QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ġimgħa, 23 ta' Frar 2024

Rikors Ġuramentat numru: 25/2020 BS

Francis Bonello; Carmen Bajada li tidher kemm f'isimha proprju kif ukoll għan-nom tal-assenti Saviour sive Sam Bajada kif awtorizzata in forza ta' prokura annessa mal-att tan-Nutar Enzo Refalo tas-26 ta' Marzu 2015 u ta' Maryanne Theuma mart Joseph Theuma, awtorizzata in forza ta' prokura annessa mal-att tan-Nutar Enzo Refalo tas-26 ta' Marzu 2015 kif ukoll għan-nom tal-imsiefer Charles Zammit residenti Detroit, l-istat ta' Michigan, l-Istati Uniti tal-Amerka; Fortun Zammit residenti Detroit, l-Istat ta' Michigan, l-Istati Uniti tal-Amerka kif ukoll għan-nom ta' Carmen Refalo armla ta' Victor Bajada residenti Footscray, Victoria, l-Awstralja debitament awtorizzata in forza ta' prokura annessa mal-att tan-Nutar Enzo Refalo tat-18 ta' Mejju 2015; Maria Attard mart Warren Attard, Emmanuel Bajada; Victor Bajada, Dolores sive Doris Formosa; Mary Bajada legalment separata minn John Formosa; Joseph Bajada; Carmel Bajada; Emmanuel Bajada; Salvina mart Charles Theuma u Joseph Bajada; Lorenza Bajada armla ta' Ġorġ Bajada; Michael Bajada; Salvina Barbara; Mary Rose Cassar; Carmel Bajada u Saviour Bajada

-vs-

Dolores sive Doris Bajada; Reverendu Francis Bajada; Victor Bajada; Carmen Bajada; Margareth mart Philip Azzopardi; Salvina mart Carmel Abdilla u Joseph Bajada; u b'digriet tat-2 ta' Frar 2021 ġiet kjamata fil-kawża Angele Bajada

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi[1] illi ppremettew:

1. *"Illi permezz ta' skrittura privata datata 5 ta' Mejju 2020, l-atturi minn barra l-imsemmi Francis Bonello daħlu f'att ta' konvenju mal-istess Francis Bonello fejn ippremettew illi jbigħu u jittrasferixxu lilu bħala Francis Bonello, kompratur, li da parti tiegħu obbliga ruħu li jixtri u jakkwista mingħand il-vendituri, is-sitta minn sebgħa (6/7) partijiet indiviżi, ossia d-drittijiet kollha spettanti lill-vendituri mid-dar numru tnejn u sebgħin (72), fi sqaq li jwassal għal Triq Sant'Anton, ix-Xagħra, Għawdex bl-art annessa magħha, tal-kejl ta' ċirka elf mitejn u ħdax-il metru kwadri (1211m.k.) jew kejl verjuri, u liema art hija konfinanti minn nofsinhar in parti ma' beni tal-kompratur u in parti ma' beni ta' terzi mhux magħrufa, lvant ma' beni ta' Karistu Gauci u mill-irjieħ l-oħra ma' beni ta' terzi mhux magħrufa, kollox liberu u frank, bid-drittijiet, ġjus u pertinenzi kollha tiegħu u bil-pussess vakanti li kopja tagħha qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala Dokument A;*

2. *Illi l-esponenti jixtiequ li l-imsemmi mmobbli jinbiegħ lill-attur Francis Bonello u għal dan il-fini jiddikjaraw li huma jidrilhom li ottjenew prezz vantaġġjuż;*

3. *Illi minkejja dan il-konvenuti qed jirrifjutaw illi jikkoperaw mal-atturi u jagħtu l-kunsens tagħhom għal dan il-bejgħ;*

4. *Illi għalhekk skont l-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jeżistu l-estremi kollha sabiex dina l-Onorabbli Qorti tawtorizza l-bejgħ*

[1] Rik. Gur. a fol 1 sa 5 b'dokumenti a fol 6 sa 10.

propost għaliex ir-rikorrenti flimkien mal-intimati huma komproprjetarji tal-immobbli in vendita'; il-proprjeta' ilha hekk miżmuma in komuni għal aktar minn tliet snin; sal-ġurnata tal-lum ħadd għadu ma istitwixxa xi kawża quddiem xi Qorti rigward id-divizjoni ta' dina l-proprjeta'; il-komproprejtarji mhumiex jaqblu fuq il-bejgħ ta' din il-proprjeta'; ħadd mill-komproprjetarji dissidenti mhu sejjer ikun gravament ippreġudikat fl-eventwalita' li l-Qorti tordna l-bejgħ ta' din il-proprjeta'; u l-prezz patwit u propost huwa wieħed ġust u xieraq;

5. *Illi l-atturi jafu b'dawn il-fatti personalment u għaldaqstant kellha ssir din il-kawża."*

Talbu għalhekk lil din il-Qorti:

1. *"Tordna l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetti oħra lokali ai termini tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Tordna notifika ta' dan ir-rikors lill-konvenuti kollha a tenur tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Tapprova l-bejgħ propost u tawtorizza dan l-istess bejgħ skont il-liġi;*

4. *Tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att tal-bejgħ li jinkludi wkoll il-kwoti spettanti lill-konvenuti fid-data, ħin u l-lok li jiġu ffissati; u*

5. *Taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun u bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti[2] illi eċċepew:

1. *"Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari l-intimati m'humiex il-legittimi kontradituri stante li fil-mument li gie pprezentat r-rikors huma ma kienx ghad baqghalhom sehem mill-proprjetà oggett tar-rikors;*

[2] Risposta guramentata a fol 33 u 34.

2. *Illi fit-tieni lok u in linea preliminari wkoll u bla pregudizzju ghall-eccezzjoni tà hawn fuq, in-nullità tar-rikors stante illi r-rikors huwa nieqes minn dak li jitlob tassattivament l-Artikolu 495A(2) tal-Kodici Civili;*

3. *Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili m'huwiex applikabbli ghal kaz in dizamina;*

4. *Illi subordinatament u dejjem bla pregudizzju ghall-premess l-estensjoni tal-art oggett fil-kawza tistà tigi diviza minghajr diskapitu;*

Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kjamata in kawża Angele Bajada[3] illi eċċepiet:

1. *"Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, hemm in-nullità tar-rikors guramentat stante illi r-rikors huwa nieqes mir-rekwiziti li jitlob tassattivament l-Artikolu 495A(2) tal-Kodici Civili;*

2. *Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni tà hawn fuq, l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili ma japplikax ghall-kaz in dizamina. Billi l-procedura taht I-Artikolu 495A tista' tintuza biss minn komproprjetarji, is-sehem li l-ahwa Bajada ulied George ghandhom mill-wirt ta' missierhom George Bajada ma jistax iservi biex jigu meqjusa lkoll bhala "komproprjetarji ta' kull haga" fil-proprjetà mizmuma in komun (Artikolu 495) fid-dawl tad-dispozizzjonijiet taht l-Artikolu 495(3) tal-Kap. 16 li jipprovdi espressament ghal dawk ic-cirkostanzi fejn l-Artikolu 495A m'ghandux japplika;*

3. *Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-prezz li bih l-atturi ntrabtu li jbieghu lil Francis Bonello mhuwiex wiehed vantagguz;*

4. *Illi fir-rabà u wkoll minghajr pregudizzju ghall-premess, m'hemmx lok li l-Qorti tapplika l-estremi tad-dispozizzjonijiet taht l-Artikolu 495A(9), u tordna l-licitazzjoni;*

5. *Illi fil-hames lok u dejjem bla pregudizzju ghall-premess l-estensjoni tal-art oggett fil-kawza hija kbira bizzejjed u hi komodament diviżibbli u l-liġi tiffavorixxi d-diviżjoni in natura fuq il-liċitazzjoni, u l-esponenti għandha*

[3] Risposta guramentata a fol 59 u 60.

dritt titlob sehemha in natura stante li ghandha proprjetà ohra taghha li tmiss mà din l-art;

6. *Illi fis-sitt lok il-bejgh mitlub huwa tà pregudizzju ghall-esponenti;*

7. *Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.*

Bl-ispejjez."

Fliet l-atti.

Rat il-kopja tal-iskrittura privata ossia konvenju tal-5 ta' Mejju, 2020 iffirmat mill-atturi lkoll – eskluz Francis Bonello – bhala vendituri favur l-attur Francis Bonello bhala kompratur. Bl-istess, l-atturi ghajr Francis Bonello wieghdu li jbieghu u jittrasferixxu lill-attur Francis Bonello, li wieghed li jixtri u jakkwista, il-kwota ta' sitt settimi – 6/7 – indivizi, ossija d-drittijiet kollha spettanti lill vendituri mid-dar numru 72 fi sqaq li jwassal ghal Triq Sant'Anton, fix-Xaghra, Ghawdex bl-art annessa maghha, tal-kejl ta' cirka 1,211m.k. jew kejl verjuri, kollox liberu u frank, bid-drittijiet, gius u pertinenzi kollha u bil-pussess vakanti, ghal-prezz stipulat bil-kliem bhala ta' €320,819 u bic-ciffri bhala ta' €302,819 kompriz is-sehem ta' settima parti ndiviza – 1/7 – spettanti lir-rimanenti sidien eredi ta' Lawrence Bajada li ma' dehrux fuq il-konvenju.[4]

Rat il-pjanta li giet annessa mal-imsemmi konvenju.[5]

Rat li l-pubblikazzjoni tar-rikors guramentat sehhet fil-Gazzetta tal-Gvern ta' Malta numru 20,418 nhar il-5 ta' Gunju, 2020[6] u f'gazzetta lokali ta' kuljum, ossia, il-gazzetta *"L-Orizzont"*, nhar it-13 ta' Lulju, 2020.[7]

Rat ir-rikors tal-atturi tas-7 ta' Jannar, 2021 fejn wara li premettew li mir-risposta tal-konvenuti gew indotti jaghmlu ricerka ulterjuri, iddikjaraw li mill-istess ricerka ulterjuri skoprew li jumejn qabel l-intavolar tal-kawza odjerna l-konvenuti bieghu sehemhom lill-bint wiehed minnhom u cioe', lill Angele Bajada, bint il-konvenut Joseph Bajada, bl-istess prezz li l-ishma l-ohra gew imwieghda lill-attur Francis Bonello. L-atturi talbu

[4] Kopja tal-konvenju a fol 6 sa 9.
[5] Pjanta a fol 10.
[6] Ref.: estratt mill-Gazzetta tal-Gvern ta' Malta a fol 28a sa 28c.
[7] Ref.: kopja tal-pagna relattiva mil-gazzetta *"L-Orizzont"* a fol 36.

għalhekk il-kjamat in kawza ta' Angele Bajada, l-akkwirenti tal-ishma tal-konvenuti.[8]

Rat in-nota ta' insinwa numru 1355 dwar l-att ta' trasferiment finali – kompravendita' – ta' nhar l-4 ta' Mejju, 2020 in atti Nutar Enzo Refalo li bih, il-konvenuti kollha biegħu u trasferew a favur ta' Angele Bajada s-sehem ta' parti minn sebgħa – 1/7 – indiviz tad-dar numru 72 fi sqaq li jwassal għall-Triq Sant' Anton, ix-Xagħra, Għawdex, b'art magħha, kollox tal-kejl ta' circa 1,211m.k., liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, u bil-pussess vakanti, għal-prezz ta' €43,285.71.[9]

Rat in-nota tal-atturi tal-14 ta' Jannar, 2021 li biha ezebew l-albru geneologiku tal-familja tal-konvenuti.[10]

Rat ir-risposta tal-konvenuti tat-22 ta' Jannar, 2021 għar-rikors tal-atturi tas-7 ta' Jannar, 2021 li biha l-konvenuti oggezzjoni għat-talba tal-atturi għal-kjamat in kawza ta' Angele Bajada.[11]

Rat li b'digriet tat-2 ta' Frar, 2021 intlaqgħet it-talba tal-atturi b'dan li giet kjamata in kawza Angele Bajada.[12]

Rat li fl-udjenza tat-28 ta' April, 2021 l-atturi ddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluq.[13]

Rat li fl-udjenza tal-24 ta' Gunju, 2021 il-partijiet iddikjaraw il-provi tagħhom magħluqa u l-kontro-ezamijiet ezawriti bil-kawza giet differita għal prezentata tan-noti tal-osservazzjonijiet kif ukoll għat-30 ta' Settembru, 2021 għas-sentenza.[14]

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet.[15]

Rat id-decizjoni mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2021.[16]

---

[8] Rikors a fol 42 u 43.
[9] Nota ta' insinwa a fol 51.
[10] Nota a fol 52. Arblu tal-familja a fol 53.
[11] Risposta a fol 55u 56.
[12] Digriet kontenut fil-verbal tal-udjenza tat-2 ta' Frar, 2021 – a fol 57.
[13] Verbal a fol 65.
[14] Verbal a fol 112 u 113.
[15] Nota tal-atturi a fol 113 sa 124. Nota tal-konvenuti u tal-kjamata in kawza a fol 125 sa 145.
[16] Kopja a fol 146 sa 156.

Rat li mid-decizjoni tat-30 ta' Settembru, 2021 gie nterpost appell mill-atturi u iehor incidentali mill-konvenuti u mil-kjamata in kawza ***wara*** li l-attrici Lorenza Bajada, b'att notarili tad-19 ta' Ottubru, 2021, irrinunzjat unilateralment favur l-erba' ulieda – ukoll atturi – b'sehh minn dakinhar ghal kull jedd taghha ta' uzu u uzufrutt imholli lilha minn zewgha Giorgio Bajada fuq il-proprjeta' in mertu.[17]

Rat l-atti tal-appell numru 25/2020/2 BS inkluz id-decizjoni tal-appell moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar il-11 ta' Ottubru, 2022.[18]

Rat li skond id-decizjoni tal-appell msemmija, gie meqjus li tnehha x-xkiel ewlieni li kellha quddiemha din il-Qorti dakinhar li l-ewwel iddecidiet it-talba odjerna fit-30 ta' Settembru, 2021 bil-Qorti tal-Appell kienet tal-fehma li *bil-kuntratt imsemmi* – tad-19 ta' Ottubru, 2021 – *li sar wara l-ghoti tas-sentenza appellata, l-appellanti sehhilhom isalvaw l-azzjoni mibdija minnhom*,[19] b'dan li d-decizjoni moghtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Settembru, 2021 kellha *tithassar f'parti u l-atti tal-kawza jintbaghtu lura*.[20]

Rat il-verbal maghmul mid-difensur tal-kjamata in kawza fl-ewwel udjenza quddiem din il-Qorti wara r-rinviju tal-Qorti tal-Appell li nzammet fid-19 ta' Jannar, 2023[21] u r-risposta ghall-istess maghmula mill-atturi fil-31 ta' Jannar, 2023[22] dwar hatra ta' perit tekniku sabiex jivvaluta l-proprjeta' in mertu.

Rat id-digriet tat-2 ta' Frar, 2023 fejn it-talba tal-kjamata in kawza sabiex jigi stabbilit il-valur tal-proprjeta' in mertu giet michuda.[23]

Rat ir-rikors tal-atturi tas-27 ta' April, 2023 b'talba ghat-trasfuzjoni tal-atti minn isem l-attrici Carmen Refalo a favur uliedha Sylvia Refalo, Doris Refalo, u Peter Refalo stante l-mewt tal-istess Carmen Refalo.[24]

Rat ir-risposta tal-kjamata in kawza tal-11 ta' Mejju, 2023 dwar it-talba attrici ghat-trasfuzjoni tal-atti favur Sylvia, Doris, u Peter, ahwa germani Refalo fejn gie sottomess li d-decujus halliet *trust* f'isem binha Peter

[17] Ref.: atti tal-proceduri tal-appell numru 25/2020/2 BS inkluz para. 5, 15, u 26 tad-decizjoni tal-appell moghtija nhar il-11 ta' Ottubru, 2022.
[18] Process tal-appell allegat.
[19] Ref.: *inter alia*; para. 26 tad-decizjoni tal-appell moghtija nhar il-11 ta' Ottubru, 2022.
[20] Ref.: para. 28 tad-decizjoni tal-appell moghtija nhar il-11 ta' Ottubru, 2022.
[21] Verbal a fol 172 u 173.
[22] Risposta a fol 174 sa 178.
[23] Digriet a fol 179.
[24] Rikors a fol 189.

Refalo b'dan li t-trasfuzjoni trid ghalhekk ssehh biss favur l-istess Peter Refalo bhala *trustee* tal-wirt residwali tad-decujus Carmen Refalo.[25]

Rat l-atti li segwew it-talba ghat-trasfuzjoni tal-gudizzju nkluz replika tal-atturi tat-23 ta' Mejju, 2023,[26] verbal tad-difensuri tal-partijiet maghmul fl-udjenza tad-9 ta' Gunju, 2023,[27] digriet moghti fl-14 ta' Gunju, 2023,[28] rikors tal-atturi tas-26 ta' Gunju, 2023,[29] risposta tal-kjamata in kawza tat-30 ta' Gunju, 2023,[30] id-digriet tat-28 ta' Lulju, 2023,[31] ir-rikors tal-atturi tat-2 ta' Novembru, 2023,[32] u r-risposta tal-kjamata in kawza tal-15 ta' Novembru, 2023.[33]

Semghet it-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet dwar il-kwistjoni tat-trasfuzjoni tal-gudizzju wara l-mewt tal-attrici Carmen Refalo.

Rat li b'digriet tal-14 ta' Dicembru, 2023 gie dekretat li l-kawza ghandha titkompla f'isem id-defunta Carmen Refalo a tenur tal-Artikolu 810B tal-Kap. 12, Ligijiet ta' Malta.[34]

Rat li fl-udjenza tal-10 ta' Jannar, 2024 il-partijiet iddikjaraw li l-kawza tista tghaddi ghas-sentenza wara li lkoll ghamlu referenza ghan-noti tal-osservazzjonijiet finali[35] diga prezentati minnhom fil-mori tal-proceduri qabel id-decizjoni moghtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Settembru, 2021.[36]

Rat li l-kawza giet iddifferita ghal-lum ghas-sentenza.[37]

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluz id-dokumenti ezebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

B. Provi:

[25] Risposta a fol 201 u 202.
[26] Replika a fol 204 sa 208.
[27] Verbal a fol 213.
[28] Digriet a fol 215.
[29] Rikros a fol 216 sa 217 b'dokumenti a fol 218 sa 221.
[30] Risposta a fol 223 sa 225.
[31] Digriet a fol 234.
[32] Rikors a fol 243 sa 250 b'dokumenti a fol 251 u 252.
[33] Risposta a fol 255 sa 257.
[34] Digriet tal-14 ta' Dicembru, 2023 – mhux paginat.
[35] Nota tal-atturi a fol 113 sa 124. Nota tal-konvenuti u tal-kjamata in kawza a fol 125 sa 145.
[36] Kopja a fol 146 sa 156.
[37] Verbal tal-10 ta' Jananr, 2024 – mhux paginat.

Semghat ix-xhieda bil-gurament u rat dik maghmulha bil-procedura tal-affidavit, ta':

Francis Bonello, attur, xehed permezz ta' affidavit.[38]

Jiddikjara li huwa gie nteressat fl-immobbli oggett ta' din il-kawza wara li ra li l-proprjetarji kollha tal-istess immobbli kienu wahlu tabella jindikawh ghal-bejgh.

Jghid li ghalhekk, huwa cempel in-numru ndikat fuq it-tabella u gie nfurmat li tal-bini riedu €186,400 mentri tar-raba' riedu €116,500. Izid li evidentement kien hemm qbiel minn kullhadd.

Jghid li hu ra' il-prezz mitlub bhala gust u gie anke nfurmat li daqstant kien gie ddikjarat l-immobbli fil-*causa mortis* li biha prevjena u ghalhekk thajjar li jixtrih.

Jghid li gie nfurmat ukoll li werriet ta' sehem minn sebgha rid izomm bicca mir-raba' li kienet tmiss ma' raba' iehor tieghu. Izid li b'dan kien sorpriz ghaliex huwa rid jakkwista l-assjem tal-immobbli. Jiddikjara li ghalhekk ikkomunika ma' dan il-werriet tramite l-werrieta l-ohra.

Jghid li minn hawn dan il-werriet beda jitlob bicca addizzjonali ghal dik li kien qed jitlob originarjament. Izid li bdew ma' jaqblux fuq il-konfini tal-art.

Jghid li wara dan gie nfurmat li kien ikun ahjar kieku jitkellem ma' mart dan il-werriet – certa Roza – direttament hu.

Jiddikjara li mar ghalhekk ikellem lill Roza li harget bi proposta gdida ossia li jinqata' passagg tul il-proprjeta' kollha sabiex hija jkollha hrug ghat-triq.

Jghid li hu ma' qabilx ma' din il-proposta u ghalhekk reggha tkellem ma' Roza u hawn din regghet bidlet il-proposta taghha. Izid li din id-darba talbet minflok li tiehu bicca art ohra b'tali mod li kienet ser tharbat il-pjan li kellu li jikkonsolida l-immobbli li xtaq jixtri ma' art ta' missieru agjacenti ghalih.

[38] Affidavit a fol 39 u 40.

Jiddikjara li saru diversi tentattivi permezz ta' telefonati u tramite l-werrieta l-ohra sabiex jintlahaq ftehim izda kollox safa' inutili b'Roza dejjem issir aktar difficli u tibdel il-parametri u proposti.

Jghid li ghalhekk il-werrieta l-ohra qablu li jbieghulu sehemhom ta' sitt sehemijiet minn sebgha u sar il-konvenju mertu ta' din il-kawza ghand in-Nutar Paul George Pisani.

Jiddikjara li Roza tigi mart Joseph Bajada li huwa wiehed mill-werrieta.

Jghid li huwa ghadu nteressat jakkwista dan l-immobbli fl-intier tieghu u minghajr tnaqqis.

In kontro-ezami, xehed[39] li huwa m'ghandux sehem mil-proprjeta' in mertu. Jaqbel li l-konnessjoni tieghu mal-istess hija sempliciment il-konvenju li ghandu mal-atturi l-ohrajn dwar is-sitt ishma taghhom.

Mistoqsi ghalfejn fl-affidavit tieghu ddikjara li dwar il-prezz ghal-bejgh tal-proprjeta' kien hemm qbil bejn kulhadd, jghid li ghax huwa cempel in-numru li ra fuq it-tabella reklamanti l-bejgh u hemm gie nfurmat li s-sidien ridu Lm50,000 ghal-art ta' wara u Lm80,000 ghal-proprjeta' mibnija ghal total ta' Lm130,000 ekwivalenti ghal €302,900.

Jghid li tul it-trattativi bdew jissemmew ciffri diversi ghal-art u l-parti mibnija b'dan li izda t-total kumplessiv dejjem baqa' l-istess.

Jghid li tant dejjem kien hemm qbil dwar il-prezz totali li lilu ffirmawlu ghal 6 ishma minn sebgha. Izid li l-kwistjoni mas-sebgha sehem anqas kien il-prezz izda kien li Roza, omm Angele, kienet kontinwament tibdel fhemta dwar il-konfini tal-art.

Jghid li hu prova jasal b'diversi modi ma' Roza izda qatt ma' rnexxilu.

Jinsisti li dan mhux minhabba il-prezz dwar liema dejjem kien hemm qbil li kellu jkun f'total ta' Lm130,000 izda minhabba li Roza bdiet tipretendi tehid ta' proprjeta' in natura bl-estensjoni ta' fejn riedet kienet kontinwament tinbidel.

[39] Traskrizzjoni a fol 105 sa 111.

Jghid li hu jrid jakkwista l-proprjeta' in mertu ghax tigi wara proprjeta' ta' missieru.

Jghid li finalment ma' wasslux kwistjoni ta' kif riedet il-qasma Roza ghaliex pretendiet li l-hajt jinzel b'mod li ma' kienx ragjonevoli ghalih. Jghid li huwa ma' setghax jaccetta li l-proprjeta' ta' Roza testendi ghal wara dik tieghu.

Jinsisti li tant ma' kienx hemm kwistjoni fuq il-prezz li fil-kuntratt li ghamlet Roza ma' bintha lejliet li sar il-konvenju tieghu l-prezz moghti lis-sehem hemm mibjugh kien ezatt bhal dak moghti lill-isham fil-kovnenju tieghu.

Angele Bajada, kjamata in kawza, xehdet permezz ta' affidavit.[40]

Tiddikjara li hija xtrat sehem ta' parti minn sebgha – 1/7 – indiviza mil-fond numru 72, ix-Xaghra, bl-art mieghu, kollox tal-kejl ta' cirka 1,211m.k., mertu ta' din il-kawza. Izzid li dan xtratu b'kuntratt tal-4 ta' Mejju, 2020 in atti Nutar Enzo Refalo.

Tezebixxi kopja tal-kuntratt.[41]

Tghid li dan l-immobbli kien proprjeta' ta' Emanuela Bajada, zija ta' missiera, li mietet fid-9 ta' Ottubru, 2014 u rregolat l-wirt taghha b'testment tad-29 ta' April, 2002 in atti Nutar Michael Refalo.

Izzid li lill Emanuela Bajada wirtuha l-atturi – issemmi lill-atturi kollha ghajr, naturalment, lill Francis Bonello izda wkoll ghajr l-attrici Lorenza Bajada – u l-konvenuti – issemmi lill-konvenuti kollha.

Tiddikjara li hija xtrat sehem il-konvenuti li jigu missiera u z-zijiet taghha. Izzid li dan ghamlitu qabel saret din il-kawza.

Tghid li hi ghandha proprjeta' ohra li tmiss mal-immobbli mertu ta' din il-kawza u li hija kienet akkwistat b'kuntratt tat-22 ta' Settembru, 2000 in atti Nutar Paul George Pisani.

[40] Affidavit a fol 67sa 69.
[41] Kopja legali tal-kuntratt a fol 70sa 73 bi pjanta a fol 74 u ohra a fol 75.

Tezebixxi kopja ta' dan il-kuntratt.[42]

Tghid li fil-kuntratt tat-22 ta' Settembru, 2000 hemm referenza ghal-kuntratt iehor tas-7 ta' Settembru, 2000 ukoll in atti Nutar Paul George Pisani.

Tezebixxi kopja ta' dan il-kuntratt ukoll.[43]

Tezebixxi wkoll kopja ta' att korrettorju tad-29 ta' Mejju, 2006, ukoll in atti Nutar Paul George Pisani.[44]

Tghid li hi xtart l-ishma tal-konvenuti sabiex testendi l-proprjeta' taghha agjacenti l-immobbli mertu ta' din il-kawza.

Tghid li l-immobbli in mertu huwa ta' kejl sufficjenti li jista jinqasam komodament. Tghid li ghalhekk hija ser tbaghti pregudizzju jekk ma' tiehux sehema in natura.

Tiddikjara li l-prezz pattwit mall-attur Francis Bonello mhuwiex gust u vantaggjuz ghalija b'dan ikompli jikkreja pregudizzju lilha.

Tghid li meta nbdiet din il-kawza l-kuntratt taghha kien diga' sar. Izzid li oltre dan, anke qabel ma' sar il-kuntratt taghha kulhadd kien konxju li sehem il-konvenuti missiera u z-zijiet taghha kien ser jghaddi ghandha. Tghid li dan stante li kulhadd kien jaf li hija ridet testendi l-proprjeta' taghha biswit l-immobbli in mertu.

Tghid li bhala familja, missiera u z-zijiet dejjem kellhom ir-rieda li jbieghu sehemhom lilha bhala bint u neputija u dan kif inhu gust u xieraq. Izzid li din il-kawza giet orkestrata mill-attur Francis Bonello li la huwa eredi u anqas jigi xejn mill-werrieta ta' Emanuela Bajada.

Izzid li l-fond huwa suggett ghall-uzufrutt ta' Lorenza Bajada li gie lilha mholli minn zewgha Giorgio Bajada li miet fl-4 ta' April, 2015.

---

[42] Kopja legali ta' kuntratt ta' donazzjoni a fol 76 sa 78 – minghajr pjanta.
[43] Kopja legali ta' att ta' divizjoni a fol 80 sa 82 bi pjanta a fol 83.
[44] Kopja legali tal-att korrettorju l-atti tas-7 ta' Settembru, 2000 u tat-22 ta' Settembru, 2000 a fol 85 sa 89.

Tezebixxi kopja tac-certifikat tal-mewt tieghu,[45] tar-ricerka testamentarja maghmulha fuqu,[46] tat-tlett testmenti li halla,[47] u tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret dwar il-wirt u s-successjoni tieghu fit-18 ta' Mejju, 2015 in atti Nutar Enzo Refalo.[48]

Tghid li l-attrici Carmen Bajada qed tidher f'din il-kawza kemm f'isimha proprju kif ukoll ghan-nom ta' Carmen Refalo, Fortun Zammit, u Charles Zammit. Izzid li l-prokuri minnha msemmija bhala annessi mal-kuntratt tat-18 ta' Mejju, 2015 in atti Nutar Enzo Refalo ma' jaghtuhix id-debita awtorizzazzjoni sabiex tidher kfi hawn qed tidher.

Tezebixxi kopja ta' dawn il-prokuri.[49]

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

Illi bid-decizjoni moghtija mil-Qorti tal-Apell nhar il-11 ta' Ottubru, 2022 wara appell tal-atturi u iehor incidentali tal-kjamata in kawza, il-Qorti tal-Appell, wara li applikat il-principji tal-istitut tal-*jus superveniens*[50] u sabet ghalhekk li l-azzjoni mressqa mill-atturi taht id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 m'ghadiex improponibbli u jista jitkompla l-istharrig tat-talbiet atturi fil-mertu; baghtet l-atti tal-kawza lura lill din il-Qorti sabiex tistharreg il-mertu tat-talbiet atturi fid-dawl tal-eccezzjonijiet fil-mertu biss tal-imsejha fil-kawza,[51] stante li kif ser jigi osservat hawn aktar l-isfel, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat dik il-parti tad-decizjoni precedenti ta' din il-Qorti fejn il-konvenuti gew liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Infatti, l-istess Qorti tal-Appell:

i. tat ragun lill din l-Qorti fejn din il-Qorti helset lill-konvenuti mill-harsien tal-gudizzju wara li laqghet l-ewwel eccezzjoni preliminari taghhom ghaliex sabet li ma' kienux il-legittimi kuntraditturi tal-

[45] Certifikat tal-mewt numru 131/2015 a fol 90.
[46] Ricerka a fol 91 sa 95.
[47] Testemtnia fol 96, 97, u 98.
[48] Dikjarazzjoni a fol 99 sa 101.
[49] Tliet prokuri a fol 102, 103, u 104.
[50] Ref.: *inter alia*, para. 26 u 28 tad-decizjoni tal-Qortit al-Appell.
[51] Ref.: Decide tad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell, para. 48.

azzjoni attrici stante t-trasferiment da parti taghhom ta' kull jedd li setgha kellhom fuq l-immobbli in mertu a favur tal-kjamata in kawza;[52]

ii. tat ragun lill din l-Qorti fejn din il-Qorti cahdet l-eccezzjoni tan-nullita' tar-rikors promotur ai termini tal-Artikolu 495A(2),[53] u;

iii. tat ukoll ragun lill din il-Qorti fejn stqarret li taht ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz dakinhar li nghatat id-decizjoni precedenti ta' din il-Qorti nhar it-30 ta' Settembru, 2021, din il-Qorti iddikjarat l-azzjoni tal-atturi kienet improponibbli f'dak l-istadju ai termini tal-Artikolu 495A kif moqri flimkien mal-Artikolu 495(3) tal-Kodici Civili b'dan izda, li fl-istadju tal-appell, u bis-sahha tal-att notarili ffirmat mill-attrici Lorenza Bajada fid-19 ta' Ottubru, 2021 kif deskritt hawn aktar 'il fuq fis-sezzjoni "Preliminari" tal-Parti A ta' din id-decizjoni; il-Qorti tal-Appell gustament sabet li l-intopp tad-dritt ta' uzu u uzufrutt li kienet thaddan l-istess Lorenza Bajada u li kien wassal ghad-decizjoni precedenti ta' din il-Qorti kien – fl-istadju tal-Appell – gie mnehhi u ghalhekk, l-istess Qorti tal-Appell irrinvjat l-atti tal-kawza lura lill din il-Qorti ghal prosegwiment tal-kawza kif hawn fuq deskritt.

B'dan li allura jibqa' issa ghal din il-Qorti li teddeciedi t-talbiet fil-mertu tal-atturi, ossija t-talbiet numri 3, 4, u 5, u l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-kjamata in kawza, ossija, dawk numri 3, 4, 5, u 6.

B'tali talbiet, l-attur talbu l-approvazzjoni tal-bejgh minnhom propost u l-awtorizzazzjoni tal-istess skond il-Ligi,[54] ordni ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' kompravendita' opportun,[55] u l-hatra ta' Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-istess att kif ukoll ta' kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci.[56]

Dwar dawn it-talbiet atturi, il-kjamata in kawza eccepiet li l-prezz li bih propronew il-bejgh l-atturi mhuwiex wiehed vantaggjuz,[57] li minghajr pregudizzju ghal dan m'hemmx lok li l-Qorti tapplika l-estremi tal-

[52] Ref.: *inter alia*, para. 31 tad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell.
[53] Ref.: *inter alia*, para. 45 u 46 tad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell.
[54] Talba numru 3.
[55] Talba numru 4.
[56] Talba numru 5.
[57] Eccezzjoni numru 3.

Artikolu 495A(9) u tordna l-licitazzjoni,[58] li minghajr pregudizjzu ghal dan il-kejl superficjali tal-immobbli in mertu huwa sufficjenti sabiex l-istess jigi komodament diviz minflok ssehh il-licitazzjoni bil-kjamata in kawza izzid li hija ghandha dritt titlob sehemha in natura stante li ghandha proprjeta' ohra tmiss ma' dik in mertu,[59] u li l-bejgh propost huwa ta' pregudizzju ghalija, kjamata in kawza.[60]

Ikkunsidrat Ulterjorment

Sabiex tasal ghal rizoluzzjoni dwar dawn ir-rimanenti talbiet u eccezzjonijiet din il-Qorti thoss li ghandha taghmel erba' deliberazzjonijiet:

i. tezamina u tiddeciedi jekk il-bejgh bil-prezz propost mill-atturi huwiex wiehed vantaggjuz o meno;
ii. tezamina u tiddeciedi jekk bil-bejgh propost hijiex ser tigi zvantaggjata il-kjamata in kawza;
iii. tezamina u tiddeciedi jekk il-kjamata in kawza, dment li ghandha proprjeta' attigwa ghal dik in mertu, ghandiex dritt titlob sehemha in natura, u;
iv. tezamina u tiddeciedi jekk humiex sodisfatti l-estremi tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16, Ligijiet ta' Malta.

Dwar jekk il-bejgh bil-prezz propost mill-attur huwiex wiehed vantaggjuz o meno:

Din il-Qorti ma' thossx in-necessita' li tiddelibera fit-tul dwar dan il-punt u dan tenut kont li kif tajjeb josservaw l-atturi, il-kjamata in kawza stess fil-kuntratt li bih akkwistat sehem il-konvenuti mil-proprjeta' immobbli in mertu, ossia dak tal-4 ta' Mejju, 2020 in atti Nutar Enzo Refalo,[61] ikkonkludiet l-istess akkwist taghha bil-prezz ta' €43,285.71 ghal sehem minn sebgha – indiviz – tal-proprjeta' in mertu.

Da parti taghhom, l-atturi lkoll ghajr l-attur Francis Bonello, bl-iskrittura privata ossia konvenju tal-5 ta' Mejju, 2020[62] wieghdu li jittrasferixxu sitt

[58] Eccezzjoni numru 4.
[59] Eccezzjoni numru 5.
[60] Eccezjzoni numru 6.
[61] Kopja legali a fol 70 sa 73.
[62] Kopja a fol 6 sa 9.

sehemijiet minn sebgha – indivizi – lill-istess Francis Bonello bil-prezz ta' €259,559.14. B'dan izda li ziedu jiddikjaraw li l-prezz globali tal-immobbli in mertu, *kompriz f'dan il-prezz is-sehem ta' settima parti (1/7) indiviza spettanti lill-eredi ta' Lawrence Bajada li mhumiex partijiet fuq dan il-konvenju*, kien ghalhekk ta' €302,819.[63]

Minn dawn il-valuri, sehem wiehed skond il-kovnenju ffirmat bejn il-partijiet atturi huwa kalkolabbli ghal €43,259.86 li, kif sewwa osservaw l-atturi; m'huwiex il-bod minn dak li bih accettat li takkwista s-sehem minn sebgha l-kjamata in kawza. Bid-differenza bejn il-valuri ta' sehem wiehed moghti mill-atturi u dak moghti mill-istess kjamata in kawza huwa negligibbli.

B'dan li ghalhekk huwa car fl-animu ta' din il-Qorti li l-bejgh propost mill-atturi kollha ghajr l-attur Francis Bonello a favur tal-istess Francis Bonello ma' jistax jitqies bhala zvantaggjuz ghal-kjamata in kawza li akkwiexxet mieghu b'mod esplicitu u nkonfutabbli meta hija stess akkwistat is-sehem taghha minn sebgha fl-istess proprjeta' immobbli ghall kwazi l-istess prezz ghajr differenza minima ta' €25.85 li fi-kuncett ta' bejgh ta' proprjeta' immobbli ma' tistax ghajr tigi kkunsidrata bhala negligibbli.

Oltre dan, u tenut kont tal-fatt li fin-nota tal-osservazzjonijiet taghha l-kjamata in kawza tressaq argumenti dwar n-nuqqas ta' involviment ta' perit sabiex jigi stmat l-immobbli in mertu, din il-Qorti tosserva li l-provizzjoni tal-Artikolu 495A li titratta l-perit hija dik kontenuta fis-subartikolu (6) li jrid li:

> *(6) Meta tiġi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.*

[63] Fil-paragrafu numru 1 fil-pagna tal-konvenju li tinsab a fol 8 tal-process hemm diskrepanza bejn il-prezz kif dikjarat bil-kliem u dak kif dikjarat bic-ciffri. Infatti bil-kliem dan huwa dikjarat bhala ta' *tlett mija u ghoxrin elf tmien mija u dsatax-il ewro* mentri bic-ciffri huwa dikjarat bhala ta' *€302,819*. B'dan izda li l-istess paragrafu joffri dettalji ulterjuri li jwassal ghal-kalkolu illi gjaladarba *s-sehem mil-prezz ta' bejgh dovut lill-Vendituri odjerni huwa ta' mitejn u disgha u hamsin elf hames mija u disgha u hamsin ewro u erbatax-il centezmu (€259,559.14)* bl-atturi li ghajr ghal-attur Francis Bonello lkoll dehru fuq l-istess kovnenju bhala vendituri u kellhom f'isimhom sitta minn sebgha ishma; mela allura sehem huwa kalkolabbli bhala li jiswa €43,259.86 mentri seba' ishma huma kalkolabbli bhala jiswew €302,818.99 b'dan li l-valur korrett tal-kovnenju huwa ghalhekk accertata bhala ta' €302,819.

Minn qari ta' dan is-subartikolu huwa car li l-intendiment tal-istess huwa li hija l-Qorti li trid tkun sodisfatta mil-valur attribwit lill-prorpjeta' proposta ghal-bejgh u hija l-istess Qorti li ***tista ghal dak il-ghan tordna li ssir stima tal-proprjeta',*** bil-kelma "tista" tindika ghalhekk diskrezzjoni li fid-dawl ta' dak maghadud hawn aktar 'il fuq dwar l-akkwiexxenza tal-kjamata in kawza mal-prezz propost ghal-vendita' mill-atturi ma' kienx hemm lok li tigi applikata.

Dwar jekk bil-bejgh propost hijiex ser tigi zvantaggjata l-kjamata in kawza, u jekk il-kjamata in kawza, dment li ghandha proprjeta' attigwa ghal dik in mertu, ghandiex dritt titlob sehemha in natura:

Dawn iz-zewg deliberazzjonijiet jistghu jsiru – u sejrin hekk isiru – flimkien u dan stante li l-pregudizzju dwar il-prezz tal-bejgh gie rizolt bil-pregudizzju li jifdal tenibbli ghall-kjamata in kawza huwa dwar jekk jitkompla l-bejgh bil-prezz propost tistax hi tigi b'xi mod iehor zvantaggjata.

Tul il-proceduri u anke fin-nota tal-osservazzjonijiet finali taghha, il-kjamata in kawza tqajjem biss il-pregudizzji li jissemmew fis-subartikoli (1) u (6) tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16.

Dawn is-subartikoli jaqraw kif isegwi:

> **495A.** *(1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd 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.*
> […]
> *(6) Meta tiġi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.*

Il-kjamata in kawza tinsisti wkoll fuq l-attigwita ppruvata minnha ta' proprjeta' ohra li hija ghandha ghal dik in mertu[64] u li tali attigwita taghtiha dritt li titlob sehemha mill-immobbli in mertu in natura.

Il-parti tas-subartikolu (6) succitata relattiva ghal-prezz giet diga' ikkunsidrata *supra*.

Dwar is-subartikolu (1), il-Qorti tosserva li l-parti rilevanti ghal din l-istanza trid li *xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd 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.*

L-elementi allura ta' dan is-subartikolu huma s-segwenti:

i. li l-proprjeta' tkun inzammet in komun ghal-izjed minn tlett snin;
ii. li hadd mill-komproprjetarji ma' jkun beda azzjoni ghal-qsim taghha, u;
iii. li l-komproprjetarji jonqsu f'li jiftehmu dwar il-bejgh taghha;

b'dan li jekk jikkonkorru dawn l-elementi *l-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd 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*.

Dwar jekk il-proprjeta' in disputa inzammitx in komun ghal aktar minn tlett snin sar pronunzjmanet importanti mill-Qorti tal-Appell fid-decizjoni taghha dwar id-decizjoni precedenti ta' din il-Qorti moghtija bejn il-partijiet hawn kontendenti ta' nhar il-11 ta' Ottubru, 2022.

[64] Din l-attigwita hija ndubjament ippruvata bl-affidavit tal-kjamata in kawza a fol 67 sa 69, u d-dokumenti *ivi* annessi ossia dak ta' donazzjoni tat-22 ta' Settembru, 2000 in atti Nutar Paul George Pisani a fol 76 sa 78 u dak fih imsemmi tas-7 ta' Settembru, 2000 ukoll in atti Nutar Paul Goerge Pisani a fol 80 sa 82 kif ukoll dak ta' korrezzjoni tad-29 ta' Mejju, 2006 ukoll in atti Nutar Paul George Pisani li flimkien, u bil-pjanta *ivi* annessa u ghalihom applikabbli, juru kif il-kjamata in kawza akkwistat porzjon art li tidher fil-pjanta a fol 83 liema pjanta, meta kkumparata ma' dik annessa mal-konvenju tal-5 ta' Mejju, 2020 – a fol 10 – li bih l-atturi ghajr l-attur Francis Bonello propronew il-bejgh tal-immobbli in mertu lill Francis Bonello, turi kif tali porzjon art hekk akkwistata mill-kjamata in akwza hija attigwa billi tmiss ma' dik in mertu li minnha l-kjamata in akwza akkwistat ukoll is-sehem, tal-kovennuti f'din l-istanza.

Infatti, dwar it-terminu effettiv ta' tlett snin il-Qorti tal-Appell iddikjarat, u din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tgahha:

> *Illi fil-kaz li l-Qorti ghandha quddiemha llum, u fic-cirkostanzi ta' dak li sehh minn dakinhar li nghatat is-sentenza appellata sal-lum, iz-zmien ta' komproprjeta' dwar il-fond li ghadda qabel ma' Lorenza Bajada rrinunzjat ghall-jedd ta' uzu u uzufrutt li kellha favuriha mill-wirt ta' zewgha ghandu jkun meqjus bhala zmien effettiv ghall-ghanijiet tal-Artikolu 495(3) tal-Kodici Civili.*[65]

B'dan li tenut kont tar-rabta mil-qrib li hemm bejn l-Artikolu 495(3) u dak 495A tal-Kap. 16 – kif anke osservat tajjeb u kjarament mil-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-11 ta' Ottubru, 2022 – m'hemmx dubbju li l-istess zmien ghandu wkoll jitqies bhala effettiv ghall-ghanijiet tal-Artikolu 495A.

Premess li l-immobbli in mertu ta' din il-vertenza iddevolva mill-wirt ta' Emanuela Bajada, kif tiddikjara l-kjamata in kawza stess fl-affidavit taghha a fol 67 *et seq* tal-process; u l-istess Emanuela Bajada mietet fid-9 ta' Ottubru, 2014, jirrizulta car li l-kriterju tat-terminu ta' tlett snin komproprjeta' huwa ghalhekk ben sodisfatt u kien hekk sodisfatt sa' mindu giet intavolata l-kawza odjerna fis-6 ta' Mejju, 2020.[66]

Dwar jekk xi hadd mill-komproprjetarji bediex xi azzjoni ghal-qsim tal-imobbli in mertu, ebda provi ma' tressqu mill-partijiet f'dan is-sens u ebda eccezzjoni ma' tqajmet mill-kjamata in kawza – jew mill-konvenuti ghal dak li jimporta stante li dawn gew eskluzi mill-gudizzju – dwar li hemm xi azzjoni ghal divizjoni li tista tkun ta' ostaklu ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 495A f'din l-istanza.

Tali fatt kien ikun mhux biss mistenni li jingieb mill-partijiet a konjizzjoni ta' din il-Qorti izda addirittura necessarju u rikjest li jkun pprovat bi provi tangibbli sabiex tigi eskluza validament l-applikazzjoni tal-Artikolu 495A.

B'dan li ghalhekk, anke dan l-element jirrizulta sodisfatt.

---

[65] Para 38 a pagna 25/31 tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell.
[66] Ref.: timbre tar-registru tal-Qorti a fol 1.

Dwar jekk il-komproprjetarji naqqsux milli jilhqu ftehim dwar il-bejgh, dan huwa car, inkonfutabbli u evidenti mill-ezistenza ta' din l-azzjoni proprja.

Jibqa ghalhekk biss l-argument li tqajjem il-kjamata in kawza dwar jekk, bhala prorpjetarja ta' immobbli iehor, attigwu ghal dak in mertu li fih hija wkoll komproprjetarja, ghandix jew le xi dritt li titlob il-hlas in-natura.

Dwar dan, din il-Qorti m'ghandix wisq xi tnissel ghajr li tirreferi ghal-fatt li mill-provi konsistenti in atti rrizulta car li meta l-kjamata in kawza akkwistat is-sehem tal-konvenuti sabiex ghalhekk assumiet il-gudizzju hi tant li l-konvenuti gew eskluzi mill-istess, bejn il-konvenuti u l-atturi kien diga' hemm xi forma ta' kommunikazzjoni, kif jixhed l-attur u kompratur propost Francis Bonello li jinsisti li huwa tkellem ma' omm il-kjamata in kawza, Mary Rose Bajada, u kienet hi li bdiet tibdel il-parametri ta' dak l-immobbli li kien gie offrut ghal-bejgh.

Minn dan jitnissel li l-immobbli offrut ghal-bejgh kien gie offrut fil-kejl superficjali u skond il-pjanti ezebiti u annessi kemm mal-konvenju li bih l-atturi ghajr l-attur Francis Bonello wieghdu li jbieghu lill-istess Francis Bonello kif ukoll mal-kuntratt ta' akkwist li bih akkwistat il-kjamata in kawza Angele Bajada.[67]

B'dan li ghalhekk, il-promessa ta' kompravendita' li giet b'din l-istanza suggetta ghall-Artikolu 495A u li maghha huma marbuta dawn il-proceduri tirreferi ghal-dak l-estent ta' art indiviza, b'bini fuqha, rizultanti minn tali pjanti – parametri li din il-Qorti ma' tistax tibdel jekk tigi sabiex tenforza l-istess promessa ta' kompravendita'.

Dan oltre ghal fatt li ghalkemm jonqos milli jressaq prova dwar l-allegazzjoni maghmluha minnu, l-attur Francis Bonello wkoll jinsisti li huwa wkoll, bhal kjamata in kawza, ghandu proprjeta' ulterjuri, tieghu jew ta' familtu – jsemmi kemm lill missieru kif ukoll lill-uliedu – li hija attigwa ghal dik in mertu.

B'dan li allura din il-Qorti ma' tistax tqies l-attigwita tal-proprjeta' ulterjuri li ghandha l-kjamata in kawza ma' dik in mertu bhala fattur

[67] Ref.: pjanta mal-kovennjuu a fol 10 u dik mal-att ta' kompravendita' fvaur AngeelBajada a fol 74.

rilevanti ai termini tal-Artikolu 495A sabiex tiddikjara li jekk jigi enforzat il-bejgh propost il-kjamata in kawza ser issoffri xi pregudizzju gravi.

Din il-Qorti anqas ma' tista tispezzata proprjeta' suggetta ghal-konvenju jekk tigi sabiex tiddikjara l-istess bhala enforzabbli.

Kieku kellha taghmel hekk din il-Qorti tkun qed tibdel l-oggett proprju tal-promessa ta' kompravendita' li stante il-ftehim milhuq bejn il-partijiet atturi u l-parametri ta' din il-kawza jkun ezercizzju li jezorbita l-kompetenza ta' din il-Qorti.

Dwar jekk humiex sodisfatti l-estremi tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16, Ligijiet ta' Malta:

Oltre dawk diga trattati *supra*, ir-rimanenti estremi tal-Artikolu 495A huma tnejn u huma wkoll mposti fis-subartikolu (2) tal-Artikolu 495A kif isegwi:

i. li t-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, u;

ii. fir-rikors għandha tiġi ndikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.

Dwar dan ukoll diga espremiet ruhha din il-Qorti u maghha qablet il-Qorti tal-Appell meta gie deciz u kkonfermat li l-eccezzjoni numru wiehed tal-kjamata in kawza dwar li r-rikors guramentat kien nieqes mir-rekwiziti mitluba mill-Artikolu 495A(2) ma' kienitx timmerita konferma.[68]

Infatti, iz-zewg decizjonijiet precedenti ghal din ghamlu varji kunsiderazzjonijiet dwar dan u dawn l-istess ma' jinbidlux wara d-decizjoni tal-Appell tal-11 ta' Ottubru, 2022; minkejja li f'tali decizjoni gie dikjarat li din il-Qorti *ghandha tkun f'qaghda li tistharreg sewwa l-provi fil-*

[68] Ref.: *inter alia*, para. 46 tad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell.

mertu u tara jekk tabilhaqq l-atturi appellanti wettqux dak li jitlob minnhom l-Artikolu 495A(2) tal-Kodici Civili.[69]

Infatti, din il-Qorti tibqa tal-hsieb diga′ qabel iddikjarat li l-atturi ottemperaw rwiehhom mal-Artikolu 495A(2) bill prezentazzjoni minnhom ghall-iskrutinju ta′ din il-Qorti [i] tal-konvenju dwar il-bejgh propost kif ukoll [ii] tal-arblu geneologiku – ezebit mill-atturi qabel giet intavolata r-risposta tal-kjamata in kawza u li ma′ giex kontradett la mill-kjamata in kawza jew, ghal dak li jimporta, mil-konvenuti – li juri l-kwoti rispettivi ta′ kull parti fil-kawza u; [iii] stante li r-rikors guramentat ghandu jibqa meqjus bhala ammontanti ghal-dikjarazzjoni tal-atturi ghajr l-attur Francis Bonello li jsir il-bejgh.[70]

Oltre dan, il-kjamata in kawza stess, fl-affidavit taghha a fol 67 *et seq* tal-process, tindika hi stess id-data meta l-immobbli in mertu gie in komun u c-cirkostanzi li tahthom dan sehh.

B′dan li ghalhekk din il-Qorti ma′ tistax ghajr f′li tipprocedi billi tawtorizza l-bejgħ skont ix-xewqa ta′ l-akbar għadd ta′ komproprjetarji – l-atturi ghajr l-attur Francis Bonello – fil-qies tal-valur tal-ishma ta′ kull komproprjetarju.

Decide:

Ghaldaqstant, in vista tal-premess u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qieghda taqta′ u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tiddisponi mill-eccezzjonijiet tal-kjamata in kawza konformement ma′ dak hawn deciz:

1. tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni talbiet atturi billi dawn gew ezawriti fil-mori;

2. tilqa′ it-tielet talba attrici u tapprova l-bejgh propost mill-atturi u tawtorizza l-istess skond ix-xewqa tal-atturi fil-qies tal-valur tal-ishma ta′ kull komproprjetarju kif rizultanti mil-arblu geneologiku ezebit a fol 53 tal-process;

[69] *Ibid.*
[70] Ref.: rik. gur. a fol 1 sa 3, konvenju dwar ilbejgh propost a fol 6 sa 9, arblu geneologiku a fol 53

3. tilqa' ir-raba' talba attrici u tordna l-publikazzjoni tal-att ta' bejgh li jinkludi l-kwota spettanti lill-kjamata in kawza ghal nhar it-Tnejn, 25 ta' Marzu, 2024 fl-16.30 fl-ufficju tan-Nutar Paul George Pisani;

4. tilqa' il-hames talba attrici u tahtar lin-Nutar Paul George Pisani sabiex jippubblika l-att ta' bejgh opportun. Tappunta wkoll lill-Avv. Dr. Jonathan Mintoff sabiex jidher bhala kuratur deputat ghall-eventwali kontumacji fuq l-istess att.

Tenut kont tal-fatt li r-rinviju ta' dawn l-atti mill-Qorti tal-Appell lura lill din il-Qorti wara d-decizjoni ta' din il-Qorti tat-30 ta' Settembru, 2021 u dik tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Ottubru, 2022 sehh b'rizultat ta' l-att notarili li sar mill-attrici Lorenza Bajada fid-19 ta' Ottubru, 2021; wara li nghatat is-sentenza precedenti ta' din il-Qorti msemmija; tenut kont ukoll tac-cirkostanzi tal-appell u tal-appell incidentali; l-ispejjez ta din il-kawza jinqasmu in kwantu ghal 70% a karigu tal-atturi u r-rimanenti a karigu tal-kjamata in kawza.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur