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' Novembru 2022

Rikors Ġuramentat numru: 11/2021 BS

John Schembri, Reverendu Dun Adeodato fis-sekulo Carmelo Schembri, Frances Schembri, Dun Anthony Schembri, Mary Anne Schembri, Ursola mart Victor Vella, ilkoll aħwa Schembri, l-istess John Schembri kemm f'ismu proprju kif ukoll f'isem u għan-nom u in rappreżentanza ta' ħuh imsiefer Frank Schembri kif debitament awtorizzat kif ukoll in rappreżentanza ta' Francis u John aħwa Galea; Maria Schembri; Ursola Vella; Francesca Mizzi; Mary Anne Farrugia f'isimha u f'isem l-imsiefer Carmelo sive Carmel Galea kif debitament awtorizzata; Cecilia Galea; Lorraine Frances Muscat Azzopardi, Ann Marie Galea, u Victoria Joan Galea; Maryanne Farrugia

-vs-

L-Avukat Dottor Deborah Camilleri li b'digriet tad-9 ta' Ġunju 2021 ġiet maħtura bħala kuratur deputat sabiex tirrappreżenta lill-imsefrin Francis Borg u Michael Borg ilkoll aħwa Borg; Michelle, Rose, Jason, Andrew u Matthew ilkoll aħwa Refalo; Michael, Sharon, James, u Nathalie aħwa Borg; Francis u John aħwa Galea; Vanessa, xebba, Sam, u Michael aħwa Borg; l-eredi inċerti ta' Anthony Borg; l-eredi inċerti ta' Ganni Borg; u George Schembri u Peter Schembri

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. ILLI dan ir-rikors odjern jirrigwarda l-proprjetà illi ġejja: dar li tinsab fil-Fontana Għawdex fi Triq Tal-Għajn u li għandha żewġ bibien immarkati uffiċċjalment [sic] bin-numru mitejn u sitta u mitejn u sebgħa (206, 207), inkluża l-arja libera tagħha u sottosuol libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha inkluża wkoll il-porzjoni diviża mill-għalqa retroposta u aċċessibbli mill-ġardina tal-istess dar u konfinanti din il-porżjoni diviża mill-għalqa, li tifforma parti integrali mill-istess dar, min-nofsinhar ma' sqaq pubbliku li jġib l-isem Sqaq Ta' Fuq il-Lunzjata, mil-lvant mal-kumplament tad-dar in vendità u mill-punent ma' raba' ta' terzi libera;

2. Din il-proprjetajiet kienet oriġinarjament tappartieni lil Francesco Galea, li kien akkwistahom bis-saħħa ta' kuntratt

ta' diviżjoni u assenjazzjoni lilu akkont tal-wirt ta' missieru bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Aloisio Calleja Pace tal-ħmistax (15) ta' Lulju elf disa' mija u għaxra (1910);

3. Francesco Galea kien miet fit-tnejn (2) ta' Marzu elf disa' mija ħamsa u tletin (1935), mentri martu Mary Anne Galea nee' Attard mietet fis-sitta u għoxrin (26) ta' Marzu elf disa' mija erbgħa u sittin (1964);

4. Lil dan issopravivewh id-disat (9) uliedhom — George; Maria miżżewġa Borg; Luiġi; in-Nutar Antonio; Michelina miżżewġa Schembri, Michael; Joseph; Regina u Carmela;

5. George Galea miet ġuvni fil-ħdax (11) ta' Jannar elf disa' mija tlieta u disgħin (1993). Id-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis tiegħu saret fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ottubru elf disa' mija u tlieta u disgħin (1993). Huwa miet intestat u improle u għalhekk, kif anke jirriżulta mill-imsemmija dikjarazzjoni, il-wirt tiegħu għadda fuq it-tmien ħutu jew id-dixxendenti tagħhom skond [sic] il-każ fi kwota ta' ottava parti kull wieħed u waħda minnhom;

6. Maria Borg mietet fl-erbgħa u għoxrin (24) ta' April elf disa' mija sebgħa u disgħin (1997), u lil din wirtuha uliedha Francesca miżżewġa Mizzi; George; Anthony; Ganni; Marianne mart Anthony Farrugia; Joseph; Francis; Margaret mart Joseph Refalo u Michael. Id-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis tagħha saret fl-atti tan-Nutar Paul

George Pisani tal-ħmistax (15) ta' Settembru elf disa' mija sebgħa u disgħin (1997):

a. l-imsemmija Anthony u Ganni Borg mietu fl-esteru, u l-esponenti ma jafux jekk dawn mietux [sic] testati jew intestati, u min huma l-werrieta tagħhom għalkemm jafu li Ganni Borg kellu tliet ulied li jisimhom Marija, Tracey u Michael;

b. Joseph Borg miet fil-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru sebgħa u tmenin (1987) u wirtuh it-tlett uliedu Vanessa; Sam, u Michael.

7. Luiġi Galea miet fit-tnejn (2) ta Novembru elf disa' mija u tlieta u disgħin (1993) u wirtitu bintu unika Cecile ab intestato; u d-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis tiegħu saret fl-atti tan Nutar Paul George Pisani tat-tnejn (2) ta' Novembru tal-istess sena 1993;

8. In-Nutar Antonio Galea miet fl-għaxra (10) ta' Ġunju elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997), u wirtuh it-tlett uliedu Annemaria, xebba, Victoria xebba; u Lorraine miżżewġa Muscat Azzopardi skont it-testment tiegħu fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Novembru elf disa' mija sebgħa u tmenin (1987). Id-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis tiegħu şaret ukoll fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani fl-għaxra (10) ta' Novembru elf disa' mija tlieta u disgħin (1993);

9. Michelina Schembri mietet fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998), u wirtuha l-għaxart uliedha John; George; Frances; Francis, Joseph; Rev. Anthony; Patri Adeodato, fis seklu Carmelo; Peter; Marianne xebba; u Ursola mart Victor Vella. Id-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis tagħha saret fl-atti tan-nutar Paul George Pisani fit-tletin (30) ta' Ġunju elf disa' mija tmienja u disgħin (1998);

10. Joseph Galea miet fl-erbatax (14) ta' Novembru elf disa' mija u disgħa u disgħin (1999); u b'testment fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Novembru elf disa' mija sitta u disgħin (1996) innomina bħala eredi universali tiegħu lil ħutu Regina, u Carmela xebbiet aħwa Galea. Id-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis tiegħu saret fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani fid-dsatax (19) [sic] ta' Novembru elf disa' mija u disgħa u disgħin (1999) [sic];

13. Reġina Galea mietet fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu elfejn u sitta (2006) u bis-saħħa ta' testment fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Novembru elf disa' mija u sitta u disgħin (1996) hija ħatret lil ħutha Carmela u Joseph Galea bħala eredi universali tagħha, b'dan li peress li Joseph kien miet qabilha mingħajr ulied, l-istituzzjoni ta' eredi baqgħet fis-seħħ favur Carmela biss;

14. Carmela Galea mietet fl-elfejn u tmienja (2008). Hija rregolat is-suċċessjoni tagħha bis-saħħa ta' testment fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tal-wieħed u tletin (31) ta' Awwissu elf disa' mija u wieħed u disgħin (1991) fejn ħalliet b'titolu ta' legat lil

Maryanne armla ta' Anthony Farrugia u lil Francesca armla ta' Joseph Mizzi sehemha mill-fond de quo, mingħajr ma ħalliet eredi;

15. Michael Galea miet fit-tlieta (3) ta' Marzu elfejn u tnax (2012) u lil dan wirtuh uliedu Francis Galea, John Galea, Carmelo sive Carmel Galea, Ursola Vella, u Maryanne Farrugia;

16. ILLI l-kwoti spettanti lill-kontendenti kollha huma elenkati fil-lista hawn annessa bhala dokument C;

17. Mis-suespost jirriżulta illi r-rikorrenti għandhom bejniethom kwota ta' <u>ħames partijiet minn tmienja; tmien deċimi ta' ottava parti oħra: tliet kwinti ta' ottava parti oħra; u tnejn minn disgħa partijiet tal-ottava parti l-oħra (5⁄8 + {8/10 ta' 1/8} + { 3⁄5 ta' 1/8) +{ 2⁄9 ta' 1⁄8})</u> mill-fond imsemmi, — u għalhekk il-kwoti tar-rikorrenti jifformaw il-maġġoranza stragrande minn dawn il-fondi;

18. ILLI ir-rikorrenti [sic] daħlu f'konvenju fis-sitta u għoxrin (26) ta' Frar elfejn u għoxrin (2020), permezz ta' liema huma obbligaw ruħhom li jbiegħu [sic] u jittrasferixxu l-kwota lilhom spettanti minn dan il-fond lill-konjuġi Gilbert Anthony u Graziella Debattista bil-prezz ta' mitejn u tmintax-il elf euro (€218,000) għall-intier u bil-kundizzjonijiet kollha riżultanti mill-istess konvenju, kopja awtentika ta' liema hija hawn annessa bħala Dokument;

19. ILLI Francis Schembri u Carmelo sive Carmel Galea aderixxew għal dan il-konvenju permezz ta' skrittura iffirmata [sic] fil-11 ta' Settembru 2020;

20. ILLI l-esponenti ma għandhom l-ebda mezz kif jikkomunikaw mal-intimati peress li ma jafux fejn joqgħodu [sic] u lanqas jafu min jista' jirrappreżentahom;

Talbu bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti:

(1) Taħtar kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lil Francis Borg; Michael Borg; ilkoll aħwa Borg ulied il-mejtin Michaelangelo Borg u Maria nee' Galea; Michelle, Rose, Jason, Andrew u Matthew ilkoll aħwa Refalo ulied il-mejta Margaret Refalo nee' Borg; Michael, Sharon, James, u Nathalie aħwa Borg ulied il-mejjet George Borg; Francis u John aħwa Galea ulied Michael; Vanessa, xebba, Sam, u Michael aħwa Borg ulied Joseph u Rita nee' Grima; lill-eredi inċerti ta' Anthony Borg; lill-eredi inċerti ta' Ganni Borg; u lil George Schembri u Peter Schembri, ulied il-mejta Michelina Schembri prevja il-ħruġ [sic] tas-soliti bandi;

(2) tordna l-pubblikazzjoni ta' dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta oħra lokali fit-termini ta' l-artikolu [sic] 495 A tal-Kap. 16;

(3) tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kundizzjonijiet proposti għall-bejgħ mir-rikorrenti tal-kwota spettanti lilha mill-fond hawn fuq deskritt huma ġusti u xierqa u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ tar-

rimanenti żewġ deċimi ta' ottava parti, żewg kwinti ta' ottava parti u seba' partijiet minn disgħa ta' ottava parti ({2/10 ta' 1/8} + {2/5 ta' 1/8} + {7/9 ta' 1/8}) mill-imsemmi immobbli prevja, okkorrendo, li l-fond jiġi stmat minn perit u arkitett inġinier ċivili;

(4) finalment tapprova l-bejgħ propost, u tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgħ anke għal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimati, f'jum, ħin u lok illi jiġu għalhekk iffissati ad opera tan Nutar Daniel Caruana jew Nutar ieħor minfloku pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Deborah Camilleri fil-vesti tagħha ta' kuratur deputat illi eċċepiet:

i. Illi preliminarjament trid tiġi stabbilita l-konsistenza tal-kwoti u tal-persuni li għandhom sehem mill-fond mertu ta' din il-kawża kif ukoll jekk il-prezz propost jirriflettix il-valur ġust u reali tal-propjetà. Kif ukoll jekk il-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju bħal per eżempju klawsola numru tnax (12) dwar il-ħtieġa tal-permessi neċessarji avverawx ruħhom jew le;

ii. Illi l-esponenti mhix edotta mill-fatti li taw lok għal din il-kawża u għaldaqstant ma hijiex f'posizzjoni [sic] li tissolleva l-eċċezzjonijiet kollha applikabbli skond [sic] il-Liġi. Għalhekk q[i]egħda tirriserva illi tippreżenta risposta ġuramentata ulterjuri jekk u meta hija tkun fil-pussess tal-

informazzjoni kollha mertu tal-każ u meta jirnexxielha [sic] tagħmel kuntatt mal-assistiti tagħha, liema kuntatt jidher li sa issa mill-atturi qatt ma sar u għalhekk ma tħossx illi l-konvenuti għandhom ibatu xi spejjeż minn din il-proċedura.

Salvi u [i]mpreġudikati eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Il-Qorti;

Fliet l-atti;

Rat li b'digriet tad-9 ta' Ġunju, 2021 inħatret Dr Deborah Camilleri bħala kuratriċi sabiex tirrappreżenta lill-konvenuti assenti u l-eredi inċerti ta Anthony Borg u Ganni Borg;

Rat li fis-seduta tat-3 ta' Diċembru, 2021 il-Qorti kif diversament preseduta nnominat lill-Perit Alexei Pace sabiex jagħmel stima tas-sehem spettanti lill-konvenuti.

Rat ir-rapport tal-Perit Pace ppreżentat fit-3 ta' Ġunju, 2022;

Rat id-domandi in eskussjoni;

Rat ir-risposti tal-Perit Alexei Pace;

Rat li fis-seduta tal-21 ta' Ottubru, 2022 il-partijiet entrambi ddikjaraw illi l-kawża tista' tiġi differita għas-sentenza mingħajr il-ħtieġa ta' trattazzjoni finali;

Rat li l-kawża ġiet differita għas-sentenza tal-lum;

Ikkunsidrat:

Permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitlobu l-Qorti sabiex tawtorizza l-bejgħ tal-fond li tinsab fi Triq tal-Għajn, il-Fontana u li għandha żewġ bibien immarkati bin-numri 206 u 207. Jgħidu li l-partijiet għandhom sehem indiviż tal-propjetà fil-kwoti indikati fil-prospett ippreżentat fl-atti. Jgħidu wkoll li daħlu f'konvenju ma' terzi sabiex ibigħu l-propjetà in kwistjoni għall-prezz ta' mitejn u tmintax-il elf ewro (€218,000). Jispjegaw illi kellhom jirrikorru għal din il-kawża billi ma għandhomx ħjiel ta' fejn jinsabu l-konvenuti u kif jistgħu jikkommunikaw magħhom.

Wara li ġew ippublikati s-soliti bandi u saru d-debiti pubblikazzjonijiet ġiet nominata Dr Deborah Camilleri bħala kuratur deputat sabiex tirrapprezenta lill-kuraturi assenti. Din il-kuratur ippreżentat ir-risposta tagħha. Fid-dawl ta' dan tqis li l-ewwel u t-tieni talbiet huma eżawriti u għalhekk ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

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 indiviża.

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 tal-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-ishma 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."

Il-Qorti fliet id-dokumenti annessi mar-rikors promotur. Tinnota li r-rikors ġie pprezentat u maħluf mill-attur John Schmebri. Rat ukoll li ġie pprezentat l-arblu tar-razza kif ukoll il-prospett li juri l-ishma tal-partijiet mill-fond in kwistjoni[1]. Rat ukoll il-wiegħda tal-bejgħ fejn il-prezz huwa indikat li huwa ta' mitejn u tmintax-il elf ewro (€218,000). Fliet ukoll il-kundizzjonijiet fl-istess wiegħda.

Irid jingħad illi *"Il-liġi titlob li, fil-qies ta' preġudizzju bħal dak, il-Qorti għandha tiżen kull fattur rilevanti magħdud ilvalur tal-proprjeta' u l-prezz tal-bejgħ. Minn kliem il-liġi, allura, joħroġ ċar li l-prezz li jkun miftiehem huwa biss waħda minn għadd ta' ċirkostanzi li Qorti tista' tqis biex tara jekk il-parti intimata hijiex jew le se ġġarrab preġudizzju li kieku l-bejgħ awtorizżat ikollu jsir. X'aktarx 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;

Illi għar-rigward tal-preġudizzju serju jew gravi minħabba l-bejgħ li jkun se jsir, dan irid ikun ta' sura tali li jkun manifestament inikwu għall-parti mġarrba. Madankollu, biex Qorti tiddeċiedi jekk tilqax jew le talba għall-bejgħ ma huwiex biżżejjed li l-parti intimata tressaq stejjem li juru differenza fil-valur tal-proprjeta' fejn id-differenza fil-

[1] A fol. 16 tal-proċess.

valur bejn il-prezz miftiehem u l-valur fl-istima tkun relattivament żgħira. Kif ingħad, l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjeta' fis-suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju;"[2]

Tenut kont ta' dawn il-prinċipji stabbiliti l-Qorti rat ukoll ir-rapport tal-Perit Tekniku minnha nominat u li l-valur mogħti minnu lill-propjetà huwa dak ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf ewro (€325,000), mentri l-prezz tal-bejgħ fil-konvenju ppreżentat mill-atturi huwa dak ta' mitejn u tmintax-il elf ewro (€218,000).

Din il-Qorti tqis li hemm diskrepanza notevoli bejn l-istima tal-Perit Tekniku u l-prezz iddikjarat fil-konvenju, u ċjoè diskrepanza ta' mija u sebat elef ewro (€107,000). Din id-differenza hija prova li jekk il-fond jinbiegħ bil-valur indikat fil-konvenju, il-konvenuti ser isofru preġudizzju gravi. Tqis li differenza notevoli bħalma hi din żgur ma hix riżultat għax l-istima tal-propjetà saret sentejn wara li ġie ffirmat il-konvenju.[3]

Fl-opinjoni tal-Qorti jekk l-atturi jridu volontarjament ibigħu sehemhom billi jitqies li l-valur tal-fond fl-intier tiegħu huwa ta' mitejn u tmintax-il elf ewro (€218,000), dik hija għażla libera tagħhom li l-Qorti mhix ser tippronunzja ruħha dwarha billi l-mertu ta' dawn il-proċeduri strettament ma hux b'liema prezz għandhom ibigħu sehemhom l-atturi iżda liema prezz ma jkunx ta' preġudizzju gravi għall-konvenuti.

---

[2] Helen Zammit et v. Madeleine Muscat, Appell, deċiża 5 ta' Ottubru, 2018.

[3] Din il-Qorti qieset ukoll il-fatt illi l-konvenju ġie ffirmat fi Frar 2020 mentri l-istima tal-Perit Tekniku saret f'Ġunju, 2022. Fid-dawl ta' dan rat ukoll il-*Property Price Index* maħruġ mill-Bank Ċentrali ta' Malta li juri li fi Frar 2020 dan kien 149.4. F' Ġunju tal-2022 dan l-indiċi kien tela' għal 158.2. Il-valur tal-propjetà in kwistjoni fi Frar 2020 tenut kont tal-indiċi dak inhar kien għalhekk ta' circa €300,000.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti għandha żewġ għażliet x'tagħmel u ċjoè jew tiċħad ir-rikors jew inkella li tawtorizza l-bejgħ forzat tal-immobbli bil-kondizzjoni illi l-valur tas-sehem indiviż tal-konvenuti jiġi kalkolat billi jitqies illi l-valur tal-immobbli fl-intier tiegħu huwa ta' tliet mitt elef ewro (€300,000)[4] u mhux mitejn u tmintax-il elf ewro (€218,000) kif hemm indikat fil-konvenju. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti qed tagħżel it-tieni binarju.

Decide:

Għaldaqstant in vista tal-premess u l-motivi ġa espressi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-kuratur deputat konformement ma' dak hawn deċiż:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u t-tieni talbiet stante eżawriti;

2. Tilqa' in parte t-tielet talba u tawtorizza l-bejgħ tal-fond 206, 207 li jinsab fi Triq tal-Għajn, il-Fontana, Għawdex, skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet miftiehma fil-konvenju tas-26 ta' Frar, 2020 ħlief għall-prezz fis-sens illi l-valur ta' sehem il-konvenuti għandu jiġi kalkolat billi l-valur tal-immobbli fl-intier tiegħu jitqies li huwa tliet mitt elef ewro (€300,000) u mhux mitejn u tmintax-il elf ewro (€218,000);

---

[4] Il-valur tal-propjetà kif kien fis-sena 2020 skont il-*Property Price Index* maħruġ mill-Bank Ċentrali ta' Malta.

3. Tinnomina għal dan il-fini (i) lin-Nutar Dr Daniel Caruana li għandu jippubblika l-att opportun fl-edifiċju tal-Qorti nhar il-Ġimgħa 23 ta' Diċembru 2022 fil-ħdax ta' filgħodu (11:00 a.m.); u (ii) lill-Avukat Dr Deborah Camilleri bħala kuratur deputat għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

4. In linea mat-talba li saret fis-seduta tal-11 ta' Ottubru, 2022, tawtorizza wkoll lill-Avukat Dr Deborah Camilleri sabiex tidher ukoll bħala kuratur deputat għall-eventwali kontumaċi fuq il-kuntratti ta' dikjarazzjoni ta' trasferiment ta' kawża mortis li eventwalment jistgħu jkunu meħtieġa għall-finijiet tal-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt;

5. Tawtorizza lin-Nutar Daniel Caruana jippreleva mill-prezz rikavat l-ispejjeż u drittijiet talvolta dovuti mill-bejjiegħa in konnessjoni mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ inkluż id-drittijiet dovuti lill-kuratur għall-kontumaċi nominat aktar qabel;

6. Tordna li fl-eventwalità li l-konvenuti jew uħud minnhom jonqsu milli jidhru għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ l-ammont spettanti lilhom, wara t-tnaqqis fuq imsemmi, jiġi mgħoddi mix-xerrej lil Dr Deborah Camilleri kuratur deputat għall-kontumaċi bl-obbligu li din tiddepożita l-istess taħt l-awtorità tal-Qorti fi żmien ġimgħa mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet b'dan illi l-ispejjeż u drittijiet tal-kuratur deputat għall-kontumaċja jitħallsu

dirottament mir-rikavat tal-bejgħ hawn awtorizzat qabel ma jiġi diviż bejn il-partijiet skont kif hawn deċiż.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur