PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 14 ta' Novembru, 2022

Rikors Nru: 666/2021

ANTHONY U ALFRED AĦWA DEGABRIELE ULIED IL-MEJTIN CONSIGLIO DEGABRIELE U SUSANNA DEGABRIELE NÉE CARUANA FEJN ALFRED DEGABRIELE QIEGĦED JIDHER F'ISMU U GĦAN-NOM U FL-INTERESS U BĦALA PROKURATUR, DEBITAMENT AWTORIZZAT SKONT ID-DIKJRAZZJONI ESPRESSA TIEGĦU, TA' ĦUTU U CIOÈ VINCENZA MIFSUD, JOSEPH DEGABRIELE, THERESE CARABOTT U VERONICA SIVE VERA CASSAR; U LAWRENCE MIFSUD, JOSEPH MIFSUD, VERONICA THERESE MICALLEF, ANTHONY MIFSUD U LEO MIFSUD, ILKOLL AĦWA MIFSUD, ULIED IL-MEJTIN JOHN MARY MIFSUD U ROSE CARUANA MIFSUD NÉE CARUANA; U SAMANTHA ESHO, ROSALIE SIMIANA U SHARON CILIA, ILKOLL AĦWA MIFSUD, ULIED IL-MEJTIN SAVIOR SIVE SALVINU MIFSUD U JOSEPHINE MIFSUD NÉE BALDACCHINO; U DR. VINCENT CARUANA BIN IL-MEJTIN NAZZARENO CARUANA U CARMELA CARUANA NÉE CARUANA; U EMANUELA ATTARD LI QIEGĦDA TIDHER F'ISIMHA U GĦAN-NOM U FL-INTERESS U BĦALA PROKURATRIĊI DEBITAMENT AWTORIZZATA, SKONT ID-DIKJARAZZJONI ESPRESSA TAGĦHA, TA' OĦTHA VERONICA SIEMSEN ILKOLL ULIED TAL-METJIN NAZZARENO CARUANA U CARMELA CARUANA NÉE CARUANA U L-ISTESS EMANUELA ATTARD QIEGĦDA TIDHER UKOLL GĦAN-NOM U FL-INTERESS U BĦALA PROKURATRIĊI DEBITAMENT AWTORIZZATA, SKONT ID-DIKJARAZZJONI ESPRESSA TAGĦHA, TA' THERESA CARROLL; U FIONA DARMANIN; U CLAIRE LUCAS, RONALD CARUANA U WARREN CARUANA LKOLL AĦWA CARUANA, ULIED IL-MEJJET MICHAEL CARUANA U CARMEN CARUANA NÉE ZAMMIT; U VINCENZA BONNICI, ANTONIA BONNICI, VERONIKA ABELA, BENEDICT CARUANA U ANTHONY CARUANA LKOLL AĦWA CARUANA, ULIED IL-MEJTIN IGNAZIO CARUANA U CARMELA CARUANA NÉE DEGABRIELE; U MARY CARUANA LI QIEGĦDA TIDHER GĦAN-NOM U FL-INTERESS U BĦALA PROKURATRIĊI, DEBITAMENT AWTORIZZATA SKONT ID-DIKJARAZZJONI ESPRESSA TAGĦHA, TA' OMMHA VINCENZA BONNICI NÉE CARUANA; U CAROLINE GRECH BONNICI LI QIEGĦDA TIDHER GĦAN-NOM U FL-INTERESS U BĦALA PROKURATRIĊI, DEBITAMENT AWTORIZZATA, SKONT ID-DIKJARAZZJONI ESPRESSA TAGĦHA, TA' OMMHA ANTONIA BONNICI NÉE CARUANA; U GEOFFREY CARUANA,

Brenda Caruana, Marion Mangion Caruana u Charlene Caruana lkoll aħwa ulied il-mejtin Alfred Caruana u Mary Caruana née Tanti; u James Agius, Diane Camilleri u Charmaine Tonna lkoll aħwa ulied il-mejjet Alfred Aġius u l-mejta Theresa Agius née Caruana; u Lloyd Darmanin

vs.

L-Avukat Mark Mifsud Cutajar u l-Prokuratur Legali Silvana Vella maħtura sabiex jirrappreżentaw l-interessi tal-assenti Catherine Mifsud

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar it-talbiet kollha magħmula mill-atturi sabiex il-qorti tordna li jsir il-bejgħ tad-dar bin-numru 7, li ġġib l-isem *Francis Mary* u li tinsab fi Triq Ħabel ix-Xgħir, fiż-Żejtun skont il-kundizzjonijiet miftehma fil-konvenji tal-5 ta' Marzu, 2021 u tal-20 ta' Mejju, 2022, li ġew magħmula quddiem in-nutar John Cachia Żammit;

Daħla / Fatti

2. B'rikors imressaq fis-**<u>7 ta' Lulju, 2021</u>**, u aktar tard imsewwi b'digriet mogħti minn din il-qorti waqt is-seduta tal-**<u>15 ta' Lulju, 2022</u>**, l-atturi fissru li l-partijiet kollha f'din il-kawża flimkien huma s-sidien tal-dar bin-numru 7, li ġġib l-isem *Francis Mary* u li tinsab fi Triq Ħabel ix-Xgħir, fiż-Żejtun;

3. L-atturi bejniethom huma s-sidien ta' disgħa u sittin minn sebgħin parti (69/70) ta' din id-dar, filwaqt li l-konvenuta Catherine Mifsud hija biss sidt ta' sehem wieħed minn sebgħin (1/70) tagħha. Skont l-atturi, din id-dar ilha miżmuma b'mod komuni bejn il-partijiet għal aktar minn tliet snin;

4. L-atturi fissru fir-rikors tagħhom li sa dakinhar tal-preżentata tar-rikors ħadd mill-komproprjetarji ta' din id-dar ma beda azzjoni quddiem qorti jew tribunal ieħor sabiex jaqsmu d-dar li hija miżmuma b'mod komuni bejniethom, iżda hemm qbil bejn l-atturi li

d-dar tiġi mibjugħa lil Carmelo Darmanin bil-prezz ta' €110,000 (ara l-konvenju datat 5 ta' Marzu, 2021, f'paġni 13 sa 25 tal-atti tal-kawża; l-iskrittura privata f'paġni 100 sa 103 tal-atti tal-kawża li permezz tagħha Lloyd Darminin assenja, ċeda u ttrasferixxa lil Carmelo Darmanin id-drittijiet u l-obbligi kollha tiegħu misjuba fil-konvenju tal-5 ta' Marzu, 2021, u li huma relatati max-xiri tad-dar inkwistjoni; il-konvenju datat 20 ta' Mejju, 2022 misjub f'paġni 96 sa 99 tal-atti tal-kawża, li permezz tiegħu Lloyd Darmanin obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi lil Carmelo Darmanin sehem minn mija u għoxrin (1/120) mhux maqsum mid-dar inkwistjoni; u x-xiehda ta' Carmelo Darmanin f'paġna 92 tal-atti tal-kawża). Il-konvenji hawn fuq imsemmija sejrin jagħlqu fit-30 ta' Diċembru, 2022;

5. Skont Anthony Degabriele, ħadd mill-atturi ma jaf fejn tinsab il-konvenuta Catherine Mifsud għaliex din qatgħet il-kuntatt minn magħhom madwar sittax-il sena ilu (ara x-xiehda tiegħu f'paġni 114 sa 116 tal-atti tal-kawża). Minħabba f'hekk ma setax isir kuntatt magħha sabiex isir il-bejgħ tad-dar inkwistjoni fl-intier tagħha. L-atturi tennew li l-prezz maqbul ma' Carmelo Darmanin biex isir il-bejgħ huwa wieħed ġust u jirrifletti l-valur tas-suq u b'hekk ma joħloq l-ebda preġudizzju lill-konvenuta. Kemm hu hekk, mar-rikors tagħhom l-atturi hemżu rapport tal-perit Mario Formosa, li jgħid li d-dar li hija mertu ta' din il-kawża għandha valur ta' €100,000 fis-suq ħieles (ara paġni 11 u 12 tal-atti tal-kawża);

6. Għalhekk, huma ressqu dan ir-rikors skont ma jgħid l-**artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u talbu lill-qorti sabiex:

> *«a. Tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetà immobbli tad-dar numru sebgħa (7), u bl-isem "Francis Mary", Triq Ħabel ix-Xgħir (u xi drabi wkoll indikata bħala Triq Ħabel ix-Xejr), iż-Żejtun, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, u dana versu l-prezz u taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha indikati fil-konvenju datat ħamsa (5) ta' Marzu tas-sena 2021 quddiem in-Nutar Dott. John Cachia Żammit kif sussegwentement ċedut permezz ta' Ċessjoni tal-istess konvenju minn Lloyd Darmanin lil Carmelo Darmanin tad-dar numru 7, Francis Mary, Triq Ħabel ix-Xgħir, Żejtun* ***Dokument JCZ2*** *kif ukoll ai termini tal-konvenju datat 20 ta' Mejju 2022 dwar il-bejgħ ta' sebgħa minn tmien mija u erbgħin (7/840) sehem indiviż tad-dar numru 7, Francis Mary, Triq Ħabel ix-Xgħir,*

Żejtun minn Lloyd Darmanin lil Carmelo Darmanin ***Dokument JCZ1****, kif ukoll kull sehem indiviż li jappartjeni lill-intimata Catherine Mifsud dejjem a favur ta' Carmelo Darmanin li jkun qed jakkwista l-intier tal-ishma kollha fl-imsemmija proprjetà u dan ai termini tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dispożizzjonijiet rilevanti oħra tal-istess Kapitolu 16;*

b. Tiffissa lok, jum u ħin għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-fond imsemmi u jekk ikun meħtieġ kwalsiasi atti pubbliċi u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-atti finali tal-bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment, fil-jum, ħin u post li jiġu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti;

ċ. Taħtar lin-Nutar Dott. John Cachia Żammit, li rrediġa l-konvenju sabiex jippubblika l-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment relattiv u jekk ikun meħtieġ kwalsiasi atti pubbliċi u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-att finali tal-bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat u insinwat l-atti finali ta' bejgħ u trasferiment, fil-jum, ħin u post li jiġu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti;

d. Taħtar kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil min, mill-komproprjetarji, li jonqos li jidher għall-pubblikazzjoni tal-atti finali tal-bejgħ u jekk ikun meħtieġ fuq kwalsiasi atti pubbliċi u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment, fil-jum, ħin u post li jiġu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti;

e. Tawtorizza l-kuraturi deputati sabiex jitolbu u jiffirmaw l-causa mortis opportuna u japplikaw għall-permess relattiv Rule 10 permit.»

7. Peress li l-konvenuta Catherine Mifusd tinsab niesqa minn Malta, fuq talba tal-atturi, b'digriet tat-22 ta' Settembru, 2021, il-qorti ħatret lill-avukat Mark Mifsud Cutajar u lill-prokuratur legali Silvana Vella bħala kuraturi biex jidhru f'din il-kawża f'isem l-istess Catherine Mifsud. Dawn ippreżentaw t-tweġiba tagħhom fil-**<u>25 ta' Ottubru, 2021</u>**, u fiha huma qalu hekk:

«Illi l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u għalhekk qed jirriservaw id-dritt li jippreżentaw risposta motivata f'każ u jekk jiġu edotti mill-fatti.»

8. Il-partijiet għalqu l-provi kollha tagħhom fis-seduta tal-**<u>4 ta' Novembru, 2022</u>**. Dakinhar l-avukati tal-partijiet qablu li l-kawża tista' tmur għas-sentenza mingħajr ħtieġa ta' trattazzjoni;

9. Il-qorti rat l-atti kollha tal-kawża u tinsab f'qagħda li tagħti din is-sentenza;

Konsiderazzjonijiet

10. 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;

11. 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 ħsara 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 Manġion 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 ir-rieda 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'mod komuni (ara ***Sharon Feliċe et v. Owen Sultana***, Appell Superjuri, 29 ta' Marzu, 2019);

12. F'dan il-każ, il-kuraturi deputati li qegħdin jirrappreżentaw lill-konvenuta Catherine Mifsud f'din il-kawża ma ressqu l-ebda oġġezzjoni għat-talbiet imressqa mill-atturi iżda sempliċiment wieġbu li huma ma jafu xejn dwar il-fatti li jsawru dan il-każ;

13. B'hekk, il-qorti issa tista' tgħaddi mill-ewwel biex tqis jekk f'dan il-każ ġewx imwettqa r-rekwiżiti kollha li jsemmi l-**artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Dawn ir-rekwiżiti huma s-segwenti (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-komproprjetarji 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-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ tal-ġid miżmum b'mod komuni;
iv. li jkun hemm ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-ġid miżmum b'mod komuni;
v. li l-komproprjetarji 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 jkunu jaqblu dwarhom il-maġġoranza tal-komproprjetarji;

14. Il-qorti tqis li fil-konvenju tal-5 ta' Marzu, 2021, l-atturi ddikjaraw li d-dar li hija mertu ta' din il-kawża kienet proprjetà ta' Mary Bartolo née Caruana, li mietet fit-2 ta' Frar, 2018, u jidher li d-dar ilha miżmuma b'mod komuni bejn il-partijiet minn dakinhar. Il-kontenut ta' dan il-konvenju ġie kkonfermat bil-ġurament min-nutar John Cachia Żammit, li stqarr li kien huwa stess li abbozza l-konvenju (ara d-dikjarazzjoni maħlufa tan-nutar John Cachia Żammit f'paġna 78 tal-atti tal-kawża). Matul is-smigħ ta' din il-kawża, dan fl-ebda waqt ma ġie merut mill-kuraturi deputati. Għalhekk, darba li d-dar ilha miżmuma b'mod komuni għal aktar minn tliet snin u darba wkoll li m'hemm l-ebda kawża oħra fejn qiegħda tintalab il-qasma tagħha, l-ewwel żewġ rekwiżiti tal-**artikolu 495A** huma sodisfatti;

15. Dwar it-tielet u r-raba' rekwiżiti, m'hemmx dubju li bejn il-komproprjetarji hemm nuqqas ta' ftehim dwar kif għandu jsir il-bejgħ tad-dar miżmuma b'mod komuni bejniethom. Li kieku mhuwiex hekk, l-atturi ma kinux jaslu li jiftħu din il-kawża. F'dan il-każ, dan in-nuqqas ta' qbil huwa mnissel mill-fatt li l-atturi ma rnexxilhomx jagħmlu kuntatt ma'

Catherine Mifsud għaliex ma jafux fejn din tinsab. Dan ġie mistqarr bil-ġurament minn Anthony Degabriele skont ma jitlob is-**sub-inċiż (4) tal-artikolu 495A tal-Kap 16**. Fl-istess waqt, huwa ċar li l-maġġoranza tal-komproprjetarji jridu li jsir il-bejgħ ta' din id-dar skont il-kundizzjonijiet li hemm fil-kitbiet privati tal-5 ta' Marzu, 2021 u tal-20 ta' Mejju, 2022, għaliex il-komproprjetarji li jaqblu mal-bejgħ huma sidien ta' disgħa u sittin minn sebgħin parti (69/70) mhux maqsuma tad-dar miżuma b'mod komuni bejniethom. Għalhekk, it-tielet u r-raba' rekwiżiti tal-**artikolu 495A** huma sodisfatti wkoll;

16. Jibqa' biss il-ħames u l-aħħar rekwiżit ta' dan l-artikolu, jiġifieri jekk il-konvenuta Catherine Mifsud hijiex sejra tiġi gravament ippreġudikata jekk isir il-bejgħ tad-dar miżmuma b'mod komuni bejn il-partijiet skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet li ġew maqbula fil-kitbiet privati tal-5 ta' Marzu, 2021 u tal-20 ta' Mejju, 2022;

17. 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-komproprjetarji (ara ***Helen Żammit et v. Madeleine Muscat***, Appell Superjuri, 5 ta' Ottubru, 2018);

18. Meta l-liġi fl-artikolu msemmi, issemmi l-kelma «preġudizzju», din tinftiehem 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);

19. 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;

20. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Dottor Anna Feliċe 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 Bonniċi – Laqgħa tal-11 ta' Mejju 2004 tal-Kumitat Permanenti għall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi**). Skont l-istess kelliemi, l-intenzjoni kienet biex "nipprovaw 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.»*

21. Fid-dawl ta' dan kollu, din il-qorti ma hija qiegħda tara l-ebda raġuni għaliex hija għandha twaqqaf il-bejgħ tad-dar kif miftiehem fil-kitbiet privati tal-5 ta' Marzu, 2021 u tal-20 ta' Mejju, 2022. Wara kollox, l-unika prova teknika li l-qorti għandha quddiemha hija r-rapport magħmul mill-perit Mario Formosa fit-22 ta' Lulju, 2018, fejn dan stima din il-proprjetà bil-prezz ta' €100,000. Matul is-smigħ ta' din il-kawża, il-kuraturi deputati fl-ebda waqt ma ppruvaw iwaqqgħu jew ixejnu din il-prova;

22. Fil-każ tagħna l-atturi jridu jbiegħu d-dar inkwistjoni għall-prezz ta' €110,000, li huwa 10% aktar mill-valur li ngħata mill-perit Formosa. Għalhekk, fid-dawl ta' dan, din il-qorti ma tarax li Catherine Mifsud sejra tbati xi preġudizzju serju jekk din id-dar tinbiegħ bil-prezz hawn fuq imsemmi, hekk kif iridu l-komproprjetarji l-oħra. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza, ġa fuq imsemmija, ***Nutar Richard Vella Laurenti et v. John Vella Laurenti et,***

> *«L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jigi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjetà 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.»

23. Minn dan kollu jfisser li l-ħames rekwiżit tal-**artikolu 495A** ġie sodisfatt ukoll. Għaldaqstant, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula, il-qorti sejra tilqa' t-talbiet tal-atturi biex huma jiġu awtorizzati jbiegħu d-dar inkwistjoni fl-intier tagħha, inkluż bis-sehem mhux maqsum li għandha minnha Catherine Mifsud;

24. Jifdal biss li jiġi deċiż min għandu jħallas l-ispejjeż marbuta ma' din il-kawża. Il-qorti tqis li din il-kawża nfetħet biss minħabba li l-atturi m'għandhomx ħjiel ta' fejn tinsab il-konvenuta Catherine Mifsud u għalhekk ma setgħux jagħmlu kuntatt magħha sabiex hija tersaq flimkien magħhom għall-att ta' bejgħ imsemmi. Fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-qorti sejra tordna li l-ispejjeż tal-kawża, inkluż dawk tal-kuraturi li ġew maħtura biex jirrappreżentaw lil Catherine Mifsud f'din il-kawża, jitħallsu kollha kemm huma mill-atturi, biex b'hekk il-kuraturi msemmija jkunu f'qagħda li jiġbru lura l-ispejjeż li huma ħarġu biex iħarsu l-interessi tal-konvenuta;

Deċiżjoni

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

i. **<u>Tilqa'</u>** l-ewwel talba tal-atturi u tawtorizza l-bejgħ tad-dar bin-numru 7, li ġġib l-isem *Francis Mary* u li tinsab fi Triq Ħabel ix-Xgħir, fiż-Żejtun, fl-intier tagħha lil Carmelo Darmanin u dan skont il-prezz, il-pattijiet u l-kundizzjonijiet miftehma fil-konvenju tal-5 ta' Marzu, 2021, liema konvenju ġie ċedut minn Lloyd Darmanin favur Carmelo Darmanin, u kif ukoll dawk miftehma fil-konvenju tal-20 ta' Mejju, 2022, u b'hekk tordna lill-avukat Mark Mifsud Cutajar jidher fuq il-kuntratt finali tal-bejgħ f'isem Catherine Mifsud sabiex jinbiegħ is-sehem ta' wieħed minn sebgħin (1/70) mhux maqsum tagħha minn din id-dar;

ii. **<u>Tilqa’</u>** t-tieni u t-tielet talbiet tal-atturi u b’hekk **<u>taħtar</u>**, skont l-**artikolu 495A(7) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta**, lin-nutar John Cachia Żammit li għandu jippubblika l-kuntratt tal-bejgħ flimkien ma’ kull att ieħor meħtieġ biex isir dan il-kuntratt, fl-uffiċċju tiegħu nhar it-Tnejn, 19 ta’ Diċembru, 2022, fl-erbgħa ta’ filgħaxija, jew f’ħin u ġurnata oħra li tista’ tiffissa l-qorti wara li ssirilha talba għal dan l-iskop minn xi parti li jkollha interess skont l-**artikolu 495A(8) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta**;

iii. **<u>Tastjeni</u>** milli tqis ir-raba’ talba tal-atturi għaliex aktar ‘il fuq din il-qorti diġà ordnat lill-avukat Mark Mifsud Catajar sabiex jidher fuq l-att finali tal-bejgħ f’isem Catherine Mifsud;

iv. **<u>Tilqa’</u>** l-ħames talba tal-atturi u tordna lill-avukat Mark Mifsud Cutajar sabiex, f’isem Catherine Mifsud, jiffirma d-dikjarazzjoni *causa mortis* u kull att u dokument ieħor meħtieġ biex ikun jista’ jsir l-kuntratt finali tal-bejgħ;

v. **<u>Tawtorizza</u>** lin-nutar John Cachia Żammit biex jiġbor 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-avukat Mark Mifsud Cutajar;

Fl-aħħar nett, **<u>tordna</u>** li l-ispejjeż ta’ din il-kawża, inkluż dawk tal-kuraturi li ġew maħtura biex jirrappreżentaw lil Catherine Mifsud f’din il-kawża, jitħallsu mill-atturi.

____

Christian Falzon Scerri
Imħallef

____

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur