wkoll jekk wiehed seta' b'xi mod ighid li l-proprjeta' setghet tinqasam f'zewg porzjonijiet, m'hemmx dubju li l-porzjon dovuta lill-werrieta ta' Giorgia Formosa ma setatx tinqasam fi tlett porzjonijiet sabiex kull wiehed mill-konvenuti jircievu sehemu. Il-konvenuti stess fid-dikjarazzjoni li ghamlu mar-risposta guramentata ddikjaraw: *"Ma jopponux t-talbiet attrici hlif li fl-opinjoni taghhom **l-fond mhux komodament divisibbli** ameno che l-attur nomine ma jaccettax li jinbieghu n-nofs indiviz tad-diversi fondi li jmissu lill-eredita' ta' Giusepp Formosa."* (fol. 31). Fis-seduta tal-31 ta' Lulju 2008 (fol.

88) l-attur nomine rrimetta ruhu ghar-rapport addizzjonali tal-perit tekniku. Fil-fehma tal-qorti ghal skopijiet ta' qasma ta' immobbli hu essenzjali li wiehed jikkunsidra l-izvilupp potenzjali li jista' jsir. Tajjeb jew hazin, illum il-gurnata din hi wahda mill-karatteristici li tiddetermina l-valur tal-proprjeta' u wiehed ma jistax jahrab minn din ir-realta'.

Pero' rilevanti hu l-fatt li l-fond 32, Triq Xuxa, Kercem Ghawdex hu mikri lil terzi. Il-qorti qeghda tifhem (mehud in konsiderazzjoni l-kera baxxa pagabbli kull sena) li din hi kirja protetta taht il-ligijiet specjali, minkejja li hadd mill-partijiet ma ndenja ruhu li jressaq provi f'dan ir-rigward. Skond l-ewwel rapport li ghamel il-perit tekniku il-fond mikri jiswa mija u ghoxrin elf euro (€120,000) [fol. 52]. Il-qorti ma tistax tiskarta dan il-fatt meta tigi biex tiffissa l-istima li fuq il-bazi taghha ghandha ssir il-licitazzjoni. Mehuda in konsiderazzjoni ta' l-istima li ghamel il-perit tekniku u minhabba li l-fond fuq imsemmi hu mikri lil terzi, il-qorti qeghda tqies li l-istima tat-tlett proprjetajiet f'daqqa ghandha tkun fl-ammont ta' erbgha mitt elf euro (€400,000). Min-naha l-ohra l-valur komplessiv tal-proprjeta' mehuda b'mod individwali[3] hi ta' tlett mija u ghaxart elef euro (€310,000), ghaliex il-fond numru 32, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex hu mikri lill-terzi. Dan ifisser li l-opinjoni tal-perit tekniku li hu iktar vantaggjuz li l-proprjeta' tinbiegh b'mod konsolidat minflok b'mod individwali, tibqa' valida u l-qorti ser taddotta din l-opinjoni.

4. Bejn il-kontendenti m'hemmx qbil dwar il-fond numru 32, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex. L-attur nomine jsostni li l-fond jappartjeni in kwantu ghal sebgha partijiet minn tmienja (7/8) lill-eredita ta' Joseph Formosa u parti minn tmienja (1/8) lill-eredita ta' Giorgia Formosa. Fir-rikors guramentat l-attur nomine spjega kif wasal ghal din il-konkluzjoni:

- Il-fond kien originarjament ta' Regina Formosa, omm id-decujus Joseph Formosa li mietet fit-22 ta' Ottubru 1940.

[3] Ara fol. 52, 71 u 72.

- Is-successur taghha kien binha Joseph Formosa.
- Fid-denunzja ta’ Regina Formosa (6/1941) (fol. 16) jinghad li Regina Formosa kellha *“tlett kwarti (3/4) indivizi tad-dar numru 31, Strada Xuxa, Kercem soggetta ghac-cens perpetwu ta’ 12s6d jithallas ghand Giorgia Tabone b’mandretta maghha.”*.
- Permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-nutar Francesco Refalo tat-28 ta’ Jannar 1941 (fol. 21), Giusepp Formosa (ir-ragel ta’ Regina Formosa) ittrasferixxa lill-ibnu Joseph Formosa *“a dwelling house with lands adjoined to measure about four mondelli, situate Strada Xuxa of Casal Kercem, Gozo marked number thirty one (31) bounded on the north by a street on the west by property of Giuseppe Said, on the East by property of Luigi Grech on the south by a street subject to twelve shillings and six pence annual perpetual groundrent.”*.

Min-naha taghhom il-konvenuti ma jaqblux ma’ din it-tezi. Hu fatt li d-denunzja li saret fit-8 ta’ Jannar 1941 m’hijiex xi prova certa ta’ proprjeta’. Dikjarazzjoni li jirrizulta li saret minn Joseph Formosa, cjoe’ iben Regina Formosa. Dwar il-wirt ta’ Regina Formosa l-uniku prova li tressqet hi d-denunzja. Ma tressqet l-ebda prova kif Regina Formosa suppost akkwistat is-sehem ta’ tlett kwarti (3/4) fil-fond in kwistjoni. F’din il-kawza l-ezercizzju li qieghed isir hi l-likwidazzjoni tal-komunjoni ta’ l-akkwisti bejn Joseph u Giorgia konjugi Formosa. Permezz tal-kuntratt li sar fit-28 ta’ Jannar 1941 fl-atti tan-nutar Francesco Refalo, Joseph Formosa xtara l-fond fuq imsemmi. M’hemmx kontestazzjoni li fid-data tal-pubblikazzjoni ta’ l-att Joseph Formosa kien mizzewweg lil Giorgia Formosa[4]. Fir-rikors guramentat li bih inbdew dawn il-proceduri ma saret l-ebda talba li biha l-qorti giet mitluba tiddikjara li permezz tal-kuntratt ta’ bejgh li sar fit-28 ta’ Jannar 1941 fl-atti tan-nutar Francesco Refalo, il-venditur biegh proprjeta’ li ma kenitx tieghu jew li kellu biss sehem fiha. Il-qorti hi tal-fehma li ghandha tibbaza d-decizjoni fuq il-provi li tressqu u ma tistax tiskarta il-kuntratt ta’ xiri. Kuntratt li gie pubblikat fiz-zwieg u ghalhekk il-fond kien komuni bejn Joseph u Giorgia konjugi Formosa.

[4] Iz-zwieg gie celebrat fil-21 ta’ April 1932 (ara certifikat ta’ zwieg a fol. 33).

5. Skond l-Artikolu 515 tal-Kodici Civili:-

"(1) Meta l-beni in komun ma jistghux jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tistax issir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti izda ta' l-istess valur, dawk il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom.".

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-eccezzjoni li permezz taghha l-konvenuti eccepew li l-gudizzju m'huwiex integru u li hemm bzonn li jigu msejhin fil-kawza l-legatarji ta' Giorgia Formosa. Spejjez ta' din l-eccezzjoni a karigu tal-konvenuti.

2. Tiddikjara li l-komunjoni ta' l-akkwisti bejn Joseph u Giorgia konjugi Formosa kienet tikkonsisti fil-fond:

a. 32, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex kif muri fil-pjanti Dok. AS3,AS4 u AS5 (fol. 74-76).
b. St. Joseph, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex kif muri fil-pjanti Dok. AS3,AS4 u AS5 (fol. 74-76).
c. **Pantu, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex kif muri fil-pjanti Dok. AS3, AS4 u AS5 (fol. 74-76).**

3. Tiddikjara li l-beni ta' Joseph u Giorgia Formosa huma nofs kull wiehed tal-proprjeta' fuq imsemmija. B'dan li Giorgia Formosa kellha wkoll proprjeta' taghha: n-nofs tal-fond 21, 23, Triq l-Arcisqof Pietro Pace, Victoria; 41, Triq il-Qbajjar, Marsalforn li thallew b'legat; u raba' maghrufa bhala x-Xaghri, limiti Victoria, Ghawdex[5] li l-konvenuti ma ressqux provi dwarha u lanqas irrizulta li ghandhom x'interess li f'dan l-istadju tinqasam.

4. Tiddikjara li l-fondi fuq imsemmija li jinsabu fi Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex m'humiex kommodament

[5] Ara dikjarazzjoni *causa mortis* li ghamlu l-konvenuti fid-9 ta' April 2001 fl-atti tan-nutar Dr Silvio Hili (fol. 34-37).

divizibbli bejn il-kontendenti u ghalhekk tichad is-sebgha (7) talba.

5. Tilqa’ t-tmien talba u tordna l-licitazzjoni ta’ l-imsemmija fondi li, ghar-raguni li nghatat mill-perit tekniku, ghandhom jinbieghu t-tlieta f’daqqa. Il-bejgh ghandu jsir fuq l-istima ta’ erbgha mitt elf euro (€400,000) ghat-tlett fondi mehudin f’daqqa u l-fond numru 32, Triq Xuxa, Kercem soggett ghall-kirja. Ir-rikavat ghandu jinqasam b’dan il-mod, nofs ghandu jigi assenjat lill-attur nomine u n-nofs l-iehor ghandu jinqasam f’sehem ugwali bejn il-konvenuti (parti minn sitta (1/6) ghal kull wiehed). Il-barranin ghandhom jigu mistiedna biex joffru.

L-ispejjez, salv dawk relatati mal-eccezzjoni preliminari, jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet fis-sens li nofs l-ispejjez ghandhom ikunu a karigu ta’ l-attur nomine u n-nofs l-iehor ghandu jinqasam f’sehem ugwali bejn it-tlett konvenuti.

< Sentenza Finali >

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