FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-22 TA' ĠUNJU 2022

Kawza nru. 7

Rik. Ġur. Nru. 1203/2019 RGM

Mary Anne Cachia f'isimha proprio u bhala mandatarju tal-assenti Silvio sive Stephen Cassar; Matthew Cassar; Rita Zammit; Lucia Vassallo; Raymond Cassar; u Agnes Callus – ilkoll aħwa Cassar; u b'digriet tat-30 t'Awwissu 2021, stante l-mewt tal-attrici Rita Zammit fil-mori tal-kawza, il-gudizzju f'isimha ġie trasfuż f'isem Edel Mifsud nee' Zammit, f'isimha proprju u bħala mandatarja tal-assenti Margaret Grace Drivata nee' Zammit, John Zammit u Carmelo Zammit

Vs.

Diomede sive Amadeo Cassar

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat tal-atturi Mary Anne Cachia et.** ippreżentat fis-16 ta' Diċembru, 2019 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

Illi l-atturi, flimkien ma huhom l-intimat Diomede sive Amadeo Cassar, huma proprjetarji fil-kwota ta' ottav (1/8) indiviz kull wiehed u wahda minnhom taz-zewg appartamenti Nru. 5 u Nru. 6, f'Numru 111, St Joseph Street, Valletta, provenjenti lilhom mis-successjoni ta' ommhom Edwige Cassar li mietet fis-27 ta' Novembru 1991. A sua volta Edwige Cassar kienet wirtet dawn l-appartamenti minghand iz-ziju taghha Giuseppe Doublet li miet fis-19 ta' Novembru 1960. Dan Giuseppe Doublet kien precedentement akkwista z-zewg appartamenti wara bejgh in subbasta li kien sar taht l-Awtorita` ta' dina l-Qorti fl-10 ta' Dicembru 1932.

Illi l-atturi ma jridux jibqghu aktar fi stat ta' komunjoni mal-konvenut tal-imsemmija zewg appartamenti.

Illi tali appartamenti m'humiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti skont ir-rispettivi kwoti taghhom.

Ghalhekk l-atturi jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-appartamenti Nru 5 u Nr. 6 f'Nru. 111, St Joseph Street, Valletta, previa n-nomina ta' perit biex jistma l-istess appartamenti.

2. Konsegwentement tordna li r-rikavat tal-bejgh tal-imsemmija fondi jigi spartit bejn il-kontendenti skont ir-rispettivi kwoti taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, ingunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta Ġuramentata tal-konvenut Amadeo sive Diomede Cassar** ipprezentata fit-13 ta' Mejju, 2020 li permezz tagħha qed jilqa' għat-talbiet attriċi u taqra kif gej:

Illi primarjament it-talbiet tal-attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikors odjern ma setax isir kif sar ghax il-proprjeta` hija parti minn wirt u ma tistax tinqasam jekk mhux f'qasma tal-wirt kollu u dan kif kien gia deciz minn dawn il-Qrati skont sentenza mill-Prim'Awla tal-Qorti civili tat-22 ta' Ottubru 1999 fil-kawza fl-ismijiet "Giovanna Arrigo et. vs. Rosemary Borg Oliver de Puget et."

Illi t-terminazzjoni tal-komunjoni tista' ssir jew tramite divizjoni in natura jew b'bejgh in licitazzjoni, imma, sakemm ma jkunx hemm qbil mill-kondividenti kollha, mhux permess li proprjeta` tinqasam u ohra tinbiegh; jew il-proprjeta` in komun hija passibbli ghad-divizjoni in natura, jew trid tinbiegh u dan kif deciz fis-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet "John Elul u Modesta mart Carmelo Dalli vs.Vincenza mart Anthony Cassar et." (1893/2001 TM) deciza fl-20 ta' Marzu 2003 fejn kien gie ritenut illi "il-qasma parzjali mhux permessa jekk mhux bil-kunsens tal-kondividenti kollha.

Illi nonostante dan kollu, il-konvenut jaqbel illi l-proprjeta` de quo ghandha tinbiegh bl-ahjar prezz li tista ggib fis-suq;

Illi ghalhekk ir-rikorrenti jhoss illi permezz ta' medjazzjoni jista' facilment jintlahaq qbil dwar modalita` ta' bejgh bonarju, b'mod

illi l-partijiet ikunu jistghu jbieghu l-proprjeta` de quo bi prezz ahjar milli permezz ta' bejgh b'licitazzjoni;

Illi ghalkemm jaqbel li l-proprjeta` tinbiegh bl-ahjar prezz li tista' ggib fis-suq, il-konvenut jhoss illi ghadu prematur biex wiehed jikkonsidra li tali proprjeta` tigi likwidata b'tali procedura, u dan ghaliex din il-proprjeta`giet ghand il-familja Cassar biss f'Novembru 2018 u l-konvenut kien infurmat biss f'Jannar tal-2019 dwar din filwaqt li kellu jiggieled legalment ghad-dritt tieghu li jkollu cavetta ta' tali proprjeta` biex jurihom lill-potenzjali akkwirenti.

Illi il-fatt kien biss f'April tal-2019 u biss wara kawza mill-pulizija kontra M'Anne Cachia f'isem l-ahwa l-ohra Cassar ghall-"Pretended Rights" li tali cavetta giet f'idejn il-konvenut!

Illi fil-fatt u kif ser jirrizulta fil-kawza, l-atturi ma ppruvawx jaslu ghal xi ftehim u/jew arrangament ma' l-istess rikorrenti minn qabel dwar il-modalita` ta' bejgh u/jew sabiex l-istess proprjeta` tinbiegh bl-ahjar prezz fis-suq, anzi kienu ta' xkil b'tali mod illi holqu diversi problemi sabiex jisfrattaw kull prospett ta' bejgh u dan kif ser jigi ppruvat waqt il-kawza!

Illi apparti hekk, l-atturi hadu decizjonijiet minn wara dar ir-rikorrenti inkluza dik li jirrifjutaw il-grant tal-gvern biex jirrangaw il-gallarji tal-proprjeta` in kwestjoni u li jaghmlu kawza kontra ir-rikorrenti stess biex ibieghu l-proprjeta` in kwestjoni b'irkant minghajr qatt ma infurmawh jew ikkonsultawh dwar dina id-decizjoni min qabel kif inhu dritt tieghu.

Illi tali proceduri odjerni jikkostitwixxi ezercizzju ta' abbuz ta' dritt, billi jmorru manifestament kontra l-interessi tal-konvenut;

> Ghaldaqstant u in vista tal-presuppost, it-talbiet tal-attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha ghall-atturi anke in konsiderazzjoni tal-fatt li din il-kawza saret fuq inizjattiva eskluziva tal-atturi stess, minghajr qatt ma infurmaw lir-rikorrent dwarha jew indenjaw ruhom jinnotifikawh jew jikkonsultawh dwar tali decizjoni taghhom minn qabel u li hemm precedent shih ta' tali atteggjament mill-atturi ta' ftehim u azzjonijiet minn wara dar il-konvenut rikorrenti a detriment ta' l-istess konvenut li jindikaw skopijiet ulterjuri minn naha taghhom, kif ser jigi appruvat.

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta' Novembru 2020 ġie nominat il-Perit Arkitett Godwin Abela bħala perit tekniku.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ppreżentat fis-27 ta' Novembru 2020 u maħluf fil-5 ta' Jannar 2021;

Rat in-nota tal-konvenut tas-16 ta' Frar 2021 bid-domandi in eskussjoni lill-Perit Teknku[1] kif ukoll ir-risposti bil-miktub tal-Perit Tekniku ppreżentatni fid-19 ta' Frar 2021.[2]

Rat in-nota tal-konvenut tas-17 ta' Ġunju 2021 b'domandi in eskussjoni ulterjuri lill-Perit Tekniku;[3]

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għad-domandi in eskussjoni ulterjuri tal-konvenut, imressqa permezz ta' nota ppreżentata fil-5 ta' Lulju 2021;[4]

Rat illi fil-mori tal-kawża ġiet nieqsa l-attriċi Rita Zammit u b'digriet tat-30 ta' Awissu 2021 wara rikors tal-atturi tal-24 ta' Awissu 2021 il-

[1] Paġna 63
[2] Paġna 65
[3] Paġna 91
[4] Paġna 202

Qorti ordnat it-trasfużżjoni tal-ġudizzju f'isem Edel Mifsud nee' Zammit f'isimha proprju u bħala mandatarja tal-assenti Margaret Grace Drivata nee' Zammit, John Zammit u Carmelo Zammit, aħwa Zammit.[5]

Rat ir-rikors tal-konvenut tad-19 ta' Ottubru 2021 li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm mogħtija, talab l-isfilz tar-rapport peritali.[6]

Rat ir-risposta tal-atturi għall-imsemmi rikors li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, opponew għall-isfilz tar-rapport peritali.[7]

Rat id-digriet tagħha tal-1 ta' Marzu 2022 li permezz tiegħu, wara li semgħat ix-xhieda tal-attriċi MaryAnne Cachjia, tal-konvenut Diomede Cassar u tal-Perit Tekniku Godwin Abela, ċaħdet ir-rikors tad-19 ta' Ottubru 2021.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ppreżentata fl-4 ta' April 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut ippreżentata fid-29 ta' April 2022.[8]

Semgħat ix-xhieda mressqa mill-partijiet u eżaminat il-provi dokumentarji minnhom imressqa.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attriċi

---

[5] Paġna 204
[6] Paġna 231
[7] Paġna 236
[8] Paġni 257 u 260 rispettivament

L-atturi, ko-proprjetarji flimkien mal-konvenut ta' **żewġ appartamenti ossia appartament wieħed bin-numri interni 5 u 6 rispettivament fi blokk ta' appartamenti numru 111, Triq San Ġużepp, Valletta,** istitwew il-kawża odjerna fejn qed jitolbu lill-Qorti tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tal-immobbli imsemmi peress li ma jridux jibqgħu aktar fi stat ta' komunjoni u peress li l-appartament de quo ma hux komodament diviżibbli bejniethom.

Qed jitolbu wkoll li una volta jsir il-bejgħ, ir-rikavat jinqasam bejn il-partijiet skond is-sehem rispettiv ta' kull wieħed u waħda minnhom.

Ikkunsidrat;

L-Elementi ta' Bejgħ b'Liċitazzjoni.

Opportun li fl-ewwel lok neżaminaw l-elementi tal-azzjoni esperita mill-atturi tenut kont li l-konvenut qed jopponi għall-bejgħ forzat tal-immobbli de quo.

Meta beni komuni jistgħu jiġu diviżi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni għandha ssir bil-mezz ta' diviżjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistgħux jiġu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn l-beni għandhom jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom. (ara **Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech** - Prim' Awla - 8 ta' Marzu 1983).

Il-bejgħ b'liċitazzjoni mitlub mill-atturi huwa regolat primarjament bl-artikoli 515 sa 523 taħt **is-SubTitolu III intitolat "Fuq il-Bejgħ b'Liċitazzjoni" tat-Titolu V mit-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili intitolat "Fuq il-Komunjoni tal-Beni".**

L-elementi primarji tal-azzjoni għall-bejgħ b'liċitazzjoni huma s-segwenti:

i) Meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu diviżi bla xkiel (mhux komodament diviżibbli) dawk il-beni jistgħu jinbiegħu b'liċitazzjoni u jinqasam ir-rikavat;[9]

ii) Il-bejgħ b'liċitazzjoni jista' jintalab minn kull komproprjetarju irrispettivament kemm hu s-sehem indiviż ta' min iressaq it-talba;[10]

iii) Meta l-bejgħ b'liċitazzjoni ma jsirx bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha il-barranin jistgħu jipparteċipaw fl-irkant;

iv) Il-liberazzjoni mir-Reġistratur tal-Qorti wara l-bejgħ b'liċitazzjoni ta' beni immobbli tiswa daqs kuntratt pubbliku ta' bejgħ;

Tenut kont li l-immobbli mertu tal-kawża ġew għand il-partijiet mill-wirt tal-ġenituri tagħhom, il-provvedimenti legali appena eżaminati referibbli speċifikatament għall-bejgħ b'liċitazzjoni għandhom jinqraw flimkien mal-**Artikolu 495 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi illi:

i) Kull komproprjetarju għandu l-proprjeta' sħiħa tas-sehem tiegħu;

ii) Kull komproprjetarju huwa liberu li jitrasferixxi is-sehem indiviż tiegħu basta ma jkunx hemm drittijiet persunali;

iii) Kull werriet huwa meqjus li huwa komproprjetarju ta' sehem indiviż ta' kull oġġett formani parti mill-wirt taħt is-segwenti kondizzjonijiet:
   a) Il-proprjeta' tkun ġejja minn suċċessjoni li seħħet aktar minn tlett snin qabel;
   b) Ma tkun infetħet l-ebda kawża għall-qsim tal-wirt fi żmien tlett snin mill-ftuħ tas-suċċessjoni;
   c) L-isħma tal-werrieta jkunu l-istess fuq l-assi kollha tal-wirt;

Meta bħal fil-każ odjern ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ u/jew il-kondizzjoniijiet marbuta ma' dak il-bejgh, l-għazla ta' liema proċedura għandha tigi esegwita hija mħollija f'idejn il-Qorti." ("**Edwards vs Cuschieri** " - Prim' Awla - 22 ta' Jannar 1999).

---

[9] Art 515 Kap 16
[10] Art 516 Kap 16

Skont l-artikoli ċċitati l-bejgħ b'liċitazzjoni għandu jsir meta l-fond mhuwiex komodament diviżibbli li kull wiehed mill-konsorti jista' jitlob l-bejgh bl-irkant, li jistghu jigu ammessi oblaturi estranei u l-bejgh isir taht is-setgha tal-Qorti.

Stabbilit illi il-bażi legali tal-azzjoni attriċi msejsa fuq l-artikoli minn 515 sa 523 tal-Kap.16 moqrija flimkien mal-artikolu 495 tal-istess Kodiċi Ċivili, jmiss issa li nitrattaw l-eċċezzjonijiet sollevali mill-konvenut.

L-Eċċezzjonijiet tal-Konvenut.

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-attur kien eċċepixxa illi t-talbiet attriċi mhumiex proponibbli għaliex mhux qed jintalab il-bejgħ tal-proprjeta' kollha tal-wirt.

Kif rajna supra, artikolu 495 tal-Kap. 16 jipprovdi illi kull werriet hu meqjus li huwa komproprjetarju ta' kull oġġett formanti parti mill-wirt meta l-ishma tal-werrieta huma ugwali u meta jkunu għaddew aktar minn tlett snin mill-ftuħ tas-suċċessjoni. Skond l-atti, l-atturi oriġinali u l-konvenut jipposjedu kull wieħed u waħda minnhom, wieħed minn disgħa (1/9) sehem indiviż ta' kull oġġett formanti parti mill-massa ereditarja ta' ommhom li mietet fis-17 ta' Novembru 1991.

Huwa minnu illi ġie kostantement ritenut matul firxa twila ta' snin illi ma tistax issir il-liċitazzjoni ta' ġid immobbiljari wieħed jekk is-sidien ikunu jżommu bejniethom ġid komuni ieħor. Ġie wkoll miżmum li m'huwiex imħolli lis-sidien komuni li jwettqu proċess spezzettat tal-qasma ta' ġidhom komuni, bħalma lanqas huwa mogħti (għaliex intempestiva) li ssir talba għal-liċitazzjoni ta' post li jagħmel biċċa minn wirt li għadu ma ġiex likwida (ara f'dan is-sens **Farrugia et. vs Farrugia** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April 1949; u **Joseph Cuschieri et. vs Av. Dr Martin Fenech et. noe.** mogħtija mill-Prim' Awla fis-27 ta' Frar 2020).

Pero' din ir-regola ma hiex applikabbli dejjem u hemm eċċezzjonijiet għaliha; b'mod partikolari wara d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 li ta d-dritt lil dawk il-komproprjetarji li għandhom il-maġġoranza tal-ishma fil-proprjeta' komuni li jitolbu lill-Qorti tordna d-diviżżjoni tal-istess mhux permezz ta' irkant iżda permezz ta' trasferiment dirett bil-prezz u bil-kondizzjonijiet li tapprova l-qorti.

Opportun fuq dan il-punt li ssir referenza għas-sentenza **Edith Cachia et vs Mary Grech** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar 2022 fejn ġiet ikkonfermata s-sentenza tal-prim' istanza li kienet ordnat il-bejgħ forzat taħt l-**Artikolu 495A tal-Kap. 16** ta' uħud biss mill-immobbli formanti l-massa ereditarja nonostante li l-konvenuta f'dik il-kawża kienet opponiet it-talba għall-bejgħ proprju peress li kien hemm immobbli ieħor in komun u insistiet li minħabba f'hekk il-qorti ma kelliex tawtorizza l-bejgħ taħt l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 mingħajr ma jkun inkluż il-kumplament tal-immobbli provenjenti mill-istess wirt. Huwa minnu illi dik is-sentenza kienet titratta bejgħ bis-saħħa tal-Artikolu 495A u mhux taħt l-Artikoli 515 et seq. tal-Kap 16; iżda l-konsiderazzjonijiet tal-Qorti hemm magħmula huma daqstant ieħor rilevanti għall-mertu tal-kawża odjerna.

Kien biss in extremis, preċiżament fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu tad-29 ta' April 2022, li l-konvenut formalment irtira din l-ewwel eċċezzjoni preliminari tiegħu u ddikjara li kien u għadu jrid li l-immobbli mertu tal-kawża jinbiegħ.

Irtirata formalment dik l-eċċezzjoni, isegwi illi l-konvenut qiegħed jirtira l-obbjezzjoni oriġinali tiegħu li m'għandiex issir qasma parzjali ta' assi ereditarji jekk ma jkunx hemm il-kunsens tal-werrieta kollha.

Qari tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut turi illi l-unika objezzjoni li l-konvenut illum għandu għall-bejgħ b'liċitazzjoni huwa illi l-prezz stabbilit mill-Perit Tekniku ma jirriflettix, skond il-

konvenut, il-prezz fis-suq. Il-konvenut isemmi fix-xhieda tiegħu illi kellu diversi opportunitajiet ta' bejgħ bi prezz tajjeb illi ma setgħux jiġu konkliużi minħabba intransiġenza da parti tal-atturi.

F'dan ir-rigward pero' il-provi mressqa juru stampa totalment differenti u kontrastanti minn dik li jagħti l-konvenut fit-testimonjanza tiegħu.

Jirriżulta illi meta ġiet nieqsa omm il-konvenuti u allura l-appartament de quo iddevolva fuq il-partijiet, l-appartament kien mikri lil terzi u kien biss fil-bidu tas-sena 2019 li ġie vakat. Il-konvenut xhed illi ċ-ċavetta ta' dan l-appartament kienet f'idejn l-attriċi Mary Anne Cachia li irrifjutat li ttieħ kopja taċ-ċavetta tant li fl-4 ta' Marzu 2019 huwa mar jagħmel rapport l-Għassa tal-Pulizija sabiex jistitwixxu proċeduri ġudizzjarji kontra oħtu . Dawn il-proċeduri kontra l-attriċi Mary Anne Cachia kienu ġew istitwiti fis-26 ta' April 2019 iżda ġew effettiament irtirati mill-istess konvenut fl-24 ta' Ġunju 2019 għaliex fil-frattemp kien ingħata kopja taċ-ċwievet.

Ifisser għalhekk illi l-konvenut ilu ta' lanqas sa mill-24 ta' Ġunju 2019 li għandu ċ-ċwievet ta' dan l-appartament u allura kellu kull opportunita' li jieħu kwalunkwe inizjattiva sabiex jirreklama dan l-immobbli għall-bejgħ kif ukoll kien fil-liberta' assoluta li jieħu fuq il-post persuni li kienu interessati li jixtru.

L-inkwilini ivvakaw l-immobbli mertu tal-kawża fl-ewwel xahrejn tas-sena 2019, saret laqgħa fuq il-post bejn il-partijiet fi Frar 2019, f'Marzu 2019 il-konvenut mar jagħmel rapport l-Għassa tal-Pulizija u sa Ġunju 2019 huwa kellu f'idejh iċ-ċwievet tal-immobbli u allura aċċess liberu għall-istess.

Meta tqis din il-kronoloġija tal-avvenimenti rilevanti jidher biċ-ċar illi r-rifjut inizjali da parti tal-atturi jew uħud minnhom li jagħtu ċ-ċwievet lill-konvenut ma hux raġuni valida sabiex kif qed jitlob il-konvenut il-Qorti tiċħad it-talba tal-atturi.

Minn Ġunju 2019 sallum għaddew tlett (3) snin u f'dawn it-tlett snin il-konvenut ma ressaq lanqas persuna waħda tgħid li riedet tixtri l-immobbli de quo, wisq anqas li riedet tixtri l-immobbli bil-prezzijiet li qed jippretendi l-konvenut.

Rapport Peritali.

Fir-rapport tiegħu l-**Perit Tekniku jispjega illi l-immobbli mertu tal-kawża huwa fil-verita' appartament wieħed li għandu żewġ bibien interni bin-numru 5 u 6, f'numru 111 Triq San Ġużepp, Valletta.** Il-fond għandu *gross footprint* ta' circa disgħin metru kwadru (90mk) oltre l-partijiet komuni mal-appartamenti l-oħra fl-istess blokk. Għalkemm skond il-Perit Tekniku l-appartament de quo m'għandux ħsarat strutturali gravi, il-parti esterjuri tinsab fi stat dilapidat ħafna b'partijiet tal-gallariji neqsin u partijiet oħra fi stat avanzat ta' degrad "li jeħtieġ intervent sostanzjali għar-rikostruzzjoni tal-istess."

Dwar l-ambjenti interni l-Perit Tekniku jgħid hekk: "3.07 Internament il-fond jinsab fi stat degradat u mhux abitabbli, jehtieglu intervent sostanzjali inkluz l-installazzjoni tas-servizzi ta' elettriku w ilma, tiswijiet tal-aperturi tal-injam, tiswijiet tal-bibien, tikhil u tibjid tal-hitan u soqfa, kamra tal-banju gdida w tindif u ghorik tal-madum tal-art." Spjega l-Perit Tekniku illi l-valutazzjoni li kien ser jagħti kienet ibbażata "fuq l-applikazzjoni tal-metodu komparattiv, tenut kont tal-valuri ta' proprjetajiet simili fl-istess zona kif ukoll l-istat li jinsab fih il-fond u l-ispejjez konnessi mal-interventi strutturali w tal-finishes li jridu jsiru". **Il-valutazzjoni mogħtija mill-Perit Tekniku hija fis-somma ta' mija u ħamsin elf ewro (€150,000).**

Il-konvenut jikritika din iċ-ċifra. Mal-affidavit tiegħu ippreżentat wara l-preżentata tar-rapport tekniku, l-konvenut ippreżenta għadd ta' kopji minn siti elettroniċi ta' aġenziji immobiljari dwar proprjetajiet oħra fil-

Belt Valletta li skond il-konvenut huma simili għall-immobbli mertu tal-kawża u dan b'tentativ sabiex juri illi l-fond mertu tal-kawża odjerna għandu valur fis-suq ferm aktar minn dak li dwaru rrelata l-Perit Tekniku.

Il-konvenut ippreżenta wkoll kopja ta' rapport tal-Perit Kurt Camilleri Burlo' rilaxxjat fis-17 ta' Novembru 2020 fuq inkarigu tal-istess konvenut fejn ġie ċertifikat li l-fond de quo għandu valur fis-suq ta' erba' mitt elf ewro (€400,000).[11]

L-ewwel osservazzjoni tal-Qorti dwar dan ir-rapport tal-perit *ex parte* hi illi dan id-dokument huwa nieqes minn valur probatorju in kwantu ma ġiex konfermat bil-ġurament; l-awtur tiegħu l-Perit Kurt Camilleri Burlo' ma ssejjaħx mill-konvenut sabiex jixhed f'dawn il-proċeduri; filwaqt li l-atturi ma kellhom l-ebda opportunita' illi jagħmlu domandi lill-imsemmi perit sabiex jikkontrastaw il-konklużżjonijiet tiegħu. Għalhekk il-Qorti qed tqis dan id-dokument bħala priv minn kull valur probatorju rilevanti.

Għall-istess raġunijiet tqis bħala nieqsa minn valur probatorju id-diversi kopji meħuda minn siti elettroniċi ppreżentati mill-konvenut li jirrigwardaw diversi proprjetajiet ġewwa l-Belt Valletta. Dawn id-dokumenti ma ġewx ikkonfermati bil-ġurament u l-persuni hemm indikati ma tressqux bħala xhieda.

Ciononostante l-konvenut qed jistieden lill-Qorti illi tiskarta r-rapport tal-Perit Tekniku proprju minħabba l-provi dokumentarji imsemmija fl-aħħar żewġ paragrafi kif ukoll minħabba x-xhieda tiegħu li kien sab xerrejja li kienu offrew €400,000. Il-Qorti kkonstatat illi x-xhieda tal-konvenut f'dan ir-rigward ma hi xejn konvinċenti u ma hi bl-ebda mod korroborata.

[11] Paġna 156 tal-proċess

Artikolu 681 tal-Kap. 12 jipprovdi illi "Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha." Ġie kostantement ritenut fil-ġurisprudenza nostrali illi sabiex Qorti tiddipartixxi mill-konklużżjoniet peritali jeħtieġ li jkun hemm raġunijiet gravi u impellenti illi jwasslu lill-Qorti tikkonkludi illi l-konklużżjonijiet peritali huma irraġonevoli u allura totalment żbaljati.[12]

Fil-fehma tal-Qorti, eżaminati l-atti kollha tal-kawża tqis illi l-opinjonijiet u l-konklużżjonijiet tal-Perit Tekniku Godwin Abela ma jistgħux jitqiesu bħala irraġonevoli. Il-fatt li l-konvenut fi tlett snin li ilha miexja l-kawża ma ressaqx persuna waħda li kienet interessata tixtri l-fond de quo b'xi prezz bejn €150,000 kif stmaha il-Perit Tekniku u €400,000 kif allegatament stmaha il-perit *ex parte* tal-konvenut, hija raġuni biżżejjed sabiex il-Qorti tqis li l-konvenut ma rnexxilux jiskossa l-konkluzzjonijiet peritali u għalhekk qed tadotthom.

Tajjeb li jiġi sottolineat illi l-istima tal-perit f'kawża għall-bejgħ b'liċitazzjoni għandha fini divers minn stima ta' perit f'kawża taħt l-Artikolu 495A tal-Kap. 16. Fl-ambitu tal-Artikolu 495A l-istima tal-perit tekniku adottata mill-qorti tissarraf fil-prezz reali li l-proprjeta' tinbiegħ b'mod dirett. Fil-każ ta' bejgħ b'liċitazzjoni l-istima tal-perit tekniku hija biss indikativa għall-finijiet tal-provvedimenti regolanti l-bejgħ bl-irkant taħt l-awtorita' tal-qorti. Għalhekk mhux eskluż li l-immobbli mertu tal-kawża jinbiegħ bi prezż ogħla minn dak indikat fir-rapport peritali.

Fi kwalunkwe każ, il-Qorti sejra, fl-interess tal-partijiet kollha, tordna illi għall-bejgħ taħt l-awtorita' tal-Qorti jistgħu jipparteicipaw obblaturi estranei sabiex kemm jista' jkun il-fond jinbiegħ bl-aħjar prezz kif ukoll ser tawtorizza lill-partijiet illi jagħmlu avviżi fil-ġurnali u fuq il-mezzi

[12] Riċhard Falzon vs Construct Furniture Ltd - Prim' Awla - 7 ta' Diċembru 2006

tal-midja soċjali b'dan illi jkunu jistgħu jirkupraw mir-rikavat sa massimu ta' €100 kull naħa.

Dwar il-kap tal-ispejjeż, il-Qorti tqis illi f'talba għall-bejgħ b'liċitazzjoni ta' beni komuni kull parti ser tibbeneifika mid-deċiżżjoni tal-Qorti fis-sens illi l-konvenut ser jieħu daqskemm għandhom hutu individwalment. Għalhekk, konsidrat iċ-ċirkostanzi kollha partikolari ta' dan il-każ il-Qorti tqis li jkun ekwu illi kull parti tħallas l-ispejjeż skond is-sehem rispettiv tagħha jew tiegħu.

Decide.

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut peress li ġiet minnu irtirata;

2. Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet;

3. Tilqa' l-ewwel talba, tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni tal-appartament internament numerat ħamsa (5) u sitta (6), f'numru mija u ħdax (111), Triq San Ġużepp, Valletta b'dan illi (i) fl-irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti l-ewwel offerta m'għandiex tkun anqas minn mija u ħamsin elf ewro (€150,000), (ii) huma ammessi obblaturi estranei u (iii) l-atturi flimkien fuq naħa u l-konvenut fuq naħa oħra huma awtorizzati illi jġibu avviżi dwar il-bejgħ bl-irkant fuq il-midja soċjali u fil-ġurnali bi dritt li kull naħa tirkupra mir-rikavat sa massimu ta' mitt ewro (€100) qabel issir id-diviżżjoni tar-rikavat;

4. Tordna illi r-rikavat tal-bejgħ b'liċitazzjoni jiġi diviż bejn il-partijiet skond is-sehem rispettiv tagħhom wara li jitnaqqsu u jinżammu depożitati taħt l-awtorita' tal-qorti kwalunkwe *capital gains tax* dovuta in relazzjoni ma' dan il-bejgħ u jiġi notifikat il-Kummissarju tat-Taxxi a karigu tar-Reġistratur tal-Qorti;

5. Tordna illi wara li jsir il-bejgħ b'liċitazzjoni, kull parti li tressaq talba għall-iżbank tas-sehem rispettiv trid turi qabel xejn illi s-sehem tagħha mlll-immobli mertu ta' din il-kawża ġie debitament minnu jew minnha denunzjat f'kuntratt *causa mortis*.

Bl-ispejjeż jitħallsu minn kull parti skond is-sehem rispettiv.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
22 ta' Ġunju 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur