QORTI ĊIVILI

PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' NOVEMBRU, 2021

Kawza Numru: 15

Rik. Gur. 330/2021 RGM

Francis sive Frank Farrugia (K.I. 337950M), Rita Patricia Grech (K.I. 148059M), Keith Farrugia (K.I. 40291M), Christopher Farrugia (K.I. 505093M), Kristina Farrugia (K.I. 127388M), Venera Ruth Zammit (K.I. 697057M), Mario Rosario Farrugia (K.I. 720855M), Emanuela Eleonora Cauchi (K.I. 134453M), Mary Lilian Scifo (K.I. 300851M), John Mary sive Jimmy Casha (K.I. 241457M) f'ismu proprju u bhala Prokuratur ghan-nom u in rapprezentanza tal-Assenti Philip Casha (detentur ta' passaport Malti numru 837629), Josephine Baldacchino (K.I. 598851M), Rita Casha (K.I. 598651M), Mary Grace Attard (K.I. 98865M), Alison Casha (K.I. 0503486M), Graziella Casha (K.I. 134284M), Maria Geraldine Attard (K.I. 376987M), Josianne Attard (K.I. 0048196M), Roderick Attard (K.I. 558891M), George Mary Farrugia (K.I. 934749M), Maria Assunta Caruana (K.I. 389642M), Joseph Mary Farrugia (K.I. 686346M), Rita Farrugia (K.I. 419345M), Antonia Maria Camilleri (K.I. 1055647M),

Maria Angela Camilleri (K.I. 1028748M), Maria Rosa Zammit (K.I. 542153M), Mary Connie Curmi (K.I. 12455M),

Esmilia sive Maria Emilia sive Miriam Preca (K.I. 407752M), Tarcisio Farrugia (K.I. 432457M), Dolores sive Doris Mifsud (K.I. 268051M), Ryan Grech (K.I. 94383M), Tiziana Grech (K.I. 20387M), Rose Piccinino (K.I. 200370M) bhala prokuratrici ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Rita Upton (detentrici ta' passaport Malti numru 596460), Dolores Darling (detentrici ta' passaport Malti numru 595193), Mary Wickens (detentrici ta' passaport Malti numru 589337), Francesca Allan (detentrici ta' passaport Malti Numru 589337), Simon Schembri (detentur ta' passaport Awstraljan Numru PA6186106), Henry Schembri (detentur ta' passaport Malti Numru 1325350), Carmen Mallia (detentrici ta' Passaport Awstraljan Numru N3599158), u Jacqueline Codri (detentrici ta' passaport malti Numru 1321892), Carmela Saliba (K.I. 636350M), Jude Thaddeus Attard (K.I. 491955M), David John Zahra (K.I. 247178M), Rodney Charles Zahra (K.I. 595181M), Emanuel Livori (K.I. 243947M), Frangisku Camilleri (K.I. 208450M), Mary Gatt (K.I. 1051648M), Maria Carmela Balzan (K.I. 784752M), John Camilleri (K.I. 324759M), Angelica Zammit (K.I. 447673M), Jesmond Camilleri (K.I. 19771M), Maria Carmen sive Karmena Camilleri (K.I. 388545M), u Girolama Attard (K.I. 179345M)

Vs.

Dr Daniel Attard u l-Prokuratur Legali Jean Pierre Busuttil nominati b'digriet tat-30 ta' April, 2021 bhala Kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lil Gerald Schembri li ma jistax jigi rintraccjat

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Francis sive Frank Farrugia et.** ippreżentat fit-13 t'April, 2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

Illi dan ir-rikors jirrigwarda l-bejgh tad-dar numru tlieta (3), qabel numerata 2, 4 u 6, bl-isem "Casa Concettina", Triq San Innocenzu, kantuniera ma' Triq Santa Katarina, bla numru, gia` numru 18, l-Imqabba bil-garage li jifforma parti mill-istess dar u bil-gnien li wkoll jifforma parti mill-istess dar (flimkien "il-proprjeta`");

Illi l-Proprjeta`, li in konnessjoni mal-bejgh taghha qed isir dan ir-rikors, gejja originarjament mill-wirt ta' Maria Rosaria Grech li mietet bejn is-27 u t-28 ta' Gunju, 2008;

Illi l-imsemmija Maria Rosaria Grech kienet armla minn Guzeppi Grech u kienet bint il-mejtin Giuseppi Farrugia u Maria Concetta nee` Mifsud;

Illi l-imsemmija Maria Rosaria Grech mietet intestata u minghajr ulied;

Illi kif jidher mid-digriet numru 260/2009 moghti fil-15 ta' Mejju, 2009 l-Onorabbli Qorti Civili bhala Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja ordnat il-ftuh tas-successjoni tal-wirt ta' Maria Rosaria Grech a favur tas-segwenti persuni, u cioe`

Anna armla ta' John Casha fi kwota ta' 1/5;

Rita Patricia Grech, Venera Ruth Zammit, Mario Rosario Farrugia, Emanuela Eleonora Cauchi, Mary Lilian Scifo u Francis Farrugia ulied, flimkien ma' Nicholas Alexander Farrugia li miet fis-17 ta' Dicembru, 1998, ta' Valentino Farrugia li kien miet qabel l-imsemmija Maria Rosaria Grech

u cioe` fis-17 ta' Frar, 1979 u ghalhekk kien imisshom 1/35 parti indiviza mill-wirt ta' Maria Rosaria Grech; Illi huhom Nicholas Alexander Farrugia, li miet fis-17 ta' Dicembru, 1998 halla warajh lil uliedu Keith Farrugia, Christopher Farrugia u Kristina Farrugia u ghalhekk dawn ghandhom sehen ta' 1/105 kull wiehed jew wahda minnhom mill-wirt ta' Maria Rosaria Grech;

Angela Dimech, Sebastian Attard, Irene Livori, Carmela Saliba, Jude-Thaddeus Attard, Francesca Allan, Rita Upton, Dolores Darling u Mary Wickers (flimkien ma' Grace Zahra li mietet qabel Maria Rosaria Grech u cioe` fid-9 ta' Novembru, 1989) bhala ulied Salvina Attard oht Maria Rosaria Grech kien imisshom bejniethom 1/5 tal-wirt ta' Maria Rosaria Grech u ghalhekk kull wiehed kien imisshom 1/50 mill-istess wirt; Illi Grace Zahra li mietet fid-9 ta' Novembru, 1989 halliet warajha lil uliedha David John Zahra u Rodney charles Zahra u ghalhekk dawn ghandhom sehem ta' 1/100 kull wiehed minnhom;

ulied Carmelo Farrugia, hu Maria Rosaria Grech li kien miet qabilha fit-28 ta' Gunju, 1998 u cioe` George Mary Farrugia, Esmilia, sive Maria Emila sive Miriam Preca, Dolores sive Doris Mifsud, Maria Angela Camilleri, Maria Concetta Curmi, Maria Assunta Caruana, Maria Rosa Zammit, Rita Farrugia, Tarcisio Farrugia, Antonia Maria Camilleri u Giuzeppi Maria Farrugia, lkoll fi kwota ta' 1/60 kull wiehed u wahda minnhom, u Tiziana Grech u Ryan Grech ulied Maria Theresa Grech, bint Carmelo Farrugia li mietet fil-5 ta' Settembru, 1989, u dawn fi kwota ta' 1/120 kull wiehed u wahda minnhom;

ulied Michela Camilleri oht Maria Rosaria Grech li mietet fl-4 ta' Awwissu, 1993, u cioe` Julia Camilleri, Anthony Camilleri, Mary Gatt, Frangisku Camilleri, Maria Carmela Balzan u John Camilleri, u dawn fi kwota ta' 1/30 kull wiehed u wahda minnhom;

Illi mill-werrieta fuq imsemmija nel frattemp mietu dawn li gejjin u cioe`

Anna Casha li mietet fid-9 t'Otubru, 2010 u skont testament tad-29 ta' Settembru, 2008 halliet bhala werrieta taghha lil uliedha Rita Casha fi kwota ta' 90/300, lil Josephine Baldacchino, Philip Casha, Mario Casha u John Mary sive Jimmy Casha fi kwota ta' 42/300 kull wiehed u wahda minnhom, lil Mary Grace Attard fi kwota ta' 25/300 u lill Maria Geraldine Attard, Josianne Attard u Roderick Attard fi kwota ta' 17/300 flimkien bejniethom; Illi Mario Casha miet fil-25 ta' Lulju, 2009, jigifieri qabel ommu Anna Casha u ghalhekk sehmu wirtuh uliedu Alison Casha u Graziella Casha;

Angela Dimech mart Joseph Dimech u armla ta' Joseph Schembri mietet fit-22 ta' Marzu, 2016 u skont testament tal-24 ta' Marzu, 2011 halliet bhala werrieta taghha lir-rikorrenti Carmel Mallia, Simon Schembri, Henry Schembri, Jacqueline Schembri u lil intimat Gerald Schembri;

Irene Livori li mietet Fil-10 ta' Frar, 2018 b'testment tal-4 ta' Awwissu, 2006 halliet bhala eredi universali taghha lil zewgha r-rikorrenti Emanuel Livori;

Julio Camilleri li miet fid-19 ta' Jannar, 2019 wirtuh ir-rikorrenti uliedu Jesmond Camilleri u Angelica Zammit wara li martu Filomena Camilleri, istitwita unika eredi tieghu irrinunzjat ghal wirt tieghu; u

Anthony Camilleri li miet fil-11 ta' Dicembru, 2014 b'testment tad-9 ta' Settembru, 2011 halla bhala eredi tieghu lil martu r-rikorrenti Mary Carmen sive Karmena Camilleri;

Sebastian Attard miet fil-5 ta' Ottubru, 2020 u b'testment tal-1 ta' Marzu, 2010 halla bhala werrieta tieghu lil martu Girolama Attard;

Illi l-Proprjeta` fuq imsemmija tappartjeni lill-kontendenti fil-kwoti indikati fil-prospett hawn anness immarkat bhala Dok C;

Illi r-rikorrenti qed jaqblu u jixtiequ li din il-proprjeta` tinbiegh fl-intier taghha lil Ben Estates Ltd (C 45703) jew persuna ohra li tigi sostitwita minnha ghaliha, u dan bil-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fil-konvenju ezibit bhala f'Dok A;

Illi, kif jidher ukoll mid-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrent Francis Farrugia ezibita bhala Dok L, l-intimat Gerald Schembri ma jistax jigi rintraccjat;

Illi l-uniku kunsens li jonqos biex il-bejgh ikun jista` jsehh huwa dak tal-intimat Gerald Schembri li ma jistax jigi rintraccjat;

Illi kif jidher mir-rapport peritali li kopja tieghu hija hawn annessa bhala Dok E il-valur tal-Proprjeta` fl-intier taghha skont is-suq huwa ta' Euro 585,000;

Illi r-rikorrenti qed jezebixxu ukoll prospett li juri s-sehem li huma u l-intimat ghandhom fil-Proprjeta` (Dok C) kif ukoll dikjarazzjoni li huma qed jaqblu mal-bejgh tal-Proprjeta` (Dok nB) u prospett li juri l-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgh (Dok D);

Illi l-bejgh tal-Proprjeta` fuq imsemmija hija ta' beneficcju ghal kull ko-propjetarju tal-istess Proprjeta` u hadd minnhom mhu sejjer jigi ppregudikat bil-bejgh taghha;

Illi peress li mhux kull ko-proprjetarju qed jaghti l-kunsens tieghu ghal dan il-bejgh ir-rikorrenti qed jipprezentaw dan ir-rikors a tenur tal-Artikolu 495A et sequitur tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi, prevja id-dikjarazzjonijiet necessarji u wara li jinghataw il-provvedimenti opportuni, dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet fuq imsemmija:-

1. Tawtorizza l-bejgh tal-Proprjeta` fuq imsemmija, skont u a tenur tal-artiklu 495A et sequitur tal-Kap. 16, bil-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet murija fil-prospett markat Dok D;

2. Tordna l-kuntratt ta' bejgh jigi ppubblikat minn Nutar Pubbliku ta' Malta Dottor Robert Muscat fil-hin, jum u post li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna u tiffissa;

3. Tahtar kuratturi sabiex jidhru fuq l-att finali ta' bejgh f'isem il-koproprjetarju Gerald Schembri f'kaz li dan jonqos milli jidher quddiem in-Nutar Pubbliku fuq imsemmi ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh; u

4. Taghti kull ordni u direttiva li jidhrulha xierqa u opportuni, fosthom illi mill-prezz pagabbli lil Gerald Schembri jitnaqqsu t-taxxi, penalitajiet u interessi u spejjez ohra pagabbli minnu skont il-ligi, sabiex il-bejgh ikun jista' jsir u li l-kuratur nominat minn dina l-Onorabbli Qorti jiddeposita taht l-Awtorita` ta' dina l-Onorabbli Qorti l-bilanc minn sehem l-intimat Gerald Schembri mir-rirkavat tal-bejgh tal-fond de quo u li jekk hemm bzonn issir kull dikjarazzjoni causa mortis ghall-istess skop.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat Dr Daniel Attard** prezentata fit-2 ta' Gunju, 2021, fejn jinghad kif gej:

Illi permezz tad-digriet tal-30 ta' April 2021, Dr. Daniel Attard u P.L. Jean Pierre Busuttil gew mahtura bhala kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lil Gerald Schembri li ma jistax jigi rintraccjat; u

Illi prezentament, s-sottoskritti qedin jiddikjaraw illi m'humiex edotti mill-fatti fil-konfront tal-assenti; u

Illi s-sottoskritti jiddikjaraw li ma ghandhomx konjizzjoni ta' l-ahhar residenza ddikjarata tal-assenti u lanqas dettalji ta' kwalunkwe mezz iehor ta'komunikazzjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkonsidrat;

Permezz tal-kawża odjerna l-atturi qed jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti għall-bejgħ tad-**dar bin-numru tlieta (3), bl-isem "Casa Concettina", fi Triq San Innocenzju, kantuniera ma' Triq Santa Katerina, l-Imqabba inkluż il-garaxx li jifforma parti mill-istess dar u kif ukoll il-ġnien li jifforma parti mid-dar ta' kejl ta' circa ħames mitt metro kwadri (500 sqm) bil-prezz ta' seba' mija u erbgħin elf ewro (€740,000) skond konvenju li l-atturi iffirmaw fis-26 ta' Frar 2020.**

Il-Qorti għalhekk jeħtiġġilha tikkonsidra jekk għandhiex tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetà de quo ai termini tal-**Artikolu 495A tal-Kapitolu 16**.

Ikkunsidrat;

L-atturi qegħdin jagħmlu użu mill-proċedura maħsuba taħt l-**Artikolu 495A** tal-Kodiċi Ċivili. L-Ewwel sub-artikolu ta' dan l-artikolu jipprovdi s-segwenti:

> "(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 jiftiehmu 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."

L-istess Artikolu jkompli billi jiddelinja r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti mal-preżentata tar-rikors:

> "(2) It-talba lill-qorti għandha **ssir permezz ta' rikors** li <u>miegħu jkun hemm annessa</u> **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-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."

B'mod ġenerali, l-għan ta' dan l-artikolu huwa sabiex jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjetà fl-intier tagħha meta jkun hemm propjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun.

Fis-sentenza **Aloysius Farrugia et vs. Dr Josette Sultana et noe** deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fil-31 ta' Mejju 2017 ġie ritenut li:

> "L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta' fl-intier taghha, meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment fl-intier tal-proprjeta' in komun."[1]

Għalkemm din il-liġi tista' tiġi interpretata bħala bejgħ furzat għar-rigward tal-minoranza dissendenti, huwa d-dover tal-Qorti li tara u tassigura li ma jsirx abbuż jew sfruttament u li l-minoranza ma tbagħtiex preġudizzju.

Kif ingħad fis-sentenza mogħtija fis-6 ta' Frar 2017 mill-Prim'Awla fl-ismijiet **Josephine Grech pro et noe vs. George Joseph Parnis** [2]:

> "l-artikolu 495A tal-Kap 16 huwa eżemplari eċċelenti ta' dan il-kompromess. Propjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn għaxar snin [Jew ghal tlett snin fil-każ ta' wirt li jigi fis-sehh wara l-1 ta' April, 2016], li huwa diġa perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ppreġudikati. Għalhekk mhux bizzejjed li jigu ppreġudikati, imma jinħtieg li jkunu gravament ippreġudikati. Hawn il-leġislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux

---

[1] Ara wkoll **David Abela noe vs. Dr. Simon Micallef Stafrace noe** deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fit-30 ta' Ġunju 2011.

[2] Ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 t'Ottubru 2017. Ara wkoll **Shirley Cardona et vs. Victor Bonanno (**Rik Nru 600/15LM) deċiża mill-Prim'Awla fl-4 t'April 2016.

ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jingiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir; il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi mminat l-iskop kollu tal-precitat artikolu 495A tal-Kap 12."

Jgħodd ukoll dak li rreteniet il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża fl-ismijiet **Nutar Richard Vella Laurenti et vs John Vella Laurenti et** deċiża fis-27 ta' Jannar 2017 u ċioe "*Meta l-ligi fl-artikolu msemmi ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-propjeta' in kwistjoni jkun biex wiehed juza terminu bl-ingliz " manuifestly unfair" ghad-dissident*."

Ikkunsidrat;

L-**Artikolu 495A (2)** jelenka d-dokumenti li għandhom jiġu annessi mar-rikors promotur:

a) dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ;
b) prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu; u
c) il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ.

Mar-rikors promotur l-atturi ppreżentaw, kopja tal-konvenju; dikjarazzjoni tal-atturi kollha li jaqblu li jsir il-bejgħ; prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed u waħda minnhom għandhom; prospett li juri l-prezz, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-bejgħ; rapport u stima tal-Perit Angelina Degiorgio.

Ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Margaret Galea et vs. Victoria Galea** deċiża fl-4 ta' Frar 2019 li "*id-dikjarazzjoni tas-sidien għandha tiġi kkunsidrata bħala parti integrali mir-rikors promutur, li lanqas ma kellu għalfejn jinħalef mill-parti li ppreżentatu*."

F’dan ir-rigward il-Qorti għalhekk tqis li r-rekwiżiti msemmija f’Artikolu 495A (2) ġew kollha sodisfatti mill-atturi.

Ikkunsidrat;

Jonqos għalhekk jiġi meqjus jekk din il-Qorti hijiex sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti jew mhux magħrufa ma jkun gravament preġudikat jekk jiġi ordnat il-bejgħ.

Ai termini tal-Artikolu 495A dak li jeħtieġ li tassigura din il-Qorti huwa li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġuż għall-partijiet kollha, kemm dawk li jkunu jridu jbiegħu, kif ukoll għal dawk li ma jkunux iridu (fil-każ li jkun hemm oppożizzjoni minn dawn tal-aħħar) jew għal dawk il-ko-propjetarji li ma jkunux magħrufa jew jekk magħrufa ma jistgħux jiġu ntraċċati bħal fil-każ odjern.

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-5 ta’ Ottubru 2018 fl-ismijiet **Helen Zammit et vs. Madeleine Muscat** kellha dan xi tgħid fir-rigward tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 :

> “26. Illi dan l-aggravju tal-appellanti jirrigwarda l-preġudizzju serju li jissemma fis-subartikoli (1) u (6) tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Il-liġi titlob li, fil-qies ta’ preġudizzju bħal dak, **il-Qorti għandha tiżen kull fattur rilevanti magħdud il-valur tal-proprjeta’ u l-prezz tal-bejgħ**. **Minn kliem il-liġi, allura, joħroġ ċar li l-prezz li jkun miftiehem huwa biss waħda minn għadd ta’ ċirkostanzi li Qorti tista’ tqis biex tara jekk il-parti intimata hijiex jew le se ġġarrab preġudizzju li kieku l-bejgħ awtorizżat ikollu jsir. X’aktarx li, minħabba n-natura partikolari tal-proċedura taħt l-artikolu 495A, il-prezz miftiehem ikun l-aktar kwestjoni li tnissel in-nuqqas ta’ qbil bejn il-komproprjetarji: imma l-prezz mhuwiex il-kejl waħdieni li l-liġi tirreferi għalih, għaliex kieku l-kliem tal-liġi kien ikun mod ieħor.** Kemm hu hekk, jidher li l-Qrati qiesu

bħala preġudizzju gravi kundizzjonijiet f'konvenju li kienu jwarrbu l-għoti tal-garanzija tal-paċifiku pussess jew l-għoti ta' garanzija li l-ġid għandu l-permessi kollha tal-bini meta dan ma kienx il-każ;

"27. Illi għar-rigward tal-preġudizzju serju jew gravi minħabba l-bejgħ li jkun se jsir, dan irid ikun ta' sura tali li jkun manifestament inikwu għall-parti mġarrba. Madankollu, biex Qorti tiddeċiedi jekk tilqax jew le talba għall-bejgħ ma huwiex biżżejjed li l-parti intimata tressaq stejjem li juru differenza fil-valur tal-proprjeta' fejn id-differenza fil-valur bejn il-prezz miftiehem u l-valur fl-istima tkun relattivament żgħira. Kif ingħad, **l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjeta' fis-suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju**" (enfasi ta' din il-Qorti).

L-Artikolu 495A (6) tal-Kapitolu 16 jimponi fuq il-Qorti l-obbligu illi "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- Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili."

Dwar il-valur tad-dar mertu ta' dawn il-proċeduri l-atturi ppreżentaw **rapport tal-Perit Angelina Degiorgio** datat 10 ta' Jannar tas-sena kurrenti fejn jingħad illi ġiet inkarigata minn wieħed mill-atturi "to carry out an inspection and evaluate the current market value of the properties mentioned above in view of the opening of succession." Tikkonkludi hekk fir-rigward: "After inspecting the property and taking all relevant circumstances, such as size, layout, location, finishes, condition and development potential into account, I, the undesigned architect estimatge the current market value of the property as **Six Hundred and Twenty-Five Thousand Euro (€625,000).**"

Tenut kont illi l-prezz indikat fil-konvenju jissupera l-istima mogħtija mill-perit ex parte; il-Qorti ma ħassitx il-ħtieġa li tinnomina perit tekniku tenut

anke kont tas-sehem relattivament żgħir ħafna tal-konvenut u tal-ispejjeż eventwali li kieku l-Qorti innominat perit tekniku.

Tqis għalhekk illi l-konvenut mhux ser jiġi preġudikat jekk il-Qorti tilqa' t-talbiet attriċi.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-kuraturi deputati konformement ma' dak hawn deċiż, tilqa' t-talbiet attriċi;

1. **Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgħ tad-dar bin-numru tlieta (3), bl-isem "Casa Concettina", fi Triq San Innocenzju, kantuniera ma' Triq Santa Katerina, l-Imqabba inkluż il-garaxx li jifforma parti mill-istess dar u kif ukoll il-ġnien li jifforma parti mill-istess dar ta' kejl ta' circa ħames mitt metru kwadru (500 sqm) bil-prezz ta' seba' mija u erbgħin elf ewro (€740,000) skond il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju tas-26 ta' Frar 2020 fuq imsemmi;**

2. **Tilqa' t-tieni talba u ai termini tal-Artikolu 495A (7) tinnomina għal dan il-fini lin-Nutar Dottor Robert Muscat li għandu jippubblika l-att opportun fl-edifiċju tal-Qorti nhar il-Ġimgħa, wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.); u (ii) lill-Avukat Dottor Jonathan Spiteri bħala kuratur għall-kontumaċi;**

3. **Tawtorizza lin-Nutar Dottor Robert Muscat jippreleva mill-prezz rikavat l-ispejjeż u drittijiet talvolta dovuti mill-bejjiegħa in konnessjoni mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ inkluż id-drittijiet dovuti lill-kuratur għall-kontumaċi nominat aktar qabel;**

4. **Tordna li l-ammont spettanti lill-konvenut, wara t-tnaqqis fuq imsemmi, jiġi mgħoddi mix-xerrej lill-kuratur għall-kontumaċi bl-obbligu li jiddepożita l-istess taħt l-awtorità tal-Qorti fi żmien ġimgħa mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ.**

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet b'dan illi l-ispejjeż u drittijiet tal-kuratur għall-kontumaċi jitħallsu direttament mir-rikavat tal-bejgħ hawn awtorizzat qabel ma jiġi diviż bejn il-partijiet skond kif hawn deċiż

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

30 ta' Novembru 2021

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur