QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ġimgħa, 26 ta' April, 2024

Rikors Ġuramentat numru: 54/2021 BS

Joseph u Leontine konjuġi Refalo; kif ukoll Mary Sultana f'isimha propju u għan-nom u in rappreżentanza ta' Joseph Debrincat; Antoinette Portelli; aħwa Debrincat, ulied il-mejtin Michael Debrincat u Mary nee' Grima; u Joanna Rose Farrugia, għan-nom u in rappreżentanza ta' George Debrincat

-vs-

Gloria Portelli

Il-Qorti;

A. Preliminari:

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

1. Illi dan ir-rikors odjern jirrigwarda l-proprjetà segwenti:

   Il-fond minghajr numru ufficcjali u bl-isem ta' *Dar Arjuza* fi Triq it-Telgha tal-Belt, Victoria, Ghawdex u dana kif muri ahjar fuq il-pjanta annessa mal-konvenji gia ffirmati bejn il-partijiet;

[1] Rik. Gur. a fol 1 sa 4 b'dokumenti a fol 5 sa 450.

2. Illi din il-proprjeta' kienet oriġinarjament ġiet akkwistata permezz ta' diversi kuntratti pubblici hekk kif dettaljatament spjegat fil-provenjenza tal-istess fond liema Dokument huwa hawn anness u markat Dokument A;

3. Illi bis-saħħa ta' konvenju ffirmat nhar it-tlettax (13) ta' April, 2021 liema konvenju jinsab debitament registrat mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni bin-numru PS202106887 ffirmat bejn l-esponenti kollha ghajr ghall-intimata Gloria Portelli l-esponenti ahwa Portelli[2] wieghdu li jbieghu u jitrasferixxu lill-konjugi Refalo l-istess projeta' u dana taht il-patti(jiet) u kundizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u markata Dokument B;

4. Illi għalhekk fadal biss l-intimata Gloria Portelli li ma aderietx ghal dan il-konvenju;

5. Illi l-istess Gloria Portelli ghandha kwota ta' kwint indiviz (1/5) minn dan il-fond;

6. Illi l-esponenti jemmnu li l-prezz oriġinarjament pattwit bejn ir-rikorrenti kollha huwa wieħed vantaġġjuż ikkunsidrat il-kejl ta' dan il-fond, u l-istat li fih jinsab il-bini, kif ukoll il-lokalità li fih jinsab, u ċ-ċirkustanzi kollha relatati ma' dawn il-fondi u dan kif jidher mill-istima guramentata tal-Perit hawn anness bħala Dokument C;

7. Illi l-esponenti ilhom żmien jippruvaw jikkonvincu lill-intimata sabiex tirratifika tali konvenju u dana anke permezz ta' ittra ufficcjali li kopja informali taghha qed tigi hawn annessa u markata Dokument D imma ma rnexxielhomx jottjenu l-kunsens tagħha għall-bejgħ propost.

Talbu għalhekk lill din il-Qorti:

(1) tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet oriġinarjament proposti għall-bejgħ ta' sehem ir-rikorrenti kollha għajr Joseph u Leontine konjugi Refalo mill-immobbli hawn fuq deskritt lill-istess

[2] Il-Qorti tifhem li hawnhekk il-konjum kellu u ghandu jaqra "Debrincat" u mhux Portelli.

Joseph u Leontine konjugi Refalo huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ spettanti lil intimata minn dan l-istess fond;

(2) tapprova l-bejgħ propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ anke għal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-imsemmija intimata Gloria Portelli, f'jum, ħin u lok illi jiġu ghalhekk iffissati u taħtar lin-Nutar Joanne Cauchi sabiex tippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att.

U dana bl-ispejjes kollha ta' dina l-procedura kif ukoll tal-ittra ufficcjali imsemmija kontra l-istess Gloria Portelli.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Gloria Portelli[3] illi eċċepiet:

1. Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, l-esponenti tissottometti reverentement illi r-rikors promotur huwa irritwali u null stante illi ma jissoddisfax l-elementi meħtieġa mill-artikolu 156 (d) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dana peress illi r-rikors promotur ma jikkontjenix id-dikjarazzjoni li permezz tagħha l-intimata ġiet infurmata bit-terminu ta' għoxrin (20) jum sabiex hi ddaħħal ir-risposta. Għaldaqstant l-esponenti tissottometti bil-qima illi din l-Onorabbli Qorti m'għandha tieħu ebda konjizzjoni ulterjuri tar-rikors promotur u hija għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi fit-tieni lok u in linea preliminari wkoll, l-esponenti tissottometti bir-rispett illi r-rikors maħluf huwa irritwali wkoll stante il-fatt illi filwaqt li azzjoni taħt l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta tispetta lill-komproprjetarji vendituri, jirriżulta ċar li l-azzjoni *de quo* ġiet intavolata mhux mill-komproprjetarji iżda mill-kompraturi prospettivi u cioe' Joseph u Leontine konjugi Refalo illi m'għandhom l-ebda *locus standi* f'dawn il-proċeduri. Illi l-fatt illi l-kompropjetarji aħwa Debrincat ġew inklużi fl-okkju ma jfissierx illi huma l-atturi f'dina l-kawża għalkemm huma biss jistgħu javvallaw ruħhom minn azzjoni taħt l-artikolu 495A tal-Kap. 16. Illi l-

[3] Risposta guramentata a fol 472 sa 474 b'dokumenti a fol 475 u 476.

esponenti tissottometti bil-qima illi għaldaqstant, l-azzjoni attriċi ma għandha ebda bażi fil-liġi u għandha tiġi michuda fl-intier tagħha u l-konvenuta lliberata mill-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

3. Illi fit-tielet lok, u wkoll in linea preliminari, u bla preġudizzju għall-premess, l-esponenti bir-rispett tissottometti illi din l-azzjoni hija intempestiva stante illi l-konvenju għall-bejgħ tal-propjeta' *de quo* huwa suġġett għall-kundizzjoni illi l-kompraturi prospettivi jbiegħu il-propjeta' taghhom bl-isem *"Freelands"*, fi Triq Marsalforn, Xagħra, Għawdex. Peress illi ma ġiex muri illi din il-kundizzjoni avverat ruħha, l-obbligazzjonijiet naxxenti minn dan il-konvenju, f'dan l-istadju, sempliċiment ma humiex azzjonabbli, u dana a tenur l-Artikolu 1063(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi fil-mertu, u għal darb'oħra mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti topponi għal dan il-bejgħ stante illi l-prezz tal-bejgħ huwa ferm inferjuri għal prezz li din il-propjeta tista ġġib fis-suq, speċjalment tenut kont tal-kwalitajiet partikolari ta' din il-propjeta u l-potenzjal ta' żvilupp tagħha liema potenzjal jirriżulta anke mill-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru PA 2021/19 fejn l-użu tal-fond inbidel minn wieħed residenzjali għall-wieħed kummerċjali. Fil-fatt, l-istima magħmula mill-Perit Godwin F. Sultana fl-10 ta' Ottubru 2015, hawn allegata bħala Dok 'A' stmat illi dak iż-żmien, il-fond *de quo*, kellu valur ta' miljun u mitejn elf ewro. (€ 1,200,000). Minn dak iż-żmien, il-valur żdied tant li stima oħra din id-darba magħmula mill-Perit Cornelia Tabone fit-22 ta' Jannar 2021, hawn allegata bħala Dok 'B', ivvalutat l-istess fond miljun u tlett mitt elf ewro. (€ 1,300,000). Illi dan il-bejgħ għal korrispettiv daqshekk ridott ser iċaħħad lill-esponenti minn kumpens xieraq mis-sehem tagħha fil-propjeta *de quo*. Dan jikkostitixxi preġudizzju fil-kontront tal-esponenti li hu serju biżżejjed sabiex it-talbiet attriċi jiġu michuda;

5. Illi fir-raba' lok, u bla preġudizzju għal-premess, l-esponenti tissottometti bil-qima illi din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tilqa' t-talbiet attriċi sakemm jiġi kkonfermat jekk il-kompraturi gewx issostitwiti minn terzi fid-drittijiet tagħhom naxxenti minn dan il-konvenju skond klawsola 13 tal-istess konvenju, u dan għaliex mhux biss tali sostituzzjoni tista' taggrava l-preġudizzju subit mill-

esponenti iżda wkoll jekk saret tali sostituzzjoni, l-atturi m'għadx għandhom interess ġuridiku f'din l-azzjoni;

6. Illi finalment u wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tissottometti bil-qima illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qed jittentaw iċaħħduha mid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha b'mod illi mhux fl-interess pubbliku u dana bi ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Illi l-esponenti tissottometti bil-qima wkoll illi dan it-tentattiv ta' teħid forzus tal-proprjeta' tal-esponenti da parte tal-atturi, mingħajr għoti ta' kumpens xieraq jikkostitwixxi wkoll ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

7. Illi għaldaqstant, l-esponenti titlob bil-qima li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbet attriċi, bl-ispejjeż a karigu tagħhom;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Fliet l-atti.

Rat li din il-kawza giet assenjata lilha kif preseduta permezz ta' digriet tas-7 ta Frar, 2022.[4]

Rat id-dokumenti annessi mar-rikors guramentat[5] fosthom [i] dikjarazzjoni dwar il-provenjenza tal-fond in mertu;[6] [ii] konvenju datat it-13 ta' April, 2021 iffirmat mill-atturi kollha bl-atturi Joseph u Leontine konjugi Refalo dehru bhala kompraturi prospettivi mentri r-rimanenti atturi ahwa germani Debrincat dehru bhala vendituri prospettivi tal-fond in mertu;[7] [iii] stima peritali mahlufa bil-gurament, datata t-2 ta' Gunju, 2021 u mahruga mil-Perit Emanuel Vella;[8] [iv] affidavit tal-attrici Mary Sultana f'forma ta' dikjarazzjoni dwar l-eredi tal-fond in mertu;[9] [v] certifikat tal-mewt ta' Michele Debrincat – missier il-kontendenti ahwa Debrincat;[10] [vi] ricerka testamentarja dwar l-istess Michele Debrincat[11] u

[4] A fol 489.
[5] Dokumenti a fol 5 sa fol 450.
[6] Dikjarazzjoni a fol 5.
[7] Kopja tal-konvenju a fol 6 sa 12.
[8] Stima peritali a fol 13.
[9] Affidavit a fol 15.
[10] Certifikat tal-mewt a fol 16.
[11] Ricerka a fol 18 sa 24. Ricerka ulterjuri li tinkludi wkoll trasferimenti a fol 48 sa 77 u wkoll a fol 163 sa 185.

dikjarazzjoni *causa mortis* dwar l-eredita' tieghu;[12] [vii] certifikat tal-mewt ta' Maria Debrincat nee' Grima – omm il-kontendenti ahwa Debrincat,[13] u; [viii] ricerka testamentarja dwar l-istess Maria Debrincat[14] u dikjarazzjoni *causa mortis* dwar l-eredita' taghha.[15]

Rat li l-pubblikazzjoni tar-rikors guramentat sehhet fil-Gazzetta tal-Gvern ta' Malta numru 9083 ta' nhar il-31 ta' Awwissu, 2021[16] u f'zewg gazzetti lokali ta' kuljum.[17]

Rat iz-zewg stimi peritali annessi mar-risposta guramentata tal-konvenuta: wahda datata l-10 ta' Ottubru, 2015 u mahruga mill-Perit Godwin F. Sultana[18] u ohra datata t-22 ta' Jannar, 2021 u mahruga mil-Perit Cornelia Tabone.[19]

Rat il-verbal tat-3 ta Dicembru, 2021 fejn giet milqughha t-talba ghall-korrezzjoni fir-rikors guramentat, kif ukoll gie deciz illi l-ewwel eccezzjoni tigi deciza mal-gudizzju finali.[20]

Rat in-nota tal-atturi tas-17 ta' Dicembru, 2021 li biha ezebew kopja awtentikata ta' kuntratt ta' kompravendita' ta' proprjeta' fi Triq Marsalforn, ix-Xaghra, Ghawdex datat il-15 ta' Dicembru, 2021 relattivament ghall-eccezzjoni tal-konvenuta dwar l-intempestivita'.[21]

Rat li fl-udjenza tas-26 ta' Mejju, 2022 l-atturi ddikjaraw il-provi taghhom maghluqha ghajr ghal dak li jirrigwarda s-sitt eccezzjoni sollevata mill-konvenuta.[22]

Rat ukoll li fl-istess udjenza tas-26 ta' Mejju, 2022 il-konvenuta talbet li l-kawza tigi rimessa quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) sabiex tigi trattata l-kwistjoni ta' lezjoni tad-drittijiet taghha u dan in vista ta' dak provdut fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta'

---

[12] Dikjarazzjoni *causa mortis* a fol 25 sa 29.
[13] Certifikat tal-mewt a fol 30.
[14] Ricerka a fol 31 sa 40. Ricerka ulterjuri li tinkludi wkoll trasferimenti a fol 78 sa 162 u wkoll a fol 186 sa 218, u wkoll a fol 219 sa 251.
[15] Dikjarazzjoni *causa mortis* a fol 41 sa 47
[16] Ref.: estratt mill-Gazzetta tal-Gvern ta' Malta a fol 455 u 456.
[17] Ref.: nota tal-atturi a fol 465 u zewg pagni mehuda minn gazzetta ppublikata bil-lingwa Maltija – *L-Orizzont* – u ohra bil-lingwa Ngliza – *The Malta Independent* – a fol 464a u 464c. ref. ukoll l-ircevuti tal-gazzetti gornaljari a fol 466 u 467.
[18] Stima peritali a fol 475.
[19] Stima peritali a fol 476.
[20] A fol 480.
[21] Nota a fol 482 u kuntratt a fol 483 sa 488 – inkluz in verso pagina.
[22] Verbal a fol 492 u 493.

Malta u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem.[23]

Rat id-digriet ta' l-1 ta' Gunju, 2022 li permezz tieghu giet michuda t-talba tal-konvenuta kif edotta fl-udjenza tas-26 ta' Mejju, 2022.[24]

Rat li fl-udjenza tal-21 ta' Ottubru, 2022 il-konvenuta talbet li jinhatar perit tekniku.[25]

Rat li fl-udjenza tal-25 ta Novembru, 2022 il-partijiet ddikjaraw li ma kellhomx aktar provi xi jressqu.[26]

Rat li fl-istess udjenza tal-25 ta Novembru, 2022 gie mahtur il-Perit Alexei Pace bhala perit tekniku sabiex, wara li jiehu konjizzjoni tal-atti fl-intier taghhom u jzomm access, jaghmel stima tal-proprjeta' u jistabbilixxi l-valur taghha fis-suq.[27]

Rat ir-relazzjoni peritali tal-Perit Alexei Pace pprezentata fil-31 ta Jannar, 2023.[28]

Rat in-nota tal-konvenuta tat-3 ta' Frar, 2023 li permezz taghha talbet il-hatra ta' periti addizzjonali kif ukoll talbet li teskuti lill-Perit Alexei Pace.[29]

Rat li fl-udjenza tas-17 ta' Frar, 2023 il-perit tekniku, Perit Alexei Pace, gie akkordat terminu sabiex jipprezenta nota li fiha jiddikjara l-valur tal-fond in mertu bl-isem *Dar Arjuza* fid-data li fiha gie ffirmat il-konvenju in mertu bejn l-atturi ossia, fit-13 ta' April, 2021.[30]

Rat in-nota tal-konvenuta ta' l-4 ta' April, 2023 li biha ressqet mistoqsijiet addizzjonali in eskussjoni tal-Perit Alexei Pace[31] u r-risposti bil-miktub maghmulha mill-istess Perit Pace b'nota tieghu tat-13 ta' April, 2023.[32]

[23] Verbal a fol 492 u 493.
[24] Digriet a fol 494 u 495.
[25] Verbal a fol 518 u 519.
[26] Verbal a fol 566.
[27] Verbal a fol 566.
[28] Relazzjoni a fol 570 sa 579 b'varji ritratti a fol 580 sa 585.
[29] Nota a fol 589.
[30] Verbal a fol 602.
[31] Nota a fol 605 u 606 b'dokumenti a fol 607 sa 631.
[32] Nota a fol 651 u 652.

Rat id-digriet tad-19 ta April, 2023 li permezz tieghu gew nominati l-Perit Valerio Schembri u l-Perit Mario Cassar bhala periti addizzjonali sabiex jistabbilixxu l-valur fis-suq tal-fond mertu tal-kawza odjerna.[33]

Rat ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali l-Perit Valerio Schembri u l-Perit Mario Cassar ipprezentata fid-19 ta Gunju, 2023.[34]

Rat li fl-udjenza tas-7 ta' Dicembru, 2023 il-partijiet ilkoll iddikjaraw illi l-kawza tista tigi differita ghas-sentenza bil-fakolta li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet finali.[35]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali tal-partijiet.[36]

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:

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

Il-Perit Cornelia Tabone,[37] b'referenza ghal-istima mahruga minnha dwar il-fond in mertu - a fol. 476, tgħid li l-valur li tat lill-proprjeta' *Dar Arjuża*, Triq it-Telgħa tal-Belt, ir-Rabat, Għawdex, fit-22 ta' Jannar 2021 huwa ta' €1,300,000.

Tghid li hija waslet ghal dak il-valur tenut kont tad-daqs u ta' fejn jinsab il-fond, tal-veduta li għandu kif ukoll tal-permess PA 2021/19 sabiex il-fond jigi konvertit f'ristorant.

In kontro-eżami xehdet[38] li sabiex harget l-istima taghha hija ma' marritx fuq fil-post u ma ħaditx in konsiderazzjoni dokumenti oħrajn bħalma hija l-kontribuzzjoni għall-parkeġġ li tammonta għal €60,000 u dan għax l-istess ma kinux a disposizzjoni tagħha.

[33] Digriet a fol 653.
[34] Relazzjoni fir-IV volum tal-process – mhijiex paginata.
[35] Verbal mhux paginat.
[36] Nota tal-atturi pprezentata nhar il-11 ta' Gunju, 2024. Nota tal-konvenuta pprezentata nhar it-2 ta' Frar, 2024.
[37] Traskrizzjoni a fol 517a sa 517b.
[38] Traskrizzjoni a fol.517b sa 517d.

Tispjega li meta għamlet l-istima hija ma kinitx taf f'liema stat strutturali kienet il-proprjetà u li kkunsidrat biss il-permess finali tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

Tghid ukoll li l-prezz ma jirriflettix l-ispejjeż tat-tiswijiet li jeħtieġ isiru fil-proprjetà.

In ri-eżami xehdet[39] li jekk hemm kundizzjonijiet li jorbtu lill-proprjeta' u dawn ghadhom ma thallsux allura l-prezz jkun affettwat.

Rigward il-potenzjal ta l-uzu tal-proprjeta' u kif jolqot il-prezz hija tghid li anke jekk il-proprjeta' ma tigix zviluppata l-valur tal-proprjeta' ma jonqosx ghax il-potenzjal jibqa hemm irrispettivament.

Il-Perit Godwin F. Sultana xehed [40] billi kkonferma l-istima mahruga minnu li tinsab a fol.475 tal-proċess liema stima hija ta' €1,200,000 u ġġib id-data tal-10 ta' Ottubru 2015.

Jghid li minn dakinhar sal-lum il-valur tal-proprjeta' għola u dan meta wieħed iqis il-potenzjal.

Izid iżda jghid li madankollu jeħtieġ li jsiru riċerki tal-prezz tas-suq tal-mument magħdud kont mall-linji gwida tal-Awtorità tal-Ippjanar fil-kuntest tal-lokazzjoni tal-proprjeta'.

In kontro-eżami, xehed[41] li kienet il-konvenuta li talbitu jagħmel l-istima tal-proprjeta'.

Jghid li huwa mar fil-post u meta ghamel l-istima huwa qies is-suq għall-proprjetajiet simili u għamel paragun ma postijiet oħrajn li kellhom potenzjal li joqrob lejn il-proprjeta' in kwistjoni.

Itenni li huwa ghadu konvint mill-valur li ta lill-proprjeta'.

Jispjega li l-valur moghti huwa marbut mall-potenzjal li ghandha l-proprjeta'.

---

[39] Traskrizzjoni a fol. 517d sa 517e.
[40] Traskrizzjoni a fol.517f sa 517g.
[41] Traskrizzjoni a fol.517g sa 517j.

Jghid li huwa kien konxju mid-diffikultajiet li fih is-sit li joffri ċerti sfidi minħabba l-għoli.

Inkwantu eżami tal-istruttura tal-proprjeta', jgħid li l-proprjetà hija limitata fil-binja tagħha. Il-valur kien limitat għall-potenzjal tal-proprjetà għax l-istat tal-istruttura f'dak iż-żmien dejjem ikun inkluż fil-valur.

Gloria Portelli, il-konvenuta, xehdet permezz ta' affidavit.[42]

Tiddikjara li hija waħda minn ħames ulied, ilkoll proprjetarji f'ishma ndaqs fil-wirt tal-ġenituri tagħhom, inkluz fid-dar in mertu.

Tghid li ħutha dejjem riedu jeskluduwha minn-negozjar tal-proprjeta' tant li dritt wara l-mewt ta' ommhom, fetħu kawża kontra tagħha ghad-divizjoni tal-proprjeta'. Izzid li l-istess kawza eventwalment tilfuha bil-proprjeta' baqghet indiviza.

Tiddikjara li wara biss xahrejn, ħutha reġgħu daħluha l-Qorti sabiex iġiegħluha tbiegħ proprjeta' f'Marsalforn permezz ta' subbasta.

Tghid li dak iż-żmien hija kienet sabet xerrej li offra prezz vantaġġjuż ghal-proprjeta' ta' Marsalforn u wara li biegħu din l-proprjeta', ħutha rtiraw il-proċeduri ġudizzjarji tas-subbasta.

Tiddikjara li wara dan kien fadal indiviz bejniethom il-proprjeta' *Dar Arjuża*.

Tghid li minn wara l-bejgħ tal-proprjeta' ta' Marsalforn, ħutha bdew jafdaw li setgha jirnexxielha takkwista l-għola prezz għall-proprjeta' *Dar Arjuza*. Izzid li din il-proprjeta' għandha valur uniku minħabba l-lokazzjoni tagħha u li ma jistgħux isiru paraguni ma' propjetajiet oħrajn.

Tghid li meta ottjeniet l-ewwel valutazzjoni fl-2015, il-proprjeta' *Dar Arjuza* kienet diġà valutata ghal 1.2 miljun ewro.

42 Affidavit a fol 520 sa 522 b'dokumenti a fol 523 sa 530. L-affidavit gie ezebit fil-lingwa Ngliza bit-traduzzjoni hija hawn maghmulha minn din il-Qorti.

Izzid li meta qalet b'dan lill hutha dawn qablu li dan kien prezz ġust u għandhom jibdew bin-negozjati.

Tghid li fl-2019 hi u hutha qablu li l-proprjeta' kellha titpogga fuq is-suq ghal 1.3 miljun Ewro kif fil-fatt sehh tramite n-neputi tagħha, Nick Portelli, li jaħdem mal-aġenzja *Remax*. Izzid li dan kif jirrizulta mid-dokument "A" ezebit minnha.[43]

Izzid li wkoll fl-2019 sar konvenju ma' *Laufin (Malta) Limited* li bih il-proprjeta' *Dar Arjuza* kienet ser tinbiegħ għall-prezz ta' miljun ewro. Tezebixxi kopja tal-konvenju.[44]

Tghid li l-aħwa lkoll iffirmaw dan il-konvenju.

Izzid li l-kuntratt finali ma' *Laufin (Malta) Limited* ma sarx stante li l-permess tal-izvilupp ma ħariġx fiż-żmien stipulat fil-konvenju.

Tiddikjara li l-valur ta' miljun ewro kien abbażi tal-proprjeta' bħala residenza u mhux għall-użu kummerċjali. Izzid li fil-fatt il-valur kiber fl-istima mahruga mill-Perit Cornelia Tabone.

Tispjega li f'dak l-istadju t-tabella *"For Sale"* tneħħiet minn mal-proprjeta' *Dar Arjuza*. Tghid li fuq din it-tabella kien hemm in-numru tat-telefon cellulari tagħha u bit-tnehhija tat-tabella hija ġiet ghalhekk eskluża minn-negozjati u milli tirċievi offerti iżjed. Tezebixxi ritratti varji li juru t-tabella *"For Sale"*.[45]

Tghid li kienet sorpriża kbira għaliha meta giet notifikata b'dawn il-proċeduri ġudizzjarji li bihom ġiet infurmata li ħutha għamlu konvenju mingħajr il-kunsens tagħha għall-valur ta' €850,000 li huwa kważi nofs il-valur tal-proprjeta'.

Tishaq illi hija ma kienet involuta f'xejn waqt in-negozjar li wassal ghal tali konvenju.

Ittenni li hija nkarigat ukoll lil Jon Taylor, aġent tal-proprjeta' f'Malta li jispeċjalizza fi proprjetajiet ta' valur għoli bħalma hija l-proprjeta' in

[43] Dokument a fol 523.
[44] Kopja ta' konvenju a fol 524 u 525 – inkluz in verso pagina.
[45] Ritratti a fol 526.

kwistjoni. Tghid li Taylor stima l-proprjeta' *Dar Arjuza* fil-valur ta' 1.5 miljun Ewro kif jirrizulta f'dokument li wkoll tezebixxi.[46]

Tghid ukoll li barra minn dan, hija rċeviet komuniki li kien hemm interess fil-proprjeta' b'offerta ta' 1.3 miljun Ewro.

Tghid li tħossha ppreġudikata billi ma tistax tinnegozja l-prezz u allura sehma f'din il-proprjeta'.

Izzid li bil-prezz propost fil-konvenju ffirmat minn hutha, sehma huwa ta' €170,000 eskluż it-taxxi mentri li kieku l-proprjeta' nbiegħet bil-prezz ta' 1.1 miljun Ewro, sehma kien ikun ta' €220,000 eskluż it-taxxi.

Tispjega wkoll li l-attur Joseph Refalo bagħat għaliha wara li ġie ffirmat il-konvenju.

Tghid li din il-laqgħa kienet intiza sabiex Refalo jikkonvinciha tiffirma l-konvenju.

Tghid li meta semmietlu li l-prezz tal-proprjeta' kien ta' cirka miljun Ewro, Refalo qalilha li David, iben ohtha Antoinette, ma kienx lest li jtiha aktar flus.

Izzid li Refalo ma weġibha xejn dwar x'inhu l-involviment ta' David.

Tiddikjara li sussegwentament avviċinat lill-oħtha, Mary, li qaltilha li huthom marru minn wara darha wkoll iżda hija kienet kostretta li tiffirma minħabba li kienet dieħla fiż-żmien. Tezebixxi messagg cellulari dwar dan.[47]

Tghid li Joanna, oht David, telleght *post* fuq *Facebook* minfejn jirrizulta li riedet din il-proprjeta' ghalija. Izzid li f'dan id-dawl tahseb li Refalo qed jinnegozja ma' David u Joanna. Tezebixxi *printout* ta' *post* minn *Facebook*.[48]

---

[46] Dokument a fol 528.
[47] *Print out* ta' messagg cellular a fol 529 liema messagg jaqra *"I had nothing to do with this I only knew on April 8 behind my back too and I had to sign for Joe we are all getting old and the house is damage ous health is first"* [sic].
[48] *Print out* a fol 530 turi biss dettalji personali ta' certa Joanna R. Farrugia u pjanta bla deskrizzjoni.

Mary Sultana, attrici, in subizzjoni, xehdet[49] li hija ma kinitx taf bin-negozjar li kien għaddej dwar il-proprjeta' inkwistjoni.

Tghid li lilha cempluha u qalulha sabiex tmur tiffirma l-konvenju u taħseb li n-neputija Joanna Farrugia ċemplitilha sabiex tmur tiffirma.

Tispjega li hija qed tidher għal George Debrincat li jirrisjedi l-Amerka.

Tghid li fost il-kundizzjonijiet tal-konvenju kien hemm li Refalo qed joffri €850,000. Izzid li hi kienet kuntenta b'dan l-ammont għax trid teħles għax għandha 82 sena.

Tghid li l-proprjeta' kienet ilha fis-suq mill-2012, sentejn wara l-mewt t'ommha. Tispjega li l-proprjeta' tpoġġiet ma' aġenzija iżda mhux minnha. Tghid li dak iz-zmien kien sar konvenju ta' miljun Ewro iżda l-kuntratt ma seħħx.

Tikkonferma l-firma tagħha fuq il-konvenju li sar ma' *Laufen (Malta) Limited* għall-prezz ta' miljun Ewro.

Tghid li skontha mill-2018 sal-lum l-prezz waqa' għax min kien ser jixtri reġa' lura u għax strutturalment il-fond qed jiġrilu l-ħsara.

Tghid ukoll li hi ltaqgħet ma' Refalo meta sar il-konvenju. Tispjega li l-prezz ġie iddikjarat inqas minn miljun Ewro minħabba li l-aħwa jridu jeħilsu għax ilkoll avvanzati fl-età. Tghid li hadd minnhom ma jrid iħalli nkwiet wara mewthom.

Tghid li hija ma nvolvietx ruħha fin-negozjar tal-proprjetà għax kienet iddur b'żewġha li kien marid u miet.

In kontro-eżami[50] tgħid li hija qatt ma ltaqgħet ma' xi ħadd li kien interessat li jixtri l-proprjeta' minn meta mietet ommha ħlief is-*South African*. Izzid li oħtha, il-konvenuta, kienet tgħidilha li mhix ser tħalli lil ħadd jixtri l-proprjeta' qabel ma jgħaddu l-għaxar snin.

[49] Traskrizzjoni a fol 534 sa 543.
[50] Traskrizzjoni a fol 543 u 544.

Antoinette Portelli, attrici, in subizzjoni, xehdet[51] li hi m'għamlitx kawżi fil-konfront tal-konvenuta. Ittenni li din il-kawża fetaħha Refalo waħdu. Hija qatt ma tagħtu awtorizzazzjoni jidher f'isimha.

Joanna Farrugia, bint l-attrici Antionette Portelli, xehdet[52] li taf li z-ziju Joseph Debrincat kien Għawdex iżda ma tafx għadux hawn. Tghid li hija qed tidher għal George Debrincat pero` George Debrincat ma tax awtorizzazzjoni lilha sabiex tiftaħ proċeduri kontra l-konvenuta. Tghid li dawn il-proċeduri saru minn Refalo waħdu.

In kontro-eżami, xehdet[53] li fil-konvenju li ġie ffirmat ma' Refalo hemm speċifikata kundizzjoni fejn dan ġie awtorizzat jiftaħ proċeduri skont l-artiklu 495A jekk il-konvenuta tibqa' ma tiffirmax il-konvenju. Tghid li l-konvenju ġie ffirmat minnhom l-erbgħa: Mary Sultana f'isimha proprju u f'isem ħuha Joseph Debrincat u l-aħwa David u Joanna.

Tghid li l-kawża kienet l-unika soluzzjoni għall-bejjiegħa minħabba li l-proprjeta' kienet ilha għall-bejgħ minn wara li mietet nannitha. Izzid li l-unika persuna li offritilhom miljun Ewro kienet *Laufen (Malta) Limited* bil-konvenju waqa wara sentejn.

Tghid li wara dan avvicinhom Refalo u huma kkuntentaw bil-prezz.

In ri-eżami, xehdet[54] li hija ma ddelegat ebda awtorita' lil ħaddieħor abbażi tal-prokura li għandha ta' zijuha.

Joseph Debrincat, attur, in subizzjoni, xehed[55] li huma ħames aħwa inkluż il-konvenuta. Jghid li d-dar *Dar Arjuża* ilha għall-bejgħ madwar għaxar snin u kien hemm stima waħda dwar din il-proprjeta'. Jispjega li huwa ma nnegozjax stejjem iżda kien jiġi nfurmat b'dak li kien ikun qed jigri.

Jghid li filwaqt li huh George jgħix l-Amerka huwa jgħix il-Kanada. Jghid ukoll li George kellu l-prokura tiegħu għand Joanna u li hadd ma nkariga

[51] Traskrizzjoni a fol 546 u 547.
[52] Traskrizzjoni a fol 548 u 549.
[53] Traskrizzjoni a fol 550 sa 552.
[54] Traskrizzjoni a fol 552.
[55] Jixhed bil-lingwa Ngliza – traduzzjoni ta' din il-Qorti. Traskrizzjoni a fol 556 sa 561.

lill-konvenuta tbiegħ il-proprjeta'. Jinsisti li hija hadet kollox minn rajha sabiex tieħu ħsieb hi u li huma ma rċievewx tagħrif dwar prospetti ta' bejgħ ħlief għall-konvenju ffirmat minn persuna mis-*South Africa* għas-somma ta' miljun Ewro.

Jghid li sa fejn jaf huwa l-aħwa ma riedux iħallsu spejjeż konnessi mal-permessi.

Jiftakar li wara ftit feġġ Refalo li ried jixtri l-proprjeta'.

Jghid li Refalo kien lest li jħallas huwa l-permessi li hemm bżonn kif ukoll il-prezz. Itenni li l-permessi kienu ħarġu meta Refalo ta' il-prezz pero' huma bhala l-bejjiegħa ma ħallsux permessi. Jghid ukoll li l-permessi kien ħallashom il-persuna mis-*South Africa*.

Izid jghid li hu kien aċċetta li jbiegħ bil-prezz ta' tmien mija bil-permessi għax Refalo offra li jħallas hu għall-permessi u l-penali flimkien jekk tinqala' xi kwistjoni mal-konvenuta.

Jinsisti li l-aħwa ma tellgħux lill-oħthom il-konvenuta l-Qorti izda Refalo tellagħha f'isimhom sabiex titranġa l-kwistjoni. Jishaq illi huwa jrid jeħles għax marid u għandu l-età.

In kontro-eżami, xehed[56] li anke ħuħ, George, kien tal-fehma li jipproċedu bil-firma tal-konvenju u jsiru proċeduri l-Qorti fil-każ li l-konvenuta tonqos milli tiffirma l-konvenju. Itenni li huma kienu jafu li hi mhix ser taċċetta l-prezz għaliex hija qatt ma kienet kuntenta bi kwalunkwe prezz offert.

Il-Perit Emanuel Vella xehed[57] li huwa għamel stima ta' €750,000 ghal-proprjeta' inkwistjoni u li din iċ-ċifra wasal għaliha frott l-esperjenza ta' 40 sena prattika tal-professjoni tiegħu.

Jghid li huwa ra l-post, id-daqs tieghu, il-kundizzjoni li jinsab fiha kif ukoll ir-restrizzjonijiet li hemm fuq l-izvilupp tieghu.

Izid li l-istima mahruga minnu ġġib id-data tat-2 ta' Ġunju, 2021.

[56] Traskrizzjoni a fol 561 u 562.
[57] Traskrizzjoni a fol 563 sa 565.

Jghid li b'paragun mal-istejjem mogħtijin mill-periti Sultana u Tabone, tiegħu hija orħos iżda dan ma jistax jispjegah għax ma jafx il-periti l-oħrajn x'ħadu inkonsiderazzjoni sabiex waslu għal ċifri għoljin.

Jghid li Il-*Heritage* ma jridux li l-proprjetà titkabbar u lanqas *'change of use'* għall-parkeġġ iżda li l-proprjetà tibqa' kif inhi salv li titranġa.

Izid li l-post fih ħafna konsenturi u jrid jiġi rrangat u jintrifed.

Jghid ukoll li tħallset il-*'contribution'* għax m'hemmx parkeġġ għall-użu.

Izid li llum il-post għandu permess kummerċjali. Jghid li huwa ħa kont ukoll ta' dawn iż-żewġ permessi meta għamel l-istima.

In kontro-eżami xehed[58] li l-interventi sabiex jiġi stabilizzat il-fond huma limitati anke bil-mod ta' makkinarju li jintuża u l-metotolġija minħabba li l-inħawi huma ta' importanza arkeoloġika.

Izid li dan ix-xogħol irid isir fil-preżenza ta' *archeological monitor* bl-ispejjeż huma kbar meta wieħed iqis li l-art hija instabbli minħabba li hija taflija u allura hemm spejjeż konnessi max-xogħlijiet tal-pedamenti.

Il-Qorti rat ukoll ir-relazzjoni peritali tal-Perit Alexei Pace ipprezentata fil-31 ta Jannar, 2023.[59]

F'din l-istess, il-perit tekniku, wara li premetta li in adempiment tal-inkarigu moghti lilu zamm access fuq il-fond in mertu bl-isem *Dar Arjuza* fil-prezenza tal-attur Joseph Refalo f'ismu u f'isem l-atturi rimanenti u tal-konvenuta Gloria Portelli, ilkoll kif rapprezentati mid-difensuri legali taghhom; kompla sabiex ta' deskrizzjoni dettaljata tal-istess fond u r-raba' kompriza mieghu, inkluz tal-hsarat riskontrati fil-fond u l-limitazzjonijiet li huwa suggett ghalihom rizultat tal-*policies* tal-ippjanar applikabbli u r-realtajiet geologici li fuqhom huwa mibni izda wkoll tal-potenzjal tieghu.

Wara dan, il-perit tekniku ghaddha sabiex ta' stima tal-fond fil-valur ta' €1,000,000 bhala prezz kurrenti fuq is-suq miftuh.

[58] Traskrizzjoni a fol 565.
[59] Relazzjoni a fol 570 sa 579 b'varji ritratti a fol 580 sa 585.

In eskussjoni, il-perit tekniku xehed[60] li l-fond huwa residenzjali u li l-valur moghti minnu huwa dak referibbli fid-data ta l-aċċess.

Jghid li hu ha in konsiderazzjoni l-permess kummerċjali li hemm fuq il-fond izda rrifera għall-fond bħala residenzjali għax hekk kien dakinhar li sar l-aċċess. Jghid ukoll li rrizultalu li hemm il-permess ta l-Awtorita' ta l-Ippjanar u permessi oħrajn fuq il-post.

Jispjega li l-kwistjoni tal-valur tiddependi dejjem dwar bilanċ li jrid jintalahaq bejn ħafna affarijiet opposti lejn xulxin.

Jghid li l-fond jippremetti diffikoltajiet sabiex isiru xogħlijiet fuqu minħabba fost oħrajn id-diżlivell kbir li hemm fuq wara. Izid li dan kollu jgħolli l-prezz tax-xogholijiet li jridu jsiru minn min jixtrih.

Jghid ukoll li barra minn dan hemm restrizzjonijiet kbar fir-rigward ta' restrizzjonijiet mposti mill-*Cultural Heritage* fuq il-fond kif ukoll bl-iskedar u bil-fatt li jrid jinżamm il-*footprint* eżistenti.

Izid li hemm ukoll il-fattur tal-ġeoloġija tal-lokazzjoni. Jghid li nfatti l-post għandu numru ta' konsenturi għax l-art hija taflija u li l-post ghandu bzonn li jsirulu numru ta' xogħlijiet u dan irrispettivament mit-tip ta' permessi.

Jispjega li paraguni ma' postijiet identiċi mhux faċli jsiru għax m'hemmx.

Jghid ukoll li l-prezz wasal ghalih abbazi tal-gudizzju tieghu, wara li qies ukoll iż-żmien ta' bejn meta sar il-konvenju u d-data tal-aċċess.

Jghid li huwa ħa fil-qies il-punti kollha relevanti sabiex wasal għall-valur inkluż il-valur kummerċjali tal-fond kif ukoll l-isfidi kbar li joffri l-post bħala struttura minħabba l-instabilità tal-art taflija.

Izid li meta jkun hemm każ bħal dan il-fond in kwistjoni wieħed ma jistax jibbaża fuq l-indiċi tal-valuri tal-postijiet kif żdiedu matul is-snin li ġew ippubblikati mill-Uffiċċju tal-Istatistika Nazzjonali. Jghid li l-valur ta'

[60] Traskrizzjoni a fol 592 sa 599.

miljun Ewro li wasal għalih m'għandux x'jaqsam mal-valur ta' miljun Ewro iddikjarat fil-konvenju.

In kontro-eżami, xehed[61] li huwa f'pożizzjoni jagħti valur tal-fond fl-2021. Izid li l-valur li ta' fid-data tal-aċċess jinkludi l-ispejjeż kollha li setgħu saru.

Il-Qorti rat ukoll in-nota tal-konvenuta ta' l-4 ta' April, 2023 li biha ressqet mistoqsijiet addizzjonali in eskussjoni tal-Perit Alexei Pace[62] u r-risposti bil-miktub maghmulha mill-istess Perit Pace b'nota tieghu tat-13 ta' April, 2023.[63]

Bir-risposti ghal dawn il-mistoqsijiet addizzjonali l-perit tekniku ddikjara li l-proprjeta' giet minnu meqjusa bhala wahda bil-permess *Class 4D* li kien diga nhareg dakinhar tal-konvenju in mertu. Izid li l-kejl superficjali tal-fond huwa ta' 220m.k. mentri l-proprjeta' kollha – fond u raba' mighu – hija tal-kejl ta' 670m.k.

Izid li l-valur minnu attribwit lill-proprjeta' fin-nota tieghu relattiva ghal x'jikkunsidra bhala valur reali tal-fond fid-data li fih sar il-konvenju kien aggustat skont il-*price index* tal-Bank Centrali ta' Malta ghal-prorpjetajiet tat-tip ta' dik in mertu.

Jghid li dan wassal ghal valur ta' €933,518. Izid li ma' dan zid valur dwar il-permess 4D bhala aggustament li wassal ghal-valur ta' €985,000 indikat fin-nota tieghu relattiva ghal x'valur jittribwixxi lill-fond fid-data li fih sar il-konvenju.

Mistoqsi jekk gjaladarba fl-2018 il-partijiet kienu ffirmaw konvenju ma' socjeta' kummercjali li kienet lesta thallas €1,000,000 ghal-fond in mertu, l-istess valur kellux joghla mill-2018 sal-2021, jghid li d-domanda mhix relatata mar-relazzjoni jew in-nota addizzjonali tieghu u, fi kwalunkwe' kaz, m'hemmx indikazzjoni ta' kif saret il-valutazzjoni dakinhar tal-konvenju tal-2018.

61 Traskrizzjoni a fol 599 sa 601.
62 Nota a fol 605 u 606 b'dokumenti a fol 607 sa 631.
63 Nota a fol 651 u 652.

Il-Qorti rat ukoll ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali l-Perit Valerio Schembri u l-Perit Mario Cassar ipprezentata fid-19 ta Gunju, 2023.[64]

B'din l-istess, il-periti addizzjonali, wara li ppremettew li in adempiment tal-inkarigu moghti lilhom zammew access fil-fond in mertu, fil-prezenza tal-attur Joseph Refalo u l-konvenuta Gloria Portelli kif debitament repprezentati mid-difesnuri legali taghhom, komplew sabiex taw deskrizzjoni dettaljata tal-proprjeta' in mertu kif ukoll ta' l-istat stutturali u ta' manutenzjoni taghha.

Wara dan, ghaddew sabiex taw rendikont tal-permessi mahruga fuq l-istess proprjeta' kif ukoll tar-regolamenti vigenti applikabbli ghalija tenut kont tal-lok fejn tinsab. Ikkunsidraw ukoll l-istess lok, il-kobor tal-parti suggetta ghal-permessi relattivi li hija l-parti diga mibnija biss, u l-potenzjal kummercjali tal-fond.

Wara dan ghaddew sabiex stmaw il-fond in mertu fil-valur ta' €1,200,000 fid-data tar-relazzjoni taghhom u €1,095,600 fid-data tal-konvenju mertu ta' din l-istanza.

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

Permezz ta' din il-kawza l-atturi talbu lill din il-Qorti sabiex tawtorizza l-bejgh tal-fond bl-isem *"Dar Arjuza"* li jinsab fi Triq t-Telgha tal-Belt, ir-Rabat, Ghawdex, inkluz fis-sehem minnha spettanti lill-konvenuta..

Dan wara li jippremettu li bejniethom hemm konvenju iffirmat ghal-bejgh tal-proprjeta' msemmija – fl-ishma tal-atturi Mary Sultana, Antoinette Portelli, Joseph, u George ahwa germani Debrincat kif ukoll tal-konvenuta ohthom Gloria Portelli – lill-atturi l-ohra Joseph u Leontine konjugi Refalo. Izid li l-istess konvenju m'huwiex izda ffirmat mill-konvenuta li hija proprjetarja ta' sehem ta' kwint indiviz mill-istess proprjeta'.

L-atturi jinsistu wkoll li l-prezz pattwit kif ukoll il-kundizzjonijiet li gew maqbula fil-konvenju m'humiex ta' pregudizzju ghall-konvenuta, li minn

[64] Relazzjoni fir-IV volum tal-process – mhijiex paginata.

naha taghha ghadha qed tirrifjuta li tiffirma, bil-bejgh ghandu ghalhekk jigi awtorizzat skont l-istess prezz u kundizzjonijiet.

Il-konvenuta minn naha l-ohra tinsisti li l-prezz pattwit fil-konvenju huwa ferm anqas mill-valur tal-post fis-suq b'dan li b'din l-azzjoni l-atturi qed jittentaw icahduha minn kumpens xieraq ghas-sehem taghha fil-proprjeta' in mertu.

Dan izda mhux qabel ma' tqajjem varji eccezzjonijiet preliminari ossia, li r-rikors promotur huwa rritwali u null stante li [i] ma' jissodisfax l-elementi tal-Artikolu 156(1)(d) tal-Kap.12 stante li ma' jikkontjenix t-twissija mehtiega, u; [ii] kuntrarjament ghal dak rikjest mill-Artikolu 495A tal-Kap. 16 sar mill-kompraturi prospettivi u mhux mill-komproprjetarji.

Teccepixxi wkoll preliminarjament li l-azzjoni hija intempestiva stante l-kundizzjoni li tinbiegh proprjeta' ohra tal-atturi kompraturi prospettivi konjugi Refalo qabel ma' jkun jista jigi effetwat l-bejgh tal-proprjeta' in mertu.

Fil-mertu, teccepixxi ulterjorment li ghandu qabel xejn jigi kkonfermat jekk il-kompraturi prospettivi konjugi Refalo uzufruwewx ruhhom mid-dritt li jissostitwixxu lilhom infushom b'kompraturi terzi skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju f'liema eventwalita' l-interess guridiku taghhom f'din l-azzjoni jkun iddekada.

Finalment, teccepixxi wkoll li b'din l-azzjoni l-atturi qieghdin icahduha mid-dritt taghha ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta' u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjzoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Il-qabel jigu kkunsidrati t-talbiet atturi proprja, huwa opportun li jigu ndirizzati l-varji eccezzjonijiet preliminari kif ukoll uhud mill-eccezzjonijiet fil-mertu mressqa mil-konvenuta.

L-Ewwel Eccezzjoni Preliminari:

Il-konvenuta tghid li r-rikors promotur huwa rritwali u null billi ma jissoddisfax l-elementi meħtieġa mill-artikolu 156(1)(d) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta peress li ma fihx id-dikjarazzjoni li permezz tagħha l-konvenuta ġiet infurmata bit-terminu ta' għoxrin jum biex iddaħħal ir-risposta taghha – it-twissija.

L-Artikolu156(1)(d) tal-Kap. 12 jitratta x'għandu jkun fih ir-rikors ġuramentat u jaqra kif isegwi:

156. *(1) Ir-rikors ġuramentat għandu jitlesta mill-attur u għandu jkun fih –*

[…]

(d) f'kull rikors ġuramentat għandu jkun hemm stampat b'ittri ċari u preċiżi taħt l-intestatura tal-Qorti dan il-kliem li ġej:

"Min jirċievi dan ir-rikors maħluf kontra tiegħu għandu jippreżenta r-risposta maħlufa tiegħu fi żmien għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika, cioè minn meta jirċeviha. Jekk ma tiġix ippreżentata r-risposta maħlufa bil-miktub kif trid il-liġi saż-żmien imsemmi, il-Qorti tgħaddi biex tagħti d-deċiżjoni skont il-liġi. Għalhekk huwa fl-interess ta' min jirċievi dan ir-rikors maħluf li jkellem avukat bla dewmien sabiex il-Qorti tisma' x'għandu xi jgħid fil-kawża.".

Minn qari ta' dan is-subartikolu, jirrizulta car li t-twissija hija necessarja ghal-forma tar-rikors guramentat u li l-iskop ewlieni taghha huwa li tinforma lill-konvenut notifikat bl-att bid-drittijiet tieghu ta' risposta entro terminu.

Il-kelma *"ghandu"* fl-ewwel linja tas-subartikolu (1)(d) tindika li tali twissija hija rikjesta *ad validatem*.

In-nuqqas ta' tali twissija mir-rikors guramentat tista ghalhekk twassal ghal-kwistjoni ta' nullita' tar-rikors.

B'dan izda li huwa risaput li fil-kors ta' proceduri gudizzjarji, huwa prinċipju kardinali li att ġudizzjarju ghandu kemm jista' jkun jiġi salvat u mhux annullat.

Dan gie spjegat tajjeb mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni moghtija nhar id-29 ta' Settembru, 2015 fl-ismijiet ***Antonia Zahra vs Raymond Borg*** fejn gie ritenut:

Illi fl-ewwel lok jingħad li llum hija ġurisprudenza stabbilita' li l-Qorti kemm jista' jkun, għall-prattiċita` u biex tiġi evitata multiplikazzjoni ta' kawżi u spejjeż żejda, għandha tkun pjuttost iebsa fl-akkoljiment tal-eċċezzjoni tan-nullita` u kemm jista' jkun issalva atti ġudizzjarji, u att ta' ċitazzjoni għandu jiġi mwaqqa' u annullat biss għal raġunijiet gravi.

Illi skont is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawża flismijiet "Michael Attard nomine vs Raymond Galea" deċiża fit-12 ta' Mejju, 1998 intqal illi "bħala regola, skont il-ġurisprudenza ormai stabbilita, l-atti kemm jista' jkun għandhom jiġu salvati biex issir ġustizzja sostanzjali fil-mertu tal-każ" u "kif ġie ritenut minn dawn il-Qrati, ir-rigorożita' proċedurali u l-formaliżmu esaġerat rarament huma ambaxxaturi tal-ġustizzja sostanzjali u għalhekk ma għandhomx normalment janimaw l-andament tal-kawża" ("Aquilina vs Cassar" – Vol. LXXVI.iv.666).

Huwa ghalhekk li kwalunkwe' nuqqas fil-forma ta' att gudizzjarju ghandha tigi kkunsidrata fid-dawl tal-Artikolu 789 tal-Kap 12 li jaqra kif isegwi:

789. *(1) L-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata –*

a) jekk in-nullità hija iddikjarata mil-liġi espressament;
b) jekk l-att jinħareġ minn qorti mhux kompetenti;
c) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat;
d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi:

Iżda dik l-eċċezzjoni ta' nullità kif maħsuba fil-paragrafi (a), (ċ), u (d) ma tkunx tista' tingħata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistgħu jissewwew taħt kull dispożizzjoni oħra tal-liġi.

(2) L-eċċezzjoni ta' nullità ta' att, taħt is-subartikolu (1)(ċ), ma tistax tingħata, meta l-parti li tagħtiha tkun baqgħat tagħmel jew, għad li tkun

taf biha, tkun ħalliet li jibqgħu jsiru atti oħra wara, mingħajr ma teċċepixxi dik in-nullità.

Huwa ghalhekk car li ghar-regola ta' nullita' f'kaz ta' nuqqas fil-forma, japplikaw diversi eccezzjonijiet.

Fil-kaz in mertu, fejn in-nuqqas fil-forma huwa l-assenza tat-twissija mir-rikors guramentat, certament japplika s-subincizi (1)(c) tal-Artikolu 789.

Dan is-subincizi huwa izda suggetti wkoll ghal-provizjoni – *proviso* – tas-suabartikolu (2).

Fuq din il-kwistjoni proprja tan-nuqqas ta' inkluzjoni tat-twissija rikjesta mill-Artikolu 156(1)(d), issir referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar is-27 ta' Ottubru, 2011 fl-ismijiet ***Vincent Camilleri vs Emanuel Camilleri et*** fejn gie ritenut kif isegwi:

Illi effettivament, huwa minnu li dan l-avviż ma tniżżilx kif rikjest mil-liġi. Kif ġie deċiż fis-sentenza "Blye Engineering Co. Ltd vs S.P. Hotel Limited" (P.A. (RCP) - 26 ta' Ġunju 2008) "bl-applikazzjoni tal-artikolu 398 (2) tal-Kap 12, li jipprovdi li l-konvenut kemm jista' jkun ghandu jhares ir-regoli stabbiliti f'dan il-kodici jew b'xi ligi ohra ghall-att procedurali li bih procedimenti kien l-ewwel jinbdew, l-istess kontro-talba kellu jkollha, bhal ma ghandu jkollu r-rikors guramentat.

Illi l-avviż meħtieġ taħt l-artikolu 156(1)(d), izda din l-eċċezzjoni trid tittieħed fid-dawl tal-artikolu 789 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi inter alia li: "(1) L-eċċezzjoni ta' nullità ta' l-atti ġudizzjarji tista' tingħata - (ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat.

Illi dan ifisser li l-vjolazzjoni tal-forma mhux neċessarjament dejjem iġib miegħu n-nullità tal-atti. In-nullità għandha tirriżulta biss meta l-vjolazzjoni tkun ġiebet lill-parti li titlob in-nullità preġudizzju li ma jistax jissewwa jekk mhux għax jiġi annullat l-att. F'dan il-kaz l-attur rikonvenzjonat ma weriex fejn u kif huwa sofra preġudizzju irreparabbli. Huwa fil-fatt kien jaf bil-preżenza tal-kontro-talba anki għaliex il-konvenut rikonvenjenti uża l-kliem "Talba rikonvenzjonali ġuramentata..." fuq nett tal-atti tiegħu. L-attur rikonvenzjonat kellu kull opportunità jressaq l-

eċċezzjonijiet tiegħu, kif fil-fatt għamel u kellu kull opportunità jressaq il-provi kollha meħtieġa biex jagħmel il-każ tiegħu.

Illi hawn issir riferenza ghall-diversi sentenzi li kkonfermaw it-tezi li "l-ligi tal-procedura hija biss l-ghodda biex jintlahaq tali skop, u mhux il-finalizzazzjoni tal-istess" ("Guillaumier Industries Limited vs Reginald Fava et" – P.A (RCP) - 28 ta' Ottubru 1998 u "Emanuela Mifsud et vs Elisabeth Buhagiar pro et noe et" (P.A. -11 ta' Mejju 2009).

Din il-Qorti tikkondiviedi dan il-ħsieb pjenament.

Dan stante li l-Qorti hija sodisfatta li bin-nuqqas tal-inkluzjoni tat-twissija ma' gie rekat ebda pregudizzju lill-konvenuta li jista jissanzjona dikjarazzjoni ta' nullita' tal-att bhala l-uniku rimedju ghal tali vjolazzjoni tant li, fil-proċeduri odjerni l-konvenuta ġiet debitament notifikata bir-rikors promotur, preżentat rrisposta, u ssollevat ukoll l-eċċezzjonijiet kollha li deherilha li kellha tissoleva.

Oltre minn hekk, il-konvenuta kellha l-opportunita' tressaq kwalunkwe' provi li hija qiset opportuni sabiex isostni, kif sostniet, dak kollu minnha eċċepiet.

Għalhekk huwa ċar li anke jekk l-konvenuta hija korretta f'l-asserzjoni taghha li r-rikors promotur huwa rikors ġuramentat, li bhala tali kellu jikkontjeni t-twissija rikjesta mill-Artikolu 156(1)(d), dak tassew rikjest mill-imsemmi artikolu ntlaħaq u l-konvenuta ma soffriet ebda preġudizzju bħala riżultat tan-nuqqas tat-tali twissija.

Cirkostanza, din tal-ahhar, li tiskatta wkoll il-provizjoni tas-subartikolu (2) tal-Artikolu 789 li, kif succitat, irid li: l-*eċċezzjoni ta' nullità ta' att, taħt is-subartikolu (1)(ċ), ma tistax tingħata, meta l-parti li tagħtiha tkun baqgħat tagħmel jew, għad li tkun taf biha, tkun ħalliet li jibqgħu jsiru atti oħra wara, mingħajr ma teċċepixxi dik in-nullità.*

Għal din ir-raguni waħedha, l-eċċezzjoni in eżami żgur għandha tfalli.

It-Tieni Eccezzjoni Preliminari:

Il-konvenuta tgħid li r-rikors promotur huwa rritwali u null ukoll għaliex skont l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 l-istess setaʼ biss isir mill-komproprjetarji li jixtiequ jbiegħu – hutha l-atturi aħwa germani Debrincat – kontra dawk dissidenti – kontriha – u mhux mill-kompraturi prospettivi – l-atturi konjuġi Refalo – kif tgħid li sar fʼdan il-każ.

Jidher li din l-eċċezzjoni tal-konvenuta hija sostnuta minnha fuq il-fatt li r-rikors promotur tal-atturi ġie oriġinarjament preżentat bʼokkju li bħala atturi jinkludi l-ismijiet tal-konjuġi Refalo kif ukoll dawk tal-aħwa germani Debrincat li jixtiequ li jsehh il-bejgħ bʼdan izda li fil-paragrafu li jsegwi l-okkju – fejn jingħad taʼ minn hu r-rikors ġuramentat – tnisslu biss l-ismijiet tal-atturi konjuġi Refalo.

Din il-Qorti tqies li din l-eċċezzjoni għandha mil-vessatorju.

Dan mhux biss għaliex bil-kliem *"kif ukoll"* li jirriżultaw senjatament fl-okkju huwa ċar li l-aħwa germani Debrincat li jixtiequ li l-bejgħ ikompli kienu nklużi bħala partijiet li mexxew bit-talbiet odjerni. Izda wkoll għaliex anke wara li saret il-korrezzjoni relattiva fil-paragrafu li jsegwi l-okkju u dan, ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap.12,[65] il-konvenuta maʼ rtiratx din l-eċċezzjoni tagħha.

Il-Qorti hawn tosserva li dwar din l-eċċezzjoni, il-linja taʼ mistoqsijiet magħmulha lill-atturi aħwa germani Debrincat mill-avukat patroċinanti l-konvenuta kienet proprju dwar jekk qattx ippermettew, taw struzzjonijiet jew addirittura awtorizzaw lill-konjuġi Refalo jieħdu passi kontra oħthom il-konvenuta.

Hawnhekk, diversi mill-atturi aħwa Debrincat xehdu li dan qatt mʼgħamluh.[66] Bʼdan izda li fuq mistoqsijiet ulterjuri, komplew jgħidu li fil-konvneju kien hemm inkluża klawsola li awtorizzat lill-konjuġi Refalo jmexxu bi proċeduri taħt l-Artikolu 495A u dan il-konvenju kien iffirmat minn kull minn mill-aħwa Debrincat jidher bħala attur fʼdin l-istanza.[67] Uħud minnhom żiedu jgħidu wkoll li kellhom isiru proċeduri l-Qorti fʼkaż li l-konvenuta tonqos milli tiffirma – tirratifika – il-konvenju.[68]

[65] Ref. verbal tal-udjenza tat-3 taʼ Diċembru, 2021 – a fol 480 u 481.
[66] Ref. xhieda taʼ Antoinette Portelli u Joseph Debrincat. Ref. ukoll xhieda taʼ Joanan Farrugia li galkemm mʼhijiex parti fʼdin l-istanza hija parti mill-familja tal-kontendenti aħwa Debrincat u dehret fuq il-konvenju għan-nom taʼ żijuha, l-attur George Debrincat.
[67] Ref. xhieda taʼ Joanna Farrugia.
[68] Ref. xhieda tal-attur Joseph Debrincat li fuq il-kovnenju *de quo* kien raprpeżentat minn oħtu l-attriċi Mary Sultana.

Il-Qorti hawnhekk tirreferi ghal-konvenju proprju, ossia dak iffirmat mill-atturi ahwa Debrincat bhala vendituri prospettivi u mill-atturi konjugi Refalo bhala kompraturi prospettivi.

Dan il-konvenju gie ezebit fl-istadju bikri tal-proceduri bhala anness ghar-rikors guramentat u jisnab a fol 6 sa 12 tal-process.

Mill-istess jirrizulta car li l-partijiet firmatarji ghalih, ossia l-atturi ahwa Debrincat – uhud minnhom kif rapprezentati permezz ta' prokuri – ilkoll accettaw u kkonfermaw li kien jonqos sehem ta' kwint indiviz li huwa tal-konvenuta b'dan li qablu li:

> *Huma ser jipprocedu b'rikors taht l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili kontra l-komproprjetarja l-ohra ta' dan il-fond u cioe' ohthom Gloria Portelli.*[69]

Komplew imbaghad sabiex qablu wkoll li:

> *F'kaz li l-imsemmija Gloria Portelli ma' tirratifikax dan il-konvenju fi zmien hmistax-il gurnata millum, il-vendituri jawtorizzaw lill-kompraturi sabiex jipprocedu b'dan ir-rikors ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili kontra l-imsemmija Gloria Portelli.*

Izda l-konvenuta, f'din l-eccezzjoni taghha, tidher tinsisti li huma biss l-komproprjetarji li jipproponu l-bejgh li jistghu imexxu b'azzjoni istitwita taht l-Artikolu 495A tal-Kap. 16.

Din il-Qorti ma' taqbilx.

L-Artikolu 495A imkien ma' jghid hekk. Li jaghmel dan l-artikolu huwa li wara li jelenka l-kundizzjonijiet li ghandhom jissussistu sabiex tirnexxa kawza tahtu, jghid li *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.*[70]

Ikompli mbaghad sabiex jghid 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*

[69] Ref. klawsola numru 2 tal-konvenju li tinsab fil-pagna tal-istess a fol 7 tal-process.
[70] Ref. subartikolu (1), Artikolu 495A.

minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ.[71]

Huwa minnu li fil-prattika tali rikors taht l-Artikolu 495A isir mill-komproprjetarji li jixtiequ jaraw bejgh konkluz kontra dawk dissidenti.

B'dan izda li certament mil-kliem tal-istess Artikolu 495A ma' jistax jigi eskluz li l-kompratur prospettiv ikun ukoll parti mill-kawza, kif inhu f'dan il-kaz in mertu, partikolarment meta l-preżenza tieghu m'hijiex ser tagħti lok ghal spejjeż ġudizzjarji żejda in kwantu li ġie ppreżentat att wieħed u l-atturi kollha huma assistit mill-istess avukat.

Il-Qorti għalhekk hija tal-fehma illi għalkemm l-atturi konjugi Refalo m'humiex komproprjetarji, b'dan li allura l-preżenza taghhom f'dawn il-proceduri m'hijiex strettament meħtieġa, l-istess preżenza m'hija ta' preġudizzju għal ebda parti.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti sejra tiċhad ukoll din it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-konvenuta b'l-ispejjez dwar l-istess kontra taghha.

It-Tielet Eccezzjoni Preliminari:

Hawnhekk il-konvenuta tghid li l-azzjoni odjerna hija intempestiva stante li l-konvenju ffirmat bejn hutha l-atturi ahwa Debrincat u l-atturi l-ohra konjugi Refalo huwa suggett ghall-kundizzjoni li l-kompraturi prospettivi konjugi Debrincat ibieghu proprjeta' ohra taghhom bl-isem ta' "*Freelands*" u sitwata fi Triq Marsalforn, ix-Xaghra, Ghawdex. Kundizzjoni li l-konvenuta tghid li ma' giex muri jekk avveratx ruhha.

Il-konvenuta hawn ticcita l-Artikolu 1063(2) tal-Kap. 16 li jipprovdi kif isegwi:

> **1063.** *(1) Il-kondizzjoni suspensiva hija dik illi tagħmel l-eżistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġri u li mhix żgura.*
>
> *(2) L-obbligazzjoni taħt kondizzjoni suspensiva ma teżistix qabel ma l-ġrajja tiġri.*

[71] Ref. subartikolu (2), Artikolu 495A.

Fuq dan, din il-Qorti ghandha s-segwenti xi tghid:

L-ewwel u qabel kollox, il-kwistjoni jekk l-obbligazzjoni naxxenti mill-konvenju ffirmat bejn l-atturi tezistix o meno hija wahda strettament bejn l-istess partijiet firmatarji tal-konvenju u hadd estranju ghall-istess; minkejja li fl-istess kovnenju jissemma x'ghandu jigri jekk il-konvenuta ma' tersaqx ghar-ratifikazzjoni tal-konvenju.

Dan stante l-principju sacro sant li ftehim jibqa *res inter alios acta*.

F'dan ir-rigward, huwa car li din il-Qorti mhijiex imsejha tiddeciedi jekk il-konvenju huwiex validu izda biss jekk il-bejgh ghandux jigi ordnat ai termini tal-Artikolu 495A.

Dan tant li l-Artikolu 495A anqas jippretendi li jkun diga hemm konvenju ffirmat ghalkemm hija prassi li l-provizzjonijiet tal-istess jigu utilizzati meta hekk fil-fatt ikun hemm konvenju ffirmat partikolarment tenut kont ta' dak rikjest mis-subartikolu (2) tal-istess Artikolu 495A li jrid li mar-rikors ikun hemm annessa *dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll* […] *il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ*.

Izda oltre dan, il-kundizzjoni fil-konvenju li fuqha tistrieh il-konvenuta a rigward ta' din l-eccezzjoni taghha taqra kif isegwi:

> *Dan il-konvenju huwa suggett ghall-kundizzjoni illi l-kompraturi jbieghu l-prorpjeta' taghhom bla numru ufficjali u bl-isem 'Freelands' fi Triq Marsalforn, Xaghra, Ghawdex u li dwarha l-kompraturi jiddikjaraw illi gia gie ffirmat konvenju ma' terzi ghal bejgh taghha. Ghaldaqstant jibqa' miftiehem espressament bejn il-partijiet illi fl-eventwalita' illi din il-proprjeta' ma tinbieghx il-kompraturi jkollhom id-dritt fid-diskrezzjoni assoluta taghhom illi johorgu mill-prezenti konvenju u jiehdu d-depozitu lura.*[72]

Minn qari akkurat ta' din il-kundizzjoni jirrizulta nkonfutabilment li l-atturi konjugi Refalo, *qua* kompraturi prospettivi, b'din il-klawsola sslavagwardaw dritt taghhom li jirrexxindu l-konvenju ffirmat ma' l-atturi l-ohrajn ahwa Debrincat f'kaz li l-bejgh – li probabilment riedu jiffinanzjaw ix-xiri tal-proprjeta' in mertu bih – ma' jkunx konkluz.

[72] Ref. klawsola 12 tal-konvenju li tinsab fil-pagan tal-istess a fol 9 tal-process.

Tali dritt gie espressament koncepit bhala a diskrezzjoni assoluta taghhom. B'dan li allura l-unici persuni li tassew jistghu jutilizzaw din il-klawsola sabiex iwaqqfu l-effetti tal-konvenju huma semmai l-atturi konjugi Refalo *qua* kompraturi prospettivi, u hadd aktar.

Dan minghajr xejn ma' jinghad dwar il-fatt li l-istess atturi konjugi Refalo, b'nota taghhom tas-17 ta' Dicembru, 2021 intavalow kopja ta' ftehim ta' kompravendita' datat il-15 ta' Dicembru, 2021 li malgrad li kif sewwa tindika l-konvenuta fin-nota tal-osservazzjonijiet finali taghha m'huwiex car jekk inhux qieghed jirreferi ghal-fond *"Freelands"* fi Triq Marsalforn, ix-Xaghra, Ghawdex, tant li jirreferi biss ghal *tenement including its relative airspace and subsoil, without an official number, in Marsalforn Road, Xaghra, Gozo*; fuq is-sahha tal-kunsiderazzjoni qabel diga maghmulha dwar il-klawsola tal-konvenju li fuqha sejset din l-eccezzjoni l-konvenuta; jekk kien hemm minn kellu interess juri li dan kien kuntratt ta' kompravendita' relattiv ghal-proprjeta' ndipendenti minn dik imsemmija fil-konvenju *de quo*; tali interess kien semmai biss tal-atturi konjugi Refalo kieku l-istess riedu johorgu mill-konvenju dwar il-proprjeta' in martu abbazi tad-dicitura tal-istess klawsola.

Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuta sejra wkoll tigi michuda bl-ispejjez dwar l-istess a karigu tal-konvenuta.

Il-Hames Eccezzjoni:

Il-konvenuta hawnhekk tghid li t-talbiet atturi m'ghandhomx jintlaqghu dment li ma' jigix ikkonfermat jekk l-atturi konjugi Refalo *qua* kompraturi prospettivi gewx sostitwiti minn xi terzi fid-drittijiet taghhom naxxenti mill-konvenju ffirmat mar-rimanenti atturi. Dritt li kellhom ai termini tal-klawsola 13 tal-istess konvenju.

Il-konvenuta hawn tilmenta li jekk sehhet tali sostituzzjoni l-istess atturi konjugi Refalo m'ghadx ghandhom l-interess guridiku rikjest.

Din il-Qorti tibda sabiex tiddikjara li hija tabel li kieku kellu jkun ppruvat li l-atturi konjugi Refalo trasferew id-drittijiet taghhom ai termini tal-konvenju relattivi skont kif kellhom id-dritt jaghmlu bil-klawsola numru 13 tal-istess konvenju, ma' kien jibqalhom ebda *locus standi* f'dawn il-proceduri.

B'dan li tqies ghalhekk li l-interess f'li ssir prova dwar tali possibilita' kien fil-konvenuta; tenut kont ukoll tal-fatt li fl-istess hames eccezzjoni taghha l-konvenuta tallega li b'tali sostituzzjoni hija tista tigi ppregudikata aktar.

Izda, oltre dan, din il-Qorti ssostni li gjaladarba l-atturi konjugi Refalo *qua* kompraturi prospettivi tal-proprjeta' in mertu komplew b'dawn il-proceduri f'isimhom stess, mela l-istess dahlu ghal-obbligi kollha li jemanu kemm mill-konvenju relattiv izda wkoll minn dak li ser jigi deciz f'din id-decizjoni, inkluz fil-kap tal-ispejjez.

Kien ghalhekk ikun tassew fl-akbar interess tal-atturi konjugi Refalo li jaghrfu lill-Qorti kieku tassew kien hemm xi bdil fic-cirkostanzi – xi haga li ma' saritx.

Ghal dawn il-motivi, din l-ecezzjoni tal-konvenuta sejra wkoll tigi michuda bl-ispejjez fir-rigward a karigu tal-konvenuta.

Is-Sitt Eccezzjoni:

Hawnhekk il-konvenuta tissottometti li permezz ta' din l-azzjoni odjerna, l-atturi qieghdin jittentaw icahduha mid-drittijiet taghha ghat-tgawdija pacifika tal-possediment taghha tal-proprjeta' in mertu bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijeit tal-Bniedem.

F'udjenza tas-26 ta' Mejju, 2022 il-konvenuta ghaddiet imbaghad sabiex talbet li din il-kawza tigi rimessa quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) sabiex tigi trattata din l-istess eccezzjoni taghha.

Din il-Qorti tat digriet f'dan ir-rigward nhar l-1 ta' Gunju, 2022[73] li bih cahdet it-talba tal-konvenuta sabiex din il-kawza tigi rimessa kif inghad.

Id-decizjoni moghtija f'tali digriet tibqa certament l-istess f'din id-decizjoni mhux biss ghalix din il-Qorti ma' bidlitx fhemta f'dan is-sens

[73] Ref. digriet a fol 494 u 495.

izda wkoll b'referenza ghal-gurisprudenza nostrana li hija kostanti f'dan ir-rigward.

Il-Qorti hawn taghmel referenza ampja ghad-decizjoni moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-6 ta' Mejju, 2022 fl-ismijiet ***Andrew Grech vs l-Avukat tal-Istat et*** fejn gie ritenuto:

> *Li l-artikolu 495A tal-Kodici Civili bl-ebda mod ma jista' jitqies li huwa leziv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent kif imharsa bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

Ghaldaqstant, din l-ennezima eccezzjoni tal-konvenuta sejra wkoll tigi michuda bl-ispejjez dwar l-istess a karigu tal-konvenuta.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Dan ilkoll maghdud, jibqa sabiex din il-Qorti tiddeciedi t-talbiet atturi fid-dawl tar-rimanenti eccezzjonijiet tal-konvenuta.

Kif diga osservat, it-talbiet atturi huma sabiex jigi dikjarat li l-prezz u l-kundizzjonijiet proposti ghal bejgh huma gusti u xierqa u li l-istess ghandhom ghalhekk japplikaw ghal-bejgh li ghandu jigi approvat minn din il-Qorti.

Dwar dan, l-eccezzjoni tal-konvenuta hija l-unika wahda rimanenti ossia; dik numru erbgha li biha l-konvenuta tghid li hija topponi ghal-bejgh propost stante li l-prezz propost huwa ferm inferjuri ghal-prezz li l-proprjeta' in mertu tista ggib fuq is-suq b'dan huwa ta' pregudizzju fil-konfront taghha li hu serju bizzejjed sabiex ghandhom jigu michuda t-talbiet atturi.

Minn din ir-rimanenti eccezzjoni huwa ghalhekk car li l-konvenuta ma' qajmet ebda kwistjoni dwar nuqqasijiet ohra relattivi ghal dak li huwa rikjest mill-Artikolu 495A sabiex tirnexxi kawza migjuba tahtu u ma' allegat ebda pregudizzju gravi oltre fil-kwistjoni tal-prezz propost vis-a-vis il-valur li skontha ghandha l-proprjeta' in mertu sabiex topponi l-bejgh ai termini tas-subartikolu (5) tal-Artikolu 495A.

Minkejja dan, izda, fin-nota tal-osservazzjonijiet finali taghha l-konvenuta qajmet diversi argumenti dwar allegati nuqqasijiet tal-atturi f'dak rikjest mill-Artikolu 495A.

Huwa ghalhekk li din il-Qorti sejra kull kif tezamina jekk ir-rekwziti tal-Artikolu 495A gewx fil-fatt rispettati.

Ikkunsidrat:

L-Artikolu 495A fl-intier tieghu jaqra 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.*
>
> *(2) It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.*
>
> *(3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ kif ukoll lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-reġistratur għandu jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed ta' kuljum.*
>
> *(4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti.*
>
> *(5) Il-komproprjetarji l-oħra kif ukoll il-kuraturi jistgħu, fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika li ssirilhom tar-rikors, jew fil-każ ta' komproprjetarju*

li ma jkunx ġie notifikat bir-rikors fi żmien għoxrin ġurnata mill-aħħar pubblikazzjoni msemmija fis-subartikolu (3), jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x'ikun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.

(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.

(7) Il-qorti għandha tiddeċidi dwar ir-rikors, u jekk tiddeċidi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha iktar minn hekk –

- *a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment;*
- *b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att;*
- *c) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-kuntratt jew istrument ieħor ta' trasferiment.*

(8) Il-qorti tista', billi jsirilha rikors minn xi parti li jkollha interess, tibdel il-jum, il-ħin jew il-post fejn ikun ser isir it-trasferiment.

(9) Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wieħed li jopponi jew f'każ li l-qorti tkun ċaħdet ir-rikors skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista', minkejja d-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-artikolu, tordna l-bejgħ tal-beni b'liċitazzjoni skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 521 u 522.

Ghal dak li jirrigwarda rekwiziti sabiex tista ssir b'success kawza bhal din tal-lum, dan l-artikolu jrid ghalhekk, in succint, is-segwenti:

i. li ma' jkunx hemm kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata;
ii. li l-haga tkun inzammet in komun ghal aktar minn tliet snin u hadd mis-sidien ma' jkun beda azzjoni ghal-qsim taghha;
iii. li l-komproprjetarji jonqsu milli jiftehmu dwar il-bejgh;

iv. li hadd mill-komproprjetarji ma' jkun gravament pregudikat jekk jigi ordnat il-bejgh;
v. li mar-rikors li bih jintalab il-bejgh ikun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgh kif ukoll prospett li juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kundizzjonijiet li tahtom ikun propost il-bejgh;
vi. li fir-rikors tkun ukoll indikata d-data meta l-hwejjeg gew in komun u c-cirkostanzi relattivi.

Hekk biss tista l-Qorti tilqa' ir-rieda tal-maggoranza tal-komproprjetarji skont il-qies tal-valur tal-ishma li kull kompropretarju jkollu sabiex isir il-bejgh propost.

Dawn ir-rekwiziti ser jigu kkunsidrati hawn aktar l-isfel b'referenza ghal-mod kaf hawn enumerati.

Qabel isir dan, jinghad izda li l-Artikolu 495A jistabilixxi wkoll rekwiziti procedurali, ossia; tal-pubblikazzjoni tar-rikors guramentat fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gurnal wiehed ta' kuljum; in-notifika tar-rikors lill-kompropretarji dissidenti jew kuraturi f'isem komproprjetarji mhux maghrufa; u d-dritt tar-risposta tal-partijiet hekk notifikati – il-komproprjetarji dissidenti – fejn dawn l-istess ikollhom l-opportunita' jopponu l-bejgh abbazi ta' pregudizzju gravi fil-konfront taghhom.

Fil-kaz *de* quo, ir-rekwiziti procedurali jirrizultaw ilkoll pjenament sodisfatti.

Dwar l-ewwel rekwizit tal-Artikolu 495A, ossia li m'hemmx sitwazzjoni ta' kondominju jew stat ta' indivizjoni forzata, la tressqu provi u anqas saru allegazzjonijiet b'dan li ghalhekk din il-Qorti hija pjenament sodisfatta li dan ir-rekwizit gie rispettat.

Dwar it-tieni rekwizit, ossia, li l-haga tkun inzammet ghal aktar minn tliet snin in komun u hadd mis-sidien ma' jkun beda azzjoni ghal-qsim taghha, il-Qorti tibda sabiex tghid li l-moghdija ta' tliet snin tirrizulta ampjament kemm mill-affidavit tal-konvenuta li tistabilixxi b'mod car li l-proprjeta' in mertu giet in komproprjeta' taghha u ta' hutha l-atturi ahwa Debrincat mal-mewt tal-genituri taghha, b'missiera miet fl-2002 u ommha fl-2010 mentri din il-kawza giet intavolta nhar l-14 ta' Lulju, 2021, kif ukoll mic-certifikati tal-imwiet tal-genituri tal-partijiet ahwa germani

Debrincat u r-ricerka relattiva kif ukoll dikjarazzjonijiet *causa mortis* ezebiti mar-rikors guramentat.[74]

Is-sitt rekwizit, ossia li fir-rikors tkun indikata d-data meta l-hwejjeg gew in komun u c-cirkostanzi relattivi jista' jitqies flimkien ma' dan it-tieni rekwizit.

B'dan li ghalkemm id-dicitura tas-subartikolu relattiv tal-Artikolu 495A – ossia dak numru tnejn – trid li l-istess informazzjoni ghandha tkun indikata fir-rikors inniffsu – fit-test Ingliz tal-Ligi *"the application shall also indicate the date on which the co-ownership arose and the circumstances thereof"*, bil-kliem *"ghandha"* u *"shall"* jindikaw li dan huwa rekwizit tassativ; din il-Qorti tqies li d-dokumenti ezawrjenti annessi mar-rikors guramentat huma parti ntegrali mir-rikors u ghalhekk, din il-provizzjoni ma' tistax titqies biss sodisfatta jekk tali nformazzjoni tohrog mil-kitba fuq il-pagni tar-rikors guramentat inniffsu biss izda anke jekk tohrog minn imkien iehor mill-istess rikors gurmentat bhal f'dan il-kaz; min dawk id-dokumenti ezebiti bhala annessi tieghu.

Dan minghajr xejn ma' jinghad dwar il-fatt li tul il-pendenza tal-proceduri nkluz bit-testimonjanza miktuba taghhom il-partijiet ilkoll qablu dwar il-fatturi suggetti ghal dawn ir-rekwiziti kif diga hawn osservat.

Li ma saret ebda azzjoni ghal-qsim tal-proprjeta' in mertu m'hijiex kwistjoni li giet kontradetta u ma' gie bl-ebda mod allegat mod iehor minn xi parti u wisq anqas tressqu xi provi fir-rigward quddiem din il-Qorti.

Dwar it-tielet rekwizit, li l-komproprjetarji naqqsu milli jiftehmu dwar il-bejgh, f'kawza taht l-Artikolu 495A dan huwa evidenzjat u ppruvat bl-ezistenza tal-kawza nfisha. B'dan li allura tali rekwizit jirrizulta wkoll sodisfatt.

Dwar il-hames rekwizit, ossia li mar-rikors li bih jintalab il-bejgh ghandu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgh kif ukoll prospett li juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kundizzjonijiet li tahtom ikun propost il-

[74] Ref. dokumenti partikolari mnissla fis-sezzjoni A ta' din id-decizjoni partikolarment dawk a fol 16 sa 47 tal-process.

bejgh – dan huwa sodisfatt fl-intier tieghu bil-kopja tal-konvenju annessa mar-rikors guramentat.

L-ghad tal-ishma huwa ulterjorment ikkonfermat kemm mill-affidavit tal-konvenuta li tistablixxi b'mod car li l-proprjeta' giet ereditata minnha u minn hutha f'ishma ugwali bejniethom kif ukoll mill-istess konvenju li jghid li l-komproprjetarji *qua* atturi ghandhom erbgha ishma minn hamsa mentri l-konvenuta ghandha sehem wiehed minn hamsa.[75]

Il-valur tal-ishma huwa evidentement in disputa tant li l-lanjanza principali tal-konvenuta hija li bil-prezz propost hija ser tkun ippregudikata serjament.

Lanjanza li fil-fatt taqa' taht ir-raba' rekwizit skont is-sintezi tar-rekwiziti tal-Artikolu 495A hawn aktar 'il fuq esperita minn din il-Qorti li jrid li hadd mill-komproprjetarji ma' jkun gravament pregudikat jekk jigi ordnat il-bejgh.

Dwar dan, din il-Qorti tqies dak ritenut fid-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar il-5 ta' Ottubru, 2018 fl-ismijiet ***Helen Zammit et vs Madeleine Muscat*** fejn gie ritenut:

> *Il-ligi titlob li, fil-qies ta' pregudizzju bhal dak, il-Qorti ghandha tizen kull fattur rilevanti maghdud il-valur tal-proprjeta' u l-prezz tal-bejgh.*
>
> *Minn kliem il-ligi, allura, johrog car li l-prezz li jkun miftiehem huwa biss wahda minn ghadd ta' cirkostanzi li Qorti tista' tqis biex tara jekk il-parti intimata hijiex jew le se ggarrab pregudizzju li kieku l-bejgh awtorizzat ikollu jsir.*
>
> *X'aktarx li minhabba n-natura partikolari tal-procedura taht l-artikolu 495A, il-prezz miftiehem ikun l-aktar kwestjoni li tnissel in-nuqqas ta' qbil bejn il-komproprjetarji: imma l-prezz mhuwiex il-kejl wahdieni li l-ligi tirreferi ghalih, ghaliex kieku l-kliem tal-ligi kien ikun mod iehor.*
>
> *Kemm hu hekk jidher li l-Qrati qiesu bhala pregudizzju gravi kundizzjonijiet f'konvenju li kienu jwarrbu l-ghoti tal-garanzija tal-pacifiku pussess jew l-ghoti ta' garanzija li l-gid ghandu l-permessi kollha tal-bini meta ma' kienx il-kaz.*

[75] Ref. klawsola tnejn tal-konvenju fil-pagna li tinsab a fol 7 u 8 tal-process.

Il-hsieb tal-Qorti tal-Appell edott f'din id-decizjoni jirrispekja pjenament il-provizjonijiet tas-subartikolu (6) tal-Artikolu 495A kif succitat.

Izda, kif diga inghad, fil-kawza odjerna, u mir-raba' eccezzjoni tal-konvenuta, jirrizulta car li l-pregudizzju lanjat mill-konvenuta huwa relatat mal-prezz.

Il-konvenuta fil-fatt tinsisti li sa mis-sena 2015 hija kienet ottjeniet stima minghand il-Perit Godwin F. Sultana ghal-prezz ta' €1,200,000. Stima li tghid li gholiet fl-2021 meta ottjeniet valutazzjoni ulterjuri minghand il-Perit Cornelia Tabone ghal €1,300.000.[76]

Minn naha l-ohra, il-konvenju propost mill-atturi jistabilixxi l-valur tal-proprjeta' in mertu fil-prezz ta' €850,000.[77]

Dwar dan, id-decizjoni surreferita moghtija fl-ismijiet ***Helen Zammit et vs Madeleine Muscat*** tkompli kif isegwi:

> *Illi ghar rigward tal-pregudizzju serju jew gravi minhabba l-bejgh li jkun se jsir, dan irid ikun ta' sura tali li jkun manifestament inekwu ghall-parti mgarrba. Madankollu, biex Qorti tiddeciedi jekk tilqax jew le talba ghall-bejgh ma huwiex bizzejjed li l-parti intimata tressaq stejjem li juru differenza fil-valur tal-proprjeta' fejn id-differenza fil-valur bejn il-prezz miftiehem u l-valur fl-istima tkun relattivament zghira. Kif inghad, l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jigi assigurat bi precizjoni l-valur tal-proprjeta' fis-suq, imma li tara li l-bejgh isir bi prezz xieraq li ma jgib hsara lill-ebda proprjetarju.*

Referenza ssir ukoll ghad-diversi decizjonijiet moghtija mil-Qrati nostrani dwar valuri attribwiti lill-proprjetajiet assoggettati ghal-procedura taht l-Artikolu 495A kif iccitati mill-atturi fin-nota tal-osservazzjonijiet finali taghhom.

Fost dawn, hemm id-decizjoni moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-8 ta' Marzu, 2012 fl-ismijiet ***Maria Rosa Ellul Sullivan vs Olga Galea*** fejn gie ritenut:

[76] Ref. stejjem a fol 475 u 476 kif ukoll ix-xhieda tal-periti Sultana u Tabone.
[77] Ref. kalwsola numru wiehed fil-pagna tal-konvenju li tinsba a fol 7.

Madankollu l-intimati Gouder ipprezentaw rapport datat 26 ta' Ottubru 2011 mahrug mill-perit John J. Papagiorcopolo li ghamel stima tal-fond fis-somma ta' erbgha mija u hamsin elf ewro (€450,000). Ghalhekk hemm differenza ta' €91,277 bejn il-prezz dikjarat fil-konvenju u l-istima li pprezentaw l-intimati Pace Gouder.

Il-qorti ghamlet ukoll access fil-fond in kwistjoni.

Filwaqt li l-qorti tapprezza li d-diskrepanza bejn il-valuri m'hijiex zghira, wara li l-Imhallef sedenti kellu l-opportunita jara l-fond (access fil-11 ta' Novembru 2011) u mehud in konsiderazzjoni:-

i. *Li l-maggioranza tal-kontendenti qeghdin jaqblu mal-bejgh propost;*
ii. *Li l-ikbar sehem hu dak tar-rikorrenti, cjoe tlett kwarti (3/4);*
iii. *Li hemm persuna li obbligat ruhha li tixtri bil-prezz ta' €358,723 mentri ma resaq hadd li ddikjara li joffri €450,000;*
iv. *In-numru kbir ta' nies involuti;*

Jekk il-qorti kellha tichad it-talba ghall-bejgh tal-fond skond il-konvenju tat-22 ta' Jannar 2010, ma jkollix triq ohra ghajr li tordna li l-fond jinbiegh b'licitazzjoni. F'dak ix-xenarju ma jkunx hemm garanzija dwar x'ser ikun ir-rikavat;

Li jekk il-bejgh kellu jsir bil-prezz ta' €450,000 sehem ir-rikorrenti hu ta' €337,500 u l-bilanc ta' €112,500 irid jinqasam bejn l-intimati skond is-sehem li kull wiehed minnhom ghandu. Mentri jekk il-bejgh isir bil-prezz ta' €358,723 sehem ir-rikorrenti hu ta' €269,042 u l-bilanc ta' €89,681 irid jinqasam bejn l-intimati. Ghall-qorti id-diskrepanza ta' €22,819 (€112,500 - €89,681) hi insinifikanti meta tqies in-numru kbir ta' nies li ghandhom dritt ghal sehem mir-rikavat.

Mill-atti jirrizulta li s-sehem li ghandhom l-ahwa Pace Gouder hu ta' 1/48 (mill-wirt ta' Aarone Vella hu n-nanna materna Bersebea Cachia Vella) u 1/72 mill-wirt tan-nanna materna, li jissarraf f'differenza zghira bejn il-prezz propost mir-rikorrenti u l-istima li pprezentaw Pace Gouder.

Il-qorti m'hijiex sodisfatta li l-ahwa Pace Gouder jew l-intimati l-ohra li ma tawx il-kunsens taghhom, ser ikunu "gravament pregudikati" jekk tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Huwa ghalhekk car li l-kuncett ta' "pregudizzju gravi" ma' jimplikax li jekk prezz stmat minn perit ikun ghola minn dak propost f'konvenju dan awtomatikament iwassal ghall-pregudizzju gravi. Huwa wkoll car li l-interpretazzjoni ta' x'jikkostitwixxi pregudizzju gravi hija mhollija fid-diskrezzjoni tal-Qorti.

Fil-kaz odjern, id-diffrenza fil-valur attribwit lill-proprjeta' in mertu li hija koncernanti ghal din il-Qorti hija dik li temani mil-valur stabbilit fil-konvenju ffirmat bejn l-atturi liema valur huwa ta' €850,000 u dawk stabbiliti mil-perit tekniku u l-perit addizzjonali mahtura ghal dan il-ghan minn din il-Qorti ossia, il-Perit Alexei Pace u dawk addizzjonali Perit Mario Cassar u Perit Valerio Schembri.

Il-Perit Pace nissel fil-fatt il-valur ta' €985,000 bhala dak li jattribwixxi lill-fond in mertu fid-data meta sar il-konvenju fir-rigward tieghu.

Da parti taghhom, il-Periti Cassar u Schembri qisu bhala valur attribwiblbi lill-proprjeta' in mertu fid-data tal-konvenju dak ta' €1,095,600.

Din il-Qorti tqies li tenut kont tan-numru ta' komproprjetarji u tal-osservazzjonijiet maghmulha mill-periti mahtura minnha li accedew fil-proprjeta' u taw rendikont tajjeb tal-istat taghha, il-limitazzjonijiet kif ukoll il-potenzjal taghha; id-diskrepanza bejn il-prezz attribwit lill-proprjeta' in mertu fil-konvenju ffirmat mill-atturi odjerni dwarha u dak stabbilit mill-periti mahtura mill-Qorti hija konsiderevoli anke jekk jitqies l-aktar valur baxx attribwit mill-periti mahtura mil-Qorti fejn id-diskrepanza a pregudizzju tal-konvenuta tkun fil-fatt ta' €27,000 – €985,000, skont l-istima tal-Perit Pace – € 850,000 skont il-konvenju = €135,000 /5 ahwa – erbgha atturi u konvenuta = €27,000.

Din id-differenza hija diga' prova li jekk il-bejgh jigi awtorizzat fil-valur dikjarat fil-konvenju, il-konvenuta ser issoffri pregudizzju. Pregudizzju li huwa aktar gravi jekk jittiehed in kunsiderazzjoni l-valur attribwit lill-proprjeta' mill-periti addizzjonali.

Fid-dawl ta' dan, din il-Qorti ghandha zewg possibilitajiet a dispozizzjoni taghha: jew li tichad ir-rikors u tghaddi sabiex tordna l-bejgh bil-licitazzjoni skont is-subartikolu (9) tal-Artikolu 495A li kif osservat fid-decizjoni succitata, m'hijiex procedura li tista b'xi mod

tiggarantixxi l-bejgh b'xi prezz partikolari u vantaggjuz; jew li timxi skont is-subartikolu (7) tal-Artikolu 495A u b'hekk tistabilixxi hi x'ghandu jkun il-prezz ghal-bejgh.

Fic-cirkostanzi, din il-Qorti sejra taghzel it-tieni triq u sejra ghalhekk tordna li l-bejgh ghandu jkun ghal prezz stabbilit mill-periti addizzjonali fil-valur ta' €1,095,600.

Kunsiderazzjoni Addizzjonali:

Il-Qorti tosserva l-lanjanza tal-konvenuta kontenuta fin-nota tal-osservazzjonijiet taghha li *fil-konvenju mertu tal-kaz in ezami, fejn il-fond huwa deskritt nhala dar bil-gnien anness mieghu pero ma hemmx il-kejl ta' dna il-gnien indikat u anqas hemm anness il-pjanta u s-site plan li jirreferu ghalih il-konvenju*.[78]

Din il-Qorti ma' tistax assolutament taqbel ma' din id-dikjarazzjoni tal-konvenuta u dan stante l-prezenza ta' pjanta u *site plan* fil-fatt annessi mal-konvenju kif ezebit mar-rikors guramentata tal-atturi. Dokumenti li jinsabu a fol 11 u 12 tal-process.

Dawn l-istess pjanta u *site plan* jikkumbacjaw imbaghad kemm mal-iskizz maghmul fuq *aerial photo* mill-perit tekniku, il-Perit Alexei Pace – a fol 579 – kif ukoll mas-*site plan* tal-periti addizzjonali l-Perit Mario Cassar u l-Perit Valerio Schembri – a pagna 5 minn 9 tar-relazzjoni taghhom.

B'dan li l-estent tal-proprjeta' in mertu huwa nkonfutabilment stabbilit.

Decide:

Ghaldaqstant, in vista tal-premess u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi:

i. Tichad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, il-hames, u s-sitt eccezzjonijiet tal-konvenuta;

[78] Ref. parti fin-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenuta ntestata ***"Ir-rapport tal-Periti"*** li tinsab fid-19 il-pagna tal-istess nota.

ii. Tilqa' l-ewwel talba attrici limitatment billi tiddikjara li l-kundizzjonijiet proposti ghal-bejgh tal-proprjeta' *"Dar Arjuza"* fi Triq it-Telgha tal-Belt, ir-Rabat, Ghawdex fil-konvenju datat it-13 ta' April, 2021 u ffirmat mill-atturi ahwa germani Debrincat bhala vendituri prospettivi u mill-atturi konjugi Refalo bhala kompraturi prospettivi huma gusti u ghandhom japplikaw ukoll ghal-bejgh tas-sehem spettanti lill-konvenuta;

iii. Tichad il-kumplament tal-ewwel talba attrici relattiva ghal-prezz u tilqa limitatament r-raba' eccezzjoni tal-konvenuta b'dan li ai termini tas-subartikolu (7) tal-Artikolu 495A tistabilixxi l-prezz tal-bejgh tal-proprjeta' msemmija fil-valur ta' miljun ħamsa u disgħin elf u sitt mitt ewro (€1,095,600);

iv. Tilqa' it-tieni talba attrici b'dan li tawtorizza l-bejgh u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh, inkluz tas-sehem spettanti lill-konvenuta skont dak hawn deciz. Tahtar ghal dan il-ghan lin-Nutar Dr. Joanne Cauchi li ghandha tippubblika l-att opportun fl-edificju tal-Qorti nhar it-Tnejn, 27 ta' Mejju, 2024 fil-hdax ta' filghodu (11.00 a.m.). Tinnomina wkoll lill-Avukat Dr. Jonathan Mintoff bhala kuratur deputat ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez dwar l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta ghajr l-eccezzjoni numru erbgha (4) a karigu tal-konvenuta, l-ispejjez dwar l-eccezzjoni numru erbgha (4) a karigu tal-atturi, u l-ispejjez rimanenti jinqasmu bejn il-partijiet kontendenti ahwa germani Debrincat skont l-ishma taghhom fil-proprjeta' in mertu.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur