



**QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)  
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI  
SEZZJONI ĠENERALI**

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

Illum, il-Ġimgħa, 30 ta' Ġunju 2023

**Rikors Ġuramentat numru: 22/2022 BS**

**Nathaline Vella; Joseph Cauchi; Carmela Gauci;  
Theresa Cutajar li qiegħda tidher għan-nom tagħha kif  
ukoll għan-nom tal-mara taz-ziju tagħha Elizabeth  
Gauci u wkoll għan-nom ta' oħtha Mary Sultana;  
Michelina Ciantar; Loreta Scicluna; Anthony Cauchi;  
Virginia Xuereb; Angelo Cauchi; Tony Camilleri;  
Melanie Calleja li qiegħda tidher fuq dana l-att għan-  
nom ta' ommha Susan Calleja; Nazzareno Cauchi;  
Marthese Cauchi; Rachel Mary Donnelly; Susan  
Cauchi; Maryrose Coleiro; Jesmond Cauchi; Raymond  
Galea; Mary Carmen Vella; David Galea; Maria Anne  
sive Miriam Formosa; Henry Galea; Maria Michelina  
Scorfna u Theresa sive Tessie Galea**

**-vs-**

**Alex Spiteri illi permezz ta' digriet tas-6 ta' Dicembru  
2022 ġie mathur bhala Kuratur Deputat sabiex  
jirrapprezenta lill-assenti Lorence Anthony Camilleri**

**Il-Qorti;**

**Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:**

- 1) ILLI l-esponenti jissottomettu bil-qima illi dan ir-rikors ġuramentat qed isir ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jittratta l-bejgħ ta' propjetà komuni fejn wiehed jew uħud mill-propjetarji ma jkunux ikkonsentew għal dan il-bejgħ;
- 2) ILLI kemm huma u kif ukoll l-intimat Lorence Anthony Camilleri huma komproprietarji tal-propjetà bin-numru erbgħa (4), Triq Ħamri, Għajnsielem;
- 3) ILLI huma għandhom dis[a]t elef mija u disgħa minn disat elef mitejn u sittax (9109/9216) sehem indiviż tal-propjetà bin-numru erbgħa (4), Triq il-Ħamri, Għajnsielem mentri l-konvenut għandu l-bilanċ ta' mija u sebgħa minn disat elef mitejn u sittax (107/9216) sehem indiviż. Illi dan kif jirrizulta mill-prospett allegat bhala Dok "K" mal-konvenju infraċitat allegat bhala Dok. "A";
- 4) ILLI huma ilhom fi stat ta' komproprietà għal snin twal u ċertament għal iktar minn tlett [sic] snin u ma hemm l-ebda litigazzjoni fuq din il-propjetà li għadha in komunjoni;

- 5) ILLI l-komproprjetarju intimat Lorance Anthony Camilleri (detentur tal-karta ta' l-identità [sic] 281104L), li jiġi bin il-mejtin Carmel Camilleri u Carmen Camilleri imwielda [sic] Cauchi u li jiġi hu l-komproprjetarji Tony Camilleri u Susan Calleja twieled il-Marsa fid-dsatax (19) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u disgħa u ħamsin (1959) iżda ma jistax jiġi rintraċċjat minkejja lili [sic] hu maħsub li joqgħod l-Awstralja;
- 6) ILLI fil-ħamsa (5) ta' Ġunju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), ir-rikorrenti resqu quddiem in-Nutar Anne Marie Cauchi u permezz ta' konvenju hawn allegat bħala Dok "A" obligaw irwieħhom li jbiegħu [sic] il-fond [sic] bin-numru 4, Triq il-Ħamri Għajnsielem a favur ta' Enrich Joe u Cathleen Jane konjuġi Cauchi (detenturi tal-karta tal-identità bin-numru 10582(G) u 124304(L) rispettivament), versu il-prezz [sic] ta' €230,000;
- 7) ILLI l-bejgħ tal-fond suċitat hu prospettat li jsir bil-prezz kif jirriżulta mill-konvenju suċitat b'kull wieħed u waħda mir-rikorrenti u l-intimat jircievi s-sehem rispettiv tar-rikavat wara li titnaqqas it-taxxa fuq il-bejgħ. Illi l-esponenti jissottomettu reverentement illi l-intimat mhux ser ikun ippreġudikat finanzjarjament minn dan il-bejgħ stante li l-prezz huwa ġust;
- 8) ILLI dan il-bejgħ ma jistax isir mingħajr ir-rappreżentanza tas-sehem [sic] li jispetta lill-intimat Lorance Anthony Camilleri. B'hekk kif anke stipulat fil-konvenju suċitat, l-esponenti kienu kostretti jirrikorru għal dawn il-proċeduri sabiex din l-Onorabbli Qorti tawtorizza [sic] l-bejgħ tal-ishma

kollha tal-proprietà fuq imsemmija lill-kompraturi fuq imsemmija.

**Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:**

- 1) Tawtorizza il-bejgħ [sic] tal-propjetà fi 4, Triq il-Ħamri, Ghajnsielem a favur ta' Enrich Joe u Cathleen Jane konjuġi Cauchi fil-prezz ta' €230,000 skond [sic] il-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju tal-ħamsa (5) ta' Ġunju tas-sena elfejn u wiehed u għoxrin (2021);
- 2) Tistabilixxi l-ħin, jum u lok fejn u meta għandha ssir il-pubblikazzjoni tat-trasferiment relattiv;
- 3) Taħtar u tordna lin-Nutar Pubbliku Ann Marie Cauchi sabiex tippubblika l-istess att ta' trasferiment;
- 4) Tawtorizza [sic] l-kuraturi deputat maħtur sabiex jirrappreżenta lil Lorance Anthony Camilleri sabiex jidher fuq l-atti finali ta' trasferiment tal-propjetà fuq imsemmija, jirċievi l-prezz, iħallas it-taxxi relattivi, u jiddepożita ir-rikavat [sic], wara li anke' [sic] jitnaqqsu d-drittijiet tiegħu, taħt l-awtorità ta' din l-Onorabbli Qorti, u jagħmel dak kollu meħtieġ sabiex ikun jista' jseħħ il-bejgħ relattiv;
- 5) Taħtar kuratur għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att tal-bejgħ u;
- 6) Tagħti kull ordni u direttiva oħra li jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat kif debitament rappreżentant li huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

**Rat** il-kopja tal-konvenju datat, 5 ta' Ġunju 2021;<sup>1</sup>

**Rat** il-prospett tal-ishma tal-vendituri;<sup>2</sup>

**Rat** il-verbal tas-6 ta' Dicembru, 2022;

**Semgħet** ix-xhieda tan-Nutar Dr Anne Marie Cauchi;<sup>3</sup>

**Rat** il-verbal tad-19 ta Jannar, 2023;

**Rat** il-pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern tas-17 ta' Marzu, 2023;

**Rat** il-pubblikazzjoni fil-ġurnal lokali tal-5 ta' Mejju, 2023;

**Rat** ukoll li peremzz ta' digriet tal-24 ta' Marzu, 2023 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum;

#### **IKKUNSIDRAT:**

Ir-rikorrenti fil-kawża tal-lum qegħdin jagħmlu uzu mill-proċedura maħsuba taht l-**Artikolu 495A** tal-Kodiċi Ċivili. L-Ewwel sub-artikolu ta' dan l-artikolu jipprovdi kif ġej:

*«(1) Salvo meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi haġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u hadd mis[-]sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinzamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehm u dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li hadd 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.»*

---

<sup>1</sup> A fol. 5 tal-proċess.

<sup>2</sup> A fol. 19 tal-proċess.

<sup>3</sup> Seduta tad-19 ta' Jannar, 2023.

Ir-reqwiziti li għandhom jiġu sodisfatti mal-preżentata tar-rikors huma identifikati fis-subinċiż (2) tal-Artikolu preċitat:

*«(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 tigi indikata wkoll id-data meta l[-]hwejjeg ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.»*

Dan ifisser illi ir-rikorrenti mar-rikors promotur jenhtigilhom jipprezentaw dikjarazzjoni tagħhom fejn jaqblu li jsir il-bejgħ, 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.

Il-Qorti fliet l-atti bir-reqqa u hija sodisfatta li d-dokumenti meħtiega mil-liġi hew debitament ipprezentati mir-rikorrenti.

Rat ukoll li d-debita pubblikazzjoni f'gurnal lokali u fil-gazzetta tal-Gvern saret ukoll. Għaldaqstant tqis li r-reqwiziti msemmija f'Artikolu 495A ġew sodisfatti.

Imiss issa li din il-Qorti tqis jekk bil-bejgħ kif propost l-intimat assenti hux ser ikun gravament ippreġudikat. Il-Qorti trid tkun sodisfatta illi l-prezz iddikjarat fil-konvenju huwa wieħed vantaġġuz għall-partijiet kollha. Barra minn hekk trid tkun konvinta li l-pattijiet u l-kondizzjonijiet elenkati fil-konvenju ma humiex ta' preġudizzju għall-assenti. Dan qed jingħad fid-dawl ta' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell<sup>4</sup> fejn ingħad illi «...il-Qorti għandha tiżen kull fattur

---

<sup>4</sup> Helen Zammit et -vs- Madeleine Muscat, deċiża fil-5 ta' Ottubru 2018.

*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 gġarrab preġudizzju li kieku l-bejgħ awtorizzat [sic] 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 mhuxwiex il-kejl waħdieni li l-liġi tirreferi għalih, għaliex kieku l-kliem tal-liġi kien ikun mod ieħor. Kemm hu hekk, jidher li l-Qorti qiesu bħala preġudizzju gravi kundizzjonijiet f'konvenju li kienu jwarrbu l-għoti tal-garanzija tal-paċifiku pussess jew l-għoti ta' garanzija li l-gid 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 mgarrba. 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 mhuxwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal[-]proprjetà fis-suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jgħib hsara lill-ebda proprjetarju”*

Mill-provi akkwiziti jirriżulta li l-ebda waħda mill-kondizzjonijiet elenkati fil-konvenju ma tista' titqies li ser tohloq preġudizzju gravi lill-assenti. Minn barra f'dan rigward il-prezz il-Qorti tinnota l-partijiet entrambi ddikjaraw li hemm qbil dwar il-prezz<sup>5</sup> u għalhekk ser tieqaf hawn.

---

<sup>5</sup> Verbal tas-seduta tad-19 ta' Jannar, 2023.

**DECIDE:**

Ghaldaqstant in vista tal-premess u għall-motivi ġa espressi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

- i) Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgħ tal-propjetà bin-numru erbgħa (4), Triq il-Ħamri, Għajnsielem a favur ta' Enrich Joe u Cathleen Jane konjuġi Cauchi bil-prezz ta' mitejn u tletin elf ewro (€230,000) skont il-pattijiet u kondizzjonijiet elenkati fil-konvenju tal-hamsa (5) ta' Ġunju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021);
- ii) Tilqa' t-tieni talba u tordna l-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ għal nhar id-9 ta' Awwissu, 2023 fil-11:00am fl-edificju tal-Qorti, ir-Rabat, Għawdex;
- iii) Tilqa' t-tielet talba u taħtar u tordna lin-Nutar Pubbliku Ann Marie Cauchi sabiex tippubblika l-att tal-bejgħ finali;
- iv) Tilqa' r-raba' talba u tawtorizza lil Alex Spiteri l-kuratur deputat maħtur sabiex jirrappreżenta lill-assenti Lorance Anthony Camilleri sabiex jidher fuq l-atti finali ta' trasferiment tal-propjetà fuq imsemmija, jirċievi l-prezz, iħallas it-taxxi relattivi, u jiddepożita ir-rikavat, wara li anke jitnaqqsu d-drittijiet tiegħu, taħt l-awtorità ta' din l-Onorabbli Qorti, u jagħmel dak kollu mehtieg sabiex ikun jista' jsehħ il-bejgħ relattiv;
- v) Tilqa' l-hames talba u taħtar lil Dr Andrew Sciortino bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att tal-bejgħ;
- vi) Tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tas-sitt talba u dana fid-dawl ta' dak hawn deċiż.



Bl-ispejjeż ta' din il-kawża a karigu tal-intimat.

**(ft.) Dr Brigitte Sultana  
Magistrat**

**(ft.) John Vella  
D/Registratur**

**Vera Kopja**

**Għar-Registratur**