**QORTI CIVILI PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.**

**Illum it-Tlieta, 21 ta' Frar, 2017**

Numru 2

**Rikors Guramentat Nru. 279/2016**

**Teresa sive Tessie Cassar u Evelyn Psaila**

**vs**

**Marina Ciarlo' u Daniela Cachia bhala kuraturi**
**ta' Carmela sive Lina Ciarlo' u**
**b'digriet tat-8 ta' Frar 2017**
**stante l-mewt ta' Carmela sive Lina Ciarlo' fil-mori**
**tal-kawza l-atti gew trasfuzi f'isem Vincent Ciarlo'**
**bhala eredi ta' Carmela sive Lina Ciarlo'**
**kif rapprezentat mill-imsemmija Marina Ciarlo' u Daniela Cachia**
**qua kuraturi ta' Vincent Ciarlo' skond l-Att XXIV tal-2012**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-6 ta' April, 2016 li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti, flimkien ma' ohthom, l-intimata Carmela Ciarlo' huma l-kopropjetarji tal-fond 72, Triq San Kristoforu, Valletta.

2. IlIi l-imsemmi fond kien proprjeta ta' oht il-partijiet Rita Cassar, li mietet fit-18 ta' Ottubru, 2002 – tlettax-il sena u nofs ilu - u bit-testment taghha tad-19 ta' Settembru 2000, in atti Nutar Francis Micallef (Dok. A), innominat bhala eredi universali taghha fi kwoti indaqs bejniethom lill-erba' hutha cioe Carmela Ciarlo', Teresa (sive Tessie) Cassar, Evelyn Psaila u Louis Cassar b'dan li kull wiehed u wahda minnhom kellhom kwart indiviz tal-imsemmi fond.

3. Illi Louis Cassar miet guvni fit-22 ta' Marzu 2003 fl-Ingilterra; a bazi tal-ahhar testment tieghu, il-Qorti Civili, Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja, b'digriet Numru

368/2005, iddikjarat il-wirt ta' Louis Cassar miftuh favur Teresa sive Tessie Cassar bhala l-werrieta wahdanija tieghu, b'dan li wara l-mewt tal-imsemmi Louis Cassar, il-kwoti indivizi fl-imsemmi fond kienu s-segwenti:
Teresa sive Tessie Cassar: 1/4 + 1/4 = 1/2
Evelyn Psaila: 1/4
Carmela Ciarlo': 1/4
b'dan illi r-rikorrenti ghandhom bejniethom tlieta minn erba' partijiet (cioe 75%) indivizi tal-fond fuq imsemmi.

4. Illi r-rikorrenti qablu li l-proprjeta fuq imsemmija ghandha tinbiegh u qablu wkoll dwar il-modalitajiet u prezz kif jirrizulta mill-konvenju tal-4 ta' Frar, 2016 - hawn anness u mmarkat bhala Dok. C.

5. Illi l-intimati nomine filwaqt illi qed jaqblu fil-principju li l-fond ghandu jinbiegh, qed idahhlu kundizzjonijiet irrilevanti ghall-bejgh biex jersqu ghall-konvenju b'dan li de facto qed jirrifjutaw li jersqu ghall-konvenju u sussegwenti bejgh.

Ghaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dina l-Qorti jogghobha:

1. Tawtorizza l-bejgh tal-kwoti kollha ta' proprjeta tal-fond 72, Triq San Kristofru, Valletta bil-prezz u kundizzjonijiet misjuba fil-konvenju anness bhala Dok. C u/jew taht kwalunkwe kundizzjoni ohra li din il-Qorti jogghobha timponi;
2. Tistabbilixxi jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun;
3. Tinnomina lin-Nutar Ian Castaldi Paris sabiex jippubblika l-att ta' trasferiment opportun;
4. Tahtar kuratur biex jirrapprezenta l-eventwali kontumaci u taghti dawk l-ordnijiet ohra li jidhrilha xierqa u gusti.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi ghall-finijiet ta' korrettezza, jigi pprecizat illi l-eccipjenti jagixxu bhala kustodji kongunti u mhux kuraturi ta' ommhom Carmela sive Lina Ciarlo' u dan skond ordni mahrug mill-Bord dwar il-Kustodja datat 18 ta' Marzu 2016 (kopja annessa u mmarkata Dok. X).

2. Illi l-eccipjenti jeccepixxu u jirribadixxu illi, skond kif dejjem gharrfu lir-rikorrenti, huma qatt ma kellhom l-ebda oggezzjoni illi jersqu ghall-bejgh tal-fond gewwa 72, St. Christopher Street, Valletta purche l-fond jinbiegh ghall-oghla prezz li jista' jirrejalizza fuq is-suq u purche huma jinghataw id-dettalji kollha essenzjali jew relevanti rigward il-propost bejgh, kif ukoll illi l-istess bejgh ikun soggett ghall-approvazzjoni tal-Bord dwar il-Kustodja fir-rigward tas-sehem ta' ommhom Carmela sive Lina Ciarlo'. In vista tal-fatt illi dawn it-termini gew imwarrba kompletament mir-rikorrenti meta gew biex jiffirmaw il-konvenju Dok. C, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

3. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, jigi eccepit illi il-bejgh propost skond it-termini u kundizzjonijiet tal-konvenju datat 4 ta' Frar 2016 (Dok. C) ma ghandux jigi awtorizzat mill-Qorti stante illi jekk jigi hekk awtorizzat, l-eccipjenti jsofru pregudizzju serju konsistenti fis-segwenti:-

3.1 Il-prezz ta' mija u hamest elef ewro (€105,000) pattwit mir-rikorrenti max-xerrej fl-istess konvenju, ma jirriflettix il-valur reali tal-fond fuq is-suq u kif jafu ben tajjeb ir-rikorrenti, l-agent tal-proprjeta inkarigat mill-eccipjenti bil-bejgh tal-fond de quo kien sab xerrej prospettiv li offra li jixtri l-fond ghall-prezz ta' mija u ghoxrin elf ewro (€120,000).

3.1.1 Illi ghalkemm l-eccipjenti gharrfu lir-rikorrenti li kisbu prezz ghall-bejgh tal-fond de quo mill-prezz propost ta' mija u hamest elef ewro (€105,000), huma gewipprezentati ex post facto bil-konvenju Dok. C konkluz bejn ir-rikorrenti u certu Clint Debono ghall-prezz ta' €105,000.

3.1.2 Illi ghalhekk, fic-cirkostanzi, l-eccipjenti ma ghandhomx jigu ordnati illi jbieghu sehem ommhom fil-fond de quo ghal prezz li huwa ferm inqas minn dak li jista' jirrealizza, u fil-fatt irrealizza, l-istess fond fuq is-suq miftuh. Illi jirrizulta infatti illi r-rikorrenti riedu akkost ta' kollox u b'ghaggla inspjegabbli, ibieghu l-fond ghall-prezz fiss ta' €105,000 u fiz-zewg okkazzjonijiet illi kkuntattjaw lill-eccipjenti biex jersqu ghall-iffirmar ta' konvenju ghall-bejgh tal-fond, dan dejjem kien ghall-istess prezz u taht pressjoni indebita. F'dan ir-rigward issir referenza ghall-ittra tal-eccipjenti datata 25 ta' Settembru 2015 rigward konvenju iehor propost mir-rikorrenti, kopja hawn annessa u esebita bhala Dok. MC.

3.2 Illi meta ghaddew sabiex jikkonkludu l-konvenju Dok. C fl-4 ta' Frar 2016, ir-rikorrenti kienu ghadhom ma zvelawx lill-eccipjenti l-identita tax-xerrej u d-dettalji dwar agency fees talvolta dovuti fuq dan il-bejgh minkejja li din l-informazzjoni ntalbet espressament u ripetutament minghand ir-rikorrenti (vide Dok. MC1 hawn annessa u esebita) li, minflok zvelaw l-informazzjoni legittimament rikjesta, iffirmaw il-konvenju tal-4 ta' Frar 2016 minghajr l-adezjoni tal-eccipjenti.

3.2.2 Fil-fatt l-abbozz tal-konvenju li ntbaghat lill-eccipjenti anness ma' ittra datat 26 ta' Jannar 2016, ma kienx fih id-dettalji fuq imsemmija ghalkemm permezz tal-imsemmija ittra l-eccipjenti gew mgharrfin li l-konvenju relattiv kien skedat illi jsir fl-4 ta' Frar 2016 fit-3.00 p.m. Infatti, l-eccipjenti saru jafu bl-identita tax-xerrej prospettiv biss meta ntbaghtu kopja tal-konvenju diga ffirmat anness ma' ittra datata 22 ta' Frar 2016 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok. MC2).

3.3 Illi dejjem minghajr pregudizzju, ir-rikorrenti mhux talli ffirmaw il-konvenju Dok. C minghajr ma zvelaw dettalji essenzjali u relevanti dwar il-propost bejgh lill-eccipjenti, talli avvicinaw lill-agent tal-proprjeta li kien inkarigat mill-eccipjenti bil-bejgh tal-fond de quo u li kien sab offerta ghall-bejgh bil-prezz ta' €120,000 liema agent gie mhedded biex jirtira kwalunkwe offerta li ghamel ghan-nom ta' xerrejja prospettivi tal-fond de quo (vide zewg e-mails datati 19 ta' Frar 2016, hawn annessi u esebiti bhala Dok. MC3 u Dok. MC4).

3.4 Illi inoltre, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, ir-rikorrenti naqsu milli jassoggettaw il-bejgh tas-sehem ta' Carmela Ciarlo' ghall-approvazzjoni tal-Bord

dwar il-Kustodja li, kif jafu ben tajjeb l-istess rikorrenti, hija kundizzjoni sina qua non ghall-validita tal-bejgh tal-fond in kwantu ghal sehem ta' ommhom Carmela Ciarlo' u konsegwentement, fin-nuqqas ta' din il-kundizzjoni espressa fil-konvenju de quo, il-bejgh tal-ishma kollha tal-fond, kif mitlub mir-rikorrenti, ma jistax jigi awtorizzat kif mitlub.

3.4.1 Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, f'kaz illi l-Qorti tawtorizza l-bejgh kif mitlub mir-rikorrenti, dan ghandu jkun soggett f'kull kaz ghall-approvazzjoni tal-imsemmi Bord tal-Kustodja (Guardianship Board) in kwantu ghas-sehem ta' Carmela Ciarlo' fil-fond de quo.

3.5 Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tar-rikorrenti ghall-awtorizzazzjoni tal-bejgh tal-fond skond il-konvenju Dok. C ma tistax tintlaqa' stante illi ma jistax jigi ordnat bejgh tal-fond lil xerrej mhux identifikat u fi kwalunkwe kaz u kif jafu tajjeb ir-rikorrenti, l-eccipjenti dejjem oggezzjonaw illi jikkoncedu d-dritt lil xerrejja prospettivi tal-fond de quo illi jissostitwixxu ruhhom b'terzi fuq l-att finali.

3.5.1 Illi l-eccipjenti qatt ma jistghu jigu kostretti illi jikkoncedu dritt lix-xerrej prospettiv fuq il-konvenju illi jissostitwixxu ruhu b'terz mhux identifikat, stante illi din hija koncessjoni u mhux obbligazzjoni u ghalhekk f'kaz illi l-Qorti tawtorizza l-bejgh tal-fond de quo skond il-konvenju datat 4 ta' Frar 2016, ghandha tordna illi titnehha l-kundizzjoni dwar id-dritt koncess lix-xerrej Clint Debono illi jissostitwixxi ruhu b'terzi fuq l-att finali tal-bejgh.

3.6 Illi inoltre, fid-dawl tal-fatt illi l-fond de quo huwa fond antik li jinsab fi stat delapidat, jehtieg illi l-bejgh tal-fond isir bil-kundizzjoni illi l-fond jigi akkwistat mix-xerrej tale e quale u minghajr ebda garanzija ghal difetti latent, kif del resto gie mgharraf espressament lir-rikorrenti ferm qabel gie ffirmat il-konvenju tal-4 ta' Frar 2016 (vide Dok. MC datat 25 ta' Settembru 2015). Konsegwentement, f'kaz illi l-Qorti tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tawtorizza l-bejgh tal-fond ai termini tal-konvenju tal-4 ta' Frar 2016, ghandu jigi ordnat illi l-bejgh isir b'din il-kundizzjoni espressa.

4. Illi finalment, jigi eccepit, dejjem minghajr pregudizzju ghas-sueccepit illi f'kaz illi l-Qorti jidhrilha li ghandha tordna l-bejgh tal-fond de quo skond il-konvenju Dok. C anke f'kaz illi tigi ordnata l-inkluzjoni u/jew tnehhija ta' kundizzjonijiet ohrajn skond il-kaz, l-eccipjenti ma ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri u dan fid-dawl tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz kif fuq premess, fejn jirrizulta b'mod palezi illi r-rikorrenti mxew b'mod altament skorrett fil-konfront tal-eccipjenti li, del resto, huma resposnsabbli bhala kustodji kongunti ta' ommhom illi jharsu u jagixxu fl-ahjar interess patrimonjali tal-istess ommhom.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti, ir-relazzjoni peritali u n-noti ta' osservazzjonijiet;

Rat li Carmela Ciarlo' mietet fil-mori tal-kawza u l-atti gew trasfuzi f'isem zewgha Vincent bhala eredi taghha kif rapprezentat minn uliedu Marina Ciarlo' u Daniela Cachia bhala kuraturi appuntati mill-Bord tal-Kustodja;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

**Ikkunsidrat**

Din l-azzjoni giet istitwita taht l-artikolu 495A cioe taht it-Titolu tal-Koproprjeta fil-Kapitolu 16. L-artikolu 495A(1) iddahhal fl-2004 b'deroga ghad-dritt ta' koproprjetarju fil-minoranza li jopponi ghal bejgh ta' proprjeta wahda in komunjoni ma' ohrajn, inkluz sehmu anki jekk tifforma parti minn eredita indiviza. Tali azzjoni di natura eccezzjonali ghandha tigi ezercitata fil-parametri akkordata biss mill-artikolu 495A. Dan l-artikolu fl-ewwel tlett subincizi tieghu jghid hekk:

> (1) 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-proprjetà li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti ghandha, jekk tkun sodisfatta li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgh skond ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur ta' l-ishma li kull komproprjetarju jkollu.
>
> (2) It-talba lill-qorti ghandha ssir permezz ta' rikors li mieghu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgh kif ukoll prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur ta' l-ishma li kull wiehed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li tahthom ikun ser isir il-bejgh. Fir-rikors ghandha tigi indikata wkoll id-data meta l-hwejjeg ikunu gew in komun u c-cirkostanzi relattivi.
>
> (3) Ir-rikors ghandu jigi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgh kif ukoll lill-kuraturi li jigu mahtura mill-qorti biex jirrapprezentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx maghruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-registratur ghandu jara li kopja tar-rikors tigi pubblikata fil-Gazzetta u f'gurnal wiehed ta' kuljum.

Il-kondizzjonijiet li jistghu jaghtu lok ghal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subincizi huma s-segwenti:

1. Il-komunjoni tal-haga ghal aktar minn ghaxar snin bejn il-komproprjetarji kollha.
2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni ghal qsim tal-propjeta in kommun.

3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgh ta' propjeta partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.
4. Ir-rieda tal-maggoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgh tal-istess proprjeta.
5. In-nuqqas ta' prejudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joggezzjonaw jekk il-bejgh tal-propjeta ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggoranza tal-komproprjetarji.

Qari ta' dawn ir-rekwiziti necessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgh juri illi din it-talba hi wahda ristretta bejn il-komproprjetarji cioe bejn dawk li jridu l-bejgh (il-maggoranza skond il-qies tal-ishma) kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiza biex ma jintilifx cans ta' bejgh vantaggjuz tal-istess proprjeta fl-interita taghha a skapitu ta' proprjetarju wiehed jew izjed in komun mal-ohrajn u li ma ghandhomx il-maggornaza tal-ishma. Il-ligi ma tippostulax a priori n-necessita li jkun sar konvenju ta' bejgh. Ghalkemm ma teskludix li l-maggoranza tal-koproprjetarji jkunu dahlu f'konvenju pero tali konvenju ma jaghti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbieghu jekk il-bejgh tal-ishma taghhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgh ma jigix sancit mill-Qorti a bazi ta' talba taht dan l-artikolu. Il-Qorti trid tevalwa biss, fost kondizzjonijiet ohra, jekk bejgh kif postulat mill-maggoranza hux ser ikun ta' pregudizzju gravi ghal minoranza.

Il-bazi legali wara din it-talba li tinnecessita l-inkluzjoni tal-proprjetarji kollha hi c-certezza li ordni ta' Qorti tikkreja bejn il-komproprjetarji kollha fuq proprjeta partikolari dwar il-bejgh taghha bil-kondizzjonijiet espliciti li tahthom din il-proprjeta fl-intier taghha ghandha tinbiegh, liema ordni tkun torbot lil komproprjetarji kollha.

Applikati dawn il-principji ghal fatti jirrizulta illi l-atturi ghamlu konvenju ghal bejgh ta' proprjeta in kwistjoni datat 4 ta' Frar 2016 ghal prezz ta' €105,000 bil-kundizzjonijiet hemm stabbiliti.

Il-konvenuti qed iressqu diversi oggezzjonijiet ghal dan il-bejgh. Fil-mertu tieghu qed joggezzjonaw ghal fatt li ma gewx mgharfa bil-kundizzjonijiet tal-konvenju qabel dan sar. Madankollu jidher mill-eccezzjonijiet sussegwenti ghal din l-oggezzjoni li l-

konvenuti kellhom f'idejhom il-konvenju qabel il-kawza u qed joggezzjonaw ghal kondizzjonijiet maghmula billi (1) il-prezz tal-bejgh ma jirriflettix il-valur veru tal-proprjeta tant li agent tal-konvenut sab kumpratur prospettiv bil-prezz ta' €120,000 u nonostante dan l-atturi ppressaw lil konvenuti biex ibieghu l-fond bil-prezz ta' €105,000 f'zewg okkazzjonijiet ohra, (2) l-atturi la zvelaw l-identita tal-kumpratur u anqas id-dettalji tal-agency fees minkejja talba ghal dan mill-konvenuti, (3) il-vendituri naqsu li jassoggettaw il-bejgh ghall-approvazzjoni tal-Bord dwar il-Kustodja li hi sine qua non kondizzjoni ghal bejgh tas-sehem ta' Carmela Ciarlo li taghha l-konvenuti huma l-kustodji mhux il-kuraturi, (4) il-konvenuti joggezzjonaw ghal bejgh ta' fond lix-xerrej mhux identifikat cioe bid-dritt lix-xerrej prospettivi jkollu d-dritt jissostitwixxi ruhu b'terzi fuq l-att finali, (5) billi l-fond hu fi stat dilapidat il-fond ghandu jinbiegh fl-istat li hu bla ebda garanzija ghad-difetti latenti.

Jidher minn dawn l-oggezzjonijiet mressqa illi l-konvenuti kienu tal-fehma illi l-prezz ma kienx jirrifletti l-valur attwali. Ghalkemm il-prezz hu kundizzjoni importanti ghal vendituri jista' jkun hemm cirkostanzi fejn dan ma jkunx il-konsiderazzjoni ewlenija ghaliex fond jinbiegh bi prezz tali u mhux aktar ghola. Il-ligi trid li jkun hemm pregudizzju gravi ghal kompropjetarju li ma jhoss li ghandu jippartecipa fil-bejgh propost mill-maggoranza tal-kompropjetarji. F'dan il-kaz il-Qorti hatret perit tekniku li kkonkluda li l-valur gust tal-fond hu ta' €115,000. Ghalkemm il-Qorti tqis li hemm diskrepanza bejn il-prezz tal-bejgh cioe €105,000 u dak li l-perit tekniku stima, din id-differenza fil-valur ma tikkrejax pregudizzju gravi billi minn din id-differenza l-konvenuta Carmela Ciarlo u llum zewgha Vincent ghandu biss kwart u ghalhekk il-lanjanza tal-konvenuti mhix gustifikata. Madankollu l-kwistjoni giet sorvolata ghaliex l-atturi u l-kumpratur prospettiv permezz ta' skrittura tal-31 ta' Ottubru 2016 aggustaw il-konvenju originali tal-4 ta' Frar 2016 in kwantu ghal valur tal-fond riferibbli ghal kwart appartenenti lil konvenuta fejn ix-xerrej prospettiv obbliga ruhu li jhallas lil konvenuti sehemha valutat fuq stima ta' €115,000. Dan ipoggi fix-xejn kull ilment tal-konvenuti fuq il-prezz billi l-valur minnhom pretiz ta' €120,000 b'akkwirenti prospettivi lesti li jixtru b'dak il-valur ma giex pruvat b'mod car u konvincenti. B'zieda ma' dan jinghad li ghalkemm l-atturi obbligaw ruhhom ghal hlas ta' agency fee, din il-Qorti ma ssibx x'ticcensura billi il-kundizzjoni tal-estate agent's fee hi mnizzla fil-konvenju bl-ammont dovut u lil min hi dovuta. Dwan l-ispejjez jitqiesu normali f'bejgh

u la darba nstab akkwirent bi prezz gust ghal kulhadd hu xieraq li kull parti thallas sehemha minn din l-ispiza. Ma saret ebda prova li turi li nstab akkwirent minghajr agency fee da parti tal-konvenuti u din giet rigettata bla raguni mill-atturi. Jekk kif allegat mill-konvenuta dan qatt ma gie svelat mill-atturi qabel sehh il-konvenju, ghalkemm l-agir ma jurix rieda tajba, pero mill-banda l-ohra jidher nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet fuq il-mod kif kellhom isiru l-affarijiet u nonostante li wara li gie ffirmat il-konvenju, il-konvenuta giet notifikata b'kopja tieghu biex tiffirmah, hi wkoll permezz tar-rapprezentanti taghha, dan baqa' ma ghamlitux. Dak li issa qed jigi kunsidrat f'din il-kawza hu jekk kellhiex ragun taghmel hekk.

Kif gia ntqal il-konvenuta ma kellhiex pregudizzju gravi la mill-prezz offrut u anqas mill-lat li kien hemm agency fee, kontingenza normali f'sitwazzjonijiet ta' bejgh. Il-konvenuta saret taf bl-identita tal-akkwirent meta giet notifikata bil-konvenju fit-22 ta' Frar 2016 (ara ittra Dok. MC2 fol. 30). Ghalhekk ma kellhiex aktar x'tilmenta minn dan. Qed toggezzjona pero li jkun hemm id-dritt li l-kumpratur jigi sostitwit b'iehor fuq il-kuntratt ta' bejgh. Il-Qorti ma fehmitx il-pregudizzju gravi naxxenti minn tali kundizzjoni billi f'kaz ta' sostituzzjoni dan isehh biss jekk ix-xerrej ihallas il-prezz tal-bejgh. Il-konvenuta ma taghtix raguni li tikkonvinci lil din il-Qorti illi tali kondizzjoni tista' tkun ta' pregudizzju gravi.

Il-konvenuta toggezzjona wkoll ghal kundizzjoni implicita dwar il-garanzija kontra d-difetti latenti. Hi ssostni li l-fond jinsab fi stat dilapidat. Dan ma jirrizulta minn ebda prova li saret mill-konvenuta. Anzi r-rapport peritali mqabbad mill-Qorti jidher car u tond li l-kostruzzjoni tidher f'dundizzjoni tajba. Billi din hi kondizzjoni normali f'kuntratt ta' bejgh din il-Qorti ma ssibx raguni ghaliex ghandha tigi eskluza kif tippretendi l-konvenuta meta tqis ir-rapport tal-espert tal-Qorti. In oltre l-konvenju tal-4 ta' Frar 2016 jghid car u tond li l-fond qed jinbiegh tale quale kif inhu llum. In kwantu ghal garanzija tal-pacifiku pussess marbuta b'ipoteka generali fuq il-proprjeta tal-vendituri, din ukoll hi kundizzjoni normali imposta f'kuntratt ta' bejgh.

Il-Qorti pero ghandha jedd li tqajjem kwistjoni li harget mill-provi bhala rilevanti ghal mertu tal-azzjoni u l-oppozizzjoni. Din tirrigwarda l-garanzija tal-vendituri fi-konvenju tal-4 ta' Frar 2016 enumerata (g) fit-tieni pagna tieghu (ara fol. 12 tal-process). Il-

vendituri qed jiggarantixxu li l-proprjeta hi munita bil-permessi tal-bini skond il-ligi. Irrizulta mid-dokument RM1 a fol. 37 tal-process esebit mill-konvenuta illi f'xi zmien fl-2014 intalab permess ta' sanzjonar ta' kamra tal-banju u alterazzjonijiet zghar min terz fil-proprjeta li gie michud peress illi xi kundizzjonijiet imposti biex il-perit tal-applikant jottempera ruhu maghhom ma gewx osservati. Dan ifisser illi l-fond ghandu xi illegalitajiet ghalkemm jidhru sanzjonabbli. Pero l-Qorti ma tqis li l-vendituri ghandhom jaghtu garanzija fuq il-permessi validi tal-binja meta jezisti zgur stat ta' fatt ta' illegalita ghalkemm tihder li hi minuri. Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-bejgh jista jigi awtorizzat biss bit-tnehhija ta' din il-kondizzjoni.

Il-kuraturi tal-konvenut jinsistu illi kull bejgh ghandu jigi approvat mill-Bord dwar il-Kustodja mwaqqaf bl-Att XIV tal-2012 u inkorporat fil-Kap. 12. Ghalkemm il-kuraturi jaghtu x'tifhem illi din il-procedura messha saret qabel giet intavolata l-kawza, din il-Qorti ma taqbilx. Il-Bord tal-Kustodja ma ghandux il-poter jgieghel partijiet jersqu ghal bejgh jekk il-partijiet kollha ma jridux b'mod volontarju kif stabbilit fl-artikolu 495A tal-Kap. 16. Dan hu mholli biss lil din il-Qorti. Ghalhekk l-atturi kienu qed jottemperaw ruhhom mal-ligi li l-ewwel jitolbu l-awtorizzazzjoni ta' din il-Qorti ghal bejgh tal-proprjeta bl-adezjoni volontarja o meno tal-partijiet kollha. Dan jinghad bla pregudizzju ghal procedura li trid tittiehed quddiem il-Bord tal-Kustodja biex japprovaw il-bejgh in linea ma' dak deciz minn din il-Qorti skond dak li jipprovdi l-artikolu 519G(3) tal-Kap. 12.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tqis illi t-talba attrici ghandha tigi milqugha, billi tawtorizza l-bejgh tal-fond 72 Triq Kristofru, Valleta bil-kundizzjonijiet kif imsemmija fil-konvenju tal-4 ta' Frar 2016 kif emendat fil-31 ta' Ottubru 2016, bl-eccezzjoni tal-kondizzjoni mmarkata (g) fil-konvenju tal-4 ta' Frar 2016 fit-tieni pagna tieghu u flokha tigi inserita l-kundizzjoni 'that ventors are not guaranteeing that the property has all building permits in order' kif ukoll li dan il-konvenju kif emendat kif ukoll kopja ta' din is-sentenza jridu jitressqu quddiem il-Bord tal-Kustodja ghall-approvazzjoni tieghu fit-termini kif deciz f'din is-sentenza mill-kustodji tal-konvenut fi zmien hmistax-il jum mis-sentenza. Il-kuntratt ghandu jsir entro tlett xhur minn meta l-Bord tal-Kustodja japprova l-bejgh u qed jigi nominat in-Nutar Ian Castaldi Paris biex

jippublika l-att tat-trasferiment u tinnomina lil Avukat Dottor Noel Bartolo biex jirraprezenta l-eventwali kontumaci fuq l-att. Fic-cirkostanzi l-ispejjez ta' din il-kawza jithallsu mir-rikorrenti stante dak deciz kemm fuq il-prezz u l-kundizzjoni dwar il-garanzija fuq imsemmija.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur