PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 24 ta' Frar, 2023

Rikors Nru: 618/2021

ANTHONY FALZON, GIOVANNA FALZON, JOSEPH FALZON, JOSEPHINE FALZON, MARIA LOURDES FARRUGIA, SAVIOUR FALZON, NICHOLAS FALZON, MARIA SIVE MARY FALZON, VINCENT VELLA, IRENE GALEA, LORINA SCIBERRAS F'ISIMHA U F'ISEM L-IMSIEFRA STEPHANIA BALZAN, PATRICIA PORTELLI, LORNA SULTANA F'ISIMHA U F'ISEM L-IMSIEFER MARIO BONELLO

VS.

GILJAN FALZON

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar it-talbiet kollha magħmula mill-atturi sabiex il-qorti tordna li jsir il-bejgħ tal-mezzanin bin-numru 3, li jinsab fl-ewwel sular, fi Triq il-Kbira fis-Siġġiewi, flimkien mal-garaxx li jiġi taħtu, li jinsab livell mat-triq, skont il-kundizzjonijiet miftehma fil-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021, li ġie magħmul quddiem in-nutara Mary Grech Pace;

Daħla / Fatti

2. B'rikors imressaq fl-**<u>24 ta' Ġunju, 2021</u>**, l-atturi fissru li l-partijiet kollha f'din il-kawża huma flimkien is-sidien tal-mezzanin bin-numru 3, li jinsab fl-ewwel sular fi Triq il-Kbira fis-Siġġiewi u tal-garaxx li jiġi taħtu, u li jinsab livell mat-triq;

3. L-atturi saħqu li huma s-sidien ta' ħdax-il sehem minn tnax (11/12) mhux maqsum ta' dawn il-proprjetajiet, filwaqt li l-konvenut Ġiljan Falzon huwa s-sid tas-sehem li jifdal (1/12). Ġie mfisser ukoll li l-proprjetajiet hawn fuq imsemmija ġejjin mill-wirt ta' Giovanni u Lorenza miżżewġin Falzon, li mietu għexieren ta' snin ilu, u b'hekk dawn ilhom miżmuma b'mod komuni bejn il-partijiet fil-kawża għal aktar minn tliet snin;

4. Komplew jgħidu li huma għandhom il-maġġoranza tal-ishma fil-proprjetajiet msemmija u li huma daħlu f'konvenju magħmul fid-29 ta' Marzu, 2021 sabiex ibiegħu dawn il-proprjetajiet bil-prezz ta' €475,000 (ara l-konvenju f'paġni 3 sa 8 tal-atti tal-kawża). Żiedu jgħidu li huma qegħdin jieħdu vantaġġ mill-fatt li l-proprjetajiet tagħhom sejrin jinbiegħu flimkien mal-garaxx bin-numru 2, li jagħmel parti mill-istess binja tal-proprjetajiet tagħhom u li s-sidien tiegħu huma l-attur Joseph Falzon u martu Georgina Falzon (ara l-konvenju f'paġni 144 sa 147 tal-atti tal-kawża). B'hekk, dejjem skont l-atturi, huma rnexxilhom jiksbu l-aħjar prezz possibbli għall-proprjetajiet li jixtiequ jbiegħu u li huma miżmuma b'mod komuni bejniethom;

5. Madankollu, skont l-atturi, il-konvenut Ġiljan Falzon mhux qiegħed jaqbel mal-bejgħ, u minħabba f'hekk huwa baqa' ma resaqx biex jiffirma l-imsemmi konvenju. 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. Tawtorizza l-bejgħ tal-maisonette li jinsab fil-first floor level bin-numru (3) fi Triq il-Kbira, Siġġiewi flimkien mal-garaxx fil-pjan terran sottopost għall-imsemmi maisonette kif fuq deskritt, skont u a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, bil-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet murija fil-konvenju anness u mmarkat Dok A;*
>
> *2. Tordna li l-kuntratt ta' bejgħ jiġi ppubblikat min-Nutar Pubbliku ta' Malta Dottor Mary Grech Pace fil-ħin, jum u post li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna u tiffissa tenut kont li x-xerrejja għandhom japplikaw u jiksbu permessi mill-Awtorità tal-Ippjanar għall-iżvilupp kif indikat fil-kawsola 4 tal-imsemmi konvenju;*
>
> *3. Taħtar kuraturi sabiex jidhru fuq l-att finali ta' bejgħ f'isem min mill-komproprjetajri jonqos milli jidher quddiem in-Nutar Pubbliku fuq isemmi għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment; u*

4. Tagħti kull ordni u direttiva li jidhrulha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat.»

6. Il-konvenut Ġiljan Falzon ippreżenta t-tweġiba tiegħu fis-**<u>16 ta' Lulju, 2021</u>**, u fiha huwa ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti jissottometti reverentement illi r-rikors maħluf ippreżentat huwa irritwali stante illi ma jissodisfax l-elementi meħtieġa skont l-artikolu 165(a) u (d) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti m'għandha tieħu ebda konjizzjoni ulterjuri tiegħu, a tenur tal-Artikolu 156(7) tal-istess Kap. 12;

2. Illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi r-rikorrenti għandhom iġibu l-prova illi Lorina Sciberras għandha d-debita awtorizzazzjoni sabiex tidher f'isem Stephania Balzan u li Lorna Sultana għandha d-debita awtorizzazzjoni sabiex tidher f'isem Mario Bonello;

3. Illi fit-tielet lok u mill-ġdid mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jissottometti bil-qima illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond de quo. Illi fir-rigward tal-fond de quo, teżisti vertenza ma' Joseph Falzon illi akkwista l-garaxx bin-numru 2, Triq il-Kbira, Siġġiewi sottostanti l-fond de quo mingħand ħutu, liema akkwist bi żball inkluda l-arja tal-istess garaxx, liema żball għadu ma ġiex rettifikat minn Joseph Falzon minkejja l-wegħdiet tiegħu. Għaldaqstant, il-bejgħ tal-fond de quo ma jistax isir qabel tali żball jiġi rettifikat għaliex kwalunkwe bejgħ fl-istat attwali tal-proprjetà jkun ta' preġudizzju għall-komproprjetarji;

4. Illi fir-raba' lok, u għall-darb'oħra mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti jopponi għal dan il-bejgħ stante illi l-prezz tal-bejgħ huwa prezz ferm inferjuri għall-prezz tas-suq, speċjalment tenut kont il-potenzjal ta' żvilupp illi din il-proprjetà tgawdi minnu. Inoltre, ir-rikorrenti intrabtu b'kundizzjonijiet ta' bejgħ li mhumiex favorevoli stante li l-bejgħ hu suġġett li jsir kuntratt ta' trasferiment ma' Joseph Falzon tal-garaxx sottostanti l-fond de quo u illi jinħareġ permess mill-Awtorità tal-Ippjanar għal binja ta' ħames sulari;

5. Illi fil-ħames lok, l-esponenti ma jistax jersaq għall-bejgħ ta' sehmu mill-fond de quo stante illi huwa diġà ntrabat li jbiegħ sehmu lil ibnu permezz ta' konvenju datat 31 ta' Diċembru, 2018;

6. Illi għaldaqstant, l-esponenti jitlob bil-qima li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż a karigu tagħhom;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

7. Fis-seduta tal-**<u>5 ta' Novembru, 2021</u>**, il-qorti ħatret lill-perit Kevin Bencini bħala espert ġudizzjarju sabiex jagħti stima tal-valur fuq is-suq tal-postijiet imsemmija fil-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021. Ir-rapport tiegħu ġie mdaħħal fl-atti fis-**<u>26 ta' Jannar, 2022</u>** u fih huwa stima li l-mezzanin u l-garaxx inkwistjoni flimkien għandhom valur fis-suq ta' €430,000 (ara r-rapport f'paġni 117 sa 122 tal-atti tal-kawża). Huwa wieġeb għall-mistoqsijiet li sarulu dwar dan ir-rapport fl-eskussjoni mwettqa mill-avukat tal-konvenut waqt is-seduta tal-4 ta' April, 2022 (ara paġni 129A sa 129E tal-atti tal-kawża);

8. Imbagħad waqt is-seduta tat-**<u>12 ta' Lulju, 2022</u>**, il-konvenut Ġiljan Falzon irtira <u>t-tieni eċċezzjoni</u> tiegħu dwar il-ħtieġa li tinġab prova tal-prokuri mogħtija Stephania Balzan u Mario Bonello biex huma jiġu rappreżentati f'din il-kawża minn atturi oħra;

9. Il-partijiet għalqu l-provi kollha tagħhom fis-seduta tad-**<u>9 ta' Jannar, 2023</u>**;

10. L-atturi ressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub fid-19 ta' Jannar, 2023 filwaqt li l-konvenut ressaq tiegħu fis-7 ta' Frar, 2023;

11. Din il-qorti wara li ħadet qies tal-provi u tas-sottomissjonijiet kollha mressqa f'din il-kawża, issa tinsab f'qagħda li tgħaddi għal din is-sentenza;

Konsiderazzjonijiet

12. 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;

13. 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 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 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'komuni (ara ***Sharon Felice et v. Owen Sultana***, Appell Superjuri, 29 ta' Marzu, 2019);

14. Illi qabel ma l-qorti tibda biex tistħarreġ jekk ir-rekwiżiti ta' dan l-**artikolu 495A** ġewx milħuqa mill-atturi, hija sejra tindirizza l-ewwel, it-tielet u l-ħames eċċezzjonijiet tal-konvenut Ġiljan Falzon għaliex fihom huwa jqajjem numru ta' kwistjonijiet li jistgħu jxekklu l-azzjoni tal-atturi biex isir il-bejgħ tal-postijiet miżmuma b'mod komuni bejn il-partijiet;

15. Sewwasew, fl-<u>**ewwel eċċezzjoni**</u> tiegħu Ġiljan Falzon jgħid li l-qorti m'għandhiex tieħu qies tar-rikors imressaq mill-atturi għaliex dan huwa null minħabba li ma jissodisfax l-elementi misjuba fis-**sub-inċiżi (a)** u **(d) tal-artikolu 156 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

16. Il-qorti ttenni minnufih li din l-eċċezzjoni tal-konvenut mhijiex tajba għaliex l-imsemmi **artikolu 156** jidħol fis-seħħ biss fejn huwa meħtieġ li l-kawża tinbeda permezz ta' rikors maħluf. Tassew, ir-rikors li bih jinbdew proċeduri taħt l-**artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** mhuwiex meħtieġ li jkun maħluf għaliex is-**sub-inċiż (2) ta' dan l-artikolu** jgħid li din l-azzjoni għandha ssir permezz ta' sempliċi rikors (ara wkoll ***John Anthony Cuschieri pro et noe v. Alton Scerri et***, Appell Superjuri, 21 ta' Ottubru, 2021);

17. Hekk ukoll, il-fatt waħdu li l-attur Joseph Falzon ħalef il-kontenut tar-rikors imressaq mill-atturi ma jagħmilx dan ir-rikors tal-atturi bħala wieħed imressaq skont l-**artikolu 156 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta** għaliex dan il-ġurament ittieħed biss bil-għan li

jiġu kkonfermati bit-timbru tal-ġurament il-fatti li ġew imfissra mill-atturi fir-rikors tagħhom. Għalhekk din l-eċċezzjoni tal-konvenut ma tistax tintlaqa';

18. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, Ġiljan Falzon iżda jisħaq li l-atturi ma ssodisfawx ir-rekwiżiti kollha misjuba fl-**artikolu 495A(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** għaliex mar-rikors tagħhom huma ma hemżux dikjarazzjoni magħmula minnhom fejn fiha qablu li jsir il-bejgħ tal-proprjetajiet miżmuma b'mod komuni, u b'hekk fil-fehma tiegħu dan in-nuqqas għandu jwassal għan-nullità tal-azzjoni tagħhom. Il-qorti tqis li dan l-argument ma tressaqx minn Ġiljan Falzon fil-forma ta' eċċezzjoni fit-tweġiba tiegħu u għalhekk hija m'għandha l-ebda dmir illi tqisu;

19. F'kull każ, ladarba l-atturi daħlu f'konvenju (liema konvenju ġie mehmuż mar-rikors tal-atturi u kkonfermat bil-ġurament minn Joseph Falzon) biex ibiegħu l-proprjetajiet inkwistjoni, huwa manifest li hemm qbil bejn il-maġġoranza tal-komproprjetarji li jsir il-bejgħ. Għalkemm huwa minnu li d-dikjarazzjoni msemmija fl-**artikolu 495A(2)** ma ġietx mehmuża mar-rikors tal-atturi, ir-rieda tal-atturi li jbiegħu hija murija bl-aktar mod ċar fil-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021;

20. Dan l-argument ta' Ġiljan Falzon seta' jkun wieħed ta' fejda biss li kieku l-atturi fetħu din il-kawża mingħajr ma kienu sabu l-bejgħ minn qabel ta' dawn il-proprjetajiet. Huwa biss f'dik iċ-ċirkostanza li Ġiljan Falzon kien ikollu raġun jisħaq li biex tirnexxi l-kawża jeħtieġ li ssir din id-dikjarazzjoni mill-maġġoranza tal-komproprjetarji. Madankollu, din iċ-ċirkostanza fil-każ tagħna żgur li ma tirriżultax. Fuq kollox, l-eċċezzjoni tan-nullità tal-atti ġudizzjarji m'għandhiex tintlaqa' jekk ma jkunx hemm raġunijiet serji u gravi biżżejjed li jwasslu għall-ilqugħ tagħha (ara ***Francis Bonello pro et noe et v. Dolores sive Doris Bajada et***, Appell Superjuri, 11 ta' Ottubru, 2022 fejn tqajmet l-istess tip ta' difiża dwar in-nuqqas ta' dikjarazzjoni). Tassew, din il-qorti ma qiegħda tara l-ebda raġuni valida fil-liġi għaliex hija għandha tqis ir-rikors tal-atturi bħala wieħed null u għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut qiegħda tiġi miċħuda

21. Fit-**<u>tielet eċċezzjoni</u>** tiegħu, Ġiljan Falzon jgħid li l-atturi għandhom iressqu prova tat-titlu tagħhom fuq il-postijiet li huma qegħdin ifittxu li jbiegħu permezz ta' din l-azzjoni, jiġifieri, tal-mezzanin bin-numru 3, li jinsab fl-ewwel sular fi Triq il-Kbira fis-Siġġiewi u

tal-garaxx li jiġi taħtu, li jinsab livell mat-triq. Jisħaq ukoll li dan il-kuntratt ma jistax isir qabel jiġi msewwi l-iżball li sar meta l-attur Joseph Falzon xtara l-garaxx bin-numru 2, li jinsab biswit il-garaxx hawn fuq imsemmi, mingħand ħutu, għaliex skont il-konvenut, Joseph Falzon ma setax jixtri dan il-garaxx bl-arja tiegħu;

22. Il-qorti sejra tibda billi l-ewwel tistħarreġ jekk l-atturi tabilħaqq irnexxilhomx juru li huma għandhom titlu fuq il-postijiet li jixtiequ jbiegħu permezz ta' din il-kawża. Il-qorti tqis li b'kuntratt magħmul fil-5 ta' Settembru, 1961, missier l-atturi Giovanni Falzon xtara l-utili dominju perpetwu tal-garaxx numru 2, b'kamra u bitħa warajh, fi Triq il-Kbira fis-Siġġiewi, eskluża l-arja tal-bejt, tal-garaxx u tal-kamra (ara l-kuntratt f'paġni 41 sa 46 tal-atti tal-kawża). Imbagħad, b'kuntratt ieħor tat-12 ta' Mejju, 1965, Giovanni Falzon xtara l-post bin-numru 3 u l-garaxx bla numru, fi Triq il-Kbira fis-Siġġiewi, flimkien mal-arja tal-garaxx numru 2, hawn fuq imsemmi (ara l-kuntratt f'paġni 25 sa 28 tal-atti tal-kawża);

23. Giovanni Falzon miet fl-4 ta' Jannar, 1990 u b'testment tal-24 ta' Novembru, 1978 huwa ħalla lit-tnax uliedu bħala werrieta universali tiegħu, jiġifieri lil Emanuela Bonello, Nicholas Falzon, Carmelo Falzon, Anthony Falzon, Carmela Vella, Maria Bonello, Saviour Falzon, Giovanna Falzon, Josephine Falzon, Maria Lourdes Farrugia, Joseph Falzon u Ġiljan Falzon (ara paġni 49 sa 54 tal-atti tal-kawża). B'hekk ġie li kull wieħed mill-ulied ta' Giovanni Falzon wiret sehem minn tnax mhux maqsum tal-mezzanin u tal-garaxx inkwistjoni;

24. Il-qorti tqis ukoll li:

   i. Maria Bonello mietet fil-11 ta' Novembru, 2009 u b'testment tal-10 ta' Awwissu, 2002 wirtuha l-atturi Patricia Portelli, Lorina Sciberras u Stephania Balzan, li lkoll għandhom sehem minn sitta u tletin mhux maqsum tal-imsemmija proprjetajiet (ara paġni 89 sa 92 tal-atti tal-kawża);

   ii. Carmel Falzon miet fit-30 ta' Awwissu, 2014 u b'testment tat-8 ta' April, 2011 huwa ħalla lill-attriċi Maria Falzon werrieta tiegħu (ara paġni 82 sa 85 tal-atti tal-kawża);

iii. Carmela Vella mietet fis-16 ta' Mejju, 2016 u b'testment tal-10 ta' Marzu, 2015 hija ħalliet lil żewġha Joseph Vella bħala werriet universali tagħha u lill-uliedha Vincent Vella u Irene Galea, f'każ li żewġha jiġi nieqes qabilha (ara paġni 96 sa 99 tal-atti tal-kawża). Skont ir-rikors tal-atturi, li ġie maħluf minn Joseph Falzon (ara wkoll l-affidavit ta' Joseph Falzon f'paġna 47 tal-atti tal-kawża), il-wirt ta' Carmela Vella għadda għand uliedha Vincent Vella u Irene Galea. Din il-verżjoni fl-ebda waqt ma ġiet imwaqqa' jew imxejna mill-konvenut Ġiljan Falzon. Jiġi b'hekk, li kull wieħed minn dawn iż-żewġ atturi għandu sehem minn erbgħa u għoxrin mhux maqsum kull wieħed mill-proprjetajiet inkwistjoni; u

iv. Emanuela Bonello ġiet nieqsa wkoll (ara l-affidavit ta' Joseph Falzon f'paġna 47 tal-atti tal-kawża) u b'testment tat-23 ta' April, 2011 hija ħalliet lill-atturi Lorna Sultana u Mario Bonello bħala werrieta tagħha (ara paġni 100 sa 104 tal-atti tal-kawża). B'hekk kull wieħed minn dawn iż-żewġ atturi wkoll għandu sehem minn erbgħa u għoxrin mhux maqsum tal-imsemmi mezzanin u garaxx;

25. Għalhekk, meqjus dan kollu, u fin-nuqqas ta' provi li jgħidu l-kuntrarju, il-qorti ssib li din il-parti tat-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Ġiljan Falzon ġiet megħluba għaliex l-atturi seħħilhom jippruvaw li huma għandhom ħdax-il sehem minn tnax mhux maqsum tal-mezzanin bin-numru 3, li jinsab fl-ewwel sular fi Triq il-Kbira fis-Siġġiewi flimkien mal-garaxx li jiġi taħtu, li jinsab livell mat-triq;

26. Issa fl-istess eċċezzjoni, Ġiljan Falzon jgħid ukoll li l-kuntratt finali dwar dan il-mezzanin u l-garaxx ma jistax iseħħ għaliex meta l-attur Joseph Falzon xtara l-garaxx li jinsab biswit il-garaxx u taħt il-mezzanin hawn fuq imsemmija mingħand il-partijiet l-oħra fil-kawża, dan bi żball kien xtara wkoll l-arja tiegħu. Huwa jgħid li għalhekk, biex isir il-kuntratt skont il-konvenju tal-29 ta' Marzu, 2021 l-ewwel jeħtieġ li jiġi msewwi dan l-iżball;

27. Illi qorti tqis li b'kuntratt magħmul fl-atti tan-nutar Pierre Falzon fit-30 ta' Lulju, 2004, l-attur Joseph Falzon u martu Georgina Falzon xtraw mingħand l-aħwa tal-istess attur ħdax-il parti minn tnax mhux maqsuma tal-garaxx bin-numru 2, fi Triq il-Kbira fis-

Siġġiewi. Peress li Joseph Falzon diġà kellu sehem minn tnax mhux maqsum ta' dan il-garaxx, permezz ta' dan il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, Joseph u Georgina Falzon saru s-sidien ta' dan il-garaxx waħedhom. Issa l-kwistjoni li trid tiġi mistħarrġa minn din il-qorti hija jekk dan il-garaxx inxtarax mill-miżżewġin Falzon bi jew mingħajr l-arja tiegħu;

28. Matul is-smigħ ta' din il-kawża tressqu tliet kopji tal-kuntratt tat-30 ta' Lulju, 2004: (i) waħda mill-atturi (ara paġni 29 sa 40 tal-atti tal-kawża); (ii) waħda mill-avukat Hubert Theuma bħala rappreżentant tan-Nutar tal-Gvern (ara paġni 157 sa 168 tal-atti tal-kawża; u (iii) oħra mill-istess avukat Hubert Theuma (ara paġni 196 sa 206 tal-atti tal-kawża). Il-qorti fliet dawn it-tliet kopji u jirriżultalha li hemm differenza netta bejn l-ewwel żewġ kopji hawn fuq imsemmija, li huma kopji tal-kuntratt oriġinali, u t-tielet kopja, li hija l-verżjoni ttajpjata tal-kuntratt. Tassew, għalkemm fl-ewwel żewġ kopji ta' dan il-kuntratt ġie mniżżel bl-idejn il-kliem *«excluding airspace»* fid-deskrizzjoni ta' dan il-garaxx, fit-tielet kopja ġie minflok ittajpjat il-kliem *«including airspace»*;

29. Imħabbta b'dan in-nuqqas ta' qbil bejn il-kopji tal-kuntratt, u wara li qieset kemm: (i) ix-xiehda ta' Joseph Falzon fejn huwa kkonferma li huwa ma kienx xtara l-arja tal-garaxx bin-numru 2 permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Lulju, 2004 (ara paġna 107 tal-atti tal-kawża); u kif ukoll (ii) ix-xiehda tal-avukat Hubert Theuma fejn dan stqarr li n-Nutar tal-Gvern ma jafx li saru xi emendi għal dan il-kuntratt (ara paġna 194 tal-atti tal-kawża), il-qorti jidhrilha li l-verżjoni t-tajba tal-kuntratt hija dik misjuba fl-ewwel żewġ kopji li ġew imressqa fl-atti tal-kawża, jiġifieri dawk li jgħidu li l-garaxx bin-numru 2 ġie mibjugħ lill-miżżewġin Falzon mingħajr l-arja tiegħu;

30. Fuq kollox, huwa ċar li l-ewwel żewġ kopji hawn fuq imsemmija huma kopji meħuda mill-kuntratt oriġinali għaliex fihom jidhru l-firem tal-partijiet, filwaqt li t-tielet kopja ġiet meħuda mill-verżjoni ttajpjata tal-kuntratt, li tkun ġiet magħmula wara t-twettiq tal-kuntratt innifsu. Għaldaqstant, m'hemmx kwistjoni li l-kopja tal-kuntratt li hija ffirmata mill-partijiet għandha tirbaħ fuq dik li mhijiex;

31. Għalhekk il-konvenut Ġiljan Falzon mhuwiex siewi meta jgħid li l-kuntratt finali skont il-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021 ma jistax isir qabel jissewwa l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tat-30 ta' Lulju, 2004, għaliex darba li l-miżżewġin Falzon ma xtrawx l-arja tal-garaxx

bin-numru 2, jiġi li f'dan l-aħħar kuntratt ma ser l-ebda żball. B'hekk ġaladarba lanqas t-tieni parti ta' din l-eċċezzjoni tal-konvenut ma hija tajba, it-tielet eċċezzjoni tal-konvenut qiegħda tiġi miċħuda kollha kemm hi;

32. Imiss issa li tiġi mistħarrġa l-**<u>ħames eċċezzjoni</u>** tal-konvenut fejn huwa jisħaq li ma jistax jersaq għall-att finali skont il-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021 għaliex fil-31 ta' Diċembru, 2018 huwa ntrabat b'konvenju ieħor ma' ibnu sabiex ibiegħlu s-sehem tiegħu mill-proprjetajiet inkwistjoni;

33. Minn qari tal-atti, jirriżulta li fil-31 ta' Diċembru, 2018, il-konvenut Ġiljan Falzon tassew kien daħal f'konvenju ma' David Falzon sabiex huwa jbiegħ is-sehem tiegħu mill-proprjetajiet inkwistjoni (ara paġni 256 sa 257 tal-atti tal-kawża). Skont il-konvenut, minħabba l-iżball li kien sar fil-kuntratt tat-30 ta' Lulju, 2004, hu u ibnu ma setgħux jersqu għall-att finali qabel dan l-iżball jissewwa u b'hekk huma kellhom iġeddu dan il-kuntratt kemm-il darba (ara l-affidavit tal-konvenut f'paġni 233 sa 235 tal-atti tal-kawża);

34. Mill-kitba li tinsab f'paġna 254 tal-atti tal-kawża, li ġiet ippreżentata mill-konvenut Ġiljan Falzon waqt is-seduta tad-9 ta' Jannar, 2023, jirriżulta li fit-22 ta' Diċembru, 2021 il-konvenut u ibnu kienu anke ġeddew il-konvenju tagħhom sal-aħħar tas-sena 2022. Madankollu, dakinhar li ġiet ippreżentata fl-atti l-kitba tat-tiġdid tal-konvenju, dan tal-aħħar kien diġà skada u l-konvenut ma ressaq l-ebda prova li l-konvenju reġa' ġie mġedded għal perijodu ieħor wara t-tmiem tas-sena 2022. Ladarba dan il-konvenju illum m'għadux fis-seħħ u darba wkoll li l-konvenut ma tellax lill-ibnu David Falzon biex jixhed li huwa kien beħsiebu jerġa' jġedded għal darba oħra l-konvenju, jiġi li l-konvenut Ġiljan Falzon issa nħall mir-rabta li jbiegħ sehemu mill-proprjetajiet inkwistjoni lill-ibnu u b'hekk m'għad għandu l-ebda xkiel biex jersaq għall-att finali skont il-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021 flimkien mal-komproprjetarji l-oħra;

35. Fuq kollox, il-qorti tqis illi kieku l-konvenut Ġiljan Falzon u ibnu tassew kellhom l-intenzjoni li jersqu għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ta' sehem il-konvenut mill-proprjetajiet inkwistjoni, huma kien jaqbdu u jersqu mill-ewwel għall-att finali meħtieġ u mhux jibqgħu jġeddu dan il-konvenju għal erba' snin sħaħ bl-iskuża li dan l-att ma setax isir qabel jissewwa l-kuntratt tat-30 ta' Lulju, 2004. Wara kollox, aktar 'il fuq il-qorti diġà

sabet li l-konvenut m'għandux raġun jgħid li kien sar xi żball fil-kuntratt tat-30 ta' Lulju, 2004. Minn dan jinżel li l-konvenju tal-31 ta' Diċembru, 2018 kien qiegħed sempliċement jintuża mill-konvenut Ġiljan Falzon bħala paraventu biex huwa ma jersaqx għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ tal-proprjetajiet inkwistjoni flimkien mal-komproprjetajri l-oħra u mhux għax huwa tassew ried ibiegħ is-sehem tiegħu lill-ibnu;

36. Fid-dawl ta' dan kollu, il-ħames eċċezzjoni tal-konvenut qiegħda tiġi miċħuda wkoll;

37. Darba li ġew imwarrba l-ewwel, it-tielet u l-ħames eċċezzjonijiet tal-konvenut Ġiljan Falzon, il-qorti issa tista' tgħaddi 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 jistgħu jinġabru hekk (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; u
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 jkun jaqblu dwarhom il-maġġoranza tal-komproprjetarji;

38. Fir-rikors li bih inbdiet din il-kawża, u li ġie kkonfermat bil-ġurament mill-attur Joseph Falzon, ingħad mill-atturi li l-mezzanin u l-garaxx inkwistjoni ilhom miżmuma b'mod komuni bejn il-partijiet f'din il-kawża sa minn meta mietu Giovanni u Lorenza miżżewġin Falzon għexieren ta' snin ilu. Matul is-smigħ ta' din il-kawża, l-ebda wieħed mill-partijiet ma ressaq prova li xi ħadd mill-komproprjetarji kien fetaħ kawża quddiem xi qorti jew tribunal ieħor biex issir il-qasma ta' dawn il-proprjetajiet minn meta dawn saru komuni bejniethom. Għalhekk, darba li l-proprjetajiet inkwistjoni ilhom miżmuma b'mod komuni għal ferm aktar minn tliet snin u kif ukoll li m'hemm l-ebda kawża oħra

fejn qiegħda tintalab il-qasma tagħhom, l-ewwel żewġ rekwiżiti tal-**artikolu 495A** huma sodisfatti;

39. 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-proprjetajiet miżmuma b'mod komuni bejniethom. Li kieku mhuwiex hekk, il-konvenut Ġiljan Falzon ma kienx jikkontesta din il-kawża iżda kien jissieħeb mas-sidien l-oħra fl-iffirmar tal-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021. Madankollu, huwa ċar li l-maġġoranza tal-komproprjetarji jridu li jsir il-bejgħ tal-garaxx skont il-kundizzjonijiet li hemm fl-imsemmi konvenju għaliex il-komproprjetarji li ffirmawh huma sidien ta' ħdax-il sehem minn tnax mhux maqsum tal-proprjetajiet miżmuma bejniethom;

40. Għalhekk, il-qorti qiegħds ssib ukoll li t-tielet u r-raba' rekwiżiti tal-**artikolu 495A** huma sodisfatti wkoll;

41. Jibqa' biss il-ħames u l-aħħar rekwiżit ta' dan l-artikolu, jiġifieri jekk il-konvenut Ġiljan Falzon 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 tad-29 ta' Marzu, 2021. Fil-fatt, il-konvenut isejjes ir-**<u>raba' eċċezzjoni</u>** tiegħu fuq dan ir-rekwiżit, u jfisser li l-allegat preġudizzju li sejjer iġarrab huwa maqsum fuq żewġ binarji, *viz.* (i) li l-prezz tal-bejgħ ta' €475,000, meqjus il-potenzjal tal-iżvilupp tal-proprjetajiet, huwa wieħed ferm inferjuri meta mqabbel mal-prezz tagħhom fis-suq; u (ii) li l-atturi intrabtu b'kundizzjonijiet ta' bejgħ li mhumiex favorevoli għaliex il-bejgħ huwa suġġett: (a) li jinbiegħ ukoll il-garaxx li huwa proprjetà tal-attur Joseph Falzon; u (b) li jinħareġ permess mill-Awtorità għall-Ippjanar biex il-binja eżistenti tinbidel f'binja ta' ħames sulari;

42. 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 Zammit et v. Madeleine Muscat***, Appell Superjuri, 5 ta' Ottubru, 2018);

43. Fil-każ tagħna, il-konvenut Ġiljan Falzon qiegħed jilmenta kemm dwar il-prezz li bih sejrin jinbiegħu l-proprjetajiet u kif ukoll dwar il-kundizzjonijiet ta' bejgħ li ntrabtu bihom il-komproprjetarji l-oħra;

44. Il-qorti sejra tibda billi tqis l-ilment tal-konvenut dwar il-kundizzjonijiet ta' bejgħ li bihom intrabtu l-atturi fil-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021;

45. Ġiljan Falzon jgħid li l-kundizzjonijiet tal-konvenju mhumiex favorevoli għaliex l-att finali ta' bejgħ tal-kuntratt inkwistjoni huwa suġġett għall-kundizzjoni riżoluttiva li jinbiegħ ukoll lix-xerrejja fuq il-konvenju, Angelo u Nicholas Bonello, il-garaxx bin-numru 2 fi Triq il-Kbira fis-Siġġiewi, li jagħmel parti mill-istess binja tal-proprjetajiet inkwisjtoni, u li huwa proprjetà tal-attur Joseph Falzon. Jgħid ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, li jekk dan il-garaxx jinbiegħ, isseħħ din il-kundizzjoni riżoluttiva u b'hekk il-konvenju li daħlu fih l-atturi jinħall u din is-sentenza ma tkun tista' toħloq l-ebda stat bejn il-partijiet;

46. Il-qorti tqis li din is-sottomissjoni qajla tagħmel sens u li l-konvenut qiegħed jipprova jagħti sens għal kollox kuntrarju għal dak li hemm imniżżel fil-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021. L-imsemmija kundizzjoni riżoluttiva dwar il-ħall tal-konvenju li daħlu fih l-atturi tidħol fis-seħħ biss jekk kemm-il darba ma jsirx il-kuntratt ta' bejgħ tal-garaxx bin-numru 2, hawn fuq imsemmi, u mhux jekk il-bejgħ tiegħu fil-fatt isir. Fuq kollox, il-qorti tqis li ma hemm l-ebda diffikultà biex il-bejgħ tal-imsemmi garaxx iseħħ għaliex permezz ta' konvenju ieħor li sar fid-29 ta' Marzu, 2021, Joseph Falzon wiegħed li jittrasferixxi lil Angelo u Nicholas Bonello dan il-garaxx (ara l-konvenju f'paġni 144 sa 147 tal-atti tal-kawża);

47. Dwar il-ħtieġa l-oħra li jinħareġ permess mill-Awtorità għall-Ippjanar biex il-binja eżistenti tiġi żviluppata f'binja ta' ħames sulari sabiex b'hekk ikun jista' jsir l-att finali tal-proprjetajiet mertu ta' din l-kawża, lanqas jidher li hemm wisq diffikultà għaliex skont il-perit ġudizzjarju maħtur minn din il-qorti, Kevin Bencini, il-politika tal-Awtorità f'dik iż-

żona tippermetti binjiet li jkollhom għoli massimu ta' erba' sulari u sular ieħor irtirat 'il fuq mit-triq (ara paġna 121 tal-atti tal-kawża);

48. Għalhekk, il-qorti mhijiex tara li hemm xi xkiel biex il-kundizzjonijiet li hemm msemmija fil-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021 jiġu mwettqa. Wara kollox, dan il-konvenju ma fih ebda kundizzjoni li mhux soltu titniżżel f'kitbiet ta' din ix-xorta u l-kundizzjonijiet hawn fuq imsemmija bl-ebda mod ma joħolqu xi ħjiel ta' preġudizzju lill-konvenut (ara ***Dr. Leonard Caruana nomine v. Alex Falzon et***, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 6 ta' Ottubru, 2020). Hekk ukoll, ma hemm xejn xi jżomm lill-partijiet għal konvenju li jissoġġettaw il-wegħdiet tagħhom għal numru ta' kundizzjonijiet u l-fatt waħdu li l-bejgħ ta' proprjetà prospettat ikun suġġett għal xi kundizzjonijiet mhuwiex biżżejjed biex l-awtorizzazzjoni ta' din il-qorti għall-bejgħ ma jingħatax (ara ***John Anthony Cuschieri pro et noe v. Alton Scerri et***, Appell Superjuri, 21 ta' Ottubru, 2021);

49. Ngħaddu issa biex naraw jekk huwiex siewi l-ilment tal-konvenut Ġiljan Falzon li huwa sejjer jiġi ppreġudikat minħabba li skontu l-prezz li bih sejrin jinbiegħu l-proprjetajiet inkwistjoni huwa ferm inqas minn dak tas-suq. Biex isostni t-teżi tiegħu, waqt l-istadju tal-provi ta' din il-kawża l-konvenut ippreżenta rapport magħmul mill-perit Paul Micallef, li ġie mqabbad minnu, fejn dan stima l-proprjetajiet imsemmija bil-prezz ta' €740,000 (ara r-rapport f'paġni 236 sa 240 tal-atti tal-kawża). Il-konvenut jisħaq li minn dan joħroġ biċ-ċar li l-prezz li ġie stabbilit fil-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021 huwa wieħed baxx. Dan aktar u aktar meta wieħed iqis li dawn il-proprjetajiet sejrin jinbiegħu flimkien mal-garaxx li huwa proprjetà ta' Joseph Falzon, u għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, u dejjem fil-fehma tiegħu, il-potenzjal tal-prezz li jistgħu jġibu dawn iż-żewġ proprjetajiet żdied ferm;

50. Issa matul is-smigħ ta' din il-kawża, din il-qorti użat il-fakultà mogħtija lilha fis-**sub-inċiż (6) tal-artikolu 495A** u ħatret lill-perit Kevin Bencini bħala bħala espert ġudizzjarju sabiex dan iħejji stima taż-żewġ proprjetajiet mertu ta' din il-kawża. Skont l-espert maħtur mill-qorti dawn il-proprjetajiet għandhom valur fis-suq ħieles ta' €430,000. Fir-rapport tiegħu, il-perit Bencini ddikjara li biex wasal għal din l-istima tiegħu, huwa ma ħax qies tal-fatt li l-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021 huwa suġġett għall-bejgħ tal-garaxx li jappartjeni lil Joseph Falzon, li jinsab fl-istess binja u għaraf li l-prezz tal-

proprjetajiet li huma mertu dan il-kawża jista' jogħla jekk dawn jinbiegħu mal-imsemmi garaxx;

51. Madankollu, waqt l-eskussjoni li saritlu mill-avukat tal-konvenut, l-espert ġudizzjarju kwalifika din l-aħħar dikjarazzjoni tiegħu u fisser li jekk il-garaxx ta' Joseph Falzon, *«jinbiegħ b'għaxart elef ewro, forsi jogħla b'mitt elf ewro, jekk il-garaxx jinbiegħ b'mitt elf ewro, eżempju dan, mhux ser jogħla għax tibqa' fejn kont, jiġifieri trid tara bil-garaxx x'hemm potenzjal addizzjonali allura kemm jiswa issa bil-garaxx, kemm qed jitlob għall-garaxx, id-differenza ħa tkun bejniethom»* (ara x-xiehda tal-perit Kevin Bencini f'paġna 129E tal-atti tal-kawża);

52. Issa fil-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021, l-attur Joseph Falzon u martu wiegħdu li jittrasferixxu l-garaxx tagħhom bin-numru 2 lil Angelo u Nicholas Bonello, li min-naħa tagħhom wiegħdu li b'titolu ta' tpartit jgħaddu lill-miżżewġin Falzon l-arja ntiża għall-bini tal-*penthouse* fuq l-istess sit u li jibnulhom din il-*penthouse* sal-istat ta' ġebel u saqaf (ara l-konvenju f'paġni 144 sa 147 tal-atti tal-kawża). Fuq dan il-konvenju, il-garaxx hawn fuq imsemmi ngħata l-valur ta' €100,000;

53. Għalhekk, li kieku wieħed kellu jqis dan il-valur ta' €100,000 li ngħata lill-garaxx bin-numru 2 u japplikah fid-dawl tal-ispjegazzjoni mogħtija mill-perit Kevin Bencini waqt ix-xiehda tiegħu tal-4 ta' April, 2022, dan ikun ifisser li l-bejgħ tal-garaxx tal-miżżewġin Falzon flimkien mal-proprjetajiet miżmuma b'mod komuni bejn il-partijiet f'din il-kawża ma kellu l-ebda effett sinifikanti fil-potenzjal tal-prezz li dawn l-aħħar setgħu jġibu fis-suq miftuħ;

54. F'kull każ, il-qorti jidhrilha li fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-konvenut Ġiljan Falzon seta' biss ikollu argument siewi xi jressaq li kieku huwa kellu xi sehem mill-garaxx bin-numru 2 li sejjer jinbiegħ flimkien mal-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża. Madankollu, dan mhuwiex il-każ, u l-bejgħ ta' dan il-garaxx jiddependi biss mir-rieda tal-miżżewġin Falzon. Għalhekk, il-konvenut ma jistax jippretendi li huwa jgawdi mill-potenzjal li tista' toħloq jew iġġib magħha proprjetà li mhijiex tiegħu;

55. Anzi, il-qorti tqis li kieku ma kienx għar-rieda tal-miżżewġin Falzon li jbiegħu l-garaxx tagħhom, il-bejgħ tal-proprjetajiet inkwistjoni ma kienx jinstab għaliex l-offerta li għax-xiri li kienu rċivew l-atturi mingħand Angelo Bonello kienet suġġetta għall-kundizzjoni li huwa jixtri wkoll dan il-garaxx tagħhom (ara l-affidavit ta' Joseph Falzon f'paġna 48 tal-atti tal-kawża). Dan ikompli jsaħħaħ il-fehma tal-qorti li Ġiljan Falzon m'għandux raġuni tajba biex jippretendi prezz ogħla minn dak stabbilit fil-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021 għall-bejgħ tal-proprjetajiet inkwistjoni. Fuq kollox, wieħed ma jridx jinsa li l-bejgħ li ġie mwiegħed mill-atturi huwa maħsub li jsir għal prezz ta' €45,000 aktar minn dak stabbilit mill-espert ġudizzjarju;

56. Minkejja r-rapport li ġie mħaddal fl-atti mill-konvenut, fejn il-proprjetajiet inkwistjoni ngħataw stima ta' €740,000, din il-qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn hija għandha twarrab ir-rapport tal-perit mqabbad minnha. Darba li l-perit Kevin Bencini għarbel fid-dettall il-fatturi kollha marbuta mal-proprjetajiet inkwistjoni l-qorti tqis li l-istima mwettqa minnu hija verosimili 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);

57. 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 mqabbad minnha;

58. 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);

59. F'dan il-każ, il-konvenut Ġiljan Falzon ma ressaq l-ebda talba biex jinħatru esperti addizzjonali u lanqas jidher li b'xi mod irnexxielu jattakka b'konsistenza l-konklużjonijiet li wasal għalihom l-espert ġudizzjarju. Għalhekk il-qorti ma tara li hemm l-ebda raġuni valida għaliex hija għandha twarrab il-perizja teknika;

60. Il-qorti tqis li l-konvenut Ġiljan Falzon mhuwiex sejjer jiġi preġudikat jekk il-mezzanin u garaxx jinbiegħu bil-prezz totali ta' €475,000, għaliex skont l-espert imqabbad mill-qorti l-prezz tagħhom huwa dak ta' €430,000. 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 jġibx ħsara serja lill-ebda wieħed mill-komproprjetarji (ara ***Helen Zammit et v. Madeleine Muscat***, Appell Superjuri, 5 ta' Ottubru, 2018);

61. 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);

62. 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;

63. 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 Bonniċi – Laqgħa tal-11 ta' Mejju 2004 tal-Kumitat Permanenti għall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi**). Skont l-istess kelliem, 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.»*

64. Fid-dawl ta' dan kollu, din il-qorti ma hija qiegħda tara l-ebda raġuni għaliex hija għandha twaqqaf il-bejgħ tal-mezzanin u tal-garaxx, kif miftiehem fil-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021. Wara kollox, il-konvenut ma ressaq l-ebda prova li huwa sab il-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet bi prezz li huwa aktar minn dak ta' €475,000. Kieku rriżulta li l-konvenut fil-fatt sab il-bejgħ tal-garaxx bil-prezz ta' €740,000, li l-konvenut jisħaq li huwa l-prezz li jiġbdu lejh il-mezzanin u l-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;

65. Lil hemm minn dan kollu, il-qorti qiegħda tasal għall-fehma li l-konvenut ma seħħlux juri lil din il-qorti li huwa sejjer ibati xi preġudizzju serju jekk il-mezzanin u l-garaxx jinbiegħu bil-prezz ta' €475,000, 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***,

«li biex tiddeċiedi li ma taderixxix għat-talba għall-bejgħ, mhux biżżejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà, li finalment jekk tinqasam bejn il-komproprjetarji tkun relattivament żgħira. 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.»

66. 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 tiċħad ukoll ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenut Ġiljan Falzon, filwaqt li qiegħda tilqa' t-talbiet kollha tal-atturi;

67. Fl-aħħarnett, dwar l-ispejjeż tal-kawża, il-qorti tħoss li huwa xieraq li dawn għandhom jiħallsu 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;

68. Fil-każ tagħna, l-ebda raġuni mressqa mill-konvenut biex huwa ma jersaqx għall-kuntratt skont il-kundizzjonijiet stabbiliti fil-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021 ma nstabet li kienet fejjieda. Kemm hu hekk, id-difiżi mressqa minnu ġew kollha mwarrba għaliex dawn kienu lkoll mingħajr ebda sies legali u fattwali. Għalhekk mhuwiex sew li l-atturi jispiċċaw li jiġu kkundannati jħallsu l-parti l-kbira tal-ispejjeż tal-kawża, li kellhom bilfors jiftħu, għas-sempliċi raġuni biss li huma għandhom l-akbar sehem fil-ġid li jridu li jinbiegħ;

69. Tabilħaqq il-kawża kellha tinfetaħ biss frott l-instransiġenza tal-konvenut u għalhekk l-atturi m'għandhomx jiġu ppreġudikati għall-fatt waħdu li huma għandhom l-akbar sehem fil-ġid miżmum b'mod komuni. Jixraq għalhekk li l-ispejjeż tal-kawża jħallashom il-konvenut waħdu bħala l-parti telliefa f'din il-kawża;

Deċiżjoni

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

i. **<u>Tiċħad</u>** l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Ġiljan Falzon dwar in-nullità tar-rikors tal-atturi għaliex ma hemmx ħtieġa li r-rikors imressaq skont l-**artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jkun wieħed maħluf li jsegwi r-rekwiżiti tal-**artikolu 156 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

ii. **<u>Tiċħad</u>** it-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Ġiljan Falzon, kemm għaliex l-atturi ġabu prova tajba tat-titlu li għandhom fuq il-proprjetajiet li jixtiequ jbiegħu permezz ta'

din l-azzjoni u kif ukoll għaliex ma hemm l-ebda żball fil-kuntratt pubbliku tat-30 ta' Lulju, 2004 li bih l-attur Joseph Falzon xtara l-garaxx bin-numru 2, fi Triq il-Kbira, Siġġiewi mingħand ħutu;

iii. **<u>Tiċħad</u>** ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenut Ġiljan Falzon għaliex huwa mhux sejjer iġarrab preġudizzju jekk il-mezzanin bin-numru 3, li jinsab fl-ewwel sular fi Triq il-Kbira fis-Siġġiewi flimkien mal-garaxx li jiġi taħtu, li jinsab livell mat-triq, jinbiegħu bil-prezz u bil-kundizzjonijiet maqbula fil-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021;

iv. **<u>Tiċħad</u>** il-ħames eċċezzjoni tal-konvenut Ġiljan Falzon għaliex il-konvenju li huwa daħal fih fil-31 ta' Diċembru, 2018 ma jxekklux milli jersaq għall-bejgħ ta' sehmu mill-mezzanin u garaxx, hawn fuq imsemmija;

v. **<u>Tilqa'</u>** t-talbiet kollha tal-atturi u tawtorizza l-bejgħ tal-mezzanin bin-numru 3, li jinsab fl-ewwel sular fi Triq il-Kbira fis-Siġġiewi flimkien mal-garaxx li jiġi taħtu, li jinsab livell mat-triq, u dan skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet miftehma fil-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2021, magħmul quddiem in-nutara Mary Grech Pace;

vi. **<u>Taħtar</u>**, skont l-**artikolu 495A(7) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, lin-nutara Mary Grech Pace li għandha tippubblika l-kuntratt tal-bejgħ fl-uffiċċju tagħha nhar it-Tlieta, 28 ta' Marzu, 2023, fl-erbgħa ta' filgħaxija, jew jekk għal xi raġuni jew oħra ma jkunx possibbli li l-kuntratt jiġi ppubblikat dakinhar, 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 ma jipprovdi l-**artikolu 495A(8) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

vii. **<u>Taħtar</u>** lill-avukat Thomas Zammit bħala kuratur sabiex jirrappreżenta lill-konvenut Ġiljan Falzon f'każ li dan jonqos milli jidher fuq l-istess att tal-bejgħ;

viii. **<u>Tawtorizza</u>** lin-nutara Mary Grech Pace 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 maħtur hawn fuq, f'każ li Ġiljan Falzon jonqos milli jidher fuq l-att tal-bejgħ;

ix. **<u>Tordna</u>** li f'każ li l-konvenut Ġiljan Falzon jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ, l-ammont dovut lilu mill-bejgħ, wara t-tnaqqis hawn fuq imsemmi, jiġi mgħoddi mix-xerrej lill-kuratur maħtur biex jirrappreżentah fuq il-kuntratt, bl-obbligu tal-istess kuratur li jiddepożita l-istess taħt l-awtorità tal-qorti fi żmien ġimagħtejn mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ;

Fl-aħħar nett, **<u>tordna</u>**, bit-tħaddim tal-**artikolu 223(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, li l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża għandhom jitħallsu minn Ġiljan Falzon bħala l-parti telliefa f'din il-kawża.

____

Christian Falzon Scerri

Imħallef

____

Mary Josephine Musu

Deputat Reġistratur