MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Rikors Numru 354/2018 LM

Joseph Scicluna (K.I. numru 1051145M), Andrew Scicluna (K.I. numru 1018048M), Mary Debono (K.I. numru 346856M), u Nutar Joseph Debono (K.I. numru 494957M)

vs.

Carmen Camilleri (K.I. numru 482347M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat fis-17 ta' April, 2018 mir-rikorrenti **Joseph Scicluna** (K.I. numru 1051145M), **Andrew Scicluna** (K.I. numru 1018048M), **Mary Debono** (K.I. numru 346856M), u **n-Nutar Joseph Debono** (K.I. numru 494957M) (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"), li jgħid kif ġej:

1. *Illi r-rikorrenti kollettivament huma proprjetarji ta' tlettax minn sittax-il sehem indiviż (13/16) tal-fond ossia dar bin-numru uffiċjali mija u erbgħa u disgħin (194) fi Triq Salvu Zammit, Luqa, bil-ġnien fuq wara u r-remissa li hija parti integrali mill-istess dar, bil-bejt u l-arja relattiva u l-art sottoposta, libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha mentri l-intimata hija sid tar-rimanenti tlieta minn sittax-il sehem indiviż (3/16);*

2. *Illi infatti l-fond surriferit ippervena lill-partijiet mill-wirt ta' missierhom GioMaria Scicluna li akkwista l-imsemmi fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat sitta u għoxrin (26) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u sitta u tmenin (1986) fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius - vide Dok. A;*

3. *Illi l-imsemmi GioMaria Scicluna miet nhar id-disgħa (9) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) u s-suċċessjoni tiegħu hija regolata b'testment unica carta datat għoxrin (20) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u tlieta u disgħin (1993) fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli - vide Dok. B sa Dok. E;*

4. *Illi bis-saħħa tal-imsemmi testment, kwart mill-assi tal-imsemmi GioMaria Scicluna pprevenew lil martu Maria Scicluna mentri r-rimanenti tliet kwarti ippervenew lill-erba' uliedu Joseph, Andrew, Mary mart in-Nutar Joseph Debono u Carmen mart Joseph Camilleri;*

5. *Illi permezz ta' kuntratt datat ħamsa (5) ta' Marzu tas-sena elfejn u sebgħa (2007), l-imsemmija Maria Scicluna biegħet kwart indiviż (1/4) tagħha mill-imsemmi fond lill-komparenti Mary Debono u żewġha n-Nutar Joseph Debono – vide Dok. F;*

6. *Illi għalhekk jirriżulta li l-fond de quo llum jappartjeni in kwantu għal tlieta minn sittax-il parti indiviżi kull wieħed lil Andrew Scicluna, Joseph Scicluna, Mary mart in-Nutar Joseph Debono u l-intimata Carmen mart Joseph Camilleri mentri r-rimanenti kwart indiviż jappartjeni lill-konjugi Nutar Joseph u martu Mary Debono;*

7. *Illi permezz ta' konvenju fl-atti tan-Nutar Dottor Sam Abela datat il-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sbatax (2017) (vide Dok. W) u skrittura ulterjuri datata 17 ta' Frar tas-sena elfejn u tmintax (2018) (vide Dok. W1), ir-rikorrenti obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu a favur ta' David Borg u Maria Laura Pollacco (K.I. numru 384091M u 363989M rispettivament), il-fond fuq imsemmi għall-prezz komplessiv ta' mitejn u wieħed u tmenin elf u sitt mitt euro (€281,600);*

8. *Illi f'dan l-istess konvenju, il-kumpraturi ġew mgħarrfa li l-vendituri, ossia r-rikorrenti mhumiex is-sidien waħdiena tal-proprjetà kollha iżda li bejniethom*

għandhom biss tlettax minn sittax-il sehem indiviż (13/16) u sussegwentement il-partijiet assoġġettaw l-istess konvenju għall-awtorizzazzjoni tal-bejgħ mill-Qorti Ċivili (Prim Awla) tar-rimanenti sehem indiviż kemm-il darba l-intimata tibqa' ma taċċettax li tbiegħ sehemha mill-imsemmi fond;

9. *Illi r-rikorrenti jiddikjaraw u jikkonfermaw li ma hemm ebda kawża dwar qsim tal-istess proprjetà quddiem xi Tribunal jew Qorti kompetenti;*

10. *Illi l-valur tal-imsemmija proprjetà in vendità fl-intier tagħha huwa ta' mitejn u wieħed u tmenin elf u sitt mitt euro (€281,600) (kif jirriżulta mill-istess stima peritali rilaxxata mill-Perit Roderick Camilleri hawn annessa u mmarkat Dok. X u minnu kkonfermata bil-ġurament) u għalhekk il-prezz pattwit fuq il-konvenju huwa ġust u reali u ma jirreka ebda preġudizzju lill-intimata;*

11. *Illi għalhekk biex isir il-bejgħ tal-intier tal-fond fuq deskritt, ir-rikorrenti qegħdin jipprevalixxu ruħhom mal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġi approvat l-istess bejgħ;*

12. *Illi kontestwalment ma' dan ir-rikors ġuramentat, ir-rikorrenti qegħdin jannettu d-dikjarazzjoni relattiva tagħhom li permezz tagħha qed jiddikjaraw li jaqblu mal-bejgħ tal-fond intier hekk kif surriferit taħt il-kundizzjonijiet u pattijiet tal-konvenju datat wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sbatax (2017) u dan* ai termini *tal-Artikolu 495A (2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

13. *Illi kontestwalment ukoll mar-rikors odjern, ir-rikorrenti qegħdin jannettu prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma relattivi tal-partijiet u dan ukoll* ai termini *tal-Artikolu 495A (2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti, in vista ta' dak kollu fuq premess, jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tawtorizza l-bejgħ a favur ta' David Borg u Maria Laura Pollacco tal-intier tal-fond ossia dar bin-numru uffiċjali mija u erbgħa u disgħin (194) fi Triq Salvu Zammit, Luqa bil-ġnien fuq wara u r-remissa li hija parti integrali mill-istess dar, bil-bejt u l-arja relattiva u l-art sottoposta, libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha għall-prezz komplessiv ta' mitejn u wieħed u tmenin elf, u sitt mitt euro (€281,600);*

2. *Tistabbilixxi jum, ħin u lok sabiex isir l-eventwali bejgħ u trasferiment ta' dan il-fond kif hawn mitlub;*

3. *Tinnomina kuraturi sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-imsemmi att kemm-il darba jonqsu milli jidhru fil-ħin, jum u post hekk stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti;*

4. *Taħtar lin-Nutar Dottor Sam Abela sabiex jippubblika l-att tat-trasferiment finali tal-fond fuq imsemmi;*

5. *Tordna u tawtorizza illi sehem l-intimata mir-rikavat mill-bejgħ* de quo *jiġu depożitati taħt l-awtorità ta' din l-Onor. Qorti mill-imsemmija Kuraturi Deputati wara li tkun tħallset id-debita taxxa dovuta fuq l-imsemmi trasferiment kif ukoll bit-tnaqqis tal-ispejjeż kollha imputabbli lill-intimata, kemm-il darba l-istess intimata tonqos milli tidher fuq l-att finali tat-trasferiment;*

6. *Salv kull provvediment ieħor li din l-Onor. Qorti jidhrilha xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta tal-intimata **Carmen Camilleri** (K.I. numru 482347M) (minn issa 'l quddiem "l-intimata"), li ġiet ippreżentata fil-21 ta' Mejju, 2018, li permezz tagħha eċċepiet:

Illi l-esponenti topponi għall-bejgħ tal-fond 194, Triq Salvu Zammit, Luqa ai termini *tal-konvenju datat 21 ta' Diċembru, 2017 stante li ser issofri preġudizzju serju kemm-il darba tiġi kostretta li tbiegħ bil-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju u dan għas-segwenti raġunijiet:*

1. *Illi l-prezz pattwit fl-ammont ta' €281,600 (liema ammont jinkludi €6,600 senserija pagabbli mill-bejjiegħa) huwa baxx wisq u ma jirrispekkjax il-valur reali tal-istess proprjetà;*

2. *Illi d-deskrizzjoni tal-proprjetà hekk kif kontenuta fl-imsemmi konvenju mhijiex veritiera billi l-proprjetà ma fiha l-ebda remissa. Għalhekk, l-esponenti ser issofri preġudizzju serju jekk tiġi kostretta tbiegħ skont tali deskrizzjoni li ma tirriflettix il-verità;*

3. *Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti m'għandhiex tħallas is-senserija pattwita fl-imsemmi konvenju billi ċertament ma kien hemm l-ebda intermedjazzjoni bejnha u l-eventwali xerrejja tramite s-sensal indikat fil-*

konvenju proprju għaliex hi qatt ma qablet li jsir il-bejgħ b'dawk it-termini u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmija konvenju. Għalhekk, l-esponenti ser issofri preġudizzju serju kemm-il darba kellha tiġi kkundannata tħallas senserija f'tali ċirkostanzi;

4. *Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għall-premess, is-senserija pattwita fl-ammont ta' €6,600, liema ammont lanqas biss jidher li jinkludi t-Taxxa fuq il-Valur Miżjud, hija bil-ferm ogħla mis-senserija* ai termini *tal-Artikolu 1362 tal-Kodiċi Ċivili. Illi għalhekk l-istipulazzjoni tas-senserija fil-preċitat ammont hija, fi kwalsiasi każ, ta' preġudizzju għall-esponenti billi tkompli tnaqqas mis-sehem tar-rikavat tal-bejgħ eventwalment spettanti lill-esponenti b'rata ferm ogħla minn dik kontemplata mil-liġi;*

5. *Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti mhijiex disposta u m'għandhiex tiġi mġiegħla li tiggarantixxi l-paċifiku pussess u r-reali godiment tal-fond permezz ta' ipoteka ġenerali fuq il-beni kollha tagħha, preżenti u futuri. L-impożizzjoni ta' tali garanzija ipotekarja li mkien m'hija pprovduta mil-liġi u tikkostitwixxi preġudizzju serju a dannu tal-esponenti;*

6. *Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għall-premess, għandha ssir il-prova li x-xerrejja fuq l-istess konvenju ottjenew faċilità bankarja sat-28 ta' Frar 2018* ai termini *tal-istess konvenju u għalhekk għandhom il-finanzi meħtieġa sabiex iwettqu l-bejgħ. L-esponenti tkun qed issofri preġudizzju serju kemm-il darba kellha tiġi kkundannata, b'sentenza definittiva, li tbiegħ lil terzi li lanqas biss huwa magħruf jekk għandhomx id-disponibbilità finanzjarja sabiex jersqu għall-bejgħ;*

7. *Illi finalment u mingħajr preġudizzju għall-premess, għandu jiġi verifikat jekk il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef datat 5 ta' Marzu, 2007 huwiex donazzjoni simulata billi effettivament l-ebda prezz ma tħallas mill-akkwirenti lil Maria Scicluna. Għalhekk jikkonsegwi li tali simulazzjoni twassal sabiex l-ishma kif indikati fil-preċitat konvenju huma żbaljati u jwasslu sabiex l-esponenti ssofri preġudizzju serju.*

Għalhekk, jiġi sottomess bir-rispett li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż a karigu tagħhom.

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 tal-10 ta' Jannar 2020, fejn il-kawża tħalliet għal deċiżjoni dwar il-kap tal-ispejjeż, wara li waqa' l-konvenju inkwistjoni u l-mertu tal-kawża ġie eżawrit, liema deċiżjoni qiegħda tingħata llum.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

L-azzjoni odjerna ġiet proposta mir-rikorrenti, li huma sidien ta' tlettax minn sittax-il sehem (13/16) mill-fond bin-numru 194, Triq Salvu Zammit, Ħal Luqa, liema fond ġie deskritt minnhom fir-rikors promutur bħala fond li għandu ġnien retropost, u remissa (minn issa 'l quddiem "il-fond"). Ir-rikorrenti spjegaw li dan il-fond ipprevjena lill-partijiet fil-kawża mill-wirt ta' missierhom GioMaria Scicluna, li kien akkwista dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, ippubblikat fis-26 ta' Mejju, 1986. Ir-rikorrenti spjegaw ukoll kif inqasam il-wirt ta' GioMaria Scicluna, u kemm huma l-ishma li messew lil kull wieħed mill-eredi tiegħu. Jirriżulta li fil-21 ta' Diċembru, 2017, l-atturi ffirmaw konvenju li permezz tiegħu huma obbligaw ruħhom li jbigħu u jittrasferixxu favur David Borg u Maria Laura Pollacco l-fond inkwistjoni bil-prezz ta' mitejn u wieħed u tmenin elf u sitt mitt euro (€281,600), u fuq dan l-istess konvenju l-kumpraturi ġew mgħarrfa li l-vendituri mhumiex sidien waħdiena ta' din il-proprjetà, iżda li bejniethom għandhom tlettax minn sittax-il sehem. Intqal ukoll li fil-preżent m'hemm l-ebda kawża dwar il-qsim tal-istess proprjetà quddiem xi Tribunal jew Qorti, u li l-prezz iddikjarat fuq il-konvenju huwa wieħed ġust u reali u għalhekk ma jirreka l-ebda preġudizzju lill-intimata. Ir-rikorrenti spjegaw li huma qegħdin

jipprevalixxu ruħhom mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili sabiex jiġi approvat l-istess bejgħ, u dan wara li l-intimata uriet nuqqas ta' qbil mal-bejgħ prospettat.

L-intimata, min-naħa tagħha wieġbet li hija qiegħda topponi għall-bejgħ tal-fond inkwistjoni *ai termini* tal-konvenju ffirmat fil-21 ta' Diċembru, 2017, għaliex ser issofri preġudizzju serju f'każ li tiġi kostretta tbiegħ bil-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju. L-intimata spjegat li l-prezz miftiehem bejn ir-rikorrenti u x-xerrejja prospettivi, dak ta' mitejn u wieħed u tmenin elf u sitt mitt Euro (€281,600), li minnhom trid titnaqqas is-senserija fl-ammont ta' sitt elef u sitt mitt Euro (€6,600), huwa baxx wisq u ma jirrispekkjax il-valur reali tal-proprjetà. L-intimata eċċepiet ukoll li d-deskrizzjoni tal-proprjetà mogħtija mhijiex korretta għaliex fil-fond m'hemm l-ebda remissa, u hija m'għandhiex tkun kostretta tħallas is-senserija għaliex ma kien hemm l-ebda intermedjazzjoni bejnha u l-eventwali xerrejja permezz tas-sensar, peress li hija ma qablitx mal-bejgħ bit-termini kif proposti mir-rikorrenti. L-intimata qalet ukoll li s-senserija pattwita hija saħansitra ogħla minn dik ikkontemplata fl-artikolu 1362 tal-Kodiċi Ċivili, bi preġudizzju għaliha għaliex dan il-ftehim ser ikompli jnaqqas mis-sehem tar-rikavat tal-bejgħ spettanti lilha. L-intimata eċċepiet ukoll li hija mhijiex disposta u m'għandhiex tiġi mġiegħla tiggarantixxi l-paċifiku pussess u reali godiment tal-fond permezz ta' ipoteka ġenerali fuq il-beni kollha tagħha preżenti u futuri. Finalment l-intimata eċċepiet li x-xerrejja prospettivi ma ġabu l-ebda prova li huma ottjenew faċilità bankarja sabiex ikunu jistgħu jikkonkludu dan il-bejgħ.

Provi u riżultanzi

Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja awtentikata tal-kuntratt tal-akkwist ta' dan il-fond fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, 26 ta' Mejju 1986[1], kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' GioMaria Scicluna[2]; kopja awtentikata tar-riċerki testamentarji ta' GioMaria Scicluna[3]; kopja awtentikata tar-riċerki testamentarji ta' GioMaria Scicluna (Sekond'Awla)[4]; kopja awtentikata tat-testment *unica charta* tal-20 ta' Marzu, 1993 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli li kien sar minn GioMaria Scicluna u martu Maria Scicluna[5]; kopja legali tal-kuntratt tal-5 ta' Marzu, 2007 fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef, li permezz tiegħu Maria Scicluna biegħet lil Maria Debono u lil żewġha n-Nutar Joseph Debono s-sehem spettanti lilha mill-proprjetà inkwistjoni[6]; kopja legali tal-konvenju tal-21 ta' Diċembru, 2017 iffirmat bejn ir-rikorrenti min-naħa l-waħda u David Borg u Maria Laura Pollacco min-naħa l-oħra[7]; kopja legali tad-dikjarazzjoni tan-Nutar Joseph Debono; kopja tar-rapport peritali tal-Perit Roderick Camilleri[8]; kif ukoll kopja tal-prospett tal-ishma.[9]

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja ta' estensjoni għall-konvenju ffirmat minnhom ma' David Borg u Maria Laura Pollacco[10], flimkien ma' kopja tas-*sanction letter* li permezz tagħha x-xerrejja prospettivi kienu ser jingħataw self bankarju sabiex ikunu jistgħu jakkwistaw l-imsemmija proprjetà.[11]

---

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 17 tal-proċess.
[3] *A fol.* 18 tal-proċess.
[4] *A fol.* 19 tal-proċess.
[5] *A fol.* 20 tal-proċess.
[6] *A fol.* 22 tal-proċess.
[7] *A fol.* 24 tal-proċess.
[8] *A fol.* 26 tal-proċess.
[9] *A fol.* 37 tal-proċess.
[10] *A fol.* 53 tal-proċess.
[11] *A fol.* 54 tal-proċess.

Ir-rikorrent **Joseph Scicluna**[12] fl-*affidavit* tiegħu qal li hu u r-rikorrenti l-oħra kienu ddeċidew li jbiegħu s-sehem tagħhom mill-fond lil David Borg u lil Maria Laura Pollacco, u dakinhar li ġie ffirmat il-konvenju relattiv, oħthom Carmen Camilleri kienet marret magħhom għand in-Nutar iżda irrifjutat li tiffirma l-konvenju. Joseph Scicluna spjega li fix-xhur qabel ġie ffirmat il-konvenju, il-intimata kienet infurmat lil ħutha li bintha kienet interessata li takkwista l-fond hi, iżda li l-ewwel kellha tbiegħ proprjetà oħra sabiex ikollha l-flus meħtieġa biex tkun tista' takkwista l-fond. Qal ukoll li r-rikorrenti ma kellhom ebda oġġezzjoni għal dan, ħlief li kienu infurmaw lill-intimmata li huma ma xtaqux itawlu l-proċess tal-bejgħ indefinittivament. Spjega kif maż-żmien kienet intalbet stima ta' Perit tal-valur ta' dan il-fond, u kien intlaħaq qbil bejn l-aħwa li dan il-fond ma kellux jinbiegħ bi prezz li jkun inqas minn mitejn u tmenin elf Euro (€280,000). Żied jgħid li darba minnhom inqalgħet tilwima fil-preżenza tax-xerrejja prospettivi, għaliex l-intimata kienet marret fil-fond meta dawn kienu qegħdin jaraw din id-dar, u quddiemhom bdiet tallega li l-aħwa kienu għadhom ma ftiehmux li din id-dar kellha tinbiegħ. Joseph Scicluna qal ukoll li kienu ġew iffissati żewġ appuntamenti oħra għand in-Nutar bil-ħsieb li jiġi ffirmat il-konvenju max-xerrejja prospettivi, iżda li l-intimata kull darba rrifjutat li tiffirma. Joseph Scicluna spjega li s-senserija dovuta ġiet ikkalkulata bir-rata ta' wieħed fil-mija (1%) minn kull parti bit-tmintax fil-mija (18%) VAT miżjuda fuq dan il-prezz. Qal ukoll li minkejja li tnejn mir-rikorrenti kienu ppruvaw ikellmu lill-intimata biex jispjegawlha li l-partijiet kienu ser jidħlu f'għadd ta' spejjeż bla bżonn jekk hija tibqa' tinsisti li ma tiffirmax l-konvenju, l-intimata baqgħet tgħid li hija ma kinitx taf li l-fond kien ser jinbiegħ, u lilha ħadd ma taha ċ-ċans li tixtrih hija stess.

[12] *A fol.* 66 tal-proċess.

Ir-rikorrent **Andrew Scicluna**[13] fl-*affidavit* tiegħu kkonferma li fil-21 ta' Diċembru, 2017, huwa u r-rikorrenti l-oħra kienu ffirmaw konvenju ma' David Borg u Maria Laura Pollacco għall-bejgħ tal-fond, u dakinhar l-intimata kienet marret għand in-Nutar iżda rrifjutat li tiffirma l-konvenju. Qal li dakinhar ir-rikorrenti kienu qalu lill-intimata li f'każ li kienet interessata li tixtri l-fond hi, setgħet tagħmel dan, iżda ħadd mir-rikorrenti ma ried itawwal il-proċess tal-bejgħ aktar. Andrew Scicluna qal li l-intimata baqgħet tallega li l-prezz li kien qiegħed jintalab mir-rikorrenti għall-bejgħ tal-fond kien wieħed baxx ħafna. Żied jgħid li dan mhux minnu u li l-ebda rapport peritali li sar ma jistabbilixxi li l-prezz mitlub huwa baxx. Qal ukoll li xi snin qabel kien intlaħaq qbil bejn l-aħwa, inkluża l-intimata, li meta l-fond inkwistjoni jinbiegħ, dan ma jinbiegħx bi prezz inqas minn mitejn u tmenin elf uEro (€280,000). Qal li l-ħsieb tal-intimata huwa biss li ttellef kull opportunità ta' bejgħ, u mhux minnu li hija qatt ma ngħatat iċ-ċans li tixtri d-dar mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ir-rikorrenti **Mary Debono**[14] fl-*affidavit* tagħha kkonfermat dak li xehdu ħutha, u żiedet tgħid li l-intimata rrifjutat li tiffirma l-konvenju sabiex il-fond jibqa' ma jinbiegħx. Qalet ukoll li r-rikorrenti kienu qalu lill-intimata biex tixtri l-fond hi jekk kienet interessata li tixtrieh għaliha, u l-intimata kienet infurmathom li biex tkun tista' tixtri l-fond hi, kellha tbiegħ proprjetà oħra tagħha. Mary Debono kkonfermat li bejn l-aħwa kien hemm qbil li l-fond m'għandux jinbiegħ bi prezz li jkun inqas minn mitejn u tmenin elf Euro (€280,000). Qalet ukoll li l-intimata kienet preżenti kull darba li marru sensara u periti jivvalutaw id-dar, u għalhekk kienet taf kemm hu l-valur tal-fond fis-suq. Mary Debono qalet li meta l-intimata kienet infurmat lil ħutha li sabiex tixtri l-fond hi, kellha

[13] *A fol.* 68 tal-proċess.
[14] *A fol.* 71 tal-proċess.

tbiegħ xi art oħra tagħha, ix-xhud kienet saħansitra offriet li tixtri l-art li l-intimata riedet tbiegħ sabiex ikollha l-fondi meħtieġa biex tixtri l-fond. Ix-xhud qalet li l-allegazzjoni li għamlet l-intimata li kien hemm xi donazzjoni simulata da parti ta' omm il-partijiet favur tagħha, mhijiex veritiera, u x-xhud u r-raġel tagħha kienu xtraw is-sehem ta' kwart mingħand omm il-partijiet permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tal-5 ta' Marzu, 2007.

Ir-rikorrent **in-Nutar Joseph Debono**[15], fl-*affidavit* tiegħu kkonferma li r-rikorrenti kienu ffirmaw konvenju għat-trasferiment tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri favur terzi. Qal li d-deskrizzjoni tal-proprjetà mogħtija mir-rikorrenti fir-rikors promutur hija korretta peress li fil-fond kien hemm remissa li maż-żmien ġiet mibdula f'kamra tas-sodda. Ix-xhud qal li l-intimata riedet tħassar kull ftehim li jintlaħaq dwar il-bejgħ ta' dan il-fond, u kienet kull darba tgħid li hija qatt ma ġiet infurmata li kien hemm il-ħsieb li l-fond jinbiegħ, kif ukoll li riedet takkwista l-fond għaliha jew għal bintha. Qal li dan mhuwiex minnu u li l-prezz għall-bejgħ tal-fond kien ilu li ġie ffissat mis-sena 2016, wara li t-tifel ta' Andrew Scicluna kien ukoll wera interess li jakkwista l-fond, u dak iż-żmien l-aħwa kollha kienu qablu li l-fond m'għandux jinbiegħ bil-prezz ta' anqas minn mitejn u tmenin elf Euro (€280,000). Qal li anki meta x-xerrejja prospettivi marru jaraw il-fond, l-intimata kienet għamlet ħilitha biex tisfratta l-ftehim. Madanakollu kull darba li l-intimata qalet quddiem ħutha li riedet li tixtri dan il-fond għat-tifla tagħha, ħadd minn ħutha ma oġġezzjona għal dan. Ix-xhud qal li l-imġiba tal-intimata kienet tali fejn kull darba li l-partijiet kienu joqorbu lejn ftehim, din kienet tara x'tivvinta sabiex tisfratta l-ftehim. Qal li l-argument tal-intimata li l-fond kien sejjer jinbiegħ bi prezz baxx ma jreġix, u

[15] *A fol.* 75 tal-proċess.

f'każ li din dehrilha li l-post kien ser jinbiegħ bi ftit flus, kien aktar messha rat kif għamlet u għaġġlet biex takkwistah hi.

Ix-xhud **Kenneth Scicluna**[16] fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa t-tifel ta' Andrew Scicluna, wieħed mir-rikorrenti, u qal li kien hemm żmien meta huwa kien tħajjar li jixtri l-fond hu. Qal li meta z-zijiet tiegħu talbu l-istima ta' Perit u dan ivvaluta din il-proprjetà bil-prezz ta' mitejn u sebgħin elf Euro (€270,000), huwa ma kienx baqa' interessat li jixtri.

Xhud ieħor, **Henry Galea**[17], fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa kien mar jara dan il-fond f'Ottubru tal-2017, għaliex it-tifel tiegħu kien qiegħed ifittex dar ġewwa Ħal Luqa. Qal li dak iż-żmien ir-rikorrenti kienu qegħdin jitolbu madwar mitejn u tmenin elf Euro (€280,000) għal dan il-fond.

Ix-xhud **Aldo Briffa**[18], fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa jaħdem ma' aġenzija tal-proprjetà u f'Diċembru tal-2017 kien intalab minn Mary Debono biex jivvaluta l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal li waqt din l-ispezzjoni kien hemm preżenti Mary Debono, Carmen Camilleri u Andrew Scicluna, u hu kien ta parir li l-valur ta' din il-proprjetà fis-suq kien ta' mitejn u erbgħin elf Euro (€240,000).

Ix-xhud **Simon Coleiro**[19], fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa jaħdem ma' aġenzija tal-bejgħ tal-proprjetà, u f'Diċembru tal-2017 huwa kien intalab jagħmel stima tal-fond. Qal li waqt din l-ispezzjoni kien hemm preżenti Mary Debono u

[16] *A fol.* 93 tal-proċess.
[17] *A fol.* 94 tal-proċess.
[18] *A fol.* 95 tal-proċess.
[19] *A fol.* 96 tal-proċess.

Joseph Scicluna, u hu kien tahom parir li l-fond għandu valur ta’ mitejn u erbgħin elf Euro (€240,000) fis-suq tal-proprjetà.

Waqt l-udjenza tal-24 ta’ Settembru 2018 xehdet **Maria Pollacco**[20], li qalet li meta hija marret tara l-fond għall-ewwel darba, preżenti kien hemm Mary Debono u Joseph Scicluna. Qalet li meta hija wriet interess fl-akkwist tal-fond u xtaqet terġa’ tarah għat-tieni darba, preżenti fuq il-post kien hemm Mary Debono u l-intimata Carmen Camilleri. Qalet li wara li ġie ffissat l-ewwel appuntament għall-iffirmar tal-konvenju, in-Nutara kienet infurmat lilha u lill-akkwirent prospettiv l-ieħor li kienet ċemplitilha l-intimata li nfurmatha li ma kinitx għadha disposta li tiffirma l-konvenju għat-trasferiment tal-fond. Qalet li dakinhar il-konvenju ma kienx ġie iffirmat, u għalhekk kien ġie ffissat appuntament ieħor. Qalet li meta l-partijiet resqu għall-iffirmar tal-konvenju t-tieni darba, l-intimata kienet ħarġet mill-kamra u rrifjutat li tiffirma. Ix-xhud qalet li hija u David Borg kienu kisbu faċilità ta’ self mill-bank sabiex ikunu jistgħu jakkwistaw l-fond. Ix-xhud ikkonfermat li n-negozjati dwar il-bejgħ u l-prezz tax-xiri tal-fond saru permezz ta’ sensar, u l-prezz ta’ mitejn u wieħed u tmenin elf u sitt mitt Euro (€281,600) jinkludi s-senserija.

Waqt l-istess udjenza xehed **David Borg**[21], li qal li hu u t-tfajla tiegħu kienu raw il-proprjetà inkwistjoni f’Diċembru tal-2017, u kienet għoġbithom. Qal li huma kienu staqsew lis-sidien jekk kienx hemm xi problemi bil-wirt. Kompla jgħid li meta hu u t-tfajla tiegħu reġgħu marru jaraw il-fond it-tieni darba, preżenti kien hemm l-intimata Carmen Camilleri flimkien ma’ Mary Debono, u dakinhar kien inqala’ diżgwid bejniethom. Ix-xhud ikkonferma li meta kien ġie ffissat appuntament l-ewwel darba, l-intimata ma resqitx għall-iffirmar tal-konvenju.

[20] *A fol.* 97 tal-proċess.
[21] *A fol.* 101 tal-proċess.

Meta sar it-tieni appuntament, l-intimata kienet marret għand in-Nutar, iżda rrifjutat li tiffirma. Ix-xhud ikkonferma li l-konvenju oriġinali ġie mġedded, u l-intenzjoni tiegħu u tal-akkwirenti prospettiva l-oħra hija li l-konvenju jibqa' jiġġedded sakemm din il-kawża tiġi fi tmiemha.

Il-**Perit Mario Cassar**[22] li ġie maħtur mill-Qorti bħala espert tekniku sabiex jaċċedi fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u jagħmel stima ta' kemm kienet tiswa l-proprjetà mertu tal-kawża fi żmien meta sar il-konvenju, ippreżenta r-rapport tiegħu fit-22 ta' Ottubru, 2018. Fil-fehma tal-espert tekniku ġudizzjarju, dan il-fond f'Diċembru tal-2017kellu valur ta' tliet mitt elf Euro (€300,000). Minn dak li kkonstata l-espert tekniku ġudizzjarju fir-relazzjoni tiegħu, jirriżulta wkoll li mal-medda taż-żmien sar tibdil strutturali fil-kamra tal-lemin tal-faċċata tal-fond, u l-indikazzjonijiet huma li fil-passat kienet tintuża bħala remissa u mhux minn dejjem kienet isservi ta' kamra tas-sodda.

Il-partijiet ippreżentaw noti bid-domandi għall-eskussjoni tal-perit tekniku ġudizzjarju.[23] Il-Perit Cassar ippreżenta nota bir-risposti tiegħu fit-22 ta' Novembru, 2018.[24]

Il-Perit Mario Cassar xehed waqt l-udjenza tat-28 ta' Novembru, 2018[25], fejn spjega li sabiex wasal għall-valutazzjoni tal-fond fis-sena 2017, huwa kien għamel riferiment għal dokument u studju li kien sar mill-Bank of Valletta dwar il-valur tal-proprjetà f'Malta tul is-snin.

[22] *A fol.* 105 tal-proċess.
[23] *A fol.* 123 u 125 tal-proċess.
[24] *A fol.* 131 tal-proċess.
[25] *A fol.* 140 tal-proċess.

Waqt l-udjenza tal-4 ta' Frar, 2019, l-avukati difensuri tal-partijiet ivverbalizzaw quddiem il-Qorti li l-mertu ta' dawn il-proċeduri ġie eżawrit peress li l-konvenju inkwistjoni kien waqa', iżda l-partijiet riedu jżommu fermi d-drittijiet tagħhom dwar il-kap tal-ispejjeż. Għal dan il-għan, il-partijiet talbu lill-Qorti aktar żmien peress li xtaqu jesploraw il-possibilità ta' tranżazzjoni.

Waqt l-udjenza tal-10 ta' Mejju, 2019, xehed ir-rikorrent **in-Nutar Joseph Debono**[26], li qal li kienet saret l-kawża peress li r-rikorrenti ppruvaw ibiegħu il-fond, iżda kien hemm oppożizzjoni għal dan mill-intimata. Qal li l-konvenju li kien ġie ffirmat ma' terzi kien waqa', u meta l-intimata wriet interess li takkwista dan il-fond hi, ħutha ma kinux oġġezzjonaw għal dan. Ix-xhud spjega li huwa kien saħansitra offra lill-intimata li jixtri mingħandha proprjetà oħra li riedet tbiegħ ħalli jkollha l-finanzjament meħtieġ sabiex takkwista il-fond, imma l-intimata baqgħet ma resqitx la għal ftehim biex tbiegħ il-proprjetà l-oħra li għandha u lanqas għall-konvenju biex takkwista l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ir-rikorrent in-Nutar Joseph Debono qal li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-intimata peress li din il-kawża ma kienx hemm bżonnha. Qal li l-intimata kienet taf li hemm sensara involuti għaliex hija kienet preżenti meta dawn marru biex jagħmlu stima tal-fond, u f'każ li kienet interessata li tixtri dan il-fond, hija setgħet tagħmel dan liberalment, għaliex ħutha ma kienux oġġezzjonaw għal dan.

Waqt l-udjenza tal-5 ta' Lulju, 2019, xehed ir-rikorrent **Joseph Scicluna**[27], li qal li fil-proprjetà inkwistjoni tabilħaqq kien hemm remissa, li madwar tletin sena qabel kienet ġiet ikkonvertita f'kamra tas-sodda. Ix-xhud ġie muri r-relazzjoni li

[26] *A fol.* 151 tal-proċess.
[27] *A fol.* 159 tal-proċess.

kienet tħejjiet mill-Perit Borg Hayman, li fil-25 ta' Marzu, 2013 kien stabbilixxa li l-valur tal-fond kien ta' mitejn u sebgħa u sebgħin elf Euro (€277,000). Ix-xhud qal li wara li saret dik l-istima, kien hemm żewġ sensara li vvalutaw il-fond għall-prezz ta' mitejn u erbgħin elf Euro (€240,000). Ix-xhud ikkonferma li minkejja dawn il-valutazzjonijiet, fis-sena 2017 l-aħwa kienu qablu bejniethom li din il-fond m'għandux jinbiegħ bi prezz aktar baxx minn mitejn u tmenin elf Euro (€280,000). Ix-xhud qal li hu u r-rikorrenti l-oħra kienu ilhom ħafna jiddiskutu mal-intimata u jgħidulha biex tiddeċiedi dwar jekk riditx tixtri l-fond jew le, iżda hija dejjem kienet toħroġ b'xi skuża.

Waqt l-udjenza tal-5 ta' Lulju 2019, xehed **Andrew Scicluna**[28], li qal li l-*affidavits* ippreżentati mir-rikorrenti huma prattikament identiċi għaliex l-iskop tagħhom kien li huma jbiegħu l-proprjetà inkwistjoni.

L-intimata **Carmen Camilleri** ppreżentat l-*affidavit* tagħha fis-7 ta' Ottubru, 2019[29], fejn qalet li hija kienet opponiet għall-bejgħ tal-fond għaliex temmen li dan il-bejgħ huwa ta' preġudizzju għaliha. Qalet li hija qatt ma ħadet sehem fin-negozjati dwar il-bejgħ tal-fond u ħutha ppreżentawlha fatt kompjut għaliex kienu huma li laħqu ftehim max-xerrejja prospettivi u wara ppretendew li hija tersaq għall-iffirmar tal-konvenju f'temp ta' ftit jiem. L-intimata qalet li dan kollu seħħ fi żmien li ma kien xejn faċli għaliha f'ħajjitha għaliex ftit qabel kienet għadha kemm tilfet lir-raġel tagħha. L-intimata qalet li l-prezz li ħutha qablu li bih ibiegħu l-fond ma kienx jirrispekkja l-valur reali ta' dan il-fond għaliex huma kienu aċċettaw li jbiegħu l-fond bl-istess prezz li kien ġie vvalutat madwar erba' snin qabel. L-intimata qalet li hija ma setgħetx

[28] *A fol.* 168 tal-proċess.
[29] *A fol.* 173 tal-proċess.

taċċetta li f'temp ta' erba' snin, il-valur ta' dan il-fond żdied biss b'erbat elef Euro (€4,000), u qalet li l-istima li għamel il-Perit Mario Cassar tikkonferma li l-proprjetà inkwistjoni kienet ser tinbiegħ bi prezz baxx ħafna. Żiedet tgħid li hija armla u l-uniku dħul tagħha huwa ta' sitt mija u sitta u tmenin Euro (€686) fix-xahar, u għalhekk ma setgħetx taċċetta li l-fond jinbiegħ bi prezz li huwa dsatax-il elf Euro (€19,000) inqas mill-prezz li din il-proprjetà ġġib fis-suq. Qalet li s-sehem tagħha minn dawn id-dsatax-il elf Euro (€19,000) jammonta għal €3,562.50, li huwa ekwivalenti għall-introjtu kollu tagħha fuq medda ta' sitt xhur. L-intimata qalet ukoll li hija ppretendiet li ma kellhiex tħallas is-senserija ladarba ħutha kienu eskludewha min-negozjati li kienu saru, u ħutha kienu qablu li jħallsu senserija b'rata li hija ogħla minn dik stabbilita mil-liġi. L-intimata qalet ukoll li kien hemm kundizzjonijiet fil-konvenju li hija ma setgħetx taqbel magħhom, bħad-deskrizzjoni li fil-proprjetà kien hemm remissa, meta dan mhux minnu, u qalet li hija ma riditx tiffirma konvenju li ma jiddeskrivix il-proprjetà b'mod realistiku u b'hekk ix-xerrejja jkollhom il-possibilità li jivvantaw xi pretensjoni fil-konfront tagħha. L-intimata qalet ukoll li l-kuntratt tal-5 ta' Marzu, 2007 fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef kien wieħed simulat, u allegat li dan il-kuntratt sar biss sabiex minflok ikollha sehem ta' kwart, hija jkollha biss tliet ishma minn sittax (3/16).

Waqt l-udjenza tas-7 ta' Ottubru, 2019, xehdet **Mary Debono**[30], li qalet li huwa minnu li meta wieħed inaqqas is-senserija mill-prezz tal-bejgħ ta' din il-proprjetà, il-partijiet kien ser jibqalhom madwar mitejn u ħamsa u sebgħin elf Euro (€275,000) f'idejhom, liema prezz huwa inqas minn dak stabbilit mill-Perit Borg Hayman xi snin qabel. Żiedet tgħid però li żewġ sensara b'mod indipendenti minn xulxin, kienu vvalutaw il-fond għall-prezz ta' mitejn u

[30] *A fol.* 175 tal-proċess.

erbgħin elf Euro (€240,000). Qalet ukoll li ma kien hemm l-ebda xerrej prospettiv ieħor li kien offra dan il-prezz.

Il-kontroeżami tal-intimata sar waqt l-udjenza tas-16 ta' Diċembru, 2019[31], fejn qalet li hija ma kellha l-ebda sehem fin-negozjati dwar il-bejgħ tal-fond, u meta x-xerrejja prospettivi kienu marru jaraw il-fond flimkien mal-Perit, hija kienet indunat li ħutha kienu diġà nnegozjaw il-bejgħ tal-fond mingħajr ma infurmawha b'dan. L-intimata qalet li mhux minnu li xi xhur qabel kien ikkomunika magħha wieħed minn ħutha u infurmaha li kien hemm xi ħadd interessat li jixtri il-fond. L-intimata qalet li minkejja li hija kienet uriet interess li tixtri l-fond, ħutha baqgħu għaddejjin u qajla taw kasha. L-intimata qalet li hi kienet infurmat lil ħutha li kienet disposta takkwista l-fond bl-istess prezz tal-konvenju, iżda ħutha ma tawhiex żmien. Żiedet tgħid li hija ħadet l-impressjoni li ħutha ma ridux li l-fond tixtrih hi, u bejn dakinhar li miet ir-raġel tagħha, u l-ġurnata meta kellu jiġi ffirmat il-konvenju, bil-kemm kien għadda xahar. Żiedet tgħid li hi ma setgħetx tiffirma l-konvenju qabel tbiegħ proprjetà oħra tagħha, u kien għalhekk li kellha bżonn aktar żmien.

<u>Konsiderazzjonijiet Legali</u>

Il-Qorti kkonsidrat id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi illi:

> "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 jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom,

[31] *A fol.* 185 tal-proċess.

> 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 jjkollu."

Mill-provi miġjuba jirriżulta li r-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri wara li l-intimata rrifjutat li tersaq għall-iffirmar ta' konvenju li permezz tiegħu l-fond miżmum in komun bejn il-partijiet kellu jiġi ttrasferti lil terzi. Dan il-fond ipprevjena lill-partijiet mill-wirt tal-ġenituri tagħhom, u l-ewwel darba li l-partijiet talbu Perit jagħmel valutazzjoni ta' dan il-fond kien madwar erba' snin qabel l-intavolar ta' dawn il-proċeduri. Il-Perit Borg Hayman fl-2013 kien stabbilixxa li l-valur tal-fond fis-suq tal-proprjetà kien ta' mitejn u sebgħa u sebgħin elf Euro (€277,000), u din il-valutazzjoni kienet intalbet wara li t-tifel ta' wieħed mir-rikorrenti kien wera interess li jixtri l-fond hu. Meta dan in-negozju ma seħħx, il-partijiet talbu valutazzjoni oħra mingħand żewġ sensara, li b'mod indipendenti minn xulxin ivvalutaw il-fond bħala li jiswa mitejn u erbgħin elf Euro (€240,000). Sussegwentement il-partijiet, fosthom l-intimata, kienu qablu bejniethom li l-fond ma kellux jinbiegħ bi prezz li jkun inqas minn mitejn u tmenin elf Euro (€280,000). Il-Qorti semgħet kif l-uniċi persuni li offrew il-prezz li kienu qegħdin jippretendu l-partijiet għall-akkwist tal-fond kienu David Borg u Maria Laura Pollacco, li ffirmaw konvenju għall-akkwist tal-fond bil-prezz ta' mitejn u wieħed u tmenin elf u sitt mitt Euro (€281,600), għalkemm minn dan il-prezz kellha titnaqqas is-senserija. Ir-rikorrenti lkoll xehdu kif l-intimata bdiet tkun diffiċli u topponi għall-bejgħ tal-fond, tant hu hekk li l-ewwel darba meta flimkien ma' waħda minn ħutha kienet iltaqgħet max-xerrejja prospettivi tal-fond, l-intimata bdiet tgħid li bejn il-partijiet ma kienx hemm deċiżjoni finali li l-fond kellu jinbiegħ. Ir-rikorrent qalu wkoll li l-intimata bdiet tgħid li kienet interessata tixtri l-fond għal waħda minn uliedha, iżda biex tkun tista' tixtri l-fond, kellha bżonn tbiegħ proprjetà oħra tagħha.

Waħda mir-rikorrent, Mary Debono, xehdet li hija kienet saħansitra offriet li takkwista l-proprjetà li l-intimata kellha tbiegħ sabiex tkun tista' tixtri l-fond, iżda l-intimata baqgħet ma tathiex risposta dwar dan. Mill-provi jirriżulta wkoll li l-ewwel appuntament li r-rikorrenti ffissaw max-xerrejja prospettivi għall-iffirmar tal-konvenju, kien tħassar wara li l-intimata infurmat lin-Nutara li hija ma kinitx ser tersaq għall-iffirmar tal-konvenju, u meta ġie ffissat it-tieni appuntament għall-iffirmar tal-konvenju, l-intimata kienet marret għand in-Nutar iżda rrifjutat li tiffirma. Ix-xerrejja prospettivi baqgħu interessati li jakkwistaw il-fond u baqgħu jġeddu l-konvenju bit-tama li xi darba jaslu sabiex jiffirmaw il-kuntratt tal-akkwist. Iżda meta għadda ċertu żmien, ix-xerrejja prospettivi ddeċidew li ma ridux jistennew aktar u għalhekk waqqgħu l-konvenju li kienu ffirmaw. Minkejja li l-fond għadu għall-bejgħ, u minkejja li l-intimata baqgħet tgħid li tixtieq li takkwista l-fond hi, jirriżulta li sa issa l-partijiet għadhom ma ftiehmux dwar it-trasferiment tal-fond. Bit-twaqqigħ tal-konvenju max-xerrejja prospettivi, il-mertu ta' din il-kawża ġie eżawrit, u l-partijiet issa qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tgħaddi għal deċiżjoni dwar il-kap tal-ispejjeż.

Il-Qorti semgħet il-verżjoni tal-intimata, li spjegat li hija kienet dejjem titħalla barra mid-deċiżjonijiet li kienu jittieħdu minn ħutha dwar il-beni tal-ġenituri tagħhom. L-intimata spjegat li fl-aħħar snin hija kellha diffikultajiet kbar f'ħajjitha, partikolarment wara li żewġha u bintha t-tnejn mardu bil-kanċer, u t-tnejn li huma ġew nieqsa fi ftit żmien. Spjegat li r-raġel tagħha ġie nieqes f'Novembru tal-2017, u ħutha ppretendew li hija kellha tersaq għall-iffirmar tal-konvenju għat-trasferiment tal-fond inqas minn xahar wara, f'Diċembru tal-2017. Qalet li fi żmien daqstant qasir, hija ma laħqitx għamlet il-pjanijiet tagħha sabiex tbiegħ proprjetà immobiljari oħra li hija għandha, u minkejja li

spjegat is-sitwazzjoni tagħha lil ħutha, dawn ma ridux jagħtu widen, u baqgħu għaddejjin bil-pjanijiet tagħhom li jittrasferixxu l-fond lil terzi. L-intimata spjegat li hija armla li tgħix bil-pensjoni, u meta ħutha ftiehmu li jittrasferixxu l-proprjetà inkwistjoni bi prezz li huwa inqas mill-valur li din il-proprjetà ġġib fis-suq, lilha kienu ser jikkawżawlha preġudizzju gravi għaliex hija kienet ser tiġi mċaħħda minn somma flus li hija ekwivalenti għal sitt xhur pensjoni, u għalhekk din is-somma kienet waħda konsiderevoli għaliha.

Il-Qorti tirrileva li l-prezz ta' proprjetà huwa dak iddettat mix-xerrej fis-suq, u minkejja li l-valutazzjoni mogħtija minn espert tekniku ġudizzjarju jew perit, jew minn xi ħadd li huwa midħla tas-suq tal-proprjetà, bħal mhuwa sensar, hija indikazzjoni tajba tal-valur ta' proprjetà, fil-verità huwa s-suq li jiddetta l-prezz ta' proprjetà xi jkun. F'każ li jinstab xerrej li jkun dispost li joffri somma li tkun ekwivalenti għal jew viċin ħafna tal-valur stabbilit mill-perit, il-prezz tas-suq ikun dak, iżda meta jintalab prezz li l-ebda xerrej prospettiv ma jkun dispost li jilħaq, wieħed bilfors ikollu jbaxxi l-aspettattivi tiegħu. Jirriżulta li f'dan il-każ, David Borg u Maria Laura Pollacco kienu l-uniċi żewġ akkwirenti prospettivi li offrew prezz li kien l-aktar viċin l-aspettattivi tar-rikorrenti, u kien għalhekk li dawn ħadu d-deċiżjoni li l-fond jinbiegħ lilhom. Ix-xhud Mary Debono stqarret li ħadd aktar ma offra l-ekwivalenti ta' dak il-prezz jew aktar, u r-rikorrenti kienu kuntenti b'dak il-prezz għaliex fil-fehma ta' żewġ sensara, il-valur tal-fond kien ta' mitejn u erbgħin elf Euro (€240,000). Il-Qorti tqis li l-eċċezzjoni li tant saħqet fuqha l-intimata li l-prezz li qiegħed jintalab mir-rikorrenti għall-bejgħ tal-fond huwa wieħed baxx, mhix sostnuta mill-provi. Huwa evidenti li quddiem ċirkostanzi fejn l-intimata wriet interess fl-akkwist tal-fond, kien imissha għamlet dak kollu li setgħet sabiex takkwista l-fond għaliha bi prezz li skont hi kien baxx u li għalhekk kellu jkun vantaġġuż għaliha,

u mhux tibqa' ma tagħtix risposta lil ħutha dwar jekk hija kinitx f'pożizzjoni li tixtri l-fond hi. Il-Qorti, filwaqt li tissimpatizza ma' dak kollu li għaddiet minnu l-intimata fuq livell personali, ma tistax ma tirrimarkax li issa li beda għaddej iż-żmien wara episodju daqstant diffiċli fil-ħajja tal-intimata, ma tkunx qiegħda ssir ġustizzja mar-rikorrenti jekk jinstab xerrej prospettiv ieħor għall-fond u din l-istorja terġa' tirrepeti ruħha, bl-intimata li tibqa' ma tersaqx għall-iffirmar tal-konvenju u l-eventwali kuntratt ta' trasferiment, u fl-istess waqt tibqa' ma tikkommettix ruħha li takkwista hi l-fond wara li wriet interess li takkwistah hi.

Il-Qorti kkonsidrat id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 223(1) u (3) tal-Kap. 12 li jipprovdu illi:

> "(1) Kull sentenza definittiva għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż.
>
> ...
>
> (3) Fil-każijiet kollha, il-qorti tista' tordna li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha, meta kull waħda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawża, jew meta jindaħlu kwistjonijiet diffiċli tal-liġi, inkella għal xi raġuni tajba oħra."

Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, tenut kont li l-partijiet fil-kawża huma aħwa, li spiċċaw involuti f'din il-kawża minħabba kwistjonijiet marbuta mal-qsim tal-wirt tal-ġenituri tagħhom, fejn il-Qorti trid twassal il-messaġġ li m'hemmx rebbieħa jew telliefa fi kwistjonijiet ta' din ix-xorta, iżda li jkun ferm aħjar għall-partijiet kollha li jintlaħaq ftehim darba għal dejjem dwar x'ser isir jiġri mill-fond, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi li kull parti fil-kawża għandha tbati l-ispejjeż tagħha.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti fil-mertu stante li dan ġie eżawrit, tordna li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur