QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Novembru, 2020.

Numru 12

Rikors numru 900/18 LM

Margaret Galea f'isimha proprju u f'isem il-Professur Sir Alfred Cuschieri, Mary Casingena u Dr. Anthony Cuschieri

v.

Victoria Galea

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ipprezentat mir-rikorrenti Margaret Galea, il-Professur Sir Alfred Cuschieri, Mary Casingena u Dr. Anthony Cuschieri, fl-10 ta' Settembru, 2018, li permezz tieghu nghad is-segwenti:

> "Illi l-esponenti u l-intimata fil-vesti tagħhom bħala eredi, huma lkoll aħwa wlied Salvatore Cuschieri, li miet fit-30 ta' Ġunju, 1993 u Angela Cuschieri li mietet fis-27 ta' Marzu tas-sena 2006, u lkoll ko-proprjetarji

tal-fondi li jinsabu f'numru 70, 'Midland House', Triq Carlo Manché, il-Gżira; numru 46, Camilla, Triq Wilġa, Paceville, San Ġiljan; numru 48, Triq Sir Charles Cameron, il-Gżira; u 'The Stamp Shop', Triq Manuel Dimech, Tas-Sliema;

"Illi dawn il-proprjetajiet ilhom miżmuma in komuni għal aktar minn tliet snin;

"Illi dawn il-proprjetajiet ilhom żmien twil magħluqa, qed issir ħsara lilhom u dan minħabba nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet li sarraf ukoll fi proċeduri litiġjużi pendenti;

"Illi r-rikorrenti jaqblu li jsir il-bejgħ tal-fondi de quo għall-prezz ta' €145,000 fil-każ tal-proprjetà bin-numru 70, 'Midland House', Triq Carlo Manché, il-Gżira, kif jirriżulta mill-konvenju datat 6 ta' Jannar, 2018 (Dok. A), li ġiet valutata għall-prezz ta' €150,000 mill-Perit Jonathan Bonnici (Dok. B); għall-prezz ta' €200,000 fil-każ tal-proprjetà bin-numru 46, Camilla, Triq Wilġa, Paceville, San Ġiljan kif jirriżulta mill-konvenju datat 25 ta' Settembru, 2017 (Dok. C), li ġiet valutata għall-prezz ta' €180,000 mill-Perit Jonathan Bonnici (Dok. D); għall-prezz ta' €490,000 fil-każ tal-proprjetà 'The Stamp Shop', kif ġiet valutata mill-Perit Jonathan Bonnici, fi Triq Manuel Dimech, Tas-Sliema (Dok. E); u għall-prezz ta' €210,000 fil-każ tal-proprjetà sitwata f'numru 48, Triq Sir Charles Cameron, il-Gżira, kif ġiet valutata mill-Perit Jonathan Bonnici (Dok. F);

"Illi l-esponenti diġà sabu l-bejgħ tal-fondi 70, 'Midland House', Triq Carlo Manché, il-Gżira, u 46, 'Camilla', Triq Wilġa, Paceville, San Ġiljan u ġew iffirmati l-kuntratti tal-konvenju datati 6 ta' Jannar, 2018 u 25 ta' Settembru, 2017 rispettivament;

"Illi fuq dan il-wirt hemm litiġju bejn l-eredi u żewġ kawżi l-Qorti, waħda fejn l-intimata Victoria Galea qed tiġi mitluba tagħti rendikont tal-amministrazzjoni, u loħra fejn l-intimata stess talbet it-tħassir tat-Testment ta' omm il-kontendenti, tas-7 ta' Diċembru, 1999;

"Illi filwaqt li l-kawża għar-rendikont għadha pendenti quddiem il-Prim Awla, il-kawża dwar it-tħassir ta' testment ġiet deċiża mill-Qorti Prim'Awla Ċivili permezz tas-sentenza tat-17 ta'Ottubru 2017 hawn annessa u mmarkata bħala Dok. G, fejn laqgħet it-talba għat-tħassir tat-testment u ddikjarat illi t-testment ta' Angela Cuschieri, omm il-kontendenti, datat 7 ta' Diċembru 1999 (Dok. H), hu null u mingħajr effett u ordnat li s-suċċessjoni tal-istess testatriċi tiġi regolata mit-testment preċedenti tal-istess Angela Cuschieri li jġib id-data tas-17 ta' Awwissu, 1994 (Dok. I);

"Illi din is-sentenza ġiet appellata mill-konvenuti, biss għadha pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell. Naturalment id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell ser tinċidi fuq parti tar-rikavat tal-fondi mertu ta' dan ir-rikors, preċiżament fuq il-porzjon ta' ħamsa minn kull tmienja (5/8);

“Illi omm il-kontendenti fl-aħħar testment li għamlet datat 7 ta’ Diċembru, 1999 mertu tal-appell fuq imsemmi, ħalliet bħala eredi lill-kontendenti kollha f’partijiet indaqs, inkluż l-intimata Victoria Galea, skont l-artikolu numru ħamsa;

“Illi għal kull buon fini jiġi dikjarat li jekk l-eredità tiġi regolata mit-testment datat 17 ta’ Awwissu, 1994 (qegħdin dejjem nitkellmu fuq sehem l-omm tal-partijiet għaliex in kwantu l-eredità ta’ missierhom, proprjetarju ta’ nofs indiviż ta’ kull wieħed minn dawn il-fondi dan il-wirt iddevolva fuq il-kontendenti (Dok. J)), l-intimata Victoria Galea tkun eskluża mill-proprjetajiet mertu tal-kawża odjerna;

“Illi l-esponenti huma illum imdaħħla fiż-żmien u minħabba raġunijiet ta’ saħħa jixtiequ li jiddisponu malajr kemm jista’ jkun mill-proprjetà tagħhom;

“Illi għal kull buon fini u mingħajr preġudizzju għall-eżitu tal-Appell, ir-rikorrenti jiddikjaraw li tlieta minn tmienja (3/8) ta’ kwalsiasi rikavat jgħaddu dejjem f’sehem indaqs lill-kontendenti kollha peress li jifforma parti mill-wirt tal-missier, min-naħa l-oħra d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell tinċidi fuq lil min jispetta r-rimanenti rikavat konsistenti f’ħamsa minn kull tmienja (5/8);

“Illi għalhekk ma hemm ebda ġustifikazzjoni mill-intimata għaliex m’għandhiex tersaq għal tali bejgħ kemm-il darba din il-Qorti tordna dan il-bejgħ bil-kundizzjoni li l-porzjon ta’ ħamsa minn tmienja (5/8) mir-rikavat li minnu jista’ jkollha dritt, jinżamm depożitat il-Qorti sakemm jiġi deċiż l-Appell;

“Illi għal kull buon fini u skont l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, ir-rikorrenti qed jannettu d-dikjarazzjoni (Dok. K), tagħhom li huma jaqblu li jsir dan il-bejgħ skont il-kundizzjonijiet u l-pattijiet stabbiliti u kif ukoll lista tal-porzjonijiet li tispetta lil kull wieħed u waħda minnhom.

“Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni oħra li tirriżulta meħtieġa, l-esponenti qed jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

“1. Tawtorizza l-bejgħ tal-fond li jinsab f’numru 70, ‘Midland’, Triq Carlo Manché, il-Gżira, bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju msemmi datat 6 ta’ Jannar, 2018;

“2. Tawtorizza l-bejgħ tal-fond bin-numru 46, Camilla, Triq Wilġa, Paceville, San Ġiljan bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju msemmi datat 25 ta’ Settembru, 2017;

"3. Tawtorizza l-bejgħ tal-fond numru 91, 'The Stamp Shop', Triq Manuel Dimech, Tas-Sliema bil-prezz kif stabbilit fir-rapport ta' valutazzjoni tal-Perit Jonathan Bonnici;

"4. Tawtorizza l-bejgħ tal-fond 48, Triq Sir Charles Cameron, il-Gżira, bil-prezz kif stabbilit fir-rapport ta' valutazzjoni tal-Perit Jonathan Bonnici;

"5. Tordna li l-porzjon ta' tlieta minn kull tmienja (3/8) mir-rikavat tal-bejgħ tal-proprjetajiet kollha jinqasmu b'sehem lil kull wieħed mill-partijiet skont it-Testment tal-ġenituri tal-istess datat 29 ta' April, 1993;

"6. Tordna li l-porzjon ta' ħamsa minn kull tmienja (5/8) mir-rikavat tal-bejgħ tal-proprjetajiet kollha jinżammu depożitati l-Qorti sakemm jiġi deċiż l-appell mis-sentenza tas-17 ta' Ottubru 2017;

"7. Taħtar kuratur għall-eventwali kontumaċja tal-intimata.

"Bl-ispejjeż kontra l-istess intimata."

2. Rat ir-Risposta ta' Victoria Galea, ipprezentata fit-18 ta' Ottubru, 2018, li permezz taghha eccepiet:

"1. Illi preliminarjament, dawk fost ir-rikorrenti li huma assenti minn dawn il-Gżejjer għandhom ikunu rappreżentati minn mandatarji permezz tad-debiti strumenti ta' prokura;

"2. Illi bla ħsara għall-premess, u wkoll preliminarjament, jiġi eċċepit lis alibi pendens u sussidjarjament is-soprasessjoni, in konnessjoni mal-kawża fl-ismijiet 'Victoria Galea vs Mary Casingena et', (Ċitazzjoni Numru 799/2006), pendenti fil-Qorti tal-Appell, in kwantu l-istess kawża tinċidi fuq il-validità tat-testment ta' Angela Cuschieri tas-7 ta' Diċembru, 1999, u konsegwentement fuq l-ishma tal-komproprjetarji, kif del resto jammettu r-rikorrenti stess fl-istqarrija tagħhom esebita bħala 'Dok. K';

"3. Illi bla ħsara għall-premess, u wkoll preliminarjament, l-irritwalità tar-rikors promutur ta' din l-azzjoni billi d-dikjarazzjoni mitluba a tenur tal-artikolu 495A (2) tal-Kodiċi Ċivili ġiet iffirmata minn waħda biss mir-rikorrenti;

"4. Illi bla ħsara għall-premess, u wkoll preliminarjament, it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti huma intempestivi u karenti minn kull interess ġuridiku, in kwantu ex admissis l-istess rikorrenti jistqarru li m'għandhom ebda akkwirent prospettiv u ebda konvenju in konnessjoni mal-immobbli li dwarhom ġew dedotti l-istess talbiet.

“Meritu

“5. Illi bla ħsara għall-premess, l-eċċipjenti toġġezzjona għal din l-azzjoni intiża biex tisforza l-bejgħ ta’ proprjetà immobbli bil-għan li r-rikavat mill-bejgħ jiġi miżmum fir-Reġistru ta’ din l-Onorabbli Qorti minħabba litiġji oħrajn bejn il-komproprjetarji, liema bejgħ sfurzat ser iwassal biex l-eċċipjenti tiġi mċaħħda minn kull żieda fil-valur tal-proprjetà immobbli in kwistjoni, filwaqt li sehemha mill-prezz rikavat ser jibqa’ marbut fil-qrati mingħajr ma jħalli ebda frottijiet, liema ċirkostanzi jikkostitwixu preġudizzju gravi u nġust fil-konfront tagħha;

“6. Illi bla ħsara għall-premess, l-eċċipjenti jidhrilha li l-prezzijiet u valuri esposti mir-rikorrenti huma baxxi, tant li huma gravement preġudizzjevoli fil-konfront tagħha;

“7. Illi bla ħsara għall-premess, l-eċċipjenti tirrileva li l-konvenju konkluż mir-rikorrenti ma’ terzi dwar il-fond bin-numru sebgħin (70) u magħruf bl-isem ‘Midland House’, fi Triq Carlo Manché, il-Gżira, jimponu fuq il-bejgħ il-kondizzjoni li l-immobbli in vendita huwa konformi mal-permessi tal-bini u mal-liġijiet tas-sanità u tal-ippjanar, u dan meta r-rapport peritali kkummissjonat u esebit mir-rikorrenti huwa għal kollox priv minn kull konstatazzjoni fir-rigward;

“8. Illi bla ħsara għall-premess, l-eċċipjenti tirrileva li l-proprjetà bin-numru sitta u erbgħin (46), u magħrufa bl-isem ‘Camilla’, fi Triq Wilġa, Paceville, San Ġiljan, qed tinbiegħ kif okkupata b’titolu ta’ kirja protetta, u fl-istess ħin b’garanzija tal-pussess battal, u għalhekk l-eċċipjenti ma tistax tiġi mġiegħla tintrabat b’kondizzjoni li mhux se tkun possibbli tonora;

“Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

“Bl-ispejjeż kontra r-rikorrrenti, li huma lkoll inġunti in subizzjoni.”

3. Rat is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tal-4 ta’ Frar, 2019, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

“1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata;

“2. Tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti, u tawtorizza l-bejgħ tal-fond indikat bin-numru 70, ‘Midland’, Triq Carlo Manché, il-Gżira, bil-prezz, u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju tas-6 ta’ Jannar, 2018;

“3. Tilqa’ t-tieni talba tar-rikorrenti, u tawtorizza l-bejgħ tal-fond indikat bin-numru 46, ‘Camilla’, Triq Wilġa, Paceville, San Ġiljan, bil-prezz, u

bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju tal-25 ta' Settembru, 2017;

"4. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti, u tawtorizza l-bejgħ tal-fond indikat bin-numru 91, 'The Stamp Shop', Triq Manuel Dimech, Tas-Sliema, bil-prezz, u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju tad-19 ta' Novembru, 2018;

"5. Tilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti, u tawtorizza l-bejgħ tal-fond indikat bin-numru 48, Triq Sir Charles Cameron, il-Gżira, bil-prezz, u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fil-konvenju tad-19 ta' Novembru, 2018;

"6. Taħtar lin-nutara pubbliċi li rrediġew l-imsemmija konvenji, sabiex fi żmien xahar mil-lum jippubblikaw l-att finali ta' bejgħ u għal dan il-għan jistabbilixxu data, ħin u post;

"7. Taħtar lill-avukat Dr Michael Spiteri bħala kuratur sabiex jirrappreżenta lill-intimata jekk tonqos milli tidher għall-pubblikazzjoni tal-atti finali ta' bejgħ;

"8. Tordna li mir-rikavat tal-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet, jitwarrab ammont li jekwivali għal ħames minn tmien ottavi (5/8) mill-prezz, liema ammont għandu jiġi iddepożitat mill-kuratur l-avukat Dr Michael Spiteri taħt l-Awtorità tal-Qorti, fi żmien xahar mid-data tal-pubblikazzjoni ta' kull wieħed mill-atti tal-bejgħ;

"9. Tordna li l-ispejjeż ta' din il-proċedura għandhom jitħallsu mill-partijiet fis-sehem ta' kwint (1/5) kull wieħed."

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ir-rikorrenti qegħdin jagħmlu użu mill-proċedura maħsuba taħt l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili sabiex jitolbu lill-Qorti tawtorizza l-bejgħ ta' erba' proprjetajiet indikati minnhom, liema proprjetajiet huma miżmuma f'komunjoni bejn il-partijiet f'din il-kawża, anki jekk f'dan l-istadju għad mhux ċert kemm hu s-sehem ta' kull wieħed mill-partijiet fir-rigward tal-proprjetajiet indikati minnhom, u dan in vista tal-fatt li din il-proprjetà ġejja minn wirt li parti minnu qiegħed jiġi kkontestat quddiem il-Qrati. Ġie aċċertat mill-Qorti li r-rikorrenti li pproponew dawn il-proċeduri għandhom bejniethom il-maġġoranza tal-ishma fl-imsemmija proprjetatjiet, u li huma ser jibqa' jkollhom tali maġġoranza, ikun x'ikun l-eżitu tal-proċeduri pendenti bejn l-istess partijiet li bħalissa jinsabu quddiem il-Qorti tal-Appell. Għal din it-talba speċifika tar-rikorrenti fuq naħa, hemm oġġezzjoni tal-intimata fuq in-naħa l-oħra, li qiegħda

tressaq għadd ta' eċċezzjonijiet, filwaqt li toġġezzjona għall-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet kif qiegħed jiġi propost mir-rikorrenti.

"L-eċċezzjoni preliminari mogħtija mill-intimata li dawk fost ir-rikorrenti li huma assenti minn dawn il-gżejjer, għandhom ikunu rappreżentati minn mandatarju speċjali permezz tad-debiti strumenti ta' prokura, ġiet sorvolata wara li Margaret Galea, permezz ta' nota, esebiet in atti l-prokuri tat-tliet ħutha li jinsabu assenti minn Malta, u għaldaqstant din l-eċċezzjoni mhix qiegħda tintlaqa'.

"L-intimata in sostenn tal-argument tagħha li l-bejgħ tal-proprjetajiet indikati mir-rikorrenti jista' jikkawżalha preġudizzju gravi, eċċepiet il-*lis alibi pendens* u talbet is-soprasessjoni ta' dawn il-proċeduri sakemm ikun hemm eżitu finali mill-Qorti tal-Appell dwar il-kwistjoni tal-validità tal-aħħar testment ta' omm il-kontendenti. Ir-rikorrenti jgħidu li l-ebda waħda mill-kawżi l-oħra li hemm bejn il-partijiet ma hija dwar il-bejgħ tal-proprjetajiet mertu ta' din il-proċedura, stante li waħda mill-kawżi hi għar-resa conti da parti tal-intimata, filwaqt li kawża oħra hija dwar il-validità o meno tal-aħħar testment ta' omm il-kontendenti. Il-Qorti kkonsidrat ukoll l-argument tal-intimata li qiegħda tinsisti li hi m'għandhiex tidher fuq kuntratt għall-bejgħ ta' proprjetajiet li hi għadha ma tafx jekk għandhiex sehem minnhom, jew kemm hu tali sehem. F'dan il-kuntest intqal ukoll li jista' jkun hemm obbligi da parti tal-bejjiegħa, li l-intimata ma tkunx tista' tonora. Il-Qorti qieset li għalkemm huwa minnu li d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell sejra tinfluwixxi fuq l-ishma tal-partijiet u b'mod partikolari fuq jekk l-intimata għandhiex xi sehem minn dawn il-proprjetajiet jew le, ma jkun qiegħed jinħoloq l-ebda preġudizzju gravi għaliha jekk hi tidher fuq il-kuntratti relattivi għat-trasferimenti tal-imsemmija proprjetajiet, sakemm fuq il-kuntratti ta' trasferiment ikun hemm provvediment għas-salvagwardji kollha maħsuba mil-leġiżlatur sabiex la l-intimata u lanqas ħadd mill-partijiet ma jsofri l-ebda preġudizzju minn dan it-trasferiment, u sakemm is-sitwazzjoni partikolari li jinsabu fiha l-partijiet tkun riflessa fl-atti ta' trasferiment relattivi, u din tkun aċċettabbli għall-partijiet kollha fuq il-kuntratt, inkluż għax-xerrejja prospettivi.

"L-intimata eċċepiet ukoll li d-dikjarazzjoni annessa mar-rikors promutur mhix iffirmata minn kull wieħed mir-rikorrenti. F'dan ir-rigward, il-Qorti kkonsidrat id-dispost tal-artikolu 495A (2) li jgħid illi:

> "It-talba lill-Qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni mis-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun sar il-bejgħ. ..."

"Il-ħsieb ta' dawk fost ir-rikorrenti li huma assenti minn Malta u li taw prokura mill-aktar ċara lil Margaret Galea sabiex tirrappreżenta l-interessi tagħhom f'dak kollu li hu marbut mal-eredità tal-ġenituri tagħhom, hu espress b'mod mill-aktar ampju u ċar f'kull waħda mill-prokuri esebiti. Huwa minnu li d-dikjarazzjoni annessa mar-rikors mhix

iffirmata minn kull wieħed mir-rikorrenti, iżda biss minn Margaret Galea li għandha prokuri ta' ħutha sabiex tirrappreżentahom f'dawn il-proċeduri u sabiex tagħmel dak kollu neċessarju sabiex tħares l-interessi tagħhom f'dak kollu li għandu x'jaqsam mal-eredità tal-ġenituri tal-partijiet, iżda f'dan ir-rigward id-dikjarazzjoni tas-sidien għandha tiġi kkunsidrata bħala parti integrali mir-rikors promutur, li lanqas ma kellu għalfejn jinħalef mill-parti li ppreżentatu. Fil-kuntest tar-rekwiżiti l-oħra stabbiliti b'dan id-dispost tal-liġi, il-Qorti kkonsidrat li minkejja li l-għadd u l-valur tal-ishma ta' kull wieħed mir-rikorrenti ma jistax ikun stabbilit qabel ikun hemm deċiżjoni finali mill-Qorti tal-Appell (Rikors Maħluf Nru 799/2006), madanakollu hu ċert li r-rikorrenti għandhom il-maġġoranza tal-ishma, u f'każ li jkun hemm konferma tas-sentenza tal-prim istanza, saħansitra tat-totalità tal-ishma.

"L-intimata eċċepiet li t-tielet u r-raba' talba kontenuti fir-rikors promutur huma intempestivi, minħabba li r-rikorrenti ma kellhom ebda xerrej prospettiv għaż-żewġ proprjetajiet hemm indikati. Madanakollu fil-mori ta' din il-proċedura saru żewġ konvenji, li t-tnejn li huma ġew esebiti in atti, li juru li hemm promessa ta' bejgħ lil terzi tal-proprjetajiet li hemm riferiment għalihom fit-tielet u fir-raba' talba fir-rikors promutur, u għalhekk anki din l-eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda.

"L-intimata ssejjes l-oġġezzjoni ewlenija tagħha għall-bejgħ propost billi tgħid li kwalsiasi sehem li hi jista' jkollha mir-rikavat tal-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet ser jinżamm il-Qorti, u dan f'ċirkostanzi fejn il-prezz tal-proprjetà mistenni jibqa' jogħla minn żmien għal żmien, il-flejjes ipperċepiti mill-bejgħ ta' din il-proprjetà ser jinżammu ddepożitati fil-Qorti mingħajr ma jitħallsu lilha mqar imgħaxijiet fuqhom. Il-Qorti kkonsidrat li kull wieħed mill-partijiet f'kawża ta' din ix-xorta jkollu interess li jassigura l-ogħla prezz possibbli għall-bejgħ tal-proprjetà indikata minnu, u għaldaqstant il-biżgħa espressa mill-intimata li tgħid li l-proprjetà mhix ser tinbiegħ bi prezz tas-suq, mhijiex fondata. Tqies li s-sitwazzjoni ta' komproprjetà bejn il-partijiet issa pperdurat għal għadd ta' snin, u ġew istitwiti dawn il-proċeduri sabiex ikun hemm żblokk għas-sitwazzjoni bejn il-partijiet, fl-istess waqt li jidher li hemm interess minn terzi sabiex jakkwistaw dawn il-proprjetajiet, tant li ġew iffirmati konvenji għat-trasferiment tagħhom. Ir-rikorrenti argumentaw li huma qegħdin jikbru fl-età, u li ma jixtiqux iħallu problemi għal uliedhom, uħud minnhom ukoll residenti barra minn Malta, u dan anki fid-dawl tar-realtà li f'każ li xi ħadd mill-partijiet fil-kawża jiġi nieqes, is-sitwazzjoni ser tikkomplika ruħha aktar minħabba li dejjem ser jidħlu persuni b'ideat ġodda sabiex jieħdu kwalsiasi sehem li jista' jkollhom minn dan il-wirt. L-oġġettiv ewlieni tar-rikorrenti hu li dawn il-proprjetajiet jiġu llikwidati sabiex il-partijiet la jkollhom problemi bejniethom, u lanqas iħallu problemi għal ta' warajhom.

"L-intimata wriet ruħha opposta anki għall-prezzijiet li bihom ser tinbiegħ din il-proprjetà, stante li qalet li l-prezz pattwit bejn ir-rikorrenti u x-xerrejja prospettivi hu wieħed baxx, u li ma jirrispekkjax il-valuri fis-suq tal-proprjetà. Il-Qorti kkonsidrat li filwaqt li huwa minnu li forsi l-

intimata ma kellhiex ċans tippreċiża prezz jew pretensjoni ta' valur fir-rigward ta' kull waħda minn dawn il-proprjetajiet, madanakollu huwa ferm inverosimili li r-rikorrenti ser ibiegħu proprjetajiet tagħhom bi prezz aktar baxx minn proprjetajiet simili fis-suq. Wara kollox ir-rikorrenti huma ċerti mis-sehem tagħhom, filwaqt li teżisti l-possibilità, li jekk il-Qorti tal-Appell tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim Awla, l-intimata ma jkollha ebda sehem minn dawn il-proprjetajiet u għalhekk dawn l-oġġezzjonijiet tagħha jkunu servew biss biex jipperduraw sitwazzjoni ta' komproprjetà sfurzata u xejn mixtieqa mill-maġġoranza tas-sidien, u biex dawn jitilfu l-opportunitajiet li ġewhom li jbiegħu l-proprjetajiet inkwistjoni bi prezz li huma wara kollox qiesu li hu ġust u qablu miegħu.

"L-intimata qanqlet ukoll dubji dwar il-legalità tal-konvenji ffirmati, u qalet li f'każ minnhom ingħatat garanzija li l-post li qiegħed jinbiegħ hu konformi mal-liġijiet tal-ippjanar, u dan meta tali konformità mal-liġijiet tal-ippjanar ma ġietx stabbilita, u r-rapport peritali li tħejja fir-rigward tal-istess proprjetà hu nieqes għal kollox minn dettalji dwar il-konformità o meno mal-liġijiet tal-ippjanar, filwaqt li fir-rigward tal-proprjetà fi Triq Wilġa, Paceville, hemm persuna tirrisjedi fil-proprjetà li għandha kirja protetta u għalhekk il-proprjetà ma tistax tinbiegħ bil-garanzija tal-paċifiku pussess. Il-Qorti qieset dawn il-lanjanzi mressqa mill-intimata, li tgħid li hi ma tistax tintrabat li tonora kundizzjonijiet li taf minn issa li mhux ser tkun tista' tosserva, sabiex tiġġustifika l-oppożizzjoni tagħha għall-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet. Il-Qorti kkonsidrat li minkejja t-tħassib espress mill-konvenuta f'dan ir-rigward, hi ma ġabet l-ebda prova li fil-fatt il-proprjetà fi Triq Carlo Manché, il-Gżira, mhix konformi mal-liġijiet tal-ippjanar, u li għalhekk ngħatat xi garanzija fiergħa mir-rikorrenti lill-akkwirent prospettiv. Bl-istess mod, il-konvenuta esprimiet tħassib dwar il-fatt li l-fond ġewwa Wilġa Street, Paceville, jinsab okkupat minn inkwilini li jgawdu minn kirja protetta, u dan meta l-fond qiegħed jinbiegħ bil-garanzija tal-paċifiku pussess. Il-garanzija tal-paċifiku pussess tingħata sabiex jiġi assigurat li l-akkwirent tal-proprjetà ma jsofri minn l-ebda molestji fit-titolu tiegħu u ma jkun hemm l-ebda pretensjoni ta' jeddijiet reali vantati minn terzi fuq il-proprjetà li tkun qiegħda tiġi akkwistata minnu. Minkejja li d-distinzjoni bejn il-garanzija tal-paċifiku pussess u l-garanzija tal-pussess battal taf tkun kemxejn nebolużа, madanakollu m'hemm l-ebda konflitt bejn l-għoti tal-garanzija tal-paċifiku pussess fuq konvenju jew kuntratt ta' bejgħ, jekk fl-istess waqt fuq il-kuntratt jiġi stabbilit u ppreċiżat li l-fond suġġett għall-bejgħ jinsab okkupat minn terzi li jgawdu minn kirja protetta fuq l-istess fond, kif inhu l-każ in eżami. Il-Qorti kkonsidrat li m'hemm l-ebda ksur tal-garanziji mogħtija mir-rikorrenti fuq il-konvenju meta fuq l-istess kuntratt qegħdin jistabbilixxu li fond hu mikri minn terzi.

"F'dan l-istadju l-Qorti tħoss li jkun ta' siwi li tissellef minn dak stabbilit f'deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet Gordon

Grima Baldacchino et vs Angela sive Gillian Gauci Borda et[1] , fejn il-Qorti għamlet issegwenti osservazzjonijiet:

> "Il-kondizzjonijiet li jistgħu jagħtu lok għal din l-azzjoni minn qari ta' dawn is-subinċiżi huma s-segwenti:
>
> "1. Il-komunjoni tal-ħaġa għal aktar minn għaxar snin[2] bejn il-komproprjetarji kollha;
>
> "2. In-nuqqas ta' pendenza ta' azzjoni għall-qsim tal-proprjetà in komun;
>
> "3. In-nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ ta' proprjetà partikolari bejn il-komproprjetarji kollha;
>
> "4. Ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-istess proprjetà;
>
> "5. In-nuqqas ta' preġudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joġġezzjonaw jekk il-bejgħ tal-proprjetà ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maġġoranza tal-komproprjetarji.
>
> "Qari ta' dawn ir-rekwiżiti neċessarji biex il-Qorti tordna jew tiddeklina li tordna bejgħ juri illi din it-talba hi waħda ristretta bejn il-komproprjetarji ċioé bejn dawk li jridu l-bejgħ (il-maġġoranza skont il-qies tal-ishma) kontra dawk li ma jridux. Hi azzjoni intiża biex ma ttellifx ċans ta' bejgħ vantaġġjuż tal-istess proprjetà fl-interità tagħha a skapitu ta' proprjetarju wieħed jew iżjed in komun mal-oħrajn u li ma għandhomx il-maġġoranza tal-ishma. Il-liġi ma tippostulax a priori li jkun sar konvenju ta' bejgħ. Għalkemm ma teskludix li l-maġġoranza tal-komproprjetarji jkunu daħlu f'konvenju però tali konvenju ma jagħti ebda drittijiet lill-akkwirent prospettiv fuq l-ishma tal-minoranza riluttanti li jbiegħu jekk il-bejgħ tal-ishma tagħhom flimkien ma' dawk li jridu l-bejgħ ma jiġix sanċit mill-Qorti a bażi ta' talba taħt dan l-artikolu. Il-Qorti trid tevalwa biss, fost kondizzjonijiet oħra, jekk bejgħ kif postulat mill-maġġoranza hux ser ikun ta' preġudizzju gravi għall-minoranza."

"Il-Qorti qieset dak li ġie sottomess mill-partijiet f'din il-kawża, partikolarment dwar l-element tal-preġudizzju gravi eċċepit mill-intimata bħala ġustifikazzjoni għall-oġġezzjoni tagħha għal bejgħ prospettat.

"Il-Qorti tinsab konvinta li fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, tenut kont il-fatt li l-intimata, li hi s-sid ta' sehem minoritarju, jew addirittura tista' ma tkun sid tal-ebda sehem f'dawn il-proprjetajiet, mhi ser issofri l-ebda preġudizzju bit-trasferiment ta' dawn il-proprjetajiet, speċjalment bis-salvagwardji addizzjonali li r-rikavat mill-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet fis-sehem ta' ħamsa minn tmien ottavi għandu jinżamm iddepożitat fir-Reġistru tal-Qorti sakemm ikun hemm eżitu finali għall-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Appell, filwaqt li r-rimanenti tlieta minn tmien partijiet jistgħu jinqasmu bejn il-partijiet f'din il-kawża skont id-

[1] 30.06.2011 (P.A.)

[2] Dan ġie llum imnaqqas għal tliet snin.

dispożizzjonijiet testamentarji mħollija mill-missier, u għalhekk qiegħda tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proċeduri."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuta Victoria Galea, li permezz tieghu talbet lil din il-Qorti tilqa' l-appell taghha, thassar tirrevoka u tikkancella s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-4 ta' Frar, 2019, fl-ismijiet premessi u minflok tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tal-atturi previa l-akkoljiment tal-eccezzjonjiet taghha. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi li permezz taghha talbu lil din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza tal-4 ta' Frar, 2019, moghtija mill-Prim'Awla fil-kawza fl-ismijiet premessi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

7. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell waqt is-smigh tal-kawza.

8. Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi l-azzjoni attrici hija wahda mressqa taht l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) biex numru ta' nies li jzommu

gid immobbli flimkien in komun, jithallew ibieghuh b'ordni tal-Qorti u dan skont il-prezzijiet indikati fil-konvenji rispettivi u/jew fil-valutazzjoni maghmula mill-perit arkitett inkarigat mir-rikorrenti. B'dan illi ntalab li s-sehem ta' tlieta minn tmienja ($^{3}/_{8}$) mir-rikavat tal-bejgh tal-proprjetajiet kollha jinqasmu b'sehem lil kull wiehed mill-partijiet skont it-testment tal-genituri taghhom tad-29 ta' April, 1993, filwaqt li s-sehem ta' hamsa minn tmienja ($^{5}/_{8}$) mir-rikavat tal-bejgh, jigu depozitati l-Qorti sakemm jigi deciz l-appell li jgib referenza 799/2006. Intalab ukoll li jinhatar kuratur sabiex jidher f'kaz tal-eventwali kontumacja tal-konvenuta.

10. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili laqghet it-talbiet attrici kif dedotti u ordnat li l-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-partijiet fis-sehem ta' kwint kull wiehed. Il-konvenuta hassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u resqet l-appell in ezami li jissejjes fuq hames aggravji li jistghu jigu migbura fil-qosor hekk: (i) l-ewwel Qorti zbaljat meta ddecidiet li l-ewwel eccezzjoni taghha kienet sorvolata bil-fatt li gew ezebiti l-prokuri fl-atti tal-kawza, minghajr ma l-atti ta' l-assenti gew assunti formalment mill-mandatarju taghhom; (ii) l-ewwel Qorti ma kellhiex tilqa' t-talbiet attrici meta ghad hemm pendenti bejn il-kontendenti l-kawza 699/2006 (Recte:799/2006); (iii) it-tielet aggravju tal-konvenuta jirreferi ghall-fatt li l-ordni li jsir il-bejgh bil-kondizzjoni li parti mir-rikavat jibqa' depozitat fir-Registru tikkostitwixxi pregudizzju gravi ghaliha; (iv) l-atturi naqsu milli jgibu prova li l-prezz offrut ghall-immobbli kien wiehed gust fis-suq u li

kwindi ma jikkostitwix pregudizzju gravi ghaliha; u (v) li t-tmien eccezzjoni taghha kellha tigi milqugha.

11. Jibda billi jigi indirizzat l-ewwel aggravu tal-appellanti, fejn tilmenta li l-ewwel Qorti fehmet hazin l-ewwel eccezzjoni taghha, in kwantu ma kinitx qieghda teccepixxi li l-kawza saret minn persuna f'isem haddiehor minghajr l-awtorizzazzjoni mehtiega, izda kienet qieghda teccepixxi li dawk li fost l-atturi huma assenti minn Malta kellhom jigu debitament rapprezentati fil-gudizzju nnifsu u dan billi jigi debitament rifless fl-okkju tal-kawza wara li l-atti jigu assunti mill-mandatarju nkarigat. Issostni li din mhix biss teknikalità, izda ghandha konsegwenza processwali, ghall-finijiet ukoll ta' gbir ta' spejjez u ghalhekk il-mandatarju mahtur ma kellux semplicement jezebixxi l-prokuri, izda kellu wkoll jassumi l-atti tal-kawza f'isem dawk l-assenti u la dan ma sarx, baqa' jippersisti difett procedurali.

12. Jigi osservat li fil-verità, l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuta appellanti hija fis-sens li *"dawk fost ir-rikorrenti li huma assenti minn dawn il-Gzejjer ghandhom ikunu rapprezentati minn mandatarji permezz tad-debiti strumenti tal-prokura."* Kwindi sa certu punt, l-ewwel Qorti gustament rriteniet li ladarba gew ipprezentati l-prokuri fl-atti tal-kawza, din l-ewwel eccezzjoni giet sorvolata. Kif jinghad mill-appellati fir-risposta taghhom, l-eccezzjoni nnifisha ma kinitx qieghda tattakka difett

fl-okkju tal-kawza. Kwindi ladarba din il-materja ma gietx sollevata in prim'istanza, m'ghandhiex issa tigi trattata fl-istadju tal-appell.

13. Inoltre, lanqas ma jista' jinghad li din il-materja twassal ghal nullità, peress li kif inghad minn din il-Qorti, fis-sentenza taghha tal-14 ta' Frar, 1994, fil-kawza fl-ismijiet **Maurice Mifsud Bonnici nomine v. Edgar Bonnici Cachia:**

> *"biex tigi kontemplata nullità jrid jigi ppruvat illi dik il-bidla fir-rapprezentanza rrekat pregudizzju lill-parti l-ohra, liema pregudizzju ma jistax jigi rimedjat hlief bis-sanzjoni tan-nullità, anki ghaliex il-korrettezza tar-rapprezentanza tinteressa primarjament lill-persuna rapprezentata u l-aktar li jrid jigi protett huwa dak l-interess."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, ma tarax li dan l-ewwel aggravju tal-konvenuta appellanti ghandu jintlaqa', ladarba ma jirrizulta l-ebda pregudizzju minn dan il-fatt ghall-appellanti u ghalhekk ser jigi michud.

14. Madankollu, wara li din il-Qorti rat ukoll li l-Artikolu 175(2) u (3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta (Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili) jaghti s-setgha lil din il-Qorti tordna li jsiru l-korrezzjonijiet mehtiega anki fis-sentenza ta' prim istanza. Dawn is-subartikoli jipprovdu fis-sens illi din il-Qorti tista' tordna jew tippermetti, f'kull zmien sas-sentenza, li jissewwa inter alia kull zball fl-isem tal-partijiet, jew fil-kwalità li fiha huma jidhru, kif ukoll tista', sa dakinhar li taghti s-sentenza u taqta' l-kawza, tordna minn jeddha li tissewwa kull omissjoni jew zball gudizzjarju jew amministrattiv

f'att gudizzjarju. Fil-fatt fis-sentenza ta' din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet **Mirabelli noe v. Gollcher noe**, tal-14 ta' Marzu, 1988, inghad:

> "*dan l-artiklu (175) .. serva u gie uzat mill-Qrati taghna biex jigu evitati duplicità ta' kawzi u dak il-formalizmu rigoruz li hafna drabi kien iwassal biex jigi stultifikat il-kuncett ta' gustizzja. Il-Qorti ziedet imbaghad li 'dan ma wassal qatt biex tigi stultifikata l-istess ligi li tipprojbixxi kull korrezzjoni li tkun tbiddel is-sustanza tal-azzjoni jew tal-eccezjoni"*

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, huwa ritenut xieraq li ghalkemm din il-Qorti ser tichad dan l-aggravju, izda tordna lir-Registratur sabiex taghmel in-notament opportun fl-okkju tal-kawza. Dan jitqies xieraq ukoll ghall-fini tal-provvediment tal-Artikolu 1005 tal-Kap. 12 sollevat mill-appellanti. Ghal dan il-ghan il-Qorti ordnat fil-verbal tas-seduta tallum li l-okkju jigi korrett.

15. Fit-tieni aggravju taghha, il-konvenuta appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti ma kellhiex tilqa' t-talbiet tal-atturi meta ghad hemm pendenti bejn l-istess kontendenti, il-kawza li ggib referenza 699/2006 (Recte:799/2006), fejn il-konvenuta, attrici f'dik il-kawza, qieghda timpunja l-ahhar testment maghmul minn omm il-kontendenti fil-kawza bhala null u bla siwi. Dik il-kawza tinsab pendenti fl-appell, wara li nghatat decizjoni in prim'istanza li kienet iddikjarat l-imsemmi testment bhala null u invalidu. Kwindi l-appellanti ssostni li qabel ma jigu eppurati l-proceduri gudizzjarji li jinfluwixxu sostanzjalment fuq l-ishma li kull wiehed mill-kontendenti ser ikollu fil-proprjetajiet komuni, ma jistax isir il-bejgh taghhom, peress li fuq il-kuntratt ta' bejgh ghandu jkun spjegat b'mod car is-sehem indiviz li kull venditur ser jitrasferixxi, id-dritt tieghu fuq il-prezz,

kif ukoll l-estensjoni tar-responsabbiltajiet tieghu fil-konfront tal-kumpratur. Wara kollox, jinghad li mill-att tal-akkwist ser jiskaturixxu d-drittijiet u l-obbligazzjonijiet reciproci tal-vendituri u l-kumpratur. L-appellanti tikkritika lill-ewwel Qorti, in kwantu ghalkemm osservat li l-preokkupazzjonijiet taghha setghu jigu sorvolati billi jiddahhlu s-salvagwardji mehtiega fl-att tal-bejgh, sabiex jigu mharsa d-drittijiet taghha, hija ma specifikatx x'inhuma dawn is-salvagwardji, izda aghar minn hekk, l-ewwel Qorti ordnat li jsir il-bejgh tal-proprjetajiet involuti skont il-pattijiet tal-konvenji ezebiti, kwindi ma hemm ebda salvagwardji inkluzi. Hija tishaq li fic-cirkostanzi tal-kaz, kienet indikata s-soprasessjoni peress li l-kawza 799/2006 tinfluwixxi radikalment fuq il-mod kif ser isir il-bejgh ta' proprjetà komuni.

16. Ghandu jinghad li huwa principju assodat li talba ghas-soprasessjoni tas-smigh ta' kawza, tista' tintlaqa' bhala eccezzjoni ghar-regola generali li kull kawza ghandha tinstama' sakemm tigi maqtugha (Artikolu 195 (1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta). Tali talba tintlaqa' b'mod eccezzjonali, meta tali smigh fl-istess waqt ta' zewg kawzi ma jkunx jista' jsir u tinghata taht kondizzjonijiet serji bizzejjed biex dan isir. Fi kwalunkwe kaz, il-kawza li ggib referenza 799/2006, li tinsab appellata, u li fil-mertu titratta, il-validità o meno tal-ahhar testment ta' omm il-partijiet, giet appuntata wkoll quddiem din il-Qorti. Gialadarba z-zewg kazijiet

qeghdin issa jigu trattati kontemporanjament u ser jigu decizi f'daqqa, din il-parti tal-aggravju qieghda tigi sorvolata.

17. Imiss li jigu indirizzati l-ilmenti tal-appellanti rigward is-salvagwardji li hija ssemmi fit-tieni aggravju taghha. Tajjeb li jinghad li fl-eccezzjonijiet taghha hija wriet it-thassib taghha fis-sens li: (I) fil-kaz tal-konvenju konkluz fir-rigward tal-fond numru 70, maghruf bhala "Midland House", Triq Carlo Manche, il-Gzira, hemm kondizzjoni li l-immobbli in vendita huma konformi mal-permessi tal-bini u mal-ligijiet tas-sanità u ta' l-ippjanar; u (II) fil-kaz tal-proprjetà bin-numru 46, bl-isem "Camilla", Triq Wilga, Paceville, San Giljan, qed tinbiegh kif okkupata b'titolu ta' kirja protetta u fl-istess hin b'garanzija tal-pussess battal. L-ewwel Qorti kkoncediet li t-trasferiment tal-proprjetà jsir "*sakemm fuq il-kuntratti ta' trasferiment ikun hemm provvediment għas-salvagwardji kollha maħsuba mil-leġiżlatur sabiex la l-intimata u lanqas ħadd mill-partijiet ma jsofri l-ebda preġudizzju minn dan it-trasferiment, u sakemm is-sitwazzjoni partikolari li jinsabu fiha l-partijiet tkun riflessa fl-atti ta' trasferiment relattivi, u din tkun aċċettabbli għall-partijiet kollha fuq il-kuntratt, inkluż għax-xerrejja prospettivi.*" -minghajr ma dahlet fil-mertu ta' x'ghandhom ikunu dawn is-salvagwardji.

18. Minn qari tal-klawsola numru 10 tal-konvenju tas-6 ta' Jannar, 2018, (Dok. A) ghall-fond numru 70, maghruf bhala "Midland House", Triq

Carlo Manche, il-Gzira, a fol. 8 tal-process, jirrizulta li jinghad: "*The said immovable property the subject of this promise of sale agreement shall be transferred as structurally sound and as built in accordance with the necessary MEPA building permits and in accordance with all building and sanitary laws and regulations."* (Dok. B a fol. 10 tal-process). Izda minn qari tar-rapport tal-perit inkarigat mill-atturi appellati, jinghad li minn harsa lejn il-*website* tal-Awtorità tal-Ippjanar, ma jirrizultax li hemm xi llegalitajiet, minkejja li fl-istess paragrafu jinghad ukoll li, din il-*website* mhux dejjem tkun aggornata u mhix daqstant preciza. Fic-cirkostanzi, mhux ritenut ghaqli li l-vendituri jaghtu garanzija fuq permessi ta' bini a bazi ta' dak ir-rapport u ghal din ir-raguni, il-klawsola numru 10 ghandha tigi emendata fis-sens li: "*The said immovable property the subject of this promise of sale agreement shall be transferred as structurally sound, <u>however vendors are not guaranteeing that all building permits are in order</u>.*" B'dan illi s-socjetà akkwirenti fuq dak il-konvenju ghandha tinghata l-opportunità sabiex tiddeciedi jekk ghadhiex interessata takkwista l-imsemmi fond tenut kont il-bidla fil-kondizzjoni.

19. Hekk ukoll fil-kaz tal-konvenju datat 25 ta' Settembru, 2017, (Dok. C a fol. 27 tal-process) ghall-fond bin-numru 46, bl-isem "Camilla", Triq Wilga, Paceville, San Giljan, ghalkemm jinghad li "*The said house is being sold as tenanted under the old rent laws to Joseph and Polly spouses Farrugia, with no dependants or children living with her",* fil-

klawsola numru 4 tal-istess konvenju jinghad ukoll: "*Vendors undertake to warrant in favour of the Purchaser good title and peaceful possession and the free and unrestricted enjoyment of the property to be transferred…".* Sabiex jigi eliminat kull dubju, wara din il-frazi ghandu jizdied il-kliem: "(*save for the duration of the existing lease in favour of Joseph and Polly spouses Farrugia as indicated above*)" Dawn l-emendi ghandhom jindirizzaw adekwatament it-thassib tal-appellanti.

20. Imiss li jigi trattat it-tielet aggravju tal-appellanti, dak fejn tilmenta li meta l-ewwel Qorti laqghet it-talbiet attrici u ordnat li jsir il-bejgh, bil-kondizzjoni li parti mir-rikavat jibqa' depozitat fir-Registru, dan jikkostitwixxi pregudizzju gravi ghaliha. Dan jinghad minnha peress li tikkontendi li d-depozitu fir-registru tal-qrati m'huwa ser ihalli ebda frott ghaliha u ghalhekk issostni li l-bejgh ghandu jsir wara li l-pendenzi gudizzjarji jigu definiti finalment u kwindi bil-valuri relattivi ghal dik l-epoka, li ghad ikun oghla, peress li maz-zmien,il-valur tal-proprjetà dejjem jizdied. Hija taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, inkluz dik tal-età tal-kontendenti fil-kawza bhala rrilevanti, peress li bejgh pregudizzjevoli jibqa' tali u l-età tal-appellati ma waqqfithomx milli jressqu appell fil-kawza 799/2006. Hekk ukoll issostni li, ladarba l-bejgh isir bil-prezz tal-lum, minkejja li tikkontesta li dan ser isir bl-ahjar prezz possibbli, xorta ser isarraf f'pregudizzju gravi ghaliha, peress li dan ikun jista' jigi zbankat biss ladarba tkun deciza wkoll il-kawza li ggib referenza

799/2006 minghajr ebda mghax jew frott, mentri jekk il-bejgh isir wara l-proceduri precitati, il-bejgh isir bi prezz awmentat li jkun ottenibbli f'dik l-epoka u dan ghall-beneficcju tal-komproprjetarji kollha. Ghalhekk il-bejgh propost mill-atturi appellati kellu jitqies gravament pregudizzjevoli ghaliha.

21. Ghandu jinghad mal-ewwel, li wahda mill-kondizzjonijiet mehtiega sabiex tirnexxi azzjoni taht l-Artikolu 495 A tal-Kapitolu 16 (Kodici Civili) hija n-nuqqas ta' pregudizzju gravi tal-komproprjetarji li qed joggezzjonaw, jekk il-bejgh tal-proprjetà ssir bil-kondizzjonijiet u pattijiet proposti mill-maggoranza tal-komproprjetarji. Kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-27 ta' Jannar, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Nutar Richard Vella Laurenti et v. John Vella Laurenti et**:

> *"Meta l-ligi fl-artikolu msemmi issemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-proprjeta` in kwistjoni jkun biex wiehed juza terminu bl-ingliz "manifestly unfair ghad-dissident.*
>
> *"… Din il-Qorti zzid tghid li biex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjeta` li finalment jekk tinqasam bejn il-koproprjetarji tkun relattivament zghira.* ***L-iskop tal-Artikolu 495A mhuwiex biex jigi assigurat bi precizjoni l-valur tal-proprjeta` 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 lill-ebda propjetarju****."*

22. Filwaqt li din il-Qorti taghmel dawn il-konsiderazzjonijiet taghha wkoll, tabilhaqq m'ghandux ikun li l-preokkupazzjoni ta' wiehed mill-komproprjetarji izomm b'ostagg lill-komproprjetarji l-ohra milli jipprocedu

bil-bejgh propost. Il-prezz m'ghandux ikun l-uniku konsiderazzjoni tal-Qorti li tkun qieghda titratta talba taht l-Artikolu 495A. Kwindi lanqas ma tista' titqies censurabbli l-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti li l-kontendenti jinsabu kollha f'età avvanzata u li l-appellati wrew ix-xewqa li ma jhallux kwistjonijiet warajhom lill-werrieta taghhom. Madankollu, konsidrat li l-kawza li ggib referenza 799/2006 qieghda tigi trattata flimkien ma' dik in ezami, minn din il-Qorti, *multo magis* ma tregix il-preokkupazzjoni tal-appellanti, in kwantu dik il-pendenza gudizzjarja ser tkun issa definita u ghalhekk m'hu ser ikun hemm ebda trapass ta' zmien li jista' jservi ta' pregudizzju ghall-appellanti. B'hekk l-appellanti tkun tista' taghmel uzu shih mis-sehem taghha mir-rikavat tal-bejgh, minghajr xkiel, inkluz li tinvesti l-flus bl-aktar mod vantagguz li jidhrilha xieraq, li jista' jrendi l-imghax. Dan l-aggravju ghalhekk ser jigi michud ukoll.

23. Imiss li jigi trattat ir-raba' aggravju tal-appellanti, dak fejn jinghad li l-atturi naqsu milli jressqu prova li l-prezz offrut ghall-proprjetà in kwistjoni kien wiehed gust fis-suq u kwindi li ma jikkostitwixxix pregudizzju gravi ghaliha u dan a bazi tal-principju li min jallega jrid jipprova. Ghalkemm l-appellati jsostnu li ressqu din il-prova permezz tal-istima tal-perit inkarigat minnhom, din l-istima ma gietx ikkonfermata bil-gurament u ghalhekk ma tistax titqies bhala prova. Filwaqt li l-appellanti tirreferi ghall-provvediment tal-Artikolu 563A tal-Kap. 12, issostni li fin-nuqqas tal-atturi appellati li jipproducu lill-perit taghhom bhala xhud, dik il-persuna ma

haditx ir-responsabbilità tal-opinjoni taghha permezz ta' gurament u lanqas issottomettiet ruhha ghal kontro-ezami. L-appellati naqsu li jitolbu wkoll in-nomina ta' perit tekniku. L-appellanti tikkritika lill-ewwel Qorti talli qalet li huwa inverosimili li r-rikorrenti ser ibieghu proprjetajiet taghhom bi prezz aktar baxx minn proprjetajiet simili fis-suq, sabiex b'hekk targumenta li l-procedura taht l-Artikolu 495A giet reza superfluwa. Ghalkemm l-ewwel Qorti, rriteniet inverosimili li s-sidien b'maggoranza jbieghu jekk mhux bi prezz gust, irrikonoxxiet li l-atturi riedu jbieghu sabiex "jehilsu" u ma jhallux problemi ghal uliedhom, konsiderazzjonijiet li fil-fehma taghha, jimmilitaw kontra xulxin. Konsiderazzjoni ohra zbaljata skont l-appellanti, hija dik li l-ewwel Qorti qalet li l-oggezzjonijiet taghha jistghu jservu biss sabiex tipperdura sitwazzjoni ta' komproprjetà sfurzata li tista' twassal li l-maggoranza tas-sidien jitilfu l-opportunità li giethom li jbieghu l-proprjetajiet in kwistjoni, bil-prezz li huma jqisu gust u qablu mieghu, mentri jekk s-sentenza appellata li ggib referenza 799/2006 tigi kkonfermata fl-appell, kapaci li l-konvenuta lanqas ikollha sehem minn dawk il-proprjetajiet. Mentri l-appellanti ssostni li dan huwa zbaljat peress li hija, f'kull kaz, ghandha interess bhala eredi ta' missierha u ghalhekk il-prezz jinteressaha dejjem u li dan kollu jsahhah l-argument taghha dwar is-soprasessjoni.

24. Ghandu jinghad mal-ewwel li, kienet zbaljata l-ewwel Qorti meta f'waqt minnhom osservat li jista' jkun il-kaz li, il-konvenuta appellanti, ma

jkollha ebda sehem mill-proprjetà in kwistjoni, peress li fi kwalunkwe kaz il-konvenuta kellha sehem mill-istess proprjetà derivanti mill-wirt tal-missier, kwindi l-interess taghha li tissalvagwardja d-drittijiet taghha fuq il-proprjetà in vendita jibqa' vigenti minkejja l-ezitu tal-kawza 799/2006. Min-naha l-ohra, ghalkemm il-ligi taghna ma tiffavorixxix il-komunjoni tal-proprjetà, tajjeb li jigi enfasizzat il-punt imsemmi fil-konsiderazzjoni maghmula taht l-ahhar aggravju, li l-qrati li jkunu rinfaccati b'talbiet taht l-artikolu tal-ligi in ezami, il-prezz mhuwiex l-unika konsiderazzjoni li ghandhom jaghmlu meta jikkonsidraw tali azzjoni. Tant hu hekk, li fis-subinciz (6) tal-Artikolu 495 A, il-ligi tipprovdi li meta l-Qorti tigi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi pregudizzju serju ghal xi wiehed mill-komproprjetarji, hija ghandha tqis kull fattur rilevanti, **<u>inkluz</u> il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgh**, u tista' ghal dan il-ghan tordna li ssir stima tal-proprjetà, skont kif tipprovdi l-istess kodici (Artikolu 306 tal-Kap. 12). Ghalhekk din il-Qorti ma tara xejn censurabbli fil-fatt li l-ewwel Qorti, rriteniet inverosimili li s-sidien b'maggoranza jbieghu jekk mhux bi prezz gust, jew li kkonsidrat ukoll l-età avvanzata tal-kontendenti fil-kawza u l-preokkupazzjoni taghhom li ma jhallux il-problema tikber warajhom.

25. Kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-5 ta' Ottubru, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Helen Zammit et v. Madeleine Muscat**:

> *"26. Illi dan l-aggravju tal-appellanti jirrigwarda l-preġudizzju serju li jissemma fis-subartikoli (1) u (6) tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Il-liġi titlob li, fil-qies ta' preġudizzju bħal dak,* ***il-Qorti għandha tiżen kull fattur rilevanti magħdud il-valur tal-proprjeta' u l-prezz tal-bejgħ****.*

> ***Minn kliem il-liġi, allura, joħroġ ċar li l-prezz li jkun miftiehem huwa biss waħda minn għadd ta' ċirkostanzi li Qorti tista' tqis biex tara jekk il-parti intimata hijiex jew le se ġġarrab preġudizzju li kieku l-bejgħ awtorizżat ikollu jsir. X'aktarx li, minħabba n-natura partikolari tal-proċedura taħt l-artikolu 495A, il-prezz miftiehem ikun l-aktar kwestjoni li tnissel in-nuqqas ta' qbil bejn il-komproprjetarji: imma l-prezz mhuwiex il-kejl waħdieni li l-liġi tirreferi għalih, għaliex kieku l-kliem tal-liġi kien ikun mod ieħor.*** *Kemm hu hekk, jidher li l-Qrati qiesu bħala preġudizzju gravi kundizzjonijiet f'konvenju li kienu jwarrbu l-għoti tal-garanzija tal-paċifiku pussess jew l-għoti ta' garanzija li l-ġid għandu l-permessi kollha tal-bini meta dan ma kienx il-każ[3];*
>
> *"27. Illi għar-rigward tal-preġudizzju serju jew gravi minħabba l-bejgħ li jkun se jsir, dan irid ikun ta' sura tali li jkun manifestament inikwu għall-parti mġarrba[4]. Madankollu, biex Qorti tiddeċiedi jekk tilqax jew le talba għall-bejgħ ma huwiex biżżejjed li l-parti intimata tressaq stejjem li juru differenza fil-valur tal-proprjeta' fejn id-differenza fil-valur bejn il-prezz miftiehem u l-valur fl-istima tkun relattivament żgħira. Kif ingħad,* ***l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjeta' fis-suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju;"*** (enfasi ta' din il-Qorti)

26. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, ghalkemm ghandha ragun l-appellanti meta tghid li l-principju huwa dak li min jallega jrid jipprova, huwa minnu wkoll li l-piz tal-prova joxxilla minn parti ghal ohra fil-kawza. Il-principju ewlieni li jirregola l-piz probatorju jibqa' dejjem dak li min jallega jrid jipprova, dak li fil-gurisprudenza taghna, jigi deskritt bhala *onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat.* Izda tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti fil-kawza, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu *-actori incumbit probatio*, sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta l-pretiza ta' l-attur - *reus in excipiendo fit actor*. (Ara f'dan

---

[3] Ara, b'eżempju, P.A. MCH 21.2.2017 fil-kawża fl-ismijiet Teresa sive Tessie Cassar et v. Marina Ciarlo' et (mhix appellata)

[4] App. Ċiv. 27.1.2017 fil-kawża fl-ismijiet Nutar Richard Vella Laurenti et vs John Vella Laurenti et App. Ċiv. 327/16 12 5 ta' Ottubru, 2018

is-sens is-sentenza moghtija minn din il-Qorti (Sede Inferjuri), fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Tonna v. Philip Azzopardi** fit-12 ta' April, 2007).

27. Huwa minnu li kien ikun aktar ghaqli li l-prova mressqa mill-atturi appellati, konsistenti f'diversi rapporti ta' valutazzjoni tal-perit tekniku inkarigat minnhom, li jkunu debitament mahlufa sabiex jikkostitwixxu l-ahjar prova. Madankollu, l-atturi appellati ma ressqux biss dawk il-valutazzjonijiet, izda f'kull kaz, huma ressqu kopja tal-konvenju propost minnhom, ghal kull proprjetà suggett tal-azzjoni odjerna. Minn harsa lejn il-prezzijiet indikati fil-valutazzjoni tal-perit *ex parte* u l-prezz rizultanti mill-konvenji jirrizulta s-segwenti:

	Proprjetà	Valutazzjoni perit *ex parte*	Konvenju: Data u Prezz
1.	70, Midland House, Carlo Manche Street, Gzira	€150,000	6/1/2018 - €145,000
2.	46, Camilla, Wilga Street, Paceville	€180,000	25/9/2017- €200,000
3.	The Stamp Shop, Manuel Dimech Street, Sliema.	€490,000	19/11/2018- €450,000
4.	48, Sir Charles Cameron Street, Gzira.	€210,000	19/11/2018- €180,000

Filwaqt li l-prezz fil-kaz tal-ewwel proprjetà, huwa kumparabbli mal-valutazzjoni tal-perit u fil-kaz tat-tieni proprjetà, il-prezz fil-konvenju sahansitra jissupera l-istima tal-perit *ex parte,* fil-kaz tat-tielet u r-raba'

proprjetà, tirrizulta diskrepanza notevoli bejn l-istima tal-perit *ex parte* u l-prezz fuq il-konvenju ta' €40,000 fil-kaz tat-tielet proprjetà u ta' €30,000 fil-kaz tar-raba' proprjetà.

28. Ghalkemm l-istima ta' perit jista' jkollha element ta' soggettività, izda fil-fehma ta' din il-Qorti, konsidrata d-diskrepanza, huwa ritenut li kien nuqqas tal-konvenuta appellanti li ma ressqet l-ebda stima da parti taghha, gialadarba permezz tal-eccezzjonijiet taghha, hija kienet qieghda tikkontesta l-valutazzjoni maghmula mill-perit tal-atturi appellati. Kwindi, tenut kont id-diskrepanza fil-valuri bejn dak stmat mill-perit inkarigat mill-appellati u l-prezz pattwit permezz tal-ahhar zewg konvenji, sabiex ikun hemm serhan il-mohh ukoll dwar il-prezz tal-proprjetà in vendità, u dan fl-interess tal-vendituri kollha, fil-kaz tal-ahhar zewg konvenji, din il-Qorti ser tiehu l-provvediment opportun. Ghalhekk ser tordna li dawn iz-zewg proprjetajiet jinbieghu bi prezz medju bejn il-valutazzjoni maghmula mill-perit inkarigat mill-atturi appellati u dak indikat fil-konvenju. Dan ifisser li t-tielet konvenju ghandu jigi emendat sabiex il-prezz tal-bejgh ikun dak ta' €470,000, filwaqt li r-raba' konvenju ghandu jigi emendat il-prezz ta' bejgh ghal €195,000. Salv dejjem id-dritt tal-akkwirenti rispettivi fuq l-ahhar zewg konvenji li jiddikjaraw ghadhomx interessati jakkwistaw il-fond rispettiv, tenut kont il-bidla fil-prezz. Ghalhekk dan ir-raba' aggravju ser jintlaqa' *in parte* kif appena spjegat.

29. Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak fejn l-appellanti tilmenta li kellha tigi milqugha t-tmien eccezzjoni taghha, u cioè ghalkemm fil-kaz tal-proprjetà numru 46, bl-isem “Camilla”, Triq Wilga, Paceville, fil-konvenju jinghad li din il-proprjetà hija mikrija minn terzi, fl-istess waqt tinghata lill-vendituri bil-garanzija tal-pussess battal. Il-konvenuta appellanti ssostni li hija ma tistax tigi ordnata taghti din il-garanzija, meta din tinsab nieqsa mill-oggett tal-bejgh. Tishaq li l-ewwel Qorti qieghda thallat il-garanzija tal-pussess battal mal-garanzija tal-pacifiku pussess (li hija garanzija fil-konfront tal-evizzjoni). Mentri meta bejjiegh jiggarantixxi li qieghed ibiegh bil-garanzija tal-pussess battal (jew vakanti), dan ifisser li l-post mibjugh ma jkun okkupat minn hadd, haga li mhix possibbli gialadarba l-proprjetà in vendita hija mikrija lil terzi. Ghalhekk din l-eccezzjoni taghha hija tajba u kellha tigi milqugha.

30. Fil-verità dan l-ilment tal-konvenuta appellanti gie indirizzat taht it-tieni aggravju. Din il-Qorti, bhal ta’ qabilha taprezza pjenament id-distinzjoni bejn il-garanzija tal-pacifiku pussess u dik tal-pussess battal, ghalhekk huwa ritenut li l-konvenju bla dubju jaghmilha cara li l-proprjetà hija suggetta ghad-drittijiet ta’ kera favur terzi. L-uniku dubju li possibbilment jista’ jitqajjem huwa fir-rigward tal-klawsola numru 4 tal-istess konvenju, fejn jinghad: “*Vendors undertake to warrant in favour of the Purchaser good title and peaceful possession <u>and the free and unrestricted enjoyment of the property to be transferred…</u>”.* Izda kif

spjegat qabel, sabiex ikun hemm konsistenza, wara din il-frazi ghandu jizdied il-kliem: "(<u>*save for the duration of the existing lease in favour of Joseph and Polly spouses Farrugia as indicated above*</u>)" B'hekk ma tarax li ghandu jkun hemm aktar problemi dwar il-garanzija sollevata mill-appellanti.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha hawn qabel spjegati, din il-Qorti tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuta appellanti billi tilqghu *in parte* u filwaqt li:

(1) tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti tal-4 ta' Frar, 2019, fil-kawza fl-ismijiet premessi, limitatament sa fejn laqghet l-ewwel talba tal-atturi u awtorizzat il-bejgh tal-fond bin-numru 70, "Midland", Triq Carlo Manche, Gzira, bil-prezz u kondizzjonijiet l-ohra stipulati fil-konvenju tas-6 ta' Jannar, 2018, b'dan illi fil-kaz tal-klawsola numru 10 ghandha tigi emendata fis-sens li: "*The said immovable property the subject of this promise of sale agreement shall be transferred as structurally sound, <u>however vendors are not guaranteeing that all building permits are in order</u>.*" Is-socjetà akkwirenti ghandha tinghata l-opportunità sabiex tiddeciedi jekk ghadhiex interessata takkwista l-imsemmi fond tenut kont il-bidla fil-kondizzjoni. Il-konvenju ghandu jigi emendat f'dan is-sens fi

zmien xahar mil-lum u fin-nuqqas, il-komparenti fuq il-konvenju jkunu liberi li jinhallu mill-konvenju;

(2) tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti tal-4 ta' Frar, 2019, fil-kawza fl-ismijiet premessi, sa fejn laqghet it-tieni talba tal-atturi u awtorizzat il-bejgh tal-fond bin-numru 46, "Camilla", Triq il-Wilga, Paceville, bil-prezz stipulat fil-konvenju tal-25 ta' Settembru, 2017. B'dan illi, fir-rigward tal-klawsola numru 4 tal-istess konvenju, tigi taqra: "*Vendors undertake to warrant in favour of the Purchaser good title and peaceful possession and the free and unrestricted enjoyment of the property to be transferred* (*save for the duration of the existing lease in favour of Joseph and Polly spouses Farrugia as indicated above*)". Hawn ukoll, il-konvenju ghandu jigi emendat f'dan is-sens fi zmien xahar mil-lum u fin-nuqqas, il-komparenti fuq il-konvenju jkunu liberi li jinhallu mill-konvenju;

(3) tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti tal-4 ta' Frar, 2019, fil-kawza fl-ismijiet premessi, sa fejn laqghet it-tielet talba tal-atturi u awtorizzat il-bejgh tal-fond 91, 'The Stamp Shop', Triq Manuel Dimech, Tas-Sliema, b'dan illi l-prezz fuq l-imsemmi konvenju ghandu jigi emendat ghas-somma ta' erba' mija u sebghin elf Ewro (€470,000). Fin-nuqqas li l-konvenju jigi emendat f'dan is-sens fi zmien xahar mil-lum, il-komparenti fuq il-konvenju jkunu liberi li jinhallu mill-istess konvenju;

(4) tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti tal-4 ta' Frar, 2019, fil-kawza fl-ismijiet premessi, sa fejn laqghet ir-raba' talba tal-atturi u awtorizzat il-bejgh tal-fond 48, Triq Sir Charles Cameron, il-Gzira, b'dan illi l-prezz fuq l-imsemmi konvenju ghandu jigi emendat ghas-somma ta' mija u hamsa u disghin elf Ewro (€195,000). Fin-nuqqas li l-konvenju jigi emendat f'dan is-sens fi zmien xahar mil-lum, il-komparenti fuq il-konvenju jkunu liberi li jinhallu mill-istess konvenju;

(5) tikkonferma l-hatra tan-nutara fir-rigward tal-konvenji rispettivi u tal-avukat kuratur sabiex jirraprezenta lill-konvenuta appellanti, f'kaz li tonqos milli tidher fuq il-konvenji kif spjegat;

(6) tordna li r-rikavat tal-bejgh jinqasam bejn il-kontendenti fil-kawza fid-dawl tas-sentenza fil-kawza 799/2006, li qieghda tigi deciza llum ukoll.

L-ispejjez in prim'istanza jibqghu kif deciz mill-ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjez ta' din l-istanza jinqasmu bin-nofs ($^1/_2$) bejn l-atturi appellati u l-konvenuta appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
rm