QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 1148/2015 MH

Illum, 14 ta' Jannar, 2022

Igino sive Gino Trapani Galea Feriol (ID 647842M), Dorothy Trapani Galea (ID 766332M), Perit Nickolas Bianchi (ID 528860M), Ann Marie Tabone Bianchi (ID 386367M) u l-istess Nicholas Bianchi f'isem l-assenti Colin Huber (Passaport Ingliż 720106049), Christopher Huber (Passaport Ingliż 210099144) u l-Professur John Huber (Passaport Ingliż 466579539), Bettina Azzopardi (ID 289372M), Michael Trapani Galea Feriol (ID 103774M), Greta Apap Bologna (ID 140077M), Paul Trapani Galea Feriol (ID 345180M), l-Avukat Dr Nicholas Trapani Galea Feriol (ID 417282M) u kif ukoll John Mary sive Jimmy Vella (ID 472452M) u martu Josephine Vella (ID 433055M) għal kull interess li jista' jkollhom u b'digriet datat 14 ta' Jannar 2022 l-istess John Mary sive Jimmy Vella (ID 472452M) u martu Josephine Vella assumew l-atti minflok l-atturi oriġinali

vs

Andre Bianchi (ID 629462M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti tal-4 ta' Diċembru 2015** permezz ta' liema ppremettew:

Jesponi bir-rispett u l-perit Nicholas Bianchi bil-ġurament jikkonferma:

1. *Illi r-rikorrenti kollha flimkien mal-intimat huma l-propjetarji ta' porzjoni diviża t'art, murija bil-lewn aħmar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument A bil-kejl superfiċjali ta' 1626m^2 bil-benefikati ediliżji fuqha kostruwiti u jinkludi l-fond Jimjoe u l-fond numru 16, Triq l-Għerien il-Ħida, Mellieħa liema art tifforma parti mill-artijiet msejjħa "ta' Ħida" sive "ta' Ħita" sive " ta' Għex il-Ħida", fil-limiti tal-Mellieħa, Malta.*

2. *Illi l-propjeta' orġinarjament kienet ġiet assenjata lill-Barunessa Emilia Trapani Galea in forza ta' kuntratt ta' diviżjoni konservat min-Nutar Edoardo Calleja Schembri datat 24 ta' Jannar, 1934 liema propjeta' hija hemm indikata bħala propjeta' numru 21.*

3. *Illi l-Barunessa Emilia Trapani Galea li mietet fl-4 ta' Lulju 1943 kellha erbgħat' itfal, ċioe' Tereżin, Carmelina, Nikolin u Giuseppina. Għalhekk Tereżin, Carmelina, Nikolin u Giuseppina wirtu kwart indiviż kull wieħed u waħda minnhom.*

   Giuseppina Trapani Galea mietet fl-10 ta' Jannar 1944 mingħajr testment. Ħutha Tereżin, Carmelina u Nikolin wirtu 1/12 indiviż kull wieħed u waħda minnhom.

<u>Nikolin Trapani Galea</u> miet fit-3 ta' Jannar 1963 u bis-saħħa ta' testmen fl-atti tan-Nutar Edwardo Calleja Schembri tat-dsatax ta' Ġunju 1951 il-wirt tiegħu għadda fuq is-sitt itfal tiegħu, ċioe' Emily Trapani Galea, Geraldine Trapani Galea, Dorothy Trapani Galea, Yolande sive Nathalie Trapani Galea mart Antoine Bianchi , Marlene Huber u Gino Trapani Galea Feriol. Huwa kellu $\frac{1}{4}$ *li wiret mingħand ommu u* $\frac{1}{12}$ *li wiret mingħand Giuseppina – total ta'* $\frac{1}{3}$*. Għalhekk s-sitt itfal wirtu* $\frac{1}{18}$ *kull wieħed.*

> *<u>Geraldine Trapani Galea,</u> bint Nikolin, li wkoll kellha* $\frac{1}{18}$*, Mietet fil-5 t'April 1988 mingħajr testment. Ħutha Emily, Dorothy, Yolande sive Nathalie, Marlene u Gino wirtu* $\frac{1}{90}$ *indiviż kull wieħed u waħda minnhom.*

Għalhekk is-sehem ta' $\frac{1}{3}$ *ta' Nikolin eventwalment iddevolva favur il-ħames uliedu Emily, Dorothy, Yolande sive Nathalie, Marlene u Gino f'sehem ta'* $\frac{1}{15}$ *kull wieħed.*

<u>Carmelina Trapani Galea,</u> li bħal Nikolin kellha $\frac{1}{3}$*, mietet fit-13 t'Awwissu 1970 u bis-saħħa ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel tat-18 ta' Ġunju 1968 il-wirt tagħha għadda fuq in-neputijiet tagħha Emily Trapani Galea, Yolande sive Nathalie Trapani Galea mart Antoine Bianchi, Dorothy Trapani Galea, Marlene Haber u Gino Trapani Galea Feriol li għalhekk wirtu* $\frac{1}{15}$ *kull wieħed.*

<u>Tereżin Trapani Galea,</u> li kellha $\frac{1}{3}$ mietet fil-31 t'Ottubru 1982 u bis-saħħa ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel tat-18 ta' Ġunju 1968 il-wirt tagħha għadda fuq il-ħames neputijiet tagħha Emily Trapani Galea, Yolande sive Nathalie Trapani Galea mart Antoine Bianchi, Dorothy Trapani Galea, Marlene Haber u Gino Trapani Galea Feriol li għalhekk wirtu $\frac{1}{15}$ kull wieħed.

4. *B'hekk Emily Trapani Galea, Dorothy Trapani Galea, Yolande sive Nathalie Trapani Galea mart Antoine Bianchi, Marlene Huber u Gino Trapani Galea Feriol wirtu $\frac{1}{5}$ kull wieħed (3 x $\frac{1}{15}$).*

<u>Emily Trapani Galea,</u> xebba, mietet fit-3 ta' Novembru 2007 u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-31 t'Ottubru 2007 il-wirt tagħha ddevolva favur tmien neputijiet tagħha Nicholas Bianchi, Andre Bianchi, Annemarie Tabone Bianchi, Bettina Azzopardi, Michael Trapani Galea Feriol, Greta Apap Bologna, Paul Trapani Galea Feriol u Nicholas Trapani Galea Feriol li b'hekk għandhom $\frac{1}{40}$ kull wieħed.

<u>Yolande sive Nathalie Bianchi nee' Trapani Galea</u> mietet fl-għoxrin ta' Jannar tas-sena elfejn u għaxra (20/01/2010) u skond it-testment tagħha fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tal-għoxrin t'April tas-sena eld disa' mija u ħamsa u disgħin (20/04/1995) il-wirt tagħha ddevolva favur it-tlett' itfal tagħha, Nicholas Bianchi, Andre Bianchi u Annemarie Tabone Bianchi li b'hekk għandhom $\frac{1}{15}$ kull wieħed.

<u>Marlene Huber</u> iddonat sehemha ta' $\frac{1}{5}$ fil-wirt lit-tlett itfal tagħha Colin, Christopher u John permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tal-ħmistax ta' Novembru tas-sena elfejn u tnax (15/11/2012) li b'hekk għandhom sehem ta' $\frac{1}{15}$ kull wieħed.

5. *Illi għalhekk fid-dawl tal-premess, l-isħma fil-propjeta' huma kif ser jingħad:*

Dorothy Trapani Galea Feriol	*1/5 =*	*24/120*
Gino Trapani Galea Feriol	*1/5 =*	*24/120*
Nicholas Bianchi	*1/5 + 1/40 =*	*11/120*
Andre Bianchi	*1/5 + 1/40 =*	*11/120*
Annemarie Tabone Bianchi	*1/5 + 1/40 =*	*11/120*
Colin Huber	*1/5 =*	*8/120*
Christopher Huber	*1/5 =*	*8/120*
John Huber	*1/5 =*	*8/120*
Bettina Trapani Galea Feriol	*1/40 =*	*3/120*
Michaela Trapani Galea Feriol	*1/40 =*	*3/120*
Greta Apap Bologna	*1/40 =*	*3/120*
Paul Trapani Galea Feriol	*1/40 =*	*3/120*
Nicholas Trapani Galea Feriol	*1/40 =*	*3/120*

6. *Illi r-rikorrenti li flimkien għandhom sehem ta' 109/120 indiviż fiul-propjeta' jaqblu li jsir dan il-bejgħ iżda l-intimat qed jirrifjuta.*

7. *Illi l-propjeta' imsemmija ilha miżmuma fi stat ta' komunjoni għal iktar minn għaxar snin u ħadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi Tribunal jew Qorti għall-qsim tal-propjeta'.*

8. *Illi permezz ta' konvenju tal-15 ta' Mejju 2015 redatt min-Nutar Robert Micallef l-esponenti sabu l-bejgħ tal-propjeta' imsemmija versu l-prezz ta' €250,000 għas-sehem intir, kompriż is-sehem tal-intimat u dan taħt il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fuq l-istess konvenju.*

9. *Illi r-rikorrenti bħala sidien tal-maġġoranza tal-isħma de quo, jridu l-bejgħ tal-propjeta' in disamina għall-prezz komplessiv ta' mitejn u ħamsin elf Ewro.*

10. *Illi l-prezz indikat fil-konvenju de quo hu wieħed reali u jirrifletti l-prezz tas-suq tal-propjeta' in kwistjoni del resto kif ikkonfermat mir-relazzjoni peritali tal-Perit Robert Musumeċi rigwardanti l-istess valur, liema prezz huwa wieħed vantaġġjuż stante le l-propjeta' hija mikrija lill-gabillott u tenut kont ukoll tal-fatturi kollha li jaffettwaw il-prezz tal-propjeta'.*

11. *Illi l-intimat mhux ser ikun gravement preġudikat jekk il-Qorti tordna l-bejgħ.*

Għaldaqstant a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Art 495 A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tordna li jsir il-bejgħ tas-sehem intir tal-propjeta' fuq deskritta lill-kompraturi hemm imsemmija u dan taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fl-imsemmi konvenju;*

2. *Tiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, taħtar lin-Nutar Robert Micallef sabiex jippublika l-Att opportun u kif ukoll kuraturi sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.

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

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-intimat tat-13 ta' Mejju 2016**[1] permezz ta' liema ressaq dawn l-eċċezzjonijiet[2]:

Jeċċepixxi bir-rispett u bil-ġurament tiegħu jiddikjara u jikkonferma:

i) *Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-atturi biegħu sehemhom mill-istess propjeta' b'kuntratt tal-15 ta' Diċembru 2015, fl-Atti tan-Nutar Dr. Robert Micallef li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok AB1 u għalhekk l-intimat għandu jiġi illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante illi l-atturi m'għadx għandhom locus standi f'din il-kawża għax l-interess ġuridiku tagħhom m'għadux jissussisti.*

ii) *Illi l-intimat u l-akkwirent il-ġdid John Mary sive Jimmy u Josephine Vella żgur m'ilhomx in komunjoni għal iktar minn għaxar snin u għalhekk in konfront tal-intimat il-konjugi Vella ma jistgħux jipproċedu oltre li kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimat dissidenti jkun gravament preġudikat b'dak li talvolta tista' tordna u tawtorizza din il-Qorti stante illi l-valur tal-propjeta' in vendita huwa ferm ogħla minn dak konkordat mal-atturi.*

---

[1] Fol 73 et seq
[2] Fol 36 et seq

iii) *Illi bla preġudizzju għal-premess, il-propjeta' mibjugħa mill-atturi fost l-art trasferita żewġ fondi Villa JimJoe, Triq l-Għerien il-Ħida, Manikata, Mellieħa, mibnija fuq 1,417 metri kwadri u l-fond 16, Triq l-Għerien il-Ħida, Manikata, Mellieħa mibnija fuq 209 metri kwadri u dan skond ritratti tal-istess fondi mibnija hawn annessi u mmarkati bħala Dok AB2 u Dok AB3.*

iv) *Illi dawn iż-żewġ fondi immobbli m'għandhomx valur ta' €250,000 kif pretiż mill-atturi, imma valur ferm akbar minn dak minnhom konkordat kif jirriżulta 'ictu oculi' mir-ritratti hawn esebiti.*

v) *Illi barra minn hekk, l-iktar mod illoġiku John Mary Vella (KI 472452M) b'rikors ġuramentat 58/15 LM ippreżentat fil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili kontra kuraturi deputati għall-eredi assenti ta' Salvatore Vella li għadha mhux appuntata qed jitlob ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta il-bejgħ tal-fond 16 Għerien Road, San Pawl il-Baħar propjeta' tal-intimat u issa kompropjeta' mal-istess John Mary Vella.*

vi) *Illi l-valutazzjoni tal-propjeta' mhix tas-suq u l-intimat ser issofri preġudizzju serju u din il-Qorti għandha tqies kull fattur relevanti inkluż il-valur tal-propjeta' u għandha tordna li ssir stima tal-propjeta' skond id-dispożissjonijiet tal-Artikolu 306 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta liema stima għandha tirrifletti l-valur tas-suq tal-villa u tal-fond l-ieħor in kwistjoni.*

vii) *Illi mhux minnu illi l-intimat ta xi permess sabiex isir il-bini fuq l-art in kwistjoni u anke kieku dan sar, dak li ser jinbiegħ illum huwa l-bini bil-benefikati kif kostruwiti u mhux sempliċement art agrikola u għalhekk il-valur tal-benefikati li saru fuq l-istess art bħala oġġett mibni għandhom jiġu valutati kif effettivament mibnija.*

viii) *Illi dan tant huwa minnu illi jekk il-Kummissarju tat-Taxxi Interni jħoss li l-valur hekk stabbilit huwa inqas minn dak tas-suq, huwa*

jibgħat il-periti tiegħu sabiex jistmgħaw l-istess propjeta' kif mibnija u l-intimat ikollu jħallas it-taxxa kapitali fuq il-valur tal-oġġett mibni u mibjugħ u mhux tal-art mingħajr il-benefikati u għalhekk il-valur hemm indikat huwa ferm inqas minn dak effettivament li l-intimat għandu jirċievi għal sehemu.

ix) *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Rat il-lista tax-xhieda annessa mal-istess risposta.

Rat il-provi tal-partijiet.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat minnha l-perit Nicholas Mallia[3] ai termini tal-inkarigu moghti lilha mill-Qorti.

Semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet.

Rat illi waqt is-seduta tad-29 ta' Settembru 2021 ġie verbalizzat hekk -

"Il-Qorti tinforma lill-avukati tal-partijiet speċjalment ta' Dr Debono li deher għal konvenut Bianchi li xhieda miġjuba mill-konvenut fis-7 ta' Novembru 2018 hi nieqsa mill-atti u ma setgħetx tiġi rintraċċata. Tiġbed l-attenzjoni tal-partijiet ukoll illi mankanti mill-atti jidher li hemm ukoll nieqsa r-rapport qua xhieda tal-Perit Nicholas Mallia.

Il-partijiet jaqblu li l-Qorti tista' tgħaddi għas-sentenza."

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

[3] Folio 312

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

L-azzjoni tal-lum hi bażata fuq l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu huwa ntiż li jiffaċilita' t-trasferiment ta' proprjeta' f'ċirkustanzi meta proprjetarji ta' minoranza ta' ishma għal raġuni jew oħra ma jkunux jistgħu jew ma jridux jersqu għat-trasferiment tagħha. Il-kompitu tal-Qorti fil-proċedura in eżami huwa għalhekk li tara jekk ir-rekwiżiti proċedurali u sostantivi kif stabbiliti fl-artiklu 495A tal-Kap 16 għal min qieghed javvanza t-talba ikunux ġew sodisfatti. Il-Qorti għandha wkoll tiddetermina jekk il-bejgħ propost mir-rikorrenti jagħtix lok għal preġudizzju gravi għall-komproprjetarju/i dissident/i li ma jkunux qed jikkondividu l-bejgh *de quo* jew dawk li ma jkunux magħrufa jew li ma jistgħux jinstabu.

Ir-rikorrenti oriġinali ħlief il-konjuġi Vella flimkien kellhom sehem ta' 109/120 indiviż fil-proprjeta' bil-kejl superfiċjali ta' 1626 metri kwadri bil-benefikati edilizji fuqha kostruwiti u jinkludu l-fond Jimjoe u l-fond numru 16, Triq l-Għerien il-Ħida, Mellieħa liema art tifforma parti mill-artijiet imsejħa "ta' Ħida" sive "ta' Ħita" sive "ta' Għex il-Ħida", fil-limiti tal-Mellieħa, Malta. Huma ntavolaw il-proċeduri odjernin sabiex jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex jipproċedu bil-bejgħ ta' tali proprjeta' u dan peress li huma ma ridux jibqgħu aktar komproprjetarji in komun mal-intimat, li lilu jappartjenu l-ishma rimanenti.

1. LIĠI

L-artikolu 495A tal-Kap 16 fl-epoka li ġiet intavolata l-kawża kein jgħid hekk -

495A. (1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn għaxar 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-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 522.

2. PROVI TAL-PARTIJIET

Mill-atti jirriżulta li –

i. Fil-**15 ta' Mejju 2015** ir-rikorrenti oriġinali iffirmaw konvenju ma' John Mary sive Jimmy Vella u martu Josephine Vella permezz ta' liema ntrabtu li jbiegħu u jitrasferixxu lill-istess konjuġi Vella –

- Il-porzjoni diviża ta' art bil-kejl ta' 1,417 metri kwadri nkluż kwakunkwe benefikati edilizji fuqha kostruiti u li jinkludu l-fond "Jimjoe", Triq Għerien il-Ħida, Mellieħa liema proprjeta' kienet inbniet mill-kompraturi 40 sena qabel bil-permess tas-sidien ta' dak iż-żmien; u
- Il-porzjoni diviża ta' art bil-kejl ta' 209 metri kwadri inkluż kwakunkwe benefikati edilizji fuqha kostruiti u li jinkludu l-fond numru 16, Triq Għerien il-Ħida, Mellieħa liema proprjeta' kienet inbniet mill-antenati tal-kompraturi ħafna snin ilu bil-permess tas-sidien ta' dak iż-żmien u ċioe' qabel il-binja "Jimjoe", Triq Għerien il-Ħida, Mellieħa

Din il-proprjeta' kellha tinbiegħ għall-prezz ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000) taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra[4].

[4] Fol 6 et seq

ii. Fil-**15 ta' Diċembru 2015** il-partijiet tal-konvenju ffirmaw kuntratt permezz ta' liema r-rikorrenti oriġinali biegħu u trasferew din il-proprjeta' lill-konjuġi Vella versu l-prezz ta' mitejn u sebgħa u għoxrin elf u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€227,083.33). F'dan il-kuntratt il-partijiet iddikjaraw fost oħrajn li[5] –

- Il-prezz tal-kompro-vendita nbidel stante li wieħed mis-sidien, Andre Bianchi u ċioe' l-konvenut odjern, ma biegħx is-sehem tiegħu u għalhekk il-konsiderazzjoni naqset pro rata skont is-sehem ta' Andre Bianchi li ma kienx qiegħed jiġi trasferit;
- Fil-konvenju oriġinali kien stipulat ili kien hemm ko-proprjetarju ieħor u ċioe' Andre Bianchi, il-konvenut odjern, illi kien ġie nvitat sabiex jersaq għat-trasferiment iżda huwa rrifjuta. Għalhekk il-vendituri ad esklużjoni tal-istess Andre Bianchi intavolaw il-kawża odjerna Rik 1148/15. In vista tat-trasferiment u bħala parti mill-kundizzjonijiet tat-trasferiment, il-vendituri assenjaw il-jeddijiet litiġjużi tagħhom kollha fl-imsemmija kawża u l-kumpraturi aċċettaw.

iii. Mill-provi mressqa mir-rikorrenti ġie muri l-għadd u l-valur tal-ishma ta' kull wieħed mis-sidien.

iv. Fix-xhieda tagħhom, r-rikorrenti oriġinali Gino Trapani Galea Feriol[6] u l-perit Nicholas Bianchi[7] spjegaw fost affarijiet oħra x'wassal biex ġie ffirmat il-konvenju tal-2015, kif waslu għall-prezz miftiehem u r-raġunijiet li a bażi tagħhom ir-rikorrenti iqisu essenzjali li l-bejgħ in kwistjoni jseħħ. Huma xehdu fost oħrajn li–

- Għoxrin sena qabel, Jimmy Vella kien avviċinah fejn talbu biex ibiegħulu porzjon mill-artijiet tagħhom li tmiss mad-dar tiegħu li l-familja tiegħu kienet ilha tikri bi qbiela u taħdem għal aktar minn mitt sena. Għalkemm kien hemm ir-rieda li jsir dan il-bejgħ pero' baqgħu qatt ma waslu biex jiffirmaw il-kuntratt;
- Wara xi ħames snin Gino Trapani Galea Feriol staħa minnu u ma riedx li Vella jaħseb li qed jgħaddih biż-żmien u għalhekk qallu li jista' jibni fuq l-art qisha kienet tiegħu u fil-frattemp ifittxu jagħmlu l-kuntratt. Għall-ewwel Vella rrifjuta iżda eventwalment aċċetta u hekk għamel. Qatt ma

[5] Parti IIIB -Termini u Kundizzjonijiet
[6] Fol 146 et seq
[7] Fol 162 et seq

kien hemm inkwiet bejniethom li l-kuntratt ma jsirx għax fuq bażi ta' rġulija l-intenzjoni kienet li tiġi onorata l-wegħda li jiġi ffirmat il-kuntratt;

- Meta waslu għall-iffirmar tal-kuntratt laħqu mietu tnejn mill-aħwa. Waħda minnhom kienet omm l-intimat Andre Bianchi li ħalliet sehemha fl-art lit-tlett uliedha. L-intimat odjern oġġezzjona għat-trasferiment għax deherlu li l-proprjeta' tiswa aktar minn hekk. Ir-rikorrent Trapani Galea Feriol insista li dak li kien qiegħed jiġi trasferit huwa l-art u mhux id-dar li ġiet mibnija minn Vella stess.
- Il-perit Nicholas Bianchi, ħu l-intimat, ivvaluta l-proprjeta' għal €160,000 u ħa in konsiderazzjoni diversi fatturi inkluż li parti minnha kien hemm titlu dubjuż fuqha u ċioe l-fond numru 16, triq Għerien il-Ħida. Minn dak il-valur ta' l-istima telgħu għal €250,000 fosthom għax għalkemm il-proprjeta' kien hemm il-qbiela fuqha, kien Vella stess li qiegħed igawdi minnha u allura għandu aktar benefikat u tiswa aktar lilu milli lis-sidien. Libera u franka l-proprjeta' tiswa €750,000.

v. John Mary sive Jimmy Vella xehed[8] li l-art in kwistjoni kienet ilha fil-familja tiegħu għal snin twal. Dak iż-żmien missieru kien jiġbor l-ammonti tal-qbiela mingħand il-bdiewa l-oħra sabiex jgħaddihom lill-Baruni. Meta missieru xjaħ, Vella beda jiġbor il-qbiela hu iżda talab lill-Baruni jbiegħlu l-art ta' ħdejn id-dar ta' missieru. Il-Baruni aċċetta madankollu l-kuntratt baqa' ma sarx. Wara xi ħames snin, il-Baruni kien qallu li seta' jibni fuq l-art qisha tiegħu għax l-intendiment kien li jsir il-kuntratt. Peress li dejjem kien hemm rispett reċiproku bejn il-familji Vella qagħad fuq il-kelma tiegħu, applika għall-permessi relattivi u meta dawn inħarġu bena daru fejn illum jgħix mal-familja. Eventwalment bdew jitiieħdu l-passi meħtieġa sabiex isir il-kuntratt ta' kompro-vendita. Qablu fuq il-prezz ta' €250,000. Fil-frattemp, tnejn mill-eredi tal-Baruni laħqu mietu u wieħed min-neputijiet li wiret sehmu, l-intimat Andre Bianchi, oppona għal bejgħ ta' l-art għal dak il-prezz għax fil-fehma tiegħu id-dar ta' Vella tiswa aktar minn hekk. Peress li l-affarijiet ma rrisolvewx ruħhom amikevolment ma' Bianchi kellha ssir il-kawża odjerna. Vella jsostni li dak li qiegħed jinbiegħ lilu huwa biss l-art peress li kien hu li ffinanzja l-bini tad-dar li fiha qed jgħix.

vi. Il-perit Robert Musumeci, nkarigat mill-kumpratur Jimmy Vella rrediġa rapport datat 5 t'Awissu 2015[9] fir-rigward tal-proprjeta'

[8] Fol 144 et seq
[9] Fol 16 et seq

"Jimjoe" Triq l-Għerien il-Ħida fil-Mellieħa. Huwa vvaluta l-istima tal-fond f'dik id-data bħala €235,000 u ħa in konsiderazzjoni fatturi bħal lok tas-sit, daqs u stat tal-proprjeta' u l-potenzjal ta' żvilupp mill-ġdid tagħha kif ukoll il-fatt li kien hemm ċens perpetwu ta' €40 fis-sena.

Fix-xhieda tiegħu quddiem il-Qorti[10] huwa kompla jispjega li wasal għal valutazzjoni tiegħu wara li evalwa numru ta' fatturi senjatament billi ħa konjizzjoni ta' dak li hemm fuq il-post u għamel analiżi komparattiva ma'binjiet simili, tenut kont ukoll li kien hemm parti mill-bini li ma kinitx neċessarjament mibnija skont il-permess tal-awtorita' kompetenti. Huwa qal li minn 600 metru kwadru, 144 metru kwadru huwa bil-permess u nsista li dak li huwa bla permess *prima facie* m'għandux valur u dment li ma ssirx applikazzjoni sabiex il-bini jiġi sanat jista' jinċidi b'mod negattiv fuq il-valur tal-proprjeta'.

vii. Il-perit Darren Sciberras[11], nkarigat mill-kumpratur Jimmy Vella wasal għall-istima tal-proprjeta' mertu tal-kawża li tammonta għal €245,000 fis-sena 2016 u ħa diversi fatturi in konsiderazzjoni fosthom li (a) il-proprjeta' ma kinitx *freehold*, libera u franka iżda nbniet fuq proprjeta' ta' terzi bl-approvazzjoni tagħhom; (b) il-ħlas tal-qbiela li Vella kien iħallas fis-sena (circa €560); (ċ) parti mill-proprjeta' mhijiex koperta bil-permessi tal-ippjanar pero' ilha hemm minn qabel l-1967.

viii. Għad-Dipartiment tat-Taxxi Interni l-valuri dikjarati fil-konvenju kienu aċċettabbli[12].

ix. Minn naħa tiegħu l-intimat Andre Bianchi xehed[13] li huwa għandu sehem indiviż ta' 11/120 mill-proprjeta' mertu tal-proċeduri odjerni. Xehed kif Jimmy Vella ntavola proċeduri separati quddiem din il-Qorti diversament preseduta kontra kuraturi deputati ħalli jirrapreżentaw lill-eredi assenti ta' Salvatore Vella fejn qed jippretendi li l-proprjeta' in numru 16 fi Triq l-Għerien mertu tal-kawża odjerna hija tiegħu u jippretendi li kellu jixtri s-sehem ta' ko-proprjetarji oħra oħra eredi tal-assenti Salvatore Vella . Il-konvenut jisħaq li Vella qed jipprova japproprja l-proprjeta' tal-familja tiegħu. Bianchi jgħid li fil-kawża odjerna r-rikorrenti qegħdin ifittxu li jobbligawh ibiegħ żewġt

---

[10] Fol 152 et seq
[11] Xhieda a fol 179 et seq u fol 192 et seq
[12] Fol 189
[13] Fol 210 et seq u fol 215 et seq

idjar b'waħda minnhom hija villa bil-prezz ta' kwart ta' miljun Ewro meta minn stimi li ġab mingħand aġenti tal-proprjeta' din iġġib ferm aktar. Huwa rrefera għal dawn l-istimi li ngħataw fir-rigward tal-valur tal-proprjeta' mertu tal-kawża fis-suq fl-2016[14]:

- Dhalia Real Estate: €1,200,000
- Northern Properties: €800,000 - €1,000,000
- Simon Estates: €850,000
- Remax Alliance: €850,000 - €910,000

L-intimat jirrileva li meta huwa sar jaf li l-proprjeta' ser tinbiegħ bi prezz tant baxx ta' €250,000 huwa rrifjuta li jidher fuq il-konvenju li r-rikorrenti oriġinali ffirmaw mal-konjuġi Vella. Huwa jrid li sehemu mill-bejgħ ta' din il-proprjeta' jkun ġust u mhux jiġi sfurzat li jbiegħ bi prezz li mhux tas-suq u kontra l-interessi finanzjarji tiegħu. Li kieku rċieva prezz ġust huwa kien ibeigħlhom sehemu imma mhux lest jagħmel dan bi prezz daqshekk baxx li skont l-istimi li għandu lanqas jirrapreżenta kwart tal-valur tal-proprjeta'.

3. RAPPORT TAL-PERIT TAL-QORTI

Wara aċċess miżmum fis-27 ta' Mejju 2019 fil-proprjeta' in kwistjoni l-perit arkitett Nicholas Mallia nkarigat mill-Qorti ħa in konsiderazzjoni l-akkwati tal-proprjeta', it-tqassim tal-kmamar, il-kundizzjoni strutturali, l-kundizzjoni tal-finishes, it-tqassim tal-ġnien, għerien u d-drive.

Huwa ddeskriva l-lok bħala proprjeta' li tinsab fiż-żona ODZ limiti tal-Manikata. Ir-residenza tinsab fuq għolja u tħares fuq il-Wied tal-Arġentier. Igħid lil veduti huma nterrotti u spettakolari. Din it-tip ta' residenza f'ODS hija rari ħafna u tista' titqies bħala lokazzjoni mfittxija ħafna għal skop ta' residenza.

Il-proprjeta' u ċioe' d-*detached bungalow* fl-indirizz "Jimjoe" u t-terraced house numru 16, it-tnejn fi Triq l-Għerien il-Ħida, Mellieħa ġew meqjusa separatament u ngħataw valur separat.

i. <u>Id-detached bungalow</u>

[14] Fol 238 et seq

Din il-proprjeta' tikkonsisti fi plot ta' madwar 1400 metri kwadri li fuqha hemm mibnija l-bungalow ta' 240 metri kwadri li minnhom 150 metri kwadri huma tad-dar u 90 metri kwadri huma tal-garaxx. Il-proprjeta' fil-ħin tal-aċċess kienet f'kundizzjoni tajba ħafna.

ii. <u>It-terraced house</u>

Din il-proprjeta' hija mibnija fuq plot ta' madwar 200 metru kwadru li minnhom 105 metri kwadri huma msaqqfa. Id-dar tinsab fi stat ta' abbandun u strutturalment tinsab f'kundizzjoni ħażina ħafna.

iii. <u>Kunsiderazzjonijiet tal-Ippjanar</u>

I-detached bungalow tidher li nbniet qabel l-1978 u fil-każ li l-attur jista' jipproduċi l-permess oriġinali jew evidenza li d-dar ilha tintuża bħala tali qabel l-1992, tista' titqies bħala struttura leġittima fl-ODZ. Madankollu għandha diversi llegalitajiet fosthom tinda tal-ħadid, storage container industrijali u garaxxijiet biswit id-dar. Dawn l-illegalitajiet mhumhiex sanzjonabbli skont ir-regolament tar-*Rural Policy and Design Guideline 2014* tal-Awtorita' tal-Ippjanar għax inbnew wara l-1978 ħlief nofs minn garaxx appena msemmi li jista' jiġi sanzjonat b'applikazzjoni mal-MEPA.

It-terraced house inbniet qabel l-1978 u jekk ir-rikorrenti jipproduċu permess oriġinali jew evidenza li d-dar ilha tintuża bħala tali qabel l-1992, tista' titqies bħala struttura leġittima fl-ODZ.

Għall-finijiet tal-inkarigu mogħti lilu, l-perit arkitett ikkonsidra dawn il-proprjetajiet bħala żewġ residenzi leġittimi f'ODZ li skont ir- *Rural Policy and Design Guideline 2014* tal-Awtorita' tal-Ippjanar tista' tippermetti li dawn jitqassmu f'żewġ plots separati ta' 800 metru kwadru il-wieħed li fihom jistgħu jinbnew żewġt idjar ta' 200 metru kwadru u swimming pool f'kull proprjeta'. **Il-perit jikonsidra li dan hu l-potenzjal reali ta' dawn il-proprjetajiet flimkien.**

iv. <u>Valutazzjoni tal-proprjetajiet</u>

Wara li kkunsidra –

- l-valur konġunt tal-proprjetajiet kif imsemmi fil-paragrafu preċedenti;

- li fuq l-art hemm ċens ta' 40 Ewro fis-sena; u
- li s-sit jinsab fuq għolja u jgawdi minn veduta nterrotta tal-kampanja a u wara li ġew analizzati l-valur ta' proprjetajiet simili f'ODZ il-perit Mallia ikkonkluda li –

Fl-2015 dawn il-proprjetajiet kellhom dan il-valur:

- **id-detached bungalow madwar €600,000**
- **it-terraced house madwar €300,000**

Fl-2019 dawn il-proprjetajiet għandhom dan il-valur:

- **id-detached bungalow madwar €1,000,000**
- **it-terraced house madwar €500,000**

Saru domandi in eskussjoni mir-rikorrenti[15] li għalihom il-perit tekniku wieġeb bil-miktub[16]. Minn din l-eskussjoni rriżulta fost oħrajn li –

- Għalkemm il-perit tal-Qorti ħa konjizzjoni tal-valutazzjonijiet magħmula mill-periti ex parte nkarigati mir-rikorrenti kif ukoll tal-fatt li d-Dipartiment tat-Taxxi Nterni aċċetta l-valutazzjoni tal-proprjeta' għal €250,000, huwa ddikjara li ma jaqbilx magħhom u wera l-fehma li l-periti l-oħra ma ħadux in konsiderazzjoni l-valur ta' proprjetajiet simili u l-potenzjal ta' żvilupp li għandhom il-proprjetajiet;
- Kieku kellu jitnaqqas il-valur tat-terraced house numru 16 f'każ ta' dubju dwar l-allegat titlu tal-vendituri fuq l-istess proprjeta', dan kien ikun kwantifikabbli għal €4,000 fl-2015 u fl-2019. Madankollu l-espert tal-Qorti stqarr li l-valutazzjonijiet mogħtija minnu kienu bbażati fuq dak indikat fil-konvenju tal-15 ta' Mejju 2015 li kien jitratta żewġ proprjetajiet li ser jinbiegħu fi transazzjoni waħda;
- Il-metodoloġija użata mill-espert tal-Qorti biex wasal għal valutazzjonijiet tiegħu kienet '*il-comparative method of valuation';*
- Il-konstatazzjoni tiegħu li l-proprjeta' mertu tal-kawża tista' tinqasam f'żewġ plots separati kif imsemmi fir-relazzjoni hiha bażata fuq ir-regolamenti tar-*Rural Policy and Design Guideline 2014*;

---

[15] Fol 367 et seq
[16] Fol 389 et seq

B'reazzjoni għar-risposti tal-perit tekniku r-rikorrenti ntavolaw Nota ta' Kritika[17].

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[18] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi

[17] Fol 400 et seq
[18] Rik 988/08

*mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami (“**Grima vs Mamo et noe**” – Qorti tal-Appell – 29 ta’ Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - “**Cauchi vs Mercieca**” – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; “**Saliba vs Farrugia**” – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; “**Tabone vs Tabone et**” – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; “**Calleja noe vs Mifsud**” – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u “**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**” (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta’ talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli” – (“**Bugeja et vs Muscat et**” – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967).”*

Fid-dawl ta’ dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta’ rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m’għandhiex b’mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta’ tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Il-Qorti tissottolinea li l-fatt li l-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet peritali tal-arkitett inkarigat minnha Nicholas Mallia wasslu għal valur ferm aktar ogħli tal-proprjetajiet mertu tal-kawża minn dik tal-periti kollha nkarigati mir-rikorrenti ma hijiex raġuni suffiċjenti biex tiddiskredita l-konklużjonijiet tiegħu.

Hija l-fehma tal-Qorti anzi li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat minnha fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlha bħala li mhumhiex leġalment korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha. Fliet bir-reqqa r-risposti tiegħu n eskussjoni, temmen bis-sħiħ lil valutazzjonijiet minnu mogħtija tenut n-natura u potenzjal tal-propjeta’ li qed tinbiegħ, inkluz il-lokazzjoni xejn jekk mhux spettakolari u unika tagħha fi ġżira taċ-ċokkon tagħna, li tagħmilha ħafna mfittxija u desiderabbli, lil

konlussjonijiet milħuqa huma ġusti, reali u jirriflettu s-suq kurrenti u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

4. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari tiegħu l-intimat jissolleva n-nuqqas ta' locus standi tar-rikorrenti stante li huma biegħu sehemhom mill-istess proprjeta' lill-konjuġi Vella fil-kuntratt tal-15 ta' Diċembru 2015 u għalhekk jinsisti li għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju għax l-interess ġuridiku tar-rikorrenti m'għadux jissussisti.

Din l-eċċezzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Għalkemm ir-rikorrenti biegħu is-sehem tagħhom mill-proprjeta' lill-konjuġi Vella, fl-istess kuntratt huma assenjaw id-drittijiet litiġjużi kollha tagħhom lill-istess konjuġi Vella, liema assenjazzjoni ġiet aċċettata minn Vella u kwindi daħlu fiż-żarbun tagħhom b'dana li jissustisti l-interess ġuridiku neċessarju biex il-kawża tkompli.

L-eċċezzjoni hija għalhekk respinta.

Għall-istess raġunijiet sejra tiġi respinta wkoll **it-tieni eċċezzjoni** permezz ta' liema l-intimat jargumenta li l-konjuġi Vella ma ilhomx in komunjoni miegħu għal aktar minn għaxar snin u għalhekk ma jistgħux jipproċedu oltre fil-konfront tiegħu.

Kif ingħad, il-konjuġi Vella daħlu fiż-żarbun tal-predeċessuri tagħhom u għalhekk il-kawża tista' tipproċedi.

L-eċċezzjoni hija għalhekk respinta.

5. MERTU

Ladarba l-azzjoni tar-rikorrenti hija bażata fuq l-artikolu 495A tal-Kap 16, il-Qorti tirreferi fl-ewwel lok għall-ġurisprudenza in materja.

Fil-każ **Carmelo sive Nenu Pantalleresco et vs Dr Anthony Cutajar et noe deċiż fis-16 ta' Lulju 2015**[19] ingħad hekk -

*"**Ikkonsidrat** li ħadd ma jista' jiġi imġiegħel jibqa' fil-komunjoni u kull wieħed mill-komproprjetarji jista' dejjem, għad li jkun hemm ftehim xort'oħra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm dispost mod ieħor bl-aħħar volonta' tat-testatur (**art.496 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta).** Inoltre kull komproprjetarju jista' jittrasferixxi s-sehem tiegħu. (**art.495 tal-Kap.16).***

*Illi l-**Art.495A** daħal fil-Kap.16 tal-Liġijiet ta` Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Id-dispożizzjoni taghti l-fakolta` lill-Qorti li tawtorizza bejgħ ta' proprjeta` in komuni meta l-bejgħ jinżamm minn xi komproprjetarji kapriċċjożament.*

(........)

Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relattivament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjeta` li l-liġi ma tiffavorihx.

Iż-żmien ..... li ssemmi d-dispożizzjoni jibda jgħaddi minn meta jkun inħoloq l-istat ta' komunjoni.

L-Art.495A(5) jagħti l-fakolta` lill-komproprjetarji "dissidenti" li jopponu l-bejgħ billi "jiddikjaraw xi jkun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrapreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ." Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgħ u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-aħjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibigħu għax għallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibiegħu.

Għalhekk meta jkun hemm oppożizzjoni għall-bejgh, din tiġi eżaminata mill-qorti li jkollha d-dritt li tordna li ssir stima tal-proprjeta` u jekk it-talba tiġi akkordata, il-qorti għandha tistabbilixxi l-prezz għal dak il-bejgħ. Fl-aħħarnett f'każ li jkun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tiċħad it-talba, dik il-qorti tkun tista' tordna l-bejgħ tal-beni b'liċitazzjoni.

[19] Rik Gur 1084/14

Mil-lat ta` proċedura, it-talba biex isir il-bejgħ issir permezz ta` rikors li għandu jkollu miegħu dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur ta' l-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tkun indikata wkoll id-data meta l-propjeta' tkun saret in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.

Jekk il-Qorti tiddeċiedi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha aktar minn hekk –

(a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post meta u fejn ghandu jsir it-trasferiment.

(b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att.

c) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-kompropjetarji nfushom sabiex jirrappreżenta lil min mill-kompropjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar ghall-kuntratt jew strument ieħor ta' trasferiment.

Ikkonsidrat li fil-każ odjern l-eredita' ġjaċenti ma tistax tkun meqjusa bħala komproprjetarja "dissidenti" fit-tifsira ordinarja tal-kelma. Proprjament hija rappreżentata minn kuraturi li ma jistgħux jaġixxu de proprio biex jittrasferixxu kapital appartenenti lill-eredita`, imma biss bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti wara li jsiru ċerti aċċertamenti fl-interess tal-eredita' ġjaċenti. Id-dissens, f'dan il-każ, jikkonsisti fil-limitazzjonijiet imposti mil-liġi fuq l-istess kuraturi.

Madanakollu l-kompitu tal-Qorti fil-proċedura istitwita taħt l-artiklu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament preġiudikati. Inoltre, jinkombi fuq 'l hekk imsejħa dissidenti, l-oneru li juru dan il-preġiudizzju gravi.

Kompla jingħad hekk fil-każ **Carmelo Spiteri vs Josephine Debono et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017**[20] **-**

"Il-kondizzjonijiet li jistgħu jagħtu lok għal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subinċiżi huma s-segwenti:

1. Il-komunjoni tal-ħaġa għal aktar minn għaxar snin bejn il-komproprjetarji kollha.

[20] Rik 899/16

2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni għal qsim tal-propjeta in kommun.

3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ ta' propjeta partikolari bejn il-komproprjetarji kollha.

4. Ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-istess proprjeta'.

5. In-nuqqas ta' preġudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joġġezzjonaw jekk il-bejgħ tal-propjeta ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maġġoranza tal-komproprjetarji.

Qari ta' dawn ir-rekwiżiti neċessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgħ juri illi din it-talba hi waħda ristretta bejn il-komproprjetarji ċioe' bejn dawk li jridu l-bejgħ (il-maġġoranza skond il-qies tal-ishma) kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiża biex ma jintilifx ċans ta' bejgħ vantaġġjuż tal-istess proprjeta' fl-interita' tagħha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew iżjed in komun mal-oħrajn u li ma għandhomx il-maġġornaza tal-ishma. Il-liġi ma tippostulax a priori n-neċessita' li jkun sar konvenju ta' bejgħ. Għalkemm ma teskludix li l-maġġoranza tal-koproprjetarji jkunu daħlu f'konvenju pero' tali konvenju ma jagħti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbiegħu jekk il-bejgh tal-ishma taghhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgh ma jiġix sanċit mill-Qorti a bazi ta' talba taħt dan l-artikolu. Il-Qorti trid tevalwa biss, fost kondizzjonijiet oħra, jekk bejgħ kif postulat mill-maġġoranza hux ser ikun ta' preġudizzju gravi għal minoranza.

Il-bażi legali wara din it-talba li tinneċessita l-inkluzjoni tal-proprjetarji kollha hi ċ-ċertezza li ordni ta' Qorti tikkreja bejn il-komproprjetarji kollha fuq proprjeta partikolari dwar il-bejgħ tagħha bil-kondizzjonijiet espliciti li taħthom din il-proprjeta' fl-intier tagħha għandha tinbiegħ, liema ordni tkun torbot lil komproprjetarji kollha.

Ta' min jgħid li dan l-artikolu tal-liġi jiffaċilita s-sitwazzjoni fejn hemm riluttanza jew nuqqas ta' kunsens ta' wħud mill-koproprjetarji li huma fil-minoranza billi x-xirka tal-komunjoni tigi maħlula. L-intendiment tal-liġi jiffavorixxi għalhekk it-tmiem tal-komunjoni u mhux iż-żamma basta li l-kundizzjonijiet jew elementi tal-istess artikolu tal-liġi fuq ċitat jiġu sodisfatti."

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għall-każ odjern, u fid-dawl tas-subartikolu 6 tal-artikolu 495A, il-Qorti tqis li meqjusin il-fatturi kollha rilevanti kif konstatati mill-espert arkitett inkarigat minnha, partikolarment il-

valur tal-proprjeta' stabbilit minnu, jirriżulta li hemm differenza sostanzjali mill-prezz tal-bejgħ pretiż mir-rikorrenti.

Ingħad hekk fil-każ **William Grech pro et noe vs Avukat Dr Charmaine Cherrett pro et noe deċiż fit-30 ta'Marzu 2021** -

"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 u/jew sfruttament u li l-minoranza ma tbagħti ebda preġudizzju. Għalhekk, kif ingħad fis-sentenza mogħtija fis-6 ta' Frar 2017 mill-Prim'Awla diversament preseduta fl-ismijiet ***Josephine Grech pro et noe vs. George Joseph Parnis*** *(Rik Ġur 168/16 LM):*

"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-seħħ 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 biżżejjed li jigu ppreġudikati, imma jinħtieg li jkunu gravament ippreġudikati. Hawn il-leġislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux 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 Ċivili fil-kawża fl-ismijiet ***Nutar Richard Vella Laurenti et vs John Vella Laurenti et*** *(Rik. Ġur. Nru 956/15 LM) deċiża fis-27 ta' Jannar 2017:-*

'Meta l-liġi fl-artikolu msemmi ssemmi l-kelma preġudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgħ eventwali tal-propjeta' in kwistjoni jkun biex wieħed juża terminu bl-ingliż " manuifestly unfair" għad-dissident.'

(.....)

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-5 ta' Ottubru 2018 fl-ismijiet ***Helen Zammit et vs. Madeleine Muscat*** *(Rik Ġur 327/16) kellha dan xi tgħid fir-rigward tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 :*

"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;"

Ir-rikorrenti sabu bejgħ ta' dan il-fond għas-somma ta' mija u sebgħin elf ewro (€170,000). Fir-risposta tagħhom il-kuraturi deputati ma kkuntestawx dan il-valur. Kienu l-atturi li talbu lill-Qorti taħtar Perit tekniku sabiex jagħmel valutazzjoni tal-fond 355, St. David, Triq Ħaż Żabbar, Fgura. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret lill-Perit Tekniku David Pace.

Il-Perit David Pace żamm aċċess fl-1 ta' Lulju 2020 fil-fond mertu tal-kawża. Fir-rapport tiegħu huwa iddeskriva l-proprjetà bħala maisonette fil-livell tal-ewwel sular, sovrapost għall-proprjetà ta' terzi fil-livell tal-pjan terran u li jinstab f'kantuniera bejn Triq Ħaż Żabbar u Triq San Pietru li għandu arja ta' madwar 94 metru kwadru. L-għola żvilupp permissibbli huwa ta' tlett sulari u għalhekk jista' jkun possibbli li jiżdied sular ieħor f'każ ta' żvilupp mill-ġdid tal-proprjetà. Il-Perit wasal għall-konklużjoni li "wara illi qies il-fatturi kollha rilevanti, inkluż id-daqs u lokazzjoni tal-fond, w iż-żminijiet tal-lum, l-esponent jidhirlu illi il-valur tal-fond illum, bħala liberu u frank minn kwalunkwe servitu, fuq is-suq ħieles huwa ta' €320,000."

.....

Id-differenza fil-prezz hija għalhekk ta' mija u ħamsin elf ewro (€150,000), differenza li hija kbira wisq sabiex din il-Qorti tkun tista' tikkunsidra l-prezz offrut mis-soċjetà attriċi DL Imports Ltd bħala ġust u xieraq. Jekk il-Qorti tilqa' t-talbiet tal-atturi kif dedotti dan iwassal għall-preġudizzju fir-rigward ta' sehem il-konvenuti peress li skond ir-rapport peritali il-valur ta' sehem il-konvenuti huwa ta' tnax-il elf u ħames mitt ewro (€12,500) aktar minn dak indikat fil-konvenju.

Din il-Qorti hija tal-fehma li dan id-distakk ser jikkreja preġudizzju serju lil minoranza u għaldaqstant wieħed mir-rekwiżiti sanċiti taħt l-Artikolu 495A m'huwiex sodisfatt."

Bl-istess mod, fil-każ odjern il-Qorti tqis li filwaqt li skont ir-rapport tal-perit espert inkarigat minnha il-valutazzjoni tal-proprjeta' fl-2015 kienet tammonta għal total ta' €900,000, fil-konvenju tal-15 ta' Mejju 2015 l-istess proprjeta' ġiet stmata għal €250,000. Kwindi filwaqt li a bażi tar-rapport tal-perit Nicholas

Mallia l-valur tas-sehem ta' 11/120 tal-intimat jissarraf fl-ammont ta' €82,500, invece a bażi tal-prezz indikat fil-konvenju msemmi l-intimat kien imissu biss €22,916. Din id-differenza ta' €59,584 fis-sehem tal-intimat hija għall-Qorti sinifikanti biżżejjed biex twassal għall-preġudizzju gravi għad-drittijiet tal-intimat li ssemmi l-liġi. Dan huwa l-kejl lil Qorti trid tieħu n konsiderazzjoni fil-kaz odjern. Huwa rrelevanti għal azzjoni n eżami lir-rikorrenti Vella bi flushom bnew fuq art ħaddieħer għax kienu imwegħda lilhom it-trasferriment ta' l-istess. Frankament dan għamluh b'riskju għalihom, konoxxenti tal-fatt li l-art *de quo* qatt ma kienet għal xi raguni mhux spjegata ġiet debitament u regolarment trasferita lilhom.

Huwa dan il-preġudizzju għad-dissendenti konvenut li jwassal lill-Qorti sabiex issib li l-bqija tad-difiża tal-istess intimat hija ġustifikata u għalhekk sejra tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

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

1.Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti;

2. Tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimat filwaqt li tilqa l-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

3. L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mir-rikorrenti.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.