



**PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**IMHALLEF**

**ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI**

**Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 22 ta' Lulju, 2022**

**Rikors Nru: 66/2020**

***MARGARET CAMILLERI ARLA MINN CARMELO CAMILLERI, U GEORGE CAMILLERI;  
GODWIN CAMILLERI U ROSE CAMILLERI, ULIED MARGARET CAMILLERI U L-MEJJET  
CARMELO CAMILLERI***

**VS.**

***JOSEPH CAMILLERI, IBEN L-ISTESS MARGARET CAMILLERI U L-MEJJET CARMELO  
CAMILLERI***

**Il-Qorti:**

1. Din hija sentenza finali dwar it-talbiet kollha magħmula mill-atturi Camilleri sabiex il-qorti tordna li jsir il-bejgħ tal-garaxx bin-numru 25, li jgħib l-isem *New York Garage* u li jinsab f'Misraħ iż-Żebbuġ, Ħal-Qormi skont il-kundizzjonijiet miftiehma fil-konvenju tas-16 ta' Diċembru, 2019, li għe magħmul quddiem in-nutara Stephanie Sant;

***Daħla / Fatti***

2. B'rikors imressaq fit-**23 ta' Jannar, 2020**, l-atturi fessru li l-partijiet kollha f'din il-kawża flimkien huma s-sidien tal-garaxx bin-numru 25, li jgħib l-isem *New York Garage* u li

jinsab f'Misraħ iż-Żebbuġ, Ғal-Qormi, hekk kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' €16.31, li għandu jġi mħallas kull sena bil-quddiem;

3. Huma spjegaw li l-attriċi Margaret Camilleri hija sidt ta' nofs mhux maqsum ta' dan il-garaxx, filwaqt li l-bqija tal-atturi u l-konvenut bejniethom huma s-sidien tan-nofs mhux maqsum l-ieħor, wara li huma wirtu dan in-nofs mhux maqsum mingħand missierhom meta dan ġie nieqes fis-27 ta' Settembru, 1987. Żiedu jgħidu għalhekk li l-atturi flimkien huma s-siden ta' sebgħa minn tmien ishma (7/8) tal-garaxx, filwaqt li l-konvenut huwa biss is-sid ta' sehem wieħed minn tmienja (1/8) tal-istess garaxx (ara l-prospett tal-ishma fil-garaxx li jinsab f'paġna 5 tal-atti tal-kawża). Ingħad li dan il-garaxx ilu miżmum b'mod komuni bejn il-partijiet għal aktar minn tliet snin;
4. L-atturi fissru li sa dakinhar tal-preżentata tar-rikors ħadd mill-komproprietarji tal-garaxx ma beda azzjoni quddiem qorti jew tribunal sabiex jaqsmu l-garaxx li huwa miżmum b'mod komuni bejniethom, iżda hemm qbil bejn l-atturi li l-garaxx jġi mibjugħ lil Mark Vella (ara d-dikjarazzjoni magħmula mill-atturi f'paġna 12 tal-atti tal-kawża). Kemm hu hekk, b'konvenju magħmul fis-16 ta' Diċembru, 2019 quddiem in-nutara Stephanie Sant, huma wegħdu lil Mark Vella li jbiegħulu l-garaxx bil-prezz ta' €185,000;
5. Skont l-atturi, il-konvenut Joseph Camilleri mhux qiegħed jaqbel mal-bejgħ, u dan bla ebda raġuni tajba. Kompletw jgħidu li hekk kif ġie mtenni fir-rapport magħmul mill-perit Hector Żammit u datat 12 ta' Ġunju, 2019, il-prezz maqbul ma' Mark Vella biex isir il-bejgħ huwa wieħed reali u ġust u ma joħloq l-ebda preġudizzju lill-konvenut. Għalhekk, huma ressqu dan ir-rikors skont ma jgħid **l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u talbu lill-qorti sabiex:

*«1. Tordna li jsir il-bejgħ tal-proprietà ossija l-garaxx fil-livell tat-triq, sottopost għal beni ta' terzi li jġib in-numru ufficjali ħamsa u għoxrin (25) u li jġib l-isem "New York Garage" f'Misraħ iż-Żebbuġ, Ғal-Qormi, hekk kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' sittax-il Ewro u wieħed u tletin ċenteżmu (€16.31) pagabbli kull sena bil-quddiem u minn ħaġa oħra liberu u frank, bil-ġustijiet u kondizzjonijiet illi jirriżultaw skont il-konvenju datat 16 ta' Diċembru 2019 magħmul quddiem in-Nutar Dr Stephanie Sant;*

2. Tordna li l-att tat-trasferiment għadu jiġi ppubblikat min-Nutar Pubbliku Dr Stephanie Sant jew alternattivament min-Nutar Dr Marco Farrugia;

3. Tañtar kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-intimat fl-eventwali kontumacja tiegħu u/jew in-nuqqas tiegħu illi jidher għall-att finali tat-trasferiment;

4. Tistabilixxi ħin, jum u lok għall-pubblikazzjoni ta' tali att tat-trasferiment.

*Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat illi huwa minn issa ngunt in subizzjoni.»*

6. Il-konvenut Joseph Camilleri pprezenta t-twegiba tiegħu fis-**17 ta' Frar, 2020**, u fiha huwa ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi huwa ċertament ma jaqbilx u qiegħed jopponi li l-garaxx li jgħib in-numru ufficjali ħamsa u għoxrin (25) u li jgħib l-isem 'New York Garage', f'Misraħ iż-Żebbuġ, Ħal-Qormi jkun trasferit lil terzi versu l-prezz ta' mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000) għaliex dan il-prezz ma huwiex reali, ma huwiex ġust u joħloq preġudizzju irrimedjabbli lill-intimat u dan meta fost affarijiet oħra l-istess rikorrenti kellhom offerti aħjar minn dak li qed jipproponu fir-rikors promotur;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ma huwiex minnu li l-intimat qiegħed jopponi għall-bejgħ mingħajr raġuni valida. Huwa ma jopponix li jsir bejgħ però dan għandu jkun għal valur ġust u wieħed tas-suq. F'dan is-sens huwa mexa fuq pariri professjonali mogħtija lilu minn Perit li stmat il-post in vendita għandu valur ferm għola minn dak indikat fil-konvenju mertu ta' dawn il-proċeduri;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-ġudizzju ma huwiex wieħed integru in kwantu l-akkwiredent prospettiv ma huwiex parti f'dawn il-proċeduri u għalhekk uħud mit-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux ikunu effettivi jekk l-akkwiredent prospettiv ma jkunx parti mill-istess proċeduri;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

*Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa ingunti in subizzjoni.»*

7. Mar-rikors tagħhom l-atturi hemżu rapport tal-perit Hector Żammit, li ġie mqabbad minnhom. Skont dan ir-rapport, il-garaxx li huwa meritu ta' din il-kawża għandu valur ta' €170,000 fis-suq ħieles (ara paġni 9 sa 11 tal-atti tal-kawża);
8. Bl-istess mod, flimkien mat-tweġiba tiegħu l-konvenut Joseph Camilleri hemeż rapport magħmul mill-perita tiegħu Rita Sant, fejn fih jingħad li l-garaxx inkwistjoni għandu l-prezz ta' €238,000 fis-suq ħieles (ara paġni 25 sa 27 tal-atti tal-kawża). Aktar tard, matul l-istadju tal-provi l-konvenut ressaq rapport ieħor magħmul mill-perit tiegħu Denis Camilleri fejn fih ingħad li l-garaxx jiġbed lejha kera ta' €12,288 fis-sena (ara paġni 238 sa 256 tal-atti tal-kawża);
9. Fis-seduta tat-**3 ta' Marzu, 2020**, il-qorti ħatret lill-perita Elena Borġ Costanzi bħala esperta ġudizzjarja sabiex tagħmel aċċess fuq il-garaxx inkwistjoni u tagħti stima dwar il-prezz tiegħu fis-suq. Ir-rapport tal-esperta ġudizzjarja ġie mdaħħal fl-atti fis-**16 ta' Ġunju, 2020** u fih hija stmat li l-garaxx għandu valur ta' €180,000. Hija rrispondiet għall-mistoqsijiet li sarulha fl-eskussjoni li saret mill-partijiet, permezz ta' żewġ noti datati 6 ta' Novembru, 2020 u 23 ta' Novembru, 2020 (ara paġni 95, 96 u 97 tal-atti tal-kawża);
10. Il-partijiet għalqu l-provi kollha tagħhom fis-seduta tal-**4 ta' April, 2022**;
11. L-atturi ressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub fit-23 ta' Mejju, 2022 (ara paġni 286 sa 291 tal-atti tal-kawża), filwaqt li l-konvenut ressaq is-sottomissjonijiet bil-miktub tiegħu fit-30 ta' Ġunju, 2022 (ara paġni 292 sa 295 tal-atti tal-kawża);
12. Inżammet seduta fil-**11 ta' Lulju, 2022** biex il-partijiet jagħmlu l-aħħar sottomissjonijiet tagħhom bil-fomm u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum;

## **Konsiderazzjonijiet**

13. L-atturi qegħdin isejsu l-kawża tagħhom fuq l-**artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Dan l-artikolu jagħti rimedju partikolari fejn ġid ikun inżamm bejn għadd ta' sidien, bla ma jkun inqasam, għal żmien ta' mhux anqas minn tliet snin (ara wkoll l-**artikolu 495B** kif mibdul bis-saħħa tal-**att XIV tal-2016**). L-imsemmi artikolu jirreferi għas-sitwazzjoni fejn dak il-ġid jew xi parti minnu jkun nstab il-bejgħ jew it-trasferiment tiegħu u xi wieħed jew uħud mis-sidien komuni jkunu naqsu li jersqu għall-ftehim;
14. Fi proċedura mibdija fuq dan l-artikolu, il-qorti għandha s-setgħa li tawtorizza l-bejgħ jew it-trasferiment, anke mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha, sakemm b'dak il-bejgħ jew trasferiment ma tkunx se ssir f'sara lill-interessi tas-sid jew sidien li ma jkunux iridu jbiegħu jew jittrasferixxu l-proprjetà. Il-liġi trid li l-partijiet li jistgħu jibbenefikaw minn din il-proċedura jkunu sidien u mhux biss werrieta komuni (ara **Ethel Muscat et v. Mary Mangion et**, Appell Superjuri, 23 ta' Novembru, 2020). L-għan ta' dan l-artikolu tal-liġi huwa biex iħaffef kemm jista' jkun it-trasferiment ta' ġid skont irrieda tal-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma, meta jkun hemm komproprjetarji ta' minoranza ta' ishma, li għal xi raġuni jew oħra, ma jkunux iridu jersqu għat-trasferiment tal-proprjetà miżmuma b'komuni (ara **Sharon Felice et v. Owen Sultana**, Appell Superjuri, 29 ta' Marzu, 2019);
15. Illi qabel ma l-qorti tibda biex tisharreġ jekk ir-rekwiżiti ta' dan l-**artikolu 495A** ġewx mill-huqa mill-atturi, hija sejra tindirizza t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Joseph Camilleri fejn huwa jsostni li l-ġudizzju mhuwiex wieħed sħiħ għaliex ix-xerrej Mark Vella ma ġiex imħarreġ mill-atturi f'din il-kawża u għalhekk skontu t-talbiet tagħhom ma jistgħux ikunu effettivi;
16. Il-qorti ttenni minnufih li din l-eċċezzjoni tal-konvenut mhijiex tajba. Il-fatt li x-xerrej mhuwiex parti fil-kawża ma huwa tal-ebda xkiel għat-talbiet imressqa mill-atturi. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **John Anthony Cuschieri pro et noe v. Alton Scerri et**, li ġiet mogħtija fil-21 ta' Ottubru, 2021,

*«Il-fatt imbagħad li x-xerrej ma huwiex parti fil-kawża ma għandu ebda relevanza. Din ma hijiex kawża biex ix-xerrej jiġi mgjegħel jixtri iżda biss biex il-qorti “tawtorizza l-bejgħ”. Jekk imbagħad ix-xerrej ma jkunx irid jixtri ma jistax jiġi mgjegħel fin-nuqqas ta’ konvenju li jorbot, u l-awtorizzazzjoni tkun inkisbet għalxejn, iżda l-preżenza tax-xerrej fil-kawża ma hijiex meħtieġa biex l-awtorizzazzjoni tista’ tintalab u tingħata.»*

17. Fuq kollox, fil-każ tagħna fiż-żgur ma jistax jingħad li l-awtorizzazzjoni qiegħda tintalab għalxejn, għaliex l-atturi daħlu f’konvenju li jorbot ma’ Mark Vella sabiex dan jixtri l-garaxx inkwistjoni mingħandhom f’każ li li jkun hemm deċiżjoni tal-qorti li tordna l-bejgħ tiegħu. Għaldaqstant, it-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Joseph Camilleri qiegħda tiġi miċħuda;
18. B’hekk, il-qorti issa tista’ tgħaddi biex tqis jekk f’dan il-każ ġewx imwettqa r-rekwiziti kollha li jsemmi l-**artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta**. Dawn ir-rekwiziti huma s-segweni (ara s-sentenza **Camelo sive Charles Abela et v. Dr Noel Bartolo noe et**, deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta’ April, 2018):
  - i. li l-komunjoni tal-ġid bejn il-komproprietarji kollha tkun ilha aktar minn tliet snin;
  - ii. li ma jkunx hemm azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-ġid miżmum b’mod komuni;
  - iii. li jkun hemm nuqqas ta’ ftehim bejn il-komproprietarji kollha dwar il-bejgħ tal-ġid miżmum b’mod komuni;
  - iv. li jkun hemm ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprietarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-ġid miżmum b’mod komuni;
  - v. li l-komproprietarji li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ ma jiġux gravament ippreġudikati jekk isir il-bejgħ tal-ġid miżmum b’mod komuni skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet li jkun jaqblu dwarhom il-maġġoranza tal-komproprietarji;
19. Fir-rikors li bih inbdiet din il-kawża, u li ġie kkonfermat bil-ġurament mill-attur George Camilleri (ara x-xieħda tiegħu f’paġni 103 u 104 tal-atti tal-kawża), ingħad mill-atturi li l-garaxx inkwistjoni ilu miżmum b’mod komuni bejn il-partijiet f’din il-kawża sa minn meta

miet Carmelo Camilleri fis-27 ta' Settembru, 1987 u li hadd mill-komproprjetarji ma fetaħ kawża quddiem xi qorti jew tribunal ieħor minn dakinhar 'l hawn. Dan fl-ebda ħin ma ġie merut mill-konvenut Joseph Camilleri. Għalhekk, darba li l-garaxx ilu miżmum b'mod komuni għal ferm aktar minn tliet snin u kif ukoll li m'hemm l-ebda kawża oħra fejn qiegħda tintalab il-qasma tiegħu, l-ewwel żewġ rekwiżiti tal-**artikolu 495A** huma sodisfatti;

20. Dwar it-tielet u r-raba' rekwiżiti, m'hemmx dubju li bejn il-komproprjetarji hemm nuqqas ta' ftehim dwar kif għandu jsir il-bejgħ tal-garaxx miżmum b'mod komuni bejniethom. Li kieku mhuwiex hekk, il-konvenut Joseph Camilleri ma kienx jikkontesta din il-kawża iżda kien jissieħeb mas-sidien l-oħra fl-iffirmar tal-konvenju. Madankollu, huwa ċar li l-maġġoranza tal-komproprjetarji jridu li jsir il-bejgħ tal-garaxx skont il-kundizzjonijiet li hemm fil-konvenju tas-16 ta' Diċembru, 2019 għaliex il-komproprjetarji li ffirmawh huma sidien ta' sebgħa minn tmien ishma mhux maqsuma tal-garaxx bejniethom. Għalhekk, it-tielet u r-raba' rekwiżiti tal-**artikolu 495A** huma sodisfatti wkoll;
21. Jibqa' biss il-ħames u l-aħħar rekwiżit ta' dan l-artikolu, jiġifieri jekk il-konvenut Joseph Camilleri huwiex sejjer jiġi gravament ippreġudikat jekk isir il-bejgħ tal-garaxx miżmum b'mod komuni bejn il-partijiet skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet li ġew maqbula fil-konvenju tas-16 ta' Diċembru, 2019. Fil-fatt, il-konvenut isejjes l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tiegħu fuq dan ir-rekwiżit, u għalkemm huwa jgħid li ma jsibx oġġezzjoni li l-garaxx jiġi mibjugħ b'valur ġust u skont is-suq, jišhaq li jekk il-bejgħ isir għall-prezz ta' €185,000, huwa sejjer iġarrab preġudizzju irrimedjabbli għaliex dan il-prezz la huwa reali u lanqas ġust. Itenni, li kemm huwa hekk, l-atturi kellhom offerti aħjar għall-bejgħ ta' dan il-garaxx;
22. Il-liġi titlob li fil-qies tal-preġudizzju msemmi fis-**sub-inċiżi (1) u (6) tal-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-qorti għandha tiżen kull fattur rilevanti, magħdud il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ. Għalkemm minn kliem il-liġi joħroġ ċar li l-prezz li jkun miftiehem huwa biss wieħed minn għadd ta' ċirkostanzi li l-qorti tista' tqis biex tara jekk il-konvenut huwiex sejjer iġarrab preġudizzju li kieku jkollu jiġi awtorizzat il-bejgħ,

il-prezz miftiehem x'aktarx hija l-aktar kwistjoni li tnissel in-nuqqas ta' qbil bejn il-komproprietarji (ara **Helen Zammit et v. Madeleine Muscat**, Appell Superjuri, 5 ta' Ottubru, 2018);

23. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-konvenut Joseph Camilleri jisħaq li l-atturi kellhom offerti aħjar minn dik ta' €185,000 biex ibiegħu l-garaxx. Biex isostni t-teżi tiegħu, mat-twegiba tiegħu għar-rikors tal-atturi, il-konvenut hemeż kopja ta' korrisondenza elettronika li għiet mibgħuta mill-avukat tal-atturi lill-avukat tal-konvenut fl-10 ta' Ġunju, 2019. F'din l-ittra ngħad li l-atturi kienu sabu l-bejgħ tal-garaxx bil-prezz ta' €200,000 u fiha l-konvenut għie msejjaħ biex jersaq għall-firma tal-konvenju. Fin-nuqqas l-atturi kienu sejrjn ikollhom jiffthulu kawża;
24. Il-konvenut jisħaq li minn dan joħroġ biċ-ċar li l-prezz li għie stabbilit fil-konvenju tas-16 ta' Diċembru, 2019 huwa wieħed baxx. Madankollu, il-qorti tinnotta li l-ittra tal-10 ta' Ġunju, 2019 intbagħtet bil-kliem «*mingħajr preġudizzju*». Huwa prinċipju magħruf fis-sistema ġuridika tagħna li korrisondenza li ssir «*bla preġudizzju*» dejjem tintfiehmed li ma sservix biex b'xi mod, waqt proċeduri li 'l quddiem jistgħu jsiru, dak li jingħad fihom jintuża biex isawwat lil xi waħda mill-partijiet (ara *inter alia* **Dr Adrian's Garden Centre Co. Limited v. AX Construction Limited**, Appell Superjuri, 4 ta' Lulju, 2008 u **Rita Aġius v. Nutar Joseph Vassallo Aġius**, Appell Superjuri, 20 ta' Lulju, 2020);
25. Dokument jew prova bħal din «*titqies privileġġjata u riżervata, b'mod li dak il-privileġġ huwa wieħed kongunt bejn daww kollha li dik il-prova jew dak id-dokument kien jirreferi għalihom, jorbothom kollha, u jinħall biss jekk kemm-il darba tintwera r-rieda tal-partijiet kollha involuti* (S. Uglow *Evidence: Text & Materials* (1997) f'paġġ. 233 – 5). Din ir-regola hija waħda msejsa fuq l-ordni pubbliku (**C. Tapper Cross & Tapper on Evidence** (11th Edit, 2007), f'paġġ. 502 – 6) u maħsuba li tħajjar lil min daħal fi kwestjoni ma' ħaddieħor biex ilkoll jipprovaw jaslu biex isibu tarfha barra l-Qorti u bla ma jiffthu kawża jew itawluha (**Phipson On Evidence** (16th Edit, 2005) § 24-16, f'paġ. 656)» (ara **Chef Choice Limited v. Raymond Galea et**, Appell Superjuri, 27 ta' Ottubru, 2017);



26. Għalhekk, meqjus li fl-ebda waqt matul is-smiġħ tal-kawża ma gie muri li l-atturi ħelsu lill-konvenut mill-privileġġ tal-korrispondenza li seħħet bejniethom fuq bażi ta' «*mingħajr preġudizzju*», din il-prova mressqa mill-konvenut mhijiex ammissibbli u b'hekk il-qorti mhijiex sejra tieġu qies tagħha;
27. Terġa' u tgħid, waqt l-istadu tal-provi, gie spjegat mill-attur George Camilleri li oriġinarjament, il-prezz li l-atturi kienu qegħdin jitolbu għall-garaxx kien dak ta' €200,000. Madankollu, skont l-istess George Camilleri, kull xerrej prospettiv li kellhom l-atturi kien qiegħed isib dan il-prezz x'aktarx għoli u għalhekk huma kellhom ibaxxu kemmxejn il-prezz (ara l-affidavit ta' George Camilleri f'paġna 108 tal-atti tal-kawża). Dan huwa kkonfermat minn Mark Vella, li stqarr li huwa kien deherlu li l-prezz oriġinali ta' €200,000 kien għoli wisq minħabba li l-garaxx kien jeħtieġ għadd ta' xogħlijiet strutturali sabiex jingieb konformi ma' livelli moderni. Kemm hu hekk, l-ewwel offerta tiegħu kienet dik ta' €150,000, iżda wara li l-atturi niżżlu l-prezz tagħhom għal €185,000 huwa għażel li jiftiehem magħhom biex jixtri l-garaxx (ara l-affidavit ta' Mark Vella f'paġna 109 tal-kawża);
28. Għaldaqstant, meqjus dan kollu, il-qorti ma jirriżultalhiex li l-atturi kienet sarithom xi offerta għax-xiri tal-garaxx li kienet taqbeż l-€185,000;
29. Magħluqa din il-kwistjoni, il-qorti tqis li min-naħa tagħhom l-atturi ressqu stima magħmula mill-perit tagħhom fejn jingħad li l-prezz tal-garaxx inkwistjoni huwa dak ta' €170,000, mentri l-konvenuti ressqu stima magħmula mill-perit tagħhom li tgħid li l-istess garaxx għandu valur ta' €238,000. Id-differenza bejn iż-żewġ prezzijiet mhijiex waħda żgħira. Madankollu, matul is-smiġħ ta' din il-kawża, din il-qorti użat il-fakultà mogħtija lilha fis-**sub-inċiż (6) tal-artikolu 495A** u ħatret perita bħala esperta ġudizzjarja sabiex din tfejji stima ta' dan il-garaxx. Skont l-esperta maħtura mill-qorti fid-data li fiha sar il-konvenju, il-garaxx inkwistjoni kellu valur fis-suq ħieles ta' €180,000;

30. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, il-konvenut Joseph Camilleri jishaq li il-qorti għandha toqgħod fuq ir-rapport mhejji mill-perit *ex parte* tiegħu, Rita Sant, u għalhekk jagħti x'jifhem li l-qorti m'għandhiex taċċetta l-istima tal-perit maħtura minnha. Fost ir-raġunijiet li jġib biex isaħħaħ l-argument tiegħu, il-konvenut jgħid li l-garaxx jinsab f'żona prominenti u li dan jista' jintuża għal għanijiet kummerċjali;
31. Madankollu, minn qari tar-rapport imhejji mill-esperta maħtura mill-qorti joħroġ ċar li dawn iż-żewġ fatturi ġew meqjusa mill-istess perita sabiex hija waslet għall-istima tagħha ta' €180,000 (ara r-rapport tal-perit Elena Borġ Costanzi f'paġni 41, 44 u 46 tal-atti tal-kawża u t-tweġibiet tal-istess perit għall-mistoqsijiet magħmula lilha waqt l-iskussjoni f'paġni 96 u 97 tal-atti tal-kawża);
32. Din il-qorti ma tarax li hija għandha twarrab ir-rapport tal-perita mqabba minnha meta tqis li din tal-aħħar, biex waslet għall-valur ta' €180,000, qieset: (i) li l-garaxx inkwistjoni qiegħed livell mat-triq f'misraħ illi l-pożizzjoni tiegħu hija tajba ħafna peress li tinsab f'it minuti 'l bogħod minn triq arterjali, kif ukoll f'*roundabout* bejn Ħal-Qormi, Ħaż-Żebbuġ u Ħal-Luqa u għaldaqstant fil-*Building Scheme* u f'misraħ fejn hemm numru ta' postijiet kummerċjali eżistenti u sit ieħor li qiegħed jinbena u li sejjer iservi bħala ħanut ta' Klassi 4d b'ufficini fuqu; u (ii) li l-Awtorità tal-Ippjanar tippermetti bidla bl-użu tal-garaxx għal post kummerċjali u li l-art tal-garaxx tista' titbaxxa biex titjieb l-aċċessibilità tiegħu;
33. Darba li l-perita Borġ Constanzi għarblet fid-dettall il-fatturi kollha marbuta mal-garaxx inkwistjoni l-qorti tqis li l-istima mwettqa minnha hija versosimili u tajba fiċ-ċirkostanzi tal-każ u li tali stima, magħmula minn persuna indipendenti mill-partijiet, hija aktar aċċettabbli minn dik *ex parte* (ara f'dan is-sens ***Emanuela Fenech et v. Doreen Xuereb***, Appell Superjuri, 30 ta' Ġunju, 2021);
34. Il-qorti tqis ukoll li l-perizja teknika fiha nnifisha għandha piż probatorju li ma jistax jiġi mwarrab faċilment. Biex dan iseħħ, il-konvinzjoni kuntrarja tal-qorti trid tkun waħda infurmata sew u trid tkun ukoll imsejsa fuq raġunijiet li jpoġġu f'dubju serju l-opinjoni teknika li tkun ġiet mressqa quddiemha mill-espert mqabba minnha;

35. Huma magħruf fil-ġurisprudenza li min ma jaqbilx ma' rapport ta' espert imqabbad mill-qorti għandu r-rimedju li jitlob il-ħatra ta' esperti ġudizzjarji addizzjonali. Min ma jagħmilx użu minn dan il-mezz legali sabiex iwaqqa' r-rapport tal-espert tal-qorti ma jistax jiġi wara u jippretendi li l-qorti għandha twarrab dak ir-rapport għar-raġuni biss li parti ma tkunx qiegħda taqbel miegħu. Dan jgħodd aktar u aktar fejn dak ir-rapport ikun wieħed ta' natura teknika (ara **Felix Mifsud et v. Tonio Cuschieri et**, Appell Superjuri, 16 ta' Diċembru, 2019; **Carmel sive Charles Gatt et v. Joseph Stagno**, Appell Superjuri, 28 ta' Jannar, 2021; **Simone Eve Collette Sammut et v. Adam Sammut**, Appell Superjuri, 17 ta' Marzu, 2021; u **David Brincat v. Francis Sammut et**, Appell Superjuri, 17 ta' Frar, 2022);
36. F'dan il-każ, il-konvenut Joseph Camilleri ma ressaq l-ebda talba biex jinħatru esperti addizzjonali u lanqas jidher li b'xi mod irnexxielu jattakka b'konsistenza l-konklużjonijiet li waslet għalihom l-esperta ġudizzjarja. Għalhekk il-qorti ma tara li hemm l-ebda raġuni valida għaliex hija għandha twarrab il-perizja teknika;
37. Dan ifisser li l-konvenut Joseph Camilleri mhuwiex sejjer jiġi preġudikat jekk il-garaxx jinbiegħ bil-prezz ta' €185,000, għaliex skont l-esperta mqabba mill-qorti l-prezz tiegħu huwa dak ta' €180,000. Fuq kollox, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li l-iskop tal-**artikolu 495A** mhuwiex li jiġi żgurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjetà fis-suq, imma li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jgibx ħsara serja lill-ebda wieħed mill-komproprjetarji (ara **Helen Żammit et v. Madeleine Muscat**, Appell Superjuri, 5 ta' Ottubru, 2018);
38. Meta l-liġi fl-artikolu msemmi, issemmi l-kelma «preġudizzju», din tintfieh hem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgħ eventwali tal-proprjetà inkwistjoni jkun, biex wieħed juża terminu bl-Ingliż, «*manifestly unfair*» għad-dissident (ara f'dan is-sens is-sentenza **Nutar Richard Vella Laurenti et v. John Vella Laurenti et**, Appell Superjuri, 27 ta' Jannar, 2017);

39. Il-liġi ċivili tagħna ma xxaqlibx lejn il-komunjoni tal-proprjetà, u dan sa minn żminijiet antiki, għaliex dan dejjem kien meqjus bħala ta' ħsara għall-ekonomija tal-pajjiż li tiddependi fuq il-moviment tal-proprjetà. Dan wieħed jista' jarah minn diversi provvedimenti fil-**Kodiċi Ċivili** tagħna li jindirizzaw il-qsim tal-proprjetà b'mod komuni (ara **Anthony magħruf bħala Lino Attard et v. Jennifer Calleja** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2017). Kien sewwasew biex il-komproprjetà tiġi maħlula b'mod aktar ħafif li ġie mdaħħal fil-liġi l-**artikolu 495A**, li fuqu hija bbażata din il-kawża;
40. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Dottor Anna Felice et v. Dr Mark Mifsud Cutajar nomine**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Lulju, 2013,

*«L-Art.495A daħal fil-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta in forza tal-Att XVIII tal-2004. Id-dispożizzjoni tagħti l-fakoltà lill-Qorti li tawtorizza bejgħ ta' proprjetà in komuni meta "grupp ta' komproprjetarji li jridu jbiegħu l-proprjetà u wieħed minnhom ma jridx ibiegħ kapriċċjożament." (Onor. Carmelo Mifsud Bonnici – Laqgħa tal-11 ta' Mejju 2004 tal-Kumitat Permanenti għall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi). Skont l-istess kelliemi, l-intenzjoni kienet biex "niprovwaw inkissru dak il-power of veto ...." Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relativament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà li l-liġi ma tiffavorihx.»*

41. Fid-dawl ta' dan kollu, din il-qorti ma hija qiegħda tara l-ebda raġuni għaliex hija għandha twaqqaf il-bejgħ tal-garaxx kif miftiehem fil-konvenju tas-16 ta' Diċembru, 2019. Wara kollox, il-konvenut ma ressaq l-ebda prova li huwa sab il-bejgħ tal-garaxx bi prezz li huwa aktar minn dak ta' €185,000. Meta waqt il-kontro-eżami tiegħu l-konvenut Joseph Camilleri ġie mistoqsi dwar dan, huwa pprova jaħrab mill-mistoqsija, iżda wara li huwa ġie magħfus minn din il-qorti huwa ammetta li huwa qatt ma ttanta jbiegħ il-garaxx (ara x-xieħda tiegħu minn paġna 278 sa paġna 281 tal-atti tal-kawża);
42. Kieku rriżulta li l-konvenut fil-fatt sab il-bejgħ tal-garaxx bil-prezz ta' €238,000, li l-konvenut jisħaq li huwa l-prezz li jiġbed lejha il-garaxx fis-suq ħieles, il-konvenut kien x'aktarx ikollu raġun jgħid li huwa sejjer iġarrab preġudizzju serju minħabba d-differenza netta fil-prezz. Iżda mill-provi, dan ma rriżultax li huwa l-każ;

43. Fis-sottomissjonijiet bil-fomm tiegħu, l-avukat tal-konvenut għamel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **John Mary Vella v. L-Avukat Dr Dustin Camilleri noe et**, li giet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Ottubru, 2020, u insista li l-konvenut ma kellu l-ebda ħtieġa li jsib il-bejgħ tal-garaxx bil-prezz minnu miżnuq biex juri li huwa kien sejjer iġarrab preġudizzju gravi. Madankollu, din il-qorti jidhrilha li dik is-sentenza m'għandha xejn x'taqsam mal-kuntest ta' din il-kawża għaliex f'dak il-każ partikolari l-atturi xtaqu jbiegħu għid miżmum b'mod komuni iżda ma kinux sabu l-bejgħ. Għalhekk, huma kienu talbu lill-qorti tawtorizzahom jbiegħu l-għid tagħhom bi prezz li tistabbilixxi hi;
44. Iżda kuntrarjament għall-każ li għandna quddiemna, fl-aħħar mill-aħħar l-atturi fil-kawża **John Mary Vella v. L-Avukat Dr Dustin Camilleri noe et** ma kellhom l-ebda garanzija li huma kienu sejr in isibu l-bejgħ tal-għid tagħhom bil-prezz li stabbiliet il-qorti għaliex ma kien gie ffirmat l-ebda konvenju. Minħabba f'hekk, din is-sottomissjoni tal-konvenut qiegħda tiġi mwarrba għaliex fil-każ tagħna l-atturi mhumieq qiegħdin jitolbu lill-qorti tiffissa prezz hija stess, imma qed jitolbu biss li jiġi awtorizzat il-bejgħ skont konvenju li ġa gie ffirmat;
45. Sfiq ma' dan huwa rilevanti wkoll li jingħad li l-konvenut għandu biss sehem ta' 1/8 fil-garaxx, filwaqt li l-erba' atturi bejniethom għandhom sehem ta' 7/8 tal-garaxx. Ifisser dan li jekk il-garaxx jinbiegħ għal €185,000 kif qed jitolbu li jsir l-atturi, il-konvenut jiġi li ħa jdaħħal €23,125 (1/8 ta' €185,000) mill-bejgħ;
46. Il-konvenut iżda jgħid li l-garaxx jista' jinbiegħ għal €238,000 skont kif stmat il-perita tiegħu Rita Sant u għalhekk jista' potenzjalment idaħħal €6,625 aktar fuq is-somma ta' €23,125 ( $€238,000 - €185,000 = €53,000 \times 1/8 = €6,625$ );
47. Anke jekk wieħed kellu jhalli barra kemm il-fatt li l-istima tal-perita Sant hija ħafna aktar għolja mill-istima tal-perita Elena Borġ Costanzi li giet maħtura bħala esperta ġudizzjarja mill-qorti, kif ukoll il-fatt li l-konvenut qatt ma ġab prova li kien hemm xi ħadd interessat jew lest li joffri li jixtri l-garaxx bil-prezz ta' €238,000; xorta waħda jibqa' l-fatt li l-konvenut mhuwiew ser iġarrab preġudizzju serju jekk mill-bejgħ tal-garaxx jiġi li

jdaħħal €23,125 minflok €29,750. Mhuwiex raġonevoli u lanqas proporzjonat li bejgħ ta' €185,000, li dwaru qegħdin jaqblu erba' komproprietarji li għandhom sehem ta' 7/8 tal-garaxx, jiġi sfrattat għaliex il-konvenut li għandu sehem ta' 1/8 jidhirlu li jista' jikseb qligħ ta' €6,625 aktar;

48. **L-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** ġie mdaħħal fis-sistema legali tagħna sewwasew biex jagħmel tajjeb għal sitwazzjoni bħal din, fejn wieħed mill-komproprietarji b'mod kappriċċjuż għall-aħħar jipprova jħarbat bejgħ għar-raġuni biss biex forsi jaqla' xi ħaġa iktar tal-flus. Il-qorti mingħajr ma toqgħod tomgħodha wisq tgħid li hija tassew ħasra, jekk mhux ukoll bluha, tara lill-konvenut jitlewwem fil-qorti ma' ommu u ma' tliet ħutu fuq ċifra ta' €6,625. Dan aktar u iktar meta wieħed iqis li l-konvenut mhux biss m'għandux garanzija li sejjer isib lil xi ħadd li lest jixtri l-garaxx bil-prezz ta' aktar minn €185,000, iżda meta wieħed iqis ukoll li l-istess konvenut ġa x'aktarx naqqar sew minn dak il-qligħ ta' €6,625 li qed jaħseb li sejjer jagħmel, biex qabbaad periti u avukati privati biex jikkontesta din il-kawża;
49. Lil hemm minn dan kollu, il-qorti qiegħda tasal għall-fehma li l-konvenut ma seħħlux juri lil din il-qorti, fl-isfond tas-sehem żgħir ta' 1/8 li huwa għandu fuq il-garaxx, li huwa sejjer ibati xi preġudizzju serju jekk il-garaxx jinbiegħ bil-prezz ta' €185,000, hekk kif iridu l-komproprietarji l-oħra. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza, ġa fuq imsemmija, ***Nutar Richard Vella Laurenti et v. John Vella Laurenti et,***

*«li biex tiddeċiedi li ma taderixxix għat-talba għall-bejgħ, mhux biżżejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprietà li finalment jekk tinqasam bejn il-komproprietarji tkun relattivament żgħira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprietà fis-suq – xi ħaġa finalment soġġettiva sia pure bil-benefiċċju tal-perizja teknika – iżda li tassikura bejgħ bi prezz ġust (li jkun assikurat għaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda proprjetarju.»*

50. Minn dan kollu jfisser li l-ħames rekwiżit tal-**artikolu 495A** ġie sodisfatt ukoll. Għaldaqstant, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula, il-qorti qiegħda

tiċġad ukoll l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut Joseph Camilleri, filwaqt li qiegħda tilqa' t-talbiet kollha tal-atturi;

51. Fl-aħħar nett, dwar l-ispejjeż tal-kawża, il-qorti tħoss li huwa xieraq li dawn għandhom jithallsu kollha kemm huma mill-konvenut. Huwa minnu li hemm ġurisprudenza li tgħid li b'mod ġenerali f'każijiet ta' din l-għamla, l-ispejjeż tal-kawża għandhom jinqasmu skont is-sehem li kull wieħed mill-partijiet għandu fil-ġid li dwaru qiegħed jintalab il-bejgħ (ara **Josephine Grech pro et nomine v. George Joseph Parnis**, Appell Superjuri, 27 ta' Ottubru, 2017). Madankollu din il-qorti ma tħossx li din ir-regola hija waħda assoluta. Jekk mill-atti jirriżulta li l-konvenut ikun għamel il-bsaten fir-roti għalxejn jew b'mod kappriċċjuż, ikun sew li dan għandu jbatu l-ispejjeż tal-kawża. Wara kollox, bniedem li joġġezzjona għall-bejgħ bla raġuni tajba u li jġiegħel lill-ħaddieħor jiftaħ proċeduri fil-qorti, m'għandux jiġi premjat billi jinheles mill-piż tal-ispejjeż ġudizzjarji. Il-messaġġ li għandu jitwassal f'każijiet bħal dawn huwa li min joġġezzjona għall-bejgħ mingħajr raġunijiet validi għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż. Tkun qed titfa' l-melħ fuq il-ferita, jekk l-atturi wara li jkollhom jgħaddu mit-tbatija tal-proċeduri ġudizzjarji minħabba l-kapriċċi ta' wieħed mill-komproprietarji, jispicċaw li jiġu kkundannati jhallsu l-parti l-kbira tal-ispejjeż tal-kawża, li kellhom bilfors jifftu, għas-sempliċi raġuni biss li huma għandhom l-akbar sehem fil-ġid li jrid jinbiegħ;
52. Fil-każ tagħna, il-qorti ġa kkummentat aktar 'il fuq li l-oġġezzjoni tal-konvenut għall-valur tal-bejgħ tal-garaxx, fil-kuntest tas-sehem żgħir tiegħu ta' 1/8, kienet waħda mhux biss kappriċċjuża iżda waħda wkoll nieqsa minn kull għaqaq finanzjarju. Mhuwiex sew għalhekk li l-atturi jbatu sehem ta' 7/8 tal-proċeduri ġudizzjarji. L-atturi m'għandhomx jiġu ppreġudikati għall-fatt waħdu li għandhom l-akbar sehem fil-ġid miżmum b'mod komuni. Wara kollox, il-kawża kellha tinfetaħ biss frott l-intransiġenza tal-konvenut. Jixraq għalhekk li l-ispejjeż tal-kawża jhallasom il-konvenut waħdu;

## **Deċiżjoni**

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

- i. **Tiċhad** l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut Joseph Camilleri għaliex huwa mhux sejjer iġarrab preġudizzju jekk il-garaxx bin-numru 25, li jgħib l-isem *New York Garage* u li jinsab f'Misraħ iż-Żebbuġ, Fhal-Qormi jinbiegħ bil-prezz ta' €185,000;
- ii. **Tiċhad** ukoll it-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Joseph Camilleri peress li ma kien hemm l-ebda ħtieġa li x-xerrej prospettiv tal-garaxx ikun parti f'din il-kawża;
- iii. **Tilqa'** t-talbiet kollha tal-atturi u tawtorizza l-bejgħ tal-garaxx bin-numru 25, li jgħib l-isem *New York Garage* u li jinsab f'Misraħ iż-Żebbuġ, Fhal-Qormi, u dan skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet miftiehma fil-konvenju tas-16 ta' Diċembru, 2019, magħmul quddiem in-nutara Stephanie Sant;
- iv. **Taħtar**, skont l-**artikolu 495A(7) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, lin-nutara Stephanie Sant li għandha tippubblika l-kuntratt tal-bejgħ fl-uffiċċju tagħha nhar il-Ġimgħa, 21 ta' Ottubru, 2022, fl-erbgħa ta' filgħaxija, jew f'hin u ġurnata oħra li tista' tiffissa l-qorti wara li ssirilha talba għal dan l-iskop minn xi parti li jkollha interess, skont ma jipprovdi l-**artikolu 495A(8) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;
- v. **Taħtar** lill-avukata Ilenia Aġius bħala kuratur sabiex tirrappreżenta lill-konvenut Joseph Camilleri f'każ li dan jonqos milli jidher fuq l-istess att tal-bejgħ;
- vi. **Tawtorizza** lin-nutara Stephanie Sant biex tiġbor mill-prezz tal-bejgħ l-ispejjeż u d-drittijiet dovuti mill-bejjiegħa b'rabta mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ, inkluż id-drittijiet dovuti lill-kuratur maħtura hawn fuq, f'każ li Joseph Camilleri f'każ jonqos milli jidher fuq l-att tal-bejgħ;



vii. **Tordna** li f'każ li l-konvenut Joseph Camilleri jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ, l-ammont dovut lilu mill-bejgħ, wara t-tnaqqis fuq imsemmi, jiġi mgħoddi mix-xerrej lill-kuratur maħtura biex tirrappreżentah fuq il-kuntratt, bl-obbligu tal-istess kuratur li tiddepożita l-istess taħt l-awtorità tal-qorti fi żmien ġimgħatejn mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ;

Fl-aħħar nett, **tordna** li l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża għandhom jiġihallu minn Joseph Camilleri ladarba nstab li huwa kien qiegħed joġġezzjona għall-bejgħ b'mod kappriċċjuż u fil-vojt.

---

**Christian Falzon Scerri**  
**Imħallef**

---

**Mary Josephine Musu**  
**Deputat Registratur**