QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 29 ta' April 2022

Rikors Ġuramentat numru:- 84/2018 BS

Saviour sive Alvin Scicluna u Paul Scicluna

-vs-

Anthony Scicluna

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Saviour sive Alvin Scicluna u Paul Scicluna illi ppremettew:

1. Illi dan ir-rikors odjern jirrigwarda porzjon art tal-kejl ta' ċirka ħames mija u erbgħa u tletin metru kwadru (534 mk.), konfinanti Nofsinhar ma' beni ta' Saviour Scicluna, Punent ma' mogħdija, u Lvant ma' beni ta' Josepħine Muscat;

2. Ili l-kontendenti kollha, minbarra Paul Scicluna, huma ko-propjetarji tal-porzjon art gia msemmija u ċjoè dik tal-kejl ta' ċirka ħames mija u

erbgħa u tletin metru kwadru (534 m.k.), konfinanti Nofsinhar ma' beni ta' Saviour Scicluna, Punent ma' mogħdija, u Lvant ma' beni ta' Josepħine Muscat;

3. Illi r-rikorrenti Saviour sive Alvin Scicluna huwa propjetarju ta' ħames sesti (5/6) indiviżi minn dik il-proprjetà, filwaqt illi l-intimat huwa propjetarju tar-rimanenti sest (1/6) indiviż;

4. Illi l-propjeta in kwistjoni ġejja in parti mill-wirt u s-suċċessjoni ta' Ġużeppi Scicluna li miet fid-disa' u ghoxrin (29) ta' Jannar tal-elf, disa' mija u tnejn u disgħin (1992), u r-rimanenti parti in forza ta' kuntratt ta' donazzjoni magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Kristen Dimech tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Awwissu tal-elfejn u tmienja (2008);

5. Illi Ġużepp Scicluna rregola l-wirt u s-suċċessjoni tiegħu in forza ta' testment tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar tal-elf disa' mija u tmienja u disgħin (1989) fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani;

6. Illi skont dan l-imsemmi testment id-decuius Ġużeppi Scicluna nnomina lill-kontendenti (minbarra Paul Scicluna), u lil predeċessuri fit-titolu ta' Saviour Scicluna u li trasferewlu fuq l-kuntratt tad-donazzjoni tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmienja (2008), bħala l-eredi universali tiegħu;

7. Illi l-esponenti Saviour sive Alvin Scicluna jixtieq ibigħ din il-porzjon art u għaldaqstant resaq għall-konvenju mal-attur Paul Scicluna datat is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Awwissu tal-elfejn u tmintax (2018) li permezz tiegħu qiegħed ibegħlu din il-porzjon art tal-kejl ta' ċirka ħames mija u erbgħa u tletin metru kwadru (534 m.k.), konfinanti Nofsinhar ma' beni ta' Saviour Scicluna, Punent ma' mogħdija, u Lvant ma' beni ta' Josepħine Muscat, versu s-somma komplessiva ta' disgħin elf ewro (€ 90,000);

8. Illi l-konvenut Anthony Scicluna mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi qiegħed jirrifjuta li jersaq għal dan il-bejgħ;

9. Illi l-esponenti jemmnu illi dan il-prezz huwa wieħed ġust u l-intimat m'hux ser isofri xi preġudizzju bil-fatt illi ser isir dan it-trasferiment stante li jidher illi huwa ma għandu l-ebda skop għajr li itellef jew iżomm lil ħuh Saviour sive Alvin Scicluna mill-possibilità li jbigħ din il-propjetà;

10. Illi dan ir-rikors qed jiġi kkonfermat bil-ġurament minn Saviour sive Alvin Scicluna li għandu konoxxenza vera tal-fatti.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, previa l-pubblikażżjoni ta′ dan ir-rikors fil-gazzetta tal-Gvern u f′gazzetta oħra lokali fit-termini tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu XXVI:

1. Tiddikjara illi l-prezz ossia valur propost għat-trasferiment ta′ sehem ir-rikorrenti Saviour sive Alvin Scicluna lir-rikorrenti Paul Siclcuna huwa ġust u xieraq u li l-istess valur u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għal kwota spettanti lill-intimat minn dan l-istess fond, ċjoè sest indiviż (1/6), b′dan illi fil-każ tal-intimat il-valur ta′ sehmu jitħallas fl-intier tiegħu fuq il-publikażżjoni tal-kuntratt ta trasferiment;

2. Tapprova it-trasferiment propost u tordna l-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti l-intimat f′jum, ħin u lok illi jiġu għalhekk iffissati u taħtar Nutar Pubbliku Malti sabiex jippublika l-att ta′ bejgħ opportun bl-intervent ta′ kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil eventwali kontumaċi fuq dak l-att;

3. Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat li minn issa jinsab inġunt għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Anthony Scicluna illi eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet kontenuti f′dan ir-rikors huma intiżi biss sabiex jilledu d-drittijiet u aspettattivi leġittimi tal-esponenti, riżultat ta′ manuvri meskini da parti tar-rikorrenti Saviour sive Alvin Scicluna u ibnu, u

sabiex iċaħħdu lill-esponenti mid-dritt tiegħu li jieħu s-sehem tiegħu mill-art ikbar li minnha l-immobbli oġġett ta' dan ir-rikors jifforma parti indiviża u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti;

2. Illi infatti, l-immobbli li l-esponenti u ħutu wirtu mingħand zijuhom ma jinkludix biss din l-art imma jikkonsisti minn porzion art unika u indiviża tal-kejl ta' madwar ħames mija u disgħin metru kwadru (590 m.k.), u l-esponenti ma għandux sesta parti indiviża minn porzjon art ta' madwar ħames mija u erbgħa u tletin metri kwadri (534 m.k.) kif jallegaw ir-rikorrenti, imma sesta parti indiviża minn ħames mija u disgħin metri kwadru (590m. k.). Din l-art ikbar qatt ma ġiet diviża f'żewg porzjonijiet separati, waħda ta' 534m.k. u l-oħra ta' 56 m.k. għaliex biex isseħħ xi diviżjoni bħal dik kien rikjest il-kunsens tal-komproprjetarji kollha, u huwa la qatt ġie avviċinat u lanqas qatt ta l-kunsens tiegħu sabiex isseħħ xi diviżjoni simili;

3. Il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Awwissu 2008 huwa biss tentattiv imqanżaħ sabiex dan l-immobbli jiġi "diviż" bejn persuni li kellhom biss sehem indiviż minnu imma ċertament li ma jista' qatt jagħmel stat fil-konfront ta' komproprjetarju li mhux biss ma jkunx ipparteċipa fih imma lanqas biss ġie kkonsultat jew avżat minn qabel bil-proposta ta' 'diviżjoni';

4. L-immobbli ta' 590m.k., huwa faċilment diviżibbli b'mod u manjiera li huwa jieħu s-sehem tiegħu in natura għaliex b'hekk dak is-sehem ikollu kejl aċċettabbli ta' iktar minn tmienja u disgħin metru kwadru (98m.k.); imma ovvjament immobbli ta' 56m.k. ma huwiex komodament diviżibbli. Għalhekk id-dritt tal-esponenti huwa li jieħu sehmu in natura minn dan l-immobbli uniku u indiviż ta' 590m.k., u mhux li jiġi kostrett ibigħ sehmu minn parti diviża minnu u jispiċċa b'sehem, b'valur minimu jew ridikolu, minn porzjon raba' ta' 56m.k;

5. Isegwi minn dan kollu li l-manuvra li qegħdin iwettqu r-rikorrenti qiegħda ssir bi preġudizzju ovvju u lampanti tal-esponenti tali li tirrażenta frodi u dolo;

6. Dan huwa kkonfermat ukoll mill-fatt li r-rikorrenti Saviour Scicluna huwa missier ir-rikorrenti l-ieħor Paul Scicluna, u qajla wieħed

jemmen li missier sejjer ibigħ proprietà tiegħu lil ibnu bi prezz tas-suq;

7. Tajjeb jiġi rilevat ukoll li dan il-konvenju ġie mmanifatturat biss wara li l-esponenti kien bagħat ittra lil ħutu fejn talab id-diviżjoni ta' l-immobbli sħiħ ta' 590m.k, u mingħajr ma l-esponenti lanqas biss ġie avżat jew ikkonsultat dwar il-proposta tal-bejgħ, tant li l-ewwel darba li huwa sar jaf b'din il-proposta kien appuntu meta huwa rċieva dan ir-rikors odjern;

8. Għaldaqstant, jirriżulta li din it-talba sejra tikkaġuna preġudizzju gravi u serju lill-esponenti u għalhekk għandha tigi miċħuda fit-termini tal artikolu 495A tal-Kap 12;

9. Mingħajr preġudizzju għall-premess, imbagħad, din ir-raba' tikkonfina mill-punent ma' sqaq u tinsab fiż-żona ta' żvilupp, u għalhekk anki l-prezz li bih din l-art (tal-kejl ta' iktar minn tliet sigħan) ser tinbiegħ bi prezz ta' €90,000 u għalhekk anki l-prezz li bih huwa propost fi tinbiegħ din ir-raba' ma huwiex wieħed li jista' jitqies li jirrifletti l-valur tal-proprjetà kif mitlub mill-Artikolu 495 A(6) tal-Kodiċi Ċivili;

10. Għaldaqstant l-esponenti jitlob li dan ir-rikors jiġi miċħud bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

11. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat illi fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2019 din il-Qorti kif dak inhar preseduta laqgħet it-talba tal-attur għall-ħatra ta' perit tekniku u nnominat lill-perit Joseph Grech sabiex b'referenza għas-*site plan* esebit a fol 6 tal-proċess, u wara li jżomm aċċess fuq il-post, jistma 1) il-porzjon art indikata bl-ittra A waħedha; 2) il-porzjonijiet art indikati A u B flimkien; 3) il-porzjonijiet art indikati A u B meta tnaqqas dik il-parti kontestata fil-kawża li l-partijiet għandhom jindikaw lill-perit. In oltre, fil-valutazzjoni tiegħu l-perit għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li d-dar tal-attur tmiss ma' parti minn din l-art u jindika jekk dan il-fattur jagħmilx differenza fil-valur f'każ li din tinxtara mill-istess attur jew minn terz u dan waqt illi jieħu kont ta' ċirkostanzi oħra relevanti fosthom jekk l-art tmissx ma' triq jew sqaq pubbliku;

Rat ir-relazzjoni teknika redatta mill-Perit Joseph Grech liema relazzjoni ġiet ikkonfermata bil-ġurament fl-24 ta' Ġunju 2019;

Rat illi fis-seduta tal-15 t'April 2021 l-attur u akkwirent Paul Scicluna informa lil Qorti li huwa dispost jakkwista sehem il-konvenut bil-prezz stabbilit mill-perit tekniku;

Rat illi fis-seduta tal-25 ta' Novembru 2021 il-konvenut iddikjara illi l-proposta tal-atturi ossia li s-sehem tal-konvenut jiġi akkwistat skont il-prezz stabbilit mill-perit legali, mhijiex proposta aċċettabbli għall-konvenut;

Semgħet ix-xhieda u rat l-atti kollha tal-kawża inkluż id-dokumenti esebiti;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum bil-fakoltà li l-partijiet jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet finali;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat:

Il-Provi

L-attur Saviour sive Alvin Scicluna xehed illi huwa jirrisjedi fil-fond bl-isem 'Madonna tal-Grazzja', Triq San Pawl, Munxar, Għawdex. Retroposta għal din il-proprjetà hemm art li l-familja tal-attur wirtet mingħand iz-ziju tal-attur, Ġużepp Scicluna li miet fid-29 ta' Jannar 1992. B'testment datat 27 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani, Ġużepp Scilcuna ħalla b'titolu ta' legat favur l-attur, ħutu kif ukoll ommu, il-lok ta' djar 57, Triq San Pawl, il-Munxar, Għawdex, inkluż ukoll il-mandretta li tmiss magħha.

Il-fond bin-numru 57 fi Triq San Pawl, Munxar, Għawdex ġie mogħti b'donazzjoni lil Josephine Muscat li tiġi oħt l-attur. L-attur xehed illi din id-donazzjoni saret bi qbil bejn l-aħwa kollha u bi qbil ukoll ta' ommhom. L-attur kompla jixhed illi b'titolu ta' donazzjoni huwa ngħata kamra mill-post bin-numru 57 fi Triq San Pawl, Munxar, Għawdex, kif ukoll il-biċċa tal-mandra li kienet taffaċċja fuq it-triq. Żied jgħid illi maż-żmien ommu stess issuġġeriet illi l-attur jingħata wkoll il-mandra li tiġi wara d-dar tal-

attur. L-attur laqa' din il-proposta u tkellem dwar dan ma' ħutu li ħadd minnhom m'oġġezzjona. Spjega illi kien ukoll tkellem f'dan ir-rigward mal-konvenut li għalkemm inizzjalment ma sabx oggezzjoni, eventwalment biddel fehmtu. Nonostante dan, l-attur, ommu, u ħutu ad esklużjoni tal-konvenut, daħlu f'kuntratt ta' donazzjoni datat 22 t'Awwissu 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Kristen Dimech li bih trasferew favur l-attur is-sehem ta' żewġ terzi indiviżi (ossia dak is-sehem li kien jappartjeni lill-omm u lil-ħut l-attur ad esklużjoni ta' sehem il-konvenut mill-istess) mill-mandra annessa mad-dar bin-numru 57, Triq San Pawl, Munxar, Għawdex tal-kejl ċirka 534 m.k..

Kompla jixhed illi l-iskop tal-attur kien dak li jamalgama l-mandreta mad-dar tiegħu stante illi l-mandra ma tgawdix aċċess mit-triq. Żied jgħid illi għalkemm il-mandra tmiss ma' passaġġ, dan il-passaġġ għaddej mir-raba' u ma hemm ebda ftuħ mill-mandra għat-triq.

L-attur spjega illi l-konvenju sar bejnu u bejn ibnu li llum irid jibda jaħseb sabiex jagħmel id-dar tiegħu. Żied jgħid illi l-prezz tal-bejgħ huwa wieħed ġust tenut kont tal-fatt illi l-mandra m'għandhiex aċċess dirett għat-triq.

In kontroeżami xehed illi permezz tal-kawża odjerna l-attur qiegħed jitlob li l-konvenut jiġi mġiegħel ibigħ is-sehem tiegħu ta' wieħed minn sitta indiviż mill-għalqa li tinsab immarkata bl-aħmar fuq il-pjanta mmarkata 'Dok. JG 1'.

L-attur xehed illi s-sehem tal-konvenut illum huwa sesta parti mill-art immarkata bl-aħdar u sesta parti mill-art immarkata bl-aħmar. Waqt li l-art immarkata bl-aħmar hija proprjetà tal-attur fis-sehem ta' ħames partijiet minn sitta indiviżi, oħt l-attur, Josephine Muscat hija l-proprjetarja tas-sehem indiviż ta' ħames partijiet minn sitta mill-proprjetà delineata bl-aħdar. Jirriżulta li jekk tinbiegħ il-parti mmarkata bl-aħmar il-konvenut ma jifdallu ebda aċċess għas-sehem indiviż tiegħu mill-art immarkata bl-aħdar u dan għaliex din l-art hija interkjuża.

L-attur ikkonferma li l-ishma kollha fuq il-proprjetà fit-totalità tagħha huma indiviżi għaliex l-attur, ħutu u ommu qatt ma resqu sabiex issir diviżjoni. Minkejja dan, meta saret id-donazzjoni favur l-attur, il-konvenut kien eskluż kompletament mid-diskussjonijiet li kienu għaddejjin għar-rigward dan. L-attur xehed illi kien il-konvenut li ma

riedx jaqsam u għalhekk l-attur il-bqija ta' ħutu u ommhom baqgħu għaddejjin bil-pjanijiet tagħhom ad esklużjoni tal-konvenut.

Il-konvenut xehed illi hu, ħutu u ommu wirtu porzjon art tal-kejl ta' ċirka 590 m.k. fi Triq San Pawl, Munxar, Għawdex. Din l-art dejjem kienet biċċa art waħda u qatt ma saret diviżjoni bejn il-familjari tal-konvenut.

Xehed illi hu tħalla barra meta saret id-diviżjoni tant illi mhux biss ma kienx ikkonsultat talli lanqas kien parteċipi fuq l-att ta' donazzjoni tal-art favur l-attur u favur oħtu Josephine Muscat. Jgħid illi kien biss fil-kuntest tat-tħejjija tal-kawża mortis ta' ommhom li l-konvenut sar jaf bl-att ta' donazzjoni u bl-import tiegħu.

Il-konvenut jgħid illi l-art kif intirtet oriġinarjament kienet faċilment diviżibbli bejn sitta. Xehed illi l-pretensjoni tiegħu hija li jieħu porzjon art diviża mill-istess art. Huwa kien avvanza din il-pretensjoni permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 430/18 datata 27 ta' Lulju 2018. Mill-provi jirriżulta li din l-ittra ġie notifikata lil ħut il-konvenut iżda l-attur jirriżulta baqa' mhux notifikat. Il-konvenut żied jgħid illi kien biss xahar wara l-ittra uffiċjali mibgħuta minnu li l-attur u ibnu daħlu fil-konvenju in kwistjoni. Jgħid illi din hija manuvra sabiex hu ma jieħux is-sehem tiegħu mill-proprjetà fid-daqs globali tagħha.

Fl-affidavit tiegħu il-konvenut kompla jispjega illi fil-porzjon raba' in kwistjoni kien hemm bieb li jagħti aċċess għas-sqaq. Dan il-bieb ingħalaq mill-konvenut stess b'ġebel tal-kantun fuq talba tal-attur u ommu li ħasbu li ġar tagħhom seta' jidħol jisraq lill-attur. Spjega illi qabel ingħalaq, fejn il-bieb kien hemm tank tal-ħadid li fih kien hemm xi ġebel antik.

Il-konvenut kompla jixhed illi meta l-attur kien qiegħed jirranġa d-dar tiegħu huwa talab lill-konvenut jgħinu sabiex jgħaddu l-katusi tal-ilma tax-xita u tal-bitħa b'tali mod li jitfgħu fuq l-isqaq. Qabel saru dawn ix-xogħlijiet kien hemm latnija, li llum inbidlet f'ġiebja li tinsab fil-kantina tad-dar tal-attur, u li kellha gandott li l-*overflow* tiegħu iferra' fis-sqaq. Żied jgħid illi l-attur saħansitra daħħal makkinarju mis-sqaq sabiex isiru xogħlijiet fid-dar tiegħu. Jgħid għalhekk illi dan kollu huwa prova tal-fatt illi l-attur u ħutu għandhom ukoll drittijiet fuq l-isqaq tant li kienu jgħaddu minnu sabiex jaċċedu għar-raba' in kwistjoni.

Il-konvenut għamel ukoll referenza għall-kawża fl-ismijiet **Maria Scicluna et vs Raymond Azzopardi et**, Rik. Nru 13/14PC fejn l-atturi talbu li parti mill-mandra annessa mal-fond 57, Triq San Pawl, Munxar, Għawdex, fil-kejl ta' 223 m.k. u li ġiet inkluża mill-konvenuti Azzopardi fl-applikazzjoni tagħhom għar-reġistrazzjoni tal-art, tiġi dikjarata proprjetà unika u assoluta tal-familja Scicluna u li konsegwentement issir id-debita korrezzjoni fuq ir-reġistrazzjoni. Għalkemm b'sentenza tal-31 ta' Ottubru 2014 l-ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti, din is-sentenza ġiet appellata. Jgħid għalhekk illi fid-dawl ta' dawn il-proċeduri jkun prematur li jsir il-bejgħ kif mitlub mill-attur partikolarment għaliex l-eżitu ta' dik il-kawża ser ikollu impatt serju fuq il-valur tar-raba' jekk minnha jinqata' porzjon fil-kejl ta' 211mk.

In kontroeżami l-konvenut xehed illi parti minn l-art mertu ta' din il-kawża hija l-mertu tal-vertenza ma' terzi. Żied jgħid illi s-sentenza kienet appellata u l-Qorti tal-appell laqgħet l-appell u rrimandat lura l-atti lill-ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi l-kwistjoni fil-mertu. Xehed ukoll illi l-parti mertu ta' dawk il-proċeduri hija dik il-parti li permezz tal-att ta' donazzjoni għaddiet għand oħtu Josephine Muscat.

Kompla jixhed illi hu ma kellux ħjiel li kien sar att ta' donazzjoni favur l-attur u favur waħda minn ħutu u sar jaf b'dan l-att wara l-mewt ta' ommu.

Il-konvenut xehed ukoll illi d-diviżjoni baqgħet ma saritx għar-raġuni li kien hemm proċeduri li l-mertu tagħhom kienet l-art mertu ta' din il-kawża.

Spjega illi waqt li bagħat ittra uffiċjali in kawtela tas-sehem spettanti lilu mill-art de quo, huwa ma fetaħx proċeduri legali la sabiex jattakka l-att ta' donazzjoni tat-22 t'Awwissu 2008 u lanqas sabiex jitlob li ssir id-diviżjoni.

Dwar il-bieb li kien hemm u li minnu kienu jaċċedu mis-sqaq għall-art in kwistjoni, il-konvenut xehed illi fiż-żmien, fil-fetħa kien hemm tank tal-ħadid. Eventwalment it-tank tneħħa u minfloku l-konvenut stess fetaħ bieb li minnu setgħu jaċċeddu bil-makkinarju li ntuża biex inbniet id-dar tal-attur. Il-bieb in kwistjoni ngħalaq minħabba biża' li xi ħadd seta' jidħol fil-proprjetà tal-attur min-naħa ta' wara bl-iskop illi jisraq.

Francis Azzopardi xehed illi hu kien għamel xogħol ta' skavar fid-dar tal-attur. Xehed illi aċċeda għall-proprjetà tal-attur minn sqaq. Madanakollu

ma kienx f'pożizzjoni jagħti aktar dettal dwar il-post u kif daħal fih u dan għaliex ormai laħqu għaddew tmintax-il sena mindu eżegwixxa x-xogħlijiet.

Marita Said, oħt l-attur u l-konvenut xehdet illi l-art mertu ta' din il-kwistjoni kienet aċċessibbli mill-proprjetajiet. Spjegat illi għalkemm l-għalqa de quo tmiss ma sqaq ma hemm ebda aċċess mill-għalqa għas-sqaq.

Xehdet illi d-donazzjoni li saret rispettivament favur l-attur u dik favur oħthom Josepħine Muscat kienet iddettata mill-fatt ta' liema parti tar-raba' de quo tmiss mad-djar rispettivi tal-attur u ta' Muscat. Il-konvenut tħalla kompletament barra minn dan il-ftehim u fil-fatt lanqas biss kien jaf li se jsir tali ftehim. Żiedet tgħid illi d-diviżjoni qatt ma saret.

Xehed ukoll in-**Nutar Dottor Kristen Dimech** li spjega illi l-att ta' donazzjoni tas-26 ta' Awwissu 2008 kien att fejn il-komproprjetarji għaddew is-sehem tagħhom b'titolu ta' donazzjoni favur ħuthom. In segwitu għal din id-donazzjoni kien fadal is-sehem ta' wieħed minn sitta indiviż mill-proprjetà fit-totalità tagħha liema sehem jappartjeni lill-konvenut.

Ir-Relazzjoni Teknika

Waqt l-aċċess il-perit tekniku spezzjona żewġ porzjonijiet art li jinsabu mmarkati rispettivament bl-ittri 'A' u 'B' fuq il-pjanta esebita bħala 'Dok. JG 01.

Spjega illi:

L-porzjoni 'A' fiha kejl ta' madwar 534mk jmiss ma sqaq pubbliku li jestendi matul il-punent tal-porzjon, liema sqaq jisbokka fi Triq San Pawl. Fuq in-nofsinhar il-porzjon imiss ma' proprjetà ta' terzi (li wkoll testendi sa Triq San Pawl kif ukoll mar-residenza ta' l-attur li għandha aċċess mill-istess triq. Fuq it-Tramuntana, l-porzjon jestendi sal-konfini ta' l-iżvilupp u jħares fuq Wied Tal-Għanċija.

Porzjon B, b'area ta' 56 metru kwadru jinsab biswit Porzjon A, mat-Tramuntana jmiss mal-konfini tal-iżvilupp filwaqt li minn Nofsinhar u l-Punent imiss ma' proprjetà ta' terzi u ma' l-istess residenza ta' l-attur.

Porzjon B u parti minn Porzjon A li komplessivament ikopru area ta' 155.16 metri kwadri (ara pjanta Dok JG 01) huma suġġetti għall-kawża pendenti fejn terzi qed isostnu li din il-proprjetà hija tagħhom."

In eżekuzzjoni tal-inkarigu mogħti lilu u in ottempranza mad-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tal-21 ta' Marzu 2019, il-perit tekniku ħareġ il-valutazzjoni tal-art bil-mod segwenti:

1)	Porzjon art indikata bl-ittra A waħedha	–	€143,000
2)	Porzjonijiet art indikati A u B flimkien	–	€160,000
3)	Porzjonijiet art A u B mingħajr il-parti kontestata f'kawża ma' terzi	–	€116,500

Ir-Relazzjoni ex parte

B'nota tat-2 ta' Ġunju 2021 il-konvenut ippreżenta stima tas-sit mertu ta' din il-kawża liema stima ġiet redatta mill-Perit Shawn Micallef fuq inkarigu *ex parte* tal-istess konvenut.

Il-Perit Micallef ikkonstata illi s-sit mertu ta' din il-vertenza fih kejl ta' ċirka 590 m.k. u huwa aċċessibbli minn sqaq. Jgħid illi l-valur ħolistiku tal-art in kwistjoni jammonta għas-somma ta' €740,000. Il-Perit Micallef ħejja wkoll pjan ta' qasma fejn qiegħed jissuġġerixxi li l-art tinqasam fi tliet porzjonijiet kif indikat minnu fuq il-pjanta esebita bħala 'Dok. SM 02'. Jistma illi bid-diviżjoni tal-art skont kif minnu suġġerit, kull porzjon ser ikollha s-segwenti valur:

Il-porzjoni indikata bl-ittra 'A' — €130,000

Il-porzjoni indikata bl-ittra 'B' — €280,000

Il-porzjoni indikata bl-ittra 'C' — €330,000

Kunsiderazzjonijiet

Din hija kawża fit-termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 fejn l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna l-bejgħ ta' sehem il-konvenut mill-proprejtà versu l-prezz illi ġie indikat fil-konvenju ffirmat bejn l-atturi nhar is-27 ta' Awwissu 2018.

Diversi huma l-kunsiderazzjonijiet li trid tagħmel il-Qorti sabiex tasal għar-riżoluzzjoni tal-vertenza odjerna.

Mill-atti jirriżulta illi l-art mertu ta' din il-kawża tnisslet mill-wirt ta' Ġużeppi Scicluna li b'testment tas-27 ta' Jannar 1989 ħalla din l-art b'legat favur l-attur u l-erba' ħutu u ommhom b'dan illi kull wieħed wiret is-sehem ta' wieħed minn sitta indiviż.

Huwa paċifiku bejn il-partijiet illi diviżjoni tal-art bejn il-komproprjetajri kollha qatt ma saret. Madanakollu, b'att ta' donazzjoni tat-22 t'Awwissu 2008 fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech, l-aħwa Scicluna u ommhom, ad esklużjoni tal-konvenut, ittrasferew l-ishma tagħhom mill-porzjoni ta' art fil-kejl ta' ċirka 534 m.k. favur l-attur waqt illi ttrasferw favur Josephine Muscat l-ishma kollha tagħhom fuq dik il-parti tal-art fil-kejl ta' 56 m.k.. Jirriżulta qbil illi l-konvenut kien kategorikament eskluż minn dan l-att u mhux talli ma deherx fuqu talli lanqas kien involut fid-diskussjonijiet relattivi għal din il-qasma u lanqas ma kien edott mill-pubblikazzjoni ta' dan l-att. Il-konvenut xehed illi kien biss fil-kors tat-tħejjija tal-att tal-*causa mortis* ta' ommhom li ġiet nieqsa fis-sena 2017 illi l-konvenut sar jaf bl-att ta' donazzjoni tal-2008.

Jirriżulta illi l-konvenut kien kuntrarju għal dak illi ftehmu ħutu minn wara dahru meta sar l-att ta' donazzjoni fis-sena 2008. F'dan ir-rigward għadda sabiex b'ittra uffiċjali tas-27 ta' Lulju 2018 huwa ddikjara li l-att ta' donazzjoni tat-22 t'Awwissu 2008 ma kienx jagħmel stat ta' fatt fil-konfront tiegħu u talab ukoll li ssir id-diviżjoni tal-komunjoni. Il-konvenut però waqaf hawn u la pproċeda legalment fil-konfront ta' ħutu sabiex issir id-diviżjoni u lanqas ma ħa passi sabiex jattakka l-validità tal-att ta' donazzjoni tal-2008.

Il-kontestazzjoni tal-konvenut fil-kuntest tal-proċess tal-lum hija fis-sens illi ladarba ma kienx parti mill-att ta' donazzjoni tat-22 t'Awwissu 2008, dak l-att huwa *res inter alios acta* u ma jagħmilx stat fil-konfront tiegħu. Abbażi ta' din it-teżi l-konvenut jgħid illi huwa għandu s-sehem indiviż ta' wieħed minn sitta mit-totalità tal-art li għandha kejl ċirka ta' 590mk. Ikompli jgħid illi bil-qasma li saret bejn ħutu minn wara dahru u ad esklużjoni tiegħi llum il-ġurnata huwa spiċċa proprjetarju ta' sehem wieħed minn sitta minn żewġ porzjonijiet art separati.

L-Artikolu 500(1) tal-Kap. 16 jippreskrivi illi d-diviżjoni għandha ssir bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha. Madanakollu, fin-nuqqas ta' qbil (Art. 500(2) Kp. 16) il-Qorti hija mogħtija s-seta' illi jew tordna d-diviżjoni jew il-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-immobbli fl-intier tiegħu.

Fil-każ tal-lum huwa evidenti li l-konvenut ma tax il-kunsens tiegħu għad-diviżjoni kif saret minn ħutu. Biss, il-konvenut qatt ma pproċeda biex jattakka dik id-diviżjoni. Din il-passitività tal-konvenut tista' tissarraf f'konsegwenzi serji għalih.

Tajjeb jingħad li l-validità o meno tal-att ta' donazzjoni tisboq il-parametri ta' din il-kawża u għaldaqstant il-Qorti hija prekluża milli tissindika l-validità ta' dak l-att. Tgħid dan għaliex fl-eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut mhuwiex jattakka l-validità ta' dak l-att. Jillimita ruħu li jgħid li dak l-att ma jagħmilx stat fil-konfront tiegħu. Kull kumment jew kunsiderazzjoni fir-rigward tal-validità tal-att ta' donazzjoni tat-22 t'Awwissu 2008 ikun żejjed.

Il-konvenut jakkampa fuq il-fatt li l-att ta' donazzjoni ma jagħmilx stat fil-konfront tiegħu ġaladarba hu ma kienx parti minn dak l-att.

Ai termini tal-Artikolu 1001 tal-Kap 16:

Il-kuntratti għandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistgħux ikunu ta' ħsara jew ta' ġid għal ħaddieħor, ħlief fil-każijiet li tgħid il-liġi.

L-Artikolu 499 tal-Kap 16, li jirregola l-modalità li biha għandha ssir il-qasma ta' immobbli, jipprovdi hekk:

(1) Il-qasma ta' ħwejjeġ immobbli ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku.

(2) għall-effett ta' qasma bħal din kwantu għat-terzi, kemm ukoll għall-iskrizzjoni tal-att hawn fuq imsemmi, igħoddu d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 330.

Tajjeb jingħad illi l-Artikolu 330 li għalih issir referenza fl-Artikolu 449 jirregola l-modalità ta' kif jiġi stabbilit l-użufrutt. L-istess dispożizzjoni però, tipprovdi wkoll illi in kwantu jirrigwarda l-effetti ta' att pubbliku fil-konfront tat-terzi li ma kienux parti minn dak l-att, tali effetti jidħlu fis-seħħ mill-waqt illi l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku.

Fil-każ tal-lum fl-atti ġiet esebita vera kopja tal-att ta' donazzjoni. Minn kopja tal-kuntratt li ppreżenta n-Nutar Dimech jidher illi l-imsemmi att ġie debitament insinwat fir-Reġistru Pubbliku.

Huwa minnu li l-att ta' donazzjoni sar b'esklużjoni tal-konvenut. Huwa daqstant ieħor minnu illi l-qasma kif saret, saret b'tali mod u manjiera li taġevola lill-attur u lill-oħtu. Il-Qorti tazzarda tgħid illi l-fatt ta' kif saru l-affarijiet kien intenzjonat sabiex il-konvenut, li kien diġà wera l-oppożizzjoni tiegħu sabiex l-attur jieħu l-art mertu ta' din il-kwistjoni, ma jkunx jista' jopponi aktar għad-diviżjoni.

Abbażi tad-dispożizzjonijiet supra ċitati, anki jekk il-konvenut ma kienx involut fuq l-att ta' donazzjoni u anki jekk m'akkonsentiex għall-qasma kif saret minn ħutu u ommu, l-effetti ta' dak l-att jgħoddu wkoll fil-konfront tal-konvenut. Jekk il-konvenut ħass ruħu aggravat bil-kontenut ta' dak l-att, kien messu għaraf jieħu passi sabiex jattakka dak l-att. Din il-passitività tal-konvenut ma tistax tiġi rimedjata minn din il-Qorti.

Magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet, imiss issa illi l-Qorti tittratta l-kwistjoni fil-mertu tagħha.

L-atturi ppreżentaw is-segwenti dokumenti:

1. Dikjarazzjoni, ai termini tal-Artikolu 495A(2) tal-Kap 16, fejn *qua* sid Saviour sive Alvin Scicluna qiegħed jaqbel illi għandu jsir il-bejgħ skont il-kondizzjonijiet tal-konvenju ffirmat fis-27 ta' Awwissu 2018;

2. Prospett fejn jindika l-ishma li għandhom fil-proprjetà. In sostenn ta' dan huwa ppreżenta wkoll il-kuntratti li bihom akkwista l-ishma fil-proprjetà *de quo*;

3. Dikjarazzjoni li ilu komproprjetarju għaż-żmien kollu mitlub mil-liġi;

4. L-atturi ħadu ħsieb li ssir il-pubblikażżjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u r-rikors ġie debitament notifikat lill-konvenut *qua* komproprjetarju biex b'hekk ġie sodisfatt il-vot tal-liġi ai termini tal-Artikolu 495A(3) tal-Kap. 16.

Fil-każ tal-lum ma tressqet ebda kontestazzjoni dwar il-provenjenza tal-proprjetà in kwistjoni. Tressqet però kontestazzjoni dwar il-manjiera ta' kif l-attur akkwista l-maġġoranza tal-ishma fl-istess proprjetà. Madanakollu, din il-kwistjoni diġà ġiet trattata aktar 'il fuq f'din is-sentenza u l-Qorti tqis illi għan-nuqqas tal-konvenut li jsegwi l-ilment tiegħu legalment, ma hemm ebda rimedju li tista' tagħti din il-Qorti fil-qafas ta' dawn il-proċeduri. Dan jgħodd ferm aktar tenut kont tal-fatt illi lanqas fil-kuntest ta' dawn il-proċeduri ma tressqu mill-konvenut eċċezzjonijiet li jattakkaw il-validità tal-att ta' donazzjoni.

Illi lanqas ma jirriżulta li hemm azzjoni pendenti dwar id-divizjoni tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri.

Illi l-konvenut ressaq l-oġġezzjoni tiegħu abbażi tal-Artikolu 495A(5) tal-Kodiċi in kwantu l-prezz indikat fil-konvenju huwa wieħed fażull li sejjer jippreġudika d-drittijiet tal-komproprjetarji minoritarji.

Illi, jinkombi fuq il-Qorti sabiex taċċerta li l-bejgħ mhuwiex sejjer jirreka preġudizzju gravi lill-komproprjetarji minoritarji. F'dan ir-rigward, l-Artikolu 495A(6) tal-Kap. 16 jimponi fuq il-Qorti l-obbligu illi "*tqis kull fattur rilevanti inkluz il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgh, u tista' ghal dak il-ghan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 306 tal- Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.*"

Għal dan il-għan il-Qorti nnominat lill-perit tekniku Joseph Grech li wara li żamm aċċess fuq il-post u wara li kkunsidra d-daqs tal-art, iż-żona u l-iżvilupp illi sar fuq din l-art, il-Perit ikkonkluda illi l-valur fis-suq tal-proprjetà mertu tal-kawża huwa:

1)	Porzjon art indikata bl-ittra A waħedha	–	€143,000
2)	Porzjonijiet art indikati A u B flimkien	–	€160,000
3)	Porzjonijiet art A u B mingħajr il-parti kontestata f'kawża ma' terzi	–	€116,500

Il-konvenut, fi stadju ferm inoltrat tal-kawża ippreżenta rapport redatt mill-perit *ex parte* Shawn Micallef fuq inkarigu tal-istess konvenut. Fl-ewwel lok tajjeb jingħad illi din ir-relazzjoni lanqas biss ġiet maħlufa mill-Perit Shawn Micallef li baqa' ma xehedx f'dawn il-proċeduri. In oltre, l-

Qorti tqis illi jekk il-konvenut ħassu aggravat bil-valutazzjoni mogħtija mill-perit tekniku, is-soluzzjoni ma kelliex tkun dik li jippreżenta rapport *ex parte*. Jekk ried jikkontesta l-valutazzjoni teknika l-konvenut kien messu illi fl-ewwel lok jagħmel eskussjoni tal-perit tekniku u fit-tieni lok jitlob il-ħatra ta' periti addizzjonali. Il-konvenut għażel li ma jagħmel xejn minn dak kollu.

Dwar il-kunsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tagħti lir-rapport peritali, ġie diversi drabi ribadit illi "*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 bhala tali jiġu meqjusa mill-Qorti.*"[1] Waqt illi skont l-Artikolu 681 tal-Kap 12 il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tekniku jekk dawn imorru kontra l-konvinzjonijiet tagħha, fl-istess waqt il-Qorti ma tistax tiskarata dik ir-relazzjoni b'leġġerezza jew kapriċċ. Il-konklużjoni tal-Qorti dwar ir-relazzjoni u konklużjonijiet tal-espert tagħha trid tkun ben infurmata, anki minn lat tekniku, u msejjsa fuq raġunijiet serjissimi li jqanqlu dubji dwar l-opinjoni teknika sottomessa[2]. Dan ifisser illi l-Qorti tista tiskarta relazzjoni teknika unikament f'ċirkostanzi fejn tkun konvinta li l-konklużijiet milħuqa mill-espert tagħha mhumiex ġusti u korretti[3].

Ingħad ukoll illi l-Qorti għandha toqgħod fuq ir-rapport tal-perit maħtur minnha aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx talbet għan-nomina ta' periti addizzjonali[4].

Magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tqis ir-relazzjoni teknika bħala prova ta' fatt flimkien mal-provi l-oħra.

Illi permezz tal-eċċezzjoni numru disgħa qiegħed jiġi eċċepit illi l-prezz indikat għall-bejgħ tal-proprjetà ma jirriflettix il-valur fis-suq tal-proprjetà u dan għaliex l-iskop tal-attur huwa li l-proprjetà tinbiegħ bi prezz baxx lill-iben l-istess attur Saviour sive Alvin Scilcuna.

---

1 Ara: **Joseph Calleja noe vs John Mifsud**, Qorti tal-Appell, 19 ta' Novembru 2001
2 Ara: **Philip Grima vs Carmelo Mamo et noe**, Qorti tal-Appell, 29 ta' Mejju 1998
3 Ara: **Cauchi vs Mercieca**, Qorti tal-Appell, 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia**, Qorti tal-Appell, 28 ta' Jannar 2000
4 Ara: **Giswarda Bugeja et -vs- Emmanuele Muscat et**, Appell Ċivili, 23 ta' Ġunju 1967

Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Spiteri et vs Josepħine Debono et** deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017[5] fejn wara li elenkat ir-rekwiżiti taħt l-Artikolu 495A il-Qorti osservat illi:

"Qari ta' dawn ir-rekwiziti necessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgh juri illi din it-talba hi wahda ristretta bejn il-komproprjetarji cioe bejn dawk li jridu l-bejgh (il-maggoranza skond il-qies tal-ishma) kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiza biex ma jintilifx cans ta' bejgh vantaggjuz tal-istess proprjeta fl-interita taghha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew izjed in komun mal-ohrajn u li ma għandhomx il-maggornaza tal-ishma. Il-liġi 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 jiġix 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' preġudizzju gravi ghal minoranza."

Hekk ukoll ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **L-Onorevoli Imħallef Dr Anna Felice pro. et. noe. et. vs. l-Avukat Dr Mark A. Mifsud Cutajer LL.D. et. noe. et.** Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Lulju 2013. Ingħad hekk:

"L-Art. 495A (5) jagħti l-fakoltà lill-komproprjetarji "dissidenti" li jopponu l-bejgħ billi "jiddikjaraw xi jkun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw 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-bejgħ 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 ibigħu."

L-istess insenjament ġie ribadit fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Borg et vs Dr Victor Bugeja et**, deciza fis-27 ta' Marzu 2018 fejn inghad is-segwenti:

*"Fid-decizjoni li tat fil-31 ta' Mejju 2017 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe</u>** din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk dwar l-Art 495A tal-Kap 16:*

[5] P.A. Rik. Ġur. 899/16 MC

Il-hsieb tal-liġi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjeta' li l-liġi ma tiffavorihx. Iz-zmien ta' ghaxar snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inholoq l-istat ta' komunjoni.

L-Art. 495A (5) jaghti fakoltà lill-komproprjetarji `dissidenti` li jopponu l-bejgh billi "jiddikjaraw xi jkun il-preġudizzju gravi li huma jew ilkomproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu ibatu minhabba l-bejgh."

Meta l-bejgh isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taht dawk li ma jridux ibieghu ghax ghall-inqas ikunu kisbu prezz tajjeb ghas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibieghu.

Jiġi osservat fl-ewwel lok, li skont l-artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-legislatur espressament ipprovda ghall-hatra ta' kuratur u biex jirraprezentaw lill-komproprjetarji li mhumiex maghrufa …

… l-kompitu tal-Qorti fi procedura istitwita taht l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament pregudikat."

(ara wkoll : id-decizjoni li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Marzu 2011 fil-kawza ***D.G. Limited et vs L-Av. Dr. Yana Micallef Stafrace noe****)*

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta' Gunju 2011 fil-kawza ***David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace*** *noe nghad:-*

L-iskop ta' dan l-artikolu tal-liġi kien intiz biex jiffacilita ttrasferiment ta' proprjeta' intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raġuni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta' in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li ghalih il-liġi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-liġi `preġudizzju serju` ghal drittijiet tal-minoranza.

(ara wkoll: id-decizjonijiet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta' April 2017 fil-kawza ***Victor Bonavia vs. Paul Bonavia*** *u fit-28 ta' Gunju 2017 fil-kawza* ***Helen Zammit et vs Madeleine Muscat****).*

Fis-sentenza li tat fis-27 ta' Jannar 2017 fil-kawza ***__Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti__*** *il-Qorti tal-Appell qalet hekk:-*

Meta l-liġi … ssemmi l-kelma preġudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b`tali mod li l-bejgh eventwali tal-proprjeta' in kwistjoni jkun - biex wieħed juza terminu bl-ingliz - "manifestly unfair" ghad-dissident."

Aktar 'il quddiem fl-istess decizjoni l-Qorti tal-Appell kompliet tosserva illi:-

… sabiex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjeta' li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A m'huwiex biex jiġi assigurat bi precizjoni il-valur tal-proprjeta' fis-suq – xi haga finalment soġġettiva sia pure bil-beneficcju tal-perizja teknika – izda li tassikura bejgh bi prezz ġust (li jkun assikurat għaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda propjetarju.

Irid jingħad illi dik ravviżata fl-Artikolu 495A hija proċedura straordinarja illi tqarreb lejn l-esproprjazzjoni billi b'talba taħt din id-dispożizzjoni, il-proprjetatarju maġġoritarju ikun qiegħed jisforza fuq il-kompropretarju minoritarju r-rieda tiegħu għall-bejgħ tal-proprjetà. Għalhekk jeħtieġ illi din il-proċedura tiġi segwita u applikata skrupolożament biex jitħarsu l-interessi ta' min ikun fil-minoranza u ma jingħatax lok lil min għandu l-akbar sehem illi japprofitta ruħu biex jikseb il-bqija tal-ishma.

Issa, għalkemm huwa minnu li tirriżulta dispkrepanza lampanti bejn il-valutazzjoni mogħtija mill-perit *ex parte* u dik mogħtija mill-perit tekniku, madankollu kif gia ngħad qabel il-konvenut kellu kull opportunità illi jitlob l-eskussjoni tal-perit tekniku jew li jitlob għall-ħatra ta' periti addizzjonali u minkejja dan naqas milli jagħmel dan. Għalhekk għal din il-Qorti il l-prezz mogħti mill-perit tekniku huwa dak ġust. B'dan isegwi illi jekk il-fond jinbiegħ bil-valur indikat fil-konvenju, il-konvenut sejjer isofri preġudizzju gravi.

Ferm il-premess, fil-każ tal-lum l-atturi ddikkjaraw id-dispożizzjoni tagħhom li jakkwistaw is-sehem tal-konvenut bil-prezz stabbilit mill-perit tekniku. Din il-fehma ġiet minnhom ikkonfermata anki fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. Tajjeb jingħad illi l-konvenut iddikjara li jqis

inaċċettabbli l-proposta tal-atturi li jakkwistaw sehmu bil-prezz stabbilit mill-perit tekniku.

Għaldaqstant, il-Qorti għandha żewġ binarji li tista' ssegwi sabiex tasal għad-deċiżjoni tagħha u ċjoè jew illi tiċħad it-talbiet attriċi jew inkella li tawtorizza l-bejgħ forzat tal-immobbli bil-kondizzjoni illi l-valur tas-sehem indiviż tal-konvenut jiġi kalkolat abbażi tal-prezz stabbilit mill-perit tekniku għar-rigward tal-porzjon 'A' u mhux bil-prezz kif indikat fuq il-konvenju. F'dan il-każ il-Qorti tqis li għandha ssegwi t-tieni binarju.

Sabiex waslet għad-deċiżjoni tagħha l-Qorti qieset ukoll li parti sostanzjali minn l-art mertu ta' din il-kawża tifforma wkoll il-mertu ta' proċeduri legali mibdija fil-konfront ta' terzi liema proċeduri għadhom sal-lum pendenti quddiem din il-Qorti. Dan il-fattur donnu ma jinkwetax lill-atturi li ciononostante l-atturi iżda jidhru ferm determinati li xorta waħda jakkwistaw is-sehem tal-konvenut bil-pjena konsapevolezza li l-eżitu tal-kawża bin-numru 430/18 jista' jkun sfavorevoli għalihom. Jekk minkejja dan l-intopp l-atturi xorta waħda għadhom disposti jakkwistaw is-sehem tal-konvenut versu l-prezz indikat mill-perit tekniku, dik hija l-għażla libera tagħhom li l-Qorti mhijiex sejra tissindika.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut, fl-ispirtu tal-konsiderazzjonijeit kollha hawn fuq magħmula:

1. Tilqa' in parte l-ewwel talba u tiddikjara li l-valur għat-trasferiment u bejgħ ta' sehem il-konvenut fi kwota ta' parti waħda minn sitta għandu jiġi kalkolat billi l-valur tal-porzjon 'A' fl-intier tagħha jitqies li huwa ta' €143,000 u mhux ta' €90,000;

2. Tilqa' t-tieni talba u ai termini tal-Artikolu 495A (7) tinnomina għal dan il-fini lin-Nutar Enzo Dimech li għandu jippubblika l-att opportun fl-edifiċju tal-Qorti nhar it-23 ta' Mejju, 2022 fit-15:00 u lill-Avukat Dottor Chiara Camilleri bħala kuratur deputat għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

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

4. Tordna li fl-eventwalità li l-konvenut jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ l-ammont spettanti lilu, wara t-tnaqqis fuq imsemmi, jiġi mgħoddi mix-xerrej lill-kuratur deputat għall-kontumaċi bl-obbligu li dan jiddepożita l-istess taħt l-awtorità tal-Qorti fi żmien ġimgħa mill-pubblikażzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ.

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

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur