PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

ILLUM, 29 TA' SETTEMBRU, 2022

Kawza Numru: 6

Rik. 33/2021 RGM

Leonard Caruana (K.I. 298762M),
Emanuel Abela (K.I.209962M),
Rita Chircop (K.I. 533265M),
Rita Zammit (K.I. 460756M),
Flavia Cini (K.I. 626257M),
Leandro Lofreda (K.I. 32084M),
Charlene Zammit Lofreda (K.I. 338592M),
Terence Lofreda (K.I. 482985M),
Giuseppe Caruana (K.I. 261844M),
Alfreda Barbara (K.I. 533852M),
Domenica Bugeja (K.I. 1069945M),
Leonard Caruana (K.I. 1093347M),
Sean Caruana (K.I. 260095M),
Chantelle Caruana (K.I. 518793M),
Manuela Desira (K.I. 362492M),
Lawrence Caruana (K.I. 274762M),
Joseph Caruana K.I. 491964M),
Doris Scicluna (K.I. 483954M),
Rita Gafa` (K.I. 460161M),
Harry Caruana (K.I. 832750M),

Leonard Caruana (K.I. 412149M),
Michelle Grech (K.I. 316071M),
Mary Rose Gafa` (K.I. 156977M),
Roman Gafa` (K.I. 176078M),
Natasha Gafa`(K.I. 467379M),
Carmel sive Charlie Caruana
(K.I. 674460M) f'ismu u f'isem huh
Leonard Bernard Caruana detentur
tal-passaport australian N4831025
kif debitament awtorizzat li jidher,
Joseph Caruana (K.I. 116647M),
Anthony Caruana (K.I. 90650M),
Angelo Caruana (K.I. 822951M),
Peter Paul Caruana (K.I. 411056M),
Doris Caruana (K.I. 952148M),
Rose Cristina (K.I. 136774M),
Josanne Pace (K.I. 517280M),
Carmel Incorvaia (K.I. 775638M)

Vs.

Leonard Incorvaja (K.I. 966744M),
Mary Incorvaja (K.I. 0741752M),
Joseph sive Guzeppi Incorvaja (K.I. 0316646M),
Rosario Incorvaja (K.I. 440536M),
Anglu Incorvaja (K.I. 137749M),
Maria Carmela Camilleri (K.I. 528756M),
Lenard Caruana (K.I. 404858M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Leonard Caruana et.**ipprezentat fil-15 ta' Jannar, 2021 li permezz tieghu ppremettew u talbu is-segwenti:

1. Illi l-esponenti lkoll flimkien mal-intimati huma s-sidien f'sehemijiet indivizi tal-fond li jgib in-numru ghaxra (10) li llum sar

numru hdax (11) li jinsab go Buzbiez Lane f'Marina Street, f'Marsaxlokk.

2. Illi dan il-fond gie ghandhom f'sehemijiet mhux ugwali mill-wirt tad-defunti Leonard Caruana u Angela nee` Psaila; u dana kif jirrizulta mid-dokument mmarkat bhala **Dokument LC1** li juri l-provenjenza tal-fond kif ghadda f'wirt.

3. Illi l-esponenti resqu ghall-iffirmar ta' konvenju li gie ffirmat minnhom quddiem in-Nutar Dr. Michel Dingli, permezz ta' liema huma obbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu lil Godfrey Zammit (K.I. 512465M) u Bridget Josephine Zammit (K.I. 512364M) il-fond li huwa deskritt kif gej fl-imsemmi konvenju u cioe`: *'groundfloor tenement numbered ten (10)in Busbies Alley in Marina Street in Marsaxlokk together with its garden as subject to the annual and perpetual ground rent of one cent €0.1 otherwise free and unencumbered with all its singular rights and appurtenances and with vacant possession and as better indicated on the plan hereto attached and marked with letter 'B';* liema bejgh ser isir bil-prezz ta' mija u erbghin elf euro (€140,000); kopja tal-konvenju hawn anness u mmarkat bhala u **Dokument LC2**;

4. Illi l-intimati ghalkemm imsejha diversi drabi sabiex jersqu ghall-bejgh tal-imsemmi fond irrifjutaw li jersqu minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

5. Illi l-esponenti bhala sidien tal-maggoranza tal-ishma tal-proprjeta` *de quo*, jixtiequ li l-fond hawn imsemmi jinbiegh ghall-prezz ta' mija u erbghin elf Ewro (€140,000), liema valur jirrifletti sewwa l-valur gust tal-proprjeta` meta mibjugha fis-suq miftuh fic-cirkostanzi odjerni u dana kif jirrizulta mir-rapport ossia stima mahruga mill-Perit Arkitett Melanie Spiteri datata tletin (30) ta' Dicembru tas-sena elfejn u ghoxrin (2020), anness bhala **Dokument LC3**;

6. Illi l-esponenti ghandhom il-possibilita` reali tal-bejgh tal-fond mertu ta' dan ir-rikors u di fatti huma diga' kkonkludew konvenju ma' Godfrey Zammit u Bridgette Josephine Zammit li huma xerrejja prospettiva, suggett naturalment ghall-awtorizzazzjoni mehtiega skont il-ligi sabiex ikunu jistghu jittrasferixxu l-fond *de quo* u dan skont ma jirrizulta mill-konvenju hawn anness bhala **Dokument LC2**;

7. Illi l-koproprjeta` fil-fond *de quo* originat minn wirt u fil-fatt kienet ghaddiet ghand l-antenati tal-esponenti permezz ta' kuntratt ta' akkwist li kien sar nhar l-erbatax (14) ta' Marzu tas-sena elf disgha mija u hamsa u ghoxrin (1925) fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Borg Olivier; kopja annessa u mmarkata bhala **Dokument LC4**;

8. Illi l-intimati mhux ser ikunu pregudikati bl-imsemmi bejgh u ghalhekk ma hemm ebda gustifikazzjoni ghall-oppozizzjoni daparti taghhom ghall-istess;

9. Ghaldaqstant, l-esponenti kellhom jintavolaw dan ir-rikors u dana wara li diga interpellaw sabiex jersqu ghall-bejgh tal-imsemmi immobbli u cioe` l-fond bin-numru ghaxra (10) llum hdax (11) li jinsab gewwa Busbies Alley f'Marina Street f'Marsaxlokk u jersqu sabiex jiffirmaw il-kuntratt relattiv quddiem in-Nutar Michel Dingli permezz ta' ittra ufficjali li ggib in-numru 3786/2020 hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument LV5** b'kopja tal-ircevuta tal-hlas tal-boll provizorju **Dokument LC6**;

10. Illi l-esponenti jiddikjaraw, ai termini tal-Art. 495A (2) tal-Kap 16, bil-gurament; illi l-intimati huma ukoll eredi u ghandhom ishma indivizi fl-imsemmi fond;

11. Illi hadd mill-koproprjetarji ma beda azzjoni gudizzjarja ghall-qsim tal-istess fondi;

12. Illi parti mill-istess fond huwa soggetti ghal certa hsarat strutturali peress li qatt ma saret riparazzjoni adegwat tul l-ahhar estensjoni ta' snin, u liema hsarat jistghu jippregudikaw lil terzi minhabba possibilita` ta' incidenti;

13. Illi l-esponenti, bhala sidien tal-maggoranza tal-ishma tal-proprjetarji *de quo*, jixtiequ li l-fond in dizamina jinbiegh ghall-prezz ta' mija u erbghin elf Ewro (€140,000), liema valur jirrifletti sewwa l-valur gust tal-proprjeta` meta mibjugha fis-suq miftuh fic-cirkostanzi odjerni u l-posizzjoni tal-imsemmi fond;

14. Illi l-intimat mhux ser ikunu pregudikati bl-imsemmi bejgh u ghalhekk ma hemm ebda gustifikazzjoni ghall-opposizzjoni daparti taghhom ghall-istess;

15. Illi wahda mir-ragunijiet ewlenin li l-esponenti jixtiequ jittrasferixxu l-fondi mertu ta' din il-kawza huwa minhabba l-istat dilapidat tal-maggor parti tal-proprjeta` *de quo* kif jikkonferma ukoll ir-rapport tal-perit Melanie Spiteri li jghid is-segwenti u cioe`: *"The built part of the property consists of a heavy derelict and deteriorated masonary structure which is set at ground and first floor level",* rapport anness bhala **Kokument LC3**;

16. Illi qed jigi anness l-arblu tar-razza tal-partijiet li juri li l-proprjeta` mertu ta' dan ir-rikors gejja minn wirt ta' Leonard Caruana u martu Angela nee` Psaila, li kellhom sebgha (7) ulied, li lkoll mietu u issa hemm l-eredi ta' kull wild li ghandu sehem indiviz f'tali fond; annessa bhala **Dokument LC7** u c-certifikat tal-mewt relattivi ta' kull parti kif deskritti f'**Dokument LC7**, huma mmarkati bhala **Dokument A sa Dokument N**;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u provvediment li jidhrilha

xierqa u opportuni, u kif ukoll okkorrendo prevja l-hatra ta' periti teknici:-

a) Tawtorizza lill-esponenti jbieghu, ghall-prezz, ta mija u erbghin elf Ewro (€140,000), il-fond imsemmija fil-konvenju anness bhala **Dokument LC2** skont it-termini u kundizzjonijiet hemmhekk pattwiti; u tistabbilixxi l-hin, il-jum u l-post, meta u fejn ghadu jsir it-trasferiment;

b) *In subsidium* u fl-eventwalita` li din l-Onorabbli Qorti tordna li l-bejgh ghandu jsir ghal prezz izjed gholi minn dak indikat fit-talba precedenti, tawtorizza l-bejgh tal-fond *de quo* skont il-konvenju esebit bhala Dokument LC2, u tordna lill-esponenti jikkumpensaw proporzjonalment lill-intimati ghal kwalunwe differenza li talvolta tirrizulta;

c) Tordna illi l-kuntratt ta' bejgh jigi pubblikat min-Nutar Michel A. Dingli fil-hin, jum u post li joghgobha tordna; u

d) tahtar kuraturi sabiex jirrapprezentaw u jidhru fuq l-imsemmi kuntratt f'data li joghgobha tistabilixxi l-Qorti fil-kaz tal-kontumacja tal-konvenuti jew minn minnhom;

e) Taghti dawk il-provvedimenti necessarji ai termini tal-Artikolu 495A (&) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat ir-**Risposta ta' Leonard Incorvaja et.** ipprezentata fit-23 ta' Frar, 2021 li taqra kif ġej :

1. Preliminarjament l-attur Carmel sive Charlie Caruana għandu jipprova l-mandat li għandu għan-nom ta' ħuħ Leonard Bernard Caruana;

2. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, iżda dejjem in linea preliminari, il-kopja tar-rikors promotur notifikata lill-esponenti hija nieqsa minn Dok. LC1 dwar il-provenjenza u l-prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma tal-partijiet minkejja li l-prospett huwa rikjest ai fini tal-Art. 495A (2) tal-Kap. 16;

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess l-esponenti ser jiġu gravament preġudikati bil-bejgħ tal-fond skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju datat 28 ta' Settembru 2020 stante li l-valur tal-bejgħ ma jirriflettix il-valur tal-proprjeta'. Mhuwiex verosimili li fond ta' 262m^2, li jinsab max-xatt ta' Marsaxlokk u jinkludi ġnien jinbiegħ versu prezz irriżorju ta' €140,000;

4. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess jiġi rilevat li xi xhur qabel ma ġie ffirmat il-konvenju, l-attur kienu poġġew għall-bejgħ kamra waħda minn dan il-fond. L-esponenti Leonard Caruana kien wera interess li jakkwista din il-kamra versu l-prezz ta' €70,000 liema offerta ġiet rifjutata għaliex din kienet baxxa. L-esponenti Leonard Caruana għandu interess li jakkwista l-fond iżda qatt ma ġie nfurmat mill-atturi li l-fond kollu kien tpoġġa għall-bejgħ u l-prezz mitlub;

5. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess il-lista tax-xhieda hija kontradittorja għal dak li jingħad fir-rikors promotur u fir-rapport tal-Perit Melanie Spiteri. Filwaqt li fir-rikors issir riferenza għar-rapport tal-Perit Melanie Spiteri li ddeskriviet il-fond bħala "*heavy derelict*" skont il-lista tax-xhieda hemm inklużi l-inkwilini tal-fond;

6. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess skont il-konvenju datat 28 ta' Settembru 2020 mill-prezz tal-bejgħ trid titnaqqas is-somma ta' €2,000 li għandha titħallas lill-attur Leonard Caruana għall-ispejjeż li huwa għamel sabiex isir il-konvenju kif ukoll

għandha titnaqqas is-senserija ta' 1% fuq l-ammont ta' €70,000 ċjoe €700 li għandha titħallas ukoll lil Leonard Caruana. Dan ser ikompli jippreġudika gravament lill-esponenti stante li apparti l-prezz tal-bejgħ huwa aktar baxx mill-valur tas-suq, iridu jitnaqqsu l-ispejjeż allegatament inkorsi minn Leonard Caruana u s-senserija liema spejjeż mhumiex ippruvati u meta hu ben assodat li komporprjetarju mhuwiex intitolat għal senserija;

7. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess l-atturi għandhom jippruvaw l-ispejjeż ta' €2,000 allegatament inkorsi minn Leonard Caruana u msemmija fil-konvenju;

8. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess id-deskrizzjoni tal-fond li ser jinbiegħ mogħtija fil-konvenju mhijiex ċar jekk l-arja u s-sottoswol tal-proprjeta' humiex parti mill-bejgħ;

9. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, fiċ-ċirkostanzi fejn hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li qed jopponi l-bejgħ ikun f'loku li jiġi ordnat il-bejgħ tal-fond b'liċitazzjoni ai termini tal-Art. 495A (9) tal-Kap. 16;

10. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, in kwantu għall-ispejjeż ġudizzjarji jiġi rilevat li l-esponenti m'għandhomx ibagħtu l-ispejjeż ġudizzjarji stante li hekk kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża l-esponenti ser ikunu gravament preġudikati bil-valur tal-bejgħ;

11. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li din il-Qorti tordna l-bejgħ in linea mal-konvenju tat-28 ta' Settembru 2020, l-ispejjeż għandhom jinqasmu bejn il-partijiet skont l-ishma tagħhom;

Rat il-provi mressqa.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi nominata b'digriet tal-24 ta' Frar 2021.

Rat ir-rapport tal-Periti Tekniċi Addizzjonali Godwin Abela, Mario Cassar u Michael Lanfranco nominati b'digriet tat-8 ta' Lulju 2021.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti tas-17 ta' Ġunju 2022.

Rat l-atti kollha.

Rat illi l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

L-atturi istitwew il-kawża odjerna in forza ta' l-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili**.

Qed jitolbu illi l-Qorti tawtorizza il-bejgħ tal-fond numru ħdax (11), Bużbież Lane f'Marina Street, Marsaxlokk li tiegħu il-partijiet kollha huma ko-proprjetarji u dan għall-prezz ta' mija u erbgħin elf ewro (€140,000) nonostante illi l-konvenuti qed jopponu dan il-bejgħ għal raġunijiet minnhom imressqa fir-risposta tagħhom.

Opportun għalhekk illi qabel xejn jiġu eżaminati il-karatteristiċi prinċipali ta' tali azzjoni.

L-Ewwel sub-artikolu tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi segwenti:

> "(1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi

proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu."

L-istess Artikolu jkompli billi jiddelinja r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti mal-preżentata tar-rikors:

"(2) It-talba lill-qorti għandha **ssir permezz ta' rikors** li miegħu jkun hemm annessa **dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ** kif ukoll **prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma** li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll **il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ**. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi."

B'mod ġenerali, l-għan ta' dan l-artikolu huwa intiż sabiex jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjetà fl-intier tagħha meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-proprjetà in komun.[1]

F'kawża ta' din ix-xorta fejn il-maġġoranza tal-koproprjetarji jitolbu li r-rieda tagħhom għandha tieħu s-sopravvent fuq dik tal-minoranza dissidenti, huwa d-dover tal-Qorti li tara u tassigura li ma jsirx abbuż minn din il-proċedura. Trid tassigura wkoll illi ma jsrix sfruttament mill-minoranza kif ukoll illi l-minoranza ma tbagħtix preġudizzju gravi kaġun tal-bejgħ forzat.[2]

[1] **David Abela noe vs. Dr. Simon Micallef Stafrace noe** deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fit-30 ta' Ġunju 2011.
[2] **Josephine Grech pro et noe vs George Joseph Parnis** deċiża mill-Qorti Ċivili Prim' Awla fis-6 ta' Frar 2017 u konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru 2017. Ara wkoll **Shirley Cardona et vs. Victor Bonanno** deċiża mill-Prim'Awla fl-4 t'April 2016.

Jgħodd ukoll dak li rreteniet il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża fl-ismijiet **Nutar Richard Vella Laurenti et vs John Vella Laurenti et** deċiża fis-27 ta' Jannar 2017 u ċioe '*Meta l-ligi fl-artikolu msemmi ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-propjeta' in kwistjoni jkun biex wiehed juza terminu bl-ingliz " manuifestly unfair" ghad-dissident.*'

Hekk magħduda l-prinċipji ewlenin li jemanu mill-Artikolu 495A tal-Kap. 16 jeħtieġ issa li jiġu kkonsiderati l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti.

L-ewwel, it-tieni u l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti huma llum sorvolati tant li l-konvenuti ma għamlu l-ebda aċċenn għalihom fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom.

L-eċċezzjonijiet min-numru 3 'il quddiem jistgħu jiġu meqjusa taħt erba' linji difensjonali:

1. Il-valur tal-bejgħ ta' €140,000 ma jirriflettix il-valur tal-proprjeta' u għalhekk il-konvenuti ser isofru preġudizzju gravi jekk il-bejgħ mitlub jiġi awtorizzat;
2. Is-somma ta' €2,000 pretiża mill-attur Leonard Caruana biex tagħmel tajjeb għall-ispejjeż li huwa allegatament għamel in konnessjoni mal-konvenju u s-senserija ta' wieħed fil-mija (1%) pretiża mill-istess attur Leonard Caruana ser ikomplu jippreġudikaw gravament lill-konvenuti anke għaliex skond il-konvenuti komproprejtarju ma hux intitolat għal senserija;
3. Fejn hemm aktar minn minn komproprjetarju wieħed li qed jopponi l-bejgħ ikun floku li jiġi ordnat il-bejgħ tal-fond b'liċitazzjoni ai termini tal-Artikolu 495A (9) tal-Kap. 16;
4. F'każ li l-qorti tawtorizza l-bejgħ kif mitlub l-ispejjez tal-kawża għandhom jinqassmu skond is-sehem rispettiv ta' kull parti.

L-Eċċezzjoni li l-Konvenuti ser isofru Preġudizzju Gravi għaliex isostnu li l-fond jiswa aktar minn €140,000.

Permezz ta' din l-eċċezzjoni il-konvenuti qed jopponi t-talbiet attriċi għaliex isostnu illi l-fond mertu tal-kawża jiswa ferm aktar minn €140,000 indikat fil-konvenju iffirmat mill-atturi u minn terzi. Jeċċepixxu għalhekk illi jekk il-bejgħ kif propost jiġi awtorizzat ser isofru preġudizzju gravi.

Dwar il-preġudizzju gravi kontemplat fl-Artikolu 495A, ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-5 t'Ottubru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Helen Zammit et v. Madeleine Muscat**:

> 26. Illi dan l-aggravju tal-appellanti jirrigwarda l-preġudizzju serju li jissemma fis-subartikoli (1) u (6) tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Il-liġi titlob li, fil-qies ta' preġudizzju bħal dak, il-Qorti għandha tiżen kull fattur rilevanti magħdud ilvalur tal-proprjeta' u l-prezz tal-bejgħ. Minn kliem il-liġi, allura, joħroġ ċar li l-prezz li jkun miftiehem huwa biss waħda minn għadd ta' ċirkostanzi li Qorti tista' tqis biex tara jekk il-parti intimata hijiex jew le se ġġarrab preġudizzju li kieku l-bejgħ awtoriżżat ikollu jsir. X'aktarx li, minħabba nnatura partikolari tal-proċedura taħt l-artikolu 495A, il-prezz miftiehem ikun l-aktar kwestjoni li tnissel in-nuqqas ta' qbil bejn il-komproprjetarji: imma l-prezz mhuwiex il-kejl waħdieni li l-liġi tirreferi għalih, għaliex kieku l-kliem tal-liġi kien ikun mod ieħor. Kemm hu hekk, jidher li l-Qrati qiesu bħala preġudizzju gravi kundizzjonijiet f'konvenju li kienu jwarrbu l-għoti tal-garanzija tal-paċifiku pussess jew l-għoti ta' garanzija li l-ġid għandu l-permessi kollha talbini meta dan ma kienx il-każ17;
>
> 27. Illi għar-rigward tal-preġudizzju serju jew gravi minħabba l-bejgħ li jkun se jsir, dan irid ikun ta' sura tali li jkun manifestament inikwu għall-parti mġarrba18 . Madankollu, biex

Qorti tiddeċiedi jekk tilqax jew le talba għall-bejgħ ma huwiex biżżejjed li l-parti intimata tressaq stejjem li juru differenza fil-valur tal-proprjeta' fejn id-differenza fil-valur bejn il-prezz miftiehem u l-valur fl-istima tkun relattivament żgħira. Kif ingħad, l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjeta' fis-suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju;"

Huwa prinċipju bażilari tad-dritt illi min jallega jrid jipprova sal-grad tal-probabilita' dak minnu allegat. Sabiex jissodisfa dan l-oneru huwa tenut li jressaq quddiem il-Qorti mhux kwalunkwe prova iżda l-aħjar prova disponibbli.[3]

Isegwi għalhekk illi jekk il-konvenuti irnexxielhom jippruvaw illi l-fond de quo għandu valur fis-suq li jeċċedi b'mod konsiderevoli il-valur indikat fil-konvenju ffirmat mill-atturi, allura jkun irnexxielhom li jippruvaw sodisfaċentement illi jekk il-qorti tawtorizza l-bejgħ kif mitlub l-konvenuti jbatu preġudizzju gravi.

Mill-banda l-oħra l-atturi jsostnu illi l-prezz indikat fil-konvenju huwa l-valur fis-suq tal-fond de quo. L-ewwel prova tagħhom fir-rigward huwa rapport tal-perit *ex parte* minnhom inkarigata, il-Perit Arkitett Melanie Spiteri, datat 30 ta' Diċembru 2020 (Dok. LC3 f'paġna 17 tal-proċess). Wara li tagħti deskrizzjoni tal-fond u l-istat dilapidat li jinsab fih, il-Perit Spiteri stmatu għall-prezz ta' mija u erbgħin elf ewro (€140,000).

Peress li l-konvenuti rinfaċċjati bir-rapport tal-Perit Spiteri baqgħu isostnu illi l-fond jiswa ferm aktar minn dak indikat fir-rapport tal-perit *ex parte*, l-atturi talbu in-nomina ta' espert tekniku.

[3] **Artikoli 559 u 562 tal-Kap. 12** tal-Liġijiet ta' Malta

Il-Qorti innominat lill-Perit Arkitett Elena Borg Costanzi bħala perit tekniku li min-naħa tagħha irrelatat illi "il-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu tenut kont ic-cens annwu u perpetwu huwa ta' mija u tletin elf Ewro (€130,000).

Il-konvenuti kkontestaw din ir-relazzjoni teknika u b'nota tal-24 ta' Mejju 2021 talbu il-ħatra ta' periti addizzjonali. Il-qorti ħatret bħala periti addizzjonali lill-Periti Arkitetti Godwin Abela, Mario Cassar u Michael Lanfranco li min-naħa tagħhom irrelataw illi l-fond de quo għandu valur fis-suq ta' mija u ħamsa u tletin elf ewro (€135,000).

Għall-konvenuti dawn ir-rapporti tekniċi ma jirriflettux il-valur reali tal-fond de quo. Tant illi fin-nota' ta' osservazzjonijiet tagħhom jissottomettu illi peress li dan huwa fond "b'footprint ta' aktar minn 260m.k. li fih ġnien, jinsab viċin il-baħar u jista' jiġi żviluppat f'ħames sulari skont ir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi. Fid-dawl ta' dawn il-fatturi l-esponenti jemmnu li din il-Qorti għandha tiddipartixxi mill-valuri baxxi hawn elenkati u tagħti valur ogħla."

Wara li eżaminat attentament l-atti il-qorti tqis li tali sottomissjoni tal-konvenuti appena ċitata mhux biss ma ssib l-ebda sostenn fil-provi mressqa imma tista' titqies bħala riflessjoni ċara tal-animu tal-konvenuti illi akkost ta' kollox jippruvaw iwaqqfu l-bejgħ milli jsir.

Il-qorti għandha quddiemha bħala prova rapport ta' perit tekniku *ex parte*, rapport ta' perit tekniku ġudizzjarju u rapport ta' tlett periti addizzjonali ġudizzjarji illi lkoll jikkonfermaw li l-valur ta' €140,000 indikat fil-konvenju huwa valur reali tal-fond de quo meta wieħed jikkonsidra l-istat dilapidat li jinsab fih kif ukoll ir-restrizzjonijiet li jolqtuh jekk jiġi żviluppat.

Il-qorti tqis bħala nuqqas gravi dak tal-konvenuti illi baqgħu sa l-aħħar isostnu li l-fond jiswa ferm aktar minn €140,000 u baqgħu sa l-aħħar

ma resqu l-ebda xrara ta' evidenza li tista' b'xi mod isostni t-teżi tagħhom. Il-qorti ma tistax ma tiċċensurax tali linja difensjonali.

Il-konvenuti setgħu kieku riedu jressqu provi ta' perit *ex parte* in sostenn tat-teżi tagħhom imma naqsu milli jagħmlu dan. Ma jirriżultax li qatt ippruvaw iġibu stima minn xi persuna professjonali tal-fiduċja tagħhom sabiex almenu wieħed jista' jikkunsidra l-objezzjoni tagħhom għall-bejgħ kif propost.

Għal dan in-nuqqas da parti tal-konvenuti il-qorti ser tipprovdi meta ser tikkonsidra l-kap tal-ispejjeż.

L-Eċċezzjoni li l-konvenuti m'għandhomx iħallsu parti mis-somma ta' €2,000 u s-senserija pretiżi mill-attur Leonard Caruana.

Din l-eċċezzjoni hija fondata. Dwar is-senserija pretiża mill-attur Leonard Caruana u inserita fil-konvenju għandu jingħad illi għalkemm jidher li l-attur Leonard Caruana sab il-kompraturi prospettivi, huwa kien inkarigat mill-atturi biss u mhux ukoll mill-konvenuti. Difatti l-konvenju li l-atturi ffirmaw mat-terzi jirrigwarda biss is-sehem tal-atturi mill-fond de quo u ċioe' mitejn u għaxar parti indiviża minn mitejn u ħamsa u erbgħin sehem (210/245)[4].

Il-qorti għalhekk mhiex qed tippronunzja ruħha dwar jekk l-attturi u t-terzi għandhomx iħallsu senserija dwar is-sehem tagħhom.

Mill-banda l-oħra pero' il-bejgħ forzat ta' sehem il-konvenuti ma hux riżultat ta' ħidma ta' sensar u għalhekk l-ebda senserija ma hi dovuta.

[4] Paġna 15 tal-proċess

Dwar l-ispejjeż li Leonard Caruana qed jippretendi li għamel sabiex sar il-konvenju tal-atturi mat-terzi, hawn ukoll il-qorti ma tqisx illi l-konvenuti għandhom jikkontribwixxu għal dawn l-ispejjez konsistenti prinċipalment f'riċerki ordnati mir-Reġistru Pubbliku kif ukoll kopji legali ta' kuntratti relativi għall-fond de quo. Il-qorti tqis illi dawn huma spejjeż li normalment iħallsuhom il-kompraturi prospettivi u għalhekk ma tqisx illi mis-sehem tal-konvenuti għandu jitnaqqas xi ammont sabiex jagħmel tajjeb għal spejjeż ta' riċerki u kopji ta' kuntratti.

Il-qorti tqis għalhekk din l-eċċezzjoni bħala fondata.

L-Eċċezzjoni illi fejn hemm aktar minn minn komproprjetarju wieħed li qed jopponi l-bejgħ ikun floku li jiġi ordnat il-bejgħ tal-fond b'liċitazzjoni ai termini tal-Artikolu 495A (9) tal-Kap. 16.

Is-**sub inċiż 9 tal-Artikolu 495A** jipprovdi illi:

> Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tkun ċaħdet ir-rikors skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista', minkejja d-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-artikolu, tordna l-bejgħ tal-beni b'liċitazzjoni skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 521 u 522

Jiġi rilevat illi l-qorti ma hiex qed tiċħad ir-rikors promotur u għalhekk tqis illi ma jirriżultawx l-estremi sabiex tikkonsidra li tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni minflok ma tawtorizza li l-fond jinbiegħ għall-valur ta' €140,000.

Mertu.

Stabbilit illi,

i) l-fond mertu tal-kawża ilu miżmum in komun għal aktar minn tlett snin;

ii) ħadd mis-sidien ma beda kawża quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà komuni;

iii) il-kompropretjarji naqssu milli jiftehmu dwar il-bejgħ tal-fond de quo b'mod partikolari fir-rigward tal-prezz;

iv) bil-prezz ta' €140,000 ħadd mill-komproprjetarji ma ser ikun gravament preġudikat;

v) l-atturi ippruvaw ix-xewqa tagħhom li jbiegħu il-fond de quo bil-preżentata tal-kopja tal-konvenju;

vi) l-atturi ppreżentaw prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed u waħda mill-partijiet għandhom mill-fond de quo kif ukoll il-kondizzjonijiet tal-bejgħ tal-ishma tal-konvenuti fuq l-istess linja tal-kondizzjonijiet tal-bejgħ tal-ishma tal-atturi kif emanenti mill-konvenju de quo;

vii) l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li għandhom jaqblu u qed jitolbu li l-fond de quo jinbiegħ għall-prezz ta' €140,000;

il-qorti ma ssib l-ebda raġuni għaliex m'għandiex tawtorizza u tordna li l-fond de quo jinbiegħ għall-prezz ta' €140,000 kif qed jitolbu l-atturi, detenturi tal-maġġoranza tal-ishma fil-fond de quo.

L-Eċċezzjoni illi fl-eventwalita' ta' akkoljiment tat-talbiet attriċi l-ispejjeż għandhom ikunu spartiti skond is-sehem ta' kull parti.

L-aħħar eċċezzjoni tal-konvenuti hi fis-sens illi fl-eventwalita' li l-qorti tilqa' t-talbiet attriċi, ma takkollax l-ispejjeż lill-konvenuti iżda tifrixhom fuq il-partijiet kollha skond is-sehem rispettiv ta' kull wieħed u waħda minnhom.

Il-qorti ma tqisx illi din l-eċċezzjoni hija fondata.

Il-konvenuti baqgħu sa l-aħħar jikkontendu illi l-fond m'għandux jinbiegħ għall-prezz ta' €140,000 għaliex baqgħu isostnu, mingħajr xrara ta' evidenza, li l-fond jiswa ferm aktar. Sa l-aħħar ukoll żammew mistur mill-qorti l-prezz li huma jippretendu li l-fond kellu jġib fis-suq miftuħ.

Il-provi kollha mressqa, inkluż il-prova tal-perizja perizjuri mitluba mill-istess konvenuti, stabbilew mingħajr ebda ombra ta' dubju illi l-valur fis-suq tal-fond de quo huwa ta' circa €135,000.

Isegwi għalhekk illi l-eċċezzjoni prinċipali tal-konvenuti minnhom sostnuta sa l-aħħar, anke wara r-rapport tal-periti addizzjonali, ma hiex fondata u qed tiġi respinta.

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-Qorti tqis illi għandha tapplika dak dispost mill-**artikolu 223 tal-Kap 12** fis-sens illi l-parti telliefa għandha tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż tal-kawża; ħlief li ser ikun hemm temperament minħabba li l-qorti mhux qed tilqa' t-talba tal-atturi sabiex il-konvenuti jikkontribwixxu għall-ħlas ta' senserija u spejjeż li l-atturi qablu bejniethom li jitħallsu lill-attur Leonard Caruana.

Decide.

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

1. Tilqa' s-sitt u seba' eċċezzjoni;

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha;

3. Tilqa' in parte l-ewwel talba, **tawtorizza li l-fond numru ħdax (11), Bużbież Lane, Marina Street, Marsaxlokk, jinbiegħ bil-prezz ta' mija u erbgħin elf ewro (€140,000) bil-pattijiet hemm**

kontemplati ħlief dawk li jirrigwardaw il-pretensjoni ta' l-attur Leonard Caruana għal senserija u spejjeż;

4. Tordna li l-kuntratt ta' bejgħ jiġi ppubblikat min-Nutar Michel A. Dingli nhar il-Ġimgħa 28 ta' Ottubru 2022 fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.) fl-edifiċju tal-qorti;

5. Taħtar lill-Avukat Dr. Jonathan Spiteri bħala kuratur sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi;

6. L-ispejjez tal-perizja teknika u tal-perizja teknika addizzjonali a karigu tal-konvenuti in solidum bejniethom;

7. Il-kumplament tal-ispejjeż jitħallsu in kwantu għal deċima parti (1/10) mill-atturi u in kwantu u disa' parti minn għaxra (9/10) mill-konvenuti.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
29 ta' Settembru 2022

Lydia Ellul
Deputat Registratur