QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 12

Rikors numru 70/15/1 JVC

Joseph Portelli, Carmela sive Carmen Xuereb u Maria Louise Xuereb

v.

Jane Bonnici Buhagiar

Preliminari:

1. It-tlett aħwa Carmela Xuereb, Maria Louise Xuereb u Jane Bonnici Bugeja għandhom in komuni dar bin-numru 20/21, b'mandretta annessa, li tinsab f'Pjazza Vitorja, Xagħra, Għawdex, liema proprjeta` ġejja mill-wirt tal-ġenituri tagħhom (¾ mingħand missierhom li miet fis-07.03.2004 u ¼ mingħand ommhom li mietet fid-09.01.2008). Tnejn mill-aħwa, l-atturi

Carmela Xuereb u Maria Louise Xuereb, iridu li din tinbiegħ lill-attur l-ieħor, Joseph Portelli, għall-prezz ta' €180,000 iżda oħthom l-oħra, l-konvenuta Jane Bonnici Buhagiar qed tirrifjuta għaliex jidhrilha li tali prezz huwa wisq baxx, u adirittura tissuspetta li hemm parti mill-prezz li hija illegalment moħbija bi frodi għad-drittijiet tagħha. Għalhekk fit-2 ta' Ottubru 2012 saret din il-kawża: sabiex il-qorti tiddikjara li l-prezz propost huwa ġust u tordna l-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ relattiv u dan ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16.

2. L-ewwel Qorti:

- <u>fis-sentenza preliminari tagħha tat-12 ta' Jannar 2016</u> ikkonkludiet li din il-kawża (kuntrarjament għal dak eċċepit mill-konvenuta fit-tieni eċċezzjoni tagħha) mhux monka u setgħet issir taħt l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili;

- <u>fid-digriet tagħha tal-14 ta' Marzu 2017</u> ċaħdet ir-rikors tal-konvenuta tat-8 ta' Marzu 2017 għall-isfilz tan-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi stante li ġiet ippreżentata tardivament u minn persuna li mhux parti mill-proċeduri;

- <u>fis-sentenza finali tagħha tal-21 ta' Marzu 2017</u> ċaħdet it-talbiet tal-atturi iżda ai termini tal-Artikolu 495A(9) ordnat il-bejgħ in liċitazzjoni tal-

fond in kwistjoni, b'dan li l-valutazzjoni tkun dik ta' €500,000 sabiex jiġi assikurat li l-ewwel sejħa għall-bejgħ ma tkunx inqas minn €300,000, cioe` l-valur mogħti mill-perit tekniku.

3. Il-konvenuta ħassitha aggravata bil-fuq imsemmija żewġ sentenzi u digriet, u għalhekk fis-7 ta' April 2017 interponiet dan l-appell minnhom kollha, fejn talbet:

- ir-revoka tas-sentenza preliminari tat-12 ta' Jannar 2016 u l-akkoljiment tat-tieni eċċezzjoni b'mod li l-kawża tiġi riġettata; u

- subordinarjament u mingħajr preġudizzju għal dan, ir-revoka tad-digriet tal-14 ta' Marzu 2017 b'mod li jintlaqgħu t-talbiet kontenuti fir-rikors relattiv tagħha tat-8 ta' Marzu 2017, u

- il-varjazzjoni tas-sentenza finali tal-21 ta' Marzu 2017 billi filwaqt li din tiġi kkonfermata in kwantu ġew miċħuda t-talbiet attriċi, tiġi mħassra in kwantu ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond in kwistjoni.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi.

4. L-atturi appellati fil-25 ta' April 2017 wieġbu biex jgħidu għaliex l-appell tal-konvenuta huwa infondat u għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż

kontra l-istess konvenuta. Inoltre, peress li huma stess ħassewhom aggravati b'partijiet mis-sentenza finali tal-21 ta' Marzu 2017, ħadu vantaġġ mill-appell prinċipali tal-konvenuta sabiex iressqu l-appell inċidentali tagħhom. Permezz tal-appell inċidentali tagħhom talbu lil din il-Qorti biex tvarja s-sentenza finali tal-21 ta' Marzu 2017 billi:

- tordna li fl-okkażjoni tal-bejgħ bl-irkant tal-fond in kwistjoni, il-valutazzjoni għandha tkun dik stabbilita mill-perit tekniku, cioe` €300,000, sabiex l-ewwel offerti jkunu jistgħu jkunu sa 60% ta' dik l-istima; u

- tordna dak it-temperament fil-kap tal-ispejjeż li iktar jirrifletti l-eżitu finali tal-kawża mis-soluzzjoni adottata mill-ewwel Qorti.

Bl-ispejjeż tal-appell kontra l-konvenuta.

5. Il-konvenuta appellanti fil-11 ta' Mejju 2017 wieġbet għall-appell inċidentali tal-atturi u tat ir-raġunijiet tagħha għaliex dan għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontrihom.

(1) L-ewwel aggravju tal-konvenuta rigwardanti s-sentenza preliminari tat-12.01.2016 dwar it-tieni eċċezzjoni tagħha:

L-eccezzjoni kienet f'dan is-sens illi din il-procedura hija wahda monka

stante illi l-omm Carmela Buhagiar li minn ghandha in parti wirtu l-kontendenti, ma ilhiex ghaxar snin mejta u kwindi l-istat tal-ko-proprjeta` m'ilhux ghaxar snin kif jesigi l-Artikolu 495A tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta.

6. **Ikkonsidrat:**

L-ewwel Qorti kkonsidrat hekk:

Illi fil-qosor il-fatti huma li z-zewg atturi Carmela Xuereb u Maria Louise Xuereb b'eccezzjoni tal-attur Joseph Portelli u l-konvenuta Jane Bonnici Buhagiar flimkien wirtu nofs indiviz mill-proprjeta` bl-indirizz 20 u 21, Pjazza l-Vitorja, Xaghra, Ghawdex 1/6 kull wiehed minghand missierhom Joseph Buhagiar li miet fis-7 ta' April, 2004. Jirrizulta mill-atti li n-nofs rimanenti kien proprjeta` ta' omm il-partijiet Carmela Buhagiar. Erba' snin wara mietet ukoll l-omm Carmela Buhagiar cioe` nhar id-9 ta' Jannar, 2008 u minn dakinhar in-nofs indiviz taghha f'din il-proprjeta` ntiret mill-eredi taghha cioe` l-istess atturi b'eccezzjoni ta' Joseph Portelli u l-konvenuta cioe` Carmen Xuereb, Maria Louise Xuereb u Jane Bonnici Buhagiar. Rizultat ta' hekk l-ahwa saru ko-proprjetarji ndivizi tal-fond in kwistjoni fi kwota' ta' 1/3 kull wiehed, 1/6 kull wiehed mill-wirt tal-missier u 1/6 kull wiehed mill-wirt tal-omm.

L-atturi Carmen Xuereb u Maria Louse Xuereb flimkien ma' Joseph Portelli dahlu f'konvenju sabiex tinbiegh din il-proprjeta` lill-istess Joseph Portelli ghas-somma komplessiva ta' €180,000 cioe` bi prezz ta' €60,000 kull wiehed. Il-konvenuta rrifjutat li tersaq ghall-kuntratt b'dan il-prezz u ghalhekk saret din il-kawza sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-prezz huwa gust u xieraq u tapprova l-bejgh propost.

Da parti taghhom l-atturi jsostnu li l-istat tal-ko-proprjeta` ilu jezisti sa mis-sena 2004 u cioe` meta miet il-missier stante li kien f'dak il-mument il-proprjeta` in kwistjoni giet ghall-ewwel darba fi stat ta' ko-proprjeta` bejn l-ahwa u ommhom u ghalhekk it-terminu ta' ghaxar snin applikabbli ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 skada fis-sena 2014 cioe` qabel ma nfethet il-kawza.

Applikat dak mpost fil-ligi ghall-kaz odjern jirrizulta li ghal dak li huwa nofs il-proprjeta` li l-ahwa partijiet wirtu minghand missierhom Joseph Buhagiar huma kien ilhom jiddetjenu din il-proprjeta` flimkien mal-bqija tal-eredita` ta' missierhom sa mis-7 ta' April, 2004. Ghalhekk jirrizulta li mat-trapass ta' ghaxar snin fis-7 ta' April, 2014 ai termini tal-Artikolu 495(3) kull wiehed minnhom beda jitqies bhal komproprjetarju tan-nofs il-fond in kwistjoni u mhux biss tal-eredita`. Fir-rigward tan-nofs l-iehor proprjeta` ta' Carmela Buhagiar ma hemm l-ebda dubju li zgur mis-7 ta' April, 2004 hija kienet tiddetjeni in komun flimkien ma' uliedha eredi ta' 8

zewgha fis-sehem indiviz ta' nofs il-fond li jgib l-indirizz 20 u 21, Pjazza l-Vitorja, Xaghra, Ghawdex. Ghalhekk zgur li sa mis-7 ta' April, 2004 beda ghaddej it-terminu ta' ghaxar snin favur Carmel Buhagiar li wara t-trapass tieghu hija setghet tusufruwixxi ruhha mid-dritt moghti lilha ai termini tal-Artikolu 495A li titlob li jsir il-bejgh tal-fond in kwistjoni. Li kieku Carmela Buhagiar ma gietx nieqsa qabel id-dekors tal-ghaxar snin cioe` fid-9 ta' Jannar, 2008, sa mid-data tas-7 ta' April, 2014 hija setghet liberament tusufruwixxi mid-dritt taghha ai termini tal-Artikolu 495A u titlob li jigi awtorizzat il-bejgh tal-fond li nofsu kien taghha u nofsu ta' uliedha bejniethom. Bl-argument tal-konvenut is-snin li lahqu ghaddew sal-mewt ta' Carmela Buhagiar ghandhom jitqiesu daqs li kieku qatt ma ddekorrew u ghandhom jergghu jibdew ghaddejjin mill-gdid l-ghaxar snin mill-mument li l-konvenuta flimkien ma' hutha wirtu n-nofs tal-proprjeta` derivanti mill-proprjeta` ta' ommhom. Dan l-argument izda huwa kontradett mill-istess ligi fejn l-Artikolu 495(2) fil-proviso tieghu jaghmilha cara illi:

> ***'Izda wkoll il-perjodu ta' ghaxar snin imsemmi f'dan is-subartikolu ghandu jiddekorri flimkien mal-perjodu ta' ghaxar snin imsemmi flartikolu 495A(1), u jitqies bhala haga wahda mieghu (emfasi tal-Qorti).***'

Dan il-proviso ghalhekk jaghmilha cara li l-Artikolu 495 (3) bl-ebda mod ma jwaqqaf it-trapass ta' zmien li gia ghadda favur ko-proprjetarju ai termini tal-Artikolu 495A inkluzi ko-eredi u dan ghandu jinftiehem minn zewg aspetti:

- Fil-mument li t-tlett ahwa fil-kawza odjerna wirtu wkoll nofs il-proprjeta` mill-eredita` ta' ommhom huma gia kellhom favurihom (fir-rigward ta' dan in-nofs) it-trapass ta' kwazi erba' snin filwaqt li kompla jghaddi favur taghhom il-bqija tat-terminu ta' ghaxar snin ai termini tal-Artikolu 495A b'dana li mad-data tas-7 ta' April, 2014 fir-rigward ta' dan in-nofs tal-omm skatta wkoll id-dritt tal-ahwa jew min minnhom li jitolbu l-bejgh tal-proprjeta` mizmuma in komuni ai termini tal-Artikolu 495A.

- Apparti minn hekk ai termini tal-istess proviso fis-7 ta' April, 2004 beda wkoll jiddekorri l-perjodu ta' ghaxar snin favur l-eredi tal-missier ai termini tal-Artikolu 495 A stante li l-proviso jaghmilha cara li dan jiddekorri pari passu mat-terminu fl-Artikolu 495 (3). Dan ifisser li anki li kieku ghall-grazzja tal-argument l-ahwa ma wirtux in-nofs ta' ommhom, mat-trapass ta' ghaxar snin mill-mewt ta' missierhom huma legalment jigu konsidrati bhala ko-proprjetarji ai termini tal-Artikolu 495A bhal kull ko-proprjetarju iehor u ghandhom kull dritt li jitolbu l-bejgh tal-fond in kwistjoni anki li kieku ma wirtux ukoll in-nofs l-iehor minghand ommhom u dak in-nofs kien proprjeta` ta' terzi. Il-fatt li huma wirtu wkoll in-nofs tal-omm ma jfissirx li ghandu jippenalizzahom mid-drittijiet taghhom akkwiziti ai termini tal-Artikolu 495A.

Minn dan kollu jirrizulta li l-applikazzjoni tal-Artikolu 495(3) bl-ebda mod

ma teskludi l-applikazzjoni tal-Artikolu 495A fir-rigward ta' dritt ta' ko-proprjetarju li l-perjodu ta' ghaxar snin kien gia beda jiddekorri favur tieghu fil-mument li huwa gie nieqes kif qed issostni l-konvenuta u wisq anqas igib fix-xejn id-dritt ta' eredi li jigu konsidrati bhala ko-proprjetarji ghal kull effett u fini tal-ligi wara trapass ta' ghaxar snin ai termini tal-Artikolu 495A.

Li kieku l-Qorti kellha taccetta l-argument tal-konvenuta dan ikun ifisser li kull darba li jigi nieqes ko-eredi jew ko-proprjetarju ta' xi proprjeta` il-perjodi ta' ghaxar snin indikati fl-Artikolu 495 u 495A jergghu jibdew jiddekorru b'rizultat li f'hafna mill-kazijiet tigi reza impossibbli l-applikazzjoni ta' dawn iz-zewg artikoli favur il-ko-eredi u/jew il-ko-proprjetarji l-ohra u l-effikacja ta' dawn l-artikoli tigi migjuba fix-xejn. Il-Qorti tinsab certa li din ma kinitx l-intenzjoni tal-legislatur fil-promulgazzjoni ta' dawn iz-zewg artikoli fil-ligi.

7. Il-konvenuta Jane Bonnici Bugeja f'dan l-ewwel aggravju tagħha ssostni li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tagħha rigwardanti l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, u cioe`:

> *"Illi din il-proċedura hija waħda monka stante illi l-omm Carmela Buhagiar li minn għandha in parti wirtu l-kontendenti, ma ilhiex għaxar snin mejta u kwindi l-istat ta' komproprjeta` ma ilux għaxar snin kif jesiġi l-Artikolu 495A tal-Kap XVI tal-Liġijiet ta' Malta".*

8. Evidentement kienet qed tirreferi <u>għas-subinċiż (1) tal-Artikolu</u>

495A, li fiż-żmien li saret il-kawża kien jaqra hekk[1]:

> *"Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn għaxar snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu."*

9. Il-konvenuta appellanti targumenta li bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma jista' jitqies li t-tlett aħwa saru komproprjetarji tal-fond in kwistjoni qabel il-mewt tal-omm. Kwantu għas-sehem tal-missier (li miet fl-2004) taqbel li meta saret il-kawża kienu għaddew l-għaxar snin ai termini tal-Artikolu 495A(1), iżda kwantu għas-sehem tal-omm (li mietet fl-2008) tenfasizza li ma kinux għadhom għaddew l-għaxar snin. Issostni li l-argumenti tal-ewwel Qorti huma illoġiċi u bbażati fuq silloġiżmu ħażin.

10. L-atturi appellati invece jsostnu li kienet korretta l-ewwel Qorti. *Inter alia* jenfasizzaw li bl-argument tal-konvenuta jiġi li kull darba li jmut komproprjetarju ta' proprjeta`, il-perjodu rikjest fl-Artikolu 495A(1) ikun irid jerġa' jibda' jiddekorri mill-ġdid fir-rigward tal-eredi tiegħu, nonostante li jkun diġa` għadda l-perjodu stabbilit f'dak l-artikolu mit-twelid tal-komproprjeta`.

[1] Permezz tal-Att XIV tal-2016 il-perjodu ta' 10 snin ġie rIdott għal 3 snin.

11. Din il-Qorti wkoll jidhrilha li l-konklużjoni tal-ewwel Qorti hija waħda korretta.

12. Il-proprjeta` in kwistjoni kienet tappartjeni lill-missier, Joseph Buhagiar, u lill-omm, Carmela Buhagiar nee Meilak. (Jiġi ppreċiżat li l-missier kellu sehem ta' ¾ minnha filwaqt li l-omm kellha ¼, u mhux nofs kull wieħed, kif iddikjarat l-ewwel Qorti fiż-żewġ sentenzi tagħha[2]). Meta miet Joseph Buhagiar fis-7 ta' Marzu 2004[3] it-tlett uliedu wirtu s-sehem tiegħu ta' ¾ mill-proprjeta` in kwistjoni, filwaqt li martu Carmela Buhagiar li diġa` kellha is-sehem ta' ¼, akkwistat l-użufrutt ġenerali fuq il-beni kollha mobbli u immobbli preżenti u futuri u bil-fakolta` li f'każ ta' bżonn u wara li teżawrixxi ħwejjiġha tista' tbiegħ, tipoteka u b'kull mod taljena l-beni ta' Joseph Buhagiar mingħajr il-kunsens tal-eredi[4]. <u>Għalhekk fis-7 ta' Marzu 2004 it-tlett ulied u l-omm saru komproprjetarji tal-proprjeta`.</u>

13. Issa l-omm mietet fid-9 ta' Jannar 2008 u għalhekk uliedha, bħala eredi tagħha, wirtu bejniethom is-sehem ta' ¼ li kellha hi. Mal-mewt tal-omm it-tlett ulied effettivament daħlu fiż-żarbun tagħha u għalhekk il-komproprjeta` diġa` eżistenti bejnhom u bejnha sa mis-7 ta' Marzu 2004

[2] Bid-diviżjoni tas-07.05.1961, Joseph Buhagiar u ħuh Carmelo Buhagiar ġew assenjati ½ kull wieħed, u imbagħad fit-02.08.1988, Carmelo Buhagiar biegħ is-sehem tiegħu ta' ½ lil Joseph Buhagiar meta dan kien miżżewweġ lil Carmela Buhagiar u għalhekk ġie li Joseph Buhagiar akkwista s-sehem ta' ¼ mas-sehem ta' ½ li diġa kellu, filwaqt li martu akkwistat ¼. Dan ukoll ġie rifless fiż-żewġ dikjarazzjonijiet *causa mortis* relattivi għal John Buhagiar u għal Carmela Buhagiar (Dok L fol 37 et seq; u Dok P fol 46 et seq)

[3] L-ewwel Qorti erronjament qalet li miet fis-7 ta' April 2004, iżda kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu (Dok I, fol 31) huwa fil-fatt miet fis-7 ta' Marzu 2004.

[4] Ara testament unica charta tal-31.05.2002, It-tieni Artikolu, fol 29

kompliet, b'dan li fir-rigward tas-sehem ta' ¼ tal-omm issa daħlu huma bħala s-suċċessuri tagħha. Ifisser għalhekk li meta l-atturi intavolaw il-kawża fit-2 ta' Ottubru 2015 kien diġa` għadda ż-żmien ta' komproprjeta` rikjest mill-Artikolu 495A(1), li dak iż-żmien kien għaxar snin.

14. Għandu jingħad li għalkemm l-omm kellha l-użufrutt tal-proprjeta` bejn l-2004 (meta miet il-missier) u l-2008 (meta mietet hi), ma jfissirx li għal dawk l-erba' snin il-perjodu ta' għaxar snin kien sospiż għall-finijiet tal-Artikolu 495A(1). Issir riferenza għall-Artikolu 495(3) li dak iż-żmien li saret il-kawża kien jaqra hekk[5]:

> *"Meta l-werrieta f'xi wirt jibqgħu jżommu in komun bejniethom, proprjetà li tkun ġejja mis-suċċessjoni għal iżjed minn għaxar snin u ma tkun ittieħdet ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà fi żmien għaxar snin mill-ftuħ tas-suċċessjoni u l-ishma tal-werrieta fl-imsemmi wirt ikunu l-istess fuq l-assi kollha tal-wirt, kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jitqies li jkun komproprjetarju ta' kull ħaġa f'dik il-proprjetà hekk miżmuma in komun:*
>
> *"Iżda dan is-subartikolu ma għandux japplika:*
>
> *"(a) meta l-proprjetà miżmuma in komun tkun soġġetta għal xi dritt ta' abitazzjoni, użu jew użufrutt, għal dak iż-żmien li fih ikun fis-seħħ dak id-dritt; jew*
>
> *"(b) meta l-proprjetà miżmuma in komun tkun tikkonsisti fi proprjetà li mill-istess natura tagħha tkun trid bilfors tinżamm indiviża; jew*
>
> *"(ċ) meta l-persuni li jkunu qed iżommu in komun il-proprjetà li tkun ġejja mis-suċċessjoni jiftehmu l-kontra:*
>
> *"Iżda wkoll il-perjodu ta' għaxar snin imsemmi f'dan is-subartikolu għandu jiddekorri flimkien mal-perjodu ta' għaxar snin imsemmi fl-artikolu 495A(1), u jitqies bħala ħaġa waħda miegħu."*

---

[5] Permezz tal-Att XIV tal-2016 il-perjodu ta' 10 snin ġie rIdott għal 3 snin.

15. Kif jargumentaw l-atturi appellati fir-risposta tal-appell tagħhom, dan it-tieni proviso għall-Artikolu 495(3), juri l-volonta` tal-leġislatur li jevita l-każ fejn, minħabba l-eżistenza ta' dritt ta' użufrutt, il-perjodu ta' 10 snin mit-twelid tal-komproprjeta` sabiex tiskatta l-applikazzjoni tal-Artikolu 495A(1) jiġi sospiż u jibda' jiddekorri biss mid-data tal-mewt tal-użufruttwarju. (Ovvjament, sakemm l-użufruttwarju jkun għadu ħaj il-ko-eredi ma jistgħux jitolbu l-applikazzjoni tal-Artikolu 495A(1) anke jekk ikun għadda l-perjodu ta' 10 snin mill-mewt tiegħu; tali fakolta` favur tagħhom tidħol fis-seħħ mal-mewt tal-użufruttwarju.) Fil-każ odjern mal-mewt tal-omm fid-9 ta' Jannar 2008 ma kinux għadhom għaddew l-għaxar snin mis-7 ta' Marzu 2004, meta miet il-missier, cioe` mit-twelid tal-komproprjeta`, iżda fis-7 ta' Marzu 2014 jiġi li skatta d-dritt tal-aħwa jew min minnhom li jitolbu l-bejgħ tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 495A(1).

16. Fid-dawl ta' dan kollu l-ewwel aggravju tal-konvenuta jirriżulta infondat.

(2) <u>It-tieni aggravju tal-konvenuta rigwardanti d-digriet tal-ewwel Qorti tal-14 ta' Marzu 2017:</u>

17. Jiġi spjegat li fl-1 ta' Novembru 2016 il-kawża tħalliet għas-sentenza għall-21 ta' Marzu 2017:

> *"…b'dan li l-atturi għandhom xahrejn żmien biex jippreżentaw nota tas-sottomissjonijiet bil-visto jew notifika tad-difensuri tal-kontroparti li jkollhom xahrejn żmien biex jippreżentaw in-nota tagħhom."*

18. L-atturi ma ppreżentawx in-nota tagħhom kif ordnat fl-imsemmi verbal, u għalhekk il-konvenuta fis-27 ta' Frar 2017 ippreżentat in-nota tagħha. Ftit jiem wara mbagħad, u cioe` fl-1 ta' Marzu 2017, l-atturi ppreżentaw in-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom (fil-fatt ġiet ippreżentata minn ċertu Gorg Fenech).

19. Il-konvenuta fis-7 ta' Marzu 2017 ippreżentat rikors fejn talbet l-isfilz tan-nota tal-atturi, u dan (i) mhux biss għaliex il-preżentata tan-nota kienet proċeduralment skorretta għaliex saret tardivament, (ii) iżda wkoll għaliex ġiet ippreżentata minn persuna (Gorg Fenech) li mhux parti fil-proċeduri.

20. L-ewwel Qorti, fid-digriet tagħha tal-14 ta' Marzu 2017, għalkemm iddeplorat il-fatt li l-atturi ppreżentaw in-nota tagħhom tardivament, ma qisitx li l-preżentata tardiva tan-nota tagħhom setgħet b'xi mod tippreġudika lill-konvenuta, u għalhekk ċaħdet ir-rikors tagħha.

21. Il-konvenuta appellanti pero` ssostni li bil-fatt li n-nota ġiet ippreżentata wara tagħha tilfet id-dritt li tagħtiha l-liġi li jkollha l-aħħar kelma. Tilmenta li b'mod kontrarju għall-proċedura, l-atturi tħallew

jikkummentaw u jikkritikaw in-nota li ppreżentat hi fiż-żmien konċess lilha, mingħajr ma ngħatat id-dritt li tirribatti. Inoltre tilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti injorat ukoll it-tieni raġuni li fuqha kien imsejjes ir-rikors tagħha, u cioe` li n-nota kienet ġiet ippreżentata minn Gorg Fenech li mhux parti fil-proċeduri.

22. L-atturi appellati filwaqt li jammettu li ppreżentaw in-nota tagħhom tardivament isostnu li kif osservat l-ewwel Qorti, huma kienu llimitaw ruħhom biex jindikaw id-dispożizzjonijiet tal-liġi applikabbli għall-każ u xejn aktar. Kwantu għal Gorg Fenech ifakkru li dan kien debitament awtorizzat mill-attur Joseph Portelli biex jippreżenta atti ġudizzjarji permezz ta' prokura, u r-raġuni għaliex dakinhar ippreżenta n-nota Gorg Fenech kien għaliex Joseph Portelli ma kienx jinsab Għawdex. Ifakkru li l-Artikolu 180(1)(a) tal-Kap 12 jippermetti li skritturi jiġu ppreżentati inter alia minn "*prokuratur ta' persuni li jinsabu barra l-gżira ta' Malta jew ta' Għawdex, li fiha l-iskrittura tiġi ppreżentata*."

23. Din il-Qorti hawnhekk ukoll ma jidhrilhiex li d-digriet tal-ewwel Qorti jimmerita li jiġi ċċensurat.

24. Kwantu għall-fatt li n-nota tal-atturi ġiet ippreżentata minn Gorg Fenech, (fatt li ma ġiex ikkonsidrat mill-ewwel Qorti) jirriżulta li dan effettivament kellu prokura ġenerali magħmula favur tiegħu minn Joseph

Portelli transuntata fis-7 ta' Awwissu 2013 fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech.[6]

25. Kwantu għall-fatt li n-nota ġiet ippreżentata tardivament din il-Qorti jidhrilha li dan huwa irrilevanti għall-eżitu ta' dan l-appell ghalkemm din il-Qorti ma tistax ma tigbidx l-attenzjoni ghal fatt li termini imposti mill-Qorti jridu jigu osservati. Veru li fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom l-atturi sostnew li fiċ-ċirkostanzi l-ewwel Qorti kellha tordna l-bejgħ bil-liċitazzjoni ai termini tal-Artikolu 495A, u allura l-konvenuta ma kellhiex l-opportunita` li tirreplika għal din in-nota; madanakollu fin-nota ta' osservazzjonijiet li hija kienet ippreżentat qabilhom kienet antiċipat dan l-argument stante li l-atturi kienu diġa` aċċennaw għall-idea tal-bejgħ bil-liċitazzjoni fis-seduta preċedenti, u għalhekk il-konvenuta fin-nota tagħha kienet effettivament ressqet l-oġġezzjonijiet tagħha għal tali bejgħ bil-liċitazzjoni. Inoltre it-tielet aggravju tagħha jirrigwarda proprju l-kwistjoni dwar jekk l-ewwel Qorti kellha jew ma kellhiex tordna l-bejgħ bil-liċitazzjoni u għalhekk ċertament li ma jistax jingħad li bil-fatt li l-atturi ppreżentaw in-nota tagħhom wara tal-konvenuta dan ser ikun ikkaġuna xi preġudizzju għall-konvenuta. L-eżitu tal-appell mis-sentenza finali bl-ebda mod mhu ser ikun affettwat b'dan il-fatt.

26. Ikkonsidrat dan kollu t-tieni aggravju tal-konvenuta jirriżulta wkoll

[6] Fol 136-138

infondat.

(3) **<u>It-tielet aggravju tal-konvenuta rigwardanti s-sentenza finali tal-21 ta' Marzu 2017 :</u>**

27. Għal intendiment aħjar tal-appell tal-konvenuta fir-rigward tas-sentenza finali din il-Qorti ser tirriproduċi dik il-parti rilevanti minnha:

> "Rat ir-rapport tal-Perit Tekiku Joseph Grech datat 5 ta' April, 2016 (fol. 91 et seq) fejn wara li acceda fuq is-sit u ghamel l-ezami tal-fatturi kollha rilevanti ghall-kalkolu tal-valur tas-sit in kwistjoni fosthom l-istat tas-sit u l-lokazzjoni tieghu, ikkonkluda kif isegwi:
>
> > *'Tenut kont tal-fatturi kollha msemmija, l-esponent Perit Tekniku jistma l-valur tal-proprjeta' hawn fuq deskritta bl-amont ta' tliet mitt elf ewro (€300,000).'*
>
> "Rat illi l-partijiet finalment ma nsistewx fuq it-talba ghall-hatra ta' periti perizjuri izda l-konvenuta esebit relazzjoni *ex parte* tal-Perit Shawn Micallef (fol. 110 et seq tal-process) li wara li wkoll ghamel il-konsiderazzjonijiet tieghu ikkonkluda kif isegwi:
>
> > *'Tenut kont il-konsiderazzjonijiet hawn fuq imsemmija u il-valur tal-proprjeta' fil-prezent, nistma fl-opinjoni tieghi l-proprjeta' li tinsab fil-fond bin-numri 20 u 21 fi Pjazza l-Vitorja, Xaghra, Ghawdex u li fiha kejl ta' cirka tmien mija u hmistax il-metri kwadri (815m2) l-ammont ta' sitt mitt elf ewro (€600,000).'*
>
> "Illi jirrizulta li l-perit tekniku nominat mill-Qorti vvaluta s-sit in kwistjoni ghall-valur ta' tlett mitt elf Euro (€300,000) filwaqt li l-attur Joseph Portelli ai termini tal-ftehim mal-atturi l-ohra ntrabat li jhallas biss is-somma ta' mija u tmenin elf Euro (€180,000). Dan ifisser li hemm differenza ta' mija u ghoxrin elf Euro (€120,000) bejn il-prezz offert mill-attur Joseph Portelli u l-valutazzjoni tal-perit mqabbad mill-Qorti, differenza li hija kbira wisq sabiex din il-Qorti tkun tista' tikkunsidra l-prezz offert mill-attur bhala gust u xieraq. Li kieku l-Qorti kellha tilqa' t-talbiet tal-atturi allura tkun qed tikkundanna lill-konvenuta ghal pregudizzju ta' mill-anqas erbghin elf Euro (€40,000) li wkoll mhux ammont zghir fic-cirkustanzi.
>
> "Illi izda l-Qorti tinnota li l-konvenuta, nonostante l-opposizzjoni taghha ghall-bejgh tal-immobbli permezz tas-subbasta fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, fir-risposta taghha a fol. 62 tal-process hi stess

iddikjarat li mhix qed topponi ghat-trasferiment tal-immobbli suggett li dan ikun ghall-prezz gust u rejali li jirrifletti l-valuri tas-suq. Huwa biss fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha li l-konvenuta qajmet oggezzjonijiet ulterjuri u argument dwar divizjoni bejn il-partijiet u li hija trid li l-proprjeta' kollha tal-wirt (li quddiem din il-Qorti ma tressaq l-ebda prova dwaru f'din il-kawza) tigi diviza bejn il-partijiet u mhux li tinbiegh. Il-Qorti tqis li dawn is-sottomissjonijiet jikkontradixxu b'mod assolut l-eccezzjonijiet tal-istess konvenuta w'ghalhekk mhix qed tilqa' listess. In oltre, l-Qorti tqis li fic-cirkustanzi b'mod partikolari in vista tat-trapass taz-zmien ta' numru twil ta' snin minn meta l-partijiet saru ko-proprjetarji tal-fond in kwistjoni, jkun aktar idoneu li dawn ma jithallewx in ko-proprjeta' u tigi ordnata l-bejgh tal-immobbli in kwistjoni sabiex b'hekk il-ko-proprjetarji kollha jiehdu l-ahjar prezz fuq il-fond in kwistjoni.

"Illi l-artikoli 495 A sub-artikoli 7 u 9 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:

> *'(9) Jekk ikun hemm aktar minn komproprjetarju wiehed li jopponi jew f'kaz li l-qorti tkun cahdet ir-rikors skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (7), il-qorti tista', minkejja d-disposizzjonijiet l-ohra ta' dan lartikolu, tordna l-bejgh tal-beni b'licitazzjoni skont id-disposizzjonijiet tal-artikoli 521 u 522.'*

"Illi din il-Qorti ghalkemm tqis li l-bejgh bil-licitazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni hija l-ahjar soluzzjoni ghall-partijiet tqis izda li ghall-gid tal-partijiet kollha, ai termini tal-poteri moghtija lilha skont l-artikolu 521 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, wara li wkoll ikkonstatat is-sit in kwistjoni hi stess waqt l-access fosthom l-istat ta' abbandun li jinsab fih, il-posizzjoni tieghu vicin il-pjazza tax-Xaghra u d-daqs tieghu, fis-subbasta ghandu jittiehed bhala valur shih tal-proprjeta' dak ta' hames mitt elf Euro (500,000) u dan sabiex il-Qorti tassigura li l-ewwel sejha ghall-bejgh tal-proprjeta' ghandha tkun ghal mhux anqas minn tlett mitt elf Euro (€300,000) sabiex b'hekk jigi rifless il-valur moghti mill-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti u jigi assigurat li l-partijiet jigbru millanqas dak l-ammont. Kwalunkwe ammont iehor aktar li jingabar a favur il-ko-proprjetarji oltre l-valur shih moghti mill-perit tekniku nominat mill-Qorti certament ikun ghall-gid tal-istess ko-proprjetarji.

"**Decizjoni**

"Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' w'tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad it-talbiet attrici sabiex issit in kwistjoni jigi trasferit lill-attur Joseph Portelli ghas-somma ta' mija u tmenin Elf Euro (€180,000), fic-cirkustanzi, in linea wkoll mat-tielet u s-sitt eccezzjoni tal-konvenuta u ai termini tal-artikolu 495 A (9) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta:

"(1) tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-fond u cjoe' d-dar numru ghoxrin u wiehed u ghoxrin (20 u 21), Pjazza l-Vitorja, Xaghra, Ghawdex jew numri verjuri jew iktar korretti, konfinanti mix-xlokk mal-pjazza, grigal ma' beni ta' Karkanja Limited u majjistral ma' beni ta' Baron Homes

> Limited jew irjieh verjuri b'mandretta ta' cirka nofs tomna annessa maghha, bl-ammissjoni ta' oblaturi estranei, sabiex ir-rikavat jigi spartit bejn l-atturi Carmela sive Carmen Xuereb u Maria Louise Xuereb u l-konvenuta Jane Bonnici Buhagiar, ugwalment bejniethom bhala sidien ta' terz mill-fond kull wiehed. Ai fini ta' valutazzjoni tal-immobbli fis-subbasta dan ghandu jittiehed bhala li huwa ta' hames mitt Elf Euro (€500,000) ghar-ragunijiet moghtija minn din il-Qorti aktar il-fuq fid-decizjoni;
>
> "Bl-ispejjez tal-kawza, salv dawk gia decizi, ghandhom jigu sopportati mill-atturi ugwalment bejniethom filwaqt li l-ispejjez tal-bejgh b'licitazzjoni ghandhom jinqasmu bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi taghhom.
>
> "La darba jinbiegh bil-licitazzjoni l-fond in kwistjoni, id-digriet tal-Qorti fejn awtorizzat li l-konvenuta tkun assistita permezz tal-avukat ta' l-ghajnuna legali ghandu jitqies bhala revokat u d-drittijiet dovuti lir-Registru tal-Qorti, lill-Avukat nominat Dr. Kevin Mompalao u lill-kontro-partijiet u l-konsulenti legali taghhom jekk ikun il-kaz mill- istess konvenuta, ghandhom jigu kalkolati u mhallsa minnha skont il-ligi."

28. Il-konvenuta appellanti, għalkemm taqbel ma' dik il-parti tas-sentenza fejn ġew miċħuda t-talbiet attriċi biex il-proprjeta` tiġi trasferita lill-attur Joseph Portelli għall-prezz ta' €180,000 ai termini tal-Artikolu 495A(1), ma taqbilx ma dik il-parti tas-sentenza fejn ġie ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni ai termini tal-Artikolu 495A(9) versu l-prezz ta' €500,000 fejn l-ewwel offerta tkun €300,000 (cioe` 60% ta' €500,000). Hija temmen li d-diskrezzjoni użata mill-ewwel Qorti fl-applikazzjoni tal-Artikolu 495A(9) ma kinitx waħda tajba, u tilmenta li bil-bejgħ tal-proprjeta` bil-liċitazzjoni hija ġiet ippenalizzata u mċaħħda mid-drittijiet tagħha li tbiegħ il-proprjeta`, jew aħjar, sehmha minn din il-proprjeta`, fuq is-suq miftuħ b'negozjati serji fejn jiġu ottenuti prezzijiet serji. Tilmenta li l-bejgħ bil-liċitazzjoni bi prezz ta' €500,000 li ser jibda' bil-valur ta' €300,000 (il-valur li kien ta l-perit tekniku) ma jirriflettix il-valur veru tal-proprjeta` (li skont il-

perit tagħha huwa ta' €600,000). Tispjega li r-raġuni għaliex ma talbitx il-ħatra ta' periti perizjuri sabiex forsi jagħtu valur ogħla minn dak li ta l-perit tekniku kien proprju għaliex il-valur li ta l-perit tekniku (anke jekk ma kinitx taqbel miegħu għaliex kien "*relattivament konservattiv u baxx*") xorta kien "*jissupera grossolanament il-valur redikolu*" li bih l-atturi jippretendu li għandha tinbiegħ il-proprjeta`. Tenfasizza li ma kellha l-ebda bżonn li titlob il-ħatra ta' periti perizjuri "*meta kien diġa` ovvju li t-talba ma setgħetx tintlaqa'*".

29. Hija taċċenna għall-erba' oġġezzjonijiet li kienet ressqet fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħha kontra l-applikazzjoni tal-Artikolu 495A(9). Tispjega li meta l-atturi kienu irrealizzaw li l-każ tagħhom kien ser jikkrolla bdew jissottomettu oralment[7] l-applikazzjoni ta' dan is-subinċiż u kien għalhekk li hija allura indirizzat l-oġġezzjoniijiet tagħha fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħha. L-erba' oġġezzjonijiet kienu s-segwenti:

(i) Hemm diskrepanza bejn il-prezz offrut, dak tal-perit tal-qorti, u dak tal-perit ex parte;

(ii) Is-sehem tagħha (⅓) huwa kbir u għalhekk kwalsiasi marġini ta' żball ser ikun kbir;

---

[7] Fil-fatt fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħha taċċenna għall-fatt li fl-aħħar udjenza quddiem il-qorti l-atturi kienu indikaw illi l-ewwel Qorti għandha, ġialadarba ma tapprovax il-bejgħ tal-proprjeta` (kif mitlub fil-kawża), tordna li tinbiegħ bil-liċitazzjoni.

(iii) Il-proprjeta` hija kbira u kommodament diviżibbli u l-liġi tiffavorixxi d-diviżjoni in natura fuq il-liċitazzjoni, u hija għandha dritt titlob sehmha in natura;

(iv) Hemm assi oħra bejn l-aħwa li huma in diviżjoni u li faċilment jassikuraw li kull waħda minnhom tieħu assi partikolari; għalhekk fin-nuqqas ta' diviżjoni in toto li ċertament ser tirriżulta f'li l-kondividenti ser jieħdu sehmhom in natura, m'għandux ikun li ass partikolari jiġi spezzettat u jinbiegħ b'liċitazzjoni b'mod li jħarbat id-diviżjoni intiera għaliex imbagħad ma jkunx hemm mnejn jieħu kulħadd in-natura.

30. Għalhekk issostni li s-sentenza finali għandha tiġi varjata in kwantu kkonfermata fejn ġew miċħuda t-talbiet attriċi għall-bejgħ tal-proprjeta` bil-prezz ta' €180,000, iżda mħassra f'dik il-parti fejn ġiet ordnata l-bejgħ bil-liċitazzjoni.

31. L-atturi appellati fir-risposta tagħhom, *inter alia* aċċennaw għall-fatt li l-konvenuta, fir-risposta ġuramentata tagħha, ma kinitx qed topponi li l-proprjeta` tiġi mibjugħa[8] . Isostnu li ladarba l-eċċezzjoni tal-konvenuta dwar l-inapplikabbilta` *ratione temporis* tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 ġiet

[8] Vide para 3 tar-risposta *"…l-esponenti qatt ma opponiet li jsir it-trasferiment…"* u para 6 tar-risposta "….l-*esponenti ma ssibx u qatt ma sabet diffikulta` li tbiegħ is-sehem tagħha versu prezz ġust u reali li jirrifletti l-valur tas-suq".*

korrettament miċħuda mill-ewwel Qorti, hija fid-dawl tan-nuqqas ta' oppożizzjoni tagħha għall-bejgħ tal-fond kellha neċessarjament tapplika s-subinċiż (9) tal-Artikolu 495A li jipprovdi illi:

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

32. Iżidu jgħidu li bid-dikjarazzjoni espressa u espliċita tal-konvenuta li hija ma topponix għall-bejgħ tal-proprjeta` in kwistjoni, hija ttrasformat il-fakolta` mogħtija lill-ġudikant bis-subartikolu 495A(9) f'"*obbligu*" li jagħti effett lil din id-dispożizzjoni tal-liġi.

33. Din il-Qorti fl-ewwel lok tosserva li t-talba tal-atturi kienet sabiex jiġi ordnat il-bejgħ tal-proprjeta` <u>għall-prezz ta' €180,000</u>, prezz li jirriżulta ferm baxx mhux biss vis-à-vis il-valutazzjoni tal-perit *ex parte* tal-konvenuta (€600,000), iżda wkoll vis-à-vis il-valutazzjoni tal-perit tal-qorti stess (€300,000). Kien proprju għalhekk li t-talba tagħhom ma setgħetx tiġi milqugħa.

34. Din il-Qorti ma taqbilx mal-atturi appellati li għaliex il-konvenuta fir-risposta ġuramentata tagħha kienet qalet li ma kinitx kontra li l-proprjeta` tinbiegħ sakemm ikun għal prezz ġust li jirrifletti l-valur tas-suq, allura l-ewwel Qorti kellha "*neċessarjament*" tapplika l-Artikolu 495A(9) u tordna l-bejgħ bil-liċitazzjoni. Is-setgħa tal-qorti li tordna l-bejgħ bil-liċitazzjoni

tibqa' dejjem waħda diskrezzjonali.

35. Jidher li l-konvenuta kienet sorpriża meta lejn l-aħħar tal-proċeduri tqajmet l-idea tal-bejgħ bil-liċitazzjoni, meta l-kawża kienet ikkonċentrata fuq bejgħ partikolari għal prezz partikolari (ta' €180,000) u kien għalhekk li, minkejja li fir-risposta ġuramentata qalet li ma kellhiex oppożizzjoni li l-proprjeta` tinbiegħ/ li tbiegħ is-sehem tagħha versu prezz reali li jirrifletti l-valur tas-suq, hija mbagħad fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħha elenkat erba' raġunijiet kontra l-applikazzjoni tal-Artikolu 495A(9), anke jekk uħud minnhom huma kontradittorji għall-eċċezzjonijiet tagħha.

36. Fil-fehma ta' din il-Qorti ma kienx hemm raġuni tajba biżżejjed biex l-ewwel Qorti tapplika d-diskrezzjoni moghtija bl-Artikolu 495A(9) u tordna l-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni. Il-proċeduri kienu ippernjati fuq bejgħ speċifiku għal prezz speċifiku, u ladarba tali prezz irriżulta tant baxx li manifestament ta' pregudizzju ghal konvenuta, din il-Qorti jidhrilha li kien biżżejjed li t-talbiet jiġu miċħuda (kif fil-fatt fehmet il-konvenuta) iktar u iktar meta l-valur tal-perit tekniku issupera bil-bosta dak tal-konvenju u l-valur tal-perit ex parte tal-konvenuta kien addiritura d-doppju tal-istima tal-perit tekniku. Jiġi enfasizzat li l-konvenuta fir-risposta ġuramentata tagħha qalet li ma kellhiex oppożizzjoni li l-proprjeta` tinbiegħ sakemm il-bejgħ ikun għal prezz ġust fis-suq hieles, mhux għall-bejgħ bil-liċitazzjoni.

37. Ikkonsidrat dan kollu din il-Qorti jidhrilha li dan l-aggravju huwa fondat. Mizjud ma' dan il-Qorti ma tqis illi kien ghadda tant zmien biex jinstab il-bejgh tal-fond bla ebda success li kien jinnecessita li tintlaqa' offerta tant baxxa. Mill-banda l-ohra l-Qorti, f'ambitu ta' bejgh b'licitazzjoni ma ghandhiex tiffissa prezz hi arbitrarjament meta l-Artikolu 319 tal-Kap. 12 jitlob l-istima ta' perit tekniku biex isir il-bejgh b'subbasta.

(4) <u>L-ewwel aggravju tal-atturi appellati dwar il-kwantum tal-valur tal-proprjeta` in liċitazzjoni:</u>

38. Fl-ewwel aggravju tal-appell inċidentali tagħhom l-atturi appellati jilmentaw bil-fatt li minkejja li l-perit tekniku ivvaluta l-proprjeta` fl-ammont ta' €300,000, l-ewwel Qorti ddeċidiet li ai fini ta' valutazzjoni fis-subbasta, għandu jittieħed il-valur ta' €500,000 u dan sabiex jiġi assigurat li l-ewwel sejħa (60% tal-valur) ma tkunx għal inqas minn €300,000. Huma jargumentaw illi l-Artikolu 521(1) tal-Kap 16 ma jikkonferixxi l-ebda poter lill-qorti biex hija arbitrarjament tgħolli l-valur tal-proprjeta` iktar minn dak stmat mill-perit tekniku u jsostnu għalhekk kellu jittieħed il-valur ta' €300,000 u mhux €500,000.

39. Ladarba din il-Qorti sabet li t-tielet aggravju tal-konvenuta (l-appell mis-sentenza finali) huwa wieħed fondat, dan l-ewwel aggravju tal-appell

inċidentali tal-atturi jisfuma fix-xejn.

(5) <u>It-tieni aggravju tal-atturi appellati dwar l-ispejjeż</u>

40. Fit-tieni aggravju tal-appell inċidentali tagħhom l-atturi appellati jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti ordnat li l-ispejjeż kellhom jiġu sopportati interament bejniethom b'esklużjoni tal-konvenuta. Għalkemm jgħidu li jifhmu li t-talbiet tagħhom ġew miċħuda, il-kawża ma ġietx istitwita inutilment u ser isservi ta' utilita` kemm għalihom kif ukoll għaliha. Jipproponu li fl-agħar ipotesi għalihom nofs l-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-atturi bejniethom, filwaqt li n-nofs l-ieħor għandu jiġi spartit bejn it-tlett aħwa Buhagiar, stante li l-bejgħ fl-irkant ser ikun ta' utilita` għalihom it-tlieta ugwalment.

41. Ladarba din il-Qorti sabet li t-tielet aggravju tal-konvenuta (l-appell mis-sentenza finali) huwa wieħed fondat, jiġi li l-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi relattivi għas-sentenza finali għandhom jitħallsu mill-atturi appellati.

Decide

42. Għal dawn il-motivi din il-Qorti:

(i) Tiċħad l-appell tal-konvenuta mis-sentenza preliminari tat-12 ta' Jannar 2016 u tikkonferma tali sentenza.

(ii) Tiċħad l-appell tal-konvenuta mid-digriet tal-14 ta' Marzu 2017 u tikkonferma tali digriet.

(iii) Tilqa' l-appell tal-konvenuta mis-sentenza finali tal-21 ta' Marzu 2017, u konsegwentement tvarja tali sentenza fis-sens li tikkonfermaha in kwantu ġew miċħuda t-talbiet attriċi u tħassarha in kwantu ġie ordnat li l-proprjeta` tinbiegħ bil-liċitazzjoni.

(iv) Tiċħad l-appell inċidentali tal-atturi mis-sentenza finali tal-21 ta' Marzu 2017.

43. L-ispejjeż għandhom jitħallsu kif ġej:

(i) Dawk rigwardanti s-sentenza preliminari tat-12 ta' Jannar 2016 (iż-żewġ istanzi) għandhom jitħallsu mill-konvenuta appellanti.

(ii) Dawk rigwardanti d-digriet tal-14 ta' Marzu 2017 (iż-żewġ istanzi) għandhom jitħallsu mill-konvenuta appellanti.

(iii) Dawk rigwardanti s-sentenza tal-21 ta' Marzu 2017 (iż-żewġ istanzi) għandhom jitħallsu mill-atturi appellati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm