QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 75/2017 MH

Illum, 8 ta' Ottubru, 2018

Emanuel Carter (KI 94548M) u Carmen Carter (KI 476056M)

vs

Dr. Benjamin Valenzia u PL Joeline Pace Ciscaldi li b'digriet ta' din il-Qorti tas-16 ta' Frar 2017 gew mahtura bhala Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw sidien mhux maghrufa

Il-Qorti:

Rat **ir-rikor ġuramentat tal-atturi tal-24 ta' Jannar 2017** li permezz tiegħu esponew:

A. "Dikjarazzjoni tal-fatti

1.Illi r-rikorrenti huma ko-propjetarji ta' mija u disa u tletin sehem minn totali ta' mija u erba u erbghin sehem (139/144) tal-fond bin-numri 118/119[1] li jinsab go Triq z-Zewg Mini – Senglea bl-arja w s-sottosuol tieghu, u soggett ghall-kundizzjonijiet kollha elenkati fil-kuntratt ta' akkwist minnhom, datat 3 ta' Gunju 1998 in atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello (Dok VB1).

2.Illi r-rikorrenti konjugi Carter iffirmat konvenju mas-Sinjuri John Paul Lillis u martu Catia Dell'Anna datat 28 ta' Dicembru 2016 u li jgib in-numru tar-registrazzjoni PS201616449 (Doks VB2 u VB3), sabiex jixtru u jakkwistaw mija u disa u tlettin sehem minn totali ta' mija u erba u erbghin sehem (139/144) tal-fond bin-numri 118/119 li jinsab go Triq iz-Zewg Mini – Senglea bl-arja w s-sottosuol tieghu u soggett ghall-kundizzjonijiet kollha elenkati fil-kuntratt ta' akkwist datat 3 ta' Gunju 1998 in atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm espressi fl-imsemmi konvenju.

3.Illi hames ishma minn mija u erba u erbghin sehem (5/144) partijiet indivizi tal-fond nvendita u cioe' tal-fond bin-numri 118/119 li jinsab go Triq iz-Zewg Mini – Senglea jappartjenu sidien mhux maghrufa, u l-esponenti konjugi Carter ghamlu ukoll dikjarazzjoni guramentata f'dan is-sens, hawn annessa bhala dokument VB4.

4.Illi l-konjugi John Paul Lillis u martu Catia Dell' Anna jixtiequ illi jixtru l-intier tal-propjeta' hawn fuq imsemmija, ossia 118/119 li jinsab go Triq iz-Zewg Mini – Senglea, tant illi wahda mill-kundizzjonijiet imposti fil-konvenju surreferit tobbliga lill-esponenti li huma jinizjaw il-prezenti proceduri ghall-finijiet u effetti kollha fil-ligi.

5.Illi r-rikorrenti konjugi Carter huma sidien ta' mija u disa u tlettin sehem minn totali ta' mija u erba u erbghin sehem (139/144) tal-fond bin-numri 118/119 li jinsab go Triq iz-Zewg Mini – Senglea bl-arja w s-sottosuol tieghu, u

[1] Numru korrett wara rikors li sar a fol 35 et seq tal-process

jiddikjaraw ukoll illi r-rimanenti hames partijiet minn mija u erba u erbghin partijiet ndivizi tal-imsemmija propjeta nvendita ma jafux lil minn jappartjenu.

6.Illi l-prezz tal-imsemmija propjeta nvendita fl-intier taghha huwa ta' mitejn u seba u sebghin elf u hames mitt ewro, (Euro 277,500), mill-liema prezz ghandha titnaqqas is-senserija dovuta lil Frank Salt Real Estate Limited (C 31667).

B. Raguni ghat-Talbiet f' dawn il-proceduri

7.Illi l-prezenti proceduri qeghdin isiru a tenur tal-artikolu 495A tal-Kapitolu sittax (16) tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex ir-rikorrenti konjugi John Paul Lillis u martu Catia Dell'Anna jkunu awtorizzati jixtru u jakkwistaw ukoll is-sehem indiviz ta' hames partijiet minn mija u erba u erbghin parti (5/144) tal-fond bin-numri 118/119 li jinsab go Triq z-Zewg Mini – Senglea bl-arja w s-sottosuol tieghu, flimkien mal-ishma ndivizi l-ohra appartenenti lir-rikorrenti konjugi Carter.

C. Talbiet Attrici

Ghaldaqstant r-rikorrenti, in vista ta' dak kollu fuq premess, jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

1. *Tawtorizza l-bejgh a favur John Paul Lillis u martu Catia Dell'Anna tal-hames partijiet indivizi minn total ta' mija u erba u erbghin parti (5/144) ndivizi tal-fond bin-numri 118/119 li jinsab go Triq iz-Zewg Mini – Senglea, bl-arja w s-sottosuol tieghu li llum jappartjenu lil sidien mhux maghrufa ghall-prezz kumplessiv ta' disat elef, sitt mija u*

hamsa u tlettin ewro u tnejn u erbghin centezmu (Euro 9635.42), u li minn dan il-prezz ghandha titnaqqas is-sehem rispettiv in lenia ta' senserija dovuta lil Frank Salt Real Estate Limited, jew ghall-somma ohra verjuri stabilita okkorrendo bl-intervent ta' periti nominandi jekk jkun il-kaz.

2. *Tappunta jum, hin u lok sabiex jsir l-eventwali bejgh u t-trasferiment ta' dawn il-hames partijiet minn mija u erba u erbghin partijiet (5/144) indivizi tal-fond kif hawn fuq mitlub, flimkien mal-kumplament tal-ishma l-ohra appertinenti lill-esponenti.*

3. *Tahtar lin-Nutar Dottor Nicholas Briffa sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment finali tal-imsemmija ishma ndivizi.*

4. *Tinnomina kuraturi sabiex jirraprezentaw fuq l-att tat-trasferiment lis-sidien kollha mhux maghrufa.*

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqu minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors guramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-kuraturi Deputati tat-30 ta' Marzu 2017**[2] li permezz tagħha ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

[2] Fol 32

"1. Illi mhuwiex edott mill-fatti u jirrizerva li jipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

2. Illi ghandha ssir valwazzjoni indipendenti minghand Perit li ghandu jigi appuntat mill-Qorti u taht kull provvediment li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa."

Rat ix-xhieda u d-dokumenti mressqa in atti.

Rat ir-relazzjoni tal-perit inkarigat minnha Godwin P. Abela.

Rat li l-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Fil-kawza odjerna r-rikorrenti flimkien ghandhom mija u disa u tletin sehem minn totali ta' mija u erba u erbghin sehem (139/144) tal-fond bin-numri 118/119 li jinsab go Triq z-Zewg Mini – Senglea bl-arja w is-*sottosuol* tieghu. Huma jixtiequ jbieghuh fl-interess tal-komproprjetarji kollha, u fil-fatt diga' sar konvenju ma terzi fir-rigward, izda ghadhom ma jistghux jaghmlu dan peress li s-sehem rimanenti, u cioe' hames ishma minn mija u erba u erbghin sehem (5/144) partijiet indivizi tal-fond in vendita, ma jafux lil min jappartjenu. Huma ghalhekk qed jitolbu lill-Qorti sabiex tawtorizza tali bejgh tal-proprjeta' msemmija a favur John Paul Lillis u martu Catia Dell'Anna wara li jinhatru l-kuraturi sabiex jirraprezentaw fuq l-att tat-trasferiment lis-sidien kollha mhux maghrufa.

Il-fond in kwistjoni huwa *townhouse* ta' zewg sulari sitwat fl-Isla. Huwa mibni fuq *footprint* ta' circa 110 metri kwadri. Huwa nbena madwar tlett mitt sena ilu b'hitan portanti tal-gebel u soqfa tax-xorok fuq travi tal-injam. L-istruttura tal-fond tinsab f'kundizzjoni tajba minghajr difetti vizibbli u nternament ukoll jinsab f'kundizzjoni tajba hafna. Il-*features* arkitettonici originali ghadhom intatti. L-irfinituri originali nbidlu tul iz-zmien u prezentament l-aperturi fuq it-triq huma tal-aluminju, l-art tal-*ground floor* tac-ceramika u l-bibien interni tal-injam. Fil-*first floor* l-art saret bil-madum tat-*terrazzo*. Skont il-*policies* mahruga mill-awtoritajiet kompetenti, l-uniku zvilupp permissibbli huwa t-tiswija u r-restawr ghall-originali tal-bini fl-Isla u mhux permess zvilupp li ma jkunx fl-istess karattru u skala ta' dak ezistenti. Ghaldaqstant il-fond in kwistjoni ma jistax jigi zviluppat oltre dak ezistenti. Il-fond huwa mizmum liberu u frank minghajr pizijiet[3].

Din il-kawza qed issir a tenur tal-**artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** li jghid hekk -

(1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehem 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.

(2) 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 u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-

[3] Rapport tal-perit Godwin P. Abela a fol 448 et seq

pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.

(3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ kif ukoll lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed ta' kuljum.

(4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti.

(5) Il-komproprjetarji l-oħra kif ukoll il-kuraturi jistgħu, fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika li ssirilhom tar-rikors, jew fil-każ ta' komproprjetarju li ma jkunx ġie notifikat bir-rikors fi żmien għoxrin ġurnata mill-aħħar pubblikazzjoni msemmija fis-subartikolu (3), jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x'ikun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.

(6) Meta tiġi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

(7) Il-qorti għandha tiddeċidi dwar ir-rikors, u jekk tiddeċidi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha iktar minn hekk –

(a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;
(b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att;
(ċ) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-kuntratt jew istrument ieħor ta' trasferiment.

(8) Il-qorti tista', billi jsirilha rikors minn xi parti li jkollha interess, tibdel il-jum, il-ħin jew il-post fejn ikun ser isir it-trasferiment.

(9) Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tkun ċaħdet ir-rikors skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista', minkejja d-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-artikolu, tordna l-bejgħ tal-beni b'liċitazzjoni skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 521 u 52.

L-għan ta' dan l-artikolu tal-liġi huwa li jiffaċilita' t-trasferiment ta' proprjeta' f'ċirkustanzi meta proprjetarji ta' minoranza ta' ishma għal raguni jew oħra ma jkunux f'qagħda jew ma jridux jersqu għat-trasferiment tagħha. Ir-rwol tal-Qorti fil-proċedura in ezami huwa għalhekk li tevalwa jekk ir-rekwiziti proċedurali u sostantivi kif elenkati fl-artiklu 495A tal-Kap 16 għal min qiegħed javvanza t-talba jkunux gew sodisfatti. Inoltre skont dan l-artikolu, il-Qorti għandha wkoll tiddetermina jekk il-bejgħ kif propost mir-rikorrenti jagħtix lok għal pregudizzju gravi għall-komproprjetarju/i dissident/i jew li ma jkunux f'qagħda li jikkondividu l-bejgħ *de quo*.

Dwar l-artikolu 495A imsemmi ingħad hekk fil-kaz **Carmelo Spiteri vs Josephine Debono et deciz fis-27 ta' Gunju 2017**[4] **-**

"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' pregudizzju 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-maggoranza 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'

---

[4] Rik 899/16

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.

Ta' min jghid li dan l-artikolu tal-ligi jiffacilita s-sitwazzjoni fejn hemm riluttanza jew nuqqas ta' kunsens ta' whud mill-koproprjetarji li huma fil-minoranza billi x-xirka talkomunjoni tigi mahlula. L-intendiment tal-ligi jiffavorixxi ghalhekk it-tmiem tal-komunjoni u mhux iz-zamma basta li l-kundizzjonijiet jew elementi tal-istess artikolu tal-ligi fuq citat jigu sodisfatti."

PROVI

Mill-atti jirrizulta li –

i. **Permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Gunju 1998**[5] l-atturi akkwistaw is-sehem indiviz ta' mija disgħa u tletin minn mija erbgħa u erbgħin (139/144) jew kwalunkwe sehem verjuri li l-vendituri ghandħom kif ukoll kwalunkwe dritt ta' uzufrutt li l-istess vendituri ghandħom tal-fond numru 117/118, Triq iz-Zewg Mini l-Isla mertu ta' dawn il-proċeduri.

ii. **Permezz ta' konvenju datat 28 ta' Dicembru 2016**[6] l-atturi daħlu f'konvenju ma' John Paul Lillis u martu Catia Dell'Anna permezz ta' liema

[5] Fol 4 et seq
[6] Fol 19 et seq

ntrabtu li jbieghulu u jitrasferulu s-sehem indiviz ta' mija disgħa u tletin minn mija erbgħa u erbgħin (139/144) tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għall-prezz ta' €277,500. Skont klawsola 10 tal-istess konvenju l-atturi odjerni obbligaw irwiehom li jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex ikun jista' anke jinxtara s-sehem rimanenti tal-proprjeta'.

iii. Skont **dikjarazzjoni guramentata magħmula mill-atturi fl-24 ta' Jannar 2017**[7] huma qalu li ma jafux lil min jappartjenu s-sehem rimanenti ta' ħames partijiet minn mija u erbgħa u erbgħin parti (5/144) indivizi tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

iv. L-atturi esebew ukoll **stima *ex parte* tal-perit Mark Abela**[8] li tat il-valur ta' €290,000 lill-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri filwaqt li s-sehem indiviz ta' 5/144 minnha jammonta ghal €10,069.

v. **Xehed l-attur Emanuel Carter** permezz ta' affidavit u qal li hu u martu kienu akkwistaw b'titolu ta' komprovendita sehem ta' 139/144 mill-proprjeta' in kwistjoni. Dan il-fond qabel kien għand il-genituri tiegħu b'titolu ta' kera u wara li dawn ġew neqsin kien baqa' jabita fih flimkien ma' martu u rabba lill-familja hemm. Meta għadda ż-żmien, għand min kien iħallas il-kera offrew li jbiegħulu iżda huma stess ma kinux jafu lil min jappartjenu hames partijiet minn mija u erbgħa u erbgħin parti ndiviżi u għalhekk kellu jikkuntenta li jixtri biss mija u disgha u tletin parti ndivizi minn mija u erbgħa u erbgħin parti. Illum il-gurnata huwa jixtieq ibiegħ il-proprjeta' u kellem lil Frank Salt Real Estate Ltd u dawn minn naħa tagħhom ressqulu lis-sinjuri John Paul Lillis u martu Catia Dell'Anna sabiex jixtru l-imsemmija proprjeta' bil-kundizzjoni li dawn riedu jixtru l-intier tal-proprjeta' u mhux biss is-sehem illi kellhom hu u martu. Kien

---

[7] Fol 22
[8] Fol 56 et seq

għalhekk li l-konjugi atturi rrikorrew għal dawn il-proċeduri u obbligaw ruħhom mal-kompraturi prospettivi li qabel it-trasferiment tal-proprjeta' se jiftħu din il-kawza biex huma jkunu jistgħu jakkwistaw l-intier tal-proprjeta' in vendita. Qal li la hu u lanqas martu ma kellhom idea min kienu jew huma l-proprjetarji tal-ħames partijiet indivizi mill-intier ta' mija u erbgħa u erbgħin sehem. Qal in fine li huwa obbliga ruħu li jbiegħ il-proprjeta' għall-prezz intier ta' €277,500 mill-liema somma trid tithallas is-senserija dovuta lil Frank Salt Real Estate.

vi. **L-attriċi Carmen Carter** ukoll prezentat affidavit li permezz tiegħu ikkonfermat il-kontenut kollu misjub fl-affidavit ta' żewgha[9].

vii. **Xehed l-avukat Dr Victor Bugeja** b'affidavit[10] li qal li ġie avvicinat mill-konjugi atturi u minn John Paul Lillis u martu Catia Dell'Anna li talbuh biex jagħmlu konvenju fejn in forza tiegħu il-konjugu Carter obbligaw irwieħom li jbigħu u jitrasferixxu kull sehem li huma għandhom fil-fond mertu tal-kaz odjern u dan taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fl-konvenju inkluz li ssir din il-proċedura odjerna permezz ta' liema l-kompraturi jkunu jistgħu jakkwistaw is-sehem rimanenti li jappartjeni lil sidien mhux magħrufa b'dana li b'hekk ikunu qed jakkwistaw l-intier tal-fond 118/119 Triq iz-Zewg Mini, Isla. Ix-xhud ġie nkarigat sabiex jirregistra dan il-konvenju u jħallas għan-nom tal-kompraturi t-taxxa tal-boll relattiv akkont fuq il-konvenju.

viii. **L-attur Emanuel Carter** rega' pprezenta affidavit iehor flimkien ma' diversi dokumenti[11] fejn spjega l-origini tan-numri tad-dar in kwistjoni u qal ukoll li fil-mori tal-proċeduri odjerni in-numru tal-bieb rega' nbidel u llum dak li kien 118 sar 163 u dak li kien 119 spicca[12]. Huwa dokumenti oħra fosthom il-

[9] Fol 62
[10] Fol 63
[11] Fol 73 et seq
[12] Ara kopja tal-karta tal-identita' tal-attur a fol 94

librett tal-kera biex ikompli jġib prova dwar in-numru tal-fond. Huwa ta spjegazzjoni wkoll tal-iżball li kien għamel meta kienu ser jixtru d-dar in kwistjoni u lin-Nutar kien erroneament indikalu n-numru 117. Irrizulta li llum huwa ċar li l-bieb 117 fi Triq iz-Zewg Mini jappartjeni lil Christopher u Paulianne konjugi Cousin kif jirrizulta fil-kuntratt minnhom esibit a fol 36 et seq. Dan il-fond 117 m'għandu x'jaqsam xejn mal-proprjeta' tal-atturi mertu tal-kawza. Sfortunatament dan l-izball rrepeta ruħu fil-kawza odjerna peress li l-avukat mexa fuq il-kuntratt t'akkwist tagħhom.

ix. **Xehed Savio Borg, rapprezentant tal-Kummissjoni Elettorali**[13] li kkonferma fost oħrajn li n-numru 118 fil-kaz tal-proprjeta' in kwistjoni se jsir 163. Huwa esebixxa wkoll kopja ta' diversi registri elettorali abbinati mal-indirizz tagħha.

x. Il-**perit tekniku Godwin Abela** ġie nkarigat mill-Qorti sabiex jagħmel stima a bazi tat-talba kif indikata fir-rikors guramentat. F'rapport imħejji minnu[14] huwa ndika li l-fond kien ser jivvalutah bħala wieħed vakanti u li l-metodu ta' valutazzjoni kien dak komparattiv tenut kont tal-valuri ta' fondi simili fl-istess żona kif ukoll ta' dawk ix-xogħlijiet ta' restawr meħtiega. Huwa ha konjizzjoni wkoll tal-istima tal-perit *ex parte* Mark Abela (kif awtorizzat mill-Qorti). Wara li ħa in konsiderazzjoni dawn il-parametri il-perit Abela kien tal-opinjoni li l-valur tal-fond in kwistjoni, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fuq is-suq miftuħ illum huwa ta' €300,000. Inoltre huwa esprima l-fehma li l-valur tas-sehem indiviz ta' hames partijiet fuq mija u erbgħa u erbgħin (5/144) huwa ta' €10,416.67.

[13] Fol 122 et seq
[14] Fol 448 et seq

Fix-xhieda tiegħu quddiem il-Qorti[15] l-perit Abela meta mistoqsi dwar il-valur miftiehem ta' €277,500 fil-konvenju tat-28 ta' Dicembru 2016 ikkonferma li dan kien prezz reali u gust tenut kont it-trapass taz-zmien.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

1. Fil-kaz tal-lum irrizulta stat ta' komproprjeta' bejn is-sidien atturi għal perjodu li jeċċedi t-tlett snin[16] stipulat mill-ligi peress li l-komunjoni ġiet fis-seħħ permezz tal-kuntratt t'akkwist tat-3 ta' Gunju 1998 mentri l-kawza odjerna nfetħet ħafna snin wara u cioe' f'Jannar 2017;

2. Ġiet pruvata l-provenjenza tal-proprjeta' in kwistjoni u kif is-sehem tal-istess proprjeta' għadda għand il-komproprjetarji nvoluti;

3. Ma hemm ebda azzjoni għaddejja dwar id-divizjoni tal-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri;

4. Ma kienx possibbli li jintlaħaq ftehim bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgh tal-art peress li minn total ta' 144 sehem fil-proprjeta' in kwistjoni r-rikorrenti għandhom biss 139 sehem filwaqt li s-sehem ta' 5 minn 144 sehem jappartjeni lil sid jew sidien mhux magħrufa, għalhekk ġew intavolati dawn il-proċeduri;

5. Il-Qorti tqis sodisfatti l-kriterji ndikati fl-**artikolu 459A (2)** tal-Kap 16 in kwantu għall-fatt li t-talba għall-awtorizzazzjoni mressqa mill-komproprjetarji li

[15] Fol 444 et seq
[16] **Ara emendi għal artikolu invokat bl-Att XIV.2016.3**

għandhom il-maggor parti assoluta tas-sehem tal-fond saret permezz ta' rikors guramentat li fih ġie dikjarat il-qbil tas-sidien rikorrenti għall-bejgh ta' tali art. Ġiet prezentata d-dikjarazzjoni tas-sidien li fih qablu li jsir il-bejgħ kif ukoll irrizulta s-sehem li huma għandhom fil-proprjeta' kif ukoll is-sehem tas-sidien mhux magħrufa. Fl-atti hemm ukoll il-konvenju tat-28 ta' Diċembru 2016 li jelenka l-pattijiet u l-kundizzjonijiet li taħthom huwa ntiż li jsir il-bejgħ, liema pattijiet u kundizzjonijiet huma dawk normalment assunti mill-vendituri u x-xerrejja f'kuntratti ta' kompro-vendita simili.

6. Dwar il-prezz tal-bejgħ, kien jinkombi naturalment fuq ir-rikorrenti li jġibu prova permezz ta' liema huma jikkonvinċu lill-Qorti li l-valur mitlub huwa wiehed vantaggjuz u li ma jirrekax pregudizzju gravi fuq id-drittijiet tas-sidien mhux magħrufa. Il-Qorti tqis li fir-rapport redatt mill-perit tekniku nkarigat minnha Godwin Abela ta ragunijiet validi li jispjegaw il-valur tal-fond stmat minnu kif ukoll ikkonferma *viva voce* bil-gurament li l-prezz indikat fil-konvenju tat-28 ta' Dicembru 2016 huwa wieħed gust u reali.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kaz billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba kif dedotta.

2. Tilqa' t-tieni talba u tappunta lin-Nutar Nicholas Briffa għal publikazzjoni, liema publikazzjoni għandha ssir fi żmien xahrejn minn meta dan il-ġudizzju jgħaddi in ġudikat sabiex isir il-bejgh u t-trasferiment tal-fond.

3. Tilqa' t-tielet talba kif dedotta.

4. Tinnomina lil Dr Benjamin Valenzia u l-PL Joelene Pace Ciscaldi sabiex jirraprezentaw lis-sidien kollha mhux magħrufa. B'dan illi ta' l-inkarigu tagħhom id-deputati għandhom jitħallsu mir-rikavat tal-bejgħ u jassiguraw li sehem il-kompropjetarjii mhux magħrufa jiġi debitament depositat taħt l-Awtorita' ta' din il-Qorti.

5. L-ispejjez tal-kawza jkunu a karigu tal-atturi.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

Victor Deguara
Dep. Reg.