Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

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

Illum it-Tlieta 12 ta' Jannar, 2016

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 ghaċ-ċens 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 dan l-immobbli;

3. Illi c-cens gravanti din il-proprjeta' kien gie mifdi bis-sahha ta' cedola ta' depozitu 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-tliet ulied tal-konjugi Buhagiar – Jane Bonnici Buhagiar, Carmela sive Carmen Xuereb u Maria Louise Xuereb;

7. Illi l-esponenti lkoll, 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 ta' 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 qeghdha tirrifjuta li taderixxi ghat-termini kontenuti f'dan il-konvenju;

Talbu lil din l-Onorabbli 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 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;

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-koproprjeta m'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' l-prezz li bih jidher illi ser isir it-trasferiment fuq il-konvenju huwa wiehed redikolu meta wiehed iqis illi l-proprjeta' 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 ndikazzjoni illi r-rikorrent Joseph Portelli li hu negozjant maghruf f'Ghawdex irid din il-proprjeta ghall-finijiet kummercjali b'indikazzjoni skont kif zvela hu stess sabiex juzaha 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) ghall-intier huwa wiehed ferm baxx u grossolanament *undervalued*. U hawn l-esponenti tiddikjara illi hija moralment konvinta illi hemm parti mill-prezz li hi llegalment mohbija u dan kollu qed isir bi frodi ghad-drittijiet taghha.

5. Illi dan m'ghandux jigi permess mill-Qorti u din il-procedura m' ghandhiex isservi sabiex jigi ffrodat xi hadd mill-koproprjetarji mill-bqija ta' hutu.

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

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi fil-verbal tat-18 ta' Novembru, 2015 il-partijiet trattaw it-tieni eccezzjoni mqajjma mill-konvenuta filwaqt li l-konvenut inghata terminu ta' hmistax-il gurnata sabiex jirregola ruhu jekk kienx ser jibqa' jinsisti fuq it-tieni eccezzjoni u fl-affermattiv il-kawza thalliet ghad-decizjoni dwar it-tieni eccezzjoni ghal-lum;

Illi permezz ta' nota datata 27 ta' Novembru, 2015 il-konvenuta ghar-ragunijiet moghtija fl-istess nota nsistiet fuq it-tieni eccezzjoni u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi ghad-decizjoni fuq l-istess;

Semghet il-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza nkluz id-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Xuereb et vs. Agnes Zammit** moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri (Mag. AE) datata 20 ta' Marzu, li ghaliha ghamlu referenza l-partijiet;

Ikkunsidrat:

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 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 dakinhar 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-proprjetarji ndivizi 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' €180,000 cioe' bi prezz ta' €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.

Illi fit-tieni eccezzjoni taghha l-konvenuta ssostni kif isegwi:

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

Da parti taghhom l-atturi isostnu li l-istat tal-ko-proprjeta' ilu jezisti sa mis-sena 2004 u cioe' meta miet il-missier stante li kien f'dak il-mument l-proprjeta' in kwistjoni giet ghall-ewwel darba fi stat ta' ko-proprjeta' bejn l-ahwa u ommhom u ghalhekk it-terminu ta' ghaxar snin applikabbli ai termini tal-artikolu 495 A tal-Kap. 16 skada fis-sena 2014 cioe' qabel ma nfethet il-kawza.

Illi l-artikolu 495 A (1) tal-Kap. 16 jaqra kif isegwi:

'Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata, meta xi haga tkun inzammet in komun ghal izjed minn ghaxar snin u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta' li tkun qed tinzamm in komun, u l-koproprjetarji jonqsu milli jiftehmu dwar il-bejgh ta' xi proprjeta' partikolari bejniethom, il-qorti ghandha, jekk tkun sodisfatta li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgh skont ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarju fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.'

Illi min-naha l-ohra l-artikolu 495 (3) jaqra kif isegwi:

'(3) Meta l-werrieta f'xi wirt jibqghu jzommu in komun bejniethom, proprjeta' li tkun gejja mis-successjoni ghal izjed minn ghaxar snin u ma tkun ittiehdet ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta' fi zmien ghaxar snin mill-ftuh tas-successjoni u l-ishma tal-werriet fl-imsemmi wirt ikunu l-istess fuq l-assi kollha tal-wirt, kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jitqies li jkun komproprjetarju ta' kull haga f'dik il-proprjeta' hekk mizmuma in komun;

Izda dan is-sub-artikolu ma ghandux japplika:

(a) meta l-proprjeta' mizmuma in komun tkun soggetta ghal xi dritt ta' abitazzjoni, uzu jew uzufrutt ghal dak iz-zmien li fih ikun fis-sehh dak id-dritt; jew

(b) meta l-proprjeta' mizmuma in komun tkun tikkonsisti fi proprjeta' li mill-istess natura taghha tkun trid bilfors tinzamm indiviza; jew

(c) meta l-persuni li jkunu qed izommu in komun il-proprjeta' li tkun gewwa mis-successjoni jifethmu l-kontra:

Izda wkoll il-perjodu ta' ghaxar snin imsemmi f'dan is-subartikolu ghandu jiddekorri flimkien mal-perjodu ta' ghaxar snin imsemmi fl-artikolu 495 A (1), u jitqies bhala haga wahda mieghu (emfasi tal-Qorti).'

Applikat dak mpost fil-ligi ghall-kaz odjern jirrizulta li ghal dak li huwa nofs il-proprjeta' li l-ahwa partijiet wirtu minghand missierhom Joseph Buhagiar huma kien ilhom jiddetjenu din il-proprjeta' flimkien mal-bqija tal-eredita' ta' missierhom sa mis-7 ta' April, 2004. Ghalhekk jirrizulta li mat-trapass ta' ghaxar snin fis-7 ta' April, 2014 ai termini tal-artikolu 495 (3) kull wiehed minnhom beda jitqies bhal komproprjetarju tan-nofs il-fond in kwistjoni u mhux biss tal-eredita'. Fir-rigward tan-nofs l-iehor proprjeta' ta' Carmela Buhagiar ma hemm l-ebda dubju li zgur mis-7 ta' April, 2004 hija kienet tiddetjeni in komun flimkien ma' uliedha eredi ta'

zewgha fis-sehem indiviz ta' nofs il-fond li jgib l-indirizz 20 u 21, Pjazza il-Vitorja, Xaghra, Ghawdex. Ghalhekk zgur li sa mis-7 ta' April, 2004 beda ghaddej it-terminu ta' ghaxar snin favur Carmel Buhagiar li wara t-trapass tieghu hija setghet tusufruwixxi ruhha mid-dritt moghti lilha ai termini tal-artikolu 495 A li titlob li jsir il-bejgh tal-fond in kwistjoni. Li kieku Carmela Buhagiar ma gietx nieqsa qabel id-dekors tal-ghaxar snin cioe' fid-9 ta' Jannar, 2008, sa mid-data tas-7 ta' April, 2014 hija setghet liberament tusufruwixxi mid-dritt taghha ai termini tal-Artikolu 495 A u titlob li jigi awtorizzat il-bejgh tal-fond li nofsu kien taghha u nofsu ta' uliedha bejniethom. Bl-argument tal-konvenut is-snin li lahqu ghaddew sal-mewt ta' Carmela Buhagiar ghandhom jitqiesu daqs li kieku qatt ma ddekorrew u ghandhom jergghu jibdew ghaddejjin mill-gdid l-ghaxar snin mill-mument li l-konvenuta flimkien ma' hutha wirtu n-nofs tal-proprjeta' derivanti mill-proprjeta' ta' ommhom. Dan l-argument izda huwa kontradett mill-istess ligi fejn l-artikolu 495 (2) fil-proviso tieghu jaghmilha cara illi:

'Izda wkoll il-perjodu ta' ghaxar snin imsemmi f'dan is-subartikolu ghandu jiddekorri flimkien mal-pejrodu ta' ghaxar snin imsemmi fl-artikolu 495 A (1), u jitqies bhala haga wahda mieghu (emfasi tal-Qorti).'

Dan il-proviso ghalhekk jaghmilha cara li l-artikolu 495 (3) bl-ebda mod ma jwaqqaf it-trapass ta' zmien li gia ghadda favur ko-proprjetarju ai termini tal-artikolu 495 A inkluzi ko-eredi u dan ghandu jinftiehem minn zewg aspetti:

- Fil-mument li t-tlett ahwa fil-kawza odjerna wirtu wkoll nofs il-proprjeta' mill-eredita' ta' ommhom huma gia kellhom favurihom (fir-rigward ta' dan in-nofs) it-trapass ta' kwazi erba' snin filwaqt li kompla jghaddi favur taghhom il-bqija tat-terminu ta' ghaxar snin ai termini tal-artikolu 495 A b'dana li mad-data tas-7 ta' April, 2014 fir-rigward ta' dan in-nofs tal-omm skatta wkoll id-dritt tal-ahwa jew min minnhom li jitolbu l-bejgh tal-proprjeta' mizmuma in komuni ai termini tal-artikolu 495 A.

- Apparti minn hekk ai termini tal-istess proviso fis-7 ta' April, 2004 beda wkoll jiddekorri l-perjodu ta' ghaxar snin favur l-eredi tal-missier ai termini tal-artikolu 495 A stante li l-proviso jaghmilha cara li dan jiddekorri pari passu mat-terminu fl-artikolu 495 (3). Dan ifisser li anki li kieku ghall-grazzja tal-argument l-ahwa ma wirtux in-nofs ta' ommhom, mat-trapass ta' ghaxar snin mill-mewt ta' missierhom huma legalment jigu kunsidrati bhala ko-proprjetarji ai termini tal-artikolu 495 A bhal kull ko-proprjetarju iehor u ghandhom kull dritt li jitolbu l-bejgh tal-fond in kwistjoni anki li kieku ma wirtux ukoll in-nofs l-iehor minghand ommhom u dak in-nofs kien proprjeta' ta' terzi. Il-fatt li huma wirtu wkoll in-nofs tal-omm ma jfissirx li ghandu jippenalizzahom mid-drittijiet taghhom akkwiziti ai termini tal-artikolu 495 A.

Minn dan kollu jirrizulta li l-applikazzjoni tal-artikolu 495 (3) bl-ebda mod ma teskludi l-applikazzjoni tal-artikolu 495 A fir-rigward ta' dritt ta' ko-proprjetarju li l-perjodu ta' ghaxar snin kien gia beda jiddekorri favur tieghu fil-mument li huwa gie nieqes kif qed issostni l-konvenuta u wisq anqas igib fix-xejn id-dritt ta' eredi li jigu kunsidrat bhala ko-proprjetarji ghal kull effett u fini tal-ligi wara trapass ta' ghaxar snin ai termini tal-artikolu 495 A.

Li kieku l-Qorti kellha taccetta l-argument tal-konvenuta dan ikun ifisser li kull darba li jigi nieqes ko-eredi jew ko-proprjetarju ta' xi proprjeta' il-perjodi ta' ghaxar snin indikati fl-artikolu 495 u 495 A jergghu jibdew jiddekorru b'rizultat li f'hafna mill-kazijiet tigi reza mpossibbli l-applikazzjoni ta' dawn iz-zewg artikolu favur il-ko-eredi u/jew il-ko-proprjetarji l-ohra u l-effikacja ta' dawn l-artikoli tigi migjuba fix-xejn. Il-Qorti tinsab certa li din ma kinitx l-intenzjoni tal-legislatur fil-promulgazzjoni ta' dawn iz-zewg artikoli fil-ligi.

Decizjoni

Ghar-ragunijiet suesposti, il-Qorti qed tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta bl-ispejjez kollha ta' din l-istanza kontra taghha u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur