QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ġimgħa, 16 ta' Diċembru 2022

Rikors Ġuramentat numru: 20/2021 BS

Nicola sive Nicholas Vella; Jacqueline Vella; Maria Consiglia Vella; Alexander Saliba; Francis Saliba; Lucy Cini; Geswalda sive Josephine Agius kemm f'isimha propju u kif ukoll bħala mandatarja speċjali tal-assenti Annunziata sive Nancy Cini u Raphael Saliba

-vs-

Anthony Saliba u Rita Cini

SENTENZA PRELIMINARI

Il-Qorti;

A. Preliminari:

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

[1] Fol. 1 sa 8, b'dokumenti a fol. 9 sa 29.

1. ILLI dan ir-rikors jirrigwarda s-segwenti propjetà/propjetajiet ossia:

   i. Porzjon ta' art magħrufa bħala 'tal-Mongatur' limiti taż-Żebbuġ Għawdex tal-kejl kumplessiv ċirka tmien mija u tlettax punt tmienja tlieta metri kwadri (813.83m.k) konfinanti tramunta mat-triq, punent ma' beni ta' Georgia Hili u lvant ma' beni tal-eredi ta' Angelo Cini jew tal-aventi kawża tiegħu, kif aħjar murija, u markata bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn anness u mmarkata bħala Dok "A"; u

   ii. Porzjon ta' art magħrufa bħala 'ta' Zanu' limiti taż-Żebbuġ Għawdex tal-kejl kumplessiv ċirka erba' mija u erba' punt tnejn sitta metri kwadri (404.26 m.k) konfinanti xlokk ma' sies, punent u lvant ma' beni tal-eredi ta' Joseph Carnemolla kif aħjar murija, u markata bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn anness u mmarkata bħala Dok "B";

2. ILLI l-intier ta' dawn il-propjetajiet, oriġinarjament kienu jappartjenu lil Nicolina Saliba nee' Asciak, li mietet fl-erbgħa (4) t'Awwissu tas-sena elf disa' mija sebgħa u sittin (1967);

3. ILLI l-istess Nicolina Saliba nee' Asciak, irregolat il-wirt u s-suċċessjoni tagħha permezz ta' testment redat fl-atti tan-Nutar Nicola Said datat fis-sbatax (17) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija sebgħa u sittin (1967) fejn innominat lid-disa' (9) uliedha [sic] – uħud mir-rikorrenti u l-intimati kollha – eredi universali, u ċioè s-segwenti:-

A. MARIA CONSIGLIA VELLA NEE' SALIBA, ta' 63 ta' Skapuċċina, [iż-]Żebbuġ, Għawdex, u detentriċi tal-karta tal-identità numru 34149(G);

B. ALEXANDER SALIBA, ta' 'Ta Pinu', Triq Għajn Mhelhel, [iż-]Żebbuġ, Għawdex, imwieled iż-Żebbuġ Għawdex, u detentur tal-karta tal-identità numru 52550(G);

C. FRANCIS SALIBA, ta' Frank Jane, ta' Triq il-Mitħna, [iż-]Żebbuġ, Għawdex, imwieled [iż-]Żebbuġ, Għawdex, u detentur tal-karta tal-identità numru 61852(G);

D. LUCY CINI NEE' SALIBA, ta' Ponta View, Triq il-Ponta, [iż-]Żebbuġ, Għawdex, imwielda [ż-]Żebbuġ Għawdex, u detentriċi tal-karta tal-identità numru 40257(G); u

E. GESWALDA SIVE JOSEPHINE AGIUS NEE' SALIBA, ta' 26, Triq Għajn Mhelhel, [iż-]Żebbuġ, Għawdex u detentriċi tal-karta tal-identità numru 39351(G);

F. ANNUZIATA SIVE NANCY CINI nee' Saliba ta' 117, Hall Street, West Sunshine, Victoria Melbourne, Australia 3020, detentriċi tal-karta tal-identità numru 39351(G);

G. RAPHAEL SALIBA ta' 4, Silverdale Walk, Cairnlea, Victoria Melbourne, Australia 2023 detentur tal-Passaport Awstraljan bin-numru PA 4409268;

H. ANTHONY SALIBA ta' Joston, Triq Skapuċċina, [iż-]Żebbuġ, Għawdex, u detentur tal-karta tal-identità numru 19548(G); u

I. RITA CINI NEE' SALIBA ta' Sunset Lodge, Triq il-Ponta, [iż-]Żebbuġ, Għawdex, u detentriċi tal-karta tal-identità numru 10263(G).

4. ILLI għalhekk ulied l-istess Nicolina Saliba nee' Asciak sui referiti għandhom is-sehem indiviż ta' wieħed minn disgħa (1/9) kull wieħed u waħda;

5. ILLI permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech, u datat fit-tnax (12) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija disgħa u disgħin (1999), ulied l-istess Nicolina Saliba nee' Asciak (i.e. l-kondividenti), ikkonfermaw li l-propjetajiet mertu ta' dan ir-rikors li se jibqgħu pro indiviżi bejniethom u fi kwoti indaqs bejniethom;

6. ILLI għaldaqstant l-ishma riżultanti fil-propjetà wara l-kuntratt ta' diviżjoni ma inbidlux [sic]. Di più, l-istess ulied ulied l-istess Nicolina Saliba nee' Asciak għadhom illkoll ħajjin;

7. ILLI r-rikorrenti Nicola *sive* Nicholas u Jacqueline konjuġi Vella obbligaw li jixtru l-propjetajiet mertu ta' dan ir-rikors, filwaqt li bqija tar-rikorrenti obbligaw ruħhom li jbigħu u jittrasferixxu sehemhom mill-propjetajiet bil-kundizzjoni li l-istess Nicola *sive* Nicholas u Jacqueline konjuġi Vella jirnexxilhom jakkwistaw l-ishma indiviżi l-oħra mill-istess immobbli;

8. ILLI bis-saħħa ta' konvenju ffirmat fil-ħmistax (15) ta' Frar tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021), ir-rikorrenti kollha barra Nicola *sive* Nicholas u Jacqueline konjuġi Vella obbligaw ruħhom li jbigħu sehemhom mill-propjetà deskrita fis-suespost lill-esponenti Nicola *sive* Nicholas u Jacqueline konjuġi Vella bi prezz ikkalkolat ta' sitt elef erba' mija u sittin Ewro (€6,460) għal propjetà/propjetajiet kollha fl-intier tagħhom. Illi kopja tal-konvenju qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok "C";

9. DAN il-konvenju ġie debitament irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bir-referenza PS202102477, kopja tal-istess irċevuta qiegħda tiġi hawn anness bħala Dok "D";

10. ILLI għalhekk fadal biss l-intimati Anthony Saliba u Rita Cini nee' Saliba li ma adderixxewx għal dan il-konvenju. Illi l-intimati kolletivament għandhom il-kwota/sehem ta' żewġ sehemijiet minn disgħa (2/9) mill-propjetajiet;

11. ILLI minkejja li saru sensiela ta' tentattivi mir-rikorrenti jew minn [sic] minnhom biex l-intimati jadderixxu għal dan il-konvenju, l-intimati baqgħu jirrifjutaw li jagħmlu dan;

12. ILLI l-esponenti jemmnu li l-prezz, il-pattijiet u l-kundizzjonijiet pattwiti fil-konvenju bejn ir-rikorrenti huwa wieħed vantaġġjuż ikkunsidrat il-kejl tal-propjetajiet, iż-żona li jinsabu dawn l-istess propjetajiet, u ċ-ċirkustanzi kollha relatati ma' dawn u dan kif jidher mill-istima tal-Perit hawn anness bħala Dok "E";

13. ILLI għal kull buon fini u ai termini tal-artikolu 495A[2] tal-Kodiċi Ċivli, l-esponenti qed jannettu:-

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

ii. Prospett (maħluf) li juri l-għadd u l-valur tal-ishma li għandu kull wieħed minnhom — hawn anness bħala Dokument "G";

14. ILLI r-rikorrenti lkoll jafu b'dawn il-fatti personalment;

15. ILLI għalhekk kellu jsir dan ir-rikors.

Talbu għalhekk lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-pattijiet u l-kundizzjonijiet proposti tal-konvenju datat fil-15 ta' Frar 2021 għall-bejgħ tal[-]:-

   i. Porzjon art magħrufa bħala 'tal-Mongatur' limiti taż-Żebbuġ, Għawdex tal-kejl kumplessiv ta' ċirka tmien mija u tlettax punt tmienja tlieta metri kwadri (813.83 m.k.); u

   ii. Porzjon art magħrufa bħala 'Ta' Zonu', limiti taż-Żebbuġ Għawdex tal-kejl kumplessiv ċirka erba' mija u erbgħa punt tnejn sitta metri kwadri (404.26 m.k.)

   huwa ġust u xieraq u li l-istess prezz u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-bejgħ illi spettanti lill-intimati minn dawn l-istess porzjonijiet art;

2. Tapprova l-bejgħ propost, u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ, f'jum, ħin u lok illi jiġu għalhekk iffissati u taħtar lin-Nutar Dottor Enzo Dimech 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-intimat/i.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti[2] li eċċepew:

1. ILLI Nicola sive Nicholas Vella u Jacqueline Vella, m'għandhom l-ebda interess ġuridku li jippromwovi din il-kawża, stante illi d-drittijiet mogħtija fit-termini tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili huma mogħtija unikament lil ko-propjetarji/ko-eredi u mhux lil xi akkwirent prospettiv. Għalhekk fir-rigward ta' dan l-attur l-eċċepjenti għandhom jiġu liberati minn l-osservanza tal-ġudizzju u l-istess rikorrent għandu jbati s-sehem tal-ispejjeż tiegħu;

2. ILLI fil-mertu fil-każ odjern l-artikolu 495A ma huwiex applikabbli stante illi l-eċċeppjenti jgawdu dritt ta' preferenza (right of first refusal) fuq l-art in vendita. Dan in forza ta' kuntratt iffirmat bejn il-partijiet fit-12 ta' Lulju 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech. L-eċċepjenti qatt ma ġew offruti din il-propjetà biex jixtruhom u għandhom interess fl-akkwist tagħhom;

3. ILLi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-eċċepjenti jaraw illi l-prezz indikat huwa wieħed baxx u li ma jirriflettix l-valur fis-suq tal-artijiet de quo;

[2] Fol. 47 sa 48.

4. ILLI interament mingħajr preġudizzju għas-suespost, fit-termini tal-artikolu 495A subinċiz 9 peress illi hemm aktar minn kopropjetarju wieħed li qed jopponi dan il-bejgħ u anke stante ċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ fejn l-intimati għandhom dritt ta' preferenza jkun l-każ appożitu li din il-Qorti tordna l-bejgħ b'liċitazjoni kif isemmi dak is-subinċiż partikolari.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Fliet l-atti;

Rat il-konvenju datat il-15 ta' Frar, 2021 pattwit bejn l-atturi kollha bhala vendituri għajr għall-atturi Nicholas u Jacqueline konjuġi Vella li dehru bħala kompraturi;[3]

Rat ir-rapport tal-perit *ex parte* tal-atturi, Saviour Micallef, datat is-26 ta' Jannar, 2021;[4]

Rat li fl-udjenza tat-3 ta' Ġunju, 2021 il-kawża tħalliet għall-provi dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti;[5]

Rat in-nota tal-konvenuti tat-23 ta' Settembru, 2021 permezz ta' liema esibew kopja ta' kuntratt tat-12 ta' Lulju, 1999 in atti Nutar Enzo Dimech;[6]

Rat li fl-udjenza tat-23 ta' Settembru, 2021 il-konvenuti ddikjaraw il-provi rigward l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tagħhom bħala magħluqa;[7]

---

[3] Fol. 14 sa 19.
[4] Fol. 25.
[5] Verbal a fol. 49.
[6] Nota a fol. 61 bil-kuntratt a fol. 62 sa 76.
[7] Verbal a fol. 77.

Rat li b'rikors tal-11 ta' Ottubru, 2021,[8] l-atturi ddikjaraw li m'għandhomx provi xi jressqu rigward l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti filwaqt li b'nota ta' l-istess jum huma ressqu l-provi tagħhom—b'żewġ affidavits—rigward it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti;[9]

Rat in-noti tal-atturi tal-11 ta' Ottubru, 2021 u tas-16 ta' Mejju, 2022 li bihom esibew kopji ta' żewġ estensjonijiet tal-konvenju;[10]

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti esibiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits;

Rat li fl-udjenza tas-17 ta' Ġunju, 2022 il-kawża ġiet differita għall-preżentata tan-noti ta' sottomissjonijiet rigward l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti kif ukoll għal-lum għas-sentenza;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

B. Provi:

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament u rat dik magħmula bil-proċedura tal-affidavit, ta':

Maria Consiglia Vella, waħda mill-atturi, xehdet bil-proċedura tal-affidavit.[11] Rigward id-dritt ta' preferenza reklamat minn ħutha l-konvenuti, iddikjarat li bil-kuntratt tal-1999 il-qbil kien li jinsab bejgħ għaż-żewġ porzjonijiet art mertu tal-kawża sal-aħħar ta' Awwissu, 1999. Iżżid li l-aħwa kellhom biss id-dritt ta' preferenza sa dakinhar.

[8] Fol. 78 sa 79.
[9] Nota a fol. 82 bl-affidavits a fol. 83 sa 84 u 85 sa 86.
[10] Nota a fol. 87 bl-estensjoni tal-konvenju a fol. 88 sa 89.

Tgħid li hija żammet kuntatt kostanti ma' ħutha l-konvenuti sa qabel ma nfetħet il-kawża u dan anke rigward il-konvenju. Iżżid li ħadd minnhom qatt ma qalilha li rid jixtri huwa jew li għandu xi dritt ta' preferenza. Tiddikjara li l-konvenut Anthony Saliba kien jgħidliha li ma jridx ibigħ mentri l-konvenuta Rita Cini qatt ma qaltilha li riedet tixtri hi.

Iżżid tgħid ukoll li ħutha l-konvenuti qatt ma qalulha li ma ridux lill-atturi Nicholas u Jacqueline konjuġi Vella jixtru huma.

Tgħid li hija u ħutha l-oħrajn atturi huma konvinti li l-klawsola tal-preferenza skadiet għax kieku ma kinux jagħmlu l-kawża.

In kontroeżami,[12] tgħid li huma jiltaqgħu disat (9) aħwa. Tikkonferma li fl-1999 għamlu kuntratt ta' diviżjoni. Tgħid li ħa ħsieb ta' dan ħuha Francis Saliba.

Taqbel li ż-żewġ porzjonijiet in mertu baqgħu in komuni. Tgħid li dan sar minħabba fiha; għax riedet biċċa raba' tinħadem iżda ma qablux li jagħtuha biċċa. Tgħid li dawn il-biċċtejn raba' xtaqet teħodhom hija.

Iżżid li l-jedd ta' preferenza skada mat-terminu ta' Awwissu, 1999.

Tikkonferma li hija tigi omm l-attur Nicholas Vella, wieħed mill-kompraturi prospettivi.

Iżżid li lil oħtha, il-konvenuta Rita Cini, hija qaltilha li xtaqet tixtri ż-żewġ porzjonijiet art in mertu qabel sar il-konvenju. Tgħid li binha li jidher fuq il-konvenju wkoll kellu interess

[11] Fol. 83 sa 84.
[12] Fol. 108 sa 118.

jixtrihom. Tgħid li meta hija tkellmet dwar dan ma' oħtha Rita Cini din la qalet iva u anqas le.

Mistoqsija jekk hija stednitx lil ħutha l-konvenuti sabiex jattendu għall-iffirmar tal-konvenju tgħid li hija qaltilhom li ma ħutha l-oħrajn irranġat u kien jonqos biss huma—il-konvenuti.

Tinsisti li liż-żewġ konvenuti hija dejjem talbithom ibigħulha l-biċċtejn art in mertu.

In rieżami,[13] tgħid li jekk kellha tixtri l-artijiet hija xorta għal binha kienet ser takkwisthom allura fuq il-konvenju deher mill-ewwel binha.

Tgħid li lil ħutha l-konvenuti qaltilhom xi sitt (6) darbiet kull wieħed li kien ser isir konvenju. Iżżid li meta bdiet tkellem lil ħutha kollha dwar konvenju, is-sitt (6) ħutha atturi qablu li jsir, oħtha Rita Cini ma qalet xejn, mentri ħuha Anthony Saliba kien jgħidilha li huwa jrid iħalli kollox kif inhu.

Francis Saliba, wieħed mill-atturi, xehed bil-procedura tal-affidavit.[14] Jgħid li kien hu li ħa ħsieb isir li kien hemm bżonn sabiex l-aħwa waslu għad-diviżjoni tal-1999. Rigward id-dritt ta' preferenza reklamat minn ħutu l-konvenuti, iddikjara li bil-kuntratt tal-1999 il-qbil kien li jinsab bejgħ għaż-żewġ

[13] Fol. 118 sa 202.
[14] Fol. 85 sa 86.

porzjonijiet art mertu tal-kawża sal-aħħar ta' Awwissu, 1999. Iżżid li l-aħwa kellhom biss id-dritt ta' preferenza sa dakinhar.

Jgħid li wara li sar il-kuntratt tal-1999 huwa offra li jixtri dawn l-artijiet hu iżda ħadd minn ħutu ma rrisponda għal din l-offerta tiegħu.

Jgħid li meta l-bejgħ ma seħħx sal-aħħar ta' Awwissu, 1999, huwa ma baqa' jippretendi ebda dritt ta' preferenza fuq l-artijiet in mertu. Iżid li f'kull każ, la l-bejgħ ma seħħx sal-aħħar ta' Awwissu, 1999 dak id-dritt spiċċa.

Jgħid li huwa u ħutu l-oħrajn atturi huma konvinti li l-klawsola tal-preferenza skadiet għax kieku ma kinux jagħmlu l-kawża.

In kontroeżami,[15] jgħid li għall-kuntratt ta' diviżjoni tal-1999 kien huwa li ħa ħsieb.

Jgħid li l-biċċtejn raba' in mertu tħallew in komuni peress li kull meta huwa kien imur għand ħutu sabiex jirranġa d-diviżjoni ħutu Anthony Saliba u Rita Cini kienu jgħidulu li dawn il-biċċtejn ma ridux jagħtuhom lil oħthom Maria Consiglia Vella.

Jgħid li kienet deċiżjoni tiegħu li dawn il-biċċtejn raba' jitħallew barra u dan stante li fil-fehma tiegħu kien redikolu li disat (9) aħwa rnexxielu jwassalhom fuq kollox iżda tnejn (2) minnhom impikaw fuq dawn il-biċċtejn raba'.

Jgħid li mbagħad ilkoll qablu li dawn il-biċċtejn raba' jitpoġġew għall-bejgh bi dritt ta' preferenza.

Jerġa' jgħid dak li qal fl-affidavit li għand in-Nutar, fl-1999, l-intendiment kien ċar li d-dritt ta' preferenza kellu jispiċċa

[15] Fol. 203 sa 210.

f'Awwissu, 1999. Iżid li huma ftehmu li jagħmlu l-almu tagħhom li jbigħu dawn il-biċċtejn sa Awwissu u b'hekk, huwa kien mingħalih li l-preferenza wkoll tagħlaq ma' dak it-terminu.

Jgħid li oħtu Maria Consiglia Vella kellha interess fl-għelieqi in mertu bħalma kellu binha Nicholas Vella.

Ċ. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni tal-Qorti rigward konvenju ffirmat nhar il-15 ta' Frar, 2021—kif estiz—bejn l-atturi kollha bħala vendituri għajr l-atturi Nicholas u Jacqueline konjuġi Vella li dehru bħala kompraturi prospettivi.

Id-dikjarazzjoni mitluba hija fis-sens li l-prezz u kondizzjonijiet għall-bejgħ pattwiti fil-konvenju huma ġusti bil-prezz pattwit huwa wkoll wieħed xieraq.

L-atturi talbu ulterjorment li wara tali dikjarazzjoni l-Qorti tapprova l-bejgħ propost u tordna l-publikazzjoni tal-att finali ta' kompravendità inkluż billi taħtar nutar pubbliku u tappunta data, ħin u lok kif ukoll kuraturi għall-eventwali kontumaċi.

Il-konvenuti laqgħu għal dan billi, *inter alia*, ressqu żewġ eċċezzjonijiet preliminari rigward in-nuqqas ta' interess

ġuridiku fl-atturi Nicholas u Jacqueline Vella u d-dritt ta' preferenza.

Din hija sentenza preliminari limitata għal dawn l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

In succinct, bil-konvenju tal-15 ta' Frar, 2021, l-atturi kollha għajr għall-atturi Nicholas u Jacqueline konjuġi Vella obbligaw irwieħhom li jbigħu l-proprjetajiet hemm deskritti a favur l-atturi Nicholas u Jacqueline konjuġi Vella li obbligaw irwieħhom li jakkwistaw l-istess għall-prezz kumplessiv ta' sitt elef erba' mija u sittin ewro (€6,460) li jinqasam f'disa' (9) porzjonijiet ta' wieħed minn disgħa (1/9) favur kull wiehed mis-seba' (7) vendituri li jidhru fuq il-konvenju bl-aġġunta ta' żewġ (2) sidien addizzjonali li ma jidhrux fuq l-istess—il-konvenuti f'din l-istanza.

Il-proprjetajiet deskritti fil-konvenju huwa s-segwenti żewġ porzjonijiet ta' art:

i. Porzjon ta' art magħrufa bħala "tal-Mongatur", fil-limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, tal-kejl kumplessiv ta' ċirka tmien mija u tlettax punt tmienja tlieta metri kwadri (813.83 m. k.), konfinanti Tramunta mat-triq, Punent ma' beni ta' Georgia Hili u Lvant ma' beni tal-eredi ta' Angelo Cini jew tal-aventi kawża tiegħu, kif murija aħjar immarkata bil-kulur isfar fuq il-pjanti annessi mar-rikors

ġuramentat bħala dokument "A", a fol. 9 u 10 tal-proċess, u;

ii. Porzjon ta' art magħrufa bħala "ta' Zonu", fil-limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, tal-kejl kumplessiv ta' ċirka erba' mija u erba' punt tnejn sitta metri kwadri (404.26 m. k.), konfinanti Xlokk ma' sies, Punent u Lvant ma' beni tal-eredi ta' Joseph Carnemolla, kif murija aħjar immarkata bil-kulur isfar fuq il-pjanti annessi mar-rikors ġuramentat bħala dokument "B", a fol. 11 u 12 tal-proċess.

Qabel ġie ffirmat dan il-kovnenju, l-aħwa wlied Joseph Saliba u Nikolina Saliba nee' Axiaq—li sebgħa (7) minnhom jidhru bħala whud mill-atturi f'din l-istanza bit-tnejn (2) l-oħra jidhru bħala l-konvenuti—iffirmaw kuntratt ta' diviżjoni u assenjazzjoni fit-12 ta' Lulju, 1999—in atti Nutar Enzo Dimech.

Fost id-diversi klawsoli fil-kuntratt ta' diviżjoni u assenjazzjoni, jinsabu dawk relattivi għal din l-istanza u partikolarment għat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, li huma s-segwenti:

1. L-aħwa wlied Joseph Saliba u Nikolina Saliba nee' Axiaq żammew iż-żewġ porzjonijiet art in mertu indiviżi fi kwoti ndaqs bejniethom, u;

2. L-istess aħwa qablu li *għandhom isibu l-bejgh tagħhom*—dawn iż-żewġ (2) porzjonijiet art in mertu—sal-aħħar ta' Awwissu, 2019 bil-patt li *jekk xi ħadd mi[l]l-kondividenti joffri prezz daqs l-ogħla wieħed offrut minn terzi huwa jkollu l-preferenza li jixtri dawn il-biċċtejn raba', jew xi waħda minnhom*

hu stess—ref. paragrafu ta' qabel tal-ahhar fil-paġna tal-kuntratt a fol. 68 tal-proċess.

Dan magħdud, il-Qorti ser tgħaddi sabiex teżamina l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti fid-dawl tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16, tal-Liġijiet ta' Malta, li jaqra hekk:

> **495A.** *(1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu.*
>
> *(2) It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.*
>
> *(3) Ir-rikors għandu jiġi notifikat lill-komproprjetarji kollha li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ kif ukoll lill-kuraturi li jiġu maħtura mill-qorti biex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab. Ir-reġistratur għandu*

jara li kopja tar-rikors tiġi pubblikata fil-Gazzetta u f'ġurnal wieħed ta' kuljum.

(4) Dikjarazzjoni li xi komproprjetarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti.

(5) Il-komproprjetarji l-oħra kif ukoll il-kuraturi jistgħu, fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika li ssirilhom tar-rikors, jew fil-każ ta' komproprjetarju li ma jkunx ġie notifikat bir-rikors fi żmien għoxrin ġurnata mill-aħħar pubblikazzjoni msemmija fis-subartikolu (3), jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x'ikun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ.

(6) Meta tiġi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-qorti għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, u tista' għal dak il-għan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(7) Il-qorti għandha tiddeċidi dwar ir-rikors, u jekk tiddeċidi li għandu jsir il-bejgħ, din għandha tistabbilixxi x'ikun il-prezz jew korrispettiv ieħor għal dak il-bejgħ u għandha iktar minn hekk – (a) tistabbilixxi l-ħin, il-jum u l-post, meta u fejn għandu jsir it-trasferiment; (b) meta l-bejgħ ikun ser isir permezz ta' att pubbliku, taħtar nutar biex jippubblika l-att; (ċ) taħtar kuratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfushom, sabiex jirrappreżenta

lil min mill-komproprjetarji jonqos milli jidher quddiem in-nutar għall-kuntratt jew istrument ieħor ta' trasferiment.

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

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

L-ewwel subinċiż tal-Artikolu 495A jistabilixxi r-rekwiżiti meħtieġa sabiex tkun tista' tinġieb 'il quddiem kawża bħal din tal-lum. Dan is-subartikoli jipprefieġi wkoll x'għandha tkun il-konsiderazzjoni primarja tal-Qorti sabiex tilqa' azzjoni li ssir taħt l-Artikolu 495A.

It-tieni u t-tielet subinċiżi tal-Artikolu 495A huma dawk l-aktar rilevanti għall-iskop ta' din is-sentenza preliminari b'referenza għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti. Dan kif ser jiġi spjegat hawn aktar 'il quddiem.

Ir-raba' subinċiż tal-Artikolu m'għandu ebda applikazzjoni f'din il-vertenza fejn il-partijiet rilevanti huma lkoll identifikati. Il-ħames subinċiż jindika kif kompropretarju jew iżjed minn wieħed jistgħu jopponu l-bejgħ billi jiddikjaraw x'ikun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ. Dan allura

jagħti rimedju kontra talba għall-bejgħ magħmula lill-Qorti taħt l-Artikolu 495A.

Il-kumplament tas-subinċiżi tal-Artikolu jsibu applikazzjoni fi stadju aktar tardiv tal-proċeduri u m'għandhomx applikazzjoni fl-istadju ta' din is-sentenza preliminari.

Magħdud dan, u rigward l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, jingħad li skont it-tieni subinċiżi tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16, talba lill-Qorti taħt dan l-Artikolu għandha ssir "*permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi*."

Il-Qorti, f'dan l-istadju, immedjatament tosserva li l-atturi odjerni obdew id-diċitura ta' dan is-subinċiż *in toto* u dan kif jirriżulta mir-rikors ġuramentat tagħhom.

Dan magħdud, l-istess subinċiż jillimita min jista' jagħmel ir-rikors opportun billi bl-aktar mod ċar jipprovdi illi l-azzjoni bħal dik tal-lum trid issir mill-kompropjetarji. Dan teknikament ifisser illi kumpratur prospettiv ma jistax jressaq il-kawża tal-lum billi huwa ma jikkwalifikax bħala sid. Irid jingħad illi akkwirent prospettiv jkun iffirma il-konvenju madankollu f'dak l-istadju bikri ma jistax jitqies bħala kompropjetarju billi l-bejgħ tal-propjetà jkun għadu ma seħħx. Hawnhekk trid tinstilet id-differenza bejn l-interess fl-eżitu tal-kawża u l-interess ġuridiku. Il-Qorti hija tal-fehma illi filwaqt li xerrej prospettiv għandu interess fl-eżitu tal-kawża madankollu billi huwa ma jkunx

għadu akkwista sehem mill-propjetà, dunque ma jistax jitqies bħala kompropjetarju u għalhekk ma jistax jitqies illi għandu interess ġuridiku. Il-Qorti hawnhekk issib ukoll komfort fid-deċizjoni mogħtija mil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-26 ta' Novembru, 2020 fl-ismijiet ***Saviour Caruana et vs Marianne Caruana***[16] fejn il-Qorti rriteniet li filwaqt li skont l-Artikolu 495A huwa meħtieg li l-komproprjetarji kollha jkunu parti fil-proċeduri ġudizzjarji, mhux l-istess jingħad għar-rigward tal-kompratur prospettiv.

Madankollu irid jingħad ukoll iżda li għalkemm il-kompraturi prospettivi, l-atturi Nicholas u Jacqueline konjuġi Vella m'humiex koproprjetarji b'hekk il-preżenza tagħhom f'din l-istanza mhix meħtieġa a sodisfazzjon tal-Artikolu 495A, madankollu, u kif din il-Qorti kellha diġà l-opportunità tiddeċiedi fid-deċizjoni tagħha tat-30 ta' Settembru, 2021 mogħtija fl-ismijiet ***Francis Bonello et vs Dolores sive Doris Bajada et;***[17] l-istess preżenza mhix ser tkun ta' preġudizzju għall-ebda parti. Dan qed jingħad billi l-preżenza ta' dawn l-atturi ma jidhirx li ser tagħti lok għal spejjeż ġudizzjarji żejda in kwantu li ġie ppreżentat att wieħed u l-atturi kollha huma assisti mill-istess Avukat. Barra minn hekk l-Qorti hija tal-fehma illi għalkemm mingħajr dubju il-konjuġi Vella ma humiex koproprjetarji u għalhekk il-preżenza tagħhom ma hix meħtieġa madankollu l-istess preżenza tagħhom ma hix ser tkun ta' preġudizzju għall-ebda parti.

Rigward it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, il-Qorti ħasbet fit-tul fuq din il-kwistjoni u ser tibda minn osservazzjoni fuq materja

---

[16] Rik. Ġur. Nru. 14/2019 RGM.
[17] Rik. Ġur. Nru. 25/2020 BS.

li għandha tkun ċara mal-ewwel daqqa ta' għajn lejn il-kuntratt ta' diviżjoni u assenjazzjoni ffirmat fit-12 ta' Lulju, 1999 mill-kontendenti aħwa, ulied Joseph Saliba u Nikolina Saliba nee' Axiaq[18].

L-atturi Francis Saliba u Maria Consiglia Vella t-tnejn ikkonfermaw x'kienet l-intenzjoni tal-aħwa ġermani Saliba dakinhar li ġie ffirmat dan il-kuntratt ta' diviżjoni. Francis Saliba saħansitra jispjega li kienet deċiżjoni tiegħu li jitħallew barra mill-qasma ż-żewġ porzjonijiet ta' art in mertu, għalfejn seħħ dan, u għalfejn saret ukoll il-kondizzjoni tal-preferenza. Dan magħdud, mhux kull ma jixhdu dawn iż-żewġ xhieda atturi jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni nniffsu.

Minflok, dak li jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni huwa li l-aħwa ġermani Saliba qablu fuq lista estensiva ta' proprjetajiet u kif dawn kellhom jiġu diviżi u assenjati u ħallew biss barra lil dawn iż-żewġ porzjonijiet art. L-istess aħwa komparenti fuq l-att ta' diviżjoni għamlu wkoll proviżjonijiet rigward iż-żewġ porzjonijiet art esklużi mill-qasma.

Fil-parti tal-kuntratt ta' diviżjoni u assenjazzjoni relattiva għal dawn iż-żewġ porzjonijiet art tnissel is-segwenti:

Għal kull buon fini l-kondividenti jiddikjaraw li l-biċċtejn raba' hawn taħt deskritti fil-paragrafi numri sittax (16) u sbatax (17) se jibqgħu pro indivizo bejniethom u fi kwoti indaqs bejniethom. B'dan illi l-partijiet qegħdin jaqblu li sa l-aħħar tax-xahar ta' Awwissu tas-sena korrenti huma għandhom isibu l-bejgħ tagħhom. Jekk xi ħadd mill-kondividenti joffri prezz daqs l-ogħla wiehed offrut minn terzi huwa

[18] Kuntratt a fol. 62 sa fol. 76 tal-proċess.

jkollu l-preferenza li jixtri dawn il-biċċtejn raba', jew xi waħda minnhom hu stess.[19]

Il-kuntratt imbagħad jgħaddi sabiex jiddeskrivi dawn iż-żewġ porzjonijiet art kif diġà deskritti hawn aktar 'il fuq f'din id-deċiżjoni.

Il-Qorti tibda sabiex tosserva l-użu tal-kliem "*għandhom isibu l-bejgħ*" liema kliem jindika qbil mandatorju mhux fakoltattiv.

Apprezzat dan il-punt, huwa ċar għal din il-Qorti li l-kontinwazzjoni tal-paragrafu fejn jintqal li jekk xi ħadd mill-kondividenti joffri prezz daqs l-ogħla wieħed offrut minn terzi huwa jkollu l-preferenza li jixtri dawn il-biċċtejn raba', jew xi waħda minnhom hu stess, huwa għalhekk allaċjat mal-qbil mandatorju tas-sejbien ta' bejgħ fit-terminu dikjarat, ossia, sal-aħħar ta' Awwissu, 1999. B'dan li, fejn parti mill-obbligazzjoni ma sseħħx ma tissussisti ebda obbligazzjoni rigward il-parti l-oħra tal-istess.

Il-Qorti hadet konjizzjoni ta' dak osservat mill-konvenuti fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom fejn avvanzaw it-teżi li s-sejbien ta' akkwist ma kienx kondizzjoni iżda sempliċiment *modus operandi*.

Il-Qorti taqbel in parte mal-kontinwazzjoni tal-osservazzjonijiet tal-konvenuti stante li taqbel li l-partijiet kontraenti fuq l-att ta' diviżjoni ntrabtu li jsibu l-bejgħ iżda ma taqbilx li dan kien jirrikjedi li jiġi obbligat xi kompratur prospettiv. Dak li kien jirrekjedi dan il-kliem kien li sa dik id-data pre-stabbilità, ossia; l-aħħar ta' Awwissu, 1999, jitressaq kompratur prospettiv u,

[19] Paragrafu ta' qabel tal-aħħar fil-paġna tal-kuntratt a fol. 68.

jekk hekk jiġri, iqum id-dritt ta' preferenza. Dan ma irriżultax li ġara. Il-Qorti tibqa' għalhekk tal-opinjoni diġà stabbilità.

Il-Qorti tosserva ulterjorment in-nuqqas da parti tal-konvenuti li jressqu prova rigward l-interess veru tagħhom li jakkwistaw l-istess żewġ porzjonijiet art. Dan għajr għad-dikjarazzjoni fir-risposta ġuramentata tagħhom li huma qatt ma ġew offruti jixtru l-istess u għandhom interess jixtruhom. Dikjarazzjoni li ġiet kontradetta bix-xhieda tal-atturi Francis Saliba u Maria Consiglia Vella, kemm bl-affidavit tagħhom kif ukoll in kontroeżami iżda, minkejja dan il-konvenuti naqsu li jirribattu tali pożizzjoni tal-atturi.

Il-Qorti tosserva wkoll l-eżami akkurat magħmul mill-atturi fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom tad-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar il-31 ta' Mejju, 2013 fl-ismijiet ***Suzanne Borg vs Iris Vella et***[20] u ta' dik aktar reċenti mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Lulju, 2020 fl-ismijiet ***Paul Sammut et vs l-Avukat Dr Simon Micallef Stafrace et noe***[21] rigward id-dritt ta' preferenza.

F'dawn iż-żewġ insenjamenti mirquma, il-Qrati msemmija għamlu studju dettaljat tal-kwistjoni fejn jekk ċertu dritt jikkostitwixxi wegħda ta' bejgħ għall-finijiet u effetti kollha tal-Liġi; ikunu jridu jiġu sodisfatti l-ligijiet fiskali ad validitatem sabiex l-istess dritt ikun vinkolanti.

Il-Qorti hawnhekk taqbel mal-osservazzjoni tal-konvenuti li r-Regolament 10(9) tal-Liġi Sussidjarja 364.06 jiddisponi b'mod

[20] Appell Ċivili Numru. 37/2010/1.
[21] Rik. Ġur. Nru. 418 / 2019 JZM.

ċar u skjett fir-rigward ta' dritt ta' preferenza u li dan ma jeħtieġx li jkun reġistrat u li jsir ħlas ta' taxxa provviżorja fuqu.[22]

Madankollu, tippersisti l-konvinzjoni ta' din il-Qorti li f'dan il-każ, id-dritt ta' preferenza skada inutilment meta l-obbligazzjoni—mhux xi fakoltà—allaċjata miegħu ma żvelatx ruħha.

Tenut kont ukoll li anqas fil-Liġi ma jeżisti xi dritt ta' preferenza favur dawk li huma komproprjetarji tal-proprjetà.

Decide:

Għaldaqstant, in vista tal-premess u għall-motivi ġa espressi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi kif isegwi:

i. Tiċħad l-ewwel (1) eċċezzjoni tal-konvenuti billi tiddikjara li m'hemm xejn xi jżomm lill-atturi Nicola sive Nicholas Vella u martu Jacqueline Vella milli jkunu u jibqgħu parti f'din l-istanza;

ii. Tiċħad it-tieni (2) eċċezzjoni tal-konvenuti billi tiddikjara li ma jeżistix aktar ebda dritt ta' preferenza favur il-konvenuti aħwa Anthony Saliba u Rita Cini.

Bl-ispejjeż relattivi għal din is-sentenza in parte jibqgħu riżervati għall-ġudizzju finali.

---

[22] Ir-Regolament jaqra kif isegwi: *M'għandu jingħata ebda avviż u ma jsir l-ebda pagament ta' taxxa provviżorja f'każ ta' obbligazzjoni unilaterali ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew xi dritt reali fuqha, b'mod komuni magħrufa bħala "a right of first refusal", jew f'każ ta' dritt ta' tiġdid ta' konċessjoni enfitewtika temporanja.*

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur