MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Lulju, 2018

Rikors Numru 965/2016LM

Ethel Muscat (K.I. Numru 292572M), Rodiane Balzan (K.I. Numru 224895M) u b'digriet tat-8 ta' Frar, 2017 l-isem ġie korrett għal Rodiane Robbins sive Balzan, Keith Balzan (K.I. Numru 449888M), John Muscat (K.I. Numru 536276M), Karl Muscat (K.I. Numru 81979M), Luke Muscat (K.I. Numru 116082M), Edward Amato (K.I. Numru 720055M), Monique Zammit (K.I. Numru 789959M)

vs.

Mary Mangion u Claude Muscat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat fit-3 ta' Ottubru, 2016 mir-rikorrenti **Ethel Muscat** (K.I. Numru 292572M), **Rodiane Balzan** (K.I. Numru 224895M) u b'digriet tat-8 ta' Frar, 2017 l-isem ġie korrett għal **Rodiane Robbins sive Balzan, Keith Balzan** (K.I. Numru 449888M), **Keith Balzan** (K.I. Numru 449888M), **John**

Muscat (K.I. Numru 536276M), **Karl Muscat** (K.I. Numru 81979M), **Luke Muscat** (K.I. Numru 116082M), **Edward Amato** (K.I. Numru 720055M) u **Monique Zammit** (K.I. Numru 789959M), (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"), li jgħid kif ġej:

1. *Illi dan huwa rikors li qiegħed isir ai termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Illi r-rikorrenti u l-intimati, flimkien iżda f'partijiet mhux indaqs, huma l-proprjetarji tal-fond 3, Shamrock Flats, Palm Street, The Gardens, San Ġiljan ('il-Fond') u ma hemmx qbil dwar il-bejgħ tal-Fond stante li filwaqt li r-rikorrenti jaqblu li dan għandu jinbiegħ (dikjarazzjonijiet relattivi hawn annessi u mmarkati Dok. J-Q), l-intimati m'humiex tal-istess fehma;*
3. *Illi l-fond ġie akkwistat oriġinarjament mir-rikorrenti Ethel u l-mibki żewġha Dr John Muscat;*
4. *Illi l-konjugi Muscat iżżewġu fit-30 ta' Ottubru, 1946 u waqt iż-żwieġ tagħhom Dr John Muscat, flimkien ma' ħuh, inter alia akkwista l-proprjetà tal-fond li għalhekk kien jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejnu u bejn ir-rikorrenti Ethel Muscat, b'dan li għalhekk Ethel u John kienu l-proprjetarji ta' nofs indiviż tal-Fond (Ara Dok. A, Dok. B u Dok. C);*
5. *Illi barra minn hekk, permezz ta' testment unica charta datat 16 ta' Diċembru, 1971 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. D), (it-'Testment'), Ethel u John, filwaqt li stabbilew bħala werrieta universali tagħhom lil uliedhom kollha f'partijiet indaqs, ħallew lil xulxin bħala użufruttwarji tal-ġid tagħhom fil-każ ta' premorjenza ta' wieħed minnhom;*
6. *Illi Dr John Muscat miet fl-4 ta' Settembru, 1992;*
7. *Illi bħala konsegwenza tal-mewt ta' John Muscat, martu Ethel Muscat, li kienet ġia l-proprjetarja ta' nofs il-Fond fi kwota ta' ħamsin fil-mija (50%) billi l-istess Fond kien jikkostitwixxi parti mill-komunjoni tal-akkwisti li ġiet xolta b'mewt it-tabib John Muscat, bis-setgħa tat-Testment kisbet ukoll l-użufrutt fuq il-Fond kollu;*
8. *Illi mill-banda l-oħra s-sitt ulied ta' Ethel u John, cioe Mary Mangion, Louise Balzan (illum deċeduta), Pierre Muscat (illum deċedut), Claude Muscat, Josette Amato (illum deċeduta), u Monique Zammit, akkwistaw, fi kwoti indaqs, in-nofs l-ieħor tal-proprjetà bħala eredi universali ta' John u dan kif stabbilit fit-*

Testment, b'dan li għalhekk kull wieħed mis-sitt ulied tagħhom sar il-proprjetarju ta' 8.33% tal-Fond;

9. *Illi Louise Balzan mietet intestata (riċerki testamentarji hawn annessi bħala Dok. E, F), fit-8 ta' Awwissu, 2010 u wirtuha bis-saħħa tal-liġi uliedha Rodianne Balzan u Keith Balzan, it-tnejn rikorrenti, li għalhekk qasmu l-kwota ta' ommhom u huma proprjetarji ta' 4.167% tal-Fond kull wieħed;*

10. *Illi Dr Pierre Muscat miet fis-16 ta' April, 1990 ċioe qabel missieru Dr John Muscat u għalhekk uliedu John Muscat, Karl Muscat u Luke Muscat, ilkoll rikorrenti, wirtu per stirpes lil nannuhom b'sostituzzjoni ta' missierhom u għalhekk qasmu l-kwota ta' missierhom, ammontanti għal 8.33% u huma għalhekk il-proprjetarji ta' 2.77% tal-Fond kull wieħed;*

11. *Illi Josette Amato mietet fil-31 ta' Awwissu, 2014 u bis-saħħa ta' testment datat 18 ta' Jannar, 2011 (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. G), wiritha żewġha Edward Amato, li għalhekk wiret il-kwota ta' żewġtu u huwa l-proprjetarju ta' 8.33% tal-Fond;*

12. *Illi għalhekk il-proprjetà tal-Fond hija maqsuma kif ġej:*

    - *Ethel Muscat 50%;*
    - *Rodiane Balzan 4.167%;*
    - *Keith Balzan 4.167%;*
    - *John Muscat 2.77%;*
    - *Karl Muscat 2.77%;*
    - *Luke Muscat 2.77%;*
    - *Edward Amato 8.33%;*
    - *Monique Zammit 8.33%;*
    - *Mary Mangion 8.33%;*
    - *Claude Muscat 8.33%;*

13. *Illi kif ġia aċċennat ir-rikorrenti, li flimkien igawdu l-proprjetà ta' 83.32% tal-Fond, jixtiequ li jittrasferixxu l-Fond b'dan li kif ukoll aċċennat l-intimati Mary Mangion u Claude Muscat ma jixtiqux ibiegħu l-Fond;*

14. *Illi l-omm Ethel Muscat, li llum għandha 94 sena, tixtieq li l-Fond in kwistjoni jinbiegħ waqt li hi tkun ħajja u fil-fatt irnexxielha ssib persuna interessata fix-xiri tal-Fond;*

15. *Illi l-individwu li jgħix fl-istess blokka u li huwa n-neputi ta' Joseph Muscat, ħu John Muscat, li kif aċċennat flimkien kienu oriġinarjament xtraw il-Fond, huwa dispost, kif jirriżulta mill-anness Dokument H u skont il-kundizzjonijiet hemm*

elenkati, jħallas is-somma ta' mitejn u ħamsa u tletin elf Euro (235,000 Euro) sabiex jixtri dan il-Fond;

16. *Illi din hija offerta tajba meta wieħed iqis li l-Fond ġie stmat li jiswa 200,000 Euro (Dok. I) u huwa għalhekk fl-interess tal-partijiet kollha li jersqu għall-bejgħ b'dan li għad li Ethel Muscat ħadet il-pass li titlob lil uliedha u/jew neputijiet tagħha li kellhom interess fil-Fond sabiex jersqu għall-bejgħ, filwaqt li r-rikorrenti kollha qablu mal-kundizzjonijiet, l-intimati lanqas biss indenjaw ruħhom iwieġbu (dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti hawn mehmuża bħala Dok. J);*

17. *Illi l-intimati ma huma ser ibatu ebda preġudizzju serju jekk isir il-bejgħ billi huma ser jitħallsu l-porzjon tagħhom kif meħtieġ mil-liġi;*

18. *Illi għalhekk kellha ssir din il-proċedura sabiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tawtorizza l-bejgħ tal-Fond ai termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti, bħala proprjetarji ta' 83.32% tal-Fond jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi provvediment ulterjuri li jidhrilha xieraq u opportun:

1. *Tordna u tawtorizza l-bejgħ tal-Fond 3, Shamrock Flats, Palm Street, The Gardens, San Ġiljan, versu l-prezz ta' mitejn u ħamsa u tletin elf Euro (235,000 Euro);*
2. *Tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;*
3. *Taħtar nutar biex jippubblika l-att tat-trasferiment relattiv u sabiex jaffettwa kwalsiasi att konness mar-reġistrazzjoni tal-bejgħ relattiv;*
4. *Taħtar kuratur, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-kuntratt jew strument ieħor ta' trasferiment;*
5. *Tordna li l-ispejjeż kollha ta' dawn il-proċeduri u tal-kuraturi, jekk ikun hemm il-ħtieġa li dawn jiġu appuntati ai termini tar-raba' talba, jkunu a karigu tal-inimati.*

Rat ir-Risposta tal-intimati **Mary Mangion** (K.I. Numru 1076448M) u **Claude Muscat** (K.I. Numru 726856M) (minn issa 'l quddiem "l-intimati"), li biha eċċepew:

Illi l-esponenti għandhom raġunijiet validi biex jopponu l-bejgħ tal-Fond 3, Shamrock Flats, Palm Street, The Gardens, San Ġiljan, li huma s-segwenti:

1. Illi tenut kont li l-valur tal-proprjetà immobbli huwa l-aħjar investiment li wieħed jista' jkollu in vista tal-awment sostnut fil-valur ta' tali proprjetà, l-esponenti ma jridux li l-familja tieħu deċiżjoni żbaljata u inkonsulta li tgħaddi biex tbiegħ din il-proprjetà immobbli, aktar u aktar peress li tinsab sitwata f'żona residenzjali f'waħda mill-aħjar areas ta' Malta, jiġifieri, The Gardens, San Ġiljan;

2. Illi l-proprjetajiet immobbli bħal din qegħdin dejjem jiskarsaw u għal din ir-raġuni wkoll, kull min hu sid ta' fond bħal dan itendi li ma jitilqux minn idejh;

3. Illi l-preġudizzju marbut mat-trasferiment ta' dan l-appartament lil terzi huwa ovvju, u bih sejrin jintlaqtu mhux biss iż-żewġ esponenti iżda wkoll l-atturi, li moħħhom biex ifittxu jbiegħu mingħajr ma qegħdin jaħsbu fil-preġudizzju li sejrin iġarrbu meta jittrasferixxu dan l-appartament. Fil-fatt, il-valur tal-flus huwa dejjem nieżel, filwaqt li l-valur tal-proprjetà immobbli dejjem qed jawmenta minħabba l-iskarsezza ta' bini f'din iż-żona residenzjali rikjesta;

4. Illi l-esponenti lanqas jixtiequ jiddisponu minn din il-proprjetà għaliex jafu missierhom Dr John Muscat kemm stinka u bata bħala Tabib biex bit-tfaddil tiegħu jkun jista' jakkwistaha. Issa l-atturi jridu jiddisponu minnha u jikkonvertuha fi flus irrispettivament minn dawn il-kunsiderazzjonijiet. Naturalment, ommhom l-attriċi Ethel Muscat li għandha 94 sena, in vista tal-età avvanzata, m'għadhiex tħares lejn l-affarijiet bħal qabel. Il-konsiderazzjonijiet li jgħaddu minn moħħha llum huma limitati ħafna;

5. Illi għandu jiġi notat fil-paragrafu 13 tar-rikors tagħhom l-attur jgħidu biss li 'jixtiequ jittrasferixxu l-fond' u ma jindikaw l-ebda raġuni tajba jew ħażina.

6. Għall-kuntrarju ta' kull min qed jaħseb erronjament illi l-bejgħ tal-fond hu meħtieġ sabiex l-attriċi Ethel Muscat tkun tista' tkompli tħallas għall-ispiża rikorrenti biex tabita f'Home, l-istess skop jista' jintlaħaq jekk il-fond jinkera lil terzi. Bir-rental value korrenti, jiġu ġġenerati flus biżżejjed sabiex hija tkun tista' tibqa' tgħix f'Home ugwalment. Id-differenza hi li jekk dan il-fond jinbiegħ, il-kapital malajr jiddissipa ruħu, filwaqt li jekk il-fond jinkera, jiġġenera flus ugwalment iżda l-proprjetà tibqa' tal-familja Muscat għall-futur. Fl-istess waqt, l-attriċi Ethel Muscat ma tiġix imċaħħda mid-dritt li tkompli tgħix ħajja komda f'high quality residence li hawn f'Malta;

7. Illi minbarra d-dħul mill-kiri ta' Flat 3, kemm-il darba l-attriċi Ethel Muscat ikollha bżonn aktar mezzi, ikun aktar xieraq u opportun li jinbiegħ Flat 1 fl-istess blokk ta' appartamenti, liema appartament jappartjeni in komun bejn l-eredi tat-Tabib John Muscat u l-mejjet ħuh Tabib Joseph Muscat, tenut kont li l-kompratur prospettiv ta' Flat 3 jaħbat iben wieħed mill-werrieta tal-mejjet Tabib John Muscat; u b'hekk jiġi eliminat aktar uġigħ ta' ras bla bżonn mis-suċċessjoni;

8. Illi r-rikavat mill-bejgħ tal-proprjetà in kwistjoni mhuwiex se jagħmel differenza għall-istil ta' ħajja ta' ebda wieħed jew waħda mill-atturi, b'mod partikolari ta' Monique Zammit u Edward Amato, in kwantu dawn għandhom pussess ta' proprjetajiet immobbli oħra;

9. Għaldaqstant, l-esponenti filwaqt li jirrilevaw li l-atturi naqsu li jippreżentaw l-Att tal-Mewt tat-Tabib John Muscat, u filwaqt li jsostnu li sejrin jiġu gravament preġudikati jekk it-talbiet jintlaqgħu, jiddikjaraw illi qegħdin jippruvaw jevitaw preġudizzju serju kemm għalihom infushom kif ukoll għall-Familja Muscat kollha, u ladarba teżisti alternattiva valida oħra din m'għandhiex titwarrab u tingħażel triq li twassal inevitabbilment għal preġudizzju finanzjarju gravi għal kulħadd. Aktar ma l-proprjetà tinżamm, aktar jawmenta l-prezz li jkun jista' jinkiseb fis-suq. Għalhekk, l-esponenti jsostnu li sejrin jiġu gravament ippreġudikati;

10. Ta' min isemmi illi l-akkoljiment tat-talbiet tal-atturi jista' jwassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet garantiti tal-esponenti;

11. *Kwantu għall-ispejjeż tal-kawża, subordinament u mingħajr preġudizzju għar-raġunijiet hawn fuq elenkati, l-ispejjeż tal-kawża għandhom jinqasmu skont il-kwoti u mhux ikunu 'a karigu tal-intimati' kif qegħdin jippretendu l-atturi.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-12 ta' Marzu, 2018, fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet magħmula mill-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Din hija azzjoni *ai termini* tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, sabiex il-Qorti tawtorizza l-bejgħ ta' proprjetà miżmuma in komuni bejn il-partijiet, meta l-maġġoranza tal-komproprjetarji (83.32%) jridu jbiegħu, u minoranza ta' komproprjetarji qegħdin jopponu l-bejgħ. Il-partijiet kollha f'din il-kawża huma komproprjetarji tal-appartament bin-numru 3, Shamrock Flats, Palm Street, The Gardens, San Ġiljan (minn issa 'l quddiem "il-Fond"). Ethel Muscat, waħda mir-rikorrenti, hija omm u nanna tal-partijiet l-oħrajn kollha, u l-fond inkwistjoni kien ġie akkwistat minnha flimkien ma' żewġha, it-tabib John Muscat (illum defunt) waqt iż-żwieġ tagħhom. Jirriżulta li r-rikorrenti, l-omm tal-familja flimkien ma' wħud minn uliedha u wħud min-neputijiet tagħha, tixtieq li l-proprjetà inkwistjoni tinbiegħ lil terzi, li għamlu offerta għax-xiri ta' din il-proprjetà[1] bi prezz li r-rikorrenti jisħqu li hu aħjar minn dak li l-Fond hu stmat li jiswa fis-suq miftuħ tal-proprjetà, filwaqt li l-intimati, li huma wkoll tnejn minn ulied Ethel Muscat, ma jixtiqux li din il-proprjetà tinbiegħ. Ir-rikorrenti, li flimkien jippossjedu 83.32% mill-ishma ta' dan il-Fond, qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tordna u tawtorizza l-bejgħ tal-Fond inkwistjoni bil-prezz maqbul mat-terzi interessati ta' mitejn u ħamsa u tletin elf Euro (€235,000), u qegħdin jitolbu wkoll lill-Qorti tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post li fih jista' jsir it-trasferiment, bil-ħatra ta' nutar għall-pubblikazzjoni tal-att relattiv, bil-ħatra ta' kuratur sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher

[1] Ara *a fol.* 38B tal-proċess.

quddiem in-Nutar għall-kuntratt, u b'talba sabiex l-ispejjeż kollha tal-kawża jkunu a karigu tal-intimati.

Jirriżulta, mir-risposta li ressqu l-intimati, li huma ma jixtiqux ibiegħu l-fond inkwistjoni minħabba li l-valur tal-proprjetà partikolarment fl-inħawi ta' San Ġiljan, fejn jinsab dan il-Fond, qiegħed jawmenta b'rata mgħaġġla u huma jħossu li jkun aħjar li dan il-Fond jinkera sabiex jekk xi ħadd mir-rikorrenti jkollu bżonn xi forma ta' introjtu, eċċezzjoni din li tqajmet partikolarment fir-rigward tal-omm li għandha bżonn tħallas għal *home* privata, ikun jista' jagħmel użu mir-rikavat tal-kirja. L-intimati argumentaw li jekk il-proprjetà tinkera u mhux tinbiegħ, il-partijiet kollha ser ikollhom forma ta' introjtu għas-snin li ġejjin, filwaqt li l-proprjetà inkwistjoni tibqa' ppreservata u tibqa' proprjetà tal-familja Muscat. L-intimati jsostnu li jekk il-proprjetà tinbiegħ, huma l-partijiet kollha f'din il-kawża li sejrin isofru preġudizzju u mhux biss huma l-intimati. Inoltre l-intimati għamlu suġġeriment li ladarba hemm appartament ieħor fl-istess blokka (dak bin-numru 1), li hu miżmum indiviżament bejn il-familja tal-partijiet fil-kawża u l-familja ta' ħu missierhom, it-tabib Joseph Muscat, u ladarba x-xerrej prospettiv tal-appartament numru 3, li hu l-Fond mertu ta' din il-kawża, huwa iben wieħed mill-werrieta tat-Tabib Joseph Muscat, b'dan li diġà għandu sehem mill-appartament numru 1, ikun aktar faċli u jagħmel aktar sens jekk jinbiegħ lilu l-appartament numru 1, anki minħabba fin-numru kbir ta' komproprjetarji involuti.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Il-Qorti kkunsidrat id-dokumenti ppreżentati mill-partijiet fil-kawża, partikolarment il-kuntratt fl-atti tan-nutar Joseph Raymund Grech tal-4 ta'

Mejju, 1960[2], li permezz tiegħu Dr John u Dr Joseph Muscat, aħwa, kienu xtraw nofs indiviż kull wieħed tal-korp ta' tliet appartamenti bla numru, bl-isem 'Shamrock', Palm Street, San Ġiljan, suġġetti għal sub-ċens annwu u perpetwu, mingħand ċertu Francesco Penza. Permezz ta' kuntratt ta' permuta tal-24 ta' Lulju, 1985 fl-atti tan-nutar George Bonello du Puis[3], Dr John Muscat ikkonċeda b'titolu ta' permuta favur ħuh Dr Joseph Muscat in-nofs indiviż tal-appartament numru 2, mill-korp ta' tliet appartamenti bl-isem 'Shamrock', Palm Street, San Ġiljan, filwaqt li Joseph Muscat ikkonċeda b'titolu ta' permuta n-nofs indiviż tal-appartament numru 3, formanti parti mill-istess korp ta' appartamenti.

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tat-testment *unica carta* tas-16 ta' Diċembru, 1971 fl-atti tan-nutar Philip Saliba[4], li permezz tiegħu Ethel u John Muscat ħallew lil xulxin użufruttwarji filwaqt li istitwixxew uniċi werrieta universali tal-ġid kollu tagħhom lis-sitt uliedhom.

Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja ta' ittra bid-data tal-31 ta' Lulju, 2016[5], li permezz tagħha Beppe u Liane Muscat urew ruħhom disposti li jħallsu €235,000 għax-xiri minnhom tal-appartament numru 3, 'Shamrock', The Gardens, San Ġiljan.

Ġew ippreżentati wkoll dikjarazzjonijiet magħmula minn kull wieħed mir-rikorrenti, li huma lkoll proprjetarji ta' ishma indiviżi f'partijiet mhux indaqs tal-Fond mertu ta' din il-kawża, li lkoll jaqblu li l-Fond inkwistjoni għandu jinbiegħ. Ġiet esebita wkoll kopja maħlufa tal-valutazzjoni tal-Fond magħmula

[2] *A fol.* 5 tal-proċess.
[3] *A fol.* 17 tal-proċess.
[4] *A fol.* 25 tal-proċess.
[5] *A fol.* 38 tal-proċess.

mill-perit Mark Anthony Muscat, li stabbilixxa li l-valur tal-appartament inkwistjoni hu ta' mitejn elf Euro (€200,000)[6].

Ir-rikorrenti **Ethel Muscat** għażlet li tixhed bil-mezz tal-*affidavit*[7], u din qalet li l-Fond inkwistjoni kien ġie akkwistat minnha u minn żewġha John Muscat waqt iż-żwieġ tagħhom, u għalhekk apparti li hi għandha sehem ta' nofs indiviż tal-appartament inkwistjoni, hi għandha wkoll l-użufrutt fuq l-intier tal-proprjetà, in vista tad-dispożizzjonijiet testamentarji li kienu saru mid-defunt John Muscat li permezz tagħhom Ethel Muscat tħalliet l-użufrutt fuq il-beni kollha tal-mejjet żewġha. Ix-xhud qalet li hi flimkien mar-rikorrenti l-oħra fil-kawża, hi tal-fehma li l-fond inkwistjoni għandu jinbiegħ, għalkemm jidher li l-intimati jaħsbuha mod ieħor. Ir-rikorrenti spjegat li l-Fond inkwistjoni kien inxtara minnha u minn żewġha matul iż-żwieġ tagħhom, u li meta miet żewġha, apparti li hi baqgħet sid ta' nofs indiviż tal-Fond, hi sfat użufruttwarja tal-intier tal-Fond, filwaqt li kull wieħed mis-sitt uliedhom, huwa proprjetarju ta' 8.33% tal-Fond. Uħud minn ulied l-attriċi, u ċioè Pierre Muscat, Josette Amato u Louise Balzan ġew nieqsa, b'dan illi l-ishma tagħhom illum iddevolvew fuq uliedhom. Ir-rikorrenti Ethel Muscat spjegat kif l-ishma totali tal-persuni li ppropponew din il-kawża jammontaw għal sehem ta' 83.32% tal-Fond, filwaqt li l-intimati flimkien għandhom 16.7% tal-Fond bejniethom. Hi qalet li fl-età ta' erbgħa u disgħin (94) sena hi għandha x-xewqa li l-Fond inkwistjoni jinbiegħ tul ħajjitha, u li minkejja li l-intimati qegħdin jargumentaw li aktar ma jgħaddi żmien il-valur tal-post inkwistjoni aktar ser jogħla, hi la għandha xewqa li tibqa' tistenna aktar biex tara ġġibx prezz aħjar għall-proprjetà u lanqas m'għandha xi garanzija li l-valur tal-proprjetà ser jibqa'

[6] *A fol.* 63 tal-proċess
[7] *A fol.* 75 tal-proċess

jogħla. Ix-xhud qalet li probabbilment li hemm uħud mir-rikorrenti fil-kawża li wkoll jippreferu li jieħdu xi ħaġa tal-flus f'idejhom milli jibqgħu jżommu l-proprjetà in komun ma' diversi persuni oħra.

Fl-udjenza tat-8 ta' Frar, 2017, il-Qorti semgħet lil **Rodiane Robbins**[8], waħda mir-rikorrenti tixhed dwar il-fatt li hi tiġi bint Louise Balzan, waħda mill-ulied ta' John u Ethel Muscat li kienet ġiet nieqsa. Ix-xhud qalet li Ethel Muscat, li tiġi n-nanna tagħha, kellha inċident meta waqgħet u kellha tiġi rikoverata f'*home* privata u li wara dan l-inċident, Ethel Muscat talbet lix-xhud u lit-tifla tagħha Monique jgħinuha tbiegħ l-appartament mertu ta' din il-kawża. Ix-xhud qalet li Ethel Muscat minn jeddha ċemplet lil uliedha u lin-neputijiet tagħha kollha sabiex tavżahom li hi kienet ser tbiegħ l-appartament inkwistjoni u sabiex tara jekk xi ħadd minnhom kienx interessat jixtrih. Wara li ġie deċiż li l-proprjetà titpoġġa fuq is-suq għall-bejgħ, irriżulta li l-aħjar prezz offrut mill-*property negotiators* għax-xiri ta' din il-proprjetà kien ta' mitejn u ħamsa u għoxrin elf Euro (€225,000), filwaqt li l-persuna li toqgħod fl-appartament numru 2, fl-istess korp ta' bini wera interess li jixtri l-istess appartament bil-prezz ta' mitejn u ħamsa u tletin elf Euro (€235,000), prezz dan li ma jinkludi l-ebda senserija. Ix-xhud qalet li kienet hi li avviċinat lil dawk minn ulied u neputijiet ta' Ethel Muscat li wrew ruħhom disposti li jbiegħu sehemhom tal-fond sabiex jiffirmaw dikjarazzjoni li huma qegħdin jaqblu li l-Fond inkwistjoni għandu jinbiegħ, għalkemm lill-intimati ma avviċinathomx għal dikjarazzjoni simili minħabba li n-nanna tagħha kienet qaltilha li dawn urew ruħhom opposti għall-bejgħ. Ix-xhud qalet li sabiex l-imsemmi Fond ikun jista' jinkera hemm bżonn isiru ċertu spejjeż sabiex ikun jista' jiġi rinnovat.

[8] *A fol.* 87 tal-proċess.

Fl-istess udjenza xehdet **Monique Zammit**[9], li tiġi bint Ethel Muscat, li qalet li l-problemi bejn l-omm u l-intimati bdew meta l-omm, Ethel Muscat, iddeċidiet li tmur f'*home.* Ix-xhud qalet li ommha kienet talbitha tkellem lill-aġenti sabiex tkun tista' tbiegħ il-proprjetà tagħha minħabba li hi ma baqgħetx tgħix fiha, u li Beppe u Liane Muscat kienu offrew is-somma ta' mitejn u ħamsa u tletin elf Euro (€235,000) sabiex ikunu jistgħu jixtru l-Fond inkwistjoni. Dan l-ammont kien l-ogħla ammont offrut għax-xiri tal-Fond, minħabba li ħadd mill-aġenti ma offra aktar minn mitejn u ħamsa u għoxrin elf Euro (€225,000) bis-senserija b'kollox għax-xiri ta' dan il-Fond. Ix-xhud ikkonfermat li l-Fond għandu bżonn jiġi rinnovat minħabba li hu umduż, is-saqaf u t-taraġ għandhom bżonn jinbidlu u għandu bżonn ċertu spejjeż. Ix-xhud qalet li minkejja li ommha bdiet tikkuntattja lil kull wieħed minn uliedha biex tinfurmahom bid-deċiżjoni li tbiegħ il-Fond u biex tinfurmahom bil-prezz, kien hemm tnejn minn uliedha, l-intimati, li bdew jgħidu li ma jridux ibiegħu. Qalet ukoll li ħuha, Claude Muscat, lanqas kien iwieġeb it-*telephone* meta kien jinduna li qiegħda ċċempillu ommu, u li sabiex dan sar jaf bl-intenzjoni ta' ommu li tbiegħ il-Fond bil-prezz offrut lilha, kellu jsir kuntatt ma' bintu.

Fl-udjenza tal-10 ta' Marzu, 2017 xehed **Beppe Muscat**[10], li kkonferma li kien wera interess li jixtri l-appartament inkwistjoni bil-prezz ta' mitejn u ħamsa u tletin elf Euro (€235,000) minħabba li kif ikkonferma hu stess, hu jgħix fil-fond bin-numru tnejn (2), li jinsab sottopost għall-appartament mertu ta' din il-kawża, u għalhekk ix-xiri ta' dan l-appartament minnu jagħmel ħafna sens għalih. Ix-xhud qal li hu kien induna li Ethel Muscat ma kinitx għadha tgħix fil-fond u li kienu qegħdin imorru diversi aġenti tal-proprjetà juru l-appartament

[9] *A fol.* 92 tal-proċess.
[10] *A fol.* 97 tal-proċess.

lin-nies, u kif ikkonferma li l-fond kien tpoġġa għall-bejgħ, kien għamel l-offerta tiegħu. Ix-xhud ikkonferma li l-appartament għandu bżonn ċertu spejjeż u xogħol, u li fit-tranżazzjoni proposta m'hemm l-ebda terzi involuti, u l-offerta tal-prezz saret direttament lil Mrs Ethel Muscat. Lix-xhud sarulu domandi in kontroeżami mid-difensur tal-intimati, u min-naħa tiegħu dan ma setax jikkonferma jekk hux fi ħsiebu jgħix fl-appartament numru tnejn (2) jew f'dak bin-numru tlieta (3), jekk xi darba ż-żewġ fondi jkunu tiegħu. Ix-xhud ikkonferma li lill-intimati hu qatt ma kellimhom bl-offerta tiegħu, u li dwar l-offerta tiegħu hu kellem biss lil Mrs Ethel Muscat.

Fl-istess udjenza xehed ukoll **John Muscat**[11], iben id-defunt Pierre Muscat li jiġi wieħed mill-ulied ta' Ethel u Dr John Muscat, li qal li hu m'għandu l-ebda oġġezzjoni għax-xewqa tan-nanna tiegħu li tbiegħ il-proprjetà tagħha. Fl-istess vena xehed **Keith Balzan**[12], iben id-defunta Louise, li tiġi wkoll waħda minn ulied Ethel u Dr John Muscat, li xehed li hu m'għandu l-ebda oġġezzjoni għall-bejgħ tal-Fond inkwistjoni min-nanna tiegħu bil-prezz offrut lilha. Xehed ukoll **Luke Muscat**[13]**,** iben id-defunt Pierre Muscat, li kkonferma li hu m'għandu l-ebda oġġezzjoni għall-bejgħ tal-Fond bil-prezz offrut.

Il-Qorti kellha l-opportunità tisma' x-xhieda tal-intimat **Claude Muscat** fl-udjenza tal-5 ta' April, 2017[14], li min-naħa tiegħu ikkonferma li hu għadu jopponi għall-bejgħ ta' dan il-Fond għall-istess raġunijiet mogħtija minnu fir-risposta li tressqet minnu u mill-intimata l-oħra Mary Mangion għar-rikors promutur. Ix-xhud qal li l-prezz ta' mitejn u ħamsa u tletin elf Euro (€235,000) huwa prezz baxx wisq meta wieħed jikkunsidra li jekk Beppe Muscat jakkwista

[11] *A fol.* 99 tal-proċess.
[12] *A fol.* 100 tal-proċess.
[13] *A fol.* 102 tal-proċess.
[14] *A fol.* 141 tal-proċess.

l-Fond inkwistjoni, hu jkun qiegħed jakkwista l-arja kollha sovrastanti l-appartament inkwistjoni minħabba li l-arja fil-preżent tappartjeni kwantu għal nofs indiviż lis-sid tal-appartament bin-numru tnejn (2) (Beppe Muscat) u n-nofs indiviż l-ieħor lill-proprjetarji tal-appartament bin-numru tlieta (3). L-akkwist minn Beppe Muscat tal-appartament bin-numru tlieta (3) jfisser li dan ser ikun qiegħed jakkwista l-intier tal-bejt bil-potenzjal li fil-futur ikun jista' jtella' appartament ieħor fuq l-arja. Hu għalhekk, xehed l-intimat, li l-prezz ta' mitejn u ħamsa u tletin elf Euro (€235,000) huwa wieħed baxx wisq għall-proprjetà inkwistjoni tenut kont il-lokalità, il-fatt li għandu tliet kmamar tas-sodda, u l-iżvilupp potenzjali li jista' jsir fuqu. Ix-xhud qal ukoll li mhux minnu li l-post huwa umduż, u li skont hu l-Fond ma ġiex reklamat tajjeb, tant li ommu u r-rikorrenti l-oħrajn kienu disposti jaċċettaw l-ewwel offerta li saritilhom. Ix-xhud qal li minn kalkoli li hu għamel dwar il-prezzijiet ta' fondi simili fl-istess inħawi u tal-kirjiet fl-istess akwati, hu stabbilixxa li jekk il-Fond jinkera, fi żmien ħmistax-il sena l-partijiet mill-kirjiet, ikunu daħħlu l-prezz ta' mitejn u ħamsa u tletin elf Euro (€235,000) li qegħdin jippretendu li jiġbru llum.

L-intimati ressqu bħala xhud lill-**perit John Papagiorcopolou** fl-udjenza tad-19 ta' Ottubru, 2017[15] li qal li hu aċċeda fuq is-sit fil-5 ta' April, 2017, fejn seta' jieħu xi ritratti li ġew esebiti flimkien ma' evidenza ta' kemm qegħdin jinbiegħu proprjetajiet simili fl-istess inħawi. Ix-xhud qal li hu kkunsidra l-fattur tal-lokalità, il-potenzjal li fih il-bejt, il-livell ta' tlestija tal-proprjetà biex wasal għall-konklużjoni li l-valur tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża għandu jkun ta' tliet mija u tmienja u erbgħin elf, u ħames mitt Euro (€348,500). Ix-xhud ikkonferma li l-prezzijiet fil-lokalità ta' Tas-Sliema huma ferm ogħla mill-

[15] *A fol.* 149 tal-proċess.

offerta ta' mitejn u ħamsa u tletin elf Euro (€235,000) li għandhom ir-rikorrenti.

Fl-udjenza tas-27 ta' Novembru, 2017 il-Qorti kellha l-opportunità tisma' lill-intimata **Mary Mangion**[16], li xehdet li ommha, Ethel Muscat, fil-preżent qiegħda tgħix f'dar tal-anzjani tas-Simblija, in-Naxxar. Ix-xhud qalet li hi qiegħda toġġezzjona għall-bejgħ tal-appartament bil-prezz offrut minn Beppe Muscat, u dan minħabba li skont il-valutazzjoni tal-perit Papagiourcopolou, appartament bħal dak li għandhom il-partijiet fil-kawża, jinbiegħ ferm aktar minn hekk. Ix-xhud qalet li bil-ftehim li sar ma' Beppe Muscat, il-partijiet potenzjalment jitilfu mija u ħmistax-il elf Euro (€115,000) mill-bejgħ kif propost mir-rikorrenti. L-intimata qalet li jekk trid ommha għandha proprjetajiet vojta oħra li jistgħu jinbiegħu, fosthom dar ir-Rabat, iżda meta hi għamlet din il-proposta lil ommha, din ma riditx taf. Mistoqsija in kontroeżami jekk ommha, Ethel Muscat qattx kienet qaltilhom kemm hi l-offerta li kellha għax-xiri tal-Fond jew jekk uliedha kellhomx lil xi ħadd li lest li joffri aktar minn dak li offra Beppe Muscat għax-xiri tal-fond inkwistjoni, ix-xhud wieġbet fin-negattiv.

Fis-27 ta' Novembru, 2017 sar il-kontroeżami ta' **Monique Zammit**[17], waħda mir-rikorrenti, li kkonfermat li l-aħjar offerta li r-rikorrenti kellhom għax-xiri tal-Fond kienet ta' mitejn u ħamsa u tletin elf Euro (€235,000), l-offerta ta' Beppe Muscat. Ix-xhud ikkonfermat li jekk il-post jinbiegħ lil Beppe Muscat, dan ser ikollu l-arja kollha tiegħu, iżda qalet ukoll li skont il-pjan lokali, fiż-żona ma jistax jinbena sular ieħor. Mistoqsija dwar il-valutazzjoni tal-perit Papagiorcopolou u r-reklami esebiti minnu għall-bejgħ ta' proprjetajiet fl-

[16] *A fol.* 194 tal-proċess.
[17] *A fol.* 198 tal-proċess.

istess inħawi, ix-xhud wieġbet li ma jistgħux isiru paraguni b'dak il-mod, u dan minħabba li l-proprjetajiet reklamati kienu kollha ġodda, bil-lifts u bil-garage, fatturi li l-Fond mertu ta' din il-kawża hu nieqes minnhom.

Fl-udjenza tat-22 ta' Jannar, 2018 reġa' xehed l-intimat **Claude Muscat**[18], li allega li kien sar konvenju bejn ommu u Beppe Muscat fit-2 ta' Marzu, 2016 għall-bejgħ tal-fond inkwistjoni, fejn il-prezz kien indikat li hu ta' mitejn u ħamsa u tletin elf Euro (€235,000). Fil-fatt irriżulta li mhux minnu li kien ġie ffirmat xi tip ta' konvenju, iżda li kien intbagħat abbozz ta' konvenju għall-attenzjoni tal-komproprjetarji kollha (inkluż l-intimati) sabiex dawn jagħtu d-dettalji tagħhom lin-nutara li kienet abbozzat il-promessa ta' bejgħ u sabiex jiftiehmu ġurnata u ħin li fih kellu jiġi ffirmat il-konvenju. Claude Muscat qal li dan il-konvenju sar qabel ma saret valutazzjoni mill-periti ta' Architecture 360 f'Settembru tal-2016, u għalhekk skont hu il-prezz li wera li jrid iħallas Beppe Muscat ma kienx wieħed realistiku, għaliex kien ġie maqbul saħansitra minn qabel kien hemm valutazzjoni ta' perit. Ix-xhud qal li hu u oħtu Mary Mangion ma jridux ibiegħu jekk ma jkollhomx prezz adekwat għall-bejgħ ta' dan il-fond. Ix-xhud qal li hu jħoss li qiegħed jiġi diskriminat u li ser jinkisru d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni Ewropea jekk il-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-fond inkwistjoni bil-prezz maqbul ma' Beppe Muscat. Mistoqsi in kontroeżami, ix-xhud ikkonferma li fil-fatt il-kopja tal-abbozz ta' konvenju bid-data tat-2 ta' Marzu, 2016 ma ġiex iffirmat mill-komproprjetarji kollha, u li dan hu biss kopja ta' abbozz u mhux kopja ta' konvenju li attwalment sar bejn il-partijiet. Ix-xhud ikkonferma li hu għandu 8.3% tal-proprjetà, u meta ġie mistoqsi qal li ma jafx l-offerta li għamel Beppe Muscat minn fejn oriġinat.

[18] *A fol.* 201 tal-proċess.

Il-**perit John Papagiorcopolou** reġa' xehed in kontroeżami fl-udjenza tat-12 ta' Marzu, 2018[19], fejn ikkonferma li fil-proprjetà mertu ta' din il-kawża m'hemmx lift u li lanqas m'hemm garaxx. Rigward l-istat ta' manutenzjoni tal-fond, ix-xhud ikkonferma li hemm bżonn ta' *'general maintenance'* li tinvolvi tibjid, li wieħed jiċċekkja d-dawl, l-ilma. Mistoqsi jekk dan hux fond li nbena fis-sittinijiet, ix-xhud qal li hu ma vverifikax il-permess tal-proprjetà f'liema sena ħareġ. Hu qal ukoll li fil-post hemm kamra tal-banju waħda u li għalkemm l-għamara li hemm fil-post mhix moderna, xorta waħda hija tajba għall-abitazzjoni. Ix-xhud qal li biex jitla' sular ieħor trid titwaqqa' l-binja eżistenti sabiex wieħed ikun konformi mal-limitazzjonijiet tal-għoli tas-sulari li jistgħu jitilgħu fiż-żona. Madanakollu hu xehed li l-valur tal-fond ġej mill-fatt li qiegħed f'lokalità tajba u huwa *semi-detached*. Il-perit Papagiorcopolou ddeskriva l-preġudizzju potenzjali li ser isofru l-intimati jekk l-appartament jinbiegħ bil-prezz maqbul ma' Beppe Muscat b'dan il-mod:

> "Il-figura li ħareġ biha l-perit l-ieħor bl-ebda diżrispett lejn il-kollega tiegħi, għalija mhux fl-istess binarju tal-valuri li qed jinbiegħu f'dik l-akkwata u jekk, dejjem ngħid mhux għal dan il-każ biss, imma jekk xi ħadd jirnexxielu jieħu prezz vantaġġjuż, ser ikun apparti joħloq preġudizzju f'dan il-każ fil-każ tiegħi kontra l-klijenti tiegħi, imma apparti kollox ikun rebaħ lotterija jiġifieri dan bażikament jista' l-għada jbiegħu u jġib dak il-prezz li qed nikkwota jien jew forsi aktar."

Konsiderazzjonijiet legali

Kif diġà kellha l-opportunità tirrileva din il-Qorti f'sentenza fl-ismijiet **Victor Bonavia *vs.* Paul Bonavia**[20], dwar in-natura ta' din l-azzjoni,

[19] *A fol.* 226 tal-proċess.
[20] P.A., 24.04.2017.

"Illi l-iskop tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 kien biex jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjetà intiera 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 gravi' 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 jew għal tliet snin, fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016, li ma jkunx wieħed ta' indiviżjoni forzata jew ġej minn stat ta' kondominju;

2 Li ma hemmx azzjoni għad-diviżjoni in corso;

3 Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ.

...

Illi kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **L-Onorevoli Imħallef Anna Felice pro et noe et vs L-Avukat Dr Mark Mifsud Cutajar et noe et,** (P.A. 25.07.2013), "L-artikolu 495A (5) jagħti l-fakoltà lill-komproproprjetarji 'dissidenti' li jopponu l-bejgħ billi 'jiddikjaraw xi jkun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.' Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu jbiegħu u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess li, jekk il-bejgħ isir, dan ikun bl-aħjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibiegħu għax għallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibiegħu."

Il-Qorti kkunsidrat il-provi kollha prodotti, u minn dak li semgħet jirriżultalha li l-komproprjetarji f'din il-kawża ilhom fi stat ta' komunjoni għal ferm aktar minn għaxar snin. Jirriżulta wkoll li n-nuqqas ta' ftehim tal-partijiet dwar il-bejgħ ġej mhux tant minħabba li l-intimati ma jixtiqux ibiegħu l-proprjetà inkwistjoni, daqskemm minħabba li mhumiex jaqblu li l-Fond inkwistjoni għandu jinbiegħ bil-prezz offrut minn Beppe u Liane Muscat, liema prezz jirriżulta li ġie aċċettat mir-rikorrenti. Il-Qorti tħoss li m'għandhiex tinjora l-fatt li l-kawża odjerna nfetħet minn numru ta' persuni li bejniethom għandhom

aktar minn tlieta u tmenin fil-mija (83%) tal-ishma fil-proprjetà inkwistjoni, bis-Sinjura Ethel Muscat waħedha għandha mhux biss in-nofs tal-intier, iżda wkoll l-użufrutt fuq il-fond kollu, filwaqt li l-intimati bejniethom għandhom ftit aktar minn sittax fil-mija (16%) tal-fond.

Il-Qorti fiehmet li l-intimati huma mħassba mhux biss għaliex skont huma, dan il-Fond jista' jinbiegħ għal prezz ogħla fis-suq miftuħ tal-proprjetà, iżda wkoll minħabba tħassib li huma ser jisfaw skapriċċati mill-persuna li qiegħda turi interess fix-xiri tal-Fond, minħabba li bix-xiri tal-Fond, din il-persuna ser tkun akkwistat mhux biss żewġ terzi tal-korp tal-bini fil-blokka, iżda wkoll l-intier tal-arja u jidhrilhom li l-prezz ta' €235,000 huwa prezz kważi kważi irriżorju tenut kont il-lokalità tal-Fond, u l-utilità kummerċjali tiegħu għal min wera interess li jakkwistah.

Il-Qorti dan kollu fiehmitu, madanakollu tħoss li ma tistax tinjora l-fatt li minkejja li l-intimati ġabu lill-perit Papagiorcopolou bħala xhud li argumenta li l-valur tal-Fond hu ferm ogħla minn dak li huma disposti li jħallsu għalih il-persuni interessati fil-Fond, il-verità hi li l-intimati ma rnexxielhom iġibu lil ħadd li wera ruħu dispost li jew jikri l-Fond bil-prezz li huma argumentaw li l-Fond iġib fis-suq, u lanqas ma ppruvaw li huma għandhom xi xerrej prospettiv li wera ruħu dispost li jħallas prezz ogħla minn dak li huma disposti li jħallsu għalih Beppe u Liane Muscat. Jirriżulta wkoll li sabiex jinbena appartament ieħor fuq l-arja, kif qegħdin jargumentaw l-intimati, hemm il-ħtieġa li l-blokka kollha titwaqqa' u li l-għoli ta' kull sular ma jkunx aktar mil-limiti imposti mill-Awtorità tal-Ippjanar, u li l-binja kif inhi preżentement ma tippermettix it-tlugħ ta' sular ieħor fuq l-arja tal-appartamenti. Altru milli ser ikun faċli għax-

xerrejja prospettivi li jibnu sular ieħor fuq l-arja taż-żewġ appartamenti miksuba minnhom.

Il-Qorti tqis li l-konsiderazzjonijiet li fuqhom sejsu r-risposta tagħhom l-intimati, bħal pereżempju li l-Fond m'għandux jinbiegħ għax aktar ma jinżamm, aktar ser jawmenta l-prezz tiegħu, li jkun jaqbel li l-Fond jinkera flok jinbiegħ, li r-rikorrenti ma taw ebda raġuni għalfejn iridu jbiegħu l-Fond, li r-rikavat mill-bejgħ tal-Fond mhu ser jagħmel ebda differenza fl-istil ta' ħajja tar-rikorrenti, u li jekk ir-rikorrenti għandha bżonn aktar mezzi f'idejha, għandha proprjetajiet oħrajn li tista' tbiegħ, huma konsiderazzjonijiet li mhumiex pertinenti u rilevanti għall-finijiet ta' din il-proċedura.

Min-naħa l-oħra, il-Qorti kkunsidrat il-valutazzjoni li saret mill-perit Mark Anthony Muscat, li għamel spezzjoni fuq il-Fond fis-7 ta' Settembru, 2016 u li vvaluta l-Fond inkwistjoni fil-prezz ta' mitejn elf Euro (€200,000). Jirriżulta li l-prezz offrut minn Beppe u Liane Muscat lir-rikorrenti għax-xiri tal-Fond huwa ogħla mill-valutazzjoni li għamel il-perit imqabbad mir-rikorrenti, u li konsapevoli mil-limitazzjonijiet li fih il-Fond, fosthom iż-żmien li fih inbena, il-fatt li ma fihx garaxx jew lift, u l-fatt li hemm bżonn li fih isiru ċertu rinnovazzjonijiet sabiex wieħed jista' jabita fih b'mod komdu, fosthom anki billi jsiru xi tibdiliet fis-sistema tad-dawl u l-ilma, l-intimati aċċettaw l-offerta li saritilhom, stante li ħassew li kienet offerta tajba biżżejjed. Il-Qorti ma jirriżultalhiex li jekk tawtorizza l-bejgħ tal-Fond bil-prezz aċċettat mir-rikorrenti, ser jinħoloq il-preġudizzju gravi li l-intimati qegħdin jilmentaw minnu, speċjalment meta wieħed iqis li l-prezzijiet imsemmija minnhom fil-kawża huma purament spekulatorji in vista tal-fatt li f'sentejn ma kien hemm l-ebda offerta oħra għax-xiri tal-Fond jew xi prova li kien hemm xi ħadd

dispost li jħallas prezz ogħla mill-mitejn u ħamsa u tletin elf Euro (€235,000) offruti għall-akkwist tiegħu.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tilqa' t-talbiet rikorrenti billi tawtorizza l-bejgħ tal-fond Flat 3, Shamrocks, Palm Street, The Gardens, Saint Julians, bil-kundizzjonijiet imfissra fl-abbozz tal-konvenju (*a fol.* 211 tal-proċess), u dan *ai termini* tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;**

2. **Taħtar lin-nutar pubbliku Dr Nicholas Briffa, sabiex fi żmien xahrejn mil-lum jippubblika l-att finali ta' bejgħ u għal dan il-għan jistabbilixxi data, ħin u post u sabiex jeffettwa kwalsiasi att konness mar-reġistrazzjoni tal-bejgħ relattiv;**

3. **Taħtar lill-avukat Michael Spiteri bħala kuratur sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem l-imsemmi nutar għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.**

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

Moqrija.