QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)

ĠURISDIZZJONI SUPERJURI

SEZZJONI ĠENERALI

Maġistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

Rikors Ġuramentat numru 77/2016MV

fl-ismijiet:

Nazzareno *sive* Reno Gauci (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 23256(G)); Victoria Azzopardi (detentriċi tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 62960 (G)); Mary Ann Sultana detentriċi tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 87546 (G)); Carmelo *sive* Charlie Gauci (detentur tal-Passaport Awstraljan bin-numru: M6970516; Maria Butler (detentriċi tal-Passaport Malti bin-numru 120934); u Tereza Bartolo

(detentriċi tal-karta ta' l-identita' bin-numru 41032(G))

vs

B'digriet tal-14 ta' Awwissu 2017, l-Avukat Dottor Kevin Mompalao ġie nominat bhala kuratur deputat sabiex jirrapreżenta lill-assenti Stephen Sherry, Melissa Jessee Szanto, Charlton Sherry u Warren Sherry

Illum, id-29 ta' Marzu 2022

Il-Qorti;

Rat ir-rikors preżentat fis-27 ta' Settembru 2016 ai termini tal-Art.495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u d-dokumenti annessi, fejn ir-rikorrent jgħid hekk:

1. Illi l-kontendenti huma komproprjetarji tal-porzjon art u ċjoe' salini fl-inħawi magħrufa bhala "Il-Gallerija tal-Perniċ" ġewwa x-Xwejni fil-limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, konfinanti mil-Lvant u mill-Punent ma' beni tas-suċċessuri fit-titolu ta' Saver Sammut u mit-Tramuntana ma' sies bħala libera minn kull piż ta' quddies pero' soġġetta għal ħlas ta' universita' ta' ċirka seba' (7) soldi u f'liema porzjon hemm għar li huwa inkluż fl-istess proprjeta', altrimenti libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollu tagħha;

2. Il-kontendenti ilhom fi stat ta' komunjoni għal aktar minn tlett (3) snin;

3. Il-proprjeta' hawn fuq imsemmija ġejja minn wirt u dana fil-kwoti kif deskritti aħjar fil-prospett hawn anness u mmarkat bħala "Dokument NG1";

4. Ħadd mill-kontendenti ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjeta' li hija miżmuma minnhom in komun;

5. L-esponenti, li huma l-akbar għadd ta' komproprjetarji, sabu l-bejgħ tal-proprjeta' hawn fuq imsemmija u fil-fatt ġew iffirmati żewġ konvenji quddiem in-Nutar Josette Spiteri Cauchi nhar il-05 ta' Frar, 2016 u nhar il-11 ta' April, 2016 permezz ta' liema intrabtu li jbiegħu l-imsemmija proprjeta' lil Mark Grech, li da parti tiegħu obbliga ruħu li jixtri u jakkwista l-propjeta' imsemmija versu l-prezz hemm isemmi, u dana soġġett għall-pattijiet u għall-kundizzjonijiet kollha hemm indikati. Kopja tal-konvenji qegħdin jiġu hawn annessi u immarkati bhala "Dokument NG2", u "Dokument NG3". Dawn il-konvenji ġew sussegwentament estiżi.

6. Il-prezz miftiehem għall-bejgħ tal-proprjeta' hawn fuq imsemmija jirrifletti l-valur tas-suq u dana kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Alexander Bigeni, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument NG4".

7. L-esponenti huma kollha disposti li jbiegħu il-proprjeta' hawn fuq imsemmija u dana kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni tagħhom li qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument NG5".

8. Ħadd mill-komproprjetarji inkluż il-konvenuti ma huma ser ikunu gravement ippreġudikati bil-bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni.

9. Dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

10. Għalhekk kellha ssir dina l-kawża;

Għaldaqstant u għar-raġunijiet kollha premessi, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħidu l-konvenuti għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qegħdin hawn jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tapprova, tawtorizza u tordna l-bejgħ tal-porzjoni art u ċjoe' salini fl-inħawi magħrufa bħala "Il-Gallerija tal-Perniċ" ġewwa x-Xwejni fil-limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, konfinanti mil-Lvant u mill-Punent ma' beni tas-suċċessuri fit-titolu ta' Saver Sammut u mit-Tramuntana ma' sies, bħala libera minn kull piż ta' quddies pero' soġġetta għal ħlas ta' universita' ta' ċirka seba' (7) soldi u f'liema porzjon hemm għar li huwa inkluż fl-istess proprjeta', altrimenti libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha u dana versu l-prezz u taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha elenkati fil-konvenji iffirmati quddiem in-Nutar Josette Spiteri Cauchi nhar il-5 ta' Frar, 2016 u nhar il-11 ta' April 2016, kif sussegwentament esitiżi,

permezz ta' liema ntrabtu li jbiegħu l-imsemmija proprjeta' lil Mark Grech, kollox ai termini ta' l-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Taħtar lin-Nutar Josette Spiteri Cauchi, li rrediġiet il-konvenji, sabiex tippublika l-att finali ta' bejgħ u għal dan il-għan tistabbilixxi data, ħin u post;

3. Taħtar kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji, b'mod partikolari l-konvenuti, jonqos milli jidher għall-pubbliikazzjoni ta' l-att finali ta' bejgħ;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa stess inġunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' l-Avukat Dottor Kevin Mompalao (K.I. 13774G) tal-10 ta' Novembru 2017, li b'digriet tas-17 ta' Awwissu 2017 ġie maħtur kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti Stephen Sherry, Melissa Jessee Szanto; Charlton Sherry u Warren Sherry, li jesponi bil-qima u bil-ġurament jikkonferma:

1. Illi l-esponenti mhux edott mill-fatti li taw lok għal din il-kawza u l-anqas ghandu kuntatt ma l-assenti; ghaldaqstant filwaqt li jirriserva li jirrispondi ultirjorment fl-eventwalita li jagħmel tali kuntatt ma' l-assenti, qieghed jirrispondi a bazi ta' dak li jirrizulta minn l-atti u a bazi ta' dak li ragonevolment jirrizulta lilu a skond il-ligi.

2. Illi l-procedura taht l-artikolu 495 A tal-kap 16 tipprevedi bejgh ta' propjeta' intiera u mhux ta' ismha indivizi. Jirrizulta illi Mark Grech qieghed jixtri ismha diversi b'konvenji diversi. Kwindi din il-procedura ma hix applikabbli.

3. Illi mingħajr pregudizzju ghas-suespost jidher prima faciae illi l-prezz propost ma huwiex wiehed gust u rejali.

4. Illi din ir-risposta qed issir u qed tigi kkonfermata bil-gurament mill-kuratur deputat li ghandu konoxxenza vera u propja tal-fatti in kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-rikors tal-atturi tas-27 ta' Settembru 2016, ippreżentat kontestwalment mar-rikors ġuramentat, fejn l-atturi talbu l-ħatra tal-kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Stephen Sherry, Mellisa Jessee Szanto, Charlton Sherry u Warren Sherry fil-proċeduri.

Rat id-digriet tal-14 ta' Awwissu 2017, fejn Dr. Kevin Mompalao ġie maħtur bħala kuratur deputat tal-assenti Stephen Sherry, Mellisa Jessee Szanto, Charlton Sherry u Warren Sherry fil-proċeduri.

B'digriet tat-13 ta' Frar 2019, ta' din il-Qorti diversament presjeduta nnominat bħala Perit Tekniku lil Claude R. Mallia sabiex jagħti stima tal-proprjeta' in kwistjoni u cioe' l-porzjon art fl-inħawi magħrufa bħala, Il-Gallerija tal-Perniċ, ġewwa x-Xwejni, Limiti Żebbuġ, Għawdex.

Ir-rapport tekniku ġie pprezentat fit-22 ta' Marzu 2019 mill-Perit Tekniku Claude R. Mallia.

Rat il-verbal tal-15 ta' Lulju 2020 fejn l-avukati difensuri tal-partijiet qablu illi l-kawża tista' tibqa' differita għas-sentenza b'dana illi s-sehem tal-konvenju nomine jiġi kkalkulat fuq il-valur indikat fir-rapport tal-perit tekniku Claude R. Mallia fuq il-valur ta' disgħa u sittin elf u mitejn u erbgħin Ewro (€69,240.00), filwaqt li l-ishma l-oħra jibqgħu fuq il-valur iddikjarat fil-konvenju relattiv.

Rat id-digriet tagħħa tat-30 ta' Novembru 2020 fejn mill-atti rriżulta illi l-Perit Claude R Mallia ma ħalifx ir-rapport tiegħu.

Rat illi l-Perit Claude R. Mallia ħalef ir-rapport tiegħu nhar is-17 ta' Diċembru 2020 a fol. 50 tal-proċess.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat u qieset il-provi u dokumenti kollha prodotti.

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

Ikkunsidrat:

Il-Fatti li taw lok għall-Kawża

Illi din il-kawża si tratta minn proprjeta' miżmuma in komun bejn diversi persuni, fejn uħud minnhom qed jaqblu li tinbiegħ u jiddikjaraw li sabu l-bejgħ tagħha u anke ressqu fuq konvenju filwaqt illi l-proprjetarji l-oħrajn mhumiex jaqblu li għandha tinbiegħ ai termini ta' dawk il-konvenji.

It-Talbiet u l-Eċċezzjonijiet fil-Qosor

Illi f'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi (1) l-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-imsemmi immobbli inkluż l-ishma indiviżi tal-konvenuti bit-termini u kundizzjonijiet ta' żewg konvenji li ġew iffirmati bejn ix-xerrej prospettiv u l-atturi, liema talba qed issir ai termini tal-Artiklu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi l-konvenuti ma resqux sabiex isir tali bejgħ; u (2) Taħtar Nutar għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt; u (3) Taħtar kuratur deputat għall-eventwali kontumaċi għal tali pubblikazzjoni.

Illi l-kuratur deputat maħtur sabiex jirrappreżenta lill-konvenuti assenti Stephen Sherry, Melissa Jessee Szanto, Charlton Sherry u Warren Sherry, eċċepixxa (1) illi huwa ma hux edott mill-fatti, m'għandux kuntatt mal-konvenuti u jirriserva li jirrispondi ulterjorment; u (2) il-proċedura kontemplata mill-Artiklu 495A tal-Kap. 16 tipprevedi bejgħ ta' proprjeta' intiera mentri l-atturi resqu fuq żewg konvenji separati u kwindi dan l-Artiklu ma japplikax; u (3) il-prezz propost ma hux wieħed ġust u reali; u (4) din ir-risposta qed tiġi konfermata bil-ġurament.

Il-Liġi Applikabbli

L-Artiklu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk:

495A. (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.

(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- Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(7) Il-qorti għandha tiddeċidi dwar ir-rikors, u jekk tiddeċiedi 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."

Ġurisprudenza

Illi dwar in-natura ta' din l-azzjoni ssir referenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Carmelo sive Charles Abela et vs. Dr Noel Bartolo et nomin**e, tat-30 t'April, 2018, li f'dan ir-rigward irriteniet is-segwenti: "... din it-talba hi wahda ristretta bejn il-komproprjetarji cioe` bejn dawk li jridu l-bejgh, (il-maggoranza skont il-qies tal-ishma), kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiza biex ma jintilifx cans ta' bejgh vantaggjuz tal-istess proprjeta` fl-interita` taghha a skapitu ta' proprjetarju wiehed jew izjed in komun mal-ohrajn u li ma ghandhomx il-maggoranza tal-ishma. Il-ligi ma tippostulax a priori n-necessita` li jkun sar konvenju ta' bejgh. Ghalkemm ma teskludix li l-maggoranza tal-koproprjetarji jkunu dahlu f'konvenju pero` tali konvenju ma jaghti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbieghu jekk il-bejgh tal-ishma taghhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgh ma jigix sancit mill-qorti a bazi ta' talba taht dan l-artikolu. Il-qorti trid tevalwa biss,

fost kondizzjonijiet ohra, jekk bejgh kif postulat mill-maggoranza hux ser ikun ta' pregudizzju gravi ghal minoranza;".

Kompliet illi: "Il-bazi legali wara din it-talba li tinnecessita l-inkluzjoni tal-proprjetarji kollha hi c-certezza li ordni ta' qorti tikkreja bejn il-komproprjetarji kollha fuq proprjeta` partikolari dwar il-bejgh taghha bil-kondizzjonijiet espliciti li tahthom din il-proprjeta` fl-intier taghha ghandha tinbiegh, liema ordni tkun torbot lil komproprjetarji kollha".

Fil-kawża Rikors Numru 366/2017 **Arken Limited vs. Dr. Francina Abela u l-Prokuratur Legali Doreen Aquilina, Kuraturi Deputati**[1], il-Qorti qalet hekk:

"Illi din hi procedura introdotta a bazi tal-artiklu 495A tal-Kap 16 li s-subartiklu tieghu jistipula s-segwenti: "Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata, meta xi haga tkun inzammet in komun ghal izjed minn tliet snin u hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem il-qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta` li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar l-bejgh ta' xi proprjeta` partikolari bejniethom, il-qorti ghandha, jekk tkun sodisfatta li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgh skont ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu";

[1] Deċiża fil-21 ta' Marzu 2018, Prim Awla

Illi mill-kuntratti esebiti in atti jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti hi proprjetarju pro indivizo ta' mija u disgha u ghoxrin sehem minn mija u erbghin, (129/140), flimkien ma' komproprjetarji ohra mhux maghrufa li ilhom f'dan l-istat ta' komproprjetarji mallpredecessuri fit-titolu mit-22 ta' Jannar, 1918, (ara foll 2);

Illi tenut kont ta' kemm ilha mizmuma in komproprjeta` l-art in dizamina, jirrizulta allura sodisfatt ir-rekwizit li l-istess proprjeta` inzammet in komun ghal aktar minn tliet (3) snin kif stabbilit flartiklu 495 tal-Kap 16 fuq riprodott;

Ikkunsidrat:

9. Illi s-socjeta` rikorrenti ikkonkludiet konvenju datat it-3 ta' Lulju, 2015, (ara foll 55), liema konvenju gie soggett, inter alia, ghall-kundizzjoni li jottjeni l-awtorizzazzjoni mehtiega biex jittrasferixxu l-intier tal-istess imsemmi fond, (ara foll 56), stante li s-socjeta` rikorrenti mhix f'posizzjoni tbiegh l-intier tal-istess peress li ghad hemm porzjon tal-imsemmija proprjeta` ghand sidien mhux maghrufa;

10. Illi ghalhekk qed tipprevedixxi mill-artiklu 495A tal-Kap 16 fuq riferit halli l-bejgh de quo jigi approvat mill-qorti;

11. Illi kontestwalment mar-rikors promotur is-socjeta` rikorrenti ipprezentat ukoll dikjarazzjoni fir-rigward skont il-ligi, (ara foll 4);

12. Illi s-socjeta` rikorrenti ipprezentat ukoll valutazzjoni talproprjeta` in dizamina, (ara foll 57); Ikkunsidrat:

13.0. Illi ai termini tal-artiklu 495A tal-Kap 16 precitat jekk jirrizulta li: 13.1. Il-proprjeta` de quo tkun inzammet in komun ghal izjed minn tliet (3) snin; 13.2. Hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-istess proprjeta`; u 13.3. Il-komproprjetarji jkunu naqsu milli jiftehmu dwar il-bejgh tal-istess proprjeta`; il-qorti ghandha, jekk sodisfatta li hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkunu gravament pregudikati, tawtorizza l-bejgh skont ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies talvalur tal-ishma;

14. Illi di piu` l-istess rikors promotur ghandu jkollu mieghu dikjarazzjoni tal-maggoranza tas-sidien li fiha dawn jesprimu l-fehma taghhom li jkunu qed jaqblu li jsir il-bejgh kif propost u li juri l-prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed ikollu, flimkien mal-pattijiet u kundizzjonijiet li tahthom ikun ser isir il-bejgh;

15. Illi meta l-qorti tigi biex tikkonsidra jekk ikunx hemm xi pregudizzju serju ghal xi wiehed mill-komproprjetarji din ghandha tqis kull fattur rilevanti – inkluz il-valur tal-proprjeta` u

l-prezz offrut ghallbejgh taghha – fejn tista’ ukoll tordna stima tal-proprjeta` ai termini tal-artiklu 306 tal-Kap 16;”.

Il-Każ in Eżami

Illi l-Qorti se tgħaddi sabiex teżamina t-talba tal-atturi fid-dawl tal-liġi u tal-prinċipji fuq enunċjati:

Provi

Illi l-atturi ddikjaraw li l-proprjeta’ in vendita tappartjeni lilhom minn wirt. Dwar tali titlu ma preżentaw l-ebda prova, preżentaw biss prospett dwar il-kwoti[2].

L-atturi jiddikjaraw illi l-imsemmija proprjeta’ ilha miżmuma in komun għal aktar minn tlett snin, iżda naqsu milli jippreżentaw kwalunkwe prova f’dan ir-rigward. L-Artiklu 495A (2) jgħid espressament: “…Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.”

Illi l-atturi preżentaw ukoll dikjarazzjoni[3] liema dikjarazzjoni saret minn Tereza Bartolo u minn Nazzareno Gauci f’ismu proprju u f’isem Victoria Azzopardi, Mary Anne Sultana, Carmelo sive Charles Gauci u Maria Butler.

[2] Dokument NG1 a folio 5 tal-proċess.
[3] Dokument NG5 a folio 19 tal-proċess.

Illi, sabiex isostnu t-talba tagħhom, l-atturi preżentaw ukoll żewġ konvenji, wieħed magħmul minn Tereza Bartolo waħedha[4] u l-ieħor magħmul minn Nazzareno Gauci għan-nom ta' Victoria Azzopardi, Mary Anne Sultana, Carmelo sive Charles Gauci u Maria Butler. Illi dawn il-konvenji jmorru lura għall-hamsa t'April elfejn u sittax (05/04/2016) u għall-hdax ta' April elfejn u sittax (11/04/2016) rispettivament, liema konvenji t-tnejn għandhom data ta' skadenza tal-ħamsa ta' Lulju elfejn u sittax (05/07/2016). Illi l-atturi ma ppreżentaw l-ebda prova li l-imsemmija konvenji ġew debitament reġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxi u li għadhom viġenti bejn il-partijiet. Peress illi l-kawża ġiet intavolata fis-27 ta' Settembru 2016, u cioe' wara kważi tlett xhur li skadew l-imsemmija konvenji, il-Qorti hija tal-fehma illi l-atturi kellhom iġibu prova li tali konvenji ġew imġedda u gġadhom viġenti bejn il-partijiet.

Illi meta wieħed jiġi biex jikkonsidra jekk tali bejgh hux ta' preġudizzju għall-konvenuti, huwa ċar illi l-imsemmija konvenji ma humiex veritieri u huma simulati u dan in vista tal-prezz ridikolu li l-atturi qed jipproponu li jbiegħu l-imsemmija proprjeta'. Dan in vista wkoll tal-estenzjoni tal-art in vendita illi hija tal-kejl ta' "circa sitt elef u sitt mitt metru kwadru" kif indikat fuq il-pjanti esebiti mill-istess atturi a folio 8 u 9 tal-proċess. Illi fir-rigward tal-imsemmi prezz, il-konvenuti ressqu wkoll it-tielet eċċezzjoni tagħhom u cioe' "li jidher prima facie illi l-prezz propost ma huwiex wiehed gust u reali".

[4] A folio 6 tal-proċess.

Illi dan il-fatt jirriżulta wkoll mir-rapport tal-Perit Claude R. Mallia li ġie mqabbad bħala espert tal-Qorti, a folio 50 sa 61 tal-proċess, fejn l-imsemmija art ġiet valutata disa' u sittin elf u mitejn u erbgħin Ewro (€69,240).

Illi permezz tan-nota in atti a folio 73 tal-proċess l-atturi talbu l-ħatra ta' periti perizjuri, iżda fis-seduta ta' wara ssospendew tali talba.

Illi l-atturi naqsu wkoll milli jġibu l-prova li ħhadd mill-partijiet ma ressaq kawżi għad-diviżjoni tal-proprjeta' miżmuma in komun, rekwiżit ieħor impost mil-liġi.

Illi fir-rigward tal-verbal tal-partijiet[5] a folio 83 tal-proċess li "L-avukati difensuri tal-partijiet qed jaqblu li l-kawza tista' tibqa' differita ghas-sentenza b'dana illi s-sehem tal-konvenut nomine jigi kkalkulat fuq il-valur indikat fir-rapport tal-perit tekniku Claude R. Mallia fuq il-valur ta' disa' u sittin elf u mitejn u erbghin Ewro (€69.240) li jinsab a folio 51 tal-proċess. Filwaqt li l-ishma l-ohra jibqghu fuq il-valur iddikjarat fil-konvenju relattiv.", din il-Qorti tqis illi tali dikjarazzjoni hija prova ċara ta' kemm il-prezz propost fl-imsemmija konvenji ma hux ġust u reali. Tqis ukoll illi ma għandhiex tkun marbuta b'tali dikjarazzjoni stante illi huwa ċar illi li kieku wieħed kellu joqgħod fuq tali dikjarazzjoni

[5] Fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2020

magħmula f'isem l-atturi, allura in vista tar-rapport tekniku l-atturi ma humiex konsapevoli tal-valur tal-proprjeta' in vendita, dan meta wieħed jikkonsidra illi l-valur fl-imsemmija konvenju huwa erba' darbiet u nofs inqas mill-prezz mogħti mill-perit tekniku. U dan in vista wkoll tal-fatt illi l-Qorti għandha tikkonsidra l-fatti kollha miġjuba quddiemHa.

Ikkunsidrat:

Illi in vista ta' dak kollu fuq espost, konsegwentament jirriżulta illi għalhekk l-atturi ma ssodisfawx il-prova u r-rekwiżiti imposti mil-liġi sabiex jirnexxu fil-kawża tagħhom u ċioe': 1. Il-prova li huma proprjetarji in komun mal-konvenuti; 2. Il-prova dwar id-data meta l-partijiet saru proprjetarji in komun; 3. Il-prova li l-proprjeta' ilha miżmuma in komun għal mill-anqas tlett snin; 4. Il-prova li ma hemmx kawża ta' diviżjoni pendenti bejn il-partijiet; 5. Il-prova dwar il-valur tal-ishma relattivi; 6. Il-prova li għad għandhom bejgħ prospettiv; 7. Il-prova li l-prezz propost minnhom għal tali bejgħ huwa ġust u reali; 8. Il-prova li tali bejgħ bil-prezz minnhom propost ma hux ta' detriment u preġudizzju għall-konvenuti. Illi konsegwentament il-Qorti tqis illi din il-kawża ma hiex salvabbli, stante li tfalli fuq diversi binarji mhux biss proċedurali, bħal ma kien ikun il-każ kieku per eżempju kien hemm in-nuqqas biss tad-data meta l-partijiet saru koproprjetarji, iżda tfalli ukoll fuq binarja sostanzjali partikolarment meta wieħed jikkonsidra l-prezz propost mill-atturi.

Decide:

Illi in vista tas-suespost jirrizulta li l-atturi ma ottemporawx ruhhom mar-rekwiżiti tal-liġi u konsegwentement il-Qorti qegħda tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur
Maġistrat

Mary Jane Attard
Deputat Reġistratur