# QORTI TAL-APPELL

**IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI**
**ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 19 ta' Ottubru, 2023.**

**Numru 3**

**Rikors numru 1004/2016/1**

**(i) Rachelle Buttigieg**
**(ii) Erminia sive Roberta Calleja**
**(iii) Alessandra sive Sandra Kirkpatrick f'isimha proprio u bħala mandatarja speċjali tal-assenti Anna Maria sive Maronna Calleja**

**v.**

**(i) Franco Buttigieg**
**(ii) Maria Borg Costanzi**
**(iii) Garnet Investments Limited għal kull interess li jista' jkollha**

**Il-Qorti:**

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuti Franco

Buttigieg u Maria Borg Costanzi kontra sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-3 ta' Mejju, 2023, fejn din laqgħet it-talbiet tal-atturi billi: (i) awtorizzat il-bejgħ ta' biċċa art maqsuma magħrufa kemm bħala tal-Ħarruba u kif ukoll bħala tal-Ħamra, fil-limiti tas-Siġġiewi, bil-kejl ta' madwar 10,625 metru kwadru skont konvenju magħmul fit-23 ta' Awwissu, 2016; (ii) ordnat li l-att finali ta' bejgħ għandu jiġi ppubblikat min-Nutar Carmel Mangion fi żmien xahrejn mid-data tas-sentenza; (iii) ħatret lill-avukat Josette Grech bħala kuratriċi sabiex tidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att tal-bejgħ u ordnat li sehemhom jiġi depożitat taħt l-awtorità tal-Qorti, wara li jsiru l-ħlasijiet li jkunu dovuti lilha; u (iv) ordnat li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-konvenuti Franco Buttigieg u Maria Borg Costanzi għaliex dawn oġġezzjonaw għall-bejgħ tal-imsemmija art mingħajr raġuni valida.

**Daħla**

2. B'rikors imressaq fit-3 ta' Novembru, 2016, l-atturi fissru li flimkien huma sidien ta' sebgħa minn disa' partijiet mhux maqsuma ($^{7}/_{9}$) ta' biċċa art maqsuma magħrufa kemm bħala tal-Ħawħa u kif ukoll bħala tal-Ħamra, fil-limiti tas-Siġġiewi bil-kejl ta' madwar 10,265 metru kwadru, b'aċċess għaliha minn żewġ sqaqien privati li jagħtu għal fuq triq pubblika magħrufa bħala "Ta' Wied Ħanżir", filwaqt li kull wieħed mill-konvenuti Franco Buttigieg u Maria Borg Costanzi huwa s-sid tas-sehem ta' wieħed

minn disa' partijiet mhux maqsuma ($^{1}/_{9}$) tal-istess art. Skont l-atturi, din l-art hija ħielsa iżda tinsab okkupata minn gabillott. L-atturi ssoktaw jgħidu li din l-art ġiet għandhom u għand il-konvenuti Franco Buttigieg u Maria Borg Costanzi b'wirt, li din ilha miżmuma b'mod komuni bejniethom għal iżjed minn tliet snin u li ħadd mis-sidien ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal għall-qasma tagħha.

3. L-atturi fissru wkoll li fit-23 ta' Awwissu, 2016, huma daħlu f'konvenju biex din l-art tinbiegħ kollha kemm hi, inkluż bis-sehem tal-konvenuti Franco Buttigieg u Maria Borg Costanzi, lill-kumpanija konvenuta Garnet Investments Limited, għall-prezz ta' €234,945. Huma tennew li dan il-prezz huwa wieħed ferm vantaġġjuż u li ħadd mill-komproprjetarji ma kien sejjer jiġi gravement ippreġudikat bil-bejgħ tal-art. Madankollu, il-konvenuti Franco Buttigieg ma kinux qegħdin jaqblu ma' dak li ġie miftiehem fil-konvenju. Minħabba f'hekk, huma kellhom jiftħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tawtorizza li jsir il-bejgħ, fil-qies tal-valur tal-ishma tal-komproprjetarji rispettivi, tal-intiera proprjetà libera u franka ta' porzjoni diviża ta' art magħrufa bħala tal-Ħawħa sive tal-Ħamra, fil-lokalità magħrufa bħala tal-Ħarruba, fil-limiti tas-Siġġiewi tal-kejl ta' ċirka għaxart elef mitejn ħamsa u sittin metru kwadru (10,265 m.k.) b'aċċess għaliha minn żewġ sqaqien privati li jiżbokkaw fuq triq pubblika magħrufa ta' Wied Ħanżir, libera u franka bid- drittijiet kollha tagħha, kif okkupata mill-gabillott, altrimenti ħielsa minn kull servitù a favur terzi a favur ta' Garnet Investments Limited, verso l-prezz u skont it-termini u kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju datat 23 ta' Awwissu 2016 anness Dok. "C".*
>
> *2. Tiffissa jum, ħin u lok għall-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 jirrappreżentaw lil min minn fost il-komproprjetarji jonqos milli jidher għall-att finali.*

*Bl-ispejjeż a karigu tal-intimati.»*

4. B'nota mressqa minnha fis-6 ta' Jannar, 2017, il-kumpanija konvenuta Garnet Investments Limited ddikjarat li hija kienet qiegħda taqbel mat-talbiet tal-atturi u li hija kienet lesta li tixtri l-art imsemmija fir-rikors tal-atturi bil-prezz u skont il-kundizzjonijiet misjuba fil-konvenju tat-23 ta' Awwissu, 2016.

5. Il-konvenuti Franco Buttigieg u Maria Borg Costanzi wieġbu għar-rikors tal-atturi fis-27 ta' Marzu, 2017, u ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

*«1. Illi din hija risposta in segwitu tar-rikors intavolat mir-rikorrenti, ko-proprjetarji mal-esponenti, ta' porzjonijiet indiviżi fl-art magħrufa bħala tal-Ħawħa sive tal-Ħamra, fil-lokalità magħrufa bħala tal-Ħarruba, fil-limiti tas-Siġġiewi tal-kejl ta' ċirka għaxart elef mitejn ħamsa u sittin metru kwadru (10,265m.k.) b'aċċess għaliha minn sqaq privat li jiżbokka fuq it-triq pubblika magħrufa ta' Wied Ħanżir, a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*2. Illi preliminarjament, l-esponenti jirrilevaw illi ċ-ċirkostanzi relatati ma' kif l-ishma fl-art inkwistjoni ġew għand ir-rikorrenti u għand l-esponenti, kif kontenuti fir-rikors promotur, fil-prospett anness ma' tali rikors u fil-konvenju datat 23 ta' Awwissu 2016, ma jirriflettux il-verità.*

*3. Illi bla preġudizzju għal dan, l-esponenti, filwaqt illi ma jopponux għall-bejgħ tal-art inkwistjoni, jopponu għall-prezz miftiehem bejn il-komproptretarji rikorrenti u s-soċjetà intimata għall-istess bejgħ u dan għaliex bil-prezz miftiehem, l-esponenti sejrin ikunu* ***gravement ippreġudikati****. Dan jingħad għaliex il-prezz miftiehem bejn ir-rikorrenti u s-soċjetà intimata ma jiħux in konsiderazzjoni l-potenzjalità tal-art u dak l-użu li tali art jista' jkollha u dan għaliex (irid jingħad illi) ir-rikorrenti aċċettaw l- ewwel offerta li ġiethom bla ma ħadu in konsiderazzjoni li l-art sejra tinxtara espressivament mhux għal fini ta' konservazzjoni tal-ambjent naturali jew biex tibqa' tinżera fiha l-patata jew uċuħ oħra tar-raba', iżda għal skop ieħor; liema skop*

*u potenzjalità r- rikorrenti huma ben konoxxenti tagħhom tant illi l-istess art ilha għal żmien twil (mill-inqas mill-1988) magħrufa bejniethom kollha bħala sidien, bħala tal-barriera ("the quarry").*

*4. Illi r-rikorrenti huma ben konoxxenti wkoll li fil-passat kienu għaddew negozjati ma' xerrejja prospettivi għall-art inkwistjoni sabiex tiġi akkwistata għal tali użu, iżda r-rikorrenti u l-esponenti kienu ftehmu li din l-art ma kellhiex tinbiegħ qabel ma tiġi lliberata mill-gabillott illegali li xi żmien ilu beda jokkupaha. Jingħad illi għal din ir-raġuni wkoll l-esponenti ser ikunu* ***serjament ippreġudikati*** *u dan għaliex huwa ben magħruf illi art li hija okkupata tirrealizza prezz fis-suq ferm inqas mill-prezz li tista' tirrealizza li kieku ma kinitx hekk okkupata.*

*5. Illi jingħad ukoll illi l-esponenti kellhom offerta għall-art li teċċedi ferm il-prezz li bih ir-rikorrenti jridu jbiegħu, iżda l-esponenti ma setgħux jaċċetaw l-offerta għaliex ir-rikorrenti kienu diġà għamlu l-arranġamenti biex jiġi ffirmat l-konvenju mas-soċjetà intimata. Illi l-offerta inkwistjoni għadha fuq il-mejda sal-ġurnata tal-lum u allura l-esponenti għandhom kull interess illi din l-Onorabbli Qorti tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur, sabiex l-art tkun tista' tinbiegħ lit-terza persuna mingħand min huma rċevew l-offerta msemmija u dan, wara kollox, għall-beneficcju tar-rikorrenti wkoll.*

*6. Illi l-esponenti għalhekk mhumiex qegħdin joġġezzjonaw li jbiegħu, basta però li l-bejgħ jirrifletti l-valur fis-suq kummerċjali preżenti tal-art u jieħu in konsiderazzjoni l-potenzjalità kollha tal-art inkwistjoni. Ladarba l-esponenti għandhom offerta minn xerrej prospettiv li huwa lest li jħallas daqstant iktar minn dak miftiehem bejn ir-rikorrenti u s-soċjetà intimata, dan għandu jkun indikazzjoni tanġibbli lil din l-Onorabbli Qorti li l-prezz miftiehem huwa wieħed baxx wisq meta kkomparat mal-prezz li l-istess art tista' tirrealizza fis-suq u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-mori tal-kawża.*

*7. Illi għalhekk, bla preġudizzju għas-suespost, a tenur tas-sub-artikolu (7) tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jekk din l-Onorabbli jidhrilha li għandha tordna l-bejgħ tal-art inkwistjoni, hija għandha tistabbilixxi l-prezz għall-bejgħ hekk skont il-provi li l-esponenti sejrin jippreżentaw fil-mori ta' din il-kawża.*

*8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti huma preokkupati li jekk din il-Qorti tilqa' it-talba tar-rikorrenti, l- esponenti sejrin jiġu* ***gravement preġudikati*** *stante li l-konvenju ffirmat bejn ir-rikorrenti u s-soċjetà intimata fih klawsoli li l-esponenti ma jħossuhomx komdi jiddikjaraw u/jew jiggarantixxu; b'hekk ma jħossux li għandhom jiġu sfurzati jiffirmaw dikjarazzjonijiet li, skont huma, mhumiex strettament veritieri.*

*Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u bir-riżerva ta' kull eċċezzjoni ulterjuri*

*li jispetta lill-esponenti fil-liġi.*

*Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti, inklużi dawk relatati mal-mandat ta' sekwestru numru 912/2018, mal-ittri ġudizzjarji bir-riferenza nru: 2741/2018, u 3000/2018 u kif ukoll mal-atti ġudizzjarji preżentati b'kontestazzjoni jew bi tweġiba għall-istess, illi jinsabu minn issa inġunti għas-subizzjoni.»*

6. B'sentenza tat-3 ta' Mejju, 2023, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi laqgħet it-talbiet tal-atturi. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

*«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 gabillott. 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 v. 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-iskadenza prossima u ċjoè 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 ħuh 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.*

*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;*

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

*• Waqt li ġie indikat 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 possibilment anke għad-danni;*

*• Fuq l-art hemm żewġt ikmamar li fil-konvenju ma jissemmewx;*

*• Mhux korrett li ngħad illi l-art hija ħielsa minn litigazzjoni meta in*

*effetti hemm proċeduri kostituzzjonali pendenti;*

*• Jikkontendu l-fatt li l-perjodu ta' validità 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 anke 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 debitament 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 tissemma 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 v. Dr Josette Sultana et noe**, din il-Qorti diversament presjeduta iddikjarat illi:

> «Il-ħsieb tal-liġi hu li tingħata proċedura relattivament sempliċi u ta' malajr biex jintemm stat ta' komunjoni ta' proprjetà li l-liġi ma tiffavorihx. Iż-żmien ta` għaxar snin li ssemmi d-dispożizzjoni jibda jgħaddi minn meta jkun inħoloq l-istat ta' komunjoni.
>
> L-Art. 495A(5) jagħti fakoltà lill-komproprjetarji 'dissidenti' li jopponu l-bejgħ billi "jiddikjaraw xi jkun il-preġudizzju gravi li huma jew il-komproprjetarji li jkunu jirrappreżentaw jistgħu jbatu minħabba l-bejgħ."
>
> Meta l-bejgħ isir lil terzi, il-komproprjetarji kollha – kemm dawk li jridu l-bejgħ u kemm dawk li ma jridux – għandhom komuni l-interess illi,

*jekk il-bejgħ isir, dan ikun bl-aħjar prezz. Dan l-interess komuni jgħin biex ma jmorrux minn taħt dawk li ma jridux ibiegħu għax għallinqas ikunu kisbu prezz tajjeb għas-sehem li, kontra qalbhom, ikollhom ibiegħu.*

*Jiġi osservat fl-ewwel lok, li skont l-artikolu 495A (3) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-leġislatur espressament ipprovda għall-ħatra ta' kuratur u biex jirrappreżentaw lill-komproprjetarji li mhumiex magħrufa ...*

*... l-kompitu tal-Qorti fi proċedura istitwita taħt l-artikolu 495A hija biex tistabbilixxi jekk il-komproprjetarju/i dissidenti ma jkunux gravement preġudikati.»*

*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-liġi kien intiż biex jiffaċilita t- trasferiment ta' proprjetà intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li għalih il-liġi tpoġġi parametru ben ċar sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi 'preġudizzju serju' għal drittijiet tal-minoranza.»*

*L-azzjoni skont l-**Artikolu 495A tal-Kap. 16** hija allura intiża sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġuż 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 v. John Vella Laurenti**, tas-27 ta' Jannar 2017, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:*

*«Meta l-liġi ... ssemmi l-kelma preġudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgħ eventwali tal-proprjetà in kwistjoni jkun - biex wieħed juża terminu bl-ingliż - "manifestly unfair" għad-dissident.»*

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

*«... sabiex tiddeċiedi li ma taderixxix għat-talba għall-bejgħ mhux biżżejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà li finalment jekk tinqasam bejn il-kompropjetarji tkun relattivament żgħira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jiġi*

> *assigurat bi preċizjoni l-valur tal- proprjetà fis-suq – xi ħaġa finalment soġġettiva sia pure bil- benefiċċju tal-perizja teknika – iżda li tassikura bejgħ bi prezz ġust (li jkun assikurat għaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lil ebda proprjetarju.»*

*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-kundizzjonijiet 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. Madankollu, meta xehed quddiem din il-Qorti, il-Perit Bianchi osserva li llum l-art de quo hija fil-maġġor 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 inkarigat 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 …*

*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-gabillott m'għandu ebda jedd għall-okkupazzjoni. 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 nsistewx 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 ladarba l-perit tekniku qies fid-dettall 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 indipendenti mill-partijiet. Waqt illi l-Qorti tifhem li din l-istima għandha element ta' soġġettività, 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 negliġibbli li ċertament ma tikkwalifikax bħala 'preġudizzju gravi' fis-sens mifhum mil-liġi.*

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

> *«...sabiex tiddeċiedi li ma taderixxix għat-talba għall-bejgħ mhux biżżejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà li finalment jekk tinqasam bejn il-kompropjetarji tkun relattivament żgħira. L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni il-valur tal-proprjetà fis-suq – xi ħaġa finalment soġġettiva sia pure bil-benefiċċju tal-perizja teknika – iżda li tassikura bejgħ bi prezz ġust (li jkun assikurat għaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lil ebda proprjetarju.»*

*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 magħruf illi l-valur tal-proprjetà f'Malta dejjem awmenta. Madankollu, il-valur kruċjali jibqa' dak li kellha l-art fil-mument tal-konvenju. Kieku l-Qorti kellha tippermetti lill-parti minoritarja ma tersaqx għall-kuntratt għax laħaq għola l-valur, tkun qed tinkoraġġixxi hi stess id-dewmien u b'hekk tistultifika l-għan tal-liġi. Mill-komportament tal-intimati jidher illi huma interessati biss li jtellfu l-bejgħ għaliex għad hemm pendenzi oħra bejn il-partijiet dwar proprjetajiet 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 kapriċċjuż li ċertament ma jistax jiġi tollerat minn din il-Qorti a skapitu tal-maġġor parti tal-komproprjetarji.»*

7. B'rikors tal-appell imressaq fit-2 ta' Ġunju, 2023, il-konvenuti Franco Buttigieg u Maria Borg Costanzi talbu t-tħassir ta' din is-sentenza, biż-żewġ aggravji jkunu li s-sentenza mhijiex tajba għaliex: (i) l-Ewwel Qorti naqset li tqis ħafna mill-provi u mill-argumenti mressqa minnhom dwar id-difiża tagħhom li huma kienu sejrin jiġu serjament ippreġudikati minħabba li l-atturi ma stennewx li jiksbu l-pussess ħieles tal-art qabel ma din tinbiegħ; u (ii) li l-konvenuti sejrin jiġu ppreġudikati serjament minħabba numru ta' klawsoli li tniżżlu fil-konvenju.

8. L-atturi wieġbu għal dan l-appell fil-5 ta' Lulju, 2023 u taw ir-raġunijiet tagħhom għala dan l-appell għandu jiġi miċħud. Għalkemm il-kumpanija konvenuta Garnet Investments Limited ġiet notifikata bir-rikors tal-appell fl-1 ta' Ġunju, 2023, din għażlet li ma tressaq l-ebda tweġiba għalih.

9. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

**Konsiderazzjonijiet:**

10. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** tagħhom, il-konvenuti appellanti jilmentaw li huma sejrin ibatu preġudizzju gravi jekk il-biċċa art inkwistjoni tinbiegħ lil Garnet Investments Limited bil-prezz baxx ta' €234,945. L-argumenti mressqa minnhom biex isostnu dan l-ilment tagħhom jistgħu jinġabru fil-punti li ġejjin:

i. li Albert Calleja, li jiġi iben l-attriċi Maronna Calleja kien bagħtilhom ittra elettronika fit-13 ta' Jannar, 2016 fejn għarrafhom li xi snin qabel, perit kien qallu li l-art tiswa madwar 370,000, iżda li huwa ma kienx jaf jekk dan l-ammont kienx f'Liri Maltin jew Ewro;

ii. li Franco Buttigieg kien ingħata parir fis-sena 2009, li din il-biċċa art kienet tiswa bejn €450,000 u €690,000, li kieku din kellha tinbiegħ bħala ħielsa;

iii. li skont ir-rapport tal-Perit Nicholas Bianchi, li ġie ppreżentat fl-atti tal-kawża mill-atturi, il-valur tal-art huwa ta' €1,600,000 li kieku din kellha tintuża bħala barriera;

iv. li x-xerrejja fuq il-konvenju tat-23 ta' Awwissu, 2016, jiġifieri l-kumpanija Garnet Investments Limited, għandha barriera biswit din l-

art u b'hekk għandha kull interess li tikseb l-art inkwistjoni biex tkabbar il-barriera tagħha. Għalhekk, skont il-konvenuti appellanti, l-art ma kellhiex tinbiegħ lil din il-kumpanija bħala sempliċi art agrikola għaliex huwa ċar li għaliha l-art kienet tiswa ferm aktar minn hekk;

v. li l-Perit Paul Buhagiar, li huwa indipendenti mill-partijiet kollha, kien ippreżenta rapport maħluf fil-kawża kostituzzjonali bin-numru 10/2016JPG fejn stima l-valur tal-art bil-prezz ta' €354,500, li kieku din kienet waħda ħielsa. Dan ir-rapport ġie ppreżentat ukoll fl-atti ta' din il-kawża;

vi. li l-komproprjetarji kollha tal-art kienu jafu li kien hemm kawża għaddejja biex il-gabillott li kien qiegħed jokkupaha jiġi żgumbrat minnha u għalhekk kienu ftehmu bejniethom li din ma tinbiegħx qabel ma jseħħ l-iżgumbrament;

vii. li l-konvenuti appellanti u l-atturi appellati setgħu kisbu prezz ferm aħjar minn dak ta' €234,945 għall-art inkwistjoni, li kieku l-atturi stennew li l-art ma tibqax waħda okkupata qabel ftehmu mal-kumpanija konvenuta biex ibiegħu l-art. Dan sewwasew għaliex art ħielsa tiswa ferm aktar minn art okkupata, u dan lil hemm mill-kwistjoni jekk l-art tkunx okkupata legalment jew le;

viii. li l-Perit tekniku, Mario Axisa, li ġie maħtur mill-Ewwel Qorti sabiex jagħti stima tal-valur tal-art inkwistjoni, xehed li l-valur tal-art jonqos b'xi €20,000 jew €30,000 jew aktar jekk kemm-il darba l-gabillott ikollu dritt jokkupa l-art b'titlu ta' qbiela. F'dan il-każ, il-konvenuti jgħidu li kemm il-Perit Axisa u kif ukoll l-Ewwel Qorti waslu għall-konklużjoni żbaljata li l-gabillott ma kellu ebda dritt li jokkupa l-art;

ix. li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet li l-perit tekniku Mario Axisa ma attribwixxiex valur għall-okkupazzjoni tal-art mill-gabillott għaliex fix-xhieda tiegħu l-istess perit stqarr li huwa kkalkula spiża ta' €10,000 bħala kumpens għal dan il-gabillott, li skont il-perit kien qiegħed jokkupa l-art illegalment;

x. li l-gabillott li kien qiegħed jokkupa l-art, fil-fatt ġie ordnat mill-Qorti li jitlaq mill-art inkwistjoni u għalhekk il-kumpanija Garnet Investment Limited serja tħallas prezz ferm baxx għal din l-art minħabba li l-art illum hija waħda ħielsa;

xi. li l-atturi appellati għaġġlu wisq biex ikkonkludew il-konvenju dwar il-bejgħ tal-art inkwistjoni mal-kumpanija Garnet Investment Limited, tant li Alessandra Kirkpatrick xehdet li l-partijiet ma kinux ingħataw abbozz tal-konvenju qabel dan ġie ffirmat u għalhekk ma kinux jafu x'kundizzjonijiet tniżżlu fih; u

xii. li ftit jiem wara li sar il-konvenju, Franco Buttigieg irċieva offerta biex il-biċċa art inkwistjoni tinbiegħ għall-prezz ta' €260,000, u b'hekk kieku l-atturi appellati stennew ftit qabel qabdu u ffirmaw il-konvenju, il-partijiet kienu jispiċċaw jiksbu prezz aħjar għal ħwejjiġhom.

11. Din il-Qorti titlaq billi tqis li għalkemm il-konvenuti appellanti setgħu saru jafu li ntlaħaq ftehim dwar il-bejgħ tal-art inkwistjoni ma' Garnet Investments Limited dakinhar stess li kien sejjer isir konvenju, il-partijiet kienu ilhom li ftehmu li jbiegħu din l-art sa mill-31 ta' Mejju, 2012 (ara l-minuti tal-laqgħa li saret bejn il-partijiet f'dik il-ġurnata, f'paġna 322 tal-atti tal-kawża). Dakinhar kien ġie miftiehem: (i) li l-partijiet ma kinux ser jaċċettaw offerti għax-xiri ta' din l-art li jkunu inqas minn Lm10,000 (jiġifieri €23,293.73) għal kull tomna; u (ii) li huma kienu sejrin jibdew billi jitolbu l-prezz ta' Lm15,000 (jiġifieri €34,940.60) għal kull tomna, b'dan l-aħħar prezz ikun wieħed negozjabbli. F'dak iż-żmien, l-atturi appellati u l-konvenuti appellanti lkoll kienu jafu li hemm gabillott li qiegħed jokkupa arthom (ara l-minuta f'paġna 264 tal-atti tal-kawża). Għalhekk jgħidu ħażin il-konvenuti appellati li bejn il-komproprjetarji kien hemm ftehim li l-art tagħhom ma tinbiegħx qabel jiġi żgumbrat minnha l-gabillott. Tassew, il-provi jmeru għalkollox din l-allegazzjoni tal-appellanti.

12. Għalkemm jista' jkun li qabel ġie ffirmat il-konvenju fit-23 ta'

Awwissu, 2016, il-komproprjetarji ma kinux jafu eżatt x'kienu sejrin ikunu l-kundizzjonijiet tal-konvenju, ħlief il-prezz maqbul li bih kellha tinxtara l-art, illum il-ġurnata l-konvenuti appellanti ma jistgħux jibqgħu jsostnu li ma jafux bid-dettalji tal-bejgħ. L-imsemmi konvenju ġie ppreżentat flimkien mar-rikors tal-atturi u għalhekk l-appellanti issa ilhom konxji dwar il-kontenut tal-konvenju għal dawn l-aħħar seba' snin. Għalhekk, huwa x'aktarx inutli min-naħa tagħhom li jibqgħu jinsistu li fiż-żmien li sar il-konvenju huma ma kellhomx ħjiel dwar x'kienu l-kundizzjonijiet tal-bejgħ. Tabilħaqq, minkejja li l-appellanti ilhom mgħarrfa b'dak li hemm maħsub fil-konvenju għal dawn l-aħħar seba' snin, minflok iffirmaw il-konvenju jew ippruvaw jilħqu xi tip ta' kompromess mal-atturi appellati, huma baqgħu jikkontestaw qatigħ il-bejgħ tal-art skont il-konvenju tat-23 ta' Awwissu, 2016. Għalhekk, mhuwiex siewi min-naħa tal-appellanti li jibqgħu jisħqu li huma ma ġewx mgħarrfa bil-kundizzjonijiet tal-konvenju (ara ***Edith Cachia v. Mary Grech*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar, 2022).

13. Issa fl-appell tagħhom, il-konvenuti appellanti jsemmu ħafna ċifri u prezzijiet li għalihom setgħet inbiegħet l-art miżmuma b'mod komuni bejnhom u bejn l-atturi appellati u fil-fatt huma jagħmlu referenza għal stejjem magħmula min-numru ta' periti u kif ukoll għal offerta li kienet saritilhom. Din il-Qorti ma tistax ma tinnutax kif m'hemm l-ebda konsistenza bejn dawn iċ-ċifri u prezzijiet. Kemm hu hekk, l-inqas prezz imsemmi mill-appellanti huwa dak ta' €260,000 filwaqt li l-ogħla wieħed

huwa dak ta' €1,600,000. Din id-differenza fil-prezzijiet togħrok għajnejn din il-Qorti ftit mhux ħażin. Huwa minnu li wħud mill-valuri jew prezzijiet msemmija mill-appellanti ngħataw sewwasew minn periti; madankollu ħafna minn dawn il-valuri (bħal pereżempju l-ammont ta' 370,000 mingħajr valuta li l-konvenuti appellanti jgħidu li darba ssemma minn Albert Calleja u kif ukoll l-ammonti ta' €450,000 u €690,000, li Franco Buttigieg jgħid li ngħata parir dwarhom) bħal donnhom ġew mitfugħa għal saqajhom mingħajr ma ġew mixtarra r-realtajiet marbuta mal-biċċa art inkwistjoni.

14. Dwar l-offerta li l-appellanti jgħidu li saret lil Franco Buttigieg wara li ġie ffirmat il-konvenju, jiġifieri biex l-art inkwistjoni tinbiegħ għall-prezz ta' €260,000, jingħad li din tikkonsisti f'ittra mibgħuta minn rappreżentant ta' Belair Property fid-29 ta' Awwissu, 2016, fejn dan għarraf lil Franco Buttigieg li hemm klijent tiegħu li xtaq jixtri l-art għall-imsemmi prezz. Madankollu, matul is-smigħ tal-kawża quddiem l-Ewwel Qorti, il-konvenuti appellanti la ressqu lil dan ir-rappreżentant u lanqas lill-klijent tiegħu biex jixhed u jikkonferma l-interess tiegħu li jakkwista l-art inkwistjoni b'dan il-prezz. Fid-dawl ta' dan, l-offerta magħmula minn dan il-klijent tibqa' waħda li saret fl-arja.

15. Fuq kollox, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li l-offerta ta' €260,000, jekk din fil-fatt saret, mhijiex wisq 'il bogħod mill-ammont ta'

€234,945, li ġie miftiehem fuq il-konvenju. Dan ifisser li d-differenza bejn il-prezz milħuq bejn l-atturi u l-kumpanija konvenuta u l-prezz ta' din l-offerta hija dik ta' €25,055, li jekk tinqasam bejn il-komproprjetarji kollha tissarraf f'differenza ta' inqas minn €3,000, li minnhom imbagħad trid titnaqqas it-taxxa fuq il-qligħ. Meta l-liġi fl-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili**, issemmi l-kelma «*preġudizzju*», din tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgħ eventwali tal-proprjetà inkwistjoni jkun, biex wieħed juża terminu bl-Ingliż, «*manifestly unfair*» għad-dissident (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Nutar Richard Vella Laurenti et v. John Vella Laurenti et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017). F'dan il-każ, id-differenza bejn din is-suppost offerta u l-prezz milħuq fuq il-konvenju hija waħda tant żgħira, li żgur mhijiex serja ġġib preġudizzju gravi fuq il-konvenuti appellanti.

16. Tassew, biex il-Qorti tiddeċiedi jekk għandhiex tilqa' t-talba biex isir il-bejgħ mhuwiex biżżejjed li l-konvenut jippreżenta stejjem jew offerti li juru differenza fil-valur tal-proprjetà, li jekk tinqasam bejn il-komproprjetarji tkun relattivament żgħira. Wara kollox, l-għan wara l-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili** mhuwiex li jiġi żgurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjetà fis-suq, iżda li jiżgura li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġibx ħsara serja lil xi wieħed mill-komproprjetarji (ara ***Helen Zammit v. Madeleine Muscat*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2018).

17. Din il-Qorti tistqarr ukoll li l-istima ta’ €1,600,000, li skont il-konvenuti ngħatat mill-Perit Nicholas Bianchi ma tirriżulta minn imkien. Tassew, skont dak li qal il-Perit Bianchi, meqjusa d-diffikultà biex l-art inkwistjoni tinqaleb f’barriera, il-valur tal-art bħala waħda agrikola, huwa dak ta’ €300,000 jekk l-art tkun ħielsa u dak ta’ €100,000 jekk l-art tkun okkupata minn gabillott.

18. Lil hemm minn dan, minkejja l-valuri ta’ €300,000 u €354,500 li taw il-Periti Nicholas Bianchi u Nicholas Buhagiar rispettivament għall-art inkwistjoni fir-rapporti tagħhom, din il-Qorti ma tarax li hija għandha twarrab ir-rapport tal-Perit Mario Axisa, li ġie mqabbad mill-Ewwel Qorti biex jagħti stima tal-valur ta’ din l-art. Biex wasal għall-valur ta’ €248,000 għal din l-art (ara r-rapport tiegħu f’paġni 346 sa 387 tal-atti tal-kawża, it-tweġibiet tiegħu għad-domandi magħmula mill-konvenuti appellanti in eskussjoni f’paġni 412 u 413 tal-atti tal-kawża, u kif ukoll ix-xhieda tiegħu f’paġni 419 sa 421 tal-atti tal-kawża), il-perit ġudizzjarju Mario Axisa qies li:

i. skont il-pjan lokali tan-nofsinhar ta’ Malta, hija biss parti żgħira mill-art (xi 5% tagħha) li hija meqjusa bħala aċċettabbli għall-użu ta’ barriera. Il-parti l-kbira tagħha tista’ tintuża biss għal għanijiet agrikoli;

ii. l-uniku mod ta’ kif parti żgħira mill-art tkun tista’ tintuża bħala barriera

huwa billi ssir estensjoni tal-barriera li hemm biswit l-art;

iii. l-Awtorità tal-Ippjanar tippreferi li tapprova estensjonijiet ta' barrieri li jkunu diġà jeżistu, aktar milli tapprova applikazzjonijiet ġodda għal barrieri. Terġa' u tgħid, wara li ġie ppubblikat il-Pjan Lokali fl-2006, ma ġewx approvati barrieri ġodda jew estensjonijiet ta' barrieri fil-qrib tal-art inkwistjoni;

iv. il-qies tal-art li jista' jintuża bħala barriera huwa wieħed relattivament żgħir u jagħmilha diffiċli li tintuża bħala barriera għaliex wieħed ikun limitat ħafna fil-fond li jista' jilħaq. Minbarra dan, l-art m'għandhiex aċċess adegwat biex jidħlu fiha vetturi li normalment jintużaw għal xogħlijiet f'barriera, u għalhekk dan inaqqas il-possibbiltà tagħha li tintuża bħala barriera ġdida indipendenti minn dik li hemm biswitha. Biex issir barriera fuq l-art, l-aċċessi eżistenti jridu jitwessgħu. Madankollu, dawn ix-xogħlijiet huma meqjusa bħala oġġezzjonabbli minn lenti ta' ppjanar, u għalhekk dan ikompli jnaqqas mill-possibbiltà li l-art tintuża bħala barriera;

v. il-barriera mirduma li hemm biswit l-art inkwistjoni tnaqqas il-valur tagħha;

vi. fl-art ma jista' jsir l-ebda żvilupp sakemm dan ma jkunx meħtieġ għal

għan agrikolu;

vii. filwaqt li l-akkwist ta' din l-art jista' jkun ta' benefiċċju ulterjuri għall-kumpanija konvenuta minħabba li din għandha barriera fil-qrib (*worth value*), dan il-benefiċċju ma jistax jiġi kkunsidrat fil-valur tas-suq (*market value*) għaliex ma hemmx xerrejja oħra prospettivi li jistgħu jiggwadanjaw minnu; u

viii. il-gabillott li kien qiegħed jokkupa l-art ma kellu l-ebda jedd li jagħmel dan, u għalhekk ma setax jagħti valur lill-okkupazzjoni tiegħu. Huwa kkalkola spiża ta' €10,000 bħala kumpens biex il-gabillott ikun jista' jitlaq mill-art. Jekk kemm-il darba l-gabillott ikollu jedd jokkupa l-art b'titlu ta' qbiela, il-valur tal-art jonqos b'€20,000 jew €30,000 jew saħansitra aktar.

19. Jiġi b'hekk, li l-konvenuti appellanti mhumiex siewja meta jargumentaw li l-art sejra tinbiegħ lil Garnet Investments Limited bi prezz baxx ferm minħabba l-possibbiltà tal-użu tal-art minnha bħala barriera. Kif rajna, l-użu ta' biċċa żgħira minn din l-art bħala barriera huwa wieħed x'aktarx remot. Minbarra dan, il-benefiċċju ulterjuri li jista' jkollha l-kumpanija konvenuta ma jistax jiġi kkunsidrat fil-valur tas-suq għaliex m'hemmx xerrejja oħra prospettivi li jistgħu jagħmlu gwadann minnu. Wara kollox, il-konvenuti appellanti ma ressqux xi rappreżentant tal-

kumpanija konvenuta bħala xhud biex jiġi mistoqsi dwar il-pjanijiet li għandha l-kumpanija konvenuta għall-art inkwistjoni. Lanqas ressqu lil xi espert biex jispjega b'kemm huwa proġettat li jikber l-operat u l-qligħ tal-istess kumpanija, jekk kemm-il darba hija testendi l-barriera tagħha għal fuq din l-art.

20. B'żieda ma' dan, il-konvenuti appellanti m'għandhomx raġun jgħidu li l-atturi appellati kien imisshom stennew li l-gabillott jiġi żgumbrat mill-art sabiex il-komproprjetarji jkunu jistgħu jġibu prezz aħjar għal ġidhom. Kif rajna, il-perit ġudizzjarju ma tax valur għall-okkupazzjoni tal-art mill-gabillott għaliex huwa qies li dan ma kellu l-ebda jedd fuq din l-art. Dan ifisser li fl-aħħar mill-aħħar, u kif ġie ċċarat fix-xhieda tiegħu, meta l-perit ħejja l-istima tal-art, huwa qiesha bħala waħda ħielsa u mhux okkupata. Kulma ssuġġerixxa l-perit ġudizzjarju kien li l-komproprjetarji setgħu joffru somma ta' €10,000 biex il-gabillott ikun jista' joħroġ mill-art b'mod bonarju. Madankollu, il-perit kien ċar fix-xhieda tiegħu u stqarr li jekk il-gabillott għandu jedd ta' qbiela fuq l-art, il-valur tagħha skont l-istima li huwa ħejja jispiċċa biex jonqos.

21. Lanqas jirriżulta li l-Perit Mario Axisa jew l-Ewwel Qorti wettqu xi żball meta qiesu li l-gabillott ma kellu l-ebda jedd li jokkupa l-art. Kemm hu hekk, b'sentenza mogħtija fil-5 ta' Diċembru, 2022, il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' ordna lill-komproprjetarji biex fil-15 ta' Awwissu,

2023 ma jġeddux il-kirja minħabba li arthom kienet ġiet sullokata mill-gabillott mingħajr il-kunsens tagħhom. Terġa' u tgħid, kienu l-konvenuti appellanti stess li fir-raba' eċċezzjoni tagħhom iddikjaraw li l-gabillott kien qiegħed jokkupa arthom illegalment. Jiġi b'hekk, li l-Perit Axisa u l-Ewwel Qorti kienu siewja meta qiesu li l-gabillott ma kellu l-ebda jedd fuq din l-art. Minħabba f'hekk, kuntrarjament għal dak li donnhom qegħdin jissuġġerixxu l-konvenuti appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, ma hemm l-ebda ħtieġa li jiżdied l-ammont ta' €10,000, li l-Perit Axisa ppropona li jingħata bħala kumpens lill-gabillott, mal-istima ta' €248,000 li huwa ħejja. Wara kollox, mill-atti ma jirriżultax li l-komproprjetarji kellhom iħallsu xi kumpens biex il-gabillott jiġi mġiegħel joħroġ minn arthom.

22. Din il-Qorti tqis li ladarba l-Perit Mario Axisa għarbel fid-dettall il-fatturi kollha marbuta mal-art inkwistjoni, l-istima mwettqa minnu hija versosimili u tajba fiċ-ċirkostanzi tal-każ u li tali stima, magħmula minn persuna indipendenti mill-partijiet, hija aktar aċċettabbli minn kull stima oħra li tressqet matul is-smigħ tal-kawża, inkluż dawk *ex parte* (ara ***Emanuela Fenech et v. Doreen Xuereb*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ġunju, 2021).

23. Il-Qorti tqis ukoll li l-perizja teknika fiha nnifisha għandha piż probatorju li ma jistax jiġi mwarrab faċilment. Biex dan iseħħ, il-

konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti trid tkun waħda infurmata sew u trid tkun ukoll imsejsa fuq raġunijiet li jpoġġu f'dubju serju l-opinjoni teknika li tkun tressqet quddiemha mill-espert mqabbad minnha.

24. Huwa magħruf fil-ġurisprudenza li min ma jaqbilx ma' rapport ta' espert imqabbad mill-Qorti għandu r-rimedju li jitlob il-ħatra ta' esperti ġudizzjarji addizzjonali. Min ma jagħmilx użu minn dan il-mezz legali sabiex iwaqqa' r-rapport tal-espert tal-Qorti ma jistax jiġi wara u jippretendi li l-Qorti għandha twarrab dak ir-rapport għar-raġuni biss li parti ma tkunx qiegħda taqbel miegħu. Dan jgħodd aktar u aktar fejn dak ir-rapport ikun wieħed ta' natura teknika (ara ***Felix Mifsud et v. Tonio Cuschieri et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Diċembru, 2019; ***Carmel sive Charles Gatt et v. Joseph Stagno*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar, 2021; ***Simone Eve Collette Sammut et v. Adam Sammut*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021; u ***David Brincat v. Francis Sammut et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell 17 ta' Frar, 2022).

25. F'dan il-każ, il-konvenuti appellanti ma nsistewx fuq it-talba tagħhom biex jinħatru esperti addizzjonali qabel l-Ewwel Qorti għaddiet għas-sentenza u kif rajna, ma rnexxilhomx jattakkaw b'konsistenza l-konklużjonijiet li wasal għalihom l-espert ġudizzjarju. Għalhekk il-Qorti ma tara li hemm l-ebda raġuni valida għaliex hija għandha twarrab il-perizja

teknika. F'dan il-każ, l-istima ta' €248,000 li ħejja l-perit ġudizzjarju hija qrib ferm il-prezz tal-bejgħ ta' €234,945 li ġie miftiehem fuq il-konvenju tat-23 ta' Awwissu, 2016. B'hekk, jiġi li l-konvenuti appellanti mhumiex siewja fl-argumenti tagħhom li huma serjin iġarrbu preġudizzju serju jekk isir il-bejgħ ta' arthom skont il-prezz miftiehem fil-konvenju.

26. Għalhekk, meqjus dan kollu, dan l-aggravju tal-appellanti qiegħed jiġi miċħud.

27. Imiss issa li jiġi mistħarreġ it-**tieni aggravju** tal-konvenuti appellanti. F'dan l-aggravju l-appellanti jisħqu li fil-konvenju milħuq bejn l-atturi u l-kumpanija konvenuta hemm numru ta' klawsoli li huma ta' preġudizzju għalihom.

28. Fl-ewwel lok, l-appellanti jilmentaw mill-klawsola fejn l-atturi taw id-dritt lill-kumpanija konvenuta li tassenja lil terzi d-drittijiet tagħha fuq il-konvenju. Huma jargumentaw li jekk wara seba' snin ta' proċeduri ġudizzjarji, il-kumpanija konvenuta ma tkunx għadha interessata li tixtri l-art, u minħabba f'hekk tassenja d-dritt tagħha li tixtri lil terzi, il-komproprjetarji mhumiex serjin ikunu f'qagħda li jiksbu l-prezz li l-art tagħhom iġġib illum il-ġurnata. Dan fil-fehma tagħhom, huwa ta' preġudizzju sejru għalihom.

29. Jingħad minnufih li dan l-argument tal-appellanti huwa wieħed manifestament fieragħ. Bir-rifjut tagħhom li jiffirmaw il-konvenju, kienu l-konvenuti appellanti stess li sfurzaw lill-atturi appellati biex jiftħu din il-kawża bil-għan li jiġi awtorizzat il-bejgħ tal-art inkwistjoni skont kif miftiehem fil-konvenju. Għalhekk, ma jinftehimx kif l-appellanti qegħdin jilmentaw li din il-klawsola sejra toħloqilhom preġudizzju minħabba li minn dakinhar tal-konvenju għaddew aktar minn seba' snin, meta kienu huma stess, li bl-intransiġenza tagħhom, wasslu għal dan id-dewmien kollu biex il-bejgħ iseħħ.

30. Għalkemm huwa minnu li fil-konvenju hemm imniżżla din il-klawsola, din mhijiex waħda li mhux soltu titniżżel f'kitbiet ta' din ix-xorta. Tassew, m'hemm xejn xi jżomm lill-partijiet għal konvenju li jissoġġettaw il-wegħdiet tagħhom għal numru ta' kundizzjonijiet u l-fatt waħdu li l-bejgħ ta' proprjetà prospettat ikun suġġett għal xi kundizzjoni bħal din mhuwiex biżżejjed biex l-awtorizzazzjoni ta' din il-Qorti għall-bejgħ ma tingħatax (ara ***John Anthony Cuschieri pro et noe v. Alton Scerri et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Ottubru, 2021).

31. Terġa' u tgħid, il-fatt waħdu li fuq il-konvenju tniżżlet din il-klawsola, bl-ebda mod u manjiera ma jfisser li l-kumpanija konvenuta Garnet Investments Limited sejra tassenja d-drittijiet tagħha fuq il-konvenju lil xi terz. Anzi, fin-nota mressqa minnha fis-6 ta' Jannar, 2017, il-kumpanija

konvenuta ddikjarat li hija taqbel mat-talbiet tal-atturi u li beħsiebha tersaq għax-xiri tal-art inkwistjoni skont il-kundizzjonijiet miftiehma fuq il-konvenju. Kemm hu hekk, matul is-smigħ tal-kawża mkien ma ntwera mill-konvenuti appellanti li l-kumpanija konvenuta mhijiex sejra tersaq għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ. Fuq kollox, f'każ li l-appell tal-konvenuti appellanti jiġi miċħud kollu kemm hu, il-kumpanija Garnet Investments Limited, bħala parti f'din il-kawża, tkun marbuta kemm b'din is-sentenza u kif ukoll bis-sentenza tal-Ewwel Qorti u jkollha tersaq għall-att finali, hekk kif ġie ordnat f'dik is-sentenza.

32. Dan l-ilment tal-appellanti qiegħed għalhekk jiġi mwarrab.

33. Fit-tieni lok, l-appellanti jgħidu li mhuwiex minnu li l-art inkwistjoni għandha żewġ aċċessi, hekk kif hemm imniżżel fil-konvenju. Huma jisħqu li din il-biċċa art għandha biss aċċess legali wieħed, jiġifieri mit-triq prinċipali, u li huma m'għandhomx dritt ta' passaġġ mit-trejqa l-oħra għaliex din isservi art oħra u mhux l-art tagħhom. Għalhekk, huma jsostnu li ma jistgħux jiġu mġiegħla jiffirmaw att pubbliku fejn jiggarantixxu li l-art mibjugħa minnhom għandha dan id-dritt ta' passaġġ, għaliex skonthom dan ma jeżistix.

34. Din il-Qorti tqis li fil-konvenju tat-23 ta' Awwissu, 2016, l-art inkwistjoni ġiet deskritta bħala li għandha *«aċċess minn żewġ sqaqien*

*privati mmarkati bl-isfar fuq il-pjanta annessa li jiżbokkaw fuq triq pubblika li magħrufa ta' Wied Ħanżir»*. Din id-dikjarazzjoni li saret fuq il-konvenju hija msaħħa kemm minn: (i) Oliver Magro, bħala rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, li xehed li l-art inkwistjoni għandha żewġ aċċessi u sqaqien li jagħtu għaliha u f'dan ir-rigward ippreżenta numru ta' ritratti u pjanti li jmorru lura għas-sena 1957, u kif ukoll (ii) mill-perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti, Mario Axisa, li fir-rapport tiegħu spjega li l-art inkwistjoni m'għandhiex faċċata diretta fuq it-triq pubblika li ġġib l-isem "Triq Wied Ħanżir", iżda għandha żewġ aċċessi li jinsabu wieħed f'kull tarf, *«fejn fuq in-naħa tal-Punent hemm aċċess li joriġina direttament mill-imsemmija triq pubblika, filwaqt li tul il-ġenb tal-Lvant hemm trejqa li wkoll eventwalment twassal għaliha»*.

35. Min-naħa l-oħra, minkejja li Franco Buttigieg xehed fl-affidavit tiegħu li mid-dokumenti li ra matul ħajtu u mid-diversi riċerki li saru, qatt ma rriżultalu li l-art inkwistjoni għandha aktar minn aċċess wieħed, matul is-smigħ tal-kawża l-konvenuti appellanti ma ressqu l-ebda att pubbliku jew xi riċerki li jiddeskrivu din l-art, li jitfgħu xi dawl fuq in-numru ta' aċċessi li għandha din l-art jew li jagħtu ħjiel dwar minn liema servitujiet ta' passaġġ tgawdi din l-art.

36. Il-Qorti tqis li l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah (ara l-**Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**).

Dan il-prinċipju jsib is-sies tiegħu fir-regola tradizzjonali li, *«onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat»*. Regola bħal din tfisser b'ċertezza l-ħtieġa loġika li jitqiegħed fuq il-parti l-piż li din tressaq prova dwar il-fatti li tkun qiegħda tallega. Din il-kawża issa ilha pendenti għal aktar minn seba' snin, u mill-atti ma jirriżultax li l-konvenuti ppruvaw iressqu xi prova li titfa' mqar dell żgħir ta' dubju dwar il-korrettezza tad-deskrizzjoni tal-art inkwistjoni kif mogħtija fil-konvenju tat-23 ta' Awwissu, 2016. Kieku riedu, huma kellhom altru milli biżżejjed żmien biex jagħmlu dan (ara ***Mary Anne Carbone et v. Mary Grech*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2021). Fuq kollox, ix-xhieda ta' Oliver Magro u r-rapport tal-Perit Mario Axisa imeru għalkollox l-allegazzjoni li qegħdin iressqu l-konvenuti. Għalhekk, huma ma jistgħux jilmentaw li d-deskrizzjoni mogħtija fil-konvenju sejra ġġibilhom xi tip ta' preġudizzju.

37. Minħabba f'hekk, dan it-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti qiegħed jiġi miċħud ukoll.

**Deċiżjoni**

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-konvenuti Franco Buttigieg u Maria Borg Costanzi. Iż-żmien ta' xahrejn li fih l-Ewwel Qorti ordnat li għandu jiġi ppubblikat l-att finali ta' bejgħ min-Nutar Carmel Mangion, għandu jibda għaddej mid-data ta' din is-sentenza.

Fl-aħħar nett, l-ispejjeż tal-kawża, kemm dawk tal-ewwel grad u kif ukoll dawk tal-appell, għandhom jitħallsu kollha kemm huma mill-konvenuti Franco Buttigieg u Maria Borg Costanzi solidalment bejniethom.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Christian Falzon Scerri<br>Imħallef | Josette Demicoli<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
da