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

## MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH
## B.A., LL.D., MAG. JUR. (EUR LAW)

**Rikors Ġuramentat Numru 26/2018 SG**

**Lucy Zahra, Grace Camilleri, Gregory Spiteri u John Baptist Spiteri**

**Vs**

**Mary Spiteri, Anthony Spiteri u John Sultana**

**Illum, 20 ta' Marzu 2025**

**Il-Qorti;**

Rat ir-rikors tal-atturi, preżentat fis-26 ta' Marzu 2018, li permezz tiegħu ppremettew illi:

1. *Illi dan ir-rikors jirrigwarda diversi propjeta' ossia porzjonijiet ta' art derivanti mill-wirt u suċċessjoni tal-mejjet Lorenzo Spiteri li jiġi missier il-partijiet Lucy Zahra, Gregory Spiteri, John Baptist Spiteri, Mary Spiteri u Anthony Spiteri u n-nannu matern ta' Grace Camilleri u John Sultana;*

2. *Illi dawn il-porzjonijiet jikkonsistu fis-segwenti:*

   a. *Porzjon art imsejħa 'Tal-Ġiebja' fil-limiti ta' Kerċem, Għawdex, tal-kejl ta' madwar seba' mitt metri kwadri (700m.k.) u tmiss mit-tramuntana u majjistral ma' Triq Qasam San Pawl u nofsinhar ma' beni ta' Maddalena Farrugia, kif aħjar murija fuq is-site plan annessa u mmarkata bħala Dok. A;*

*b. Porzjon art imsejħa 'Taċ-Ċnus' fil-limiti ta' Kerċem Għawdex tal-kejl ta' ċirċa ħames mija u sittin metru kwadru (560m.k.) u tmiss min-nofsinhar ma' beni ta' Salvu Gauci u mit-tramuntna u lvant ma' beni tal-akwa Vella, kif aħjar murija fuq is-site plan annessa u mmarkata bħala Dok. B;*

*c. Nofs (1/2) indiviż minn porzjon art imsejħa 'Tal-Għannej' fil-limiti ta' Kerċem, Għawdex tal-kejl ta' madwar tmienmija u sitta u għoxrin metri kwadri (826 m.k.) u tmiss mit-tramuntna u punent u nofsinhar ma' beni tal-Gvern ta' Malta kif aħjar murija fuq is-site plan annessa u mmarkata bħala Dok. C;*

*d. Porzjon art imsejħa 'Tal-Ħawli' sive 'Tat-Tenewt' fil-limiti ta' Kerċem Għawdex tal-kejl ta' ċirka mitejn u sebgħin metri kwadri (270m.k.) u tmiss mit-tramuntana ma' mogħdija, lvant ma' beni ta' Salvu Spiteri u punent ma' beni tal-aħwa Vella, kif aħjar murija fuq is-site plan annessa u mmarkata bħala Dok. D;*

*e. Porzjon art imsejħa 'Tar-Riefnu' sive 'Tat-Tjorgu' fil-limiti ta' Kerċem Għawdex tal-kejl ta' ċirka sitt mija u tletin metru kwadru (630mk) u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Joseph Grech u lvant ma' beni ta' Felic Borg u nofsinhar ma' beni ta' Joseph Gatt, kif aħjar murija fuq is-site plan annessa u mmarkata bħala Dok E;*

*f. Porzjon art imsejħa bħala 'Tal-Bżuwi' sive 'Ta' Klula', fil-limiti ta' Kerċem Għawdex, tal-kejl ta' ċirka erba' mija u tnax-il metri kwadri (412m.k.) u tmiss punent u tramuntana ma' beni tal-aħwa Spiteri u nofsinhar ma' beni ta' Salvu Gauci, kif aħjar murija fuq is-site plan annessa u mmarkata bħala Dok. F;*

*g. Porzon art imsejħa bħala 'Tat-Turretta' fil-limiti ta' San Lawrenz, Għawdex tal-kejl ta' ċirka erba' mitt metru kwadru (400m.k.) u tmiss mill-punent ma' beni ta' Joseph Grech, nofsinhar ma' beni tal-familja Spiteri u lvant ma' beni tal-aħwa Spiteri, kif aħjar murija fuq is-site plan annessa u mmarkata bħala Dok G;*

*h. Porzjon art imsejħa bħala 'Tal-Misraħ' fil-limiti ta' San Lawrenz Għawdex tal-kejl ta' ċirka tliet mija u tmenin metri kwadri (380m.k.) u tmiss mill-grigal ma' beni ta' Emanuel Vella u xlokk u majjistral ma' beni tal-aħwa Spiteri, kif aħjar murija fuq is-site planannessa u mmarkata bħala Dok H.*

3. *Illi din il-propjeta' kienet oriġinarjament tapparjeni lil Lorenzo Spiteri;*

4. *Illi Lorenzo Spiteri miet fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru tas-sena elf disa u sitta u disgħin (1996) hekk kif jidher miċ-Ċertifikat tal-Mewt anness u mmarkat bħala Dok. I;*

5. *Illi l-imsemmi Lorenzo Spiteri rregola l-wirt u s-suċċessjoni tiegħu permezz ta' tliet (3) testmenti unia charta fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri u ċioe' wieħed tat-tletin (30) ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija u tlieta u sebgħin (1973), ieħor tas-sittax (16) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u erbgħa u sebgħin (1974), u ieħor tad-disgħa (9) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988) u li permezz tagħhom filwaqt li ħalla diversi legati, nnomina lis-sitt (6) uliedu Mary Spiteri, John Baptist Spiteri, Francesca Sultana, Gregory Spiteri, Lucy Zahra u Anthony Spiteri bħala eredi universali tiegħu fi kwoti ugwali u indiviżi bejniethom. Kopja ta' dawn it-testmenti jinsabu annessi ummarkati bħala Dok J, Dok K u Dok L rispettivament;*

6. *Illi d-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis saret debitament permezz ta' att fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tal-ħdax (11) ta' Marzu tas-sena elf disa mija u sebgħa u disgħin (1997), kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata bħala Dok M;*

7. *Illi għalhekk is-suċċessjoni ta' Lorenzo Spiteri għaddiet fuq l-imsemmija wliedu fi kwoti indaqs kull wieħed u waħda u għalhekk kull wieħed u waħda mill-partijiet ulied l-istess Lorenzo Spiteri kellhom sest (1/6) indiviż mill-propjeta' mertu ta' dan ir-rikors;*

8. *Illi Francesca Sultana mietet fis-sitta u għoxrin (26) ta' April tas-sena elfejn u sittax (2016) u dan hekk kif jidher mill-kopja taċ-ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat bħala Dok. N;*

9. *Illi hija rregolat il-wirt u suċċessjoni tagħha permezz ta' żewġ (2) testmenti unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech wieħed tal-erbgħa (4) ta' Mejju tas-sena elfejn u ħamsa (2005) u l-ieħor tat-tmienja u għoxrin ta' Frar tas-sena elfejn u tnax (2012), kopja ta' liema jinsabu annessi u mmarkati bħala Dok. O u Dop P rispettivament, fejn minbarra li hija ħalliet prelegat, hija nnominat liż-żewġ (2) uliedha Johnny Sultana u Grace Camilleri werrieta universali tagħha fi kwoti ugwali bejniethom;*

10. *Illi għalhekk sehem Frencesca Sultana mill-propjeta' mertu ta' dan ir-rikors iddevolva fuq Grace Camilleri u John Sultana fi kwota ugwali u ċioe' fil-kwota ta' parti waħda minn tnax-il parti (1/12) indiviża kull wieħed u waħda;*

11. *Illi għalhekk jirriżulta li r-rikorrenti bejniethom għandhom seba' partijiet minn tnax (7/12) indiviżi bejniethom filwaqt illi l-intimati għandhom ħames partijiet minn tnax-il parti (5/12) indiviżi bejniethom;*

12. *Illi r-rikorrenti għamlu diversi tentattivi sabiex ikunu jistgħu joffru din il-propjeta' għall-bejgħ, kif ukoll sabiex huma jkunu jistgħu jaslu għal pjan ta' diviżjoni, iżda tali tentattivi ma ħallew l-ebda frott;*

13. *Illi bis-saħħa ta' skrittura privata tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu, tas-sena elfejn u tmintax (2018), kopja ta' liema tinsab annessa bħala Dok. Q, r-rikorrenti Grace Camilleri, Lucy Zahra, Gregory Spiteri u John Baptist Spiteri obbligaw ruħhom illi jbiegħu sehemhom mill-propjeta' hawn fuq imsemmija, bil-kundizzjoni li l-kumpratriċi takkwista l-intier tal-propjeta' mertu ta' l-istess konvenju;*

14. *Illi dan il-konvenju ġie debitament irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni binNumru PS201802931, kopja ta' liema reġistrazzjoni tinsab hawn annessa u mmarkata bħala Dok. R;*

15. *Illi r-rikorrenti anke ottjenew stima mingħand Perit Arkitett u Inġinier Ċivili, Perit Joseph Dimech, li għamel stima tal-propjeta' de quo u stima l-valur intier tal-propjeta' fl-ammont ta' disa' u għoxrin elf, mija u sebgħin Euro (€29,170.00), hekk kif jidher mill-istima hawn annessa u mmarkata bħala Dok. S;*

16. *Illi fl-umli fehma tar-rikorrenti jeżistu l-elementi kollha rikjesti mil-Liġi sabiex ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. XVI tal-Liġijiet ta' Malta huma jkunu awtorizzati sabiex ibiegħu l-propjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri.*

*Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:*

1. *Tordna l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta oħra lokali ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. XVI tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti għall-bejgħ ta' tal-propjeta' hawn fuq deskritta huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tar-rimanenti ħames partijiet minn tnax-il parti (5/12) indiviżi mill-imsemmija immobbli, prevja, okkorrendo, li l-fondi jiġu stmati minn perit arkitett u inġinier ċivili;*

3. *Finalment tapprova l-bejgħ propost, u tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgħ anke għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimati, f'jum, ħin, u lok illi jiġu għalhekk iffissati u taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' kuratur/i deputat/i sabiex jirrapreżenta/w lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att.*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimati.*

**Rat** id-dokumenti annessi mal-istess rikors;

**Rat** ir-risposta ġuramentata tal-konvenut John Sultana ppreżentata fl-24 ta' April 2018 li permezz tagħha wieġeb:

1. *Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi;*

2. *Illi qabel xejn, l-esponenti jissenjala illi r-rikors ġuramentat odjern huwa nieqes mit- "Twissija" kif ukoll-"Elenku tax-Xhieda" rikjesti mil-Liġi u għaldaqstant u in linea preliminari l-atturi għandhom jassiguraw illi r-rikors ġuramentat tagħhom jiġi korrett bil-għan illi dan ikun jissodisfa r-rekwiżit tal-Liġi;*

3. *Illi fil-mertu imbagħad l-esponenti jissottometti illi fil-każ odjern ma jeżistux l-estremi sabiex jiġi applikat l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż minħabba l-fatt illi l-prezz versu liema sejra tinbiegħ il-proprjeta' illi tinsab għall-qasma bejn il-partijiet manifestament ma jirrispekjax il-valur tal-istess proprjeta'. Dan ifisser illi kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talba attriċi kif dedotta, allura l-esponenti u l-kovnenuti l-oħra ser jiġu assoġġettati għal preġudizzju gravi u rrimedjabbli u dan kollu kif sejjer jirriżulta dettaljatament fil-mori ta' din il-proċedura;*

4. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.*

**Rat** ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Mary Spiteri u Anthony Spiteri ppreżentata fis-27 ta' April 2018 li permezz tagħha wieġbu:

1. *Preliminarjament in-nullita tal-proċedura odjerna stante illi l-istess ma tikkonformax mar-rekwiżiti ta' l-artikolu 495A tal-Kap sittax (16) tal-Liġijiet ta' Malta partikolarment mar-rekwiżiti mitluba mis-subinċiż tnejn ta' l-istess artikolu;*

2. *Illi l-atturi jridu jipprovdu prova illi dikjarazzjonijiet ta' trasferiment causa mortis saru skont il-liġi;*

3. *Illi l-proċedura odjerna ma tistax tiġi użufruwita stante illi s-sehem ta' Grace Camilleri ilu li prevena biss mis-26 ta' April 2016 wara l-mewt ta' ommha Frances Sultana, u ċioe anqas minn tlett (3) snin. Kwindi din ma tistax tiġi meqjusa bħala titolari unika ta' sehemha aktar u aktar meta l-kondivident ta' magħha huwa fost l-intimati f'din il-kawża;*

4. *Illi l-esponennti jeċċepixxu n-nullita a bażi tal-frodi. Il-Konvenju de quo huwa wieħed simulat ma qariba (partner ta' l-iben) ta' wieħed mil-kondividenti u sar biex jifforoda d-drittijiet tal-bqija tal-kondividenti, fuq l-assi kollha ta' l-eredita'; dan meta l-partijiet kienu qegħdin fi trattativi għal diviżjoni. Huwa ta' min jinnota d-dritt tas-sostituzzjoni miżmum minn din is-suppost kompratur fuq l-imsemmi konvenju kwindi mhux biss illi l-konvenju imsemmi huwa null bħala strument ta' frodi, iżda anke din il-proċedura ma tistax tissokta oltre;*

5. *Illi bla preġudizzju għal premess id-dritt mogħti skont l-artikolu 469A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta (sic) jilledi d-dritt tal-proprjeta' tal-intimati, illi fost affarijiet oħra, jagħmlu u jgawdu ħwejjiġhom kif iridu u dan bi ksur ta' l-artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u kif ukoll ta' l-ewwel (1) artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, liema Konvenzjoni*

*ġiet inkorporata fil-Liġi ta' Malta permezz tal-Att 14 tal-1987 Kapitolu 319 (Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea);*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost il-prezzijiet ċitati huma assurdi u redikoli, u ma jirrispekkjawx il-valur proprju tal-artijiet imsemmija, u jippreġudikaw id-drittijiet tal-kondividenti l-oħra. Similmenti il-kondizzjonijiet tal-konvenju.*

*Illi d-domandi attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.*

*Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*

**Rat** is-sentenza ta' din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta datata 25 ta' Ottubru 2019 fejn ċaħdet l-ewwel u t-tielet eċċezzjoni ta' Mary u Anthony Spiteri;

**Rat** li l-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti hekk kif ippreseduta;

**Rat** li l-kawza ġiet stradata, billi jitressqu provi u tingħata sentenza in parte dwar ir-raba' eċċezzjoni mressqa mill-kovenuti Spiteri;

**Semgħet** il-provi mressqa;

**Rat** il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Ottubru 2024 fejn ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti Mary u Anthony Spiteri;

**Semgħet** it-trattazzjoni tal-kontendenti dwar din l-eċċezzjoni;

**Ikkunsidrat:**

Illi permezz tar-raba' eċċezzjoni tagħhom l-aħwa Spiteri eċċepew in-nullità ta' din il-proċedura a bażi ta' frodi. Ġie eccepiet li l-konvenju de quo huwa wieħed simulat ma' qariba (partner tal-iben) ta' wieħed mill-kondividenti, u sar biex jiffroda d-drittijiet tal-bqija tal-kondividenti, fuq l-assi kollha tal-eredità; dan meta l-partijiet kienu qegħdin fi trattativi għal diviżjoni. Ġie eċċepiet ukoll li f'dan il-konvenju, hemm id-dritt tas-sostituzzjoni miżmum minn din is-suppost kumpratur fuq l-imsemmi konvenju. Għalhekk, ġie argumentat li kwindi, mhux biss illi l-konvenju msemmi huwa null bħala strument ta' frodi, iżda anke din il-proċedura ma tistax tissokta oltre, billi din ma tikkonformax ruħha mar-rekwiżiti tas-subinċiż tnejn tal-Artikolu 495A.

Qabelxejn, din il-Qorti tagħmilha ċara li m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi l-bejgħ ta' proprjetà lill-qraba tal-vendituri, jew ta' wħud mill-vendituri. Pereżempju, fil-kawża **Saviour sive Alvin Scicluna u Paul Scicluna vs Anthony Scicluna** deċiża minn din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta fid-29 ta' April 2022, il-Qorti effettivament

kienet ordnat il-bejgħ tal-immobbli mill-attur u ħu l-attur (il-konvenut) a favur l-iben tal-attur Saviour Scicluna (Paul Scicluna). Għalkemm din is-sentenza ġiet appellata, il-bejgħ ai termini ta' artikolu 495A ma seħħx, minħabba fatturi oħrajn li ma kellhom x'jaqsmu xejn mal-fatt illi l-bejgħ propost kien se jseħħ bejn missier u iben.

Dwar il-kwistjoni sollevata f'din l-eċċezzjoni, fis-sens li ġo dan il-konvenju ġie riżervat id-dritt ta' sostituzzjoni, u għaldaqstant dan huwa ostakolu biex din il-proċedura ai termini tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili tmur oltre; din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Josephine Pulo et vs Dr. Mark Mifsud Cutajar pro et nomine** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Mejju 2024. F'dik il-kawża, il-Qorti ħadet in konjizzjoni l-fatt illi l-atturi kienu diġà, permezz ta' sentenza preċedenti li saret res judicata, ġew awtorizzati illi jbigħu l-propjetà għal konsiderazzjoni u kundizzjonijiet inferjuri lil kompraturi oħrajn. Il-fatt illi l-ewwel kompraturi prospettivi ma xtrawx il-propjetà, għax ma ħarġux il-permessi għall-iżvilupp, ma naqqas xejn mid-dritt illi l-atturi jipproċedu biex ibigħu l-propjetà lil ħaddieħor li offra prezz ogħla għall-istess immobbli. F'dik il-kawża, il-Qorti osservat illi f'dawn iċ-ċirkostanzi lanqas kien hemm il-bżonn illi ssir dik it-tieni kawża, għaliex l-atturi kienu diġà awtorizzati jbigħu permezz tal-ewwel sentenza, u l-identità ta' min ħa jixtri l-propjetà kien għalkollox irrelevanti. Skont l-istess sentenza, min sejjer jakkwista l-propjetà huwa għalkollox immaterjali, dment illi l-Qorti kienet sodisfatta illi l-kundizzjonijiet u prezz li taħthom l-atturi jkunu jridu li jsir il-bejgħ jirriżultaw mill-atti, iżda dawn ma jridux bilfors jirriżultaw minn konvenju jew minn konvenju li għadu jorbot:

*"17. Din il-qorti lanqas ma tista' tinjora l-effetti tad-deċiżjoni tat-12 ta' Mejju 2022, li hija finali u ma ġietx appellata. Tassew li dik id-deċiżjoni kienet tirrigwarda konvenju differenti miftiehem ma' akkwirenti prospettivi differenti. Però f'dik il-proċedura, il-qorti kienet awtorizzat il-bejgħ tal-istess proprjetà bi prezz anke anqas vantaġġjuż minn dak miftiehem fil-każ tal-lum. Fid-deċiżjoni Margaret Camilleri et vs. Joseph Camilleri et (Appell Superjuri, 8/4/2024) ġie miżmum:*

*"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 dahlu f'konvenju, u jistgħu le. Dak li trid il-liġi huwa li jiġu indikati l-pattijiet u l-kundizzjonijiet li tahthom 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 millQorti tal-Appell fil-21 ta' Ottubru, 2021)."*

*18. Dan allura jfisser li talba għall-awtorizzazzjoni taħt l-artikolu 495A ma tiddependix mill-eżistenza ta' konvenju. L-attur jista' jitlob dik l-awtorizzazzjoni billi sempliċiment jindika dawk il-kondizzjonijiet li taħthom irid jipproċedi bil-bejgħ, u dan anki fl-assenza ta' konvenju validu u vinkolanti. Isegwi għalhekk li l-awtorizzazzjoni mogħtija minn din il-qorti, kif diversament presjeduta, bid-deċiżjoni tat-12 ta' Mejju 2022, ma kinitx neċessarjament*

*limitata għall-konvenju partikolari li l-atturi seta' kellhom fis-sehh f'dak iż-żmien. F'dan is-sens għalhekk dak deċiż fit-12 ta' Mejju 2022 għandu s-saħħa ta' ġudikat. U dan l-effett ma jiġix nieqes minħabba l-fatt illi f'dik il-kawża, fost l-atturi kien hemm Emanuel Vella u Christine Marie Galea (li kienu l-akkwirenti prospettivi dak iż-żmien) filwaqt li f'din il-kawża hemm minflokhom l-atturi Darren Galea u Josefa Maria Galea. Huwa magħruf li l-element ta' eadem personae ma jiġix nieqes fejn fl-okkju tal-kawża jiġu komprizi persuni li ma kellhomx għalfejn jiġu ċitati (issir riferenza hawnhekk għad-deċiżjonijiet tal-Qorti tal-Appell fil-kawżi Crocefissa Sammut et vs. Joseph Spiteri tal-10 t'Ottubru 2003 kif ukoll Igino Trapani Galea Feriol et vs. Jane mart Jimmy Agius et, tat-2 ta' Lulju 1996). Huwa magħruf li x-xerrej prospettiv m'għandux għalfejn ikun parti fil-proċedura taħt l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni John Anthony Cuschieri pro et noe et vs. Allton Scerri et (21/10/2021):*

*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."*

Finalment dwar il-kwistjoni mqajma f'din l-eċċezzjoni, fejn qed tiġi eċċepita n-nullità abbażi ta' frodi, peress li allegatament il-konvenju de quo huwa wieħed simulat ma' qariba ta' wieħed mill-kondividenti, u sar biex jiffroda d-drittijiet tal-bqija tal-kondividenti fuq l-assi kollha tal-eredità; dan meta l-partijiet kienu qegħdin fi trattivi għal divizjoni; din il-Qorti terġa' tagħmel referenza għal dak li għadha kemm iċċitat fil-paragrafu preċedent. Kif ġie osservat, it-talba għall-awtorizzazzjoni taħt l-Artikolu 495A ma tiddependix mill-eżistenza o meno tal-konvenju. Fid-deċiżjoni **Margaret Camilleri et vs. Joseph Camilleri et** (Appell Superjuri, 8/4/2024) ġie miżmum:

*"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.*

*…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.*"

Għaldaqstant, dan kollu jfisser li talba għall-awtorizzazzjoni taħt l-Artikolu 495A ma tiddependix mill-eżistenza ta' konvenju ommeno. Ir-rikorrenti qua koproprjetarji jistgħu jitolbu awtorizzazzjoni ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, billi sempliċiment jindikaw dawk il-kondizzjonijiet li taħthom iridu jipproċedu bil-bejgħ, u dan anki fl-assenza ta' konvenju validu u vinkolanti.

Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi, ma hux neċessarju għall-prosegwiment tal-kawża illi l-Qorti teżamina jekk il-konvenju ppreżentat mill-atturi huwiex simulat u/jew kolpit bi fordi. Dan peress illi anki fl-assenza ta' konvenju validu u vinkolanti, il-Qorti xorta waħda hija tenuta illi tevalwa l-kundizzjonijiet proposti mill-atturi għall-eventwali bejgħ tal-propjetà miżmuma in komuni bejn l-atturi u l-konvenuti. Dak li trid teżamina din il-Qorti huwa jekk il-kondizzjonijiet li taħthom l-atturi qua koproprjetarji jridu li jipproċedu bil-bejgħ tal-immobbli humiex se joħolqu preġudizzju gravi fil-konfront tal-konvenuti. Huwa irrelevanti jekk il-konvenju huwiex simulat ommeno, u jekk huwiex kolpit bi frodi ommeno. L-eżami li trid tagħmel din il-Qorti huwa jekk dawk il-kundizzjonijiet rispekkjati f'dan il-konvenju eżebit in atti jikkostitwixxux preġudizzju gravi ai għall-finijiet tal-Artikolu 495A(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

In vista ta' dan kollu, din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni, peress li ma tqisx li għandha tidħol f'eżami inutli dwar jekk il-konvenju de quo huwiex wieħed simulat ommeno, u jekk huwiex kolpit bi frodi ommeno, stante li anke jekk tali konvenju huwa hekk simulat jew kolpit bi frodi, talba għall-awtorizzazzjoni taħt l-Artikolu 495A ma tiddependix mill-eżistenza ommeno ta' konvenju.

## DECIDE

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, din l-Onorabbli Qorti qiegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti Mary Spiteri u Anthony Spiteri, u tordna li l-kawża tkompli tinstema'.

L-ispejjeż jibqgħu riżervati għal ġudizzju finali.

**(ft) Dr Simone Grech**
**Maġistrat**

**(ft) John Vella**
**D/Reġistratur**

**Vera Kopja**

**Għar-Reġistratur**