MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2007

Citazzjoni Numru. 141/2006

Mary Jane Curmi u b'digriet tal-24 ta' Ottubru 2007 gie trasfuz f'isem Paul Curmi u Anne Blanche Camilleri u Valerie Zammit stante l-mewt ta' Mary Jane Curmi fil-mori tal-kawza; Maria Antonia Cordina; Carmlo Bugeja; maria Saveria Meylak; Francesca Bugeja; u b'digriet tas-26 ta' Lulju 2007 gie inserit l-isem ta' Suor Consolata Bugeja; Carmela Attard f'isimha proprju u bhala mandatarja tal-imsiefra Josephine Cassar u Saviour Bugeja; Francis Bugeja; Filomena Muscat; Giorgia Borg; Frances Vella; Pawla Borg; Maria Bugeja; Carmel Bugeja; Anthony Bugeja; John Bugeja; Joseph Bonnici; Philip (Pinu) Bonnici; Maria Assunta Spiteri; Filomena Bugeja; Raymond Spiteri hala mandatarju tal-imsiefra Carmela Rapa u l-Avukat Dottor Georg Sapiano u martu Audrey Sapiano; Michael Sciberras; Francis Sciberras; Filomena Spiteri f'isimha u f'isem huha imsiefer Joseph Sciberras; Felix Sciberras; Pauline Tabone; JosMarie Agius

Vs

Maria Rosa Tabone; Michael Farrugia; Anthony Farrugia; Joseph Farrugia; Dr. Chris Said li b'digriet tas-16 ta' Frar 2007 gie nominat kuratur deputat sabix jirraprezenta lill-imsiefra Filomena sive Phyllis mizzewga Mizzi, Mary Muscat u Francis Farrugia

Il-Qorti,

Artikolu 495A tal-Kodici Civili – wahda mill-komproprjetarji ma kienitx qeghda taqbel fuq il-bejgh tal-immobbli mizmuma in komun – Kaz fejn il-proprjeta' tmiss ma' fond proprjeta' ta' akkwirent – Prezz jigi ffissat mill-Qorti.

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-28 ta' Novembru 2006 li permezz tieghu r-rikorrenti ppremettew:-

Il-kontendenti kollha, bl-eccezzjoni ta' l-Avukat Dottor Georg u Audrey konjugi Sapiano huma koproprjetarji fi kwoti mhux ugwali bejniethom, tal-fond konsistenti f'porzjon art fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, fl-inhawi ta' Triq Cini, tal-kejl ta' elfejn hames mija u hamsa u erbghin metri kwadri (2,545mk) konfinanti mil-lvant ma' beni tal-konjugi Sapiano u irjiehat ohra ma' beni injoti lill-esponenti, accessibbli minn fuq proprjeta' li tigi aktar lejn il-lvant.

Dan il-fond kien originarjament jappartjeni lill-antennati tal-kontendenti kollha (hlief il-konjugi Sapiano) cjoe' Saver u Vincenza konjugi Bugeja. Minghand dawn intiret mill-kontendenti kollha (ad eccezzjoni tal-konjugi Sapiano).

Jirrizulta li l-intimati ghandhom bejniethom kwota ta' zewg partijiet minn sebgha ta' kwarta parti (2/7 ta' ¼) indivizi mill-fond de quo, mentri r-rikorrenti – bl-eccezzjoni tal-konjugi Sapiano – bejniethom ghandhom ir-rimanenti kwoti kollha (cjoe' tlett kwarti, piu' hames settimi minn kwart iehor) – u ghalhekk jifformaw il-maggoranza ta' komproprjetarji tal-fond.

Ir-rikorrenti dahlu f'zewg konvenji bejniethom fil-25 ta' Awissu 2006 u fl-24 ta' Novembru 2006, permezz ta'

liema ir-rikorrenti kollha ad eccezzjoni tal-konjugi Sapiano obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu l-kwoti lilhom spettanti minn dan il-fond lill-istess konjugi Sapiano bil-prezz illi jekwivali ghal valur ta’ sittin elf lira Maltija (Lm60,000) ghall-intier minn dan il-fond.

L-intimati qeghdin jirrifjutaw li jaderixxu ghal dan il-bejgh jew inkella qghdin jitolbu prezz esagerat ghall-kwota lilhom spettanti minnu.

Ghalhekk l-esponenti talbu lill-Qorti sabiex:-

1. Tahtar kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-imsiefrin Filomena sive Phyllis Mizzi, Mary Muscat u Francis Farrugia u dan prevja l-hrug tas-soliti bandi illi ghandhom jigu notifikati lil huhom Michael Farrugia.
2. Tordna l-pubblikazzjoni ta’ dan ir-rikors fil-Gazzetta tal-Gvern u f’gazzetta ohra lokali fit-termini ta’ l-artikolu 495A tal-Kap. 16.
3. Tiddikjara li l-prezz kif ukoll il-kondizzjonijiet proposti ghall-bejgh ta’ tlett kwarti, piu’ erba’ settimi minn kwart iehor tal-fond imsemmi huma gusti u xierqa u li l-istess prezz u kondizzjonijiet ghandhom japplikaw ghall-bejgh tar-rimanenti zewg partijiet minn sebgha ta’ kwarta parti (2/7 ta’ ¼) indivizi ta’ l-imsemmi imobbli prevja, okkorrendo, li l-fond jigi stmat minn perit u arkitett inginier civili.
4. finalment tapprova l-bejgh tal-post u tordna l-pubblikazzjoni ta’ l-att ta’ bejgh anke ghal dak illi jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimata, f’jum, hin u lok illi jigu ghalhekk iffissati u tahtar Nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att ta’ bejgh opportun, bl-intervent ta’ kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att.

Rat ir-risposta prezentata mill-avukat Dr. Christopher Said fit-3 ta’ April 2007 (fol. 46) bhala kuratur deputat tal-imsiefrin Filomena sive Phyllis mizzewga Mizzi, Mary Muscat u Francis Farrugia li permezz taghha wiegeb:-

1. L-esponenti mhux edott mill-fatt li taw lok ghal din il-kawza u ghalhekk jirrimetti ruhu ghal provi i jingabru quddiem il-Qorti.

Rat ir-risposta prezentata Maria Rosa Tabone fil-11 ta' April 2007 (fol. 49) li permezz taghha wiegbet:

1. L-esponenti qeghda topponi l-bejgh, u dan billi l-prezz u bl-istess kondizzjonijiet li r-rikorrenti jridu jbiegu lill-konjugi Sapiano, hija lesta li takkwista s-sehem tar-rikorrenti mill-istess art, liema kundizzjonijiet tal-bejgh li jirrizultaw minn dan il-konvenju, l-esponenti qatt ma giet imgharrfa bihom, anzi mit-taghrif li rnexxielha takkwista minghand uhud mir-rikorrenti wara li sar il-konvenju, il-prezz li whud mir-rikorrenti kienu qeghdin jitolbu tas-sehem taghhom qabel ma sar dan il-konvenju, kien prezz ferm oghla minn dak li fil-fatt l-istess art sar il-konvenju dwarha biex tigi mibjugha lill-konjugi Sapiano, u dan kif ser jirrizulta ahjar fil-kors tas-smigh tar-rikors.
2. L-esponenti ghandha dritt li takkwista l-ishma tar-rikorrenti hi bl-istess prezz, pattijiet u kondizzjonijiet li r-rikorrenti huma lesti li jbieghu sehemhom lil terzi estraneji u l-procedura kontemplata taht l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili ghandha tigi nterpretata wkoll fid-dawl tad-dritt kontemplat bl-Artikolu 912 tal-istess Kap. 16, aktar u aktar meta jirrizulta li l-esponenti giet mcahhda minn kull opportunita' li tixtri din il-proprjeta' bl-istess kundizzjonijiet li r-rikorrenti issa accettaw li jbieghu sehemhom lil terzi estraneji.
3. Bhala komproprjetarji tal-art mertu tar-rikors, l-esponenti tissottometti li l-posizzjoni taghha tkun qeghda tigi pregudikata serjament u rrimedjabbilment b'dak li qed jintalab mir-rikorrenti, billi jekk it-talbiet jigu milqugha, hi tkun qed tigi mcahhda mid-dritt taghha li bl-istess prezz u kondizzjonijiet takkwista l-kumplament tal-proprjeta hi, u ghalhekk fuq parita' ta' kondizzjonijiet, tissottometti li l-proprjeta' ghandha tigi mibjugha lilha, u titlob ordni minn din il-Qorti f'dan is-sens.

Semghet ix-xhieda.

Rat id-digriet moghti fit-2 ta' Mejju 2007 li permezz tieghu gie nkarigat il-perit Alan Saliba sabiex jaghmel stima tal-proprjeta' oggett ta' dawn il-proceduri (fol. 53).

Rat ir-rapport tal-perit tekniku Alan Saliba (fol. 63).

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Ghamlet access fuq il-post fit-3 ta' Dicembru, 2007.

Rat l-atti kollha tal-kawza nkluz il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Novembru 2007 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Il-fatti ta' dan il-kaz huma s-segwenti:-
(a) L-art meritu ta' dawn il-proceduri tifforma parti mill-assi ereditarji ta' Saver u Vincenza konjugi Bugeja. Bejn il-partijiet (is-sidien) hemm qbil li l-proprjeta' ilha tinzamm in komun ghall-iktar minn ghaxar (10) snin[1].
(b) Fl-24 ta' Novembru 2006 ir-rikorrenti sidien iffirmaw konvenju ghall-bejgh lir-rikorrenti konjugi Sapiano ta' porzjon art tal-kejl ta' cirka elfejn hames mija u hamsa u erbghin metri kwadri (2,545 mk) fl-inhawi ta' Triq ta' Cini, limiti tal-Qala, Ghawdex ghall-prezz ta' sittin elf lira Maltija (Lm60,000) (fol. 7-8).
(c) Fid-9 ta' Frar 2007 gie ffirmat ftehim iehor li permezz tieghu r-rikorrenti qablu li *"..... qeghdin jestendu il-validita' tal-konvenju iffirmat bejniethom b'effett sa zmien tlett xhur mid-data ta' meta tinghata decizjoni finali fir-rikors ai termini tal-artikolu 495A tal-Kodici Civili prezentat quddiem il-Qorti tal-Magistrti (Ghawdex) Superjuri Gurisdizzjoni Generali fl-ismijiet Mary Jane Curmi et vs Maria Rosa Tabone et"* (ara nota prezentata fil-15 ta' Novembru 2007 in segwitu tad-digriet moghti mill-Qorti fl-14 ta' Novembru 2007). Ftehim li gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-14 ta' Frar 2007.

[1] Ara verbal tas-seduta tat-2 ta' Mejju 2007 (fol. 51).

(d) Din il-porzjon art tikkonfina ma' proprjeta ohra tar-rikorrenti Sapiano li ghandha faccata fuq Triq Ta' Cini, Qala.

(e) L-art in kwistjoni hi diga' fil-pussess tal-konjugi Sapiano, pero' mill-provi ma jirrizultax li jgawdu xi titolu.

(f) Mill-intimati, hi biss Maria Rosa Tabone li qeghda toggezzjona ghal dan il-bejgh ghalkemm l-intimati l-ohra ma hadux posizzjoni u l-Qorti ma tifhimx li dan ghandu jfisser li qeghdin jaccettaw li jsir il-bejgh propost. F'din il-proprjeta' l-intimata Tabone ghandha sehem ta' parti minn tmienja u ghoxrin (1/28).

(g) Kieku l-intimata Maria Rosa Tabone kellha tbiegh is-sehem taghha minn din il-proprjeta' fuq prezz ta' sittin elf lira Maltija (Lm60,000) is-sehem spettanti lilha hu fl-ammont ta' elfejn mija u tnejn u erbghin lira Maltija u erbgha u tmenin centezmu (Lm2,142.84).

(h) Il-perit tekniku Alan Saliba ghamel stima tal-proprjeta' in kwistjoni fl-ammont ta' sittin elf lira Maltija (Lm60,000) (fol. 63).

(i) Ir-rikorrenti Mary Jane Curmi (mietet fil-mori tal-proceduri) kellha kwart (1/4) minn din il-proprjeta' u f'Jannar 2006 kienet qeghda tippretendi erbghin elf lira Maltija (Lm40,000) sabiex tbiegh sehemha mill-proprjeta' lill-konjugi Sapiano[2]. B'dawn il-kalkoli jfisser li f'dak iz-zmien Mary Jane Curmi kienet qeghda tqies li l-art tiswa mija u sittin elf lira Maltija (Lm160,000).

(j) Fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2007 (fol. 51) il-partijiet qablu li kwart indiviz mill-proprjeta' meritu ta' din il-kawza hu oggett ta' kawza ta' divizjoni fl-ismijiet **Carmelo Bugeja et vs Maria Rosa Tabone et** (Cit. Nru:-71/1995PC), cjoe' dak is-sehem li minnu l-intimata Maria Rosa Tabone ghandha sehem fih fil-proprjeta' in kwistjoni.

(k) Fis-seduta tal-14 ta' Novembru 2007 gie verbalizzat li *"Il-partijiet qeghdin jaqblu li fil-wirt ta' Saver Bugeja u Vincenza xebba Farrugia apparti l-proprjeta' mertu ta' dan ir-rikors* ***hemm assi ereditarji ohra"***.

(l) Jirrizulta li l-konvenju datat 25 ta' Awwissu 2006 gie mgedded (ara nota prezentata mir-rikorrenti skond l-ordni moghtija fis-seduta tal-14 ta' Novembru 2007).

[2] Ittra datata 5/1/2006 mibghuta minn Dr. Carmelo Galea ghan-nom ta' Mary Jane Curmi (fol. 85).

2. Fil-kors tat-trattazzjoni d-difensur tal-intimata Tabone argumenta li f'dan il-kaz partikolari l-Artikolu 495A ma kienx japplika in kwantu l-intimata Maria Rosa Tabone ma kienitx involuta fin-negozjati li kienu pprecedew l-iffirmar tal-konvenju, u qabel gie ffirmat il-konvenju mir-rikorrenti ma kien sar l-ebda tentattiv sabiex is-sidien jiftehemu biex tinbiegh il-proprjeta' meritu ta' dawn il-proceduri. Frank Tabone xehed li kien biss wara li gie ffirmat il-konvenju li kienet saret laqgha maghhom f'tentattiv biex jintlehaq ftehim bonarju (fol. 81-83). Minn din id-deposizzjoni jidher li l-intimata Tabone kienet qeghda tippretendi s-somma ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) ta' sehemha. Il-provvediment tal-ligi jghid li din il-procedura tapplika fejn *"......l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh ta' xi proprjetà partikolari bejniethom"*. Il-Qorti m'hijiex tifhem li skond l-Artikolu 495A, qabel issir talba sabiex il-Qorti tawtorizza l-bejgh tal-proprjeta' is-sidien kollha jridu jkunu gew involuti fin-negozjati li jkunu waslu biex uhud minnhom ikunu ffirmaw konvenju biex ibieghu sehemhom mill-proprjeta'. Ghalkemm din hi s-sitwazzjoni ideali wkoll ghal skopijiet ta' trasperanza, il-ligi ma tipprovdi xejn f'dan is-sens. Wiehed ma jridx jinsa wkoll li permezz tal-konvenju s-sidien firmatarji kienu qeghdin jiftehemu ghal bejgh ta' sehemhom, u l-konvenju li ffirmaw ma kien qieghed jimponi l-ebda obbligu fuq l-intimata ghal dak li jikkoncerna s-sehem taghha fil-proprjeta'. Pero' m'hemmx dubju li filwaqt li l-maggoranza tas-sidien kienu qablu li l-proprjeta' tinbiegh lill-konjugi Sapiano ghall-prezz ta' sittin elf lira Maltija (Lm60,000), l-intimata Tabone ma qablitx. Tant hu hekk li riedet li tixtri l-proprjeta' u fin-nuqqas kienet qeghda tippretendi ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000) ghat-trasferiment ta' sehemha (ara xhieda ta' Frank Tabone – fol. 83). F'dawn ic-cirkostanzi min mis-sidien ried li l-proprjeta' tinbiegh ma kellux ghazla ohra ghajr li jintavola rikors a tenur tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili u jitlob lill-Qorti tawtorizza l-bejgh tal-proprjeta'. Dan in kwantu ma kienx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgh. Ghalhekk, kuntrarjament ghal dak li ssostni l-intimata Tabone fid-data tal-prezentata tar-rikors

promotur (28 ta’ Novembru 2006) kien hemm nuqqas ta’ ftehim bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgh tal-proprjeta’ meritu ta’ din il-kawza. Dan bla pregudizzju ghall-fatt li jidher gustifikat l-argument li ghamel id-difensur tar-rikorrenti waqt it-trattazzjoni, fis-sens li l-intimata Maria Rosa Tabone naqset milli tressaq eccezzjoni f’dan ir-rigward u li din id-difiza ma setatx titressaq fl-istadju meta l-istadju tal-provi kien maghluq u kienu qeghdin isiru sottomissjonijiet finali. Fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Cristina proprio et nomine vs Eleonora Mizzi** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fis-27 ta’ Marzu 2003, gie osservat:- *“Din il-Qorti, wara li ezaminat l-imsemmija nota ta’ osservazzjonijiet – presumibbilment dik tal-konvenut a fol 126-135, tal-process – hija tal-fehma li argumenti u ragjonamenti legali dedotti f’nota ta’ osservazzjonijiet, u mhux bhala eccezzjonijiet formali, ma jobbligax lill-Qorti li tqishom bhala tali. Diversament ikun jammonta ghal strapp procedurali li jista’ jkun ta’ pregudizzju serju ghall-kontroparti attrici, oltre li jkun ukoll jammonta ghal intralc mhux awtorizzat fuq il-proceduri in corso”* (ara wkoll sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **J.M.V. Holdings Limited et vs Karina Holdings Limited et** deciza fit-30 ta’ Novembru 2007).

3. L-intimata Maria Rosa Tabone tippretendi li jekk il-proprjeta’ ser tinbiegh, ghandha tinghata d-dritt li tixtriha hi taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet in kwantu hi wahda mis-sidien tal-proprjeta’ in kwistjoni. Dan fid-dawl ta’ dak li jipprovdi l-Artikolu 912 tal-Kodici Civili (Kap. 16) fir-rigward tar-retratt successorju. Kif rajna, fis-seduta tal-14 ta’ Novembru 2007 gie dikjarat li *“il-partijiet qeghdin jaqblu li fil-wirt ta’ Saver Bugeja u Vincenza xebba Farrugia apparti l-proprjeta’ mertu ta’ dan ir-rikors hemm assi ereditarji ohrajn”* (fol. 104). Bla dubju l-kaz odjern m’huwiex xi kaz li japplika ghalih l-Artikolu 912 tal-Kodici Civili u l-Qorti lanqas ma tista’ ggieghel lis-sidien l-ohra li jbieghu sehemhom lill-intimata Maria Rosa Tabone kif tippretendi

l-intimata fit-tielet eccezzjoni (fol. 50)[3]. Fil-kors tat-trattazzjoni, id-difensur tal-intimata Tabone jidher li apprezza dan il-fatt tant li stieden lill-Qorti sabiex tichad it-talba tar-rikorrenti u tordna li l-proprjeta' tinbiegh bil-licitazzjoni sabiex il-klijenta tieghu jkollha l-opportunita' li toffri ghax-xiri tal-proprjeta'. Dan apparti l-fatt li llum l-gurnata s-sidien li huma rikorrenti, intrabtu b'konvenju li jbieghu sehemhom lir-rikorrenti konjugi Sapiano. M'hemmx dubju li l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili (Kap. 16) ma jatix dritt lill-komproprjetarji li jixtru l-proprjeta' qabel tinbiegh lil terzi. L-Artikolu 912 ma jistax jigi applikat b'xi analogija in kwantu dak il-provvediment japplika biss fejn issir trasferiment ta' sehem ta' wirt. Wiehed jista' japprezza l-argument sabiex tigi ntrodotta emenda f'dan is-sens fl-Artikolu 495A, per ezempju li s-sidien li jkunu jridu jbieghu l-fond jew is-sehem taghhom lill-barrani (cjoe' persuna li m'ghandix sehem fil-proprjeta), ghandhom jinnotifikaw il-proposta (fejn jindikaw il-prezz) lis-sid/sidien l-ohra li jkollhom id-dritt li jixtru l-ewwel. L-ezercizzju li trid taghmel il-Qorti hu limitat biex tara jekk b'dak li qieghed jintalab mir-rikorrenti, il-komproproprjetarji dissidenti ma jkunux gravament pregudikat f'kaz li tawtorizza l-bejgh *"...skond ma jkun jixtieq l-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur ta' l-ishma li kull komproprjetarju jkollu"*. Hu biss fejn il-Qorti tichad it-talba ghall-awtorizazzjoni tal-bejgh, li tista' tordna l-bejgh tal-beni b'licitazzjoni skond l-Artikoli 521 u 522 tal-Kodici Civili (Artikolu 495A(9) tal-Kodici Civili).

4. L-intimata ssostni wkoll li peress li hemm kawza ta' divizjoni fl-ismijiet **Carmelo Bugeja et vs Maria Rosa Tabone et** (Cit. Nru:- 71/1995PC) u li tolqot sehem minn din il-proprjeta, il-procedura kontemplata fl-Artikolu 495A tal-Kodici Civili m'hijiex applikabbli (ara verbal tas-seduta tat-2 ta' Mejju 2007 fol. 5152). Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Rajna kif il-proprjeta' hi provenjenti mill-wirt ta' Saver u Vincenza konjugi Bugeja, u l-kawza ta' divizjoni m'hijiex ghall-qsim tal-wirt tal-konjugi Bugeja (fatt

[3] *".....u ghalhekk fuq parita' ta' kundizzjonijiet, tissottometti li l-proprjeta' ghandha tigi mibjugha lilha, u titlob ordni minn din il-Qorti f'dan is-sens".*

konfermat minn Frank Tabone stess fix-xhieda tieghu – fol. 82 l-ahhar paragrafu). Tant hu hekk li l-maggioranza tas-sidien fir-rikors odjern m'humiex parti fil-kawza **Carmelo Bugeja et vs Maria Rosa Tabone et** (Cit. Nru:-71/1995PC). L-Artikolu 495A tal-Kodici Civili jipprovdi li sabiex tkun tista' tigi kunsidrata talba ghall-bejgh ta' proprjeta' li tinzamm in komuni, ***".... hadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta' li tkun qed tinzamm in komun"***. Bejn il-komproprjetarji kollha m'hemm l-ebda proceduri gudizzjarji pendenti ghall-qsim tal-proprjeta' li hi oggett ta' dan ir-rikors. Kieku wiehed kellu jestendi d-divjet tal-applikazzjoni ta' dan il-provvediment ghal kazijiet analogi ghal dak odjern, ikun ifisser li facilment tigi stultifikata l-intenzjoni tal-legislatur. Ghalhekk dan l-argument hu minghajr bazi.

5. L-Artikolu 495A tal-Kodici Civili jipprovdi li sabiex il-Qorti tawtorizza l-bejgh trid tkun sodisfatta li *"....hadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pregudikat b'dak li tordna"*. Il-ligi ma tikkwalifikax x'jikkostitwixxi pregudizzju serju u r-rizoluzzjoni tal-kwistjoni hi mhollija fid-diskrezzjoni tal-Qorti. Mill-atti jidher li l-intimata Maria Rosa Tabone biss qeghda toggezzjona ghall-bejgh tal-proprjeta' in kwantu hemm intimati li ma wiegbux ghar-rikors promotur, u l-kuratur deputat li qieghed jirraprezenta lill-assenti wiegeb li m'huwiex edott mill-fatti. Fir-risposta ta' l-intimata Tabone jinghad li tali pregudizzju hu *"...****li tkun qed tigi mcahhda mid-dritt taghha li bl-istess prezz u kundizzjonijiet takkwista l-kumplament tal-proprjeta' hi****, u ghalhekk fuq parita' ta' kundizzjonijiet, tissottometti li l-proprjeta' ghandha tigi mibjugha lilha"* (fol. 50). Rajna pero' kif fil-ligi ma jezisti l-ebda dritt simili favur dawk li huma komproprjetarji tal-fond, cjoe' li jinghataw id-dritt ta' l-ewwel preferenza. Inoltre, il-Qorti hi tal-fehma li meta tqies il-kwantita' ta' sidien li ghandhom sehem f'din il-proprjeta' [inkluz is-sehem zghir li ghandha l-intimata Tabone (1/28)], il-proprjeta' m'hijiex kommodament divizibbli bejn is-sidien kollha u l-Qorti m'ghandix dubju li f'kawza ta' divizjoni l-ezitu finali kien ikun il-bejgh b'licitazzjoni u mhux assenjazzjoni ta' sehem. Fil-fehma

tal-Qorti l-fatt wahdu li wiehed mill-komproprjetarji jkun irid jixtri l-proprjeta' taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet, ma jistax jikkwalifika bhala xi pregudizzju serju li ghandu jwassal biex il-Qorti tichad it-talba tal-maggoranza ghall-awtorizazzjoni sabiex tinbiegh il-haga li tkun inzammet in komun. Dan apparti li mid-disposizzjoni hu evidenti li l-bejgh b'licitazzjoni hu ntiz bhala mizura finali u li l-Qorti temmen li kemm jista' jkun ghandha tigi evitata.

6. L-intimata Maria Rosa Tabone lmentat ukoll mill-istima li saret mill-perit tekniku Alan Saliba fis-sens li l-istima hija baxxa meta tikkunsidra x'kienet qeghda tippretendi Mary Jane Curmi ghat-trasferiment tas-sehem taghha mill-proprjeta'. Hu minnu li skond l-Artikolu 495A(6) tal-Kodici Civili, *"meta tigi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi pregudizzju serju ghal xi wiehed mill-komproprjetarji, il-qorti ghandha tqis kull fattur rilevanti inkluz il-valur tal-proprjeta' u l-prezz tal-bejgh......."*. Irid jigi osservat li min-naha tal-intimata ma saret:-

(a) L-ebda eskussjoni tal-perit tekniku. Tant hu hekk li fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2007 (fol. 75) gie verbalizzat li ***"fir-rigward tar-rapport tal-perit tekniku l-partijiet iddikjaraw li m'hemmx domandi xi jsiru in eskussjoni....."***.
(b) Talba sabiex jinhatru periti perizjuri.

F'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti ghandha biss stima tal-perit tekniku Alan Saliba. L-intimata Tabone ma ressqet l-ebda prova biex tirribatti din il-prova. Waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-intimata Tabone ghamel sottomissjoni li l-istima ta' Lm60,000 li saret mill-perit tekniku kienet tqanqal dubju meta wiehed iqies li l-prezz indikat fil-konvenju datat 25 ta' Awwissu 2006 (fol. 7) hu wkoll ta' sittin elf lira Maltija (Lm60,000). Ghalkemm bhala fatt hu veru li l-istima li ghamel il-perit tekniku hi identika ghall-prezz pattwit fil-konvenju (fol. 9), ghal Qorti dan ma jfisser xejn. Inoltre, l-Qorti ma tistax tiddecidi fuq id-dubji u s-suspetti li jista' jkollha xi parti fi proceduri. Il-fatt li kien hemm zmien li fih Mary Jane Curmi kienet qeghda tippretendi s-somma ta' erbghin elf lira Maltija (Lm40,000)

ghal sehemha, ma jfissirx li dak kien il-valur reali tal-proprjeta’ in kwistjoni. Inoltre, mix-xhieda ta’ Frank Tabone (seduta tas-16 ta’ Ottubru 200 – fol. 81) jidher li Mary Jane Curmi kienet irrivediet l-ammont li kienet qeghda tippretendi; *“Mary Jane Curmi stess ikkonfermatli li kienet hadet parir ta’ perit u meta ra l-proprjeta’ kien ghamel stima li teccedi s-somma ta’ mitt elf lira Maltija (Lm100,000)”*. Sahansitra hu evidenti li anke minn din l-ahhar posizzjoni kienet iccaqalqet tant li kienet wahda mill-firmatarji tal-konvenju. Meta ffirmat il-konvenju qablet li ghal sehemha tircievi s-somma ta’ hmistax-il elf lira Maltija (Lm15,000). Mit-trattazzjoni li ghamel id-difensur tal-intimata Maria Rosa Tabone, il-Qorti tifhem li qeghda tippretendi li jekk l-art kellha tinbiegh din m’ghandix tinbiegh ghall-inqas minn mitt elf lira Maltija (Lm100,000). Prova li l-art tiswa daqshekk (indipendentement jekk tinxtara mill-konjugi Sapiano jew terzi) ma ngabitx quddiem il-Qorti. Ir-rapport tal-perit tekniku jikkostitwixxi prova fuq materja teknika u l-Qorti m’hijiex tal-fehma li ghandha tiskarta l-opinjoni tal-perit tekniku. Bla pregudizzju ghal dak li ser jinghad iktar ‘il quddiem, il-konsulenza teknika relattiva li ghamel il-perit tekniku tikkostitwixxi prova bhala kull prova ohra istruttorja, soggetta ghall-kontroll tal-gudikant li jista’ wkoll ma jaccettax dik il-perizja kontra l-konvinzjoni tieghu (Artikolu 681 tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili – Kap. 12).

Mir-rapport imhejji mill-perit tekniku Alan Saliba jirrizulta li:-

(a) L-art meritu ta’ dan ir-rikors fiha kejl ta’ cirka elfejn hames mija u hamsa u erbghin metri kwadri (2,545 mk).
(b) Min-naha tal-lvant tikkonfina ma’ proprjeta’ tar-rikorrenti konjugi Sapiano.
(c) L-art hi accessibbli minn passagg bir-rigel (ara pjanta fol. 73) minn fuq proprjeta’ ta’ terzi.
(d) Hu biss fuq parti mill-art li jista’ jsir zvilupp (il-parti kulurita kannella fuq il-pjanta a fol. 73) li fiha kejl ta’ cirka tmenin metri kwadri (80 mk), ghalkemm il-perit tekniku semma wkoll diffikultajiet li wiehed jiltaqa’

maghhom f’kaz li jkun irid jizviluppa din il-parti tal-art. Ghal dan l-iskop il-perit tekniku kkunsidra l-art bhala mhux zvilupabbli (fol. 71).

(e) Il-perit tekniku kkonferma wkoll li ghal finijiet ta’ prezz ma hax in konsiderazzjoni l-fatt li l-konjugi Sapiano ghandhom proprjeta’ li tikkonfina mal-art in kwistjoni. F’dan ir-rigward irrelata li: *“Ghalkemm fil-prattika jirrizulta li xerrej ikun disponibbli li jonfoq aktar mill-valur rejali ta’ proprjeta’ meta din tkun tmiss ma’ proprjeta’ tieghu minhabba fil-konsolidazzjoni ta’ l-istess proprjeta, il-valur ta’ proprjeta li jista jinhareg minn perit huwa wiehed u uniku u m’ghandux ivarja skond min ser ikun ix-xerrej prospettiv. Ghalhekk l-esponent mhux jikkonsidra access mill-proprjeta tar-rikorrenti konjugi Sapiano”*.

Skond l-Artikolu 495A(7) tal-Kodici Civili (Kap. 16), fejn il-Qorti tiddecidi li ghandu jsir il-bejgh ghandha wkoll ***“...tistabilixxi x’ikun il-prezz jew korrispettiv iehor ghal dak il-bejgh....”***. Mela jidher li l-Qorti inghatat id-diskrezzjoni sabiex tiffissa l-prezz li ghalih ghandha tinbiegh il-proprjeta’, u m’ghandix idejha marbuta bil-prezz li jista’ jkun gie pattwit bejn il-prospettiv kompratur u s-sidien li jridu jbieghu. M’hemmx dubju li ghalkemm il-perit tekniku ghazel li ma jikkunsidrax il-fattur li r-rikorrenti ghandhom dar li tikkonfina ma’ l-art meritu ta’ dan ir-rikors, fil-fehma tal-Qorti hu fattur rilevanti hafna gialadarba l-persuni li lilhom il-maggioranza tas-sidien iridu li jbieghu l-proprjeta’ ghandhom dar li tikkonfina proprju mal-art in kwistjoni. Bl-akkwist ta’ din l-art id-dar tar-rikorrenti ser tapprezza konsiderevolment fil-valur u l-Qorti qegheda tifhem li din hi wahda mill-konsiderazzjonijiet ghalfejn il-konjugi Sapiano jridu jixtru din il-proprjeta’. Wiehed ma jridx jinsa li f’dawn il-kazijiet qeghdin f’sitwazzjoni fejn tista’ tghid li min ma jkunx firmatarju ghall-konvenju jsib ruhu f’bejgh forzat. Fil-fehma tal-Qorti gialadarba l-proprjeta’ giet stmata ghas-somma ta’ sittin elf lira Maltija (Lm60,000) minghajr ma ttiehed in konsiderazzjoni dan il-fattur, bla dubju min qieghed fil-posizzjoni tal-konjugi Sapiano ikun dispost ihallas iktar sabiex jixtri l-art. Kostatazzjoni li setghet taghmel ahjar il-Qorti waqt l-access li sar fit-3 ta’ Dicembru 2007. Il-Qorti lanqas ma taqbel li fuq il-parti kulurita bil-kannella fil-pjanta a fol. 73

mhux possibbli li jsir zvilupp. Dwar l-izvilupp il-perit irrelata li *“.... teknikament dan ma jistax isir billi l-access sabiex isir l-izvilupp imsemmi huwa ristrett ghall-passagg imsemmi wiesgha metru (1m)”* (fol. 70). Argument li ma japplikax fil-kaz tar-rikorrenti konjugi Sapiano in kwantu d-dhul u l-hrug m’huwiex ristrett minn dan il-passagg (imma mill-inqas zewg postijiet ohra), kif ikkonstatat il-Qorti waqt l-access. Il-Qorti m’ghandha l-ebda dubju li bil-mezzi li jezistu llum il-gurnata ir-rikorrenti konjugi Sapiano mhux ser ikollhom problema sabiex jizviluppaw il-porzjon tal-art indikata bil-kulur kannella fil-pjanta a fol. 73. Ghalhekk wiehed m’ghandux jiskarta dan il-fattur meta jigi biex jiffissa l-prezz u l-Qorti ser tiskarta l-opinjoni moghtija mill-perit tekniku li *“..... dan l-izvilupp mhux possibbli li jsir minn lat tekniku ghar-ragunijiet imsemmija....”* (fol. 71). L-argument kien ikun differenti hafna kieku l-akkwirent prospettiv m’huwiex fil-posizzjoni tar-rikorrenti Sapiano, in kwantu l-passagg li kien ikollu haddiehor (indikat bil-kulur blu muri fil-pjanta a fol. 73) hu dejjaq hafna u mhux komdu. Pero’ fil-kaz tal-konjugi Sapiano l-passagg m’huwiex minn hemm biss peress li huma diga’ proprjetarji ta’ art ohra konfinanti ma’ l-art meritu ta’ din il-kawza u sahansitra ghandhom ukoll access minn passagg li jisbokka fuq Triq Cini. F’dawn ic-cirkostanzi l-valur tal-proprjeta’ hu iktar milli kieku l-art kellha tinbiegh lill xi hadd li m’huwiex fil-posizzjoni li jinsabu l-konjugi Sapiano. Il-Qorti thoss li l-kaz m’ghandux jigi mistharreg *in vacuo* u wiehed jifhem li meta tkun ser tinbiegh il-proprjeta’ s-sid jaghmel hiltu biex igieb l-ahjar prezz.

F’dan il-kaz il-Qorti m’ghandix gwida fuqhiex timxi u hu ferm difficli li tasal ghal konkluzjoni dwar kemm persuna tkun disposta li tonfoq iktar mill-valur tas-suq reali biex takkwista art li tikkonfina ma’ proprjeta’ ohra taghha, apparti l-fatt li dan ikun jiddependi minn cirkostanzi varji. Ghalhekk il-Qorti m’ghandix triq ohra ghajr li tipprocedi fuq bazi ta’ *arbitrio boni viri* u qeghda tistabilixxi s-somma ta’ hamsa u tmenin elf lira Maltija (Lm85,000) bhala l-prezz globali tal-proprjeta’ meritu ta’ din il-kawza, b’dan li dan il-prezz ma japplikax ghal dawk is-sidien li huma diga’ firmatarji tal-konvenju li gie ffirmat fil-25 ta’ Awwissu 2006

in kwantu diga' ntrabtu li jbieghu s-sehem taghhom a bazi tal-prezz globali ta' sittin elf lira Maltija (Lm60,000).

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi r-rikors billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata Maria Rosa Tabone u:

1. Tawtorizza l-bejgh tal-fond konsistenti f'porzjon art fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, fl-inhawi ta' Triq Cini, tal-kejl ta' madwar elfejn hames mija u hamsa u erbghin metri kwadri (2,545 m.k) konfinanti mil-lvant ma' beni tal-konjugi Sapiano u ndikata fuq il-pjanta li hejja l-perit tekniku Alan Saliba a fol. 73 tal-process lir-rikorrenti l-avukat Dr. Georg u Audrey konjugi Sapiano taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju a fol. 7 b'eccezzjoni ghal dak li ser jinghad dwar il-prezz u eskluzi klawzoli (iv) u (v) peress li m'humiex rilevanti.

2. Tistabilixxi l-prezz globali tal-fond in vendita fl-ammont ta':-

(a) Hamsa u tmenin elf lira Maltija (Lm85,000) b'dan li dan il-prezz ikun japplika ghal dawk is-sidien li ma kienux firmatarji ghall-konvenju li gie ffirmat fl-24 ta' Novembru 2006 (fol. 9), minn liema prezz kull wiehed minnhom ghandu jircievi s-sehem spettanti lilu skond id-dokument CG a fol. 59 tal-process. Min-naha l-ohra gialadarba s-sidien rikorrenti ffirmaw konvenju datat 24 ta' Novembru 2006 (fol. 9), huma obbligati li jbieghu sehemhom mill-proprjeta' fuq prezz ta' sittin elf lira Maltija (Lm60,000) u minn liema prezz kull wiehed minnhom ghandu jircievi s-sehem spettanti lilu skond id-dokument CG a fol. 59 tal-process.

3. Tordna li l-pubblikazzjoni tal-att finali ssir **il-Gimgha fl-1 ta' Frar 2008 fis-2.00 p.m.** fil-bini tal-Qorti jew f'data ohra li l-Qorti tista' tigi mitluba biex tiffissa.

4. Tahtar lin-nutar Dr. Roland J. Wadge sabiex jippubblika l-att finali ta' bejgh u lill-avukat Dr. Christopher Said sabiex jidher bhala kuratur ghal min mis-sidien jibqa' kontumaci fuq l-att finali u jaghmel ghan-nom

taghhom dak li hemm bzonn li jsir sabiex ikun jista’ jigi ppubblikat l-istess att, u tikkonferma l-hatra tieghu bhala kuratur sabiex jidher ghall-imsiefrin Filomena sive Phyllis mizzewga Mizzi, Mary Muscat u Francis Farrugia.

Spejjez ta’ dawn il-proceduri ghandhom jinqasmu bin-nofs bejn ir-rikorrenti u l-intimati, b’dan li d-dritt tal-kuratur deputat ghandhom provizorjament jaghmlu tajjeb ghalih ir-rikorrenti li jkunu jistghu jirkuprawh minghand il-persuna/i li qieghed jirraprezenta.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------