



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

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

Illum, il-Ġimgħa, 30 ta' Ġunju 2023

Rikors Ġuramentat numru: 19/2022 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 Cuachi;
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 gie
mathur bhala Kuratur Deputat sabiex jirrappreżenta 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 kif ukoll l-intimat Lorence Anthony Camilleri, huma komproprietarji tal-propjetà bin-numru tmintax (18), dsatax (19) u għoxrin (20) ġja [sic] numerati tnejn u għoxrin (22), tlieta u għoxrin (23) u erbgħa u għoxrin (24) fi Triq il-Fawwara, Għajnsielem;
- 3) ILLI huma għandhom tlett [sic] miljuni, mitejn u wiehed u sittin elf, tmien mija u sbatax minn tlett miljuni, tlett [sic] mija u sbatax il-elf [sic] u seba' mija u sittin (3261817/3317760) sehem indiviż tal-proprietà msemmija mentri l-konvenut għandu l-bilanċ ta' hamsa u hamsin elf, disa' mija u tlieta u erbgħin minn tlett miljuni, tlett [sic] mija u sbatax il-elf [sic] u seba' mija u sittin (55943/3317760) sehem indiviż. Illi dan kif jirriżulta mill-prospett allegat bħala Dok "K" mal-konvenju allegat ma' dan ir-rikors bħala Dok. "B";
- 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-komproprietarju 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-komproprietarji Tony Camilleri u Susan Calleja twieled il-Marsa fid-dsatax [sic] (19) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u disgħa u hamsin iżda ma jstax jiġi rintraċċjat minkejja lili [sic] hu maħsub li joqgħod li joqgħod l-Awtralja;
- 6) ILLI fil-hamsa (5) ta' Ġunju tas-sena elfejn u wiehed u għoxrin (2021), ir-rikorrenti resqu quddiem in-Nutar Anne Marie Cauchi u permezz tal-konvenju, hawn allegat bħala Dok "A" obligaw

irwiehhom li jbiegħu [sic] il-fond imsemmi favur Joseph u Jane konjuġi Galea (detenturi tal-karta tal-identità bin-numru 29363(G) u 407506(L) rispettivament) versu il-prezz [sic] komplessiv ta' tlett [sic] mija u ħamsa u disgħin elf ewro (€395,000). Illi permezz ta' skrittura privata oħra quddiem in-Nutar Anne Marie Cauchi tal-ghoxrin (20) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022), irrikorrenti ffirmaw konvenju korrettorju, hawn allegat bhala Dok "B" li fih ġew definiti l-ishma tal-kompropjetarji fuq il-fond de quo;

- 7) ILLI l-bejgħ tal-fond suċitat hu prospettat li jsir bil-prezz kif jirriżulta mill-konvenju msemmi b'kull wieħed u waħda mirrikorrenti 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 iżda l-bejgħ ma jistax isir mingħajr ir-rappreżentanza tas-sehem [sic] li jispetta lill-intimat Lorance Anthony Camilleri. B'hekk kif anke stipulat fil-konvenju rispettiv tal-ħamsa (5) ta' Ġunju tal-elfejn u wieħed u ghoxrin (2021), 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 18, 19 u 20 ġja [sic] numerata 22, 23 u 24 Triq il-Fawwara, Ghajnsielem a favur ta' Joseph u Jane konjuġi Galea bil-prezz ta' tlett [sic] mija u ħamsa u disgħin elf ewro € 395,000 skond [sic] il-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju tal-5 ta' Ġunju tas-sena 2021 u l-konvenju korrettorju tal-20 ta' Jannar 2022;
- 2) Tistabbilixxi 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 mahtur 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, wara li anke' [sic] jitnaqqsu d-drittijiet tiegħu, taht l-awtorità ta' din l-Onorabbli Qorti, u jagħmel dak kollu meħtieg sabiex ikun jista' jseħh il-bejgħ relattiv;
- 5) Tahtar 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 2021.¹

Rat l-att korrettorju ta l-20 ta' Jannar, 2022.²

Rat il-prospett ta' l-ismha tal-vendituri kif emendat.³

Rat il-verbal tas-6 ta' Diċembru, 2022.

Semgħet ix-xhieda tan-Nutar Dr Anne Marie Cauchi u tal-Perit Ramona Cassar.⁴

Rat il-verbal tad-19 ta' Jannar, 2023.

Rat il-publikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern tas-17 ta' Marzu, 2023.

Rat il-publikazzjoni fil-ġurnal lokali tal-5 ta' Mejju, 2023.

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

Ikkunsidrat.

¹ A fol 6 tal-process

² A fol 40 tal-process

³ A fol 44 tal-process

⁴ Seduta 19 ta Jannar, 2023

Ir-rikorrenti fil-kawża tal-lum qeġhdin jagħmlu użu mill-proċedura maħsuba taħt 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 missidien 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.”

Ir-reqwiziti li għandhom jiġu sodisfatti mal-prezentata tar-rikors huma identifikati fis-sub inciz (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 tiġi indikata wkoll id-data meta l-hwejjeġ 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 meħtieġa mill-liġi ġew debitament ipprezentati mir-rikorrenti.

Rat ukoll li d-debita publikazzjoni f' gurnal lokali u fil-gazzetta tal-Gvern saret ukoll. Għaldaqstant tqis li r-rekwiżiti 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 ippregudikat. Il-Qorti trid tkun sodisfatta illi l-prezz iddikjarat fil-konvenju huwa wiehed vantaġġuz għall-partijiet kollha. Barra minn hekk trid tkun konvinta li l-pattijiet u l-kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju ma humiex ta' preġudizzju għall-assenti. Dan qed jingħad fid-dawl ta' dak deciż mill-Qorti ta' l-Appell⁵ fejn ingħad illi *".....il-Qorti għandha tizen kull fattur rilevanti magħdud il-valur tal-proprjeta' u l-prezz tal-bejgħ. Minn kliem il-liġi, allura, johroġ 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 taht 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;*

⁵ Helen Zammit et vs. Madeleine Muscat, deciza fil-5 ta' Ottubru 2018

“ Illi għar-rigward tal-pregudizzju serju jew gravi minhabba l-bejgħ li jkun se jsir, dan irid ikun ta' sura tali li jkun manifestament inikwu għallparti 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-proprietà' 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 talproprietà' 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-kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju ma tista' titqies li ser tohloq pregudizzju gravi lill-assenti. Minn barra f'dan rigward il-prezz il-Qorti tinnota ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni għal prezz mogħti lill-immobbli in vendita da parti ta' l-intimat. Barra minn hekk il-Qorti tqis li x-xhieda mogħtija mill-Perit Ramona Cassar, li kienet il-Perit li għamlet il-valutazzjoni tal-propjeta kienet waħda ċara kif ukoll li l-valur mogħti ma hux wiehed baxx u għalhekk hija tal-fehma li l-prezz huwa wiehed ġust u xieraq.

Decide.

Għaldaqstant in vista tal-premess u għal motivi ġia espressi l-Qorti qed taqta u tiddeċidi din il-kawża billi ;-

- i) Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza il-bejgħ tal-propjetà fi 18, 19 u 20 gja numerata 22, 23 u 24 Triq il-Fawwara, Ghajnsielem a favur ta' Joseph u Jane konjuġi Galea bil-prezz ta' tlett mija u hamsa u disghin elf ewro (€ 395,000) skond il-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju tal-5 ta' Ġunju tas-sena 2021 u l-konvenju korrettorju tal-20 ta' Jannar 2022;
- ii) Tilqa' t-tieni talba u tordna l-publikazzjoni tal-kuntratt finali tal-bejgħ għandha ssir nhar id-09 ta' Awwissu, 2023 fi 12:00 fl-Edificju tal-Qorti, Victoria, Ghawdex;

- iii) Tilqa' t-tielet talba u tahtar u tordna lin-Nutar Pubbliku Ann Marie Cauchi sabiex tippublika l-att finali tal-bejgh;
- iv) Tilqa' r-raba' talba u tawtorizza lil Alex Spiteri, l-kuratur deputat mahtur sabiex jirrapprezenta lil assenti Lorance Anthony Camilleri sabiex jidher fuq l-atti finali ta' trasferiment tal-propjeta fuq imsemmija, jircievi l-prezz, ihallas it-taxxi relattivi, u jiddepozita ir-rikavat, wara li anke' jitnaqqsu d-drittijiet tieghu, taht l-awtorita ta' din l-Onorabbli Qorti, u jaghmel dak kollu mehtieg sabiex ikun jista' jsehħ il-bejgh relattiv;
- v) Tilqa' l-hames talba u tahtar lil Dr Andrew Sciortino bhala kuratur għall-eventwali kontumaci fuq l-istess att tal-bejgh ;
- vi) Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tas-sitt talba u dana fid-dawl ta' dak hawn deċiż.

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

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Magistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Registratur

Vera Kopja

Għar-Registratur