



**QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-6 ta' Frar, 2017

Rikors Maħluf Numru: 168/16LM

**Josephine Grech (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru: 290239 (M))
kemm f'isimha proprju kif ukoll bħala prokuratriċi f'isem l-assenti Giovanna
ġieli magħrufa bħala Jane Carmen Swayne (detentriċi tal-passaport
Awstraljan bin-numru: N6726668), Dorothy Irene Parnis (detentriċi tal-
liċenzja tas-sewqan Awstraljana bin-numru 513033), Paula Jane Goller
(detentriċi tal-liċenzja tas-sewqan Awstraljana bin-numru A55725) u Karen
Doris Parnis (detentriċi tal-liċenzja tas-sewqan Awstraljana bin-numru
A85720); Mary magħrufa bħala May Fenech (detentriċi tal-karta tal-identità
bin-numru: 686937 (M)) kemm f'isimha proprju kif ukoll bħala prokuratriċi
f'isem l-assenti Anthony magħruf bħala Tony Parnis (detentur tal-karta tal-
identità bin-numru: 348342 (M)); Rita Zahra (detentriċi tal-karta tal-identità
bin-numru: 759532 (M)) kemm f'isimha proprju kif ukoll bħala prokuratriċi
f'isem l-assenti Janet Sonya Lyons (detentriċi tan-numru ta' identifikazzjoni
Awstraljan EA7916) u William James Lyons (detentur tal-liċenzja tas-sewqan
Awstraljana bin-numru F52054)**

vs.

**George Joseph Parnis (detentur tal-karta tal-identità
bin-numru: 655044 (M))**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ta' **Josephine Grech** (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru: 290239 (M)) kemm f'isimha proprju kif ukoll bħala prokuratriċi f'isem l-assenti **Giovanna ġieli magħrufa bħala Jane Carmen Swayne** (detentriċi tal-passaport Awstraljan bin-numru: N6726668), **Dorothy Irene Parnis** (detentriċi tal-liċenzja tas-sewqan Awstraljana bin-numru 513033), **Paula Jane Goller** (detentriċi tal-liċenzja tas-sewqan Awstraljana bin-numru A55725) u **Karen Doris Parnis** (detentriċi tal-liċenzja tas-sewqan Awstraljana bin-numru A85720); **Mary magħrufa bħala May Fenech** (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru: 686937 (M)) kemm f'isimha proprju kif ukoll bħala prokuratriċi f'isem l-assenti **Anthony magħruf bħala Tony Parnis** (detentur tal-karta tal-identità bin-numru: 348342 (M)); **Rita Zahra** (detentriċi tal-karta ta' l-identità bin-numru: 759532 (M)) kemm f'isimha proprju kif ukoll bħala prokuratriċi f'isem l-assenti **Janet Sonya Lyons** (detentriċi tan-numru ta' identifikazzjoni Awstraljan EA7916) u **William James Lyons** (detentur tal-liċenzja tas-sewqan Awstraljana bin-numru F52054 (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti") ipprezentat u maħluf mir-rikorrenti **Josephine Grech** fit-3 ta' Marzu, 2016, li jaqra hekk:

- 1. Il-kontendenti huma komproprietarji tal-fond bin-numru mitejn tmienja u erbgħin (248) qabel mitejn tmienja u tmenin (288), Triq Manuel Dimech, Sliema bl-arja libera u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu;*

2. *Il-kontendenti ilhom fi stat ta' komunjoni għal aktar minn għaxar (10) snin;*
3. *Il-proprjetà hawn fuq imsemmija ġejja minn wirt u dana fil-kwoti kif deskritti aħjar fil-prospett anness u mmarkat bħala "Dokument JG1";*
4. *Ħadd mill-kontendenti ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li hija miżmuma minnhom in komun;*
5. *L-esponenti, li huma l-akbar għadd ta' komproprjetarji, sabu l-bejgħ tal-proprjetà hawn fuq imsemmija versu l-prezz għal sehemhom ta' seba' minn tmien (7/8) ishma indivizi ta' mija tnejn u għoxrin elf u ħames mitt Euro (€122,500) u allura mija u erbgħin elf Euro (€140,000) għall-intier ta' l-istess proprjetà u fil-fatt iffirmaw konvenju quddiem in-Nutar Philip Lanfranco nhar l-10 ta' Diċembru, 2015 permezz ta' liema intrabtu li jbigħu sehemhom mill-imsemmija proprjetà lil Charlene Buttigieg, li da parti tagħha obligat ruħha li takkwista l-proprjetà imsemmija versu l-prezz imsemmi, u dana soġġett għall-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm indikati u ulterjorment l-esponenti ntrabtu illi jassistu lill-istess kumpratriċi Charlene Buttigieg sabiex takkwista r-rimamenti sehem ta' wieħed minn tmien (1/8) ishma indivizi tal-istess proprjetà anke permezz ta' proċeduri ġudizzjarji taħt l-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Kopja tal-konvenju qiegħda annessa u mmarkata bħala "Dokument JG2";*
6. *Il-prezz miftiehem għall-bejgħ tal-proprjetà hawn fuq imsemmija jirrifletti l-valur tas-suq u dana kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Alan Saliba ta' nhar id-19 ta' Frar, 2016, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument JG3";*

7. *L-esponenti huma kollha disposti li jbigħu l-proprjetà hawn fuq imsemmija u dana kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni tagħhom li qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala “Dokument JG4”;*
8. *Ħadd mill-komproprjetarji inkluż il-konvenut ma huma ser ikunu gravement ippreġudikati bil-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni;*
9. *Dawn il-fatti l-esponenti tafhom personalment;*
10. *Għalhekk kellha ssir dina l-kawża;*

Għaldaqstant u għar-raġunijiet kollha premissi, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħid il-konvenut għaliex m’għandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa’ t-talbiet tal-esponenti illi qegħdin hawn jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jogħgobha:

1. *Tapprova, tawtorizza u tordna l-bejgħ tal-intier tal-fond bin-numru mitejn tmienja u erbgħin (248) qabel mitejn tmienja u tmenin (288), Triq Manuel Dimech, Sliema bl-arja libera u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu lill-imsemmija Charlene Buttigieg u dana versu l-prezz u taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha elenkati fil-konvenju ffirmit quddiem in-Nutar Philip Lanfranco nhar l-10 ta’ Diċembru, 2015, kollox ai termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta;*
2. *Taħtar lin-Nutar Philip Lanfranco, li rrediġa l-konvenju, sabiex jippubblika l-att finali ta’ bejgħ u għal dan il-għan tistabbilixxi data, ħin u post;*

3. *Taħtar kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lil min mill-komproprjetarji, b'mod partikolari l-konvenut, jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ;*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li huwa minn issa stess ingunt in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-intimat **George Joseph Parnis** (minn issa 'l quddiem "l-intimat") ipprezentata fit-28 ta' Marzu, 2016 li taqra hekk:

- (1) *Illi preliminarjament ir-rikors promotur huwa null u bla effett stante illi r-rikorrenti Josephine Grech, Mary sive May Fenech u Rita Zahra filwaqt li ddikjaraw illi huma l-mandatarji speċjali ta' Giovanna sive Jane Carmen Swayne, Paula Jane Goller, Karen Doris Parnis, Anthony sive Tony Parnis, Janet Sonya Lyons u William James Lyons naqsu illi jipprezentaw il-prova tal-mandat speċjali tagħhom billi jannettu mar-rikors promotur id-dokumenti u cioè l-mandati speċjali li jawtorizzahom jagħmlu din il-kawża.*
- (2) *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost isegwi li d-dikjarazzjoni (Dokument JG4 tar-rikors promotur) hija nulla u bla effett stante n-nuqqas tad-debita awtorizzazzjoni espressa meħtieġa biex issir tali dikjarazzjoni f'dan il-proċediment.*
- (3) *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-prokuri li jinsabu annessi mal-konvenju inkwistjoni m'għandhomx jitqiesu bħala alternattivi għall-mandati speċjali li ma ġewx ipprezentati mar-rikors promotur stante li huma skaduti u / jew nieqsa mill-formalitajiet u jew awtentikazzjonijiet meħtieġa (speċjalment il-prokura x'aktarx imbagħbsa ta' Jane Parnis) u n-nuqqas tal-awtorizzazzjonijiet espressi meħtieġa sabiex jitqiesu u jiġu*

aċċettati bħala mandati speċjali għall-iskopijiet ta' dan il-proċediment.

(4) *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jipprezentaw id-dokumentazzjoni kollha testamentarja debitament ċertifikata mill-awtoritajiet kompetenti bħala konferma tat-titolu tagħhom.*

(5) *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent ser ikun gravement ippreġudikat stante:*

i. *Illi hu kien u għadu interessat li jieħu l-fond hu stess u jhallas l-ekwiparazzjoni dovuta lill-werrieta l-oħra kollha;*

ii. *Illi kien hu li kien offra li jakkwista l-ishma kollha tal-fond inkwistjoni mingħand ħutu u n-neputijiet bil-valur / prezz ta' mija u erbgħin elf Euro (€140,000) u fid-diskussjonijiet li kellu kien saħansitra għolla l-valur tal-offerta originali tiegħu;*

iii. *Illi ħabta u sabta kienet ġiet iffirmata skrittura privata fejn ir-rikorrenti wiegħdu li jbigħu l-fond inkwistjoni lin-neputija tar-rikorrenti Josephine Grech li hija sensara u dan waqt li l-esponent kien qiegħed jagħmel l-offerti tiegħu kif ukoll kollox sar mingħajr ma kien ingħata ħjiel ta' x'kienet se tagħmel b'mod partikolari oħtu r-rikorrenti Josephine Grech favur in-neputija u mingħajr ma ġie msejjaħ biex jersaq għall-konvenju.*

(6) *Illi l-esponent kien ġie innotifikat wara li kienet saret il-wegħda tal-bejgħ lin-neputija tiegħu bil-prezz li kien offra li jhallas hu stess. L-esponent ma kellux l-opportunità la biex jagħti raġuni*

favur u lanqas biex jagħti raġuni kontra l-bejgħ imwiegħed u ġie mcaħħad mill-opportunità li jinnegozja pattijiet u kundizzjonijiet (b'mod partikolari l-prezz) xierqa u ġusti għal kulhadd. Il-mala fede tar-rikorrenti tirrizulta mill-Klawsola 18 tal-konvenju fejn żvantaġġjaw lill-esponent meta obbligaw ruħhom li jimponu l-pattijiet u kundizzjonijiet tal-konvenju fuq l-esponent.

(7) Illi bħala koproprietarju l-esponenti kellu jingħata l-ewwel preferenza li jakkwista l-fond inkwistjoni u jħallas l-ekwiparazzjoni xierqa u ġusta.

(8) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istima tal-perit (Dokument JG3) għandha tiġi skartata stante li din saret ex parte u kienet saret wara li kien sar il-konvenju inkwistjoni u għandha tkun din l-Onorabbli Qorti permezz ta' espert/i li hija tista' tappunta sabiex jiġi stabbilit il-prezz reali tal-fond inkwistjoni tenut kont taż-żona li jinsab fiha u l-potenzjal tal-iżvilupp tagħha.

(9) Illi fi kwalunkwe każ l-azzjoni odjerna mhux attribwibbli għal xi nuqqas tal-esponent li għaldaqstant m'għandux jiġi soġġett għall-ispejjeż tal-istanti.

(10) Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Għaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha u bir-rispett kollu mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari tiegħu, jesigi li fl-ewwel lok issir l-indaġini fuq il-proposta li kienet saret minnu stess u jingħata d-dritt tal-ewwel għażla stante li kien hu stess li ppropona li jakkwista hu stess il-fond inkwistjoni bil-valur ta' mija u erbgħin elf Euro (€140,000), u fit-tieni lok jekk il-proposta tal-esponent ma tintlaqax allura fit-tieni lok, u in ultima analiżi din l-Onorabbli Qorti għandha tistabbilixxi jekk il-prezz hux reali u ġust.

Ir-rikorrenti minn issa qegħdin jiġu inġunta għas-subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża inkluzi d-dokumenti esebiti.

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet.

Rat li l-kawża giet differita għall-udjenza tal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi din hi azzjoni msejsa fuq l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili li s-subartikolu (1) tiegħu jgħid hekk:

“Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta’ indiviżjoni forzata, meta xi haġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn għaxar snin u ħadd mis-sidien ma jkun ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehm u dwar il-bejgħ ta’ xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b’dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta’ komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.”.

Illi l-iskop ta’ dan l-artikolu tal-liġi kien intiż biex jiffaċilita t-trasferiment ta’ proprjetà intera meta jkun hemm proprjetarji ta’ minoranza ta’ ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun. Dan hu fil-fatt forma ta’ trasferiment forzat li għalih il-

liġi tpoġġi parametri ċari sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi 'preġudizzju serju' għad-drittijiet tal-minoranza.

Illi l-liġi tpoġġi ċerti kundizzjonijiet fuq min irid jipprevalixxi ruħu minn din id-dispożizzjoni tal-liġi. Dawn huma:

1. Stat ta' komunjoni għal aktar minn għaxar snin li ma tkunx wieħed ta' indiviżjoni forzata jew ġej minn stat ta' kondominju; jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016;
2. Li ma hemmx azzjoni għad-diviżjoni *in corso*;
3. Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ.

Illi f'din l-azzjoni r-rikorrenti għandhom il-maġġoranza assoluta (7/8) tal-ishma fil-fond *de quo* li ilhom għal iktar minn għaxar snin indiviżi, ċjoè minn meta miet il-missier il-kontendenti Carmelo Parnis fil-11 ta' Novembru, 1980.¹

Illi ma jirrizultax li bejn il-kontendenti hemm xi kawża għad-diviżjoni għaddejja.

Illi l-liġi fl-artikolu 495A(2) tal-Kap. 16 jispeċifika l-għamla li għandha tiegħu l-azzjoni u jgħid hekk:

"It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd

¹ A fol. 92 sa 114 tal-proċess.

u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li tañthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeg ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.”.

Illi minn eżami tal-atti jirriżulta li ġew esebiti mir-rikorrenti:

- (i) dikjarazzjoni li permezz tagħha jikkonfermaw li jridu li jsir il-bejgħ skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju, iffirmit fl-10 ta' Diċembru, 2015;²
- (ii) prospett tal-kwoti rispettivi tal-partijiet ċjoè 1/8 kull wieħed. Il-fondi kienu tal-komunjoni tal-akkwisti tal-ġenituri tal-kontendenti;³
- (iii) rapport u stima peritali maħlufa ta' perit *ex parte* l-Arkitett Alan Saliba;⁴
- (iv) konvenju tal-10 ta' Diċembru, 2015 bil-prezz ta' €140,000.⁵

Illi jinkombi fuq il-Qorti li tivverifika hi jekk mill-assjem tar-riżultanzi hux sodisfaċentement ippruvat illi l-bejgħ mhux ser jirreka preġudizzju gravi lis-sid minoritarju. Infatti s-subinciz (6) tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 jimponi fuq il-Qorti in materja l-obbligu li tqis kull fattur rilevanti, inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ u tista' tordna li ssir stima ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kap. 12.

² A fol. 24 tal-proċess.

³ A fol. 5 tal-proċess.

⁴ A fol. 20 sa 23 tal-proċess.

⁵ A fol. 6 sa 11 tal-proċess.

Illi f'dan il-każ il-Qorti fuq talba tal-partijiet permezz ta' digriet mogħti waqt l-udjenza tal-14 ta' April, 2016 ħatret bħala espert tekniku lill-Arkitett Elena Borg Costanzi sabiex tistabbilixxi l-valur fis-suq tal-fond mertu ta' din il-kawża bin-numru mitejn tmienja u erbgħin (248) qabel mitejn tmienja u tmenin (288), Triq Manuel Dimech, Sliema bl-arja libera u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu. L-espert tekniku **I-Arkitett Elena Borg Costanzi** wara li ħadet konjizzjoni tal-lok fejn tinstab il-proprjetà inkwistjoni u l-fatturi kollha msemmija fir-rapport, stmat il-valur tal-fond bħala liberu u frank fis-somma ta' €180,000.

Illi fis-sena 2004 il-leġislatur żied l-artikolu 495A mal-Kodiċi Ċivili bil-għan li jiffacilita l-bejgħ ta' proprjetà miżmuma in komun għal iżjed minn għaxar snin permezz ta' proċedura orħos, u iktar spedituża, minn dik ta' kawża għal liċitazzjoni. Dan fl-interess kemm tal-komproprjetarji nfushom, kif ukoll fl-interess pubbliku li l-proprjetà ma titħallix vojta b'detriment għal min irid isib negozju jew akkomodazzjoni residenzjali, b'dannu kbir għall-ekonomija tal-pajjiż. Dan barra l-għadd kbir ta' kawżi kwazi interminabbli aktarx frott ta' pika jew nuqqas ta' bon sens. L-amministrazzjoni tal-ġustizzja fiż-żminijiet kontemporanji ma timmirax għal rettitudni perfetta fl-applikazzjoni tal-liġi għall-fatti veri. Filwaqt li dan jibqa' l-għan tal-proċedura ċivili, dan irid jiġi bbilanċjat minn għanijiet oħrajn li l-ġustizzja trid tilhaq, bħaż-żmien li jittieħed biex tinqata' kawża, li jrid ikun raġonevoli – u dan huwa jedd fundamentali tal-bniedem – l-aċċess ta' kulhadd għall-ġustizzja – li ma jistax isir jekk l-ispejjeż ikunu kbar iżżejjed għal-litigant inkella għat-*taxpayer* li jiffinanzja l-apparat

gudizzjarju. Għalhekk kwalunkwe sistema gudizzjarja hija bilfors kompromess bejn dawn id-diversi għanijiet, kultant konfliġġenti ma' xulxin.

Illi l-artikolu 495A tal-Kap. 16 huwa eżemplari eċċellenti ta' dan il-kompromess. Proprjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn għaxar snin⁶, li huwa diġà perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-magġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ippreġudikati. Għalhekk mhux biżżejjed li jiġu ppreġudikati, imma jinħtieġ li jkunu gravement ippreġudikati. Hawn il-legislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jingiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir; il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi mminat l-iskop kollu tal-preċitat artikolu 495A tal-Kap 12.

Illi fil-każ preżenti, l-istima pprovduta *ex parte* mir-rikorrenti saret wara il-konvenju u tqis l-istat tal-proprjetà kif fil-fatt hu, wara li nżamm aċċess fit-18 ta' Frar, 2016. L-istima tal-perit tekniku saret wara li żammet aċċess fil-fond mertu ta' din il-kawża fid-9 ta' Mejju, 2016 u ċjoè ħames xhur wara li ġie ffirmit il-konvenju mir-rikorrenti.

Illi għalhekk jibqa' l-fatt li l-preġudizzju li jista' jsofri l-intimat, li huwa l-uniku proprjetarju dissidenti minn tmien aħwa (jew is-superstiti tagħhom) li għandhom ishma ndaqs, huwa ta' €5,000 meta skont il-konvenju għandu jirrikava, qabel it-taxxa, is-somma ta' €17,500. Dan ifisser li kwalunkwe

⁶ Jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-sehħ wara l-1 ta' April, 2016.

preġudizzju li jista' jsofri l-intimat, mhuwiex fil-fehma tal-Qorti preġudizzju gravi, tenut kont tal-fatt li l-offerta li huwa għamel lil ħutu sabiex jixtri sehemhom mill-fond inkwistjoni, apparentement f'isem terzi imma fir-realtà f'ismu personali, kienet inqas vantaġġjuża meta offra l-istess somma ta' €140,000 imma b'modalità ta' ħlas aktar oneruża meta ried illi jidhru fuq il-kuntratt €100,000 u r-rimanti €40,000 ikunu moħbija.

Illi fi kwalunkwe każ dak li fassal f'moħħu l-intimat George Joseph Parnis u ċjoè illi jixtri il-proprjetà b'dan il-prezz €140,000 u sussegwentement jinnegozja bi prezz oġġla, huwa għalkollox irrilevanti għall-finijiet ta' din il-proċedura. Dak li huwa żgur rilevanti u materjali għal din il-kawża huwa l-fatt illi l-prezz li kien dispot iħallas l-intimat lir-rikorrenti għall-fond mertu ta' din il-kawża kien ta' €140,000, anki jekk bil-kundizzjoni mhux aċċettabbli għar-rikorrenti li parti biss mill-prezz ikun jidher (€100,000) u r-rimanti €40,000 ikunu moħbija.

Illi jekk l-intimat ried jinnegozja l-fond seta' l-ewwel jassigura li jixtrih bil-prezz li kienu qegħdin jaqblu fuqu kemm hu u kemm ħutu u wlied ħutu l-mejta, biss però mingħajr il-kundizzjoni li ried jimponi hu fuq ħutu, li parti mill-prezz ma tkunx tidher.⁷ Il-fatt li r-rikorrenti sabu l-bejgħ tal-fond bl-istess prezz li kien dispot iħallas l-intimat però bil-prezz kollu jidher, mhux talli ma jirreka ebda preġudizzju gravi lill-intimat dissenzjenti, talli għal kuntrarju huwa ta' vantaġġ għall-intimat ukoll illi nstab il-bejgħ għall-istess prezz li qabel miegħu anki hu, però li jkun kollu jidher mingħajr għalhekk ebda riskju ta' proċeduri li jistgħu jittieħdu mill-awtoritajiet kompetenti għal evażjoni tat-taxxa.

⁷ A fol. 125 tal-proċess.

Illi mill-provi jirrizulta ampjament illi l-intimat kien mgħarraf illi r-rikorrenti ħutu u wlied ħutu l-mejta kienu ser jiffirmaw konvenju ma' Charlene Buttigieg⁸. L-intimat **George Joseph Parnis** stess ammetta li kien jaf bil-ftehim ma' Charlene Buttigieg meta stqarr fl-affidavit tiegħu⁹ illi: “ma stajtx naċċetta li nbiegħ sehmi bil-prezz li kienu ftiehem għax kont se mmur minn taħt”. L-intimat George Joseph Parnis ovvjament ħassu li se jmur minn taħt meta rrealizza li kien sfrattalu l-pjan li kellu li jinnegozja l-proprjetà li huwa għandu in komun mar-rikorrenti b'mod li kellu jivvantagġja lilu biss u mhux ukoll lil ħutu u lit-tfal ta' ħutu. L-intimat kien digà fassal f'moħħu li minn din il-biċċa negozju huwa kien jispiċċa jakkwista appartament fis-sular ta' fuq nett f'blokka li eventwalment kellha tinbena minflok il-fond mertu ta' din il-kawża. Fiċ-ċirkostanzi kien aktar minn evidenti li għalkemm l-intimat kien jaf li r-rikorrenti kienu se jidhlu f'konvenju ma' Charlene Buttigieg, huwa ma kienx lest li jiffirma dan il-konvenju tenut kont tal-kuntest fejn huwa kien qiegħed juża kliem, anki jekk f'sens figurattiv, bħal “*if they want war there will be war*” u “*over my dead body*” isir il-bejgħ lil Charlene Buttigieg.¹⁰

Illi kwantu għall-erbgħa eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat, tqis illi dawn ġew sorvolati bil-prezentata mir-rikorrenti tal-prokuri speċjali tar-rikorrenti li jgħixu barra minn Malta¹¹ u ta' kopji legali tal-kuntratti li jippruvaw it-titolu tal-kontendenti u tal-predeċessur tagħhom fit-titolu.¹² Dan apparti li

⁸ Ara paragrafu 11 tal-affidavit tar-rikorrenti **Josephine Buttigieg** a fol. 73.

⁹ A fol. 139.

¹⁰ A fol. 130.

¹¹ A fol. 75 sa 91

¹² A fol. 93 sa 118.

fis-sottomissjonijiet finali mill-avukat difensur tal-intimat ma jidhirx li dan baqa' jinsisti wisq fuq dawn l-eċċezzjonijiet preliminari u għalhekk dawn għandhom jitqiesu li ġew irtirati.

Decide

Għalhekk il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' t-talbiet attriċi fis-sens li:

- 1. Tapprova, tawtorizza u tordna l-bejgħ tal-intier tal-fond bin-numru mitejn tmienja u erbgħin (248) qabel mitejn tmienja u tmenin (288), Triq Manuel Dimech, Sliema bl-arja libera u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu lill-imsemmija Charlene Buttigieg u dana versu l-prezz u taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha elenkati fil-konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Philip Lanfranco nhar l-10 ta' Diċembru, 2015, kollox ai termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;**
- 2. Taħtar lin-Nutar Philip Lanfranco, li rrediga l-konvenju, sabiex fi żmien xahar mil-lum jippubblika l-att finali ta' bejgħ u għal dan il-għan jistabbilixxi data, ħin u post;**
- 3. Taħtar lil Dr Michael Spiteri bħala kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lil min mill-komproprietarji, b'mod partikolari l-intimat, jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ.**

L-ispejjeż ta' din il-proċedura jiġihallu skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet fil-proprjetà inkwistjoni.

Moqrija.