QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 8 ta' April, 2024.

Numru 3

Rikors numru 66/20/1 CFS

Margaret Camilleri, armla minn Carmelo Camilleri, u George Camilleri, Godwin Camilleri u Rose Camilleri, ulied Margaret Camilleri u l-mejjet Carmelo Camilleri

v.

Joseph Camilleri, iben l-istess Margaret Camilleri u l-mejjet Carmelo Camilleri

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut kontra s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Lulju, 2022,

fejn din laqgħat it-talbiet kollha tal-atturi, bl-ispejjeż kontra l-konvenut waħdu.

Daħla

2. B'rikors ġuramentat imressaq fit-23 ta' Jannar, 2020, ġie mfisser li l-atturi Margaret Camilleri, George Camilleri, Godwin Camilleri u Rose Camilleri huma s-sidien ta' seba' minn tmien partijiet mhux maqsuma (7/8) tal-garaxx bl-isem *New York Garage* li jinsab f'Misraħ iż-Żebbuġ Ħal-Qormi, filwaqt li Joseph Camilleri huwa s-sid ta' sehem wieħed minn tmienja mhux maqsum (1/8) tal-istess garaxx. Spjegaw ukoll illi l-attriċi Margaret Camilleri hija s-sid ta' nofs mhux maqsum tal-garaxx in kwistjoni peress li nxtara matul iż-żwieġ tagħha mal-mejjet Carmelo Camilleri, filwaqt li l-atturi l-oħra flimkien mal-konvenut wirtu n-nofs mhux maqsum l-ieħor tal-garaxx mingħand missierhom li miet fis-27 ta' Settembru, 1987. Għalhekk, dan il-garaxx ilu miżmum in komuni bejn il-partijiet għal perjodu ta' aktar minn tlett (3) snin.

3. L-atturi ssoktaw jgħidu illi ġaladarba għandhom il-maġġoranza tal-ishma, huma jixtiequ li jbiegħu dan il-garaxx. Madankollu jikkonfermaw illi matul iż-żmien ħadd mill-komproprjetarji ma beda azzjoni quddiem xi Qorti jew Tribunal għall-qasma tal-proprjetà miżmuma in komuni bejn il-partijiet. Ġie spjegat illi l-atturi qablu illi dan il-garaxx jinbiegħ lil Mark

Vella, għall-prezz ta' €185,000, tant illi fis-16 ta' Diċembru, 2019, sar konvenju quddiem in-Nutar Dr Stephanie Sant. Fil-fehma tal-atturi, il-prezz pattwit huwa reali u ġust, li ma joħloqx preġudizzju lill-konvenut. Madankollu, il-konvenut qiegħed jopponi għal dan il-bejgħ u dan mingħajr raġuni tajba.

4. Minħabba f'hekk, l-atturi jgħidu li kellhom jiftħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tordna li jsir il-bejgħ tal-proprjetà ossija l-garaxx fil-livell tat-triq, sottopost għal beni ta' terzi li jġib in-numru uffiċjali ħamsa u għoxrin (25) u li jġib l-isem "New York Garage" f'Misraħ iż-Żebbuġ, Ħal-Qormi, hekk kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' sittax-il Ewro u wieħed u tletin ċenteżmu (€16.31) pagabbli kull sena bil-quddiem u minn ħaġa oħra liberu u frank, bil-ġustijiet u kondizzjonijiet illi jirriżultaw skont il-konvenju datat 16 ta' Diċembru 2019 magħmul quddiem in-Nutar Dr Stephanie Sant;*
>
> *2. Tordna li l-att tat-trasferiment għadu jiġi ppubblikat min-Nutar Pubbliku Dr Stephanie Sant jew alternattivament min-Nutar Dr Marco Farruġia;*
>
> *3. Taħtar kuraturi sabiex jirrappreżentaw lill-intimat fl-eventwali kontumaċja tiegħu u/jew in-nuqqas tiegħu illi jidher għall-att finali tat-trasferiment;*
>
> *4. Tistabbilixxi ħin, jum u lok għall-pubblikazzjoni ta' tali att tat-trasferiment.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat illi huwa minn issa nġunt in subizzjoni.»*

5. Il-konvenut Joseph Camilleri wieġeb għar-rikors tal-atturi fis-17 ta' Frar, 2020, u ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Illi huwa ċertament ma jaqbilx u qiegħed jopponi li l-garaxx li jġib in-numru uffiċjali ħamsa u għoxrin (25) u li jġib l-isem 'New York Garage', f'Misraħ iż-Żebbuġ, Ħal-Qormi jkun trasferit lil terzi versu l-prezz ta' mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000) għaliex dan il-*

prezz ma huwiex reali, ma huwiex ġust u joħloq preġudizzju irrimedjabbli lill-intimat u dan meta fost affarijiet oħra l-istess rikorrenti kellhom offerti aħjar minn dak li qed jipproponu fir-rikors promotur;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ma huwiex minnu li l-intimat qiegħed jopponi għall-bejgħ mingħajr raġuni valida. Huwa ma jopponix li jsir bejgħ però dan għandu jkun għal valur ġust u wieħed tas-suq. F'dan is-sens huwa mexa fuq pariri professjonali mogħtija lilu minn Perit li stmat il-post in vendita għandu valur ferm għola minn dak indikat fil-konvenju mertu ta' dawn il-proċeduri;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-ġudizzju ma huwiex wieħed integru in kwantu l-akkwirent prospettiv ma huwiex parti f'dawn il-proċeduri u għalhekk uħud mit-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux ikunu effettivi jekk l-akkwirent prospettiv ma jkunx parti mill-istess proċeduri;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa inġunti in subizzjoni.»

6. B'sentenza tat-22 ta' Lulju, 2022, l-Ewwel Qorti ddeċediet il-kawża billi ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u laqgħat it-talbiet kollha tal-atturi. Ir-raġunijiet li wasslu l-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

«Konsiderazzjonijiet

*13. 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-201**6). 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;*

*14. 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 Manġion 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 irrieda 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 Feliċe et v. Owen Sultana****, Appell Superjuri, 29 ta' Marzu, 2019);*

*15. Illi qabel ma l-qorti tibda biex tisħarreġ jekk ir-rekwiżiti ta' dan l-****artikolu 495A*** *ġewx milħuqa mill-atturi, hija sejra tindirizza t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Joseph Camilleri fejn huwa jsostni li l-ġudizzju mhuwiex wieħed sħiħ għaliex ix-xerrej Mark Vella ma ġiex imħarrek mill-atturi f'din il-kawża u għalhekk skontu t-talbiet tagħhom ma jistgħux ikunu effettivi;*

16. Il-qorti ttenni minnufih li din l-eċċezzjoni tal-konvenut mhijiex tajba. Il-fatt li x-xerrej mhuwiex parti fil-kawża ma huwa tal-ebda xkiel għat-talbiet imressqa mill-atturi. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***John Anthony Cuschieri pro et noe v. Alton Scerri et****, li ġiet mogħtija fil-21 ta' Ottubru, 2021,*

> *«Il-fatt imbagħad li x-xerrej ma huwiex parti fil-kawża ma għandu ebda relevanza. Din ma hijiex kawża biex ix-xerrej jiġi mġiegħel jixtri iżda biss biex il-qorti "tawtorizza l-bejgħ". Jekk imbagħad ix-xerrej ma jkunx irid jixtri ma jistax jiġi mġiegħel fin-nuqqas ta' konvenju li jorbot, u l-awtorizzazzjoni tkun inkisbet għalxejn, iżda l-preżenza tax-xerrej fil-kawża ma hijiex meħtieġa biex l-awtorizzazzjoni tista' tintalab u tingħata.»*

17. Fuq kollox, fil-każ tagħna fiż-żgur ma jistax jingħad li l-awtorizzazzjoni qiegħda tintalab għalxejn, għaliex l-atturi daħlu f'konvenju li jorbot ma' Mark Vella sabiex dan jixtri l-garaxx inkwistjoni mingħandhom f'każ li li jkun hemm deċiżjoni tal-qorti li tordna l-bejgħ tiegħu. Għaldaqstant, it-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Joseph Camilleri qiegħda tiġi miċħuda;

*18. B'hekk, 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 huma s-segwenti (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-komproprejtarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-ġid miżmum b'mod komuni;*

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;

*19. Fir-rikors li bih inbdiet din il-kawża, u li ġie kkonfermat bil-ġurament mill-attur George Camilleri (ara x-xiehda tiegħu f'paġni 103 u 104 tal-atti tal-kawża), ingħad mill-atturi li l-garaxx inkwistjoni ilu miżmum b'mod komuni bejn il-partijiet f'din il-kawża sa minn meta miet Carmelo Camilleri fis-27 ta' Settembru, 1987 u li ħadd mill-komproprjetarji ma fetaħ kawża quddiem xi qorti jew tribunal ieħor minn dakinhar 'l hawn. Dan fl-ebda ħin ma ġie merut mill-konvenut Joseph Camilleri. Għalhekk, darba li l-garaxx ilu miżmum b'mod komuni għal ferm aktar minn tliet snin u kif ukoll li m'hemm l-ebda kawża oħra fejn qiegħda tintalab il-qasma tiegħu, l-ewwel żewġ rekwiżiti tal-**artikolu 495A** huma sodisfatti;*

*20. 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-garaxx miżmum b'mod komuni bejniethom. Li kieku mhuwiex hekk, il-konvenut Joseph Camilleri ma kienx jikkontesta din il-kawża iżda kien jissieħeb mas-sidien l-oħra fl-iffirmar tal-konvenju. Madankollu, huwa ċar li l-maġġoranza tal-komproprjetarji jridu li jsir il-bejgħ tal-garaxx skont il-kundizzjonijiet li hemm fil-konvenju tas-16 ta' Diċembru, 2019 għaliex il-komproprjetarji li ffirmawh huma sidien ta' sebgħa minn tmien ishma mhux maqsuma tal-garaxx bejniethom. Għalhekk, it-tielet u r-raba' rekwiżiti tal-**artikolu 495A** huma sodisfatti wkoll;*

21. Jibqa' biss il-ħames u l-aħħar rekwiżit ta' dan l-artikolu, jiġifieri jekk il-konvenut Joseph Camilleri 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 tas-16 ta' Diċembru, 2019. Fil-fatt, il-konvenut isejjes l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tiegħu fuq dan ir-rekwiżit, u għalkemm huwa jgħid li ma jsibx oġġezzjoni li l-garaxx jiġi mibjugħ b'valur ġust u skont is-suq, jisħaq li jekk il-bejgħ isir għall-prezz ta' €185,000, huwa sejjer iġarrab preġudizzju irrimedjabbli għaliex dan il-prezz la huwa reali u lanqas ġust. Itenni, li kemm huwa hekk, l-atturi kellhom offerti aħjar għall-bejgħ ta' dan il-garaxx;

*22. 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***

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

23. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-konvenut Joseph Camilleri jisħaq li l-atturi kellhom offerti aħjar minn dik ta' €185,000 biex ibiegħu l-garaxx. Biex isostni t-teżi tiegħu, mat-tweġiba tiegħu għar-rikors tal-atturi, il-konvenut hemeż kopja ta' korrispondenza elettronika li ġiet mibgħuta mill-avukat tal-atturi lill-avukat tal-konvenut fl-10 ta' Ġunju, 2019. F'din l-ittra ngħad li l-atturi kienu sabu l-bejgħ tal-garaxx bil-prezz ta' €200,000 u fiha l-konvenut ġie msejjaħ biex jersaq għall-firma tal-konvenju. Fin-nuqqas l-atturi kienu sejrin ikollhom jiftħulu kawża;

*24. Il-konvenut jisħaq li minn dan joħroġ biċ-ċar li l-prezz li ġie stabbilit fil-konvenju tas-16 ta' Diċembru, 2019 huwa wieħed baxx. Madankollu, il-qorti tinnota li l-ittra tal-10 ta' Ġunju, 2019 intbagħtet bil-kliem «mingħajr preġudizzju». Huwa prinċipju magħruf fis-sistema ġuridika tagħna li korrispondenza li ssir «bla preġudizzju» dejjem tinftiehem li ma sservix biex b'xi mod, waqt proċeduri li 'l quddiem jistgħu jsiru, dak li jingħad fihom jintuża biex isawwat lil xi waħda mill-partijiet (ara inter alia **Dr Adrian's Garden Centre Co. Limited v. AX Construction Limited**, Appell Superjuri, 4 ta' Lulju, 2008 u **Rita Aġius v. Nutar Joseph Vassallo Aġius**, Appell Superjuri, 20 ta' Lulju, 2020);*

*25. Dokument jew prova bħal din «titqies privileġġjata u riżervata, b'mod li dak il-privileġġ huwa wieħed konġunt bejn dawk kollha li dik il-prova jew dak id-dokument kien jirreferi għalihom, jorbothom kollha, u jinħall biss jekk kemm-il darba tintwera r-rieda tal-partijiet kollha involuti (S. Uglow Evidence: Text & Materials (1997) f'paġġ. 233 – 5). Din ir-regola hija waħda msejsa fuq l-ordni pubbliku (**C. Tapper Cross & Tapper on Evidence** (11th Edit, 2007), f'paġġ. 502 – 6) u maħsuba li tħajjar lil min daħal fi kwestjoni ma' ħaddieħor biex ilkoll jipprovaw jaslu biex isibu tarfha barra l-Qorti u bla ma jiftħu kawża jew itawluha (**Phipson On Evidence** (16th Edit, 2005) § 24-16, f'paġ. 656)» (ara **Chef Choice Limited v. Raymond Galea et**, Appell Superjuri, 27 ta' Ottubru, 2017);*

26. Għalhekk, meqjus li fl-ebda waqt matul is-smigħ tal-kawża ma ġie muri li l-atturi ħelsu lill-konvenut mill-privileġġ tal-korrispondenza li seħħet bejniethom fuq bażi ta' «mingħajr preġudizzju», din il-prova mressqa mill-konvenut mhijiex ammissibbli u b'hekk il-qorti mhijiex sejra tieħu qies tagħha;

27. Terġa' u tgħid, waqt l-istadu tal-provi, ġie spjegat mill-attur George Camilleri li oriġinarjament, il-prezz li l-atturi kienu qegħdin jitolbu għall-garaxx kien dak ta' €200,000. Madankollu, skont l-istess George Camilleri, kull xerrej prospettiv li kellhom l-atturi kien qiegħed isib dan il-prezz x'aktarx għoli u għalhekk huma kellhom ibaxxu kemmxejn il-prezz (ara l-affidavit ta' George Camilleri f'paġna 108 tal-atti tal-kawża). Dan huwa kkonfermat minn Mark Vella, li stqarr li huwa kien

deherlu li l-prezz oriġinali ta' €200,000 kien għoli wisq minħabba li l-garaxx kien jeħtieġ għadd ta' xogħlijiet strutturali sabiex jinġieb konformi ma' livelli moderni. Kemm hu hekk, l-ewwel offerta tiegħu kienet dik ta' €150,000, iżda wara li l-atturi niżżlu l-prezz tagħhom għal €185,000 huwa għażel li jiftiehem magħhom biex jixtri l-garaxx (ara l-affidavit ta' Mark Vella f'paġna 109 tal-kawża);

28. Għaldaqstant, meqjus dan kollu, il-qorti ma jirriżultalhiex li l-atturi kienet sarithom xi offerta għax-xiri tal-garaxx li kienet taqbeż l-€185,000;

*29. Magħluqa din il-kwistjoni, il-qorti tqis li min-naħa tagħhom l-atturi ressqu stima magħmula mill-perit tagħhom fejn jingħad li l-prezz tal-garaxx inkwistjoni huwa dak ta' €170,000, mentri l-konvenuti ressqu stima magħmula mill-perit tagħhom li tgħid li listess garaxx għandu valur ta' €238,000. Id-differenza bejn iż-żewġ prezzijiet mhijiex waħda żgħira. Madankollu, matul is-smigħ ta' din il-kawża, din il-qorti użat il-fakultà mogħtija lilha fis-**sub-inċiż (6) tal-artikolu 495A** u ħatret perita bħala esperta ġudizzjarja sabiex din tħejji stima ta' dan il-garaxx. Skont l-esperta maħtura mill-qorti fid-data li fiha sar il-konvenju, il-garaxx inkwistjoni kellu valur fis-suq ħieles ta' €180,000;*

30. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, il-konvenut Joseph Camilleri jisħaq li il-qorti għandha toqgħod fuq ir-rapport mħejji mill-perit ex parte tiegħu, Rita Sant, u għalhekk jagħti x'jifhem li l-qorti m'għandhiex taċċetta l-istima tal-perit maħtura minnha. Fost ir-raġunijiet li jġib biex isaħħaħ l-argument tiegħu, il-konvenut jgħid li l-garaxx jinsab f'żona prominenti u li dan jista' jintuża għal għanijiet kummerċjali;

31. Madankollu, minn qari tar-rapport imħejji mill-esperta maħtura mill-qorti joħroġ ċar li dawn iż-żewġ fatturi ġew meqjusa mill-istess perita sabiex hija waslet għall-istima tagħha ta' €180,000 (ara r-rapport tal-perit Elena Borġ Costanzi f'paġni 41, 44 u 46 tal-atti tal-kawża u t-tweġibiet tal-istess perit għall-mistoqsijiet magħmula lilha waqt l-eskussjoni f'paġni 96 u 97 tal-atti tal-kawża);

32. Din il-qorti ma tarax li hija għandha twarrab ir-rapport tal-perita mqabbda minnha meta tqis li din tal-aħħar, biex waslet għall-valur ta' €180,000, qieset: (i) li l-garaxx inkwistjoni qiegħed livell mat-triq f'misraħ illi l-pożizzjoni tiegħu hija tajba ħafna peress li tinsab ftit minuti 'l bogħod minn triq arterjali, kif ukoll f'roundabout bejn Ħal-Qormi, Ħaż-Żebbuġ u Ħal-Luqa u għaldaqstant fil-Building Scheme u f'misraħ fejn hemm numru ta' postijiet kummerċjali eżistenti u sit ieħor li qiegħed jinbena u li sejjer iservi bħala ħanut ta' Klassi 4d b'uffiċini fuqu; u (ii) li l-Awtorità tal-Ippjanar tippermetti bidla bl-użu tal-garaxx għal post kummerċjali u li l-art tal-garaxx tista' titbaxxa biex titjieb l-aċċessibiltà tiegħu;

33. Darba li l-perita Borġ Constanzi għarblet fid-dettall il-fatturi kollha marbuta mal-garaxx inkwistjoni l-qorti tqis li l-istima mwettqa minnha

hija versosimili 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);*

34. 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;

35. 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);*

36. F'dan il-każ, il-konvenut Joseph Camilleri ma ressaq l-ebda talba biex jinħatru esperti addizzjonali u lanqas jidher li b'xi mod irnexxielu jattakka b'konsistenza l-konklużjonijiet li waslet għalihom l-esperta ġudizzjarja. Għalhekk il-qorti ma tara li hemm l-ebda raġuni valida għaliex hija għandha twarrab il-perizja teknika;

*37. Dan ifisser li l-konvenut Joseph Camilleri mhuwiex sejjer jiġi preġudikat jekk il-garaxx jinbiegħ bil-prezz ta' €185,000, għaliex skont l-esperta mqabbda mill-qorti l-prezz tiegħu huwa dak ta' €180,000. 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 millkomproprjetarji (ara* ***Helen Żammit et v. Madeleine Muscat****, Appell Superjuri, 5 ta' Ottubru, 2018);*

38. 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);*

39. 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;*

*40. 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 jbigħu 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 listess kelliemi, 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.»*

41. Fid-dawl ta' dan kollu, din il-qorti ma hija qiegħda tara l-ebda raġuni għaliex hija għandha twaqqaf il-bejgħ tal-garaxx kif miftiehem fil-konvenju tas-16 ta' Diċembru, 2019. Wara kollox, il-konvenut ma ressaq l-ebda prova li huwa sab il-bejgħ tal-garaxx bi prezz li huwa aktar minn dak ta' €185,000. Meta waqt il-kontro-eżami tiegħu l-konvenut Joseph Camilleri ġie mistoqsi dwar dan, huwa pprova jaħrab mill-mistoqsija, iżda wara li huwa ġie magħfus minn din il-qorti huwa ammetta li huwa qatt ma ttanta jbiegħ il-garaxx (ara x-xiehda tiegħu minn paġna 278 sa paġna 281 tal-atti tal-kawża);

42. Kieku rriżulta li l-konvenut fil-fatt sab il-bejgħ tal-garaxx bil-prezz ta' €238,000, li l-konvenut jisħaq li huwa l-prezz li jiġbed lejh il-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;

*43. Fis-sottomissjonijiet bil-fomm tiegħu, l-avukat tal-konvenut għamel referenza għassentenza fl-ismijiet **John Mary Vella v. L-Avukat Dr Dustin Camilleri noe et**, li ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Ottubru, 2020, u insista li l-konvenut ma kellu l-ebda ħtieġa li jsib il-bejgħ tal-garaxx bil-prezz minnu misħuq biex juri li huwa kien sejjer iġarrab preġudizzju gravi. Madankollu, din il-qorti jidhrilha li dik is-sentenza m'għandha xejn x'taqsam mal-kuntest ta' din il-kawża għaliex f'dak il-każ partikolari l-atturi xtaqu jbigħu ġid miżmum b'mod komuni iżda ma kinux sabu l-bejgħ. Għalhekk, huma kienu talbu lill-qorti tawtorizzahom jbigħu l-ġid tagħhom bi prezz li tistabbilixxi hi;*

*44. Iżda kuntrarjament għall-każ li għandna quddiemna, fl-aħħar mill-aħħar l-atturi fil-kawża **John Mary Vella v. L-Avukat Dr Dustin***

Camilleri noe et *ma kellhom l-ebda garanzija li huma kienu sejrin isibu l-bejgħ tal-ġid tagħhom bil-prezz li stabbiliet il-qorti għaliex ma kien ġie ffirmat l-ebda konvenju. Minħabba f'hekk, din is-sottomissjoni tal-konvenut qiegħda tiġi mwarrba għaliex fil-każ tagħna l-atturi mhumiex qegħdin jitolbu lill-qorti tiffissa prezz hija stess, imma qed jitolbu biss li jiġi awtorizzat il-bejgħ skont konvenju li ġa ġie ffirmat;*

45. Sfiq ma' dan huwa rilevanti wkoll li jingħad li l-konvenut għandu biss sehem ta' 1/8 fil-garaxx, filwaqt li l-erba' atturi bejniethom għandhom sehem ta' 7/8 tal-garaxx. Ifisser dan li jekk il-garaxx jinbiegħ għal €185,000 kif qed jitolbu li jsir l-atturi, il-konvenut jiġi li ħa jdaħħal €23,125 (1/8 ta' €185,000) mill-bejgħ;

46. Il-konvenut iżda jgħid li l-garaxx jista' jinbiegħ għal €238,000 skont kif stmat il-perita tiegħu Rita Sant u għalhekk jista' potenzjalment idaħħal €6,625 aktar fuq is-somma ta' €23,125 (€238,000 - €185,000 = €53,000 x 1/8 = €6,625);

47. Anke jekk wieħed kellu jħalli barra kemm il-fatt li l-istima tal-perita Sant hija ħafna aktar għolja mill-istima tal-perita Elena Borġ Costanzi li ġiet maħtura bħala esperta ġudizzjarja mill-qorti, kif ukoll il-fatt li l-konvenut qatt ma ġab prova li kien hemm xi ħadd interessat jew lest li joffri li jixtri l-garaxx bil-prezz ta' €238,000; xorta waħda jibqa' l-fatt li l-konvenut mhuwiex ser iġarrab preġudizzju serju jekk mill-bejgħ tal-garaxx jiġi li jdaħħal €23,125 minflok €29,750. Mhuwiex raġonevoli u lanqas proporzjonat li bejgħ ta' €185,000, li dwaru qegħdin jaqblu erba' komproprjetarji li għandhom sehem ta' 7/8 tal-garaxx, jiġi sfrattat għaliex il-konvenut li għandu sehem ta' 1/8 jidhirlu li jista' jikseb qligħ ta' €6,625 aktar;

*48. L-**artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** ġie mdaħħal fis-sistema legali tagħna sewwasew biex jagħmel tajjeb għal sitwazzjoni bħal din, fejn wieħed mill-komproprjetarji b'mod kappriċċjuż għall-aħħar jipprova jħarbat bejgħ għar-raġuni biss biex forsi jaqla' xi ħaġa iktar tal-flus. Il-qorti mingħajr ma toqgħod tomgħodha wisq tgħid li hija tassew ħasra, jekk mhux ukoll bluha, tara lill-konvenut jitlewwem fil-qorti ma' ommu u ma' tliet ħutu fuq ċifra ta' €6,625. Dan aktar u iktar meta wieħed iqis li l-konvenut mhux biss m'għandux garanzija li sejjer isib lil xi ħadd li lest jixtri l-garaxx bil-prezz ta' aktar minn €185,000, iżda meta wieħed iqis ukoll li l-istess konvenut ġa x'aktarx naqqar sew minn dak il-qligħ ta' €6,625 li qed jaħseb li sejjer jagħmel, biex qabbad periti u avukati privati biex jikkontesta din il-kawża;*

49. Lil hemm minn dan kollu, il-qorti qiegħda tasal għall-fehma li l-konvenut ma seħħlux juri lil din il-qorti, fl-isfond tas-sehem żgħir ta' 1/8 li huwa għandu fuq il-garaxx, li huwa sejjer ibati xi preġudizzju serju jekk il-garaxx jinbiegħ bil-prezz ta' €185,000, 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 bilbeneficċju tal-perizja teknika – iżda li tassikura bejgħ bi prezz ġust (li jkun assikurat għaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda proprjetarju.»

*50. 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 l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut Joseph Camilleri, filwaqt li qiegħda tilqa' t-talbiet kollha tal-atturi;*

*51. Fl-aħħar nett, dwar l-ispejjeż tal-kawża, il-qorti tħoss li huwa xieraq li dawn għandhom jitħallsu 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. Jekk mill-atti jirriżulta li l-konvenut ikun għamel il-bsaten fir-roti għalxejn jew b'mod kappriċċjuż, ikun sew li dan għandu jbati l-ispejjeż tal-kawża. Wara kollox, bniedem li joġġezzjona għall-bejgħ bla raġuni tajba u li jġiegħel lill-ħaddieħor jiftaħ proċeduri fil-qorti, m'għandux jiġi premjat billi jinħeles mill-piż tal-ispejjeż ġudizzjarji. Il-messaġġ li għandu jitwassal f'każijiet bħal dawn huwa li min joġġezzjona għall-bejgħ mingħajr raġunijiet validi għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż. Tkun qed titfa' l-melħ fuq il-ferita, jekk l-atturi wara li jkollhom jgħaddu mit-tbatija tal-proċeduri ġudizzjarji minħabba l-kapriċċi ta' wieħed mill-komproprjetarji, 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 jrid jinbiegħ;*

52. Fil-każ tagħna, il-qorti ġa kkummentat aktar 'il fuq li l-oġġezzjoni tal-konvenut għall-valur tal-bejgħ tal-garaxx, fil-kuntest tas-sehem żgħir tiegħu ta' 1/8, kienet waħda mhux biss kappriċċjuża iżda waħda wkoll nieqsa minn kull għaqal finanzjarju. Mhuwiex sew għalhekk li l-atturi jbatu sehem ta' 7/8 tal-proċeduri ġudizzjarji. L-atturi m'għandhomx jiġu ppreġudikati għall-fatt waħdu li għandhom l-akbar sehem fil-ġid miżmum b'mod komuni. Wara kollox, il-kawża kellha tinfetaħ biss frott l-instransiġenza tal-konvenut. Jixraq għalhekk li l-ispejjeż tal-kawża jħallashom il-konvenut waħdu.»

7. B'rikors tal-appell imressaq fit-18 ta' Awwissu, 2022, il-konvenut

talab li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u allura tiċħad it-talbiet tal-atturi. L-aggravji tal-konvenut huma tlieta: (i) li l-valur prospettat tal-atturi appellati fir-rigward tal-garaxx in kwistjoni huwa ferm anqas mill-valur fis-suq ħieles, u għalhekk tali bejgħ ser jippreġudika lill-partijiet kollha, (ii) il-ġudizzju mhuwiex wieħed sħiħ għaliex ix-xerrej Mark Vella ma ġiex imħarrek mill-atturi f'din il-kawża, u (iii) l-ispejjeż tal-kawża ma kellhomx jiġu allokati lilu.

8. L-atturi appellati wieġbu għall-appell tal-konvenut fis-6 ta' Ottubru, 2022 u hemm taw r-raġunijiet tagħhom il-għala dan l-appell għandu jiġi miċħud.

9. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

10. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** tiegħu, il-konvenut appellant jilmenta li ser ibati preġudizzju gravi jekk il-garaxx inkwistjoni jinbiegħ lil terzi bil-prezz baxx ta' €185,000. L-argumenti mressqa minnu biex isostni dan l-ilment tiegħu jistgħu jinġabru fil-punti li ġejjin:

a. Il-valur prospettat huwa bbażat fuq kostatazzjonijiet superfiċjali tal-perit *ex parte* tal-atturi appellati u l-perit tekniku mqabbad mill-Ewwel Qorti, li jonqsu milli jieħdu konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi u l-akkwati tal-garaxx. Il-valur reali tal-garaxx inkwistjoni huwa ferm ogħla ġaladarba dan għandu natura kummerċjali, anke jekk ma hemm l-ebda prova dokumentarja, bħal permess kummerċjali, li jistabbilixxi dan. Madankollu u minkejja li hu ma talabx il-ħatra ta' periti perizjuri, skontu dan ma għandux ifisser illi qiegħed jaqbel mal-konklużjonijiet tal-perit tekniku tal-Qorti Elena Borg Costanzi;

b. Ma hemm l-ebda ħtieġa ta' prova ta' offerta fil-valur pretiż minnu, iżda kien biss mistenni minnu li jipprova li l-valur li lest li jħallas ix-xerrej prospettiv huwa ta' preġudizzju;

c. B'referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***John Mary Vella v. L-Avukat Dr Dustin Camilleri noe et*** (deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Ottubru, 2020), jingħad illi fi proċeduri fit-termini tal-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili**, ma huwiex neċessarju illi l-partijiet kontendenti jidħlu fi ftehim ta' konvenju qabel ma jiġu ppreżentati proċeduri ta' din in-natura.

11. Dan l-aggravju jiffoka fuq il-ħames kweżit tal-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili** li fuqu hija bbażata l-azzjoni odjerna – ċjoè l-preġudizzju li ser ibati minnu l-konvenut bil-bejgħ tal-garaxx inkwistjoni skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet li ġew maqbula fil-konvenju tas-16 ta' Diċembru, 2019.

12. Mill-atti jirriżulta illi l-konvenut ma għandu l-ebda oġġezzjoni li l-garaxx jinbiegħ, madankollu huwa tal-fehma illi l-prezz ta' €185,000 kif patwit bejn l-atturi u x-xerrej Mark Vella fil-konvenju surrferit, la huwa reali u lanqas ġust, bil-konsegwenza li ser ibati preġudizzju irrimedjabbli. Fid-dawl ta' dan, kif ukoll mill-qari tal-aggravju nnifsu, jidher illi l-prezz tal-bejgħ hija l-aktar kwistjoni dibattuta bejn il-komproprjetarji li qed twassal għan-nuqqas ta' qbil bejniethom.

13. Fl-ewwel lok jibda sabiex jiġi puntwalizzat illi f'kawżi ta' din in-natura li jiġu mibdija fit-termini tal-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili**, l-komproprjetarji li jkunu fil-maġġoranza jistgħu jkunu diġà daħlu f'konvenju, u jistgħu le. Dak li trid il-liġi huwa li jiġu indikati l-pattijiet u l-kundizzjonijiet li taħthom l-atturi jkunu jridu li jsir il-bejgħ, iżda dawn ma jridux bilfors jirriżultaw minn konvenju jew minn konvenju li għadu jorbot (ara ***John Anthony Cushieri pro et noe v. Alton Scerri*** et, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Ottubru, 2021).

14. B’hekk, u għalkemm huwa korrett il-konvenut meta jgħid illi ma huwiex neċessarju li l-partijiet kontendenti jidħlu fi ftehim ta’ konvenju qabel ma jiġu ppreżentati proċeduri ta’ din in-natura, min-naħa l-oħra jingħad illi jekk, bħal fil-każ odjern, dawn jagħżlu li jidħlu f’konvenju, l-azzjoni taħt **Artikolu 495A** tista’ tirnexxi xorta waħda, l-importanti li l-pattijiet u kundizzjonijiet ikunu a konoxxenza tal-Qorti.

15. Fit-tieni lok u fir-rigward tal-valur tal-garaxx, l-Ewwel Qorti rat: (i) ir-rapport *ex parte* tal-atturi, redatt mill-Perit Hector Zammit, fejn il-valur mogħti kien ta’ €170,000, u (ii) ir-rapport *ex parte* tal-konvenut, redatt mill-Perit Rita Sant, fejn il-valur mogħti kien ta’ €238,000. Ġaladarba d-differenza bejn iż-żewġ ċifri ma kienetx waħda żgħira, bi tħaddim tas-**subartikolu 6 tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili**, l-Ewwel Qorti ħatret perit tekniku bħala espert ġudizzjarju sabiex issir stima oħra tal-garaxx.

16. Kien għalhekk li fit-3 ta’ Marzu, 2020, il-Qorti bi qbil mal-partijiet, ħatret lil Perit Elena Borg Costanzi għal dan l-eżerċizzju fejn din waslet għall-konklużjoni illi fid-data li sar il-konvenju, il-garaxx inkwistjoni kellu valur fis-suq ħieles ta’ €180,000 (*a fol.* 37). Biex waslet għal dan il-valur, il-perit tekniku qieset li:

a. Il-fond inkwistjoni huwa garaxx livell mat-triq ġo misraħ b’pożizzjoni tajba ħafna ġaladarba jinsab fil-*Building Scheme* u misraħ

fejn hemm numru ta' fondi kummerċjali eżistenti, apparti li jinsab ftit minuti 'l bogħod minn triq arterjali kif ukoll *roundabout* bejn Ħal-Qormi, Ħaż-Żebbuġ u Ħal-Luqa;

b. Il-fond huwa attwalment vojt u qiegħed sottostanti residenzi ta' terzi persuni, b'aċċess mill-bankina permezz ta' tarġa għolja tal-konkos, li llum tinsab iddeterjorata. Ġaladarba ma hemmx rampa illi żżewweġ il-livell tat-triq mal-livell tal-art tal-fond, dan il-garaxx ma huwiex tajjeb għall-vetturi;

c. Il-fond jidher li huwa mibni minn qabel is-sena 1992. Huwa essenzjalment ambjent wieħed għoli 3.77 metri 'l fuq mill-art. Internament il-fond huwa ċirka 5.94 metri wiesgħa u 17-il metru fond, b'bieb fuq in-naħa ta' wara illi jagħti għal bitħa żgħira ta' 1.5 metri fond, fejn fl-istess wisa' hemm kamra żgħira għas-servizzi iġeniċi. Fuq din il-kamra u l-bini kollu, hemm żewġ sulari addizzjonali ta' terzi persuni. L-*area* totali tal-fond huwa ta' ċirka 115-il metri kwadri, u l-faċċata fuq il-misraħ hija ċirka 4.8 metri;

d. Sa fejn viżibbli, ma dehrux difetti strutturali;

e. Fuq il-garaxx inkwistjoni ma nstabu l-ebda permessi. Skont il-Pjan Lokali (*Central Local Plan*) tal-Awtorità tal-Ippjanar, iż-żona hija

meqjusa bħala resdenzjali. Madankollu, l-Awtorità tal-Ippjanar tippermetti *change of use* tal-fond inkwistjoni għal fond kummerċjali, filwaqt li hemm possibbilità illi l-art eżistenti titbaxxa sabiex tiffaċilita' l-aċċessibilità;

f. Addottat il-*comparison method* sabiex waslet għall-valur tal-proprjetà, fejn użat il-valur tal-proprjetà simili mibjugħa riċentement fl-istess żona.

17. Mill-*iter* proċesswali li seħħ quddiem l-Ewwel Qorti jirriżulta illi nhar it-28 ta' Settembru, 2020, l-avukati tal-partijiet fissru x-xewqa tagħhom li jressqu l-mistoqsijiet tagħhom in eskussjoni. Fil-fatt, jirriżulta illi l-partijiet ressqu d-domandi tagħhom nhar is-6 ta' Novembru, 2020 (*a fol.* 67, 94). Il-Perit Elena Borg Costanzi wieġbet għall-istess permezz ta' żewġ noti oħra datati d-9 ta' Novembru, 2020 (*a fol.* 95) u t-23 ta' Novembru, 2020 (*a fol.* 96). Fis-26 ta' Novembru, 2010, il-partijiet iddikjaraw illi ma għandhom l-ebda eskussjoni ulterjuri x'issir. Barra minn hekk, mill-atti ma jidhirx li saret xi talba għall-ħatra ta' periti perizjuri.

18. Minkejja dan, il-konvenut jitlob lill-Qorti sabiex din twarrab ir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, u minnflok tagħmel tagħha u taddotta l-konklużjonijiet tar-rapport *ex parte* tal-Perit Rita Sant kif ippreżentat minnha. Barra minn hekk jgħid ukoll illi għalkemm ma talabx il-ħatra ta'

periti perizjuri, dan minnu nnifsu ma kellux jiġi mifhum illi huwa jinsab fi qbil mal-konklużjonijiet tal-perit tekniku mqabbad mill-Ewwel Qorti. Madankollu u kif ser jiġi spjegat, din il-Qorti ma taqbilx ma' dan.

19. Jidher illi bosta mill-allegati ineżattezzi fir-rapport tal-perit tekniku illi l-konvenut jilmenta dwarhom fir-rikors tal-appell tiegħu, kienu diġà tqajmu minnu fid-domandi bil-miktub preżentati minnu in eskussjoni tal-perit tekniku. Jekk wara li ngħata t-tweġibiet mill-perit eskuss, il-konvenut xorta kien baqagħlu nuqqas ta' qbil, huwa seta' jitlob li jeskuti lill-perit tekniku mill-ġdid jew jitlob il-ħatra ta' periti perizjuri, iżda minflok għażel li fis-seduta tas-26 ta' Novembru, 2020, jiddikjara li m'għandux eskussjoni ulterjuri x'jagħmel.

20. Minkejja l-premess, din il-Qorti tara illi mir-rapport tal-perit tekniku ma jirriżultax illi l-istess perit naqset milli tieħu konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi u l-akkwati tal-garaxx, u b'hekk l-istima ta' €180,000 ma jidhirx li hija waħda superfiċjali kif qiegħed jallega l-konvenut. Għalkemm il-konvenut jibqa' jinsisti li kemm il-proprjetà kif ukoll iż-żona li tinsab fiha huma t-tnejn kummerċjali, min-naħa l-oħra kemm il-perit tal-Qorti u dawk *ex parte* lkoll jikkonfermaw li ż-żona hija waħda residenzjali, apparti li ma hemm l-ebda permess kummerċjali fuq il-garaxx inkwistjoni.

21. Għalhekk u ladarba l-Perit Elena Borg Costanzi għarblet fid-dettall il-fatturi kollha marbuta mal-garaxx, l-istima mwettqa minnha hija verosimili u tajba fiċ-ċirkostanzi tal-każ u li tali stima, magħmula minn persuna indipendenti mill-partijiet, hija aktar aċċettabbli minn kull stima oħra li tressqet matul is-smigħ tal-kawża, inkluż dawk *ex parte* (ara ***Emanuela Fenech et v. Doreen Xuereb***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ġunju, 2021).

22. Magħdud ma' dan, 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 tressqet quddiemha mill-espert mqabbad minnha (ara ***Rachelle Buttigieg et v. Franco Buttigieg et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Ottubru, 2023).

23. Huwa 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**,** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Diċembru, 2019; ***Carmel sive Charles Gatt et v. Joseph Stagno***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar, 2021; ***Simone Eve Collette Sammut et v. Adam Sammut***, mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021; ***David Brincat v. Francis Sammut et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Frar, 2022; u ***AIC David Xuereb pro et noe v. Tom Jansen et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023).

24. Sfiq mat-tagħlim tal-Qrati tagħna, l-argument tal-konvenut appellant ma jreġix, u ma jistgħax jippretendi li, f'dawn iċ-ċirkostanzi, jirrikorri b'suċċess għal rikors tal-appell b'tentattiv li jissana l-mankanzi tiegħu (ara ***Anthony Vella et v. Carmelo Vella***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017).

25. Fi kwalunkwe każ, il-konvenut jilmenta wkoll illi l-atturi kellhom il-possibbilità li jbiegħu l-garaxx għall-prezz ta' €200,000 u dan billi għamel referenza għal korrispondenza elettronika mibgħuta mill-avukat tal-atturi lill-avukat tal-konvenut fl-10 ta' Ġunju, 2019. Però din il-Qorti taqbel mal-pożizzjoni tal-Ewwel Qorti illi tali korrispondenza kellha tiġi skartata ġaladarba din intbgħatet bil-kliem *«mingħajr preġudizzju»*, u għalhekk f'dan ir-rigward, din il-Qorti ma għandha xejn xi żżid ma' dak li diġà qalet l-Ewwel Qorti.

26. Għalhekk kienet korretta l-Ewwel Qorti meta qalet illi ma rriżultax li l-atturi saritilhom xi offerta għax-xiri tal-garaxx li kienet taqbeż is-somma ta' €185,000. Għalkemm ma huwiex neċessarju illi l-konvenut iressaq prova li saritlu offerta għall-bejgħ tal-garaxx f'somma li taqbeż dik miftiehma fil-konvenju, tali prova żgur kienet tgħin lill-konvenut sabiex jissostanzja l-valur pretiż minnu skont ir-rapport *ex parte* tal-perit tiegħu. Però lanqas ma jidher illi dan sar, anzi ġie kkonfermat illi qatt ma pprova jbiegħ il-garaxx.

27. Dan minnu nnifsu jkompli jikkonferma illi għalhekk is-somma miftiehma hija ġusta. Apparti minn hekk l-istima ta' €180,000 li ħejjiet il-perit ġudizzjarju hija qrib ferm il-prezz tal-bejgħ ta' €185,000 li ġie miftiehem fuq il-konvenju tas-16 ta' Diċembru, 2019, u b'hekk din il-Qorti ma għandha l-ebda dubju li ebda preġudizzju mhu ser isir fil-konfront tal-konvenut.

28. Il-liġi ċivili tagħna ma tiffavorixxix il-komunjoni tal-proprjetà, u għalhekk bl-introduzzjoni tal-**Artikolu 495A**, li fuqu hija bbażata din il-kawża, l-iskop ma kienx illi jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjetà fis-suq, iżda li tassikura bejgħ bi prezz ġust anke' permezz ta' konvenju, li finalment ma jilledi lill-ebda proprjetarju (ara ***Nutar Richard Vella Laurenti et v. John Vella Laurenti et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017).

29. Għalhekk, meqjus dan kollu, dan l-aggravju tal-appellant qiegħed jiġi miċħud.

30. Fit-**<u>tieni aggravju</u>**, il-konvenut appellant jilmenta illi l-Ewwel Qorti ma kellhiex tiċħad it-tielet eċċezzjoni tiegħu, għaliex il-ġudizzju mhuwiex wieħed sħiħ ġaladarba x-xerrej Mark Vella ma ġiex imħarrek mill-atturi f'din il-kawża. Huwa jispjega illi b'din id-deċiżjoni, l-Ewwel Qorti ma kellhiex il-jedd illi tordna li l-garaxx mertu tal-kawża jinbiegħ lill-imsemmi Vella. Jissokta jispjega wkoll illi ġaladarba l-atturi sejsu t-talbiet tagħhom fuq il-konvenju ffirmat max-xerrej prospettiv, huwa bil-wisq ovvju illi t-tali xerrej prospettiv kellu jkun ukoll parti mill-kawża.

31. Min-naħa l-oħra, l-atturi appellati jgħidu li dan l-aggravju ma għandu xejn mis-sewwa hekk kif il-fatt li Mark Vella ma huwiex parti mill-kawża bl-ebda mod ma huwa ta' xkiel għat-talbiet mressqa minnhom stess.

32. F'kawża ta' din in-natura, ix-xerrej prospettiv ma għandu l-ebda relevanza għaliex din hija azzjoni *<u>limitata</u>* għall-ksib tal-awtorizazzjoni tal-bejgħ ta' proprjetà mingħajr il-kunsens tal-minoranza li ma jridux ibiegħu skont il-pattijiet u kondizzjonijiet tal-maġġoranza. B'hekk din il-Qorti ma għandha xejn xi żżid ma' dak li diġà qalet l-Ewwel Qorti.

33. Għalhekk dan l-aggravju tal-appellant qiegħed jiġi miċħud ukoll.

34. Fit-**tielet aggravju**, il-konvenut jgħid illi huwa ma kellux jiġi mgħobbi bl-ispejjeż tal-kawża. Minflok huwa jippretendi illi kull parti tħallas dawk l-ispejjeż skont is-sehem rispettiv tagħha mill-proprjetà inkwistjoni. Fid-dawl ta' dan, il-konvenut jagħmel referenza għas-sentenza ***Joseph Giuliano et v. L-Avukat Dr Victor Bugeja et***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju, 2020, u ***Miriam Cremona et v. Michael Bonnici et***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Frar, 2012. L-atturi appellati, ma jaqblux mal-aggravju tal-konvenut.

35. Din il-Qorti tara illi huwa minnu illi hemm numru ta' sentenzi illi jgħidu li f'kawża ta' din in-natura, l-ispejjeż għandhom jinqasmu bejn il-partijiet skont sehemhom mill-proprjetà li trid tinbiegħ. Madankollu, dan l-aħħar, din il-Qorti bdiet tieħu l-pożizzjoni illi l-parti telliefa tiġi mgħobbija bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi f'każ li dan ikun xekkel milli jsir il-bejgħ inutilment (ara ***Rachelle Buttigieg et v. Franco Buttigieg* et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Ottubru, 2023; **Carmela *sive Carmen Tabone pro et noe et v. Francis Theuma***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024).

36. Fil-każ odjern jidher illi ma kienx hemm raġuni valida għaliex il-konvenut baqa' joġġezzjona għall-bejgħ tal-garaxx. Minħabba f'hekk, l-atturi kellhom jiftħu din il-kawża. B'hekk ma hemmx lok illi minħabba l-aġir tal-konvenut, l-atturi appellati jispiċċaw iħallsu wkoll l-ispejjeż tal-kawża.

37. B'hekk dan l-aggravju qed jiġi miċħud.

Deċiżjoni

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenut Joseph Camilleri, u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fl-intier tagħha b'dan li għall-finijiet tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ, in-Nutar Stephanie Sant għandha tippubblika l-kuntratt ta' bejgħ fl-uffiċċju tagħha nhar il-Ġimgħa 15 ta' April, 2024, fl-erbgħa ta' filgħaxija, jew 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-Kodiċi Ċivili**.

Fl-aħħar nett, l-ispejjeż tal-kawża, kemm dawk tal-ewwel grad u kif ukoll dawk tal-appell, għandhom jitħallsu kollha kemm huma mill-konvenut Joseph Camilleri.

Billi l-appell hu frivolu u vessatorju, il-Qorti qiegħda tordna lill-appellant iħallas spejjeż addizzonali ta' €1,000 skont il-paragrafu 10 tat-Tariffa A mehmuża mal-Kap. 12.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da