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

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

**Illum, il-Ġimgħa, 25 ta' April 2025**

**Rikors Ġuramentat numru: 88/2024 BS**

**Joyce Sultana (K.I. Nru 497273M); George Cutajar Joyce Sultana (K.I. Nru 497273M); George Cutajar (K.I. Nru 9676G); Anthony Cutajar (K.I. Nru 45330G); Georgia Schembri (K.I. Nru 13967G); Joseph Cutajar (K.I. Nru 63557G); Elizabeth Cassar (K.I. Nru 82633G); Carmela Cauchi (K.I. Nru 9237G); Carmela Catania (K.I. Nru 594639M); Giorgia Vella (K.I. Nru 287241M); Maria sive Mary Seguna (K.I. Nru 155057M); Nadia Mizzi Cordina (K.I. Nru 338374M); Margaret Galea (K.I. Nru 147563M); Raymond Cordina (K.I. Nru 404461M); Theresa sive Marthese Debattista (K.I. Nru 304268M); George Cardona (K.I. Nru 354544M); Sebastian Cardona (K.I. Nru 112260M); Theresa Zammit (K.I. Nru 655758M);Maria Fatima Mifsud (K.I. Nru 984050M); Doris Cilia (K.I. Nru 299745M); Eva Cachia (K.I. Nru 934249M); Luke *sive* Luqa Attard (K.I. Nru 0069847M); Joseph Cordina (K.I. Nru 289560M); Carmel sive Charles Cordina (K.I. Nru 0062485M); Fiona Gerada (K.I. Nru 61178M); Marion Aquilina (K.I. Nru 223285M); Rita Attard (K.I. Nru 360089M); John Attard (K.I. Nru 25748G); Carmel Attard (K.I. Nru 98646G); Carmel Bonnici (K.I. Nru 54751G); Rose Bonnici (K.I. Nru 42353G); Josephine Attard (K.I. Nru 78743G); Anthony Bonnici (K.I. Nru 93546G); Emmanuel Bonnici (K.I. Nru 103847G); Jane Sammut (K.I. Nru 19969G); Peter Bugeja (K.I. Nru 22772G); Lawrence Bugeja**

**(K.I. Nru 55584M); Joseph Bugeja (K.I. Nru 80884M); Lawrence Attard (K.I. Nru 36257G); Elizabeth Attard (K.I. Nru 27244G); Michael Attard (K.I. Nru 1564G); John Attard (K.I. Nru 38459G); Josephine Sultana (K.I. Nru 41056G); Dorianne AbelaCamilleri (K.I. Nru 6393G); Manuel Camilleri (K.I. Nru 34297G); Anna Maria Camilleri (K.I. Nru 139690M); Joseph Bugeja (K.I. Nru 51753G); Angelo Bugeja (K.I. Nru 61455G); Rose Vella (K.I. Nru 81051G); Michael Bugeja (K.I. Nru 68749G); John Attard (K.I. Nru 27144G) – kemm f'ismu propju u anke għan-nom u in rappreżenta ta' John Bonnici (Passaport Nru 2100HW); Josephine Borg (K.I. Nru 487857M) – kemm f'ismha propju u anke għan-nom u in rappreżenta ta': Maria Dolores Sammut (Passaport Nru PA4300048); George Borg (Passaport Nru PA9353644); Josephine Gatt (Passaport Nru PA2877289); Allan Michael Borg (Passaport Nru PA6311202), Elisa Rapa (K.I. Nru 40949G) – kemm f'ismha propju u anke għan-nom u in rappreżenta ta' Zachary Bonnici (Passaport Nru 1724HW); Mary Jane Bugeja (K.I. Nru 53846G) – kemm f'ismha propju u anke għan-nom u in rappreżenta ta' Anthony Bugeja (Passaport Nru PB1140347); U Għall kull interess li jista' għandhom: John Farrugia (K.I. Nru 54089M); Annemarie Farrugia (K.I. Nru 27690G); George Cordina (K.I. Nru 793154M); Rose Cosgrove (K.I. Nru 21653G); Elizabeth sive Liza Reid (K.I. Nru 68544G); Frances Ciappara (Passaport Nru 777667); U Christine Spiteri (Passaport Nru 3027131)**

**-vs-**

**L-Avukat Dottor Joseph Grech li b'digriet tas-16 ta' Ottubru 2024 ġie nominat Kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-assenti/ l-aventi causa ta' John sive Ganni Bugeja; Joseph Micallef; Saviour Bugeja**

**Il-Qorti;**

**Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:**

1. Illi din il-kawża tirrigwardja l-fond numru tnax (12) fl-isqaq numru wieħed (1) fi Triq il-Knisja, ix-Xewkija, Għawdex, u dan kif inhu aħjar indikat fuq il-pjanti hawn annessi u kollettivament mmarkati bħala Dok. "**A**";

2. Illi oriġinarjament din il-propjeta kienet propjeta ta' Theresa Micallef, Josephine Cutajar, John Bugeja, Anthony Bugeja, Evangelista Bugeja, Carmela Bugeja, Theodora Bugeja u Maria Bugeja u dan fl-ishma ta' parti waħda minn tmint partijiet (1/8) indiviżi kull wieħed u waħda minnhom. Illi llum l-ġurnata l-istess tmintt individwi għaddew *a miglior vita*;

3. Illi b'hekk l-istat ta' kompropjeta fit-titolu tal-propjeta de quo ilu għal perjodu ta' ferm aktar minn tlett (3) snin;

4. Illi r-rikorrenti John Farrugia (K.I. Nru 54089M); U Annemarie Farrugia (K.I. Nru 27690G) obbligaw li jixtru l-propjeta mertu ta' dan ir-rikors, filwaqt li dawk mir-rikorrenti li huma kopropjetarji obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu sehemhom mill-propjetajiet bil-kundizzjoni li l-istess John Farrugia (K.I. Nru 54089M) u Annemarie Farrugia (K.I. Nru 27690G) jirnexxilhom jakkwistaw l-ishma indiviżi l-oħra mill-istess immobbli, u b'hekk jkunu jistgħu jixtru u jakkwistaw l-intier. Illi għalhekk ir-rikorrenti John Farrugia (K.I. Nru 54089M); Annemarie Farrugia (K.I. Nru 27690G) ma humiex l-kompropjetarji tal-fond mertu ta' din il-kawża, iżda qiegħdin indikati bħala parti għal kull interess li jista' għandhom;

5. Illi r-rikorrenti rispettivament daħlu f' żewġt konvenji (wieħed datat 21 ta' Ġunju 2022 u l-ieħor 6 ta' Novembru 2023), kopja ta' liema qiegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala Dok. "**B**." u "**C**" rispetttivament sabiex ibiegħu l-fond de quo, bi prezz ikkalkolat ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000) għal propjeta kollha fl-intier tagħha (u ċioe dan jinkludi wkoll is-sehem indiviż tal-konvenuti). Madankollu, l-vendituri m'humiex fil-pożizzjoni li jbiegħu l-intier tal-fond *stante* illi l-konvenuti huma assenti u l-esponenti ma għandhomx aktar dettalji ċari / verifikabbli dwarhom l-intier tal-propjeta ma jistax jinbiegħ skont it-termini u kundizzjonijiet tal-istess konvenjui u għalhekk l-esponenti qed jipprevalixxu ruħhom mill-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġi approvat l-imsemmi bejgħ minn din l-Onorabbli Qorti;

6. Dawn il-konvenji ġew debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bir-referenza numru PS202208248 & PS202315202

rispettivament, kopja tal-istess ircevuta qieghda tigi hawn anness bhala Dok "**D**" u "**E**" rispettivament, liema konvenji kienu ġew debitament estiżi;

7. Illi għalhekk fadal biss l-intimati li kolletivament ghandhom il-kwota/sehem ta' decima parti indiviza (1/10) mill-propjeta, filwaqt li l-bqija tar-rikorrenti għajr għal John Farrugia (K.I. Nru 54089M); Annemarie Farrugia (K.I. Nru 27690G); George Cordina (K.I. Nru 793154M); Rose Cosgrove (K.I. Nru 21653G); Elizabeth sive Liza Reid (K.I. Nru 68544G); Frances Ciappara (Passaport Nru 777667); U Christine Spiteri (Passaport Nru 3027131), kollettivament għandhom il-bqija tal-ishma, dan kif jirriżulta mill-prospett msemmi aktar 'l isfel;

8. Illi l-istess George Cordina, deher fuq il-konvenju għal kull interess li jista għandu stante li huwa ma huwiex werriet ta' ommu Rosaria Cordina. Filwaqt li Rose Cosgrove (K.I. Nru 21653G); Elizabeth sive Liza Reid (K.I. Nru 68544G); Frances Ciappara (Passaport Nru 777667); U Christine Spiteri (Passaport Nru 3027131), huma ulied John *sive* Ganni Bugeja (ċioe l-konvenut) u dehru fuq il-konvenju għal kull interess li jista għandhom stante li ma għandhomx kuntatt ma missierhom u ma jafux ċ-ċirkostanzi rigwardanti missierhom. B'hekk l-istess George Cordina, Rose Cosgrove, Elizabeth sive Liza Redi, Frances Ciappara u Christine Spiteri ma humiex elenkati fil-prospett, u dehru fuq il-konvenju u huma parti f'din il-kawża għal kull interess li jista' għandhom;

9. Illi l-istess rikorrenti jikkonfermaw illi m'hemm l-ebda kawża dwar qsim tal-istess proprjeta' mertu ta' dan ir-rikors/konvenji supra indikati pendenti quddiem xi tribunal jew Qorti kompetenti tal-pajjiż;

10. Illi l-atturi jikkonfermaw illi l-kundizzjonijiet tal-konvenju, inklu\ il-prezz pattwit u propost, huwa wieħed ġust u xieraq u għalhekk l-intimata ma hiex sejra tkun gravament ippreġudikata fl-eventwalita' li l-Qorti tordna l-bejgħ tal-intier ta' din il-proprjeta'.

11. Illi l-esponenti qed jannettu ukoll rapport peritali maħluf tal-Perit Emanuel Vella li jikkonferma li l-prezz pattwit fil-konvenju huwa wieħed vantaġġjuz meta ikkunsidrat il-kejl tal-propjeta, iż-żona li

jinsabu dawn l-istess propjetajiet, u ċ-ċirkostanzi kollha relatati ma' l-istess propjeta (rapport hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "**F**");

12. Illi għal kull buon fini u ai termini tal-artikolu 495A[2] tal-Kodiċi Ċivili, qiegħda tiġi anness:-

    i. Dikjarazzjoni (maħlufa) tagħhom li huma jaqblu li jsir dan il-bejgħ fit-termini tal-imsemmi konvenju – hawn anness bħala Dok. "**G**"; u

    ii. Prospett (maħluf) li juri l-għadd u l-valur tal-ishma li għandu kull wieħed mil-kontendenti – hawn anness bħala Dokument "**H**";

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

14. Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatti personalment u għalhekk kellha issir din il-kawża.

**Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti;**

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

2. TIDDIKJARA illi l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti għat-trasferiment ta' sehem ir-rikorrenti fil-propjetajiet mertu ta' dan ir-rikors odjern ossia l-fond numru tnax (12) fl-isqaq numru wieħed (1) fi Triq il-Knisja, ix-Xewkija, Għawdex, huma ġusti u xierqa u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-kwota spettanti lill-intimat minn dawn l-istess propjetajiet;

3. TIDDIKJARA illi li l-kompropjetarji dissidenti konvenuti ma humiex se jkunu gravament ppreġudikati b'dan il-bejgħ;

4. TAPPROVA l-bejgħ propost u tawtorizza dan l-istess bejgħ ta' dan il-fond bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenji supra indikati, skont il-liġi u dana salv kwalunkwe varjazzjonijiet ta' dispożizzjonijiet u kundizzjonijiet oħra, inkluż dak fil-prezz, li dina l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa;

5. TORDNA l-publikazzjoni tal-att tal-bejgħ li għandu jinkludi wkoll il-kwota spettanti lill-konvenuti fil-ħin u l-lok li jiġu ffissati, u ta' kull att ieħor relattiv/anċillari li jkun meħtieġ;

6. TAĦTAR lin-Nutar Dottor Anthony Hili sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun u ta' kull att ieħor relattiv/anċillari, u dan bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirripreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att u kull att ieħor relattiv/anċillari;

7. TAWTORIZZA lin-Nutar Dottor Anthony Hili u l-eventwali kuraturi deputati sabiex mill-prezz jiġu rikavati l-ispejjeż, taxxi u drittijiet talvoluta dovuti mill-bejjiegħa in konnessjoni mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ u kull att ieħor relattiv/anċillari inkluż id-drittijiet dovuti lill-kuraturi għall-kontumaċi nominat/i; U

8. TAGĦTI kull ordni u direttiva ulterjuri li jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż.

**Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut nomine illi eċċepixxa:**

1. Illi huwa gie nominat bhala kuratur permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti bhala kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-assenti/l-aventi causa ta' John sive Ganni Bugeja, Joseph Micallef u Saviour Bugeja;

2. Illi l-esponenti ma huwiex edott mill-fatti stante illi huwa ma ghandux kuntatt ma' l-istess persuni;

3. Illi ghaldaqstant l-esponenti qieghed minn issa jirriserva li jressaq dawk l-eccezjonijiet kollha kif ukoll dawk il-provi kollha li jistghu jirrizultaw necessarji matul il-kawza skond il-ligi.

Rat id-dokumenti kollha esebiti mar-rikors li ġie debitement maħluf mall-preżentata tiegħu fit-23 ta' Settembru, 2024.[1]

Rat it-talba għal ħatra ta' kuratur liema talba ġiet milqugħa u nħatar Dr. Joseph Grech biex jirrappreżenta lill-konvenuti assenti[2];

Rat in-nota tal-31 ta' Ottubru, 2024 li permezz tagħha ġew esebiti l-estratti mill-gazzetti li fuqhom saret id-debita pubblikazzjoni kif dettat mill-liġi[3];

Rat li fis-seduta tal-11 ta' Diċembru, 2024 ġie ddikjarat li ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-mertu u intalbet il-ħatra ta perit arkitett;

Rat li fl-istess seduta inħatar il-Perit Alexei Pace biex jagħmel valutazzjoni tal-fond mertu tal-kawża[4];

Rat ir-rapport tal-Perit Alexei Pace[5];

---

[1] A fol 13
[2] A fol 68
[3] A fol 83
[4] A fol  95
[5] A fol 102

Rat l-affidavit ta' Mary Jane Bugeja inkluż il-kwoti ta 'l-ismha rispettivi tal-partijiet[6];

Rat l-affidavit tan-Nutar Dottor Anthony Hili rigward il-provenjenza tal-propjetà in kwistjoni[7];

Rat li fis-seduta tat-12 ta' Marzu, 2025, il-kuratur Dr. Joseph Grech iddikjara li qed jistrieħ fuq il-provi miġbura u l-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

**Ikkunsidrat.**

Permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu l-Qorti sabiex tawtorizza il-bejgħ tal-fond bin-numru tnax (12) fl-isqaq numru wieħed (1), fi Triq il-Knisja, Xewkija Għawdex.

Jgħidu li l-partijiet fil-kawża għandhom sehem indiviż tal-propjetà fil-kwoti indikati fir-rikors promotur li nħalef mill-attur John Farrugia.

L-atturi John Farrugia u Anne Marie Farrugia jgħidu li huma daħlu f'konvenju ma l-atturi l-oħra li huma lkoll kopropjetarji li minn naħa tagħhom obbligaw rwieħhomli jbiegħu u jittrasferixxi l-fond għal prezz ta' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000). Dan il-konvenju ġie debitament irreġistrat mall-Kummissarju tat-Taxxa. Jgħidu wkoll li l-konvenuti għandhom sehem mill-propjetà msemmija madankollu dawn huma assenti u l-atturi ma għandhomx ħjiel fejn jinsabu u għalhekk ma jistax jsir il-bejgħ jekk mhux bl-applikazzjoni ta' l-Artikolu 495A tal-Kap 12 Liġijiet ta' Malta.

[6] A fol 119
[7] A fol 123

L-istess atturi jiddikjaraw li ma hemm l-ebda kawża għal diviżjoni tal-propjetà u jikkonfermaw illi l-kundizzjonijiet tal-konvenju inkluż il-prezz huma ġusti u xierqa. Jgħidu li din il-propjetà ilha miżmuma in komuni għal aktar minn tliet (3) snin.

Il-Qorti tinnota li l-atturi minbarra li ppreżentaw  il-konvenju msemmi, ressqu wkoll il-prospett ta' l-ismha rispettivi tal-partijiet mill-fond mertu tal-kawża odjerna, kif ukoll dikjarazzjoni maħlufa li huma jaqblu li il-bejgħ kif propost  fit-termini tal-konvenju għandu jsir.

Minn naħa l-oħra il-kuratur deputat nominat minn din il-Qorti, Dr. Joseph Grech fir-risposta tiegħu jiddikjara li huwa ma hux edott mill-fatti.  Il-Qorti tinnota wkoll li fis-seduta tat-12 ta' Marzu, 2025 Dr. Grech iddikjara li kien qed jistrieħ fuq il-provi kollha esebiti in atti.

**Ikkunsidrat:**

L-atturi kopropjetarji odjerni għażlu speċifikatament li jibnu din il-kawża fuq id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-Artikolu jippreżenta deroga għad-dritt ta' komproprjetarju fil-minoranza li jkun qed jopponi l-bejgħ ta' proprjetà waħda in komunjoni ma' oħrajn, inkluż sehmu anki jekk tifforma parti minn eredità indiviza. Billi tali azzjoni hija ta' natura eċċezzjonali, għandha tiġi eżerċitata biss fil-parametri akkordati mill-istess artikolu.

Skont id-dispożizzjoni msemmija, il-prerekwiżiti għal din l-azzjoni huma s-segwenti:

1. Il-ħaġa tkun miżmuma in komunjoni bejn il-partijiet kollha fil-kawża għal aktar minn tliet (3) snin;

2. Ma jkunx hemm l-ebda azzjoni għall-qsim tal-propjetà in komun;

3. Irid jkun hemm nuqqas ta' ftehim bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ tal-propjetà mertu tal-kawża;

4. Ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-istess proprjetà;

5. In-nuqqas ta' preġudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joġġezzjonaw jekk il-bejgħ tal-proprjetà ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maġġoranza tal-komproprjetarji.

F'din il-proċedura, il-Qorti tingħata s-setgħa li tawtorizza l-bejgħ u trasferiment, minkejja li ma jkunx ingħata l-kunsens mill-kompropjetarju dissident, però dan diment li bil-bejgħ jew trasferiment ma tkunx se ssir ħsara lill-interessi tad-dissident. Irid jingħad ukoll li l-liġi trid li l-partijiet li jistgħu jibbenefikaw minn din il-proċedura speċjali jkunu sidien u mhux biss werrieta komuni.

Barra minn hekk il-mira ta' din it-tip ta' azzjoni huwa li ma jintilifx ċans ta' bejgħ vantaġġjuż ta' l-istess proprjetà fl-interità tagħha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew iżjed in komun mal-oħrajn u li ma għandhomx il-maġġoranza tal-ishma. Ma mhux meħtieġ illi l-atturi jkunu daħlu f'konvenju max-xerrej prospettiv. Irid jiġi enfasizzat li fil-każ li jkun sar konvenju, dan ma jagħti ebda dritt lix-xerrej prospettiv fuq l-ismha tal-kompropjetarji dissidenti. Jekk xejn sta għall-Qorti li tiddeċiedi jekk il-bejgħ prospettat hux ser jirreka preġudizzju gravi lill-minoranza.

Intant l-Artikolu 495A (2) tal-Kap. 16 jipprovdi s-segwenti:

*"(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-kondizzjonijietli 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."*

Din il-Qorti tosserva li dawn l-elementi huma kollha sodisfatti mill-atturi u dan jirriżulta mid-dokumenti minnhom esebiti in atti. Barra minn hekk l-Kuratur Deputat fl-ebda ħin ma qajjem xi oġġezzjoni għal bejgħ kif propost.

Rigward il-prezz Tqis li minn kliem il-liġi, joħroġ ċar li l-prezz li jkun miftiehem huwa biss waħda minn għadd ta' ċirkostanzi li Qorti tista' tqis biex tara jekk il-konvenuti humiex ser jġarrbu preġudizzju li kieku l-bejgħ awtorizzat ikollu jsir.

Huwa minnu wkoll li minħabba n-natura partikolari tal-proċedura taħt l-artikolu 495A, il-prezz miftiehem ikun l-aktar kwestjoni li tnissel in-nuqqas ta' qbil bejn il-komproprjetarji: imma l-prezz mhuwiex il-kejl waħdieni li l-liġi tirreferi għalih, għaliex kieku l-kliem tal-liġi kien ikun mod ieħor. Kemm hu hekk, jidher li l-Qrati qiesu bħala preġudizzju gravi kundizzjonijiet f'konvenju li kienu jwarrbu l-għoti tal-garanzija tal-paċifiku pussess jew l-għoti ta' garanzija li l-ġid għandu l-permessi kollha tal-bini meta dan ma kienx il-każ.

Di piu rigward il-preġudizzju serju jew gravi minħabba l-bejgħ li jkun se jsir, dan irid ikun ta' sura tali li jkun manifestament inikwu għall-parti mġarrba u għalhekk biex Qorti tiddeċiedi jekk tilqax jew le talba għall-

bejgħ ma huwiex biżżejjed li konvenut iressaq stejjem li juru differenza fil-valur tal-proprjetà. Dan qed jingħad fid-dawl tal-fatt li l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjetà fis-suq, imma li l-Qorti tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju.

Tenut kont ta' dawn il-prinċipji stabbiliti l-Qorti rat ukoll li l-Perit Minnha nominat ivvaluta l-fond li jiswa mitejn sebgħa u erbgħin ewro (€247,000) li effettivament huwa valur anqas minn dak mifthiem bejn il-partijiet.

Fid-dawl ta' dan kollu tqis illi tenut kont li ġew osservati dawk ir-rekwiżiti proċedurali u sostanzjali meħtieġa, ma hemm l-ebda raġuni għaliex il-Qorti m'għandhiex tilqa' t-talba tal-atturi għal dan il-bejgħ.

Barra minn hekk fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet hawn ġia magħmula hija l-fehma tal-Qorti li bil-bejgħ kif propost il-konvenuti ma humiex ser iġarrbu preġudizzju u wisq anqas xi preġudizzju gravi. Tqis ukoll li l-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju ma jikkostitwixxu ebda piż jew konsegwenza li b'xi mod jistgħu jġibu magħhom xi preġudizzju ta' xi natura.

**Decide**:

Għaldaqstant in vista tal-premess u għar-raġunijiet ġia mogħtija l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-talbiet tal-atturi kif ġej:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li proċeduralment eżawrita;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kondizzjonijiet proposti għall-bejgħ ta' sehem l-atturi mill-fond bin-numru tnax (12), fl-isqaq numru wieħed (1) fi Triq il-Knisja, ix-Xewkija, Għawdex huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kondizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tas-sehem spettanti lill-konvenuti minn dan l-istess fond;

3. Tilqa′ t-tielet talba u tiddikjara illi li l-kompropjetarji dissidenti konvenuti ma humiex se jkunu gravament ppreġudikati b′dan il-bejgħ;

4. Tilqa′ r-raba talba u tapprova l-bejgħ propost u tawtorizza l-bejgħ tal-fond bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenji esebiti;

5. Tilqa′ l-ħames talba u tordna l-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ li għandu jinkludi wkoll il-kwota spettanti lill-konvenuti nhar it-3 ta′ Ġunju, 2025, fit-15:00 fl-edifiċju tal-Qorti, Għawdex;

6. Tilqa′ is-sitt talba u taħtar lin-Nutar Dottor Anthony Hili sabiex jippubblika l-att ta′ bejgħ opportun u dan bl-intervent ta′ Dr. Joseph Grech li qiegħed minn issa jiġi nominat bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

7. Tilqa′ s-sebgħa talba u tawtorizza lin-Nutar Dottor Anthony Hili sabiex mill-prezz rikavat jitnaqqsu l-ispejjeż, taxxi u drittijiet talvoluta dovuti mill-bejjiegħa in konnessjoni mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ;

8. Tordna li fl-eventwalità li l-konvenuti jonqsu milli jidhru għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ l-ammont spettanti lilhom, wara t-tnaqqis fuq imsemmi, jiġi mgħoddi mix-xerrejja lil Dr Joseph Grech kuratur deputat għall-kontumaċi bl-obbligu li dan jiddepożita l-istess taħt l-awtorità tal-Qorti fi żmien ġimgħa mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ;

9. Tordna inoltre illi l-ispejjeż u drittijiet tal-kuratur deputat għall-kontumaċja jitħallsu direttament mir-rikavat tal-bejgħ qabel ma jiġi diviż bejn il-partijiet skont kif hawn deċiż.

10.Bl-ispejjeż kollha a karigu tal-konvenuti.

(ft) Dr. Brigitte Sultana

Maġistrat

(ft) Jenna Mizzi

D/Registratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur