QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ġimgħa, 13 ta' Jannar 2023

Rikors Ġuramentat numru: 23/2021 BS

Michelina Calleja; Mary Mizzi;
u l-kumpanija Bilt Dev Limited
bin-numru ta' reġistrazzjoni C-94960

-vs-

Jane Refalo

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

(1) ILLi dan ir-rikors jikkonċerna l-proprjetà segwenti: il-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21), fi Triq il-Knisja, [*l*-]Għasri, Għawdex bl-arja libera tiegħu u s-sottoswol u bir-raba' kollu anness miegħu kollox tal-kejl ta' ċirka ħames mija u tlettax punt tlieta sebgħa metri kwadri (513.37m.k.) kif muri aħjar fuq is-*site plan* hawn annessa u [m]markata bħala __**Dokument A**__ ma' dan ir-rikors;

(2) ILLI din il-proprjetà kienet oriġinarjament ġiet akkwistata in parti minn George Mizzi waħdu meta kien għadu ġuvni (li jiġi missier ir-rikorrenti Michelina Calleja u Mary Mizzi u missier l-intimata Jane Refalo) u l-parti l-oħra minn George Mizzi fiż-żwieġ tiegħu ma' Maria Anna nee['] Grech (omm il-kontendenti Michelina Calleja, Mary Mizzi u Jane Refalo) u dan permezz tas-segwenti kuntratti: (a) kuntratt ta' xiri datat ħamsa (5) ta' Settembru tal-elf disa' mija u disgħa u ħamsin (1959) pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppi Cauchi fiż-żmien li George Mizzi kien għadu ġuvni, b'liema kuntratt l-istess George Mizzi akkwista l-lok ta' djar bin-numru wieħed u għoxrin (21) fi Triq il-Knisja, [*l*-]Għasri, Għawdex bil-ġardina annessa miegħu ta' madwar disa' kejliet illum ekwivalenti għal mija u tmienja u sittin punt sitta tnejn metri kwadri (168.62 m.k.) (kopja annessa bħala **<u>Dokument B</u>**); (b) kuntratt ta' xiri ieħor datat sittax (16) ta' Ġunju tal-elf disa' mija tlieta u sittin (1963) pubblikat fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi fejn bis-saħħa tiegħu l-istess George Mizzi din id-darba fiż-żwieġ tiegħu ma' Maria Anna nee['] Grech, xtara porzjon raba' oħra fi Triq il-Knisja, [*l*-]Għasri, Għawdex magħrufa bħala "Tal-Vecca" tal-kejl ta' ċirka siegħ pari llum għal mija u sebgħa u tmenin punt tlieta ħamsa metri kwadri (187.35m.k.) konfinanti lvant ma' Triq il-Knisja, nofsinhar ma' beni tal-istess George Mizzi u tramuntana ma' beni ta' Karmnu Galea (kopja annessa bħala **<u>Dokument C</u>**);

(3) ILLI l-lok tad-djar fuq deskritt u r-raba' anness miegħu kienu soġġetti għal ċens annwu u perpetwu, liema ċens kien ġie mifdi permezz ta' ċedola ta' depożitu u fidi preżentata fir-Reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fit-tnax (12) ta' Diċembru tal-elf disa' mija u tlieta u tmenin (1983) (kopja annessa bħala **<u>Dokument D</u>**);

(4) ILLI Maria Anne Mizzi — omm il-kontendenti Michelina Calleja, Mary Mizzi u Jane Refalo — mietet fil-ħamsa (5) ta' Marzu tas-sena elfejn u għaxra (2010). Hija rregolat il-wirt u suċċessjoni tagħha permezz ta' testment datat wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu tal-elf disa' mija wieħed u disgħin (1991) pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo fejn bis-saħħa tiegħu hija nnominat bħala eredi universali tal-beni tagħha kollha preżenti u futuri mobbli u mmobbli lit-tliet [*sic*] uliedha Jane, Mary u Michelina aħwa Mizzi fi kwoti ndaqs bejniethom. Kopja tat-testment hija annessa u markata bħala **Dokument E**. Kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Maria Anna Mizzi kif wkoll [*sic*] kopja tar-riċerki tat-testmenti pubbliċi u sigrieti huma annessi u [*m*]markati bħala **Dokumenti E1 sa E3**. Id-dikjarazzjoni dwar it-trasferiment *causa mortis* in kwantu jirrigwarda sehem ir-rikorrenti Michelina Calleja u Mary Mizzi sar b'kuntratt datat disgħa (9) ta' A[*w*]wissu tas-sena elfejn u għaxra (2010) pubblikat fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech (kopja annessa u [*m*]markata bħala **Dokument F**);

(5) ILLI George Mizzi miet fit-tnax (12) ta' Lulju tas-sena elfejn u ħdax (2011). Huwa rregola l-wirt u suċċessjoni tiegħu wkoll permezz ta' testment suriferit datat wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu tal-elf disa' mija wieħed u disgħin (1991) pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo fejn bis-saħħa tiegħu huwa nnomina bħala eredi universali tal-beni tiegħu kollha preżenti u futuri mobbli u mmobbli lit-tliet [*sic*] uliedu Jane, Mary u Michelina aħwa Mizzi fi kwoti indaqs bejniethom. Kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' George Mizzi kif wkoll [*sic*] kopja tar-riċerki tat-testmenti pubbliċi u sigrieti huma annessi u [*m*]markati bħala **Dokumenti F1 sa F3**. Id-dikjarazzjonijiet dwar it-trasferiment *causa mortis* in kwantu jirrigwarda sehem ir-rikorrenti Michelina Calleja u Mary Mizzi saru b'żewġ kuntratti separati t-tnejn fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech: wieħed datat tlieta u għoxrin (23) ta' Settembru tas-sena elfejn u ħdax (2011) u ieħor datat

sitta (6) ta' Diċembru tas-sena elfejn u ħdax (2011) (kopji annessi u [*m*]markati bħala **Dokument G u H**);

(6) ILLI abbażi ta' dan kollu għalhekk il-proprjetà deskritta aktar 'il fuq f'dan ir-rikors hija miżmuma fil-kwota ta' żewġ terzi (2/3) indiviżi (u ċioè terz (1/3) indiviż kull wieħed) mir-rikorrenti Michelina mart Mario Calleja u Mary Mizzi filwaqt li r-rimamenti terz (1/3) indiviż jappartjeni lill-intimata Jane Refalo (Arblu tar-razza anness bħala **Dokument I**);

(7) ILLI l-esponenti sabu l-bejgħ ta' dan il-fond u effettivament ġia daħlu f'konvenju datat ħmistax (15) ta' Marzu tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) (Kopja annessa u [*m*]markata bħala **Dokument J**) li permezz tiegħu l-esponenti ntrabtu li jbiegħu [*sic*] s-sehem rispettiv tagħhom lis-soċjetà Bilt Dev. Limited u dan bil-prezz ta' disa' mija u sittin elf ewro (€ 960,000) għall-intier. Dan il-konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

(8) ILLI l-intimata qegħdha [*sic*] tirrifjuta li taderixxi għal dan il-konvenju u dan mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi. Dan minkejja li hija kienet ġiet infurmata bid-dettalji kollha tan-negozju u bl-appuntament għall-iffirmar tal-istess konvenju u dan hekk kif sejjer jirriżulta waqt is-smiegħ [*sic*] ta' dan ir-rikors;

(9) ILLI l-esponenti jemmnu li dan il-każ jinkwadra ruħu perfettament fid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) għas-segwenti raġunijiet:

(a) Il-fond u l-art ta' miegħu ilhom miżmuma in komun bejn l-aħwa Mizzi sa minn Lulju tas-sena elfejn u ħdax (2011) u ċioè meta miet l-aħħar wieħed mill-ġenituri tagħhom u għalhekk għal iżjed minn tliet (3) snin;

(b) Sal-lum għadu ħadd ma istitwixxa xi kawża quddiem il-Qorti rigward id-diviżjoni ta' din il-proprjetà;

(c) L-intimata qua komproprjetarja mhux qed taqbel mal-bejgħ ta' dan il-fond u l-art ta' miegħu;

(d) L-esponenti Michelina mart Mario Calleja u Mary Mizzi għandhom bejniethom il-maġġoranza tal-ishma ta' din il-proprjetà, preċiżament żewġ terzi (2/3) indiviżi mill-istess proprjetà bejniethom filwaqt li l-intimata għandha r-rimanenti terz (1/3) indiviż;

(e) L-intimata bl-ebda mod m'hija sejra tiġi preġudikata serjament, anzi l-esponenti jemmnu li l-intimata m'hija sejra tiġi preġudikata bl-ebda mod, li kieku dan il-bejgħ isir;

(f) Il-prezz propost u l-kundizzjonijiet tat-trasferiment hekk kif jirriżultaw mill-konvenju anness huma ġusti, xierqa u vantaġġjużi tenut kont il-kejl ta' dan il-fond, l-istat li fih jinsab il-bini, kif wkoll il-lokalità li fih jinsab u ċ-ċirkustanzi kollha relatati mal-istess fond;

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:

(1) Tordna l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta oħra lokali fit-termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16;

(2) Tordna notifika ta' dan ir-rikors lill-intimata wkoll fit-termini ta' dan l-istess artikolu suċitat;

(3) Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti għall-bejgħ ta' sehem ir-rikorrenti favur is-soċjetà Bilt Dev Limited mill-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21), fi Triq il-Knisja, [*l*-]Għasri, Għawdex bl-arja libera tiegħu u s-sottoswol u bir-raba' kollu anness miegħu b'kollox tal-kejl ta' ċirka ħames mija u tlettax punt tlieta sebgħa metri kwadri (513.37m.k.) huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tas-sehem spettanti lill-intimata minn dan l-istess fond u li għaldaqstant m'hemmx il-ħtieġa li l-fond jiġi stmat minn perit u arkitett inġinier ċivili;

(4) Finalment tapprova l-bejgħ propost skont il-kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ anke għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimata, f'jum, ħin u lok illi jiġu għalhekk iffissati minn din l-Onorabbli Qorti u taħtar lin-Nutar Joel Grima sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv;

(5) F'każ li l-intimata għadha m'għamlitx id-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' sehemha mill-istess proprjetà li hija wirtet mingħand il-ġenituri tagħha, tawtorizza lill-istess Nutar Joel Grima nominat fit-termini tat-talba preċedenti sabiex jagħmel il-prattiċi kollha neċessarji biex jirrediġi l-istess dikjarazzjoni *causa mortis* eżattament preċedentement qabel il-kuntratt ta' bejgħ u li jiġi awtorizzat jiġbor it-taxxa dovuta fuq l-istess dikjarazzjoni u l-ispejjeż relattivi għall-istess kuntratt ta' dikjarazzjoni *causa mortis* mir-rikavat dovut lill-intimata mill-bejgħ tal-proprjetà fuq deskritta;

(6) Taħtar kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi kemm fuq l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* kif wkoll l-att tal-bejgħ;

(7) Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura kollha kontra l-istess intimata.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Jane Refalo illi eċċepixxiet:

1. ILLI l-bejgħ mitlub mill-atturi sejjer ikun ta' preġudizzju gra[*v*]i għall-esponenti a tenur tal-artikolu 495A (1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. ILLI l-liġi tiffavorixxi lil komprorprjetarju li jżomm is-sehem tiegħu fi proprjetà qabel ma jista' jiġi ordnat il-bejgħ kif mitlub fl-interess tal-komproprjetarji kollha u dana kif jingħad fis-subartikolu 3 tal-artikolu 495 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioè illi kull wieħed "*mill-kompropretarjji għandu jitqies li jkun kompropretarju ta' kull ħaġa f'dik il-proprjetà jew hekk miżmuma in komun*" kif ukoll fl-atrikolu 502 tal-istess Kodiċi li ji[*p*]provdi li "*kull wieħed mill[-]kompropretarji għandu jekk jieħu is-seh[e]m [sic] tiegħu tal-beni in natura*";

3. ILLI kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, il-proprjetà *in kwistjoni* hija komodament diviżibbli għax fil[-]fatt għandha aspetti ta' qasma ta' żewġ ishma ma['] xulxin u sehem wieħed, u għalhekk l-esponenti tixtieq illi żżomm is-sehem tagħha "*in natura*";

4. ILLI minkejja diversi tentattivi da parti l-esponenti sabiex tasal fi qbil mal-atturi sabiex issir diviżjoni amikevoli tal-propjetà in kwistjoni bejniethom (ittra informali miktuba mill-espo[*n*]enti datata tnax (12) ta' Marzu 2021 u riċevuta mill-attriċi Mary Mizzi fl-erbatax (14) ta' Marzu 2021, annessa u mmarkata bħala "**Dok A**"), l-atturi [*p*]proċedew bil-firma tal-konvenju;

5. ILLI għalhekk mhux qed jiġi eskluż li l-esponenti ti[*p*]preżenta rikors għad-diviżjoni tal-proprjetà *in kwistjoni*;

6. Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija u hekk kif ser jirriżulta mill-provi li ser jiġu prodotti matul is-smiegħ [sic] tal-kawża, din l-Onorabbli Qorti għandha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u/jew provvediment illi jid[*h*]rilha xieraq u/jew

opportun, tiċħad it-talbiet tal-atturi fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Il-Qorti;

Fliet l-atti;

Rat li d-debita pubblikazzjoni ai termini tal-Artikolu 495A(3) saret;[1]

Rat li l-kawża ġiet differita għas-sentenza tal-lum;

Ikkunsidrat:

Permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu l-Qorti sabiex tawtorizza il-bejgħ tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21) li jinsab fi Triq il-Knisja, l-Għasri, Għawdex bil-kejl komplessiv ta' ħames mija u tlettax punt tlieta sebgħa metri kwadri (513.37m.k.). Jgħidu li l-partijiet fil-kawża għandhom sehem indiviż tal-propjetà fil-kwoti indikati fir-rikors promotur li nħalef mill-attriċi Michelina Calleja. Jgħidu wkoll li daħlu f'konvenju ma' terzi sabiex ibigħu l-propjetà in kwistjoni għal prezz ta' disa' mija u sittin elef ewro (€960,000). Jgħidu li din il-propjetà ilha miżmuma in komuni għal aktar minn tliet (3) snin. Jispjegaw illi kellhom jirrikorru għal din il-kawża billi l-konvenuta Jane Refalo qed tirrifjuta li taderixxi għall-konvenju.

Il-konvenuta min-naħa tagħha tilqa' għat-talbiet attriċi billi tgħid illi billi l-propjetà huma miżmuma komunement hija għandha sehem indiviż. Tgħid ukoll illi bħala kompropjetarja għandha dritt li tiehu sehemha in natura aktar u aktar meta l-propjetà in kwistjoni tista' tiġi diviża mingħajr

[1] A fol. 68 sa fol. 72 tal-proċess.

problemi. Tinisti illi l-bejgħ kif propost mill-atturi ser jkun qed jippreġudikaha serjament.

Ikkunsidrat:

L-atturi kopropjetarji odjerni għażlu speċifikatament li jibnu din il-kawża fuq id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-Artikolu jippreżenta deroga għad-dritt ta' komproprjetarju fil-minoranza li jkun qed jopponi l-bejgħ ta' proprjetà waħda in komunjoni ma' oħrajn, inkluż sehmu anki jekk tifforma parti minn ereditá indiviza.

Billi tali azzjoni hija ta' natura eċċezzjonali, għandha tiġi eżerċitata biss fil-parametri akkordati mill-istess artikolu. Skont id-dispożizzjoni msemmija, il-prerekwiżiti għal din l-azzjoni huma s-segwenti:

1. Il-ħaġa tkun miżmuma in komunjoni bejn il-partijiet kollha fil-kawża għal aktar minn tliet (3) snin;
2. Ma jkunx hemm l-ebda azzjoni għall-qsim tal-propjetà in komun;
3. Irid jkun hemm nuqqas ta' ftehim bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ tal-propjetà mertu tal-kawża;
4. Ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-istess proprjetà;
5. In-nuqqas ta' preġudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joġġezzjonaw jekk il-bejgħ tal-proprjetà ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maġġoranza tal-komproprjetarji.

F'din il-proċedura, il-Qorti tingħata s-setgħa li tawtorizza l-bejgħ u trasferiment, minkejja li ma jkunx ingħata l-kunsens mill-kompropjetarju dissident, però dan diment li u bil-bejgħ jew trasferiment ma tkunx se ssir ħsara lill-interessi tad-dissident.

Irid jingħad ukoll li l-liġi trid li l-partijiet li jistgħu jibbenefikaw minn din il-proċedura speċjali jkunu sidien u mhux biss werrieta komuni. Barra minn hekk il-mira ta' din it-tip ta' azzjoni huwa li ma jintilifx ċans ta' bejgħ vantaġġjuż tal-istess proprjetà fl-interità tagħha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew iżjed in komun mal-oħrajn u li ma għandhomx il-maġġoranza tal-ishma.

Ma mhux meħtieġ illi l-atturi jkunu daħlu f'konvenju max-xerrej prospettiv. Irid jiġi enfasizzat li fil-każ li jkun sar konvenju, dan ma jagħti ebda dritt lix-xerrej prospettiv fuq l-ismha tal-kompropjetarji dissidenti. Jekk xejn sta għall-Qorti li tiddeċiedi jekk il-bejgħ prospettat hux ser jirreka preġudizzju gravi lill-minoranza.

Intant l-Artikolu 495A (2) tal-Kap. 16 jipprovdi s-segwenti:

> «*(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-kondizzjonijietli 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.*
>
> *(3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ kif ukoll lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed ta' kuljum.*
>
> *(4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti.*»

Din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex tqis l-obbjezzjonijiet sollevati mill-konvenuta għat-talbiet vantati mill-atturi. Skont il-konvenuta il-propjetà

li tagħha l-atturi sabu il-bejgħ tista' tiġi diviża. Minbarra hekk l-istess konvenuta tisħaq illi bħala kompropjetarja hija għandha sehem ta' terz indiviż liema sehem għandha dritt tieħdu n-natura u għalhekk tgħid illi l-propjetà għandha tinqasam. Tul il-prosegwiment tal-kawża l-konvenuta anke ppreżentat *a sua sponte* pjan ta' diviżjoni tal-propjetà[2].

Minn dak li jirriżulta mill-atti, inklużi l-affidavits tal-partijiet joħroġ ben ċar li l-atturi kienu qed jagħmlu ħilithom biex jikkomunikaw mal-konvenuta rigward il-bejgħ tal-propjetà, iżda tali tentattivi ma ħallewx frott. Minn imkien ma jirriżulta li l-konvenuta min-naħa tagħha sal-lum ħadet xi inizjattiva qabel mal-atturi pproċedew bil-kawża odjerna sabiex il-propjetà miżmuma bejn il-partijiet tiġi diviża. Kien biss matul dawn il-proċeduri li l-konvenuta bdiet tinsiti fuq diviżjoni fiżika tal-propjetà. Jiġi osservat ukoll illi kif ġie ritenut mill-qrati tagħna «*Propjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn għaxar snin [Jew ghal tlett [sic] snin fil-każ ta' wirt li jigi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016], li huwa diġà perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ppreġudikati. Għalhekk mhux biżżejjed li jiġu ppreġudikati, imma jinħtieg li jkunu gravament ippreġudikati. Hawn il-leġislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jinġiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir; il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi mminat l-iskop kollu tal-preċitat artikolu 495A tal-Kap 12.*»[3]

Mhux hekk biss iżda kif ġa ngħad il-Qorti fliet ix-xhieda kollha miġbura u setgħet anke tqis ir-rapport maħluf tal-perit *ex parte* Saviour Micallef li ddikjara li jekk il-fond jiġi diviż il-potenzjal tiegħu jonqos. Ovvjament dan ikun ifisser li l-valur tal-fond jiġi effettwat b'mod negattiv.

Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet hawn ġa magħmula hija l-fehma tal-Qorti li bil-bejgħ kif propost il-konvenuta la ser iġġarrab preġudizzju u wisq

[2] A fol. 105 *et seq* tal-proċess.
[3] Josephine Grech pro et noe vs. George Joseph Parnis, Prim'Awla deċiża fis-6 ta' Frar 2017.

anqas xi preġudizzju gravi. Il-Qorti qieset ukoll illi l-konvenju ma fih ebda kondizzjoni li m'hix solitament inkluża f'konvenji ta' din ix-xorta. Il-kondizzjonjiet ma jikkostitwixxu ebda piż jew konsegwenza li b'xi mod jistgħu jġibu magħhom xi preġudizzju ta' xi natura. Illi l-istat ta' komunjoni bejn il-partijiet ilha għal aktar minn tliet (3) snin u m'hijiex waħda ta' indiviżjoni forzata jew ġejja minn stat ta' kondominju. Lanqas ma jirriżulta li hemm pendenti xi kawża ta' diviżjoni li tirrigwarda l-proprjetà in kwistjoni u għalhekk tqis li l-obbjezzjonijiet imressqa mill-konvenuta ma għandhomx mis-sewwa u għalhekk ser jiġu miċħuda.

Rigward it-talbiet attriċi din il-Qorti fliet id-dokumenti annessi mar-rikors promotur. Tinnota li r-rikors ġie ppreżentat u maħluf mill-attriċi Michelina Calleja. Ir-rikors maħluf jinkludi l-kwoti spettanti lil kull parti fil-kawża u kull parti għandha terz indiviż. Rat ukoll il-wiegħda tal-bejgħ fejn il-prezz huwa indikat huwa ta' disa' mija u sittin elf ewro (€960,000). Fliet ukoll il-kondizzjonijiet fl-istess wiegħda.

Rigward il-prezz irid jingħad illi *«Il-liġi titlob li, fil-qies ta' preġudizzju bħal dak, il-Qorti għandha tiżen kull fattur rilevanti magħdud il-valur tal-proprjetà 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 awtorizzat ikollu jsir. X'aktarx li, minħabba n-natura 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 tal-bini meta dan ma kienx il-każ;

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 mġarrba.

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-proprjetà 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-proprjetà fis-suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju;»[4]

Tenut kont ta' dawn il-prinċipji stabbiliti l-Qorti rat ukoll ir-rapport tal-perit tekniku minnha nominat u li l-valur mogħti minnu lill-propjetà huwa dak ta' disa' mija u ħamsa u sittin elf ewro (€965,000), mentri l-prezz tal-bejgħ fil-konvenju ppreżentat mill-atturi huwa dak ta' disa' mija u sittin elf ewro (€960,000). Din il-Qorti tqis li d-diskrepanza bejn il-prezz tal-propjetà indikat fil-konvenju u l-valur tal-propjetà moghti mill-perit maħtur minn din il-Qorti ma hux wieħed notevoli.

Fid-dawl ta' dan kollu tqis illi tenut kont li ġew osservati dawk ir-rekwiżiti proċedurali u sostanzjali meħtieġa, ma hemm l-ebda raġuni għaliex il-Qorti m'għandhiex tilqa' t-talba tal-atturi għal dan il-bejgħ.

Decide:

Għaldaqstant in vista tal-premess u l-motivi ġa espressi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuta tilqa' t-talbiet tal-atturi kif ġej:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u t-tieni talba stante li proċeduralment eżawriti;

2. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kondizzjonijiet proposti għall-bejgħ ta' sehem l-atturi favur is-soċjetà Bilt Dev Limited mill-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21), fi Triq il-Knisja, l-Għasri, Għawdex huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u

[4] Helen Zammit et v. Madeleine Muscat, Appell, deċiża 5 ta' Ottubru, 2018.

kondizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tas-sehem spettanti lill-konvenuta minn dan l-istess fond;

3. Tilqa' r-raba' talba u tapprova l-bejgħ propost skont il-kondizzjonijiet indikati fl-istess konvenju u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ anke għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-konvenuta, u għaldaqstant tinnomina lin-Nutar Dr Joel Grima li għandu jippubblika l-att opportun fl-edifiċju tal-Qorti, Għawdex nhar il-Ġimgħa 24 ta' Frar, 2023 fit-tlieta ta' waranofsinhar (03:00pm);

4. Tilqa' l-ħames talba u tawtorizza lill-istess Nutar Dr Joel Grima sabiex jekk jirriżulta li l-konvenuta ma għamiltx id-dikjarazzjoni *causa mortis* rigward is-sehem tagħha mill-propjetà wieħed u għoxrin (21) fi Triq il-Knisja, l-Għasri, huwa għandu jagħmel il-prattiċi kollha neċessarji biex jirrediegi d-dikjarazzjoni *causa mortis* imsemmija u dan qabel il-kuntratt ta' bejgħ. In-Nutar Dr Joel Grima qed jiġi wkoll awtorizzat jiġbor it-taxxa dovuta fuq l-istess dikjarazzjoni u l-ispejjeż relattivi għall-istess kuntratt ta' dikjarazzjoni *causa mortis* mir-rikavat dovut lill-konvenuta mill-bejgħ tal-proprjetà ġa msemmija;

5. Tilqa' s-sitt talba u taħtar lil Dr Andrew Sciortino bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi kemm fuq l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* kif ukoll fuq l-att tal-bejgħ;

6. Tordna li fl-eventwalità li l-konvenuta tonqos milli tidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ l-ammont spettanti lilha, wara t-tnaqqis fuq imsemmi, jiġi mgħoddi mix-xerrej lil Dr Andrew Sciortino kuratur deputat għall-kontumaċi bl-obbligu li dan

jiddepożita l-istess taħt l-awtorità tal-Qorti fi żmien ġimgħa mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ.

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura kollha kontra l-istess konvenuta.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur