QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 03 ta' Mejju, 2023

Rikors Guramentat Nru: 1004/2016 AF

Rachelle Buttigieg

Erminia *sive* Roberta Calleja

Alessandra *sive* Sandra Kirkpatrick f'isimha proprio u bhala mandatarja specjali tal-assenti Anna Maria *sive* Maronna Calleja

u fil-verbal tas-seduta tal-24 ta' Mejju 2017 il-Qorti ordnat li Anna Maria sive Maronna Calleja assumiet l-atti f'isimha

vs

Franco Buttigieg

Maria Borg Costanzi

Garnet Investments Limited ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Rachelle Buttigieg, Erminia *sive* Roberta Calleja u Alessandra *sive* Sandra Kirkpatrick f'isimha proprio u bhala mandatarja specjali tal-assenti Anna Maria *sive* Maronna Calleja, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti flimkien mal-intimati huma komproprjetarji tal-intiera proprjetà libera u franka ta' porzjoni diviza ta' art maghrufa bhala tal-Hawha sive tal-Hamra, fil-lokalità maghrufa bhala tal-Harruba, fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl ta' cirka ghaxart elef mitejn hamsa u sittin metru kwadru (10,265 m.k.) b'access ghaliha minn zewg sqaqien privati li jizbokkaw fuq triq pubblika maghrufa ta' Wied Hanzir, libera u franka bid-drittijiet kollha taghha kif okkupata mill-gabilott, altrimenti hielsa minn kull servitù a favur terzi.

L-esponenti Rachelle Buttigieg u Erminia *sive* Roberta Calleja, ahwa Buttigieg ulied il-mejjet Gaston Buttigieg u Rosa neé Muscat ghandhom flimkien sehem ta' terz (1/3) indiviz li gej mill-wirt ta' missierhom Gaston Buttigieg li miet fit-2 ta' Settembru 1990.

L-esponenti Alessandra *sive* Sandra Kirkpatrick, bint il-mejjet Renè Buttigieg u Anna Maria neé Cremona hija komproprjetarja fil-kwota ta' wiehed minn disa' partijiet indivizi (1/9) bhala

sehemha mill-wirt ta' missierha Renè Buttigieg li miet fis-7 ta' Settembru 2006.

L-esponenti Anna Maria *sive* Maronna Calleja bint l-avukat Filippo Nicolo Buttigieg hija komproprjetarja fil-kwota ta' terz indiviz bhala sehemha mill-wirt tal-imsemmi missierha l-avukat Filippo Nicolo Buttigieg li miet fid-19 ta' Ottubru 1969.

Ghalhekk, ir-rikorrenti jippossjedu bejniethom sebgha minn disa' partijiet indivizi (7/9) tal-imsemmija art, filwaqt li r-rimanenti zewgt ishma minn disa' partijiet indivizi (2/9) jappartjeni lill-intimati ossia wiehed minn disa' partijiet indivizi (1/9) kull wiehed minn fost l-intimati bhala sehemhom mill-wirt ta' missierhom Renè Buttigieg li miet fis-7 ta' Settembru 2006.

L-art *de quo* kienet originarjament appartenenti lill-avukat Filippo Nicolo Buttigieg li miet fid-19 ta' Ottubru 1969. Il-wirt tal-imsemmi avukat Buttigieg iddevolva fuq it-tlett uliedu Gaston Buttigieg li miet fit-2 ta' Settembru 1990, Renè Buttigieg li miet fis-7 ta' Settembru 2006 u l-esponenti Anna Maria *sive* Maronna Calleja fil-kwoti ta' terz indiviz (1/3) kull wiehed. Is-sehem ta' Gaston Buttigieg iddevolva fuq iz-zewg uliedu Rachelle Buttigieg u Erminia *sive* Roberta Calleja, filwaqt li s-sehem ta' Renè Buttigieg ghadda fuq it-tlett uliedu Alessandra *sive* Sandra Kirkpatrick, Franco Buttigieg u Maria Borg Costanzi.

L-art *de quo* inzammet in komun ghal izjed minn tlett snin u hadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-istess art.

L-esponenti dahlu f'konvenju datat 23 ta' Awwissu 2016, mas-socjetà Garnet Investments Limited ghat-trasferiment favur taghha l-proprjetà shiha tal-art *de quo* verso l-prezz globali ta' mitejn, erbgha u tletin elf, disa' mija u hamsa u erbghin Ewro (€234,945) u taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet l-ohra kollha rizultanti mill-istess konvenju, anness Dok. "C".

L-esponenti jemmnu li dan il-prezz huwa wiehed ferm vantaggjuz tenut kont tal-fatt li din hija art agrikola prezentement imqabbla lil terzi u hadd mill-komproprjetarji dissidenti mhu ser jigi gravament pregudikat bl-istess bejgh.

Madanakollu l-intimati qed jirrifjutaw li jaderixxu mat-termini tal-imsemmi konvenju.

Garnet Investments Limited qed tigi citata in gudizzju sabiex eventwali decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti tkun vinkolanti fuqha wkoll.

Ghalhekk, l-esponenti kienu kostretti li jistitwixxu din il-procedura.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tawtorizza li jsir il-bejgh, fil-qies tal-valur tal-ishma tal-komproprjetarji rispettivi, tal-intiera proprjetà libera u franka ta' porzjoni diviza ta' art maghrufa bhala tal-Hawha *sive* tal-Hamra, fil-lokalità maghrufa bhala tal-Harruba, fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl ta' cirka ghaxart elef mitejn hamsa u sittin metru kwadru (10,265 m.k.) b'access ghaliha minn zewg sqaqien privati li jizbokkaw fuq triq pubblika maghrufa ta' Wied Hanzir, libera u franka bid-drittijiet kollha taghha kif okkupata mill-gabilott, altrimenti hielsa minn kull servitù a favur terzi a favur ta' Garnet Investments Limited, verso l-prezz u skond it-termini u kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju datat 23 ta' Awwissu 2016 anness Dok. "C".

2. Tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili ta' trasferiment opportun.

3. Tinnomina lin-Nutar Dottor Carmel Mangion sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv u tinnomina kuraturi deputati, sabiex jirrapprezentaw lil min minn fost il-komproprjetarji jonqos milli jidher ghall-att finali.

Bl-ispejjez a karigu tal-intimati.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota ta' Garnet Investments (C-25475) li permezz taghha gie eccepit illi:

Permezz taghha tiddikjara li qed taqbel mat-talba attrici u li hija lesta li takkwista l-art mertu tar-rikors fl-ismijiet premessi, verso l-prezz, it-termini u l-kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju datat 23 ta' Awwissu 2016.

Rat ir-risposta maħlufa tal-intimati Franco Buttigieg u Maria Borg Costanzi permezz taghha gie eccepit illi:

Din hija risposta in segwitu tar-rikors intavolat mir-rikorrenti, ko-propjetarji mal-esponenti, ta' porzjonijiet indivizi fl-art maghrufa bhala tal-Hawha sive tal-Hamra, fil-lokalità maghrufa bhala tal-Harruba, fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl ta' cirka ghaxart elef mitejn hamsa u sittin metru kwadru (10,265m.k.) b'access ghaliha minn sqaq privat li jizbokka fuq it-triq pubblika maghrufa ta' Wied Hanzir, a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligiijiet ta' Malta.

Preliminarjament, l-esponenti jirrilevaw illi c-cirkostanzi relatati ma' kif l-ishma fl-art in kwistjoni gew ghand ir-rikorrenti u ghand l-esponenti, kif kontenuti fir-rikors promotur, fil-prospett anness ma' tali rikors u fil-konvenju datat 23 t'Awwissu 2016, ma jirriflettux il-verità.

Bla pregudizzju ghal dan, l-esponenti, filwaqt illi ma jopponux ghall-bejgh tal-art in kwistjoni, jopponu ghall-prezz miftiehem bejn il-ko-propretarji rikorrenti u s-socjetà intimata ghall-istess bejgh u dan ghaliex bil-prezz miftiehem, l-esponenti sejrin ikunu **gravament ippregudikati**. Dan jinghad ghaliex il-prezz miftiehem bejn ir-rikorrenti u socjetà intimata ma jiehux in konsiderazzjoni l-potenzjalità tal-art u dak l-uzu li tali art jista' jkollha u dan ghaliex (irid jinghad illi) ir-rikorrenti accettaw l-ewwel offerta li giethom bla ma hadu in konsiderazzjoni li l-art sejra tinxtara espressivament mhux ghal fini ta' konservazzjoni tal-ambjent naturali jew biex tibqa' tinzera fiha l-patata jew ucuh ohra tar-raba, izda ghal skop iehor; liema skop u potenzjalità r-rikorrenti huma ben konoxxenti taghhom tant illi l-istess art ilha ghal zmien twil (mill-inqas mill-1988) maghrufa bejniethom kollha bhala sidien, bhala tal-barriera ("*the quarry*").

Ir-rikorrenti huma ben konoxxenti wkoll li fil-passat kienu ghaddew negozjati ma' xerrejja prospettivi ghall-art in kwistjoni

sabiex tigi akkwistata ghal tali uzu, izda r-rikorrenti u l-esponenti kienu ftehmu li din l-art ma kellhiex tinbiegh qabel ma tigi lliberata mill-gabillot illegali li xi zmien ilu beda jokkupaha. Jinghad illi ghal din ir-raguni wkoll l-esponenti ser ikunu **serjament ippregudikati** u dan ghaliex huwa ben maghruf illi art li hija okkupata tirrealizza prezz fis-suq ferm inqas mill-prezz li tista' tirrealiza li kieku ma kinitx hekk okkupata.

Jinghad ukoll illi l-esponenti kellhom offerta ghall-art li teccedi ferm il-prezz li bih ir-rikorrenti jridu jbieghu, izda l-esponenti ma setghux jaccetaw l-offerta ghaliex ir-rikorrenti kienu diga ghamlu l-arrangamenti biex jigi ffirmat l-konvenju mas-socjetà intimata. Illi l-offerta in kwistjoni ghadha fuq il-mejda sal-gurnata tal-lum u allura l-esponenti ghandhom kull interess illi din l-Onorabbli Qorti tichad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur, sabiex l-art tkun tista' tinbiegh lit-terza persuna minghand min huma rcevew l-offerta msemmija u dan, wara kollox, ghall-beneficcju tar-rikorrenti wkoll.

L-esponenti ghalhekk mhumiex qeghdin joggezzjonaw li jbieghu, basta però li l-bejgh jirrifletti l-valur fis-suq kummercjali prezenti tal-art u jiehu in konsiderazzjoni il-potenzjalità kollha tal-art in kwistjoni. Ladarba l-esponenti ghandhom offerta minn xerrej prospettiv li huwa lest li jhallas daqstant iktar minn dak miftiehem bejn ir-rikorrenti u s-socjetà intimata, dan ghandu jkun indikazzjoni tangibbli lil din l-Onorabbli Qorti li l-prezz miftiehem huwa wiehed baxx wisq meta kkomparat mal-prezz li l-istess art tista' tirrealizza fis-suq u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-mori tal-kawza.

Ghalhekk, bla pregudizzju ghas-suespost, a tenur tas-sub-artikolu (7) tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jekk din l-Onorabbli jidhrilha li ghandha tordna l-bejgh tal-art in kwistjoni, hija ghandha tistabbilixxi l-prezz ghall-bejgh hekk skont il-provi li l-esponenti sejrin jipprezentaw fil-mori ta' din il-kawza.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti huma preokkupati li jekk din il-Qorti tilqa' it-talba tar-rikorrenti, l-esponenti sejrin jigu **gravament pregudikati** stante li l-konvenju ffirmat bejn ir-rikorrenti u socjetà intimata fih klawzoli

li l-esponenti ma jhossuhomx komdi jiddikjaraw u/jew jiggarantixxu; b'hekk ma jhossux li ghandhom jigu sfurzati jiffirmaw dikjarazzjonijiet li, skont huma, mhumiex strettament veritieri.
Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u bir-riserva ta' kull eccezzjoni ulterjuri li jispetta lill-esponenti fil-ligi.

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Jannar 2020 il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Axisa bħala perit tekniku sabiex iħejji stima tal-art fiż-żmien meta sar il-konvenju.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament fis-17 ta' Frar 2022.

Rat id-domandi li l-intimati għamlu lill-perit tekniku in eskussjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi l-proċedura 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 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*."

Il-ħsieb wara din l-azzjoni huwa li l-Qorti tawtorizza l-bejgħ ta' proprjetà indiviża meta l-maġġoranza tal-komproprjetarji jkunu jridu jbiegħu u l-bqija ma jkunx iridu jbiegħu kapriċċjożament.

Dwar il-mod kif għandha ssir it-talba lill-Qorti, it-tieni sub-inċiż tal-Artikolu 495A jiddisponi li:

> "*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 -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*."

Permezz ta' din il-proċedura r-rikorrenti sidien maġġoritarji talbu lil din il-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetà ossia art magħrufa bħala tal-Ħawħa sive tal-Ħamra, fil-lokalità magħrufa bħala tal-Ħarruba, limiti tas-Siġġiewi, liema art fiha kejl ta' ċirka 10,265 m.k. Mill-atti jirriżulta illi r-rikorrenti ffirmaw konvenju għall-bejgħ tal-imsemmija art lil Garnet Investments għall-prezz ta' €234,945. Il-konvenju ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni min-Nutar Charles Mangion mingħajr il-firma tal-intimati.

Mill-provi jirriżulta illi l-art mhijiex soġġetta għal xi servitù favur terzi. Fil-preżent l-art tinsab okkupata minn gabilott. F'dan ir-rigward l-ante-kawża tal-partijiet kollha f'din il-kawża kienu istitwew proċeduri ta' żgumbrament fil-konfront tal-gabillott li jallegaw qiegħed jaħdem ir-raba wara li okkupaha abbużivament. Il-kawża tal-iżgumbrament fl-ismijiet Rene Buttigieg pro et noe vs Cristofru Schembri (Rik. Nru. 22/1988/1) ġiet dikjarata deżerta fit-22 ta' Ottubru 2014. Din il-kawża reġgħet ġiet appuntata fuq ordni tal-Qorti Kostituzzjonali kif mogħtija fis-sentenza tagħha tat-28 ta' April 2021 fl-ismijiet Franco Buttigieg pro et noe et vs Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat. Fis-sentenza tiegħu tal-5 ta' Diċembru 2022 (mhux appellata), il-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba awtorizza lis-sidien ma jġeddux il-kera fl-iskadena prossima u cioè f'Santa Marija tas-sena 2023. Din id-deċiżjoni ngħatat wara li rriżulta li l-gabillott kien ittrasferixxa l-qbiela favur oħtu u emigra lejn l-Awstralja mingħajr il-kunsens tal-istess sidien.

Jirriżulta illi r-rikorrenti Rachelle Buttigieg u Erminia *sive* Roberta Calleja għandhom bejniethom is-sehem ta' terz indiviż mir-raba liema sehem huwa derivanti mill-wirt ta' missierhom Gaston

Buttigieg li ġie nieqes fit-2 ta' Settembru 1990. Ir-rikorrenti l-oħra Alessandra *sive* Sandra Kirkpatrick flimkien mal-konvenuti ħutha Franco Buttigieg u Maria Borg Costanzi għandhom bejniethom is-sehem ta' terz indiviż derivanti mill-wirt ta' missierhom Rene Buttigieg li ġie nieqes fis-7 ta' Ġunju 2006. Ir-rikorrenti l-oħra Anna Maria *sive* Maronna Calleja għandha s-sehem ta' terz indiviż derivanti mill-wirt ta' missierha l-Avukat Filippo Nicolo Buttigieg li miet fid-19 ta' Ottubru 1969. Għall-kompletezza tajjeb jingħad illi oriġinarjament l-art kienet tappartjeni lill-Avukat Filippo Nicolo u Salvatore aħwa Buttigieg fi kwoti ta' terz indiviż u żewġ terzi indiviżi rispettivament. Is-sehem ta' terz indiviż li wirtu kull wieħed minn Gaston Buttigieg, Rene Buttigieg u Anna Maria sive Maronna Calleja ġie mill-amalgamazzjoni tal-ishma li kellhom l-Avukat Filippo Nicolo Buttigieg u ħuħ Salvatore Buttigieg.

Fin-nota ta' eċċezzjonijiet tagħhom l-intimati fissru li l-oġġezzjoni tagħhom mhijiex dwar il-bejgħ iżda dwar il-prezz tal-bejgħ kif rifless fil-konvenju ffirmat mill-atturi, li fil-fehma tal-istess intimati sejjer jippreġudika gravement l-interessi tagħhom. F'dan ir-rigward jgħidu illi l-prezz maqbul fuq il-konvenju ma jirriflettix il-potenzjal tal-art. Jargumentaw illi l-atturi kienu pronti aċċettaw l-ewwel offerta li saritilhom u ma qisux l-iskop għaliex din l-art sejra tintuża. Jisħqu illi l-ftehim dejjem kien li jistennew l-eżitu tal-proċeduri dwar l-iżgumbrament tal-gabillott qabel ma jbiegħu l-art għaliex l-art li mhix okkupata għandha valur akbar. L-intimati jgħidu wkoll illi huma rċevew offerta aħjar. F'dan ir-rigward l-intimati ppreżentaw prova tal-offerta li saritilhom minn Belair Property fid-29 ta' Awwissu 2016 għas-somma ta' €260,000[1].

Fin-nota li l-intimati ppreżentaw fl-20 ta' Ġunju 2017, l-intimati *qua* proprjetarji dissidenti elenkaw l-oġġezzjonijiet tagħhom li jistgħu jiġu sintetizzati hekk:

- Ma kienx hemm konsultazzjoni bejn il-proprjetarji kollha u b'hekk il-proprjetarji dissidenti spiċċaw ġew marbuta b'għadd ta' kundizzjonijiet kif riflessi fil-konvenju;

[1] A fol. 291

- Ma jaqblux li fil-konvenju ġie mniżżel li l-art hija libera u franka *essendo* li effettivament l-art tinsab okkupata;

- Waqt li ġie ndikat li l-art hija diviża effettivament l-ishma li għandhom il-proprjetarji kollha bejniethom huma indiviżi;

- Jikkontendu d-deskrizzjoni dwar l-aċċess għall-art minn żewġ sqaqien għaliex huma jafu biss bl-aċċess għar-raba' mit-triq prinċipali. F'dan ir-rigward l-intimati jikkontendu li jekk tingħata tali deskrizzjoni li fil-fehma tagħhom mhijiex korretta b'hekk ser jesponu ruħhom għal-litigazzjoni fil-futur u possiblilment anki għad-danni;

- Fuq l-art hemm żewġt ikmamar li fil-konvenju ma jissimmewx;

- Mhux korrett li ngħad illi l-art hija ħielsa minn litigazzjoni meta in effetti hemm proċeduri kostituzzjoniali pendenti;

- Jikkontendu l-fatt li l-perijodu ta' validita' tal-konvenju tħalla *open ended*;

- Ma jaqblux li l-intimati għandhom jiġu kkundannati jħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji ta' dawn il-proċeduri.

Fin-nota responsiva tagħhom tal-24 ta' Lulju 2017 ir-rikorrenti rribattew illi fil-fatt l-intimati kienu jafu bl-offerta li kienet saret minn Anton Camilleri għan-nom ta' Garnet Investments u kienu anki ġew mistiedna li jersqu sabiex jiffirmaw il-konvenju iżda l-intimati rrifjutaw li jersqu għall-konvenju. Komplew jispjegaw illi l-fatt li l-art ġiet deskritta bħala diviża mhuwiex b'referenza għall-ishma rispettivi tal-komproprjetarji iżda għaliex l-art hija separata u distinta minn proprjetajiet oħra. Il-fatt li l-art hija okkupata ġie debitamet rifless fil-konvenju. Jgħidu wkoll illi l-prezz pattwit huwa wieħed ġust li jirrifletti l-kmamar li hemm fuq l-art. Kwantu għad-dikjarazzjoni li l-art hija ħielsa minn kull litigazzjoni dan ingħad b'referenza għall-fatt li ma hemm ebda kawżi pendenti dwar it-titolu. L-unika kawża pendenti hija dik kostituzzjonali li apparti li ma tolqotx it-titolu tal-komproprjetarji, din il-kawża tissema speċifikament fil-konvenju. Ir-rikorrenti żiedu jgħidu illi l-preġudizzju lamentat

mill-proprjetarji dissidenti jeħtieġ illi jkun wieħed gravi. In oltre, jirribattu illi l-argument tal-intimati li t-terminu tal-konvenju huwa *open ended* kawża ta' litigazzjoni pendenti, huwa argument bla bażi għaliex in ogni każ il-bejgħ sejjer jiġi ordnat li jsir permezz ta' sentenza tal-Qorti u f'terminu stabbilit mill-Qorti. Daqstant ieħor bla bażi huwa l-argument tal-intimati dwar l-ispejjeż ġudizzjarji li r-rikorrenti jinsistu għandhom jitħallsu mill-intimati jekk kemm il-darba l-Qorti tawtorizza l-bejgħ fit-termini tal-konvenju.

In linea ta' dritt, il-prinċipji li jirregolaw din ix-xorta ta' azzjoni huma ormai stabbiliti mill-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati. Fid-deċiżjoni li tat fil-31 ta' Mejju 2017 fil-kawża fl-ismijiet Aloysius Farrugia et vs Dr Josette Sultana et noe, din il-Qorti diversament presjeduta iddikjarat illi:

> *"Il-hsieb tal-ligi hu li tinghata procedura relattivament semplici u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà li l-ligi ma tiffavorihx. Iz-zmien ta` ghaxar snin li ssemmi d-disposizzjoni jibda jghaddi minn meta jkun inholoq l-istat ta' komunjoni.*
>
> *L-Art. 495A(5) jaghti fakoltà lill-komproprjetarji 'dissidenti' li jopponu l-bejgh billi "jiddikjaraw xi jkun il-pregudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirraprezentaw jistghu ibatu minhabba l-bejgh."*
>
> *Meta l-bejgh isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgh u kemm dawk li ma jridux – ghandhom komuni l-interess illi, jekk il-bejgh isir, dan ikun bl-ahjar prezz. Dan l-interess komuni jghin biex ma jmorrux minn taht dawk li ma jridux ibieghu ghax ghallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb ghas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibieghu.*
>
> *Jigi osservat fl-ewwel lok, li skont l-artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-legislatur espressament ipprovda ghall-hatra ta' kuratur u biex jirrapprezentaw lill-komproprjetarji li mhumiex maghrufa …*

… l-kompitu tal-Qorti fi procedura istitwita taht l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravament pregudikati."

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-30 ta' Ġunju 2011, fil-kawża David Abela noe vs Dr. Simon Micallef Stafrace noe ntqal li:

"*L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjetà intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li ghalih il-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi 'pregudizzju serju' ghal drittijiet tal-minoranza*."

L-azzjoni skont l-artikolu 495A tal-Kap. 16 hija allura intiża sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġjuż għall-komproprjetarji kollha u sabiex il-prezz li jkun miftiehem mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma indiviżi ma jkunx ta' preġudizzju gravi għal dawk il-komproprjetarji li ma jridux ibiegħu.

Il-kriterju tal-'preġudizzju gravi' huwa rilevanti kemm għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux iridu jbiegħu s-sehem indiviż tagħhom kif ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-komproprjetarji ma jkunux magħrufa.

Fil-kawża Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti, tas-27 ta' Jannar 2017, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

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

Aktar 'il quddiem fl-istess deċiżjoni l-Qorti tal-Appell kompliet tosserva li:

"… sabiex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jigi assigurat bi precizjoni il-valur tal-proprjetà 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 lil ebda propjetarju."

Il-Qorti qieset il-provi prodotti fid-dawl tal-fuq elenkati prinċipji u ssib li r-rikorrenti jissodisfaw il-kundizzjonijiet kollha li timponi l-liġi.

Il-Qorti qieset il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju. Tirrileva li l-konvenju ma fih l-ebda kundizzjoni li mhix solitament inkluża fi skritturi ta' din ix-xorta. Il-kundizzjonjiet ma jikkostitwixxu l-ebda piż jew konsegwenza li b'xi mod jistgħu jġibu magħhom xi preġudizzju ta' natura gravi għall-konvenuti.

Jibqa' għalhekk x'jiġi konsiderat biss il-valur li qiegħed jingħata lill-proprjetà immobbli *de quo*. Il-Perit Nicholas Bianchi fuq inkarigu *ex-parte* tal-konvenuti jistma l-proprjetà bħala li għandha valur ta' €908,000 għaliex qies illi l-art għandha potenzjal li tiġi konvertita f'barriera. Madanakollu, meta xehed quddiem din il-Qorti, il-Perit Bianchi osserva li llum l-art *de quo* hija fil-maġġior parti tagħha art agrikola li diffiċli tinqaleb f'barriera. Waqt li osserva li bit-trapass taż-żmien il-valur tal-proprjetà għola, irrimarka li finalment il-valur tal-art jiddependi wkoll mill-fatt li l-art hija okkupata. L-intimati esebew ukoll kopja tar-rapport redatt mill-Perit Paul Buhagiar, Perit Konsulent fid-Direttorat tal-kultura. Din l-istima ġiet imħejjija fil-qafas tal-proċeduri kostituzzjonali (Rik. Nru. 10/15JPG). Skont din l-istima l-valur tal-art fil-kejl ta' 10131.3mk huwa ta' €354,500. Għandu jingħad illi l-Perit Buhagiar ma resaqx sabiex jixhed f'dawn il-proċeduri u għalhekk apparti l-fatt li r-relazzjoni imsemmija ma tirriżultax ikkonfermata bil-ġurament tal-awtur tagħha, lanqas ma huwa magħruf xi kriterji uża jew x'fatturi ħa in konsiderazzjoni sabiex wasal għall-istima tiegħu.

L-istima tal-perit tekniku nkarigat minn din il-Qorti tindika li fiż-żmien meta sar il-konvenju l-art *de quo* kellha valur ta' €248,000. Il-perit tekniku xehed in eskussjoni illi huwa jistma' li fis-sena 2016 l-art kellha valur ta' ċirka €28,000 kull tomna. Xehed illi meta ħejja l-istima qies il-kundizzjoni tal-kmamar li hemm fuq l-art, id-diffikultà li hemm biex wieħed jaċċedi għall-art, il-fatt li din tinsab okkupata minn gabillott, l-ambjent tal-madwar li huwa ambjent aktar industrijalizzat milli ta' rikrejazzjoni. Finalment qies ukoll il-fatt li huwa biss 5% mill-art illi jista' jintuża għal-skopijiet li mhumiex agrikoli.

Ir-relazzjoni teknika hija meħtieġa sabiex tassisti lill-Qorti tistabbilixxi fatti li jkunu ta' natura teknika u li għalhekk jirrikjedu taħriġ speċjalizzat sabiex jiġu determinati[2].

Fil-kawża fl-ismijiet Champalin Company Limited vs Emmanuel Debono et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-1 ta' Marzu 2004, ingħad illi:

> "*Ir-raġunament imfisser tant tajjeb fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta' fatt li din il-Qorti sejra toqgħod fuqu għaliex, għalkemm dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il konklużjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux sempliċi opinjoni jew suspett. Tali fehmiet għandhom is-saħħa ta' prova bħal kull prova oħra ammissibbli fil-liġi, u jibqgħu jgawdu din il-kwalità sakemm ma jiġux kontestati, jew permezz ta' provi oħrajn kuntrarji għalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin biżżejjed li juruhom bħala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux [App Civ 9/2/2001 – Camilleri vs Debattista]. Għalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqgħod għal fehmiet ta' perit minnha maħtur kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha [Kap 12 Art 681], madankollu l-giudizio dell'arte ma jistax u m'għandux jitwarrab faċilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod ċar li l-fehmiet u konklużjonijiet tal-perit huma irraġonevoli [App Civ 23/6/1967 Bugeja vs Muscat et].*"[3]

---

[2] Ara **Petroil Engineering Services Limited vs Oil and Construction International Limited et**, deċiża fit-8 ta' Jannar 2007

[3] Ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża fit-30 ta' Mejju 2014 fl-ismijiet **Geswalda Caruana vs Francis Xerri**.

Kif ingħad fil-każ A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiża fil-15 ta' Mejju 2014[4] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra però, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta' prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx però illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

[4] Rik 988/08

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni però kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001;`**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta' Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakoltà lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokkè ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Din il-qorti ma tarax li hija għandha twarrab ir-rapport tal-perit tekniku minnha nkarigat meta tqis illi l-perit wasal għall-istima tiegħu wara li ħa in konsiderazzjoni l-fatturi kollha rilevanti għall-fini tal-valutazzjoni tal-art *de quo*. Qies ukoll illi ma setax jagħti valur lill-okkupazzjoni tal-art stante illi l-gabilott m'għandu ebda jedd għall-ookupazzjoni. Dan ifisser illi m'għandhomx raġun l-intimati jargumentaw illi l-valur tal-art sejjer jogħla meta l-art ma tibqax okkupata.

Il-Qorti qieset ukoll illi f'dan il-każ, għalkemm l-intimati ppreżentaw nota fejn esprimew l-intenzjoni tagħhom illi jitolbu n-nomina ta' periti addizzjonali, finalment ġara illi ma insistewx fuq din it-talba. L-intimati llimitaw ruħhom għall-eskussjoni tal-perit tekniku. Lanqas ma seħħilhom l-intimati jattakkaw b'konsistenza l-konklużjonijiet illi wasal għalihom il-perit tekniku. Għalhekk, aktar u aktar il-Qorti ma ssib ebda raġuni jew loġika li twassalha sabiex twarrab il-konklużjonijiet tal-perit tekniku. Il-Qorti tqis illi la darba l-perit tekniku qies fid-dettal kollu dovut il-fatturi kollha marbuta mal-art, l-istima mħejjija

minnu hija verosimili u tajba tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ aktar u aktar meta din l-istima ġiet imħejjija minn persuna ndipendenti mill-partijiet. Waqt illi l-Qorti tifhem li din l-istima għandha element ta' soġġettivita, fl-istess waqt din il-valutazzjoni hija aktar reali u ta' min jorbot fuqha minn stima mħejjija mill-periti *ex-parte*.

Fil-każ taħt eżami il-prezz miftiehem fuq il-konvenju huwa ta' €234,945 mentri l-istima tal-perit tekniku hija fl-ammont ta' €248,000. Għalkemm l-istima tal-perit tekniku tagħti valutazzjoni ogħla mill-prezz pattwit, din id-differenza hija waħda negliġġibbli li ċertament ma tikkwalifikax bħala 'preġudizzju gravi' fis-sens mifhum mil-liġi.

Fil-kawża Richard Vella Laurenti vs John Vella Laurenti (op. cit) il-Qorti tal-Appell kompliet tosserva li:

> "… *sabiex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jigi assigurat bi precizjoni il-valur tal-proprjetà 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 lil ebda propjetarju.*"

Mhuwiex raġonevoli li bejgħ għas-somma ta' €234,945 li dwaru qegħdin jaqblu għadd ta' komproprjetarji li bejniethom għandhom sehem ta' 7/9 tal-art, jiġi sfrattat għaliex l-intimati li għandhom bejniethom sehem ta' 2/9 jridu jibqgħu jistennew li forsi xi darba jiksbu prezz aħjar. Inoltre din il-Qorti tenfasizza illi huwa fatt maghruf illi l-valur tal-proprjetà f'Malta dejjem awmenta. Madanakollu, l-valur krucjali jibqa' dak li kellha l-art fil-mument tal-konvenju. Kieku l-Qorti kellha tippermetti lill-parti minoritarja ma tersaqx ghall-kuntratt ghax lahaq ghola l-valur, tkun qed tinkoragixxi hi stess id-dewmien u b'hekk tistultifika l-ghan tal-ligi. Mill-komportament tal-intimati jidher illi huma nteressati biss li jtellfu l-bejgħ għaliex għad hemm pendenzi oħra bejn il-partijiet dwar proprjetarjiet oħra li għandhom in komun bejniethom. Biss, hemm x'hemm

kwistjonijiet bejn il-partijiet, dawn m'għandhom ebda ness mal-art *de quo*. L-aġir tal-intimati mhu xejn għajr wieħed kapriċċuż li ċertament ma jistax jiġi tollerat minn din il-Qorti a skapitu tal-maġġior parti tal-koproprjetarji.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgħ skont il-konvenju tat-23 ta' Awwissu 2016;

2. Għal finijiet tat-tieni u tat-tielet talba tordna li l-kuntratt finali ta' bejgħ jigi ppubblikat fi żmien xahrejn mil-lum min-Nutar Dottor Carmel Mangion. Taħtar lil Dr. Josette Grech sabiex tidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att. Il-Qorti tordna li sehem l-assenti jiġi depożitat taħt l-awtorità tal-Qorti wara li jsiru d-debiti ħlasijiet lill-kuraturi.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż kollha ta' din il-procedura għandhom jitħallsu mill-intimati Franco Buttigieg u Maria Borg Costanzi la darba rriżulta illi dawn kienu qegħdin joġġezzjonaw għall-bejgħ minghajr raguni valida.

IMHALLEF

DEP/REG