



**QORTI CIVILI  
PRIM'AWLA  
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 16 ta' Dicembru, 2020**

**Rikors Guramentat Nru: 1182/2016 AF**

**John Anthony Cuschieri f'ismu proprju u in  
rappreżentanza tal-assenti Marika Dimech, detentrici ta'  
passaport tar-Renju Unit numru 517104691 u residenti  
l-Ingilterra**

**Il-Professur Dottor Giuseppe Mifsud Bonnici, Prim  
Imhallee Emeritu**

**Imhallee Dottor Noel Cuschieri f'ismu proprju u in  
rappreżentanza tal-assenti Raymond Cuschieri,  
b'passaport Malti numru 1073550 u residenti l-Ingilterra**

**Christine Gatt**

**Madeleine Ellul**

**Victoria Portelli**

**Margaret sive Marguerite Borg**

**Kurt Scerri**

**Hilda Mizzi**

**John Schiro f'ismu proprju u in rapprezentanza tal-assenti Dr. Dennis Schiro residenti l-Germanja**

**George Schiro**

**Joseph Schiro**

**Maria sive Mary Micallef Grimaud**

**Monica Cuschieri**

**Maria Carmela known as Miriam Fenech**

**Therese Cuschieri**

**Alwin Cuschieri**

**Marie Josette sive Josette Scalpello**

**Dr. Paul Cuschieri**

**Mariella Darmanin Demajo f'isimha proprju u in rapprezentanza tal-assenti Angela Cuschieri b'passaport Kanadiz numru 838071 residenti l-Kanada**

**Antonia sive Ninnia Attard**

**Josette Salomone Reynaud**

**vs**

**Alton Scerri u b'digriet tas-27 ta' Frar 2019, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li l-Avukat Dottor Melvyn Mifsud jassumi l-atti minflok Alton Scerri**

**Paul Cuschieri**

**Maria Fenech u b'digriet tal-14 ta' Jannar 2019 il-Qorti  
laqghet it-talba ta' Almo Properties Limited, biex tidhol  
fil-kawza minflok ir-rikorrenti**

**Dargens Developments Limited (C-31096)**

**Schembri & Sons Limited (C-4225)**

**L-Avukat Dottor Veronica Aquilina bhala kuratrici tal-  
eredità gjacenti ta' John Cuschieri**

**Helen sive Nellie Sammut (residenti fl-Ingilterra) ghal  
kull interess jew sehem illi jista' jkollha, kif ukoll  
b'digriet tal-24 ta' Lulju 2017, gew nominati l-Avukat Dr.  
Josette Sultana u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer  
gew mahtura bhala kuraturi deputati in rapprezentanza  
tal-assenti Karl Sammut passaport Awstraljan L7655481  
(residenti l-Awstralja), Dr. Ivan Sammut (Passaport  
Brittaniku numru 706087683 (residenti New Zealand) u  
in rapprezentanza tal-eredi mhux maghrufa ta' Letizia  
Sammut u b'digriet tat-12 ta' April 2017 il-Qorti laqghet  
it-alba u orndat li jissejjah fil-kawza l-Avukat Dr. Melvyn  
Mifsud**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti John Anthony Cuschieri *proprio et nomine et*, li permezz tieghu, wara li gie premiss illi:

Il-partijiet f'dawn il-proceduri huma komproprjetarji f'ishma indivizi tal-fond *ossia* "guesthouse" maghrufa bhal "Savoy Hotel", numru 444, Triq D'Argens, Sliema, drabi ohra indikata li tinsab il-Gzira, b'entraturi ohra fl-istess Triq D'Argens numerati 442 u 446, liema fond jinkludi gnien, bitha u garaxx (li kienet tintuza bhala *petrol station*). Il-guesthouse imsemmija bl-appartenenzi kollha taghha kienet gja numerata 6, Triq D'Argens, Sliema.

L-ishma indivizi rispettivi tal-partijiet fil-proprjetà msemija huma murija f'dettall fil-prospett anness bhala Dok. A li minnu jirrizulta illi l-ishma totali tar-rikorrenti jiffurmaw proporzjon ta' 67% tal-proprjetà.

Il-fond *de quo* ilu f'komproprjetà ghal ghexieren ta' snin. Fil-fatt, il-fond kien originarjament inxtara mid-ditta *Giuseppe Cuschieri e Figlio* b'kuntratt tad-9 ta' Majju, 1903 atti Nutar Giuseppe Trapani (kopja annessa bhala Dok. A1), u sussegwent kienet saret likwidazzjoni tal-imsemmija socjetà u divizjoni tal-beni taghha b'kuntratt tas-6 ta' Dicembru 1911, atti Nutar Francesco Schembri Zarb. Il-komproprjetarji odjerni lkoll akkwistaw l-ishma rispettivi taghhom mill-wirt matul is-snin, salv ghall-intimata Schembri & Sons Limited (li akkwistat is-sehem indiviz taghha b'zewg kuntratti tat-13 ta' Frar, 2003 u 22 t'April, 2003) u l-intimata D'Argens Developments Limited (li akkwistat is-sehem indiviz taghha b'kuntratt tal-24 ta' Gunju, 2004).

Hadd mill-partijiet ma beda azzjoni f'xi Qorti jew tribunal ghall-qsim tal-fond *de quo*.

Ir-rikorrenti jixtiequ illi jbieghu l-fond fl-intier tieghu, bl-appartenenzi tieghu, b'mod kongunt kulhadd ghas-sehem tieghu, lil Exalco Group Limited (C-11273).

Kemm hu hekk, ir-rikorrenti (kif ukoll l-intimata l-Avukat Dottor Veronica Aquilina, bhala kuratrici tal-eredità gjacenti ta' John Cuschieri (55957M)) ffirmaw konvenju datat 29 ta' Dicembru, 2016 [kopja annessa bhala Dok. B] illi permezz tieghu ntrabtu illi jbieghu l-proprjetà *de quo* lill-imsemmija Exalco Group Limited ghall-prezz u skond it-termini u kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju.

Mhux kull komproprietarju qed jaghti l-kunsens tieghu ghal dan il-bejgh, u jidher illi whud mill-intimati, senjatament l-ahwa Karl u Dr. Ivan Sammut, kienu zmien ilu dahlu f'konvenju limitatament ghas-sehem indiviz tagghom, ghalkemm dan qatt ma gie segwit b'bejgh tas-sehem tagghom u/jew xi proceduri biex jigi enforzat l-istess konvenju.

Fid-dawl ta' dawn il-fatti, ir-rikorrenti ntrabtu b'kundizzjoni fil-konvenju msemmi illi jintavolaw ir-rikors odjern ai termini tal-Artiklu 495A tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li bih umilment qed jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti ghall-bejgh tal-fond *de quo* fl-intier tieghu; il-bejgh huwa suggett ghall-kundizzjoni li l-Qorti tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tawtorizza l-bejgh tal-proprjetà fl-intier taghha.

Mill-kopja tal-konvenju anness tirrizulta mhux biss l-adezjoni tar-rikorrenti kollha ghall-bejgh propost, izda wkoll it-termini u l-kundizzjonijiet kollha tal-bejgh istess bejgh – ghal kull buon fini qed tigi anness bhala Dok. C dikjarazzjoni mir-rikorrenti illi tikkonferma illi huma jaqblu ma' dan il-bejgh.

Ir-rikorrenti jirrilevaw illi l-prezz offert huwa wiehed tajjeb hafna, tenut kont ta' diversi fatturi fosthom illi hemm restrizzjonijiet fuq l-izvilupp li jista' jsir fil-fond skond ligijiet tal-ippjanar.

Il-konvenju jinkludi wkoll diversi klawsoli illi jipprotegu l-interessi tal-vendituri fosthom penali jekk il-kumpratrici ma tersaqx ghal bejgh eventwali u li jiddekorru interessi fuq il-prezz f'kaz illi ghal xi raguni l-bejgh ikun ghadu ma sarx 24 xahar mid-data tal-konvenju.

Ir-rikorrenti jsostnu ghalhekk illi l-bejgh tal-proprjetà msemmija huwa ta' beneficcjju ghal kull komproprjetarju tal-istess fond u hadd mis-sidien mhux ser isofri pregudizzju gravi bil-bejgh tal-proprjetà ghall-prezz u skond il-kundizzjonijiet l-oħra stipulati fil-konvenju fuq imsemmi.

Ghal kull bwon fini, ghalkemm mhux rikjest mill-ligi, il-kontenut ta' dan ir-rikors qiegħed jigi konfermat bil-gurament mir-rikorrent John Anthony Cuschieri.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza l-bejgh tal-fond cioè "*guesthouse*" magħrufa bhal "*Savoy Hotel*", numru 444, Triq D'Argens, Sliema (fuq deskritt f'aktar dettall), bil-prezz, pattijiet, u bil-kundizzjonijiet kollha indikati fil-konvenju tad-29 ta' Dicembru 2016, u dan prevja kull provvediment, ordni jew direzzjoni li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha opportun li timponi.
2. Tistabilixxi l-hin, jum u post meta u fejn għandu jsir il-bejgh in kwestjoni, tenut kont tal-kundizzjonijiet l-oħra fl-istess konvenju.
3. Tahtar lin-Nutar Dottor John Gambin sabiex jippubblika l-att ta' bejgh relattiv.
4. Tahtar li xi wieħed jew waħda mir-rikorrenti, jew terza persuna jekk din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa, bhala kuraturi in rappresentanza ta' min mill-partijiet jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh jekk ordnat mill-Qorti.
5. Tagħti kwalunkwe ordni jew direttiva oħra li jidhrilha meħtiega jew xierqa fic-cirkustanzi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta' D'Argens Developments Limited u Schembri & Sons Limited, li in forza taghha gie exceptit illi:

Preliminarjament ghandu jigi determinat jekk is-sidien kollha humiex partijiet f'din il-kawza.

Fit-tieni lok u fil-mertu t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghhom stante li ma jezistux ir-rekwiziti mehtiega skond il-ligi ghall-akkoljiment tat-talba. Dan fost l-ohrajn ghaliex jidher li evidentement il-ligi qeghda tippostula l-possibilita' ta' din it-talba f'cirkostanzi fejn huwa mpossibbli li fi zmien ragjonevoli jintlahaq ftehim bejn dawk kollha li ghandhom sehem.

L-esponenti jissottomettu li fejn huwa possibbli li jintlahaq ftehim bejn il-partijiet kollha interessati l-Qorti ghandha dejjem taghti opportunita' li jirrenja dak il-ftehim. Fil-kaz in ezami jirrizulta li bejn il-partijiet kollha ricentement kienu bdew jinnegozjaw il-bejgh tal-proprjeta' in kwistjoni anke ghaliex l-istess esponenti kienu nteressati li huma stess jakkwistaw il-proprjeta' *de quo*.

Dawn it-trattativi kienu ghaddejjin normalment meta hesrem l-esponenti saru jafu li r-rikorrenti marru u ffirmaw konvenju dwar il-proprjeta' kollha wara dahar u ad insaputa tal-esponenti. L-esponenti jissottomettu f'dan ir-rigward li l-buona fede ta' min da parti tal-atturi kien qieghed jikkonduci t-trattativi ghal konvenju mertu tal-kawza huwa dubjuz u hemm diversi aspetti li ma humiex cari. Però barra minn hekk huwa car li r-rikorrenti ma ffirmawx il-konvenju mhux minhabba xi nuqqas ta' ftehim imputabbili ghalihom.

F'dan ir-rigward ghandu jigi sottolinejat li l-esponenti kienu offrew prezz aktar vantagguz ghall-intier tal-proprjeta' u qeghdin joffru li jameljoraw il-prezz. Barra minn hekk l-esponenti jghidu li l-prezz offert minnhom:

- i. Ikun prezz cert u mhux marbut ma' kundizzjonijiet ta' Bank Loan, kif inhu marbut il-prezz fuq il-konvenju *de quo*; u

- ii. Ma jkunx hemm kundizzjonijiet ta' permessi kif inhu marbut fuq il-konvenju; u
- iii. Ma tkun dovuta ebda senserija kif inhu marbut fuq il-konvenju.

Fit-tielet lok li l-esponenti ser jigu ppregudikati serjament jekk it-talba tigi milqugha. Hemm kwistjonijiet dwar il-prezz u dwar is-senserija li qed jigi propost li tithallas. Apparti minn hekk il-pregudizzju jikkonsisti fis-segwent. L-esponenti xtraw ishma bl-intiza li eventwalment jirnexxielhom jixtru l-ishma kollha u jekk l-atturi huma lesti li jbieghu, l-esponenti huma lesti li jixtru taht kondizzjonijiet ahjar billi m'ghandhomx bzonn l-kondizzjoni tal-permess tal-bini u self mill-bank u apparti dan huma lesti li jawmentaw il-prezz.

Apparti dan, il-kumpanija D'Argens Developments Limited ghandha proprjeta' li tmiss mal-appogg l-proprjeta' *de quo* u ghalhekk fl-eventwali zvilupp huma jkunu jistghu jaghmlu dan, b'mod ahjar. Jekk il-proprjeta' tinbiegh lil terzi l-esponenti jkunu pgregudikati serjament ghaliex il-valur tal-proprjeta' limitrofa tonqos sostanzjalment.

B'zieda ma' dan kollu jinghat li l-pregudizzju jikber sew meta wiehed iqis wkoll it-telf finanzjarju tal-esponenti relatati mad-drittijiet u spejjez gudizzjarji kif ukoll il-fatt realistiku li l-proceduri gudizzjarji jiehd u z-zmien taghhom bir-rizultat li jista' jkun il-kaz li s-suq ikun inbidel sensibbilment (hafna iktar minn kif prevvist fil-konvenju) bejn meta gie ffirmat l-konvenju sa dakinhar tal-eventwali bejgh.

Fir-raba' lok, fid-dawl tal-permess u stante li hemm aktar minn ko-proprjetarju wiehed li qieghed joggezzjona ghal bejgh propost mir-rikorrenti din l-Onorabbli Qorti tista' minflok tordna l-bejgh b'licitazzjoni u dan ai termini tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 495A(9) tal-Kap. 16 u dan taht dawk il-provvedimenti li din l-Onorabbli Qorti joghgobha taghti.

Bl-ispejjez.



Rat ir-risposta tal-Avukat Dottor Veronica Aquilina fil-kwalità taghha fuq premissa, li wiegbet illi:

L-esponenti umilment tirrimetti ruhha ghad-decizjoni li joghgobha taghti din l-Onorabbli Qorti, salv li t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha biss wara li jigi stabbilit mill-istess Onorabbli Qorti li l-prezz hu wiehed vantaggju ghall-esponenti noe.

In vista tal-fatt li l-esponenti noe qatt ma opponiet ghal bejgh tal-fond in kwistjoni, sahsitra ffirmat il-konvenju tad-29 ta' Dicembru, 2016, flimkien ma' l-atturi l-ohra f'dawn il-proceduri, fl-umli fehma taghha m'ghandhiex tbatl l-ispejjez ta' dawn il-proceduri u ghalhekk qeghda toggezzjona ghal kap tal-ispejjez gudizzjarji.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta' Maria Fenech li permezz taghha hija nfurmat lil din il-Qorti illi:

Hija accettat in-notifika tar-rikors promotur seduta stante nhar it-2 ta' Mejju 2017.

Wara d-data tal-konvenju tad-29 ta' Dicembru 2016 esibit bhala Dok. B mar-rikors imsemmi hija wkoll bhala komproprietarja ffirmat ftehim mal-eventwali kumpratrici fejn aderiet ghat-termini u l-kundizzjonijiet fil-konvenju msemmi.

Fid-dawl ta' dan, l-esponenti mhijiex qed topponi ghat-talba tar-rikorrenti u ghal din ir-raguni, a skans ta' spejjez inutili, mhix ser tressaq risposta guramentata.

Ghaldaqstant, l-esponenti tirrimetti ruhha ghad-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti.

Rat ir-risposta ta' Melvyn Mifsud, imsejjah fil-kawza permezz ta' digriet ta' din il-Qorti moghti fit-12 ta' April 2017, li in forza taghha huwa eccepixxa illi:

Preliminarjament kellu jigi determinat jekk is-sidien kollha tal-proprjetà in kwistjoni humiex parti f'din il-kawza u dan billi jigu pprezentati r-ricerki tal-akkwisti, trasferimenti, kuntratti u ricerki testamentarji, u dan sabiex jigi konfermat min huma l-ko-propjetarji u xi sehmijiet ghandhom preciz. Illi dan m'ghamluhx l-atturi u ghalhekk din l-azzjoni hija monka, irritwa u ghalhekk ghandhom jigu michuda t-talbiet attrici.

In linea preliminari wkoll ghandu jigi pruvat li l-konvenju pprezentat bhala Dokument B huwa debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u li kull rekvizit stabilit mill-ligi ghar-registrazzjoni ta' konvenju dwar validità tal-istess, gie rispettata.

Ir-rikorrenti naqsu illi jindikaw fir-rikors taghhom id-data meta l-hwejjeg gew in komuni u c-cirkostanzi relattivi. Ghalhekk ukoll it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

Fil-mertu, t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghhom stante li ma jezistux r-rekwiziti mehtiega skond il-ligi ghall-akkoljiment tat-talba. Dan fost ohrajn ghaliex jidher li evidentement l-ligi qeghda tippostula l-possibilità ta' din it-talba f'cirkostanzi biss fejn il-ko-propjetarji ilhom tliet snin bhala ko-propjetarji. Illi fil-kaz tal-esponenti konvenut Mifsud, li akkwista biss fis-6 ta' Jannar 2017, ghadhom m'ghaddewx it-tlett snin stipulat fl-Artikolu 495A et, tal-Kodici Civili. Fil-fatt il-konvenut esponenti Mifsud kien dahal f'konvenju fit-23 ta' Gunju 2016. Zgur li m'ghaddewx it-tlett snin.

Din il-kawza qatt ma' tista tirnexxi ghax l-ebda ko-propjetarju ma jista' jigi imgieghel ibiegh sehemu, meta huwa digà qieghed marbut ma' terza persuna b'konvenju. Dan qieghed jinghad dwar Alton Scerri. Dan peress li f'Gunju 2016, il-konvenut l-iehor Alton Scerri intrabat li jbiegh, jittrasferixxi u jassenja lill-esponenti Avukat Melvyn Mifsud, parti wahda minn tletin (1/30) tal-proprjetà in kwistjoni. Eventwalment, permezz ta' kuntratt pubbliku datat 6 ta' Jannar 2017, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph

Tabone, l-esponenti Alton Scerri biegh u ttrasferixxa parti wahda minn disghin (1/90), tal-proprjetà. Fil-fatt ghad hemm konvenju validu, debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, ghal zewg partijiet minn disghin (2/90) tal-istess proprjetà, bejn iz-zewg konvenuti Mifsud u Scerri.

Ghar-ragunijiet ohra li sejrin jirrizultaw waqt is-smiegh tal-kawza, l-konvenut mhuwiex responsabbli ghal bzonn li tigi pprezentata din il-kawza u ghalhekk m'ghandux ibati spejjez jew imghax, f'kull eventwalità.

Ukoll ghal kompletezza tal-fatti, hadd mill-atturi ma kkomunika din l-offerta, bid-dettalji taghha lill-esponenti. Lanqas lill-konvenut Alton Scerri. Fil-fatt kien l-istess Alton Scerri li ripetutament talab li jinghata kopja tal-abbozz tal-konvenju. Izda dan qatt ma nghata kopja. Dejjem zammewh fl-ghama. Artiklu 4965A et jesigi dan qabel ma tista' ssir il-kawza.

Meta l-konvenut Melvyn Mifsud kien dahal f'konvenju ghax-xiri ta' parti wanda minn tletin (1/30), minghand Alton Scerri, l-istess konvenut Mifsud kien ghamel minn kollox biex jiltaqa' ma' John Anthony Cuschieri u Kurt Scerri, sabiex jara kif wiehed jista' jsib il-bejgh tal-proprjetà u dan taht l-ahjar kundizzjonijiet u ghall-ahjar prezz u sahansitra sabiex jigi evitat li s-sidien ihallsu *commission*, u cioè senserija lil min sab il-bejgh propost. Fil-fatt minkejja kull telefonata tal-konvenut Mifsud ma' John Anthony Cuschieri u attentat li jiltaqa' jew ikellem lil John Anthony Cuschieri u Kurt Scerri, dawn irrifjutaw li jiltaqghu mieghu u jiddiskutu kif kien l-ahjar fl-interess tal-ko-proprjetarji kollha.

Tali offerta skond il-konvenju pprezentat bhala Dokument B mill-atturi, huwa vantagguz biss ghan-naha tas-socjetà kumpratrici. U cioè dak li wiehed jirreferi ghalih fl-ilsien Ingliz bhala konvenju *one-sided*. Kwazi sahansitra jista' jitqies bhala rabta coff. Dan ghar-ragunijiet li gejjin u cioè: i) Huwa soggett li johorgu permessi mill-Awtorità tal-Ippjanar bhala *full Planning Authority permit* – u dan mhux jinzamm il-bini bl-istess uzu jew simili, kif inhu. Izda biex isir zvilupp gdid f'Commercial Business Centre. Ghal kollox differenti minn dak li l-ahhar kien uzat bhala guesthouse u pompa tal-petrol. ii) Huwa soggett li s-socjetà attrici tottjeni self minn Bank. iii) Huwa soggett li tintrebah

kawza pendent, għall-izgumbrament mill-pompa tal-petrol. F'din il-kawza, wiehed mill-konvenuti qiegħed jitlob lill-Qorti tal-Appell sabiex terga tibghat l-atti u l-istess kawza lura lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Dan peress li fil-mori tal-proceduri fl-ewwel istanza kien hemm xi irregolarijiet fil-persuni indikati bhala sidien. iv) Il-hlas bhala depozitu għadu ma sarx mis-socjetà kumpratrici. Izda jista' jsir biss eventwalment u taht certi cirkostanzi; Zgur mhux vantagguz għall-konvenut.

B'zieda ma' dan kollu jingħad li l-pregudizzju jikber sew meta wiehed iqis wkoll it-telf finanzjarju tal-esponenti relatati mad-drittijiet u spejjez gudizzarji.

B'zieda ukoll, li peress li l-proceduri guridici jiehdu z-zmien tagħhom, li zgur itulu s-snin, il-logika li peress li s-suq jinbidel u l-valur tal-proprjetà toghla sostanzjalment. Biss biss, apparti dawn il-proceduri odjerni, l-istennija għall-Appell, bhalissa huwa cirka 4 snin. F'kaz li xi hadd jintavola Appell. U dan tenut kont tal-fatt li jridu isehhu l-kundizzjonijiet kollha elenkati fi paragrafu 9 tal-konvenju. Li dawn wahedhom idumu zmien twil.

L-esponenti ser jigi pregudikat serjament jekk it-talba attrici tigi milqugha. Dan peress li l-prezz pattwit fil-konvenju mhuwiex l-ahjar prezz jew l-aktar vantagguz. Dan wiehed irid jikkalkula l-fatt li si tratta ta' dar kbira li kienet *guesthouse* li hija gewwa tas-Sliema. Hemm probabilità li jingħata permess għal sular iehor jew possibilment tnejn fuq il-bini ezistenti. Għandha veduti li ma jistghux jigu ostakolati. Għandha art vojta mdaqqs magħha li tista' tigi zviluppata f'korp ta' appartamenti u kif ukoll hemm xi garaxxijiet. Hemm ukoll pompa tal-petrol, illum magħluqa, gewwa triq mill-aktar passiguza u cioè Rue D'Argens. Altru milli l-proprjetà kollha fil-valur attwali tissupera bil-hafna il-prezz offrut ta' Euro 2,800,000.00 - li minnhom għandu jitnaqqas il-*commission*.

Fid-dawl tal-premess u stante li hemm aktar minn ko-proprjetarju wiehed li joggezzjona għall-bejgh propost mir-rikorrenti, din l-Onorabbi Qorti tista' u għandha minflok tordna il-bejgh b'licitazzjoni u dan ai termini tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 495A (9) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan taht dawk il-provvedimenti li din l-Onorabbi Qorti jogħgħobha tagħti.

Dan sabiex ma jsofri l-ebda pregudizzju u jkun assigurat li jigi ottenut l-ahjar prezz ghal ko-proprjetarji kollha. Fl-ahjar interess ta' kulhadd.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li qeghdin jigi ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Alton Scerri, li in forza taghha eccepikka illi:

Preliminarjament kellu jigi determinat jekk is-sidien kollha tal-proprjeta' in kwistjoni humiex parti f'din il-kawza u dan billi jigu pprezentati r-ricerki tal-akkwisti, trasferimenti, kuntratti u ricerki testamentarji, u dan sabiex jigi konfermat min huma l-ko-propjetarji u xi sehmijiet ghandhom preciz. Illi dan m'ghamluhx l-atturi u ghalhekk din l-azzjoni hija monka, irritwa u ghalhekk ghandhom jigu michuda t-talbiet attrici.

In linea preliminari wkoll ghandu jigi pruvat li l-konvenju pprezentat bhala Dokument B huwa debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u li kull rekwizit stabilit mill-ligi ghar-registrazzjoni ta' konvenju dwar validita' tal-istess, gie rispettati.

Ir-rikorrenti naqsu illi jindikaw fir-rikors taghhom id-data meta l-hwejjeg gew in komuni u c-cirkostanzi relattivi. Ghalhekk ukoll it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

Fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom stante li ma jezistux r-rekwiziti mehtiega skond il-ligi ghall-akkoljiment tat-talba. Dan fost ohrajn ghaliex jidher li evidentement l-ligi qeghda tippostula l-possibilita' ta' din it-talba f'cirkostanzi biss fejn il-ko-proprjetarji ilhom tliet snin bhala ko-proprjetarji. Illi fil-kaz tal-esponenti konvenut iehor Melvyn Mifsud, huwa akkwista biss fis-6 ta' Jannar 2017, minghand l-esponenti Alton Scerri. Ghadhom m'ghaddewx it-tlett snin stipulat fl-Artikolu 495A et, tal-Kodici Civili. Fil-fatt il-konvenut esponenti Mifsud kien dahal f'konvenju fit-23 ta' Gunju 2016. Zgur li m'ghaddewx it-tlett snin.

Din il-kawza qatt ma' tista tirnexxi ghax l-ebda ko-proprjetarju ma jista' jigi imgieghel ibiegh sehemu, meta huwa digà qieghed marbut ma' terza persuna b'konvenju iehor ta' bejgh. Dan qieghed jinghad peress li fit-23 ta' Gunju 2016, l-esponenti Alton Scerri intrabat li jbiegh, jittrasferixxi u jassenja lill-esponenti Avukat Melvyn Mifsud, parti wahda minn tletin (1/30) tal-proprjetà in kwistjoni. Eventwalment, permezz ta' kuntratt pubbliku datat 6 ta' Jannar 2017, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, l-esponenti Alton Scerri biegh u ttrasferixxa parti wahda minn disghin (1/90), tal-proprjetà lill-konvenut l-iehor l-Avukat Melvyn Mifsud. Fil-fatt ghad hemm konvenju validu, debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, ghal zewg partijiet minn disghin (2/90) tal-istess proprjetà, bejn iz-zewg konvenuti Mifsud u Scerri.

Ghar-ragunijiet ohra li sejrin jirrizultaw waqt is-smiegh tal-kawza, l-konvenut mhuwiex responsabbli ghal bzonn li tigi pprezentata din il-kawza u ghalhekk m'ghandux ibati spejjez jew imghax, f'kull eventwalità.

Ukoll ghal kompletezza tal-fatti, hadd mill-atturi ma kkomunika din l-offerta, bid-dettalji taghha lill-esponenti Alton Scerri. Fil-fatt kien l-istess Alton Scerri li ripetutament talab li jinghata kopja tal-abbozz tal-konvenju. Izda dan qatt ma nghata kopja. Dejjem zammewh fl-ghama. Artiklu 495A et jesigi dan qabel ma tista' ssir il-kawza.

John Cuschieri kien ilu nfurmat mill-esponenti Alton Scerri li kien dahal f'konvenju mal-konvenut l-iehor Avukat Melvyn Mifsud u dan hafna qabel ma' gie ffirmat il-konvenju datat 29 ta' Dicembru 2016 fil-presenza tan-Nutar Dottor John Gambin, mertu ta' din il-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li qeghdin jigu ngunti in subizzjoni.

Rat illi Helen (Nellie) Sammut minkejja d-debita notifika fl-Ingilterra, baqghet ma ressqet ebda twegiba ghar-rikors.

Rat ir-risposta ta' Dr. Josette Sultana u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer mahtura biex jirraprezentaw lill-assenti Karl Sammut, Dr. Ivan Sammut u l-eredi mhux maghrufa ta' Letizia Sammut, li in forza taghha eccepew illi:

F'dan l-istadju l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri fi stadju ulterjuri tal-proceduri jekk ikun il-kaz.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat li Paul Cuschieri baqa' ma ressaq ebda twegiba ghar-rikors.

Rat illi, permezz ta' digriet moghti fl-14 ta' Jannar 2019 Almo Properties Limited dahlet fil-kawza minflok ir-rikorrenti kollha.

Rat illi, permezz ta' verbal tas-seduta tal-14 ta' Jannar 2019, Almo Properties Limited cediet ir-rikors fil-konfront ta' Mario Fenech.

Rat li, permezz ta' digriet moghti fis-27 ta' Frar 2019, Dr. Melvyn Mifsud assuma l-atti tar-rikors minflok Alton Scerri.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tal-Avukat Dottor Melvyn Mifsud li in forza taghha gie exceptit illi ulterjorment illi:

Filwaqt illi jzomm ferm l-eccezzjonijiet tieghu kif kontenuti fir-risposta guramentata tieghu originali, l-esponenti qieghed iressaq is-segwent i eccezzjonijiet ulterjuri li qeghdin isiru minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet già mressqa kif inghad.

In linea preliminari, s-socjetà Almo Properties Limited (illum attrici f'din il-kawza, wara d-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti ta' nhar l-14 ta' Jannar 2019) m'ghandha l-ebda interess guridiku f'dawn il-proceduri, u dan stante illi hija ma kienitx parti mill-konvenju tad-29 ta' Dicembru, 2016 illi din l-Onorabbli Qorti qeghda tintalab illi tinforza.

Ukoll in linea preliminari, din l-azzjoni kif mibdija mill-familjari Cuschieri, (l-atturi originali qabel ma assumew l-atti s-socjetà Almo Properties Limited) hija wahda personali ghal dawk il-komproprietarji – essendo azzjoni personali ma tistax tigi mghoddija lil haddiehor.

In linea preliminari wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur ma jistghux jintlaqghu ukoll ghaliex il-formalitajiet stabbiliti fl-artikolu 495A tal-Kap. 16 ma jinsabux sodisfatti. B'mod partikolari, l-artikolu 495A, subinciz 2, jirrikjedi illi mar-rikors promotur ghandu jkun hemm annessa *"dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgh kif ukoll prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tahtom ikun ser isir il-bejgh"*; in segwitu tal-bejgh tal-ishma tal-atturi originali fil-kawza, kwalsiasi dikjarazzjoni li setghet kienet giet prezentata mar-rikors promotur, illum il-gurnata evidentement mhijiex korretta u ghalhekk ghandha tigi skartata. In kwantu, l-imsemmi artikolu 495A(2) jirrikjedi tali dikjarazzjoni b'mod espress u inekwivoku, n-nuqqas ta' tali dikjarazzjoni jirrendi din il-kawza proceduralment irrita u nulla.

Fil-mertu u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ladarba s-socjetà Almo Properties Limited akkwistat l-ishma tal-atturi originali fis-26 ta' Settembru 2018, dik l-istess socjetà ma tista' qatt tghid illi hija ilha zzomm il-proprjetà mertu tal-kawza fi stat ta' komunjoni mal-esponenti u l-konvenuti l-ohra, ghal aktar minn tlett snin, kif rikjest mill-Ligi sabiex tirnexxi kawza bhal dik odjerna; Fil-fatt dan japplika, kemm ghal konvenuti l-ohra kif ukoll b'mod partikolari, l-esponenti, li akkwista, parti wahda minn disghin (1/90) fis-6 ta' Jannar 2017, permezz ta' kuntratt pubbliku tan-Nutar Dottor Joseph Tabone. Ghaldaqstant wiehed mill-elementi bazilari ta' din it-tip ta' kawza f'dan l-istadju, m'ghandux jissussisti u ghalhekk it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur ma jistghux jintlaqghu.

Fi kwalsiasi kaz u assolutament minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-bejgh tal-ishma tal-atturi originali fil-kawza lis-socjetà attrici l-gdida, ossia l-kumpanija Almo Properties Limited, effettivament irrenda l-konvenju relattiv ineseqwibbli. L-istess konvenju datat 29 ta' Dicembru tas-sena 2016 giet



ezawrit. Fil-fatt ma fadalx partijiet li kienu accettaw u ntrabtu li jbieghu, li ghadhom parti mill-konvenju. Kollha bieghu lis-socjetà Almo Properties Limited. Tali bejgh rendew il-konvenju minghajr effett – ma tistax issir assenjazzjoni ta' haga li m'ghandha l-ebda hajja jew validità legali.

Fi kwalsiasi kaz ukoll u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur ma jistghux jintlaqghu ladarba sar it-trasferiment tal-ishma u dan ghaliex dawk it-talbiet huma intrinsikament marbuta mal-konvenju bejn l-atturi originali u Exalco Properties Limited datat id-29 ta' Dicembru, 2016 bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha kif vigenti fil-mument meta saret il-kawza; kwalsiasi bidla li setghet saret wara f'dak il-konvenju qatt ma tista' tigi konsidrata ghaliex tali bidla awtomatikament tincidi fuq it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur.

Inoltre u dejjem minghajr pregudizzju, il-kumpannija Almo Properties Limited, ma tistax tibbenefika mill-effetti ta' din il-kawza ghall-finijiet tal-artikolu 495A u lanqas ma tista' tibbenefika mill-istess artikolu 495A; dan *inter alia* ghaliex Almo Properties Limited xtrat il-proprjetà biex tkun tista' tehles lis-sidien atturi originali mill-komunjoni tal-proprjetà mal-intimati l-ohra.

Fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju, l-atturi ghandhom jipprovaw illi segwew il-proceduri kollha relattivi skond il-Ligi, inkluz dawk kollha applikabbli ghall-assenjazzjoni ta' drittijiet.

Di più u dejjem minghajr pregudizzju lanqas ma hu car li gew segwiti l-formalitajiet rikjesti mill-ligijiet fiskali Maltin fir-rigward tal-konvenju mertu tal-kawza.

Ghaldaqstant ukoll, u filwaqt illi terga' ssir referenza ghall-eccezzjonijiet tal-esponenti gia mressqa permezz tar-risposta guramentata taghha u zzomm ferm l-istess, tissottometti illi t-talbiet attrici kif kontenuti fir-rikors promotur ghandhom jigu michuda wkoll ghar-ragunijiet suesposti.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri ta' Schembri & Sons Limited li in forza taghha gie except ulterjorment illi:

Filwaqt illi jzomm ferm l-eccezzjonijiet tieghu kif kontenuti fir-risposta guramentata taghha ta' nhar is-6 ta' Frar, 2017, l-esponenti qeghda tressaq is-segwenti eccezzjonijiet ulterjuri li qeghdin isiru minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet già mressqa kif inghad.

In linea preliminari, s-socjetà Almo Properties Limited (illum attrici f'din il-kawza, wara d-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti ta' nhar l-14 ta' Jannar 2019) m'ghandha l-ebda interess guridiku f'dawn il-proceduri, u dan stante illi hija ma kienitx parti mill-konvenju tad-29 ta' Dicembru, 2016 illi din l-Onorabbli Qorti qeghda tintalab illi tinforza.

In linea preliminari wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur ma jistghux jintlaqghu ukoll ghaliex il-formalitajiet stabbiliti fl-artikolu 495A tal-Kap. 16 ma jinsabux sodisfatti. B'mod partikolari, l-artikolu 495A, subinciz 2, jirrikjedi illi mar-rikors promotur ghandu jkun hemm annessa *"dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgh kif ukoll prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tahtom ikun ser isir il-bejgh"*; in segwitu tal-bejgh tal-ishma tal-atturi originali fil-kawza, kwalsiasi dikjarazzjoni li setghet kienet giet prezentata mar-rikors promotur, illum il-gurnata evidentement mhijiex korretta u ghalhekk ghandha tigi skartata. In kwantu, l-imsemmi artikolu 495A(2) jirrikjedi tali dikjarazzjoni b'mod espress u inekwivoku, n-nuqqas ta' tali dikjarazzjoni jirrendi din il-kawza proceduralment irrita u nulla.

Fil-mertu u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ladarba s-socjetà Almo Properties Limited akkwistat l-ishma tal-atturi originali fis-26 ta' Settembru 2018, dik l-istess socjetà ma tista' qatt tghid illi hija ilha zzomm il-proprjetà mertu tal-kawza fi stat ta' komunjoni mal-esponenti u l-konvenuti l-ohra, ghal aktar minn tlett snin, kif rikjest mill-Ligi sabiex tirnexxi kawza bhal dik odjerna; ghaldaqstant wiehed mill-elementi bazilari ta' din it-tip ta' kawza f'dan l-istadju, m'ghadux jissussisti u ghalhekk it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur ma jistghux jintlaqghu.

Fi kwalsiasi kaz u assolutament minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-bejgh tal-ishma tal-atturi originali fil-kawza lis-socjetà attrici l-gdida, ossia l-kumpanija Almo Properties Limited, effettivament irrenda l-konvenju relattiv ineseqwibbli.

Fi kwalsiasi kaz ukoll u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur ma jistghux jintlaqghu ladarba sar it-trasferiment tal-ishma u dan ghaliex dawk it-talbiet huma intrinsikament marbuta mal-konvenju bejn l-atturi originali u Exalco Properties Limited datat id-29 ta' Dicembru, 2016 bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha kif vigenti fil-mument meta saret il-kawza; kwalsiasi bidla li setghet saret wara f'dak il-konvenju qatt ma tista' tigi konsidrata ghaliex tali bidla awtomatikament tincidi fuq it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur.

Inoltre u dejjem minghajr pregudizzju, il-kumpanija Almo Properties Limited, ma tistax tibbenefika mill-effetti ta' din il-kawza ghall-finijiet tal-artikolu 495A u lanqas ma tista' tibbenefika mill-istess artikolu 495A; dan *inter alia* ghaliex Almo Properties Limited xtrat il-proprjeta' biex tkun tista' tehles lis-sidien atturi originali mill-komunjoni tal-proprjeta' mal-intimati l-ohra.

Fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju, l-atturi ghandhom jipprovaw illi segwew il-proceduri kollha relattivi skond il-Ligi, inkluz dawk kollha applikabbli ghall-assenjazzjoni ta' drittijiet.

Di più u dejjem minghajr pregudizzju lanqas ma hu car li gew segwiti l-formalitajiet rikjesti mill-ligijiet fiskali Maltin fir-rigward tal-konvenju mertu tal-kawza.

Ghaldaqstant ukoll, u filwaqt illi terga' ssir referenza ghall-eccezzjonijiet tal-esponenti gia mressqa permezz tar-risposta guramentata taghha ta' nhar is-6 ta' Frar 2017 u zzomm ferm l-istess, tissottometti illi t-talbiet attrici kif kontenuti fir-rikors promotur ghandhom jigu michuda wkoll ghar-ragunijiet suesposti.

Rat in-nota tar-rikorrenti datata 24 ta' Gunju 2019 li permezz tagħha r-rikors gie cedut fil-konfront tal-Perit Ian Zammit u Paul Cuschieri.

Semghet xhieda viva voce.

Rat l-affidavit prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat illi l-procedura odjerna hija regolata mill-Art. 495A tal-Kap. 16 li testwalment jipprovdi illi:

*"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 jiftiehm u 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."*

Permezz ta' din il-procedura r-rikorrenti sidien maggoritarji talbu lil din il-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetà maghrufa bhala "Savoy Hotel" u l-proprjetajiet ta' magħha skond konvenju li waslu għalih ma' Exalco Properties Limited għall-prezz ta' €2,800,000. Fil-mori tal-proceduri r-rikorrenti kollha u uhud mill-intimati ttrasferew sehemhom mill-proprjetà lil Almo Properties Limited li sussegwentement assumiet l-atti tar-rikors.

Jirrizulta illi originarjament ir-rikorrenti kellhom bejniethom 67% tal-proprjetà. Tul il-proceduri, mill-intimati li flimkien kellhom il-bqija tal-proprjetà, Paul Cuschieri biegh sehemu lil Almo Properties, kif għamel ukoll il-Perit Ian Zammit, Maria Fenech

iddikjarat li taqbel mal-bejgh, Helen Sammut baqghet ma ressqet ebda twegiba ghall-kawza. Ghalhekk irrizulta finalment illi effettivament l-unici dissenzjenti huma Schembri & Sons Limited u Dr. Melvyn Mifsud li flimkien ghandhom 16.67% tal-proprjeta.

L-oggezzjonijiet tal-proprjetarji dissenzjenti jirrigwardaw essenzjalment il-formalitajiet espressi mill-ligi li messhom gew osservati, l-validita tal-konvenju li ta lok ghal dawn il-proceduri u l-valur li ghalih qed jigi prospettat il-bejgh tal-proprjeta.

L-Artikolu 495A jimponi:

Essenzjalment, ir-rekwiziti formali huma dawk li jinstabu fis-subartikoli (1) u (2) tal-Artikolu imsemmi u cioe:

- Stat ta' indivizjoni
- Ghal perjodu ta' aktar minn tlett snin
- Li tigi segwita l-proceduri stabbilita fis-subartikolu (2), senjatament
  - It-talba lill-qorti ghandha ssir permezz ta' rikors.
  - Mieghu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgh kif ukoll prospett li jkun juri l-ghadd u l-valur tal-ishma li kull wiehed minnhom ikollu.
  - Kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li tahtom ikun ser isir il-bejgh.
  - Fir-rikors ghandha tigi indikata wkoll id-data meta l-hwejjeg ikunu gew in komun u c-cirkostanzi relattivi.

L-intimati jargumentaw illi galadarba s-socjeta Almo Properties dahlet fix-xena pjuttost recentement meta akkwistat l-ishma tar-rikorrenti originali ma jissusstix l-element tad-durata tal-komproprjeta. Il-Qorti tinnota illi l-akkwist minn Almo sar kif suggett ghall-obbligi taht il-konvenju. Almo assumiet l-obbligu li tbiegh lil Exalco. Kieku wiehed kellu jaccetta l-argument tal-

intimati, semplici bejgh ta' sehem minimu jkun bizzejjed biex jistultifika ghal kollox l-ghan tal-procedura. Il-komproprjetarji dissenzjenti jsemmu wkoll l-fatt illi z-zewg socjetajiet Almo u Exalco huma konnessi. Il-Qorti tifhem li l-procedura odjerna m'ghandhiex tigi uzata biex proprjetarju ta' sehem akbar jakkwista sehem tal-ishma ohra ghaliex dan jista' jwassal ghal sitwazzjoni fejn dan ikollu interess li l-prezz jibqa' baxx kemm jista' jkun. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest is-sentenza tal-Qorti tal-Appell, Attard vs Calleja (18 ta' Lulju 2017). Madanakollu, fil-kaz in ezami s-socjeta' Almo Properties dahlet fix-xena ferm wara li l-ftehim bejn is-sidien originali u Exalco kien gie milqugh. Huwa indiskuss fil-kuntest il-principju tal-personalita' guridika distinta ta' kull socjeta' involuta, irrispettivament mid-direzzjoni jew proprjetarju taghha.

Il-Qorti lanqas ma tghodd valida l-oggezzjoni tal-intimati illi issa galadarba Almo akkwistat l-ishma tar-rikorrenti kollha, t-talba issa m'ghadhiex qeghda ssir mill-akbar ghadd ta' proprjetarji imma minn wiehed. Dan l-argument qieghed jitqies fieragh. Il-ligi trid l-azzjoni titmexxa mill-akbar sehem fil-proprjeta' u zgur ma tirreferix ghal xi numru ta' sidien.

L-intimati isemmu xi nuqqasijiet fil-formalitajiet tal-procedura li permezz taghha inhatar il-kuratur ghas-sidien mhux maghrufa. Il-Qorti tqis li galadarba ma ttiehdet ebda azzjoni malli dehru dawn in-nuqqasijiet, jekk qatt ezistew, dawn messhom gew ventilati fi proceduri appositi biex jigi revokat d-digriet tal-hatra tal-istess kuratur.

L-intimati li mhumieq qeghdin jaghtu l-kunsens taghhom ghall-bejgh ikomplu billi jissollewaw argumenti dwar il-validita' tal-konvenju li bih qed jigi prospettat il-bejgh tal-proprjeta'. Il-Qorti tirreferi ghall-rekwiziti imposti mill-ligi f'talba ghall-awtorizzazzjoni ta' bejgh u tinnota illi l-ezistenza ta' konvenju ma tinkwadraw bhala element essenzjali sabiex tirnexxi talba a tenur tal-fuq citat Art. 495A. Huwa bizzejjed li jigu proposti kundizzjonijiet ghall-konsiderazzjoni tal-Qorti. Mhuwix essenzjalment mehtieg li jkunu digà maqbula f'konvenju. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-proceduri Vella vs Camilleri deciza

recentement (23 ta' Ottubru 2020) u Muscat vs Mangion (6 ta' Lulju 2018).

Jibqa' ghalhekk x'jigi konsiderat biss il-valur li qieghed jinghata lill-proprjeta immobbli *de quo*. Hawnhekk il-Qorti ma tistax ma tinnotax id-divergenzi estremi bejn id-diversi stimi tal-valur tal-proprjeta mertu tal-kawza. Is-sidien originali qablu li jbieghu l-proprjeta ghall-prezz ta' €2,800,000 u ntrabtu f'dan is-sens permezz tal-konvenju.

Rigwardanti l-prezz li huwa prospettat li tinbiegh il-proprjeta, l-ligi fil-fuq citat Art. 495A li fuqu hija migjuba din il-procedura, tistabilixxi l-principju li ebda mill-proprjetarji m'ghandu jkun "gravament pregudikat". Il-gurisprudenza fil-kuntest hija ormai ben stabbilita. Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti (27 ta' Jannar 2017):

*"Meta l-ligi ... ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-proprjeta in kwistjoni jkun – biex wiehed juza terminu bl-ingliz – "manifestly unfair" ghad-dissident."*

Il-Qorti kompletet illi:

*"... sabiex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjeta li finalment jekk tingasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jigi assigurat bi precizjoni il-valur tal-proprjeta fis-suq – xi haga finalment soggettiva sia pure bil-beneficcju tal-perizja teknika – izda li tassikura bejgh bi prezz gust (li jkun assikurat ghaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda proprjetarju."*

Fil-kaz in ezami il-prezz miftiehem huwa ta' €2,800,000 oltre l-hlas tas-senserija fl-ammont ta' €50,000, cioe prezz komplessiv ta' €2,850,000. Il-periti inkarigati mid-dissidenti min-naha taghhom jistmaw il-proprjeta ghal €4.1 miljun (Perit Borg Costanzi) u €6.25 miljun (Perit Galea).

F'dawn l-estremi l-Qorti tasal biex issib inverosimili illi l-proprjetà tassew tiswa d-doppju ta' dak li waslu ftehim ghalih il-hafna komproprjetarji wara tahbit ta' hafna snin. Is-sidien kienu ilhom snin twal ifittxu bejgh ghall-immobbli, minghajr success. Il-Qorti ma temminx li kienu jaccettaw nofs li haqqhom kieku l-proprjetà kienet tassew tiswa' d-doppju.

Il-Qorti ma tista' lanqas tiskarta l-fatt li, l-valur tal-proprjetà ikkalkulat fuq il-prezz li hallas Dr. Melvyn Mifsud ghas-sehem tieghu, ikun ta' €1.6 miljun. Il-Qorti tinnota wkoll illi recentement il-proprjetà li tinsab f'*urban conservation area* giet skedata skond il-ligijiet vigenti tal-ippjanar, u ghalhekk gew imposti fuqha restrizzjonijiet kbar ghall-izvilupp. Intqal ukoll illi l-proprjetà tgawdi minn servitù "*altius non tollendi*" fuq il-proprjetajiet ta' warajha u b'hekk kull zvilupp fuqha ikun igawdi veduti tal-bahar. Dan is-servitù ma gie pruvat b'ebda mod.

Finlament il-Qorti tqis li l-ishma tal-intimati fil-proprjetà huwa tali (flimkien ghandhom anqas minn 17% tal-proprjetà) li meta l-proprjetà tinbiegh bil-prezz prospettat fil-konvenju mhuwiex ser jigi rekat lilhom il-pregudizzju gravi li trid il-ligi.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, l-Qorti tqis li l-opposizzjoni ghall-bejgh kif mitluba fir-rikorrenti mhijiex gustifikata.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgh tal-fond cioè "guesthouse" maghrufa bhal "Savoy Hotel", numru 444, Triq D'Argens, Sliema kif deskritta fir-rikors promotur, bil-prezz, pattijiet, u bil-kundizzjonijiet kollha indikati fil-konvenju tad-29 ta' Dicembru 2016;
2. Tilqa' t-tieni talba u tordna li l-kuntratt ghandu jigi publikat nhar id-29 ta' Jannar 2021 fil-11:00 ta' filghodu;
3. Tilqa' t-tielet talba u tahtar lin-Nutar John Gambin biex jippubblika l-att;



4. Tilqa' r-raba' talba u tahtar lill-Avukat Josette Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt.

L-ispejjez jithallsu mill-partijiet skond sehemhom fil-proprjeta'.

IMHALLEF

DEP/REG