



QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

**ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(PRESIDENT)**

ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 21 ta' Ottubru, 2021.

Numru 11

Rikors numru 1182/2016/1 AF

**John Anthony Cuschieri f'ismu proprju u f'isem
l-assenti Marika Dimech;**

Giuseppe Mifsud Bonnici;

**Noel Cuschieri f'ismu proprju f'isem l-assenti
Raymond Cuschieri;**

Christine Gatt;

Madeleine Ellul;

Victoria Portelli;

Margaret *sive* Marguerite Borg;

Kurt Scerri;

Hilda Mizzi;

**John Schiro f'ismu proprju u f'isem l-assenti
Dennis Schiro;**

George Schiro;

Joseph Schiro;

Maria *sive* Mary Micallef Grimaud;

Monica Cuschieri;
Maria Carmela magħrufa Miriam Fenech;
Therese Cuschieri;
Alwin Cuschieri;
Marie Josette sive Josette Scalpello;
Paul Cuschieri;
Mariella Darmanin Demajo f'isimha proprju u
f'isem l-assenti Angela Cuschieri;
Antonia sive Ninnia Attard;
Josette Salomone Reynaud;
b'dikriet tal-14 ta' Jannar 2019 *Almo Properties*
***Limited* tħalliet tidħol fil-kawża minflok l-atturi**

v.

Alton Scerri, u b'dikriet tas-27 ta' Frar 2019
Melvyn Mifsud assumma l-atti minflok Alton
Scerri;
Paul Cuschieri;
Maria Fenech;
***Dargens Developments Limited*, u b'dikriet tad-**
29 ta' Mejju 2018 il-kawża tkomplet f'isem lan
Zammit minflok *Dargens Developments Limited*;
***Schembri & Sons Limited*;**
L-Avukat Veronica Aquilina bħala kuratriċi tal-
wirt battâl ta' John Cuschieri, u b'digriet tat-13
ta' Mejju 2021 il-kawża tkomplet f'isem Avukat
Alessandro Lia f'isem il-wirt battâl ta' John
Cuschieri
Helen sive Nellie Sammut (residenti fl-Ingilterra)
għal kull interess jew sehem illi jista' jkollha;
b'dikriet tat-12 ta' April 2017 il-Qorti issejjaħ fil-
kawża Melvyn Mifsud;
b'dikriet tal-24 ta' Lulju 2017 l-Avukat Josette
Sultana u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer
inħatru kuraturi deputati biex jidhru għall-
assenti Karl Sammut, Ivan Sammut u l-werrieta
mħux magħrufa ta' Letizia Sammut;

fl-14 ta' Jannar 2019 is-soċjetà attriċi *Almo Properties Limited* ċediet l-atti tal-kawża fil-konfront ta' Maria Fenech billi sehem l-istess Maria Fenech inkiseb minn *Almo Properties Limited*; u b'nota tal-24 ta' Ġunju 2019 is-soċjetà attriċi *Almo Properties Limited* ċediet l-atti tal-kawża fil-konfront ta' Ian Zammit u ta' Paul Cuschieri, billi l-ishma ta' dawn inkisbu minn *Almo Properties Limited*

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed tas-soċjetà konvenuta *Schembri & Sons Limited* u l-ieħor tal-konvenut Melvyn Mifsud – minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Diċembru 2020 li ordnat il-bejgħ ta' immobbli f'Tas-Sliema bil-prezz, pattijiet u bil-kundizzjonijiet kollha miftiehma f'konvenju tad-29 ta' Diċembru 2016.
2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tallum huma dawn: l-atturi li fetħu l-proċeduri tallum (qabel ma assumiet l-atti minflokhom is-soċjetà *Almo Properties Limited*) kellhom flimkien sehem mhux maqsum ta' sebgħa u sittin fil-mija (67%) tal-proprjetà li dwarha saret il-kawża. Dan is-sehem imbagħad inkiseb minn *Almo Properties Limited* ["*Almo*"] li għalhekk assumiet l-atti tal-kawża minflok l-atturi oriġinali. Sakemm damet tinstema' l-kawża uħud mill-konvenuti – li flimkien kellhom tlieta u tletin fil-mija (33%) tal-proprjetà – ukoll bigħu sehemhom lil *Almo* – li għalhekk ċediet il-kawża safejn magħmula kontra dawk il-konvenuti – waqt li oħrajn mill-konvenuti bigħu sehemhom lil terzi, li għalhekk assumew l-atti minflokhom.
3. L-atturi oriġinali kienu qablu illi l-proprjetà tinbiegħ lis-soċjetà *Exalco Group Limited* ["*Exalco*"] iżda s-sidien l-oħra ma qablux. Għalhekk l-atturi

dañlu fi ftehim ta' wegħda ta' bejgħ-u-xiri ma' *Exalco* b'kitba tad-29 ta' Diċembru 2016¹ b'din il-kondizzjoni, fost oħrajn:

»v. Subject to the obtaining of definitive and irrevocable judicial authorisation of the sale of the entire property and this in accordance with this agreement and in terms of article 495A of the Civil Code, by means of which all the shares of the property are sold to the purchaser in one and the same notarial deed of purchase so that that purchaser, in virtue of one notarial deed, becomes the sole, complete, entire and exclusive proprietor of the property as herein defined. In this regard, the vendors appearing on the present promise of sale agreement bind themselves to petition the competent irrevocable judicial authorisation of the sale of the property in accordance with this agreement and in terms of article 495A of the Civil Code, at the total price agreed upon in this promise of sale agreement as well as subject to all other terms and conditions agreed therein. In furtherance thereof, the vendors hereby appoint Mamo TCV Advocates to take the necessary action, including court action, on their behalf, in order to obtain such judicial authorisation, and the purchaser accepts to pay and bear any expenses, including legal fees and other expenses, with regards to this matter irrespective of the outcome of same proceedings which are invoiced by Mamo TCV Advocates including registry costs and court expenses. These proceedings shall be instituted within one month from today, and the vendors undertake to cooperate fully in their hearing and progress. The parties further agree that in the event that the competent court or judicial authority fails to grant its authorisation to the sale, then this agreement shall be dissolved *ipso jure* and the parties shall return to the *status quo ante*, with no further rights or claims with regard to each other in connection with this same agreement.«

4. L-atturi oriġinali għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

»(i) tawtorizza l-bejgħ tal-fondbil-prezz, pattijiet u bil-kundizzjonijiet kollha indikati fil-konvenju tad-29 ta' Diċembru 2016»;

»(ii) tistabilixxi l-ħin, jum u post meta u fejn għandu jsir il-bejgħ in kwestjoni, tenut kont tal-kundizzjonijiet l-oħra fl-istess konvenju;

»(iii) taħtar lin-Nutar Dottor John Gambin sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ relattiv;

»(iv) taħtar lil xi wieħed jew waħda mir-rikorrenti, jew terza persuna jekk lil din l-onorabli qorti jidhrilha xieraq, bħala kuraturi in rappreżentanza ta' min mill-partijiet jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ jekk ordnat mill-qorti;

»(v) tagħti kwalunkwe ordni jew direttiva oħra li jidhrilha meħtieġa jew xierqa fiċ-ċirkustanzi.

»Bl-ispejjeż... ..«

¹ Foll. 35 et seqq.

5. Il-konvenuti *Dargens Developments Ltd* u *Schembri & Sons Limited*

ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. Preliminarjament għandu jiġi determinat jekk is-sidien kollha humiex partijiet f'din il-kawża.

»2. Fit-tieni lok u fil-mertu t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċhuda bl-ispejjeż kontra tagħhom *stante* li ma jeżistux ir-reqwiziti meħtieġa skont il-liġi għall-akkoljiment tat-talba. Dan fost l-oħrajn għaliex jidher li evidentement l-liġi qiegħda tippostula l-possibilità ta' din it-talba f'ċirkostanzi fejn huwa impossibbli li fi żmien raġjonevoli jintlaħaq ftehim bejn dawk kollha li għandhom sehem.

»3. L-esponenti jissottomettu li fejn huwa possibbli li jintlaħaq ftehim bejn il-partijiet kollha interessati l-qorti għandha dejjem tagħti opportunità li jirrenja dak il-ftehim. Fil-każ in eżami jirriżulta li l-partijiet kollha riċentement kienu bdew jinnegozjaw il-bejgħ tal-proprjetà in kwistjoni anke għaliex l-istess esponenti kienu interessati li huma stess jakkwistaw il-proprjetà *de quo*.

»4. Dawn it-trattativi kienu għaddejin normalment meta hesrem l-esponenti saru jafu li r-rikorrenti marru u iffirmaw konvenju dwar il-proprjetà kollha wara dahar u ad insaputa tal-esponenti. L-esponenti jissottomettu f'dan ir-rigward li l-*buona fede* ta' min da parti tal-atturi kien qiegħed jikkonduċi t-trattativi għall-konvenju mertu tal-kawża huwa dubjuż u hemm diversi aspetti li ma humiex ċari. Però barra minn hekk huwa ċar li r-rikorrenti ma ffirmawx il-konvenju m'hux minħabba xi nuqqas ta' ftehim imputabbili għalihom.

»5. F'dan ir-rigward għandu jiġi sottolinejat li l-esponenti kienu offrew prezz aktar vantaġġuż għall-intier tal-proprjetà u qiegħdin joffru li jameljoraw il-prezz. Barra minn hekk l-esponenti jgħidu li l-prezz offert minnhom:

- »i. ikun prezz ċert u mhux marbut ma kundizzjonijiet ta' *bank loan*, kif inhu marbut il-prezz fuq il-konvenju *de quo*; u
- »ii. ma jkunx hemm kundizzjonijiet ta' permessi kif inhu marbut fuq il-konvenju; u
- »iii. ma tkun dovuta ebda senserija kif inhu marbut fil-konvenju.

»6. Fit-tielet lok l-esponenti ser jiġu ppreġudikati serjament jekk it-talba tiġi milqugħa. Hemm kwistjonijiet dwar il-prezz u dwar is-senserija li qed jiġi propost li tiffallas. Apparti minn hekk il-preġudizzju jikkonsisti fis-segwenti: l-esponenti xtraw ishma bl-intiża li eventwalment jirnexxielhom jixtru l-ishma kollha u, jekk l-atturi huma lesti li jbigħu, l-esponenti huma lesti li jixtru taħt kondizzjonijiet aħjar billi m'għandhomx bżonn l-kondizzjoni tal-permess tal-bini u self mill-bank u apparti dan huma lesti li jawmentaw il-prezz.

»7. Apparti dan, l-kumpannija *Dargens Developers Limited* għandha proprjetà li tmiss mal-appoġġ tal-proprjetà *de quo* u għalhekk fl-eventwali żvilupp huma jkunu jistgħu jagħmlu dan b'mod aħjar. Jekk il-proprjetà tinbiegħ lil terzi l-esponenti jkunu preġudikati serjament anke għaliex il-valur ta' proprjetà jonqos sostanzjalment.

»8. B'żieda ma dan kollu jingħad li l-preġudizzju jikber sew meta wieħed iqis wkoll it-telf finanzjarju tal-esponenti relatati mad-drittijiet u spejjes ġudizzjarji kif ukoll l-fatt rejalistiku li proċeduri ġudizzjarji jiehdu ż-żmien tagħhom bir-riżultat li jista' jkun l-każ li s-suq jkun inbidel sensibbilment (ħafna iktar minn kif prevvist fil-konvenju) bejn meta ġie iffirmat l-konvenju sa dakinhar tal-eventwali bejgħ.

»9. Fir-raba' lok, fid-dawl tal-premess u *stante* li hemm aktar minn ko-proprietarju wieħed li qiegħed joġġezzjona għall-bejgħ propost mir-rikorrenti, din l-onorabbli qorti tista', minflok, tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni u dan *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 495A(9) tal-Kap. 16 u dan taħt dawk il-provvedimenti li din l-onorabbli qorti jogħgobha tagħti.«

6. Il-kuratriċi tal-wirt battâl ta' John Cuschieri wiegħbet hekk:

»1. L-esponenti tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni li jogħgobha tagħti din l-onorabbli qorti, salv li t-talbiet attriċi għandhom jiġu milqugħa biss wara li jiġi stabbilit mill-istess onorabbli qorti li l-prezz hu wieħed vantaġġjuż għall-esponenti *nomine*.

»2. *In vista* tal-fatt li l-esponenti *nomine* qatt ma opponiet għall-bejgħ tal-fond in kwistjoni, saħansitra iffirmat il-konvenju tad-29 ta' Diċembru 2016 flimkien mal-atturi l-oħra f'dawn il-proċeduri, m'għandhiex tbatì l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u għalhekk qiegħda toġġezzjona għall-kap ta' l-ispejjeż ġudizzjarji.

7. Il-konvenuta Maria Fenech wiegħbet hekk:

»... ..

»Wara d-data tal-konvenju tad-29 ta' Diċembru 2016 hija wkoll bħala komproprietarja iffirmat ftehim mal-eventwali kumpratriċi fejn aderiet għat-termini u l-kundizzjonijiet fil-konvenju msemmi;

»Fid-dawl ta' dan, l-esponenti mhijiex qed toponi għat-talba tar-rikorrenti u għal din ir-raġuni, a skans ta' spejjeż inutili, mhix ser tressaq risposta ġuramentata.

»Għaldaqstant, l-esponenti tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni ta' din l-onorabbli qorti.»

8. Il-konvenut Melvyn Mifsud wiegħeb hekk:

»1. Preliminarjament kellu jiġi determinat jekk is-sidien kollha tal-proprietà in kwistjoni humiex parti f'din il-kawża u dan billi jiġu ppreżentati r-riċerki tal-akkwisti, trasferimenti, kuntratti u riċerki testamentarji, u dan sabiex jiġi konfermat min huma il-ko-proprietarji u xi sehmijiet għandhom preċiż. Dan m'għamluhx l-atturi u għalhekk din l-azzjoni hija monka, irritwali u għalhekk għandhom jiġu miċħuda t-talbiet attriċi.

»2. In linea preliminari ukoll għandu jiġi pruvat li l-konvenju huwa debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u li kull

rekwiżit stabilit mil-liġi għar-reġistrazzjoni ta' konvenju dwar validità tal-istess ġie rispettata.

»3. Ir-rikorrenti naqsu illi jindikaw fir-rikors tagħhom id-data meta l-ħwejjeġ ġew in komuni u ċ-ċirkostanzi relativi. Għalhekk ukoll t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda.

»4. Fil-mertu, it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom *stante* li ma jeżistux r-rekwiżiti meħtieġa skond il-liġi għall-akkoljiment tat-talba. Dan fost oħrajn għaliex jidher li evidentement il-liġi qiegħda tippostula l-possibilità ta' din it-talba f'ċirkostanzi biss fejn il-ko-propjetarji ilhom tliet snin bħala ko-propjetarji. Fil-każ tal-esponenti konvenut Mifsud, li akkiwsta biss fis-6 ta' Jannar 2017, għadhom m'għaddewx it-tliet snin stipulati fl-artikolu 495A tal-Kodiċi Civili. Fil-fatt il-konvenut esponenti Mifsud kien daħal f'konvenju fit-23 ta' Ġunju 2016. Żgur li m'għaddewx it-tliet snin.

»5. Din il-kawża qatt ma tista' tirnexxi għax l-ebda ko-propjetarju ma jista' jiġi mgiegħel ibiġh sehmu, meta huwa diġà qiegħed marbut ma' terza persuna b'konvenju ieħor. Dan qiegħed jingħad dwar Alton Scerri. Dan peress li f'Ġunju 2016 il-konvenut l-ieħor Alton Scerri ntrabat li jbiġh lill-esponenti Avukat Melvyn Mifsud parti waħda minn tletin (^{1/30}) tal-proprietà in kwistjoni. Eventwalment, permezz ta' kuntratt pubbliku datat 6 ta' Jannar 2017, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, l-esponenti akkwista parti waħda minn disgħin (^{1/90}) tal-proprietà. Fil-fatt għad hemm konvenju validu, debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, għal żewġ partijiet minn disgħin (^{1/90}) tal-istess proprietà bejn iż-żewġ konvenuti Mifsud u Scerri.

»6. Għal raġunijiet oħra li sejrjn jirriżultaw waqt is-smiġh tal-kawża, il-konvenut m'huwiex responsabbli għall-bżonn li tiġi ipprezentata din il-kawża u għalhekk m'għandux ibati spejjeż jew imgħax, f'kull eventwalità.

»7. Ukoll għall-kompletezza tal-fatti, ħadd mill-atturi ma kkomunika din l-offerta bid-dettalji tagħha lill-esponenti. L-anqas lill-konvenut Alton Scerri. Fil-fatt kien l-istess Alton Scerri li ripetutament talab li jingħata kopja tal-abbozz tal-konvenju. Iżda dan qatt ma ngħata kopja. Dejjem żammewh fl-għama. Artiklu 495A jesigi dan qabel ma tista' ssir il-kawża.

»8. Meta l-konvenut Melvyn Mifsud kien daħal f'konvenju għax-xiri ta' parti waħda minn tletin (^{1/30}) mingħand Alton Scerri, l-istess konvenut Mifsud kien għamel minn kollox biex jiltaqa' ma' John Anthony Cuschieri u Kurt Scerri, sabiex jara kif wieħed jista' isib il-bejgħ tal-proprietà u dan taħt l-aħjar kundizzjonijiet u għall-aħjar prezz u saħansitra sabiex jiġi evitat li s-sidien iħallsu *commission*, u *cioè* senserija lil min sab il-bejgħ propost. Fil-fatt minkejja kull telefonata tal-konvenut Mifsud ma' John Anthony Cuschieri u tentativ li jiltaqa' jew ikellem lil John Anthony Cuschieri u Kurt Scerri, dawn irrifjutaw li jiltaqqhu miegħu u jiddiskutu kif kien l-aħjar fl-interess tal-ko-propjetarji kollha.

»9. Tali offerta skond il-konvenju hija vantaġġuza biss għannaħa tas-soċjetà kumpratriċi. U *cioè* dak li wieħed jirreferi għalih fl-ilsien Inġliż bħala konvenju *one-sided*. Kważi saħansitra jista' jitqies bħala rabta ċoff. Dan għar-raġunijiet li ġejjin u *cioè*: (i) Huwa soġġett li

joħorġu permessi mill-Awtorità tal-Ippjanar bħala *full Planning Authority permit* – u dan mhux jinżamm il-bini bl-istess użu jew simili, kif inhu, iżda biex isir żvilupp ġdid *f'commercial business centre*. Għal kollox differenti minn dak li l-aħħar kien użat bħala *guesthouse* u pompa tal-*petrol*. (ii) Huwa soġġett li s-soċjetà attriċi tottjeni self minn bank; (ii) Huwa soġġett li tintrebaħ kawża pendenti għall-iżgumbrament mill-pompa tal-*petrol*. F'din il-kawża, wieħed mill-konvenuti qiegħed jitlob lill-Qorti ta' l-Appell sabiex terġa' tibgħat l-atti u l-istess kawża lura lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Dan peress li fil-mori tal-proċeduri fl-ewwel istanza kien hemm xi irregolaritajiet fil-persuni indikati bħala sidien. (iv) Il-ħlas bħala depożitu għadu ma sarx mis-soċjetà kumpratriċi, iżda jista' isir biss eventwalment u taħt ċerti ċirkostanzi. Żgur mhux vantaġġuż għall-konvenut.

»10. B'żieda ma' dan kollu jingħad li l-preġudizzju jikber sew meta wieħed iqis ukoll it-telf finanzjarju tal-esponenti relatati mad-drittijiet u spejjes ġudizzjarji.

»11. B'żieda wkoll, peress li l-proċeduri ġuridiċi jieħdu ż-żmien tagħhom, li żgur itulu is-snin, il-loġika hu li peress li s-suq jinbidel il-valur tal-proprjetà jogħla sostanzjalment. Biss biss, apparti dawn il-proċeduri odjerni, l-istennija għall-appell bħalissa huwa ċirka erba' snin f'każ li xi ħadd jintavola appell. U dan tenut kont tal-fatt li jridu jseħħu l-kundizzjonijiet kollha elenkati fi paragrafu disgħa (9) tal-konvenju, li dawn waħedhom idumu żmien twil.

»12. L-esponenti ser jiġi preġudikat serjament jekk it-talba attriċi tiġi milqugħa. Dan peress li l-prezz pattwit fil-konvenju mhuwiex l-aħjar prezz jew l-aktar vantaġġuż. Dan wieħed irid jikkalkula il-fatt li *si tratta* ta' dar kbira li kienet *guesthouse* li hija ġewwa tas-Sliema. Hemm probabilità li jingħata permess għal sular ieħor jew possibilment tnejn fuq il-bini eżistenti. Għandha veduti li ma jistgħux jiġu ostakolati. Għandha art vojta mdaqqa magħha li tista' tiġi żviluppata f'korp t'appartamenti u kif ukoll hemm xi garaxxijiet. Hemm ukoll pompa tal-*petrol*, illum magħluqa, ġewwa triq mill-aktar passiġuża Altru milli l-proprjetà kollha fil-valur attwali tissupera bil-ħafna il-prezz offrut ta' €2,800,00 – li minnhom għandu jitnaqqas il-*commission*.

»13. Fid-dawl tal-premess u *stante* li hemm aktar minn ko-propjetarju wieħed li joġġezzjona għall-bejgħ propost mir-rikorrenti, din l-onorabbli qorti tista' u għandha minflok tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni u dan *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 495A(9) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dan taħt dawk il-provvedimenti li din l-onorabbli qorti jogħgħobha tagħti. Dan sabiex ma jsufri l-ebda preġudizzju u jkun assigurat li jiġi ottenut l-aħjar prezz għall-o-propjetarji kollha, fl-aħjar interess ta' kulħadd.«

9. Il-konvenut Alton Scerri ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, li wħud minnhom

huma pratikament l-istess bħal dawk li ressaq il-konvenut Mifsud:

»1. Preliminarjament kellu jiġi determinat jekk is-sidien kollha tal-proprjetà in kwistjoni humiex parti f'din il-kawża u dan billi jiġu ppreżentati r-riċerki ta' l-akkwisti, trasferimenti, kuntratti u riċerki testamentarji, u dan sabiex jiġi konfermat min huma il-ko-propjetarji u xi sehmijiet għandhom preċiż. Dan m'għamluħx l-atturi u għalhekk din l-

azzjoni hija monka, irritwali u għalhekk għandhom jiġu miċhuda t-talbiet attriċi.

»2. In linea preliminari ukoll għandu jiġi pruvat li l-konvenju huwa debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u li kull rekwiżit stabilit mil-liġi għar-reġistrazzjoni ta' konvenju dwar validità ta' l-istess ġie rispettata.

»3. Ir-rikorrenti naqsu illi jindikaw fir-rikors tagħhom id-data meta il-ħwejjeġ ġew in komuni u ċ-ċirkostanzi relattivi. Għalhekk ukoll t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċhuda.

»4. Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra tagħhom *stante* li ma jeżistux r-rekwiżiti meħtieġa skond il-liġi għall-akkoljiment tat-talba. Dan fost oħrajn għaliex jidher li evidentement l-liġi qegħda tippostula l-possibilità ta' din it-talba f'ċirkostanzi biss fejn il-ko-propjetarji ilhom tliet snin bħala ko-propjetarji. Fil-każ ta' l-esponenti konvenut ieħor Melvyn Mifsud, huwa akkwista biss fis-6 ta' Jannar 2017 mingħand l-esponenti Alton Scerri. Għandhom m'għaddewx it-tliet snin stipulat fl-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Fil-fatt il-konvenut esponenti Mifsud kien daħal f'konvenju fit-23 ta' Ġunju 2016. Żgur li m'għaddewx it-tliet snin.

»5. Din il-kawża qatt ma tista' tirnexxi għax l-ebda ko-propjetarju ma jista' jiġi imġiegħel ibiġh sehemu, meta huwa diġa' qiegħed marbut ma' terza persuna bi konvenju ieħor ta' bejgħ. Dan qiegħed jingħad peress li fit-23 ta' Ġunju 2016 l-esponenti Alton Scerri intrabat li jbiġh lill-esponenti [sic] Avukat Melvyn Mifsud parti waħda minn tletin (1/30) tal-proprietà in kwistjoni. Eventwalment, permezz ta' kuntratt pubbliku datat 6 ta' Jannar 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone l-esponenti Alton Scerri biġh u ttrasferixxa parti waħda minn disgħin (1/90), tal-proprietà lill-konvenut l-ieħor l-Avukat Melvyn Mifsud. Fil-fatt għad hemm konvenju validu, debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, għal żewġ partijiet minn disgħin (2/90) ta' l-istess proprietà bejn iż-żewġ konvenuti Mifsud u Scerri.

»6. Għar-raġunijiet oħra li sejrin jirriżultaw waqt is-smieġh tal-kawża, il-konvenut m'huwix responsabbli għall-bżonn li tiġi ipprezentata din il-kawża u għalhekk m'għandux ibati spejjeż jew imġhax, f'kull eventwalità.

»7. Ukoll għall-kompletezza tal-fatti, ħadd mill-atturi ma kkomunika din l-offerta, bid-dettalji tagħha, lill-esponenti Alton Scerri. Fil-fatt kien l-istess Alton Scerri li ripetutament talab li jingħata kopja ta' l-abbozz tal-konvenju. Iżda dan qatt ma ngħata kopja. Dejjem żammewh fl-għama. Artiklu 495A jesiġi dan qabel ma tista' ssir il-kawża.

»8. John Cuschieri kien ilu infurmat mill-esponenti Alton Scerri li kien daħal f'konvenju mal-konvenut l-ieħor Avukat Melvyn Mifsud u dan ħafna qabel ma ġie ffirmat il-konvenju datat 29 ta' Diċembru 2016 fil-presenza tan-Nutar Dottor John Gambin, mertu ta' din il-kawża.«

10. Il-konvenuta Helen (Nellie) Sammut u l-konvenut l-ieħor Paul Cuschieri ma ressqu l-ebda tweġiba.

11. Il-kuraturi tal-assenti Karl Sammut, ta' Ivan Sammut u tal-werrieta mhux magħrufa ta' Letizia Sammut wiegħbu li ma jafux il-fatti u li, jekk ikun il-każ, iressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom aktar 'il quddiem.
12. B'rikors tat-8 ta' Ottubru 2018² *Almo* talbet illi tassumi l-atti tal-kawża flok l-atturi wara li kisbet l-ishma tagħhom fil-proprietà. Wara dak ir-rikors ta' *Almo*, il-konvenuta *Schembri & Sons Limited* b'rikors tad-9 ta' Novembru 2018³ talbet illi "tressaq il-provi tagħha dwar ir-rikors ta' *Almo Properties Limited* ta' nhar it-8 ta' Ottubru 2018". B'dikriet tat-3 ta' Jannar 2019⁴ l-ewwel qorti ċaħdet ir-rikors ta' *Schembri & Sons Limited* billi "tqis li f'dan l-istadju provi kif rikjesti jistgħu jwasslu biss għal dilungar bla bżonn". Imbagħad b'dikriet tal-14 ta' Jannar 2019⁵ l-ewwel qorti laqgħet it-talba ta' *Almo* biex tassumi l-atti wara li qieset illi "s-soċjetà rikorrenti qed titlob li tidhol fil-kawża minflok ir-rikorrenti [viz. l-atturi] li tagħhom hija akkwistat is-sehem fil-proprietà, u dan l-akkwist jirriżulta mill-kuntratt esebit".
13. B'rikors tal-24 ta' Jannar 2019⁶ *Schembri & Sons Limited* talbet li titħalla tressaq appell mid-dikriet tal-14 ta' Jannar 2019 li bih *Almo* kienet tħalliet tassumi l-atti. L-istess talab il-konvenut Melvyn Mifsud b'rikors tal-24 ta' Jannar 2019⁷. B'dikriet tas-27 ta' Frar 2019⁸ l-ewwel qorti ċaħdet it-talba

² Foll. 378 et seq.

³ Fol. 456.

⁴ Fol. 456 tergo.

⁵ Fol. 378 tergo.

⁶ Foll. 475 et seqq.

⁷ Foll. 479 et seqq.

⁸ Fol. 476 tergo.

ta' *Schembri & Sons Limited* "sabiex jiġi evitat dilungar żejjed". B'dikriet ieħor ta' dakinhar⁹ ġie miċħud ukoll ir-rikors tal-konvenut Mifsud.

14. Wara li *Almo Properties Limited* assumiet l-atti, *Schembri & Sons Limited*

kompliet ressqet ukoll dawn l-eċċezzjonijiet ullterjuri:

»1.

»2. In linea preliminari, is-soċjetà *Almo Properties Limited* (illum attriċi f'din il-kawża) m'għandha l-ebda interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri, u dan *stante* illi hija ma kinitx parti mill-konvenju tad-29 ta' Diċembru, 2016 illi din l-onorabbli qorti qiegħda tintalab illi tinforza;

»3. In linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur ma jistgħux jintlaqgħu wkoll għaliex il-formalitajiet stabbiliti fl-artikolu 495A tal-Kap. 16 ma jinsabux sodisfatti. B'mod partikolari, l-artikolu 495A, subinċiż 2, jirrikjedi illi mar-rikors promotur għandu jkun hemm annessa "dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet taħthom ikun ser isir il-bejgħ"; In segwitu tal-bejgħ tal-ishma tal-atturi oriġinali fil-kawża, kwalsiasi dikjarazzjoni li setgħet kienet ġiet presentata mar-rikors promotur illum il-ġurnata evidentement mhijiex korretta u għalhekk għandha tiġi skartata. In kwantu l-imsemmi artikolu 495A (2) jirrikjedi tali dikjarazzjoni b'mod espress u inekwivoku, in-nuqqas ta' tali dikjarazzjoni jirrendi din il-kawża proċeduralment irrita u nulla.

»4. Fil-mertu u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ladarba s-soċjetà *Almo Properties Limited* akkwistat l-ishma tal-atturi oriġinali fis-26 ta' Settembru 2018, dik l-istess soċjetà ma tista' qatt tgħid illi hija ilha iżzomm il-proprjetà mertu tal-kawża fi stat ta' komunjoni mal-esponenti u l-konvenuti l-oħra għal aktar minn tliet snin, kif rikjest mill-ġi sabiex tirnexxi kawża bħal dik odjerna. Għaldaqstant wieħed mill-elementi bażilari ta' din it-tip ta' kawża f'dan l-istadju m'għadux jissussisti u għalhekk it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur ma jistgħux jintlaqgħu.

»5. Fi kwalsiasi każ u assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-bejgħ tal-ishma tal-atturi oriġinali fil-kawża lis-soċjeta' attriċi l-ġdida, ossia l-kumpannija *Almo Properties Limited*, effettivament irrenda l-konvenju relattiv ineseġwibbli.

»6. Fi kwalsiasi każ ukoll u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur ma jistgħux jintlaqgħu ladarba sar it-trasferiment tal-ishma u dan għaliex dawk it-talbiet huma intrinsikament marbuta mal-konvenju bejn l-atturi oriġinali u *Exalco Properties Limited* datat id-29 ta' Diċembru 2016 bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha kif viġenti fil-mument meta saret il-kawża. Kwalsiasi bidla li setgħet saret wara f'dak il-konvenju qatt ma tista' tiġi

⁹ Fol. 480 tergo.

konsidrata għaliex tali bidla awtomatikament tinċidi fuq it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur.

»7. *Inoltre* u dejjem mingħajr preġudizzju, il-kumpannija *Almo Properties Limited* ma tistax tibbenefika mill-effetti ta' din il-kawża għall-finijiet tal-artikolu 495A u lanqas ma tista' tibbenefika mill-istess artikolu 495A; dan *inter alia* għaliex *Almo Properties Limited* xtrat il-proprjetà biex tkun tista' teħles lis-sidien atturi oriġinali mill-komunjoni tal-proprjetà mal-intimati l-oħra.

»8. Fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju, l-atturi għandhom jipprovaw illi segwew il-proċeduri kollha relattivi skond il-liġi, inkluż dawk kollha applikabbli għall-assenjazzjoni ta' drittijiet.

»9. *Di più* u dejjem mingħajr preġudizzju lanqas ma hu ċar li ġew segwiti il-formalitajiet rikjesti mill-liġijiet fiskali Maltin fir-rigward tal-konvenju mertu tal-kawża.«

15. Il-konvenut Mifsud ukoll kompli ressaq dawn l-eċċezzjonijiet ulterjuri li huma pratikament l-istess bħal dawk li ressqet *Schembri & Sons Limited* wara li *Almo Properties Limited* assumiet l-atti minflok l-atturi oriġinali:

»1.

»2. In linea preliminari, is-soċjetà *Almo Properties Limited* (illum attriċi f'din il-kawża) m'għandha l-ebda interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri, u dan *stante* illi hija ma kinitx parti mill-konvenju tad-29 ta' Diċembru 2016 illi din l-onorabbli qorti qiegħda tintalab illi tinforza.

»3. Ukoll in linea preliminari, din l-azzjoni kif mibdija mill-familjari Cuschieri (l-atturi oriġinali qabel ma assumiet l-atti s-soċjetà *Almo Properties Ltd*) hija waħda personali għal dawk il-kompropjetarji – *essendo* azzjoni personali ma tistax tiġi mgħoddija lil ħaddieħor.

»4. In linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur ma jistgħux jintlaqgħu wkoll għaliex il-formalitajiet stabbiliti fl-artikolu 495A tal-Kap. 16 ma jinsabux sodisfatti. B'mod partikolari, l-artikolu 495A, subinċiż 2, jirrikjedi illi mar-rikors promotur għandu jkun hemm annessa "dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet taħthom ikun ser isir il-bejgħ"; In segwitu tal-bejgħ tal-ishma tal-atturi oriġinali fil-kawża, kwalsiasi dikjarazzjoni li setgħet kienet ġiet presentata mar-rikors promotur illum il-ġurnata evidentement mhijiex korretta u għalhekk għandha tiġi skartata. In kwantu l-imsemmi artikolu 495A (2) jirrikjedi tali dikjarazzjoni b'mod espress u inekwivoku, in-nuqqas ta' tali dikjarazzjoni jirrendi din il-kawża proċeduralment irrita u nulla.

»5. Fil-mertu u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ladarba s-soċjetà *Almo Properties Limited* akkwistat l-ishma tal-atturi oriġinali fis-26 ta' Settembru 2018, dik l-istess soċjetà ma tista' qatt tgħid illi hija ilha iżzomm il-proprjetà mertu tal-kawża fi stat ta' komunjoni mal-esponenti u l-konvenuti l-oħra għal aktar minn tliet snin, kif rikjest mil-

liġi sabiex tirnexxi kawża b'hal dik odjerna. Fil-fatt dan japplika kemm g'hal-konvenuti l-oħra kif ukoll, b'mod partikolari, l-esponenti, li akkwista parti waħda minn disġin (1/90) fis-6 ta' Jannar 2017 permezz ta' kuntratt pubbliku tan-Nutar Dottor Joseph Tabone. Għaldaqstant wieħed mill-elementi bażilari ta' din it-tip ta' kawża f'dan l-istadju, m'għadux jissussisti u għalhekk it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur ma jistgħux jintlaqgħu.

»6. Fi kwalsiasi każ u assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-bejgħ tal-ishma tal-atturi oriġinali fil-kawża lis-soċjetà attriċi l-ġdida, *ossia* l-kumpanija *Almo Properties Limited*, effettivament irrenda l-konvenju relattiv ineseqwibbli. L-istess konvenju datat 29 ta' Diċembru tas-sena 2016 ġie eżawrit. Fil-fatt ma fadalx partijiet, li kienu aċċettaw u ntrabtu li jbiegħu, li għadhom parti mill-konvenju. Kollha biegħu lis-soċjetà *Almo Properties Ltd*. Tali bejgħ irrendew il-konvenju mingħajr effett – ma tistax issir assenjazzjoni ta' haġa li m'għandha l-ebda haġa jew validità legali.

»7. Fi kwalsiasi każ ukoll u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur ma jistgħux jintlaqgħu ladarba sar it-trasferiment tal-ishma u dan għaliex dawk it-talbiet huma intrinsikament marbuta mal-konvenju bejn l-atturi oriġinali u *Exalco Properties Limited* datat id-29 ta' Diċembru 2016 bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha kif viġenti fil-mument meta saret il-kawża. Kwalsiasi bidla li setgħet saret wara f'dak il-konvenju qatt ma tista' tiġi konsidrata għaliex tali bidla awtomatikament tincidi fuq it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur.

»8. *Inoltre* u dejjem mingħajr preġudizzju, il-kumpanija *Almo Properties Limited* ma tistax tibbenefika mill-effetti ta' din il-kawża għall-finijiet tal-artikolu 495A u lanqas ma tista tibbenefika mill-istess artikolu 495A; dan *inter alia* għaliex *Almo Properties Limited* xtrat il-proprjetà biex tkun tista teħles lis-sidien atturi oriġinali mill-komunjoni tal-proprjetà mal-intimati l-oħra.

»9. Fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju, l-atturi għandhom jipprovaw illi segwew il-proċeduri kollha relattivi skond il-liġi, inkluż dawk kollha applikabbli għall-assenjazzjoni ta' drittijiet.

»10. *Di più* u dejjem mingħajr preġudizzju, lanqas ma hu ċar li ġew segwiti l-formalitajiet rikjesti mill-liġijiet fiskali Maltin fir-rigward tal-konvenju mertu tal-kawża.»

16. Waqt is-seduta tal-25 ta' Ġunju 2019, li fiha nstema' x-xhud Alexander Montanaro, il-konvenut Mifsud iddikjara illi “huwa għadu ma eżawriex il-kontro-eżami tax-xhud Alexander Montanaro” u talab “li jingħata aktar żmien biex jikkonkludi l-kontro-eżami tiegħu skond id-dritt li għandu skond il-liġi”. L-ewwel qorti b'dikriet mogħti dak il-ħin stess ċaħdet it-talba wara li osservat illi s-seduta tal-25 ta' Ġunju 2019 “kienet intiża definittivament

għall-għeluq tal-provi” u illi “Alex Montanaro diġà xehed diversi drabi f’din il-kawża”.

17. Imbagħad bis-sentenza li minnha sar dan l-appell l-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

- »1. tilqa’ l-ewwel talba u tawtorizza l-bejgħ tal-fond bil-prezz, pattijiet, u bil-kundizzjonijiet kollha indikati fil-konvenju tad-29 ta’ Diċembru 2016;
 - »2. tilqa’ t-tieni talba u tordna li l-kuntratt għandu jiġi pubblikat nhar id-29 ta’ Jannar 2021 fil-11:00 ta’ filgħodu;
 - »3. tilqa’ t-tielet talba u taħtar lin-Nutar John Gambin biex jipubblika l-att;
 - »4. tilqa’ r-raba’ talba u taħtar lill-Avukat Josette Grech biex tidher għall-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt.
- »L-ispejjeż jithallsu mill-partijiet skond sehemhom fil-proprjetà.«

18. Safejn huma rilevanti għall-appelli tal-konvenuti, l-konsiderazzjonijiet li wasslu għad-deċiżjoni tal-ewwel qorti ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Ikkunsidrat illi l-proċedura odjerna hija regolata mill-art. 495A tal-Kap. 16 li testwalment jipprovdi illi:

»“Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta’ indiviżjoni forzata, meta xi haġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehm u dwar il-bejgħ ta’ xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament pre-ġudikat 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.”

»Permezz ta’ din il-proċedura r-rikorrenti sidien maġġoritarji talbu lil din il-qorti tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetà skond konvenju li waslu għalih ma’ *Exalco Properties Limited* għall-prezz ta’ €2,800,000. Fil-mori tal-proċeduri r-rikorrenti kollha u wħud mill-intimati ttrasferew sehemhom mill-proprjetà lil *Almo Properties Limited* li sussegwentement assumiet l-atti tar-rikors.

»Jirriżulta illi oriġinarjament ir-rikorrenti kellhom bejniethom 67% tal-proprjetà. Tul il-proċeduri, mill-intimati li flimkien kellhom il-bqija tal-proprjetà, Paul Cuschieri bigħ sehemu lil *Almo Properties*, kif għamel ukoll il-Perit Ian Zammit, Maria Fenech iddikjarat li taqbel mal-bejgħ, Helen Sammut baqgħet ma ressqet ebda twegiba għall-kawża.

Għalhekk irriżulta finalment illi effettivament l-uniċi dissenzjenti huma *Schembri & Sons Limited* u Dr Melvyn Mifsud li flimkien għandhom 16.67% tal-proprjetà.

»L-oġġezzjonijiet tal-proprjetarji dissenzjenti jirrigwardaw essenzjalment il-formalitajiet espressi mil-liġi li messhom ġew osservati, l-validità tal-konvenju li ta lok għal dawn il-proċeduri u l-valur li għalih qed jiġi prospettat il-bejgħ tal-proprjetà.

»L-artikolu 495A jimponi:

»Essenzjalment, ir-rekwiżiti formali huma dawk li jinstabu fis-subartikoli (1) u (2) tal-artikolu imsemmi u *cioè*:

- »• stat ta' indiviżjoni
- »• għal perjodu ta' aktar minn tliet snin
- »• li tiġi segwita l-proċeduri stabbilita fis-subartikolu (2), senjatament
 - »▪ it-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors;
 - »▪ miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu;
 - »▪ ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li tañthom ikun ser isir il-bejgħ;
 - »▪ fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.

»L-intimati jargumentaw illi għaladarba s-soċjetà *Almo Properties* daħlet fix-xena pjuttost reċentement meta akkwistat l-ishma tar-rikorrenti oriġinali ma jissusstix l-element tad-durata tal-komproprjetà. Il-qorti tinnota illi l-akkwist minn *Almo* sar kif suġġett għall-obbligi tañt il-konvenju. *Almo* assumiet l-obbligu li tbiegħ lil *Exalco*. Kieku wieħed kellu jaċċetta l-argument tal-intimati, sempliċi bejgħ ta' sehem minimu jkun biżżejjed biex jistultifika għal kollox l-għan tal-proċedura. Il-komproprjetarji dissenzjenti jsemmu wkoll l-fatt illi ż-żewġ soċjetajiet *Almo* u *Exalco* huma konnessi. Il-qorti tifhem li l-proċedura odjerna m'għandhiex tiġi użata biex proprjetarju ta' sehem akbar jakkwista sehem tal-ishma oħra għaliex dan jista' jwassal għal sitwazzjoni fejn dan kollu interess li l-prezz jibqa' baxx kemm jista' jkun. Il-qorti tirreferi fil-kuntest is-sentenza tal-Qorti tal-Appell, *Attard v. Calleja* (18 ta' Lulju 2017). Madanakollu, fil-każ in eżami s-soċjetà *Almo Properties* daħlet fix-xena ferm wara li l-ftehim bejn is-sidien oriġinali u *Exalco* kien ġie milqugħ. Huwa indiskuss fil-kuntest il-prinċipju tal-personalità ġuridika distinta ta' kull soċjetà involuta, irrispettivament mid-direzzjoni jew proprjetarju tagħha.

»Il-qorti lanqas ma tgħodd valida l-oġġezzjoni tal-intimati illi issa għaladarba *Almo* akkwistat l-ishma tar-rikorrenti kollha, it-talba issa m'għadhiex qegħda ssir mill-akbar għadd ta' proprjetarji imma minn wieħed. Dan l-argument qiegħed jitqies fieragħ. Il-liġi trid l-azzjoni titmexxa mill-akbar sehem fil-proprjetà u żgur ma tirreferix għal xi numru ta' sidien.

»L-intimati jsemmu xi nuqqasijiet fil-formalitajiet tal-proċedura li permezz tagħha nħatar il-kuratur għas-sidien mhux magħrufa. Il-qorti

tgħis li għal darbha ma ttejjed ebda azzjoni malli dehru dawn in-nuqqasijiet, jekk qatt eżistew, dawn messhom għew ventilati fi proċeduri appositi biex jiġi revokat d-digriet tal-ħatra tal-istess kuratur.

»L-intimati li mhumiex qegħdin jagħtu l-kunsens tagħhom għall-bejgħ ikompli billi jissollevaw argumenti dwar il-validità tal-konvenju li bih qed jiġi prospettat il-bejgħ tal-proprjetà. Il-qorti tirreferi għar-reqwiżiti imposti mill-liġi f'talba għall-awtorizzazzjoni ta' bejgħ u tinnota illi l-eżistenza ta' konvenju ma tinkwadrax bħala element essenzjali sabiex tirnexxi talba a tenur tal-fuq ċitat art. 495A. Huwa biżżejjed li jiġu proposti kundizzjonijiet għall-konsiderazzjoni tal-qorti. Mhumiessenzjalment meħtieġ li jkunu diġà maqbula f'konvenju. Il-qorti tirreferi fil-kuntest għas-sentenza ta' din il-qorti diversament presjeduta fil-proċeduri Vella v. Camilleri deċiża reċentement (23 ta' Ottubru 2020) u Muscat v. Mangion (6 ta' Lulju 2018).

»Jibqa' għalhekk x'jiġi konsiderat biss il-valur li qiegħed jingħata lill-proprjetà immobbli *de quo*. Hawnhekk il-qorti ma tistax ma tinnotax id-diverġenzi estremi bejn id-diversi stimi tal-valur tal-proprjetà mertu tal-kawża. Is-sidien oriġinali qablu li jbigħu l-proprjetà għall-prezz ta' €2,800,000 u ntrabtu f'dan is-sens permezz tal-konvenju.

»Rigwardanti l-prezz li huwa prospettat li tinbigħ il-proprjetà, il-liġi fil-fuq ċitat art. 495A li fuqu hija miġjuba din il-proċedura tistabilixxi l-prinċipju li ebda mill-proprjetarji m'għandu jkun "gravament pre-ġudikat". Il-ġurisprudenza fil-kuntest hija *ormai* ben stabbilita. Kif irriteriet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha Richard Vella Laurenti v. John Vella Laurenti (27 ta' Jannar 2017):

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

»Il-qorti kompliet illi:

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

»Fil-każ in eżami il-prezz miftiehem huwa ta' €2,800,000 *oltre* l-ħlas tas-senserija fl-ammont ta' €50,000, *cioè* prezz komplessiv ta' €2,850,000. Il-periti inkarigati mid-dissidenti min-naħa tagħhom jistmaw il-proprjeta' għal €4.1 miljun (Perit Borg Costanzi) u €6.25 miljun (Perit Galea).

»F'dawn l-estremi l-qorti tasal biex issib inverosimili illi l-proprjetà tassew tiswa d-doppju ta' dak li waslu ftehim għalih il-ħafna komproprjetarji wara taħbit ta' ħafna snin. Is-sidien kienu ilhom snin twal ifittxu bejgħ għall-immobbli, mingħajr suċċess. Il-qorti ma temminx li kienu jaċċettaw nofs li ħaqqhom kieku l-proprjetà kienet tassew tiswa d-doppju.

»Il-qorti ma tista' lanqas tiskart l-fatt li l-valur tal-proprjetà ikkalkulat fuq il-prezz li ħallas Dr Melvyn Mifsud għas-sehem tiegħu ikun ta' €1.6 miljun. Il-qorti tinnota wkoll illi reċentement il-proprjetà li tinsab f'*urban conservation area* giet skedata skond il-liġijiet vigenti tal-ippjanar, u għalhekk għew imposti fuqha restrizzjonijiet kbar għall-iżvilupp. Intqal ukoll illi l-proprjetà tgawdi minn servitù *altius non tollendi* fuq il-proprjetajiet ta' warajha u b'hekk kull żvilupp fuqha jkun igawdi veduti tal-baħar. Dan is-servitù ma għie pruvat b'ebda mod.

»Finalment il-qorti tqis li l-ishma tal-intimati fil-proprjetà huwa tali (flimkien għandhom anqas minn 17% tal-proprjetà) li meta l-proprjetà tinbigħ bil-prezz prospettat fil-konvenju mhuwiex ser jiġi rekat lilhom il-preġudizzju gravi li trid il-liġi.

»Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, l-qorti tqis li l-opposizzjoni għall-bejgħ kif mitluba fir-rikorrenti mhijjex ġustifikata.«

19. Is-soċjetà konvenuta *Schembri & Sons Limited* appellat b'rikors tal-4 ta' Jannar 2021 kemm mis-sentenza u kemm mid-dikrieti tat-3 ta' Jannar 2019¹⁰, tal-14 ta' Jannar 2019¹¹ u tas-27 ta' Frar 2019¹². Għal dan l-appell *Almo* wiegħbet fis-26 ta' Jannar 2021 u l-kuraturi fis-16 ta' Frar 2021 u fil-21 ta' Mejju 2021. Sar ukoll appell mill-konvenut l-Melvyn Mifsud fl-4 ta' Jannar 2021 li appella mis-sentenza u mid-dikrieti tal-14 ta' Jannar 2019¹³ u tal-25 ta' Ġunju 2019¹⁴. Għal dan l-appell *Almo* wiegħbet fis-26 ta' Jannar 2021 u l-kuraturi fis-16 ta' Frar 2021 u fil-21 ta' Mejju 2021.
20. Ma sar ebda appell f'isem il-wirt battâl ta' John Cuschieri u il-werietta mhux magħrufa ta' Letizia Sammut u għalhekk quddiem dawn il-konvenuti is-sentenza tas-16 ta' Diċembru 2020 illum hija finali.
21. Qabel ma tqis l-appell mis-sentenza din il-qorti ser tibda billi tindirizza l-appelli li saru mid-dikrieti fuq imsemmija.

¹⁰ Para. 12 *supra*.

¹¹ Para. 12 *supra*.

¹² Para. 12¹³ *supra*.

¹³ Para. 12 *supra*.

¹⁴ Para. 16 *supra*.

22. *Schembri & Sons Limited* fissret hekk l-aggravju tagħha mid-digrieti tat-3

ta' Jannar 2019, tal-14 ta' Jannar 2019 u tas-27 ta' Frar 2019:

»L-ammissjoni ta' *Almo Properties Limited* f'dawn il-proċeduri

»L-ewwel onorabbli qorti ma kellha qatt taċċetta li tammetti lil *Almo* f'dawn il-proċeduri. Il-fatt li *Almo* akkwistat il-proprjetà kellu jwassal għaċ-ċaħda tat-talbiet tar-rikorrenti. Dan kemm għaliex ir-rikorrenti laħqu l-għan tagħhom u bigħu u għalhekk il-proċedura saret mingħajr ebda skop kif ukoll għaliex thalli lil *Exalco Properties Limited* tkompli tieħu vantaġġ mis-sitwazzjoni u twassal għal soluzzjoni li tmur kontra t-tutela tal-minoranza li trid l-artikolu 495A. Fil-fatt l-ewwel onorabbli qorti kellha tilqa' l-eċċezzjonijiet ulterjuri li ngħataw mill-appellanti *Schembri and Sons Limited* partikolarment l-eċċezzjoni numru 6 li tgħid li

»“it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur ma jistgħux jintlaqgħu ladarba sar it-trasferiment tal-ishma u dan għaliex dawk it-talbiet huma intrinsikament marbuta mal-konvenju bejn l-atturi oriġinali u *Exalco Properties Limited* datat id-29 ta' Diċembru, 2016 bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha kif viġenti fil-mument meta saret il-kawża; Kwalsiasi bidla li setgħet saret wara f'dak il-konvenju qatt ma tista' tiġi konsidrata għaliex tali bidla awtomatikament tincidi fuq it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur”

»u l-eċċezzjoni numru 7 li tgħid li

»“il-kumpannija *Almo Properties Limited* ma tistax tibbenefika mill-effetti ta' din il-kawża għall-finijiet tal-artikolu 495A; dan *inter alia* għaliex *Almo Properties Limited* xtrat il-proprjetà biex tkun tista' teħles lis-sidien atturi oriġinali mill-komunjoni tal-proprjeta' mal-intimati l-oħra.”

»Dan għaliex l-artikolu 495A jagħti rimedju ta' natura straordinarja li joħloq eċċezzjoni għar-regoli li jirregolaw id-diviżjoni tal-proprjetà komuni u li jinsabu fl-artikoli 496 *et seq.* tal-Kodiċi Ċivili. Ir-rimedju hija waħda [*recte*, huwa wieħed] eċċezzjonali għaliex tapplika biss f'każ li “ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun”. Kieku ma kinitx miżura eċċezzjonali kienet tkun applikabbli f'kull każ. Imma mill-mod kif inkiteb l-artikolu wieħed jifhem li l-liġi qiegħda tagħti priorita lill-qasma u / jew il-bejgħ b'liċitazzjoni.

»Bħal kull eċċezzjoni għar-regola, is-sottomissjoni ta' din il-parti hi li din l-eċċezzjoni għandha tiġi interpretata restrittivament u mhux imwessa' artifiċjalment sabiex twassal li tapprova skema artifiċjali bħal dik li għandha quddiemha llum din l-onorabbli qorti. Il-qrati tagħna huma obbligati li jenforzaw rikorsi li jsiru skond l-artikolu 495A imma biss jekk ir-reqwiżiti tal-istess artikolu jiġu rispettati rigorozament.

»Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-esponenti ddiskutiet il-punt illi t-trasferiment tal-ishma li sar *pendente lite* a favur tal-kumpannija *Almo Properties Limited* u l-assunzjoni tal-atti tal-kawża odjerna mill-istess, wasslu għal sitwazzjoni fejn hija din il-kumpannija tal-aħħar li qiegħda effettivament titlob lil din l-onorabbli qorti sabiex tawtorizzaha tinforza bejgħ a favur ta' kumpannija assoċjata magħha stess, u *cioè* ix-xerrej prospettat fir-rikors promotur.

»Fil-fatt jirriżulta illi d-dokumenti relattivi li jixhdu l-interessi tal-familja Montanaro fiż-żewġ kumpanniji involuti jinsabu esebiti in atti. L-istess membri tal-imsemmija familja Montanaro huma azzjonisti fis-soċjetà *Almo*, filwaqt li huma wkoll il-benefiċċjarji ta' *Exalco*. Is-Sur Alex Montanaro iservi bħala direttur fuq ż-żewġ soċjetajiet.

»Fil-fatt xejn minn dan ma jidher illi kontestat u Alex Montanaro stess ikkonferma illi ż-żewġ kumpanniji relattivi jappartjenu lilu; fix-xieħda tiegħu ta' nhar il-11 ta' Gunju, 2019 huwa l-ewwel qal hekk: "Aħna bħala *Exalco* ħadna d-deċiżjoni mingħand il-ħafna *co-owners* li kienu ilhom ħafna snin biex ibigħu l-proprjetà".

»Sussegwentement, dakinhar stess, l-imsemmi Montanaro kompli jixhed u kkonferma illi huwa kien uża kumpannija differenti tiegħu stess biex jakkwista l-ishma tal-atturi oriġinali ("Aħna ħadna d-deċiżjoni biex *Almo* tixtri s-sehem tal-*co-owners* illi kienu konsentjenti ... B'hekk użajna kumpannija differenti")

»Għandu jiġi rilevat illi l-fatt li l-atturi oriġinali lanqas ma kellhom il-*voglia* illi jsegwu dawn il-proċeduri sal-konklużjoni tagħhom jikkonferma illi dak li kellhom f'moħħom kien unikament li joħroġu mill-komunjoni u li jbigħu l-ishma tagħhom lil Alex Montanaro *tramite* waħda mill-kumpanniji tiegħu. Dan l-animu jirriżulta ċar mill-bejgħ lill-kumpannija *Almo Properties Limited* qabel ma biss kien hemm l-awtorizzazzjoni tal-qorti. Dana sar *nonostante* l-ostakoli legali illi rriżultaw minn din il-manuvra

»L-insistenza tar-rikorrenti li jbigħu lil *Almo*, saħansitra fl-assenza ta' sentenza tal-qorti, kellha tħasseb lill-qorti – dan partikolarment meta wieħed jikkonsidra l-prezz propost, li huwa kompletament fittizju u żvantagġjuż.

»Fil-ġurisprudenza insibu li parti ma tistax tagħmel użu mill-proċedura in meritu biex takkwista hi stess il-proprjetà kondivisa [*recte*, indiviża]. Dan iżda effettivament dak li qiegħed isir illum. *Almo Properties Limited* u *Exalco Group* huma effettivament kumpanniji li jappartjenu u li huma kkontrollati mill-istess persuna. Ġaladarba r-rikorrenti ħelsu mill-problema li kellhom u ttrasferew lil Montanaro, kif jista' Montanaro jippretendi li juża l-istess proċedura biex issa li sar komproprietarju jehles mill-komproprietarji l-oħra u jbigħ lil kumpannija oħra tiegħu? Ċertament dan ma kienx l-iskop tal-liġi. Altrimenti bi strataġemma ovvja bħal din kulhadd jista' jilgħab bl-inkorporazzjoni ta' kumpanniji ġodda biex taparsi qed ibigħ lil terz.

»*Almo* daħlet fiż-żarġun tar-rikorrenti. Xtrat u obligat ruħha li tkompli ssegwi l-kawża u tbigħ lil *Exalco* bl-istess prezz identiku mingħajr għalhekk ma tagħmel qligħ.

»U issa li *Almo Properties* saret ko-proprietarja, trid tibqa' tavalixxi ruħha minn konvenju. L-atti juru li l-konvenju ma għadux enforzabbli u dan għaliex ma saritx ir-registrazzjoni meħtieġa mill-liġi fuq l-assenjazzjoni tal-konvenju.

»Però eżattament x'inhu dak li sar? Fil-fehma tal-esponenti n-negozju li sar huwa negozju fittizju, maħluq sempliċement biex *Exalco* tevadi r-restrizzjonijiet li trid il-liġi fl-artikolu 495A. Għalfejn ma stratx *Exalco*? X'kien hemm il-bżonn li tiddeffes kumpannija oħra li ma kienet ser tagħmel ebda qligħ min-negozju? Għalfejn ma setgħux ir-rikorrenti jistennew l-eżitu tal-kawża biex jaraw x'se jiġri?

»Punt ieħor li jqum jirrigwarda l-valur. Issa li daħħlet *Almo* ma jkunx għaqli li wieħed jara x'inhu l-prezz applikabbli fil-mument li daħħlet *Almo* in xena? Għalfejn għandha tbigħ *Almo* bil-prezz tas-suq ta' sentejn qabel?

»Rajna kif l-ewwel onorabbli qorti ma ppermettietx li l-esponenti tipproduċi provi dwar dan il-punt. Evidentement din ma kinitx deċiżjoni għaqlija. Fuq kollox deċiżjoni bħal din ma għandhiex lokha f'qorti li suppost qiegħda tittutela lill-minoranza.

»Però id-deċiżjoni tal-qorti wasslet bir-rispett kollu sabiex tapprova transazzjoni fiha nnifisha fittizja u li jekk tiġi segwita xxejjen kull protezzjoni li parti minoritarja jkollha skond l-artikolu 495A. Sfortunatament, għalkemm l-esponenti jaċċettaw li dan ma kienx l-intenzjoni tal-qorti, din id-deċiżjoni twassal biss għall-potenzjal ta' abbuż u sfruttar tal-minoranzi f'sitwazzjonijiet simili.«

23. Il-konvenut Melvyn Mifsud ukoll appella mid-digriet tal-14 ta' Jannar 2019

u l-aggravju relativ – li huwa pratikament l-istess bħal dak tal-appellanti l-oħra – fissru hekk:

» Appell mid-digriet tal-14 ta' Jannar 2019

»L-ewwel onorabbli qorti ma kellha qatt taċċetta li tammetti li *Almo* f'dawn il-proċeduri. Il-fatt li *Almo* akkwistat il-proprjetà kellu jwassal għaċ-ċaħda tat-talbiet tar-rikorrenti. Dan kemm għaliex ir-rikorrenti laħqu l-għan tagħhom u bigħu u għalhekk il-proċedura saret mingħajr ebda skop kif ukoll għaliex tħalli li *Exalco* tkompli tieħu vantaġġ mis-sitwazzjoni u twassal għal soluzzjoni li tmur kontra t-tutela tal-minoranza li trid l-artikolu 495A. Fil-fatt l-ewwel qorti kellha tilqa' l-eċċezzjonijiet ulterjuri li ngħataw mill-appellanti esponenti.

»L-artikolu 495A jagħti rimedju ta' natura straordinarja li joħloq eċċezzjoni għar-regoli li jirregolaw id-diviżjoni tal-proprjetà komuni u li jinsabu fl-artikoli 496 *et seq.* tal-Kodiċi Ċivili. Ir-rimedju hija waħda eċċezzjonali għaliex tapplika biss f'każ li "ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun". Kieku ma kinitx miżura eċċezzjonali kienet tkun applikabbli f'kull każ. Imma mill-mod kif inkiteb l-artikolu wieħed jifhem li l-liġi qiegħda tagħti priorita lill-qasma u / jew il-bejgħ b'liċitazzjoni.

»L-eċċezzjoni għandha tiġi interpretata restrittivament u mhux imwessa' artifiċjalment sabiex twassal li tapprova skema artifiċjali bħal dik li għandha quddiemha llum din l-onorabbli qorti. Il-qrati tagħna huma obbligati li jenforzaw rikorsi li jsiru skond l-artikolu 495A imma biss jekk ir-rekwiziti tal-istess artikolu jiġu rispettati rigorożament.

»It-trasferiment tal-ishma li sar *pendente lite* a favur tal-kumpannija *Almo Properties Limited* u l-assunzjoni tal-atti tal-kawża odjerna mill-istess, wasslu għal sitwazzjoni fejn hija din il-kumpannija tal-aħħar li qiegħda effettivament titlob lil din l-onorabbli qorti sabiex tawtorizzaha tinforza bejgħ a favur ta' kumpannija assoċjata magħha stess, u *cioè* x-xerrej prospettat fir-rikors promotur.

»Fil-fatt jirriżulta illi d-dokumenti relattivi li jixhdu l-interessi tal-familja Montanaro fiż-żewġ kumpanniji involuti jinsabu esebiti in atti. L-istess membri tal-imsemmija familja Montanaro huma azzjonisti fis-soċjetà *Almo*, filwaqt li huma wkoll il-benefiċċjarji ta' *Exalco*. Is-Sur Alex Montanaro iservi bħala direttur fuq iż-żewġ soċjetajiet.

»Fil-fatt xejn minn dan ma jidher illi kontestat u Alex Montanaro stess ikkonferma illi ż-żewġ kumpanniji relattivi jappartjenu lilu; fix-xieħda tiegħu ta' nhar il-11 ta' Gunju 2019 huwa l-ewwel qal hekk: "Aħna bħala *Exalco* ħadna d-deċiżjoni mingħand il-ħafna *co-owners* li kienu ilhom ħafna snin biex ibiegħu l-proprjetà".

»Sussegwentement, dakinhar stess, l-imsemmi Montanaro kompli jixheda u kkonferma illi huwa kien uża kumpannija differenti tiegħu stess biex jakkwista l-ishma tal-atturi oriġinali ("Aħna ħadna d-deċiżjoni biex *Almo* tixtri s-sehem tal-*co-owners* illi kienu konsentjenti ... B'hekk użajna kumpannija differenti").

»Għandu jigi rilevat illi l-fatt li l-atturi oriġinali lanqas ma kellhom il-voglia illi jsegwu dawn il-proċeduri sal-konklużjoni tagħhom jikkonferma illi dak li kellhom f'moħħom kien unikament li joħroġu mill-komunjoni u li jbigħu l-ishma tagħhom lil Alex Montanaro *tramite* waħda mill-kumpanniji tiegħu. Dan l-animu jirriżulta ċar mill-bejgħ lill-kumpannija *Almo Properties Limited* qabel ma biss kien hemm l-awtorizzazzjoni tal-qorti. Dana sar *nonostante* l-ostakoli legali illi rriżultaw minn din il-manuvra

»L-insistenza tar-rikorrenti li jbiegħu lil *Almo*, saħansitra fl-assenza ta' sentenza tal-qorti, kellha tħasseb lill-qorti – dan partikolarment meta wieħed jikkonsidra l-prezz propost, li huwa kompletament fittizju u żvantagġjuż.

»Fil-ġurisprudenza nsibu li parti ma tistax tagħmel użu mill-proċedura in meritu biex takkwista hi stess il-proprjetà kondivisa. Dan iżda effettivament dak li qiegħed isir illum. *Almo Properties Limited* u *Exalco Group* huma effettivament kumpanniji li jappartjenu u huma kkontrollati mill-istess persuna. Galadarba ir-rikorrenti ħelsu mill-problema li kellhom u ttrasferew lil Montanaro, kif jista' Montanaro jippretendi li juża l-istess proċedura biex issa li sar komproprietarju jehles mill-komproprietarji l-oħra u jbigħ lil kumpannija oħra tiegħu? Ċertament dan ma kienx l-iskop tal-liġi. Altrimenti bi strataġemma ovvja bħal din kulhadd jista' jilgħab bl-inkorporazzjoni ta' kumpanniji ġodda biex taparsi qed ibigħ lil terz.

»*Almo* daħlet fiż-żarbun tar-rikorrenti. Xtrat u obbligat ruħha li tkompli ssegwi l-kawża u tbigħ lil *Exalco* bl-istess prezz identiku mingħajr għalhekk ma tagħmel qligħ.

»U issa li *Almo Properties* saret ko-proprietarja, trid tibqa' tavalixxi ruħha minn konvenju. L-atti juru li l-konvenju ma għadux enforzabbli u dan gaħliex ma saritx ir-registrazzjoni meħtieġa mill-liġi fuq l-assenjazzjoni tal-konvenju.

»Però eżattament x'inhu dak li sar? Fil-fehma tal-esponenti n-negozju li sar huwa negozju fittizju, maħluq sempliċement biex *Exalco* tevadi r-restrizzjonijiet li trid il-liġi fl-artikolu 495A.«

24. Il-kwistjonijiet huma tnejn: i. jekk l-ewwel qorti kellhiex tisma' l-provi li riedet tressaq *Schembri & Sons Limited* qabel tiddeċiedi jekk tħallix lil *Almo* tassumi l-atti; u ii. jekk kellhiex tilqa' t-talba ta' *Almo* biex din tassumi l-atti.
25. *Almo* wriet li kisbet l-ishma tal-atturi kif ukoll id-drittijiet liġjużi tagħhom. Dan kien biżżejjed biex tassumi l-atti minflokhom ladarba kisbet l-interessi tagħhom fil-kawża. Ma kienet meħtieġa ebda xieħda oħra, u għalhekk għamlet sew l-ewwel qorti li ċaħdet it-talba ta' *Schembri & Sons Limited* li, li kieku ntlagħhet, kienet twassal biss għal tul bla bżonn u, x'aktarx, dirottament tal-kawża f'dak l-istadju.
26. Għall-istess raġuni, kienet tajba u motivata sew id-deċiżjoni li *Almo* titħalla tassumi l-atti, ladarba kisbet l-interessi tal-atturi fil-kawża.
27. Id-dñul ta' *Almo* bħala attriċi jista' jkun li jgħib miegħu konsegwenzi bħal dawk imsemmija mill-appellanti, fosthom il-kwistjoni jekk komproprietarju jistax jinqeda bir-rimedju li jagħti l-art. 495A Kod. Ċiv. iżda dik hija kwistjoni li titqies wara li *Almo* tkun daħlet fil-kawża u tolqot il-meritu tal-kawża, u ma tolqotx il-ħtieġa li l-kawża titkompla fl-isem ta' min għandu interess ġuridiku fiha flok f'isem min ċeda dak l-interess lil ħaddieħor.
28. L-appell mid-dikrieti tat-3 ta' Jannar 2019 u tal-14 ta' Jannar 2019 huma għalhekk miċħuda. Id-dikriet l-ieħor li minnu appellat *Schembri & Sons Limited* – dak tas-27 ta' Frar 2019 – kien biex ir-rikorrenti titħalla tappella mid-dikriet tal-14 ta' Jannar 2019. Issa li sar l-appell f'dan l-istadju d-dikriet tas-27 ta' Frar 2019 ma għad għandu ebda relevanza, u fil-fatt

għalkemm appellat minnu l-appellanti ma ressqet ebda aggravju dwaru.

L-appell minn dak id-dikriet huwa wkoll għalhekk miċhud.

29. Il-konvenut Mifsud appella wkoll mid-dikriet tal-ewwel qorti tal-25 ta' Ġunju 2019 – dak li ċaħad it-talba tiegħu biex ikompli f'seduta oħra l-kontro-eżami tax-xhud Alexander Montanaro – u fisser l-aggravju hekk:

»Appell mid-deċiżjoni tal-25 ta' Ġunju 2019 fejn il-qorti waqqfet il-kontro-eżami ta' Alex Montanaro

»Fis-seduta tal-25 ta' Ġunju 2019 l-esponenti kien qiegħed jagħmel il-kontro-eżami ta' Alex Montanaro, rappreżentant ewlieni tas-soċjetà attriċi *Almo Properties Ltd* u kif ukoll tas-soċjetà *Exalco Group Limited*, is-soċjetà li eventwalment hemm talba li l-konvenut u oħrajn jiġu ordnati li jbigħu s-sehem tagħhom lilha. Alex Montanaro mhux biss huwa xhud importantissimu, iżda kardinali għall-istess attur *nomine* – u daqstant kardinali għall-konvenut.

»Waqt li kien qiegħed jixhed l-istess Alex Montanaro fis-seduta tal-25 ta' Ġunju 2019, f'nofs l-istess u dan meta kien għadu fuq il-pedana tax-xhieda taħt ġurament, l-ewwel onorabbli qorti għoġobha twaqqaf f'hesrem il-kontro-eżami fin-nofs, u dan mingħajr ġustifikazzjoni jew raġuni valida. L-istess qorti għaddiet sabiex tiddiferixxi l-kawża għas-sentenza għall-4 ta' Novembru 2019, bil-fakoltà tan-noti, minkejja illi kien sar verbal da parti tal-konsulent legali tal-esponenti fejn kien oġġezzjona għall-fatt illi ma kienx tħalla jkompli bil-kontro eżami u għamel verbal f'dan is-sens.

»Il-kontro-eżami għandu importanza bla qies għat-tfittxija u aċċertazzjoni tal-verità.

»... ..

»Il-qrati tagħna sikwiet sostnew illi f'każijiet fejn jista' jiġi leż xi dritt ta' xi parti, huwa aħjar li l-qorti tkun riġida favur u mad-drittijiet tal-partijiet, sabiex tiżgura li f'kull każ issir il-ġustizzja

30. Id-drawwa li tħalliet tidhol li xhud jitressaq biex jixhed aktar minn darba, u darba wara oħra b'riżerva ta' xiehda ulterjuri, riżerva ta' kontro-eżami, riżerva ta' kontro-eżami ulterjuri, riżerva ta' ri-eżami etc. hija indiskutibilment prassi f'hażina. Hlief f'ċirkostanzi eċċezzjonali – bħal meta titressaq xiehda teknika li dwarha parti tkun teħtieġ parir tekniku biex tkun tista' tagħmel kontro-eżami – xhud għandu jixhed u jiġi kontro-eżaminat f'okkażjoni waħda, biex hekk jiġu evitati dewmien żejjed u ripetizzjonijiet

inutli. L-ewwel qorti ġà kienet indulġenti aktar milli kellha tkun meta ħalliet lil dan ix-xhud jitressaq aktar minn darba u għamlet sew li fil-25 ta' Ġunju 2019 ma ippermettietx li jerġa' jingieb darba oħra.

31. L-aggravju dwar id-dikriet tal-25 ta' Ġunju 2019 huwa għalhekk miċħud.
32. Ngħaddu issa għall-appelli li saru mis-sentenza tas-16 ta' Diċembru 2020.
33. Fl-ewwel aggravju, kemm tas-soċjetà *Schembri & Sons Limited* u kemm tal-konvenut Melvyn Mifsud, jingħad illi s-sentenza appellata ma tiswiex għax fiha difetti fl-*occhio* tagħha u għalhekk, kif inhi, ma hijjex eżegwibbli.
34. *Schembri & Sons Limited* tfisser l-aggravju hekk:

»L-okkju

»Hemm xi difetti fl-okkju li fil-fehma tal-esponenti jirrendu s-sentenza mhux eżegwibbli u, in difett tal-korrezzjonijiet opportuni, jekk possibbli f'dan l-istadju, nulla. Dawn jikkonsistu fis-segwenti:

- »(i) B'digriet tal-14 ta' Jannar 2019 l-ewwel onorabbli qorti kienet laqgħet it-talba ta' *Almo Properties* biex tidhol fil-kawża minflok ir-rikorrenti. Il-qorti qalet "Ikkunsidrat illi s-soċjetà rikorrenti qed titlob tidhol fil-kawża minflok ir-rikorrenti li tagħhom hija akkwistat is-sehem fil-proprietà, u dan l-akkwist jirriżulta mill-kuntratt esibit. Għaldaqstant il-qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' t-talba ta' *Almo Properties Limited*. Tordna li l-atti kollha tal-kawża jirriflettu dan".
- »(ii) Fl-okkju tas-sentenza kif moqrija iżda jidher li l-kawża għadha fl-ismijiet John Anthony Cuschieri *nomine et* filwaqt li *Almo Properties Limited* jitniżżlu fil-post tal-konvenuti b'mod li ma huwiex ċar eżattament min huwa l-attur u min huwa l-konvenut.
- »(iii) Imbagħad, għad hemm fil-lista tal-intimati l-isem ta' *Dargens Developments Limited* ... minkejja li kif jirriżulta mill-atti li hemm rikors tal-Perit Ian Zammit u ta' *Schembri & Sons Limited* tat-28 ta' Novembru 2017 permezz ta' liema dawn talbu li jassumu l-atti tal-kawża minflok il-kumpannija intimata *Dargens Developments Limited*. Jidher li dan ir-rikors kien intlaqa' però fis-sistema *online* ma jirriżultax eżattament meta (almenu kif seta' jaċċerta ruħu l-avukat sottoskritt) u mill-atti sussegwenti jidher li dan huwa l-każ. Però *Dargens Developments Limited* ma għadx għandha interess fil-kawża u dan kellu jkun rifless fl-okkju.
- »(iv) *Inoltre* s-sentenza ma tirriflettix il-fatt li b'nota tal-24 ta' Ġunju 2019 ir-rikorrenti ċedew l-atti tal-kawża fil-konfront tal-Perit Ian Zammit u ta' Paul Cuschieri. jidher li dawn ittrasferew il-

proprietà lil *Almo Properties Limited* u għalhekk fi kwalunkwe każ il-kwistjoni li tqum hi jekk kellhiex *Almo Properties Limited* tassumi l-atti tal-kawża f'isem dawn il-partijiet konsistentement ma dak li sar preċedentement. «

35. L-appellant Melvyn Mifsud ifisser aggravju hekk:

»Difett fl-okkju tal-kawża

»B'digriet tal-14 ta' Jannar 2019 l-ewwel qorti kienet laqgħet it-talba tas-soċjetà *Almo Properties* biex tassumi l-atti tal-kawża minflok ir-rikorrenti.

»Minkejja d-digriet fuq imsemmi, l-okkju tal-kawża ma nbidilx biex jirrifletti l-istess ordni b'dan illi l-okkju tas-sentenza għadu fl-ismijiet tar-rikorrenti oriġinali.

»Id-difett fl-okkju għalhekk fl-umli fehema tal-esponenti jrendi l-istess sentenza nulla u bla effett *stante* illi ma tistax tiġi eżekwita. «

36. Tassew illi l-*occhio* tal-kawża kif muri fis-sentenza appellata huwa ħażin u ma jurix sew il-posizzjoni tal-partijiet fil-kawża. Dan ma jwassalx għal nullità għax ma joħloqx preġudizzju għall-appellanti u jista' jissewwa taħt l-art. 175 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Il-qorti qiegħda għalhekk bis-saħħa ta' dan il-provvediment tordna li l-*occhio* tal-kawża jissewwa u jidher kif muri f'din is-sentenza.

37. Ngħaddu issa għar-raba' aggravju tal-konvenut Melvyn Mifsud billi, jekk jintlaqa' dan, l-azzjoni tieqaf hawn. F'dan l-aggravju l-appellant igħid illi l-azzjoni mibdija mill-atturi oriġinali hija personali għalihom u ma setgħetx titkompla minn *Almo*. Ifisser dan l-aggravju hekk:

»Azzjoni personali mhix trasferibbli

»... .. l-esponenti appellanti jissottometti illi l-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata meta naqset milli tikkunsidra illi din l-azzjoni kif intavolata fir-rikors promotur tat-30 ta' Diċembru 2016 hija waħda personali għal dawk il-kompropjetarji li intavolaw l-istess rikors u b'hekk għet estinta meta dawk l-istess rikorrenti trasferew sehmhom fil-proprietà in kwistjoni.

»Fis-sentenza appellata, l-ewwel onorabbli qorti ikkunsidrat illi:

»"Il-qorti lanqas ma tgħodd valida l-oġġezzjoni tal-intimati illi issa, għaladarba *Almo* akkwistat l-ishma tar-rikorrenti kollha, it-talba issa

m'għadhiex qiegħda ssir mill-akbar għadd ta' proprjetarji imma minn wieħed. Dan l-argument qiegħed jitqies fieragħ. Il-liġi trid l-azzjoni titmexxa mill-akbar sehem fil-proprjetà u żgur ma tirreferix għal xi numru ta' sidien”

»... .. l-eċċezzjoni sollevata mill-esponenti appellant ma tikkonċentraz fuq jekk it-talba hix qiegħda ssir aktar mill-akbar għadd ta' proprjetarji jew le, iżda tikkonċentra fuq jekk it-talba setgħetx tiġi trasferita mill-akbar għadd ta' proprjetarji għas-soċjetà *Almo Properties Limited*.

»Il-punt ta' tluq fir-rigward ta' dan l-aggravju għandu jkun il-prinċipju bażilari illi azzjoni personali – bħal ma hija dik odjerna – ma tistax tiġi mgħoddija lil terzi, u għalhekk, l-azzjoni odjerna għiet estinta meta fil-fatt għiet mgħoddija lil terzi.

»... ..

»Tant kemm hija personali l-azzjoni odjerna illi l-liġi stess – senjatament l-artikolu 495B(1) tal-Kodiċi Ċivili – tirrikjedi illi, sabiex tkun tista' tirnexxi azzjoni bħal dik odjerna *ai termini* tal-artikolu 495A, huwa meħtieġ illi l-proprjetà in kwistjoni tkun fil-pussess in komun tal-komproprjetarji tagħha għal perjodu ta' mill-anqas tliet snin.

»Għalhekk, loġikament isegwi illi l-azzjoni odjerna tibbaża ruħha fuq min huma l-partijiet u fuq kemm ilhom komproprjetarji, u mhux fuq x'inhu jew x'inhil l-ħaġa illi l-partijiet iżommu in komuni.

»Għalhekk l-analiżi li trid issir fir-rigward tal-aggravju *de quo* mhix dik l-analiżi illi saret [mill-ewwel qorti], iżda hija azzjoni fuq jekk il-kawża odjerna, li hija waħda personali, għietx estinta hekk kif il-komproprjetarji li intavolaw ir-rikors promotur trasferew is-sehem indiviż tagħhom fil-proprjeta' lis-soċjetà *Almo Properties Limited*.

»L-esponenti appellant jissottometti illi, minħabba n-natura personali ta' din l-azzjoni, meta l-komproprjetarji li intavolaw ir-rikors promotur ittrasferew is-sehem indiviż tagħhom fil-proprjetà in kwistjoni lis-soċjetà *Almo Properties Limited*, l-istess komproprjetarji ma setgħux – kif fil-fatt ġara fl-ewwel istanza – jibqgħu parti fil-kawża odjerna.

»Għalhekk, minkejja illi permezz ta' digriet tal-ewwel onorabbli qorti datat l-14 ta' Jannar 2019 is-soċjetà *Almo Properties Limited* assumiet l-atti minflok il-komproprjetarji li intavolaw ir-rikors promotur, mat-trasferiment tas-sehem indiviż tal-istess komproprjetarji, din l-azzjoni għiet estinta.

»L-esponenti appellant umilment jissottometti illi għalhekk, ġaladarba jirriżulta illi l-azzjoni odjerna għiet estinta hekk kif il-komproprjetarji li intavolaw ir-rikors promotur ittrasferew is-sehem indiviż tagħhom fil-proprjetà in kwistjoni lis-soċjeta' *Almo Properties Limited*, is-sentenza appellata għandha tiġi riformata u dan billi dan l-aggravju jiġi akkolt u t-talbiet attriċi jiġu miċhuda fl-intier tagħhom.«

38. Fil-kuntratti ta' bejgħ tas-26 ta' Settembru 2018 fl-atti tan-Nutar John Gambin bejn l-atturi originali (“*vendors*”) u *Almo* (“*purchaser*”) il-partijiet ftehm u hekk:

»The vendors also hereby transfer to the purchaser which hereby accepts and acquires from the vendors the litigious rights of the vendors under article four hundred and ninety five letter A (495A) of the Civil Code of the laws of Malta for the forced sale of the entire property and which are the subject of another law-suit bearing reference number one thousand one hundred and eighty two / two thousand and sixteen (1182/2016) in the names John Anthony Cuschieri pro et noe v. Alton Scerri et It is agreed between the parties that purchaser shall together with the other plaintiffs assume the acts of the proceedings instead of the vendors as plaintiffs in the aforementioned lawsuit and further pursue the action in order that all plaintiffs may proceed for the sale of the property as indicated in the preliminary agreement signed between vendors and others with *Exalco Group Limited*, and this in order that the relative deed of sale may be eventually effected with the dissenting co-owners

»The purchaser on its part hereby accepts and acquires the said litigious rights and hereby frees the vendors from the said law-suit and undertakes to assume the standing of the vendors in the said law-suit together with the other plaintiffs in the said lawsuit and assume, at his own risk, the outcome of these proceedings.

»... ..

»In view of the transfer of the property, the parties hereby agree to perform and execute a novation with regard to the promise of sale agreement dated twenty-ninth (29th) December of the year two thousand and sixteen (2016), and this in accordance with the following stipulations.

»The parties are in agreement that the above mentioned promise of sale agreement shall remain valid and binding, provided however that the vendors shall be substituted by the purchaser. Accordingly, the parties are thus novating the promise of sale agreement, above mentioned *ex parte debitoris*, with the purchaser assuming all the obligations, duties and rights of the vendors on the promise of sale agreement, with the consent and approval of the creditor, and of the vendors themselves.

»The parties are in agreement that the vendors shall no longer have any further obligation towards the creditor.«

39. Id-dritt litiġjuż li l-atturi oriġinali ċedew lil *Almo* huwa dritt patrimonjali u mhux xi dritt personali jew dritt inerenti għall-personalità li ma jistax jiġi aljenat. Fost il-kondizzjonijiet li l-liġi trid li jitħarsu sabiex parti tista' tinqeda bil-jedd li jagħti l-art. 495A Kod. Ċiv. hemm dak li l-proprjetà "tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin" u mhux li kull komproprietarju jkun ilu komproprietarju għal iżjed minn tliet snin: biżżejjed li jkun hemm stat ta' komunjoni għal iżjed minn tliet snin.

40. Mela, ladarba l-azzjoni hija msejsa fuq dritt patrimonjali u mhux fuq xi dritt personali inaljenabbli, u l-istat ta' komunjoni ma bediex mill-ġdid meta *Almo* kisbet l-ishma tal-atturi oriġinali u d-dritt litigjuż tagħhom, ma kien hemm xejn xi jżomm milli l-azzjoni titkompla.
41. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.
42. Fit-tieni, it-tielet, is-sitt u s-seba' aggravji tiegħu l-konvenut appellant Melvyn Mifsud iġħid illi wħud mill-kondizzjonijiet li jrid l-art. 495A Kod. Ċiv. ma tħarsux. Ifisser dawn l-aggravji hekk:

»It-tieni aggravju – Mhux is-sidien kollha kienu parti fil-kawża u l-perċentaġġi tal-oqsma ġew indikati erronejament

»L-artikolu 495A sub-artikolu (2) u (3) tal-Kodiċi Ċivili jistipola illi r-rikors għandu jġi notifikat lill-koproprjetarji kollha, mingħajr eċċezzjoni jew esklużjoni, u jekk wieħed mis-sidien ma jkunx parti fil-kawża l-azzjoni tkun waħda monka, irritwali u nulla – u b'hekk ma tistax tirnexxi.

»Permezz ta' nota intavolata fit-8 t'Ottubru 2018 is-soċjetà *Almo Properties Ltd* talbet illi tassumi l-atti minflok l-atturi kollha u dan minħabba l-fatt li kienet akkwistat s-sehem tal-atturi kif ukoll ta' uħud mill-intimati u dan permezz ta' tliet kuntratti pubblikati fis-26 ta' Settembru tas-sena 2018, kollha fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin.

»Minn eżami ta' wieħed mill-imsemmija kuntratti jirriżulta illi bħala waħda mill-venditriċi dehret ċerta Mary Cuschieri, li hija deskritta bħala l-armila ta' Anthony, u li għandha l-karta tal-identità li ġġib in-numru 193739M. Skond l-istess kuntratt l-imsemmija Mary Cuschieri kienet sid ta' sehem indiviż tal-proprjetà mertu tal-kawża.

»L-imsemmija Mary Cuschieri qatt ma kienet parti mill-kawża odjerna la bħala attriċi u lanqas bħala intimata, li għalhekk irrendi l-azzjoni nulla *ab initio*.

»Għalhekk galadarba l-imsemmija Mary Cuschieri tħalliet barra kompletament mill-azzjoni odjerna, għandu jsegwi illi l-lista tal-komproprjetarji illi ġiet annessa mar-rikors maħluf minn John Cuschieri hija wkoll żbaljata.

»Apparti l-fatt illi tħalliet barra għal kollox mill-azzjoni odjerna waħda mill-komproprjetarji, u *cioè* l-imsemmija Mary Cuschieri, teżisti diskrepanza wkoll fil-perċentaġġi tas-sehem ta' tnejn mill-intimati.

»Fl-istess lista l-intimata Maria Fenech *née* Cuschieri tniżżlet li kellha sehem minn mija u għoxrin ($\frac{1}{20}$), meta skond il-kuntratt ta' bejgħ jirriżulta li effettivament kellha wieħed minn mija u sittin ($\frac{1}{160}$). L-istess jingħad għal Paul Cuschieri, iben Anthony – li minkejja illi tniżżel fil-

lista bħala li kellu sehem minn wieħed [*recte*, mija] u għoxrin ($1/120$) fil-fatt irriżulta li kellu sehem minn mija u sittin ($1/160$).

»Għal dak illi jirrigwarda l-intimata Helen *sive* Nellie Sammut, minkejja illi kienet daħlet fil-kawża bħala waħda mill-partijiet, hija ma tinkwadrax fil-lista tal-komproprietarji.

»L-imsemmija Nellie Sammut kellha sehem mill-fond mertu tal-kawża tant hu hekk illi fil-mori tal-kawża bieghet sehemha lis-soċjetà *Camland Limited*, u dana b'kuntratt datat 24 ta' Ottubru 2019 fl-atti tan-Nutar John Gambin.

»... ..

»Minħabba dan in-nuqqas ukoll l-azzjoni kif proposta hija għal din ir-raġuni irritwali u mhux skond il-liġi u ma tistax tirnexxi minħabba dawn il-mankanzi serji.

»L-istess japplika għall-perċentaġġi ħżiena, f'aktar minn okkażjoni waħda.

»Sabiex azzjoni tirnexxi, is-sidien / partijiet kollha jkunu preżenti fil-bidu tal-azzjoni.

»It-tielet aggravju: Nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju

»Permezz ta' dan l-aggravju, l-esponenti appellant jissottometti illi l-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata meta naqset milli tikkunsidra n-nuqqas ta' prova illi xi uħud mill-atturi kienu awtorizzati illi jidhru f'isem diversi atturi oħra.

»Bħala punt ta' dritt huwa prinċipju inkontrovertibbli illi min jallega l-eżistenza tal-mandat għandu l-oneru fuqu li jipprova.

»Fir-rikors promotur tal-kawża odjerna fost l-atturi kien hemm imniżżla:

- »i. John Anthony Cuschieri f'ismu proprju u in rappreżentanza ta' Marika Dimech;
- »ii. L-Imħallef Dr Noel Cuschieri f'ismu proprju u in rappreżentanza ta' Raymond Cuschieri;
- »iii. John Schirò f'ismu proprju u in rappreżentanza ta' Dr Dennis Schirò; u
- »iv. Mariella Darmanin Demajo f'isimha proprja u in rappreżentanza ta' Angela Cuschieri.

»Għalhekk l-atturi impliċitament allegaw l-eżistenza ta' erba' mandati separati mogħtija minn Marika Dimech, Raymond Cuschieri, Dr Dennis Schirò, u Angela Cuschieri, u għalhekk ukoll, isegwi illi huma imponew fuqhom infushom l-oneru illi jippruvaw l-eżistenza ta' kull wieħed minnhom.

»F'ebda mument f'din il-kawża ma ngabet xi prova mill-atturi illi Marika Dimech, Raymond Cuschieri, Dr Dennis Schirò, u Angela Cuschieri kienu effettivament taw xi mandat, *ai fini* ta' din il-kawża, lil John Anthony Cuschieri, l-Imħallef Dr Noel Cuschieri, John Schirò, u Mariella Darmanin Demajo rispettivament.

»Minkejja illi l-esponenti appellant issenjala u issollewa dan in-nuqqas ta' prova tal-atturi quddiem l-ewwel onorabbli qorti, l-istess onorabbli qorti naqset għal kollox milli tikkunsidra dan l-imsemmi nuqqas.

»Kif inhu ben risaput, huwa għalhekk mhux biss permissibbli illi din l-onorabbli Qorti tal-Appell tikkunsidra n-nuqqas fatali tal-atturi ġa sollevat fl-ewwel istanza, iżda huwa kardinali illi din l-onorabbli qorti tagħmel hekk għaliex, jekk dan in-nuqqas ta' prova tal-atturi ma jġix ikkunsidrat, din l-onorabbli qorti ser tkun qed tonqos milli teżamina, kif inhi rikjesta, jekk l-ewwel onorabbli qorti iddeċidietx tajjeb jew le.

»... ..

»Is-sitt aggravju – Id-dikjarazzjoni tas-sidien hija monka

»... .. l-esponenti appellant jissottometti illi l-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata meta naqset milli tikkunsidra illi din l-azzjoni qatt ma setgħet tirnexxi għaliex id-dikjarazzjoni tas-sidien annessa mar-rikors promotur, kif rikjest mil-liġi relattiva, hija monka.

»L-artikolu 495A(2) jistipola illi:

»“It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-fwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.”

»Mar-rikors promotur datat it-30 ta' Diċembru 2016 l-atturi ipprezentaw dikjarazzjoni hemm immarkata bħala Dok. C, u dan skont l-artikolu 495A(2).

»Din id-dikjarazzjoni, però, hija monka għal diversi raġunijiet.

»L-ewwel u qabel kolloxx, din id-dikjarazzjoni hija monka għaliex ma ġietx iffirmata mill-persuni kollha elenkati fiha.

»Dan għaliex, fir-rigward ta' wieħed u għoxrin persuna minn dawk elenkati fl-imsemmija lista, il-firem m'humieq tagħhom, jew, fl-eventwalità illi l-firem saru minn rappreżentanti tagħhom, ma saritx prova tal-awtorizzazzjoni relattiva.

»... ..

»Fil-fatt, fil-mori tal-kawża r-rikorrenti stess irrikonoxxew din il-mankanza tant illi eżibew, *seduta stante* nhar il-15 ta' Novembru 2017 permezz ta' Dok. JAC 1, dikjarazzjoni oħra sabieq, mingħalijom, jissanaw in-nuqqas illi għandhom.

»Skont l-artikolu 495A(2), id-dikjarazzjoni rikjesta trid tkun annessa mar-rikors promotur, u għalhekk, ġaladarba dik id-dikjarazzjoni annessa mar-rikors promotur datat it-30 ta' Diċembru 2016 ma tissodisfax ir-reqwiziti tal-imsemmi artikolu, dan in-nuqqas mhux sanabbli fil-mori tal-kawża.

»Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke jekk, fl-aġar ipotezi, kellha tiġi aċċettata d-dikjarazzjoni ipprezentata fil-mori tal-kawża, dik it-tieni dikjarazzjoni eżebita hija monka wkoll *stante* illi, anke hemm, il-firem m'humieq tal-partijiet kollha elenkati, jew, fl-eventwalità illi l-firem saru minn rappreżentanti ta' ċertu partijiet, ma saritx prova tal-awtorizzazzjoni relattiva.

»... ..

»Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fiż-żewġ dikjarazzjonijiet imsemmija, jidher l-isem tal-avukat Dr Veronica Aquilina illi kienet qed tidher *qua* kuratriċi tal-eredità ġacenti ta' John Cuschieri.

»Huwa inkonċepibbli għall-esponenti appellant kif l-imsemmija kuratriċi iffirmit il-konvenju mertu ta' dawn il-proċeduri mingħajr ma l-ewwel kellha l-awtorizzazzjoni neċessarja mis-sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja tal-Qorti Ċivili sabiex tagħmel hekk.

»*Inoltre*, huwa inkwetanti kif l-imsemmija kuratriċi iffirmit id-dikjarazzjoni li mhux qed topponi għall-bejgħ, u dan dejjem mingħajr ma kellha l-awtorizzazzjoni tal-imsemmija onorabbli qorti sabiex tagħmel hekk.

»Mill-atti tal-kawża, jirriżulta illi l-kuratriċi Dr Aquilina ipprezentat rikors quddiem is-sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Jannar 2017, u cjoè wara illi kienu nfetħu l-proċeduri odjerni. F'dak ir-rikors tagħha, Dr Aquilina talbet l-awtorizzazzjoni illi tammetti t-talba kif dedotta fir-rikors promotur *de quo*, liema talba l-imsemmija onorabbli qorti ma laqgħatx. Minflok, l-imsemmija onorabbli qorti iddirigiet lil Dr Aquilina *qua* kuratriċi sabiex tipprezenta risposta ġuramentata f'dawn il-proċeduri fejn tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni tal-ewwel onorabbli qorti wara li jiġi stabbilit jekk il-prezz huwiex wieħed vantaġġuż jew le.

»Għalhekk, ġaladarba l-kuratriċi Dr Aquilina iffirmit id-dikjarazzjoni li mhix qed topponi għall-bejgħ mingħajr ma kellha l-awtorizzazzjoni tal-imsemmija onorabbli qorti, għandu jsegwi illi dik mhix forma valida, u għalhekk, id-dikjarazzjonijiet huma monki.

»Fir-raba' lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, iż-żewġ dikjarazzjonijiet ġew reżi nulli għaliex, fil-mori, xi wħud mill-partijiet bieghu s-sehem tagħhom fil-proprietà.

»Skont l-Artikolu 495A(2), id-dikjarazzjoni rikjesta trid tkun dikjarazzjoni tas-sidien, u għalhekk, fil-mument illi l-partijiet bigħu s-sehem tagħhom fil-proprietà, iż-żewġ dikjarazzjonijiet ma baqgħux aktar tas-sidien.

»Għal darb'oħra, minkejja illi l-esponenti appellant issenjala u issollewa dan in-nuqqas quddiem l-ewwel onorabbli qorti, l-istess onorabbli qorti naqset għal kollox milli tikkunsidra dan l-imsemmi nuqqas.

»*In vista* ta' dak kollu suespost, l-esponenti appellant umilment jissottometti illi, ġaladarba jirriżulta illi d-dikjarazzjoni rikjesta mar-rikors promotur ma tissodisfax il-kriterji inkorporati fl-artikolu 495A(2), is-sentenza appellata għandha tiġi riformata u dan billi dan l-aggravju jiġi akkolt u t-talbiet attriċi jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

»Is-Seba Aggravju – In-nuqqas ta' dikjarazzjoni ġuramentata

»... .. l-esponenti appellant jissottometti illi l-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata u ma iddeċidietx din is-senetnza tajjeb meta u għaliex hija naqset milli tikkunsidra illi din l-azzjoni qatt ma setgħet tirnexxi għaliex id-dikjarazzjoni ġuramentata rikjesta mil-liġi relattiva hija ineżistenti.

»L-artikolu 495A(4) jistipola illi:

»“Dikjarazzjoni li xi komproprietarju minnhom ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab għandha tiġi konfermata bil-ġurament minn wieħed mir-rikorrenti.”

»Għalhekk, *ai termini* tal-artikolu 495A(4), meta wieħed mill-komproprjetarji ma jkunx magħruf jew ma jkunx jista' jinstab, dan il-fatt għandu jiġi ikkonfermat minn wieħed mir-rikorrenti f'dikjarazzjoni ġuramentata.

»Mir-rikors promotur datat it-30 ta' Diċembru 2016, jirriżulta (mill-okkju) illi l-eredi ta' waħda mill-komproprjetarji, u cjoè Letizia Sammut, mhumiex magħrufa, u għalhekk, huwa inkontrovertibbli illi kellha ssir dikjarazzjoni ġuramentata minn wieħed mir-rikorrenti, u dan kif esplicitament rikjest mill-artikolu 495A(4).

»Din id-dikjarazzjoni ġuramentata ma' tirriżulta minn imkien mill-atti tal-kawża *de quo*.

»Għal darb'oħra, minkejja illi l-esponenti appellant issenjala u issollewa dan in-nuqqas quddiem l-ewwel onorabbli qorti, l-istess onorabbli qorti naqset għal kollox milli tikkunsidra dan l-imsemmi nuqqas.

»Għalhekk, l-esponenti appellant umilment jissottometti illi, għaladarba jirriżulta illi d-dikjarazzjoni ġuramentata rikjesta mill-artikolu 495A(4) hija ineżistenti, is-sentenza appellata għandha tiġi riformata u dan billi dan l-aggravju jiġi akkolt u t-talbiet attriċi jiġu miċhuda fl-intier tagħhom.«

43. Tassew illi azzjoni taħt l-art. 495A Kod. Ċiv. trid illi l-komproprjetarji kollha jkunu parti fil-kawża, iżda n-nuqqas ta' komproprjetarju ma jwassalx għan-nullità tal-azzjoni għax għal nuqqas bħal dak hemm ir-rimedju tas-sejha fil-kawża jew, bħal fil-każ tallum, jista' jiġri li sehem dak il-komproprjetarju jinkiseb minn min isir parti fil-kawża u għalhekk l-integrità tal-ġudizzju tiġi konsolidata.
44. L-istess jingħad dwar il-prova tal-mandati mogħtija minn uħud mill-atturi oriġinali kif ukoll għad-dikjarazzjoni tas-sidien li jrid l-art. 495A(2). Jekk kien hemm xi nuqqas dan issa huwa msewwi wara li *Almo* – b'atti publiċi li ma ġewx impunjati – kisbet l-ishma u d-dritt litigjuż tal-atturi oriġinali kollha u għalhekk issa hemm effettivament attur wieħed biss li ma tressqet ebda kontestazzjoni dwar ir-rappreżentanza tiegħu u r-rieda tiegħu li jsir il-bejgħ.

45. Dwar il-werrieta ta' Letizia Sammut, ir-rikors promotur li fih dikjarazzjoni li dawn il-werrieta ma humiex magħrufa kien konfermat bil-ġurament tal-attur John Anthony Cuschieri. Tassew illi r-rikors li bih jinbdew proċeduri taħt l-art. 495A ma huwiex meħtieġ li jkun maħluf, u għalhekk il-liġi fl-art. 495A(4) trid li flimkien mar-rikors issir dikjarazzjoni konfermata bil-ġurament minn wieħed mis-sidien, iżda din hija formalità li ma tolqotx il-validità tal-proċeduri ladarba t-tagħrif li trid il-liġi ngħata u ġie wkoll konfermat.
46. It-tieni, t-tielet, is-sitt u s-seba' aggravji l-konvenut Melvyn Mifsud huma għalhekk miċhuda.
47. Ngħaddu issa għall-ħames, it-tmien, id-disa' u l-għaxar aggravji tal-konvenut appellant Melvyn Mifsud fejn igħid illi rekwiżiti oħrajn – minbarra dawk imsemmijin fl-aggravji preċedenti – tal-art. 495A ma tħarsux. Ifisser dawn l-aggravji hekk:

»Il-ħames aggravju – Il-fond ma ilux fil-pussess komun għal tliet snin

»... .. L-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata meta naqset milli tikkunsidra illi din l-azzjoni qatt ma setgħet tirnexxi għaliex il-proprjetà in kwistjoni ma ilhiex fil-pussess komun tal-partijiet għal tliet snin.

»Skont l-artikolu 495B(1) tal-Kodiċi Ċivili, biex tkun tista' tirnexxi azzjoni *ai termini* tal-artikolu 495A, huwa meħtieġ illi l-proprjetà in kwistjoni tkun fil-pussess in komun tal-komproprjetarji tagħha għal perjodu ta' mill-anqas tliet snin.

»Mill-atti tal-kawża odjerna jirriżulta illi fis-26 ta' Settembru 2018 ir-rikorrenti ittrasferew is-sehem indiviż tagħhom fil-proprjetà in kwistjoni lis-soċjetà *Almo Properties Limited* – ukoll, is-soċjetà attriċi akkwistat aktar tard sehmijiet oħra.

»Għalhekk, għandu faċilment isegwi illi t-tliet snin ta' komproprjetà espliċitament rikjesti mill-artikolu 495B(1) sabiex ikun sodisfatt l-artikolu 495A ma jeżistux, u għalhekk, l-azzjoni odjerna ma tistax tirnexxi u għandha tiġi miċhuda fl-intier tagħha.

»Għal darb'oħra, minkejja illi l-esponenti appellant issenjala u issollewa dan in-nuqqas quddiem l-ewwel onorabbli qorti, l-istess onorabbli qorti naqset għal kollox milli tikkunsidra dan l-imsemmi nuqqas.

»... ..

»It-tmien aggravju – L-ineżistenza ta' konvenju

»... .. I-esponenti appellant jissottometti illi l-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata u ma iddeċidietx din is-sentenza tajjeb meta u għaliex hija naqset milli tikkunsidra illi din l-azzjoni qatt ma setgħet tirnexxi għaliex il-konvenju rikjest mil-liġi relattiva huwa ineżistenti.

»L-artikolu 495A(2) jistipola illi:

»“It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li tañthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.”

»Il-liġi titkellem fuq “il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li tañthom ikun ser isir il-bejgħ”.

»L-ewwel onorabbli qorti analizzat dan il-punt u ikkonkludiet illi:

»“l-eżistenza ta' konvenju ma tinkwadrax bħala element essenzjali sabiex tirnexxi talba a tenur tal-fuq citat art. 495A. Huwa biżżejjed li jiġu proposti kundizzjonijiet għall-konsiderazzjoni tal-qorti.”

»Fuq dan il-punt, l-esponenti appellant jagħmel referenza għad-dibattiti tal-Kamra tad-Deputati ta' Malta illi juru b'mod kristallin illi l-intenzjoni tal-legislatur – u sussegwentement, għalhekk, tal-artikolu 495A – kienet u hija illi, in fatti, ikun jeżisti konvenju sabiex tkun tista' tirnexxi din l-azzjoni:

»“Aħna qed ngħidu li mill-għada li tidhol fis-seħħ din l-emenda, jekk tkun ilek tliet snin f'komproprjetà, il-maġġoranza tas-sidien ikunu jistgħu jagħmlu rikors taħt l-artikolu 495A, li huwa rikors li ma jiswiex ħafna flus, u jekk jipprezentaw konvenju u juru lill-qorti li l-prezz huwa tajjeb u li din mhijiex xi ħadma, ikunu jistgħu jbigħu”.

»Għalhekk, il-frazi “il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li tañthom ikun ser isir il-bejgħ” misjuba fl-artikolu 495A(2) tabilfors tirreferi għal “konvenju validu”, u cjoè l-uniku strument legali, taħt il-liġi nostrana, illi jinkludi l-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha li tañthom bejgħ ta' proprjetà isir.

»Minn qari tar-rikors promotur u tad-dikjarazzjoni – illi ma hix waħda valida – annessa mal-istess, huwa ċar illi r-rikorrenti qed jitolbu illi l-onorabbli qorti tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetà in kwistjoni bil-prezz, pattijiet u bil-kundizzjonijiet kollha indikati fil-konvenju tad-29 ta' Diċembru 2016, kopja ta' liema kien anness mal-istess rikors

»Mill-proċess jirriżulta illi, fil-mori ta' din il-kawża, senjatament fid-29 ta' Settembru 2018, il-komproprjetarji li intavolaw l-istess kawża ittrasferew is-sehem indiviż tagħhom lis-soċjetà *Almo Properties Limited*.

»Fil-mument illi dawk il-komproprjetarji ittrasferew is-sehem tagħhom fil-proprjetà in kwistjoni lil terzi, il-validità tal-konvenju spiċċat, u għalhekk, għaladarba l-konvenju li huwa l-mertu tal-kawża ma għadux validu, għandu jsegwi illi l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa eżawrit.

»... ..

»... .. anke kieku l-onorabbli qorti kellha tordna l-bejgħ tal-fond in kwistjoni taħt l-imsemmija kundizzjonijiet, is-sentenza tal-onorabbli

qorti ma tista' qatt ikollha effett fuq dik is-soċjetà kompratriċi illi kienet oriġinarjament wegħdet, fl-imsemmi konvenju, illi takkwista l-proprjetà in kwistjoni, u dan għaliex dik is-soċjetà mhix parti f'dawn il-proċeduri.

»Fi kliem ieħor, l-obbligu ta' akkwist fuq is-soċjetà li wegħdet illi takkwista jista' jemani biss minn konvenju validu, u mhux minn sentenza f'kawża illi dik is-soċjetà mhix parti.

»Għalhekk, għandu aktar u aktar isegwi illi il-frazi "il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ: misjuba fl-Artikolu 495A(2) tabilfors tirreferi għal "konvenju validu", speċifikatament "konvenju validu bejn il-partijiet kollha tal-kawża."

»Għalhekk, għandu jsegwi wkoll illi mingħajr konvenju validu bejn il-partijiet, din l-azzjoni ma tistax tirnexxi għaliex ser tirriżulta f'sentenza li mhix infurzabbli fuq persuna legali – u cjoè s-soċjetà illi kienet oriġinarjament wiegħdet illi tixtri – illi mhix parti f'din il-kawża.

»Għalhekk, l-esponenti appellant umilment jissottometti illi, għadarba l-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ – ergo l-konvenju – kif rikjesti mill-artikolu 495A(2) ma għadhomx fis-sehħ, is-sentenza appellata għandha tiġi riformata u dan billi dan l-aggravju jiġi akkolt u t-talbiet attriċi jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

»Id-disa' aggravju – l-bejgħ taħt l-artikolu 495A jrid ikun immedjat u effettiv u mhux b'kundizzjonijiet li forsi jseħħu

»... .. l-esponenti appellant jissottometti illi l-ewwel onorabbli qorti naqset milli tikkunsidra illi din l-azzjoni qatt ma setgħet tirnexxi għaliex il-bejgħ prospetta mhux ser ikun immedjat u effettiv, iżda kondizzjonat.

»L-esponenti appellant jissottometti f'dan ir-rigward illi l-artikolu 495A jikkellem dwar bejgħ effettiv u mhux kondizzjonat, u dan fis-sens illi l-qorti, jekk issib illi l-bejgħ għandu jsir, għandha tordna lill-komproprjetarji dissidenti sabiex ibiġu u jidhru fuq att notarili għal dan l-iskop.

»Tant kemm hu minnu illi l-bejgħ għandu jkun effettiv illi, f'każ li xi komproprjetarji dissidenti ma jattendux fuq l-att tal-bejgħ, il-qorti tordna illi jinħatar kuratur deputat sabiex jirrapreżenta l-istess u jbiġh f'isimhom.

»Għalhekk, l-esponenti appellant jirribadixxi illi l-artikolu 495A jikkellem b'mod speċifiku dwar bejgħ b'mod effettiv, u mhux bejgħ illi jkun soġġett għal xi kundizzjonijiet li jistgħu jew ma jistgħux iseħħu.

»L-esponenti appellant jissottometti illi, fil-każ *de quo*, is-soċjetà attriċi qiegħda titlob illi l-bejgħ tal-proprjetà in kwistjoni issir bil-prezz, pattijiet, u bil-kundizzjonijiet kollha indikati fil-konvenju datat id-29 ta' Diċembru 2016.

»F'dan ir-rispett, l-esponenti jissottometti illi waħda mill-kundizzjonijiet illi l-konvenju mertu tal-kawża huwa soġġett għaliha hija illi l-kompratur jottjeni permess sabiex il-proprjetà tiġi żviluppata *f'commercial business centre*, liema permess il-kompratur, fil-konvenju, intrabat illi japplika għalih fi żmien tliet xhur mis-sentenza definittiva ta' dawn il-proċeduri.

»F'dan ir-rispett, ta' min jinnota wkoll ix-xieħda tal-Perit Elena Borg Costanzi fejn tispjega illi l-proprjetà in kwistjoni tinsab f'żona resi-

denzjali u għalhekk ma jidhirx li wieħed jista' jottjeni permess għal żvilupp kummerċjali.

»Apparti dan, l-esponenti appellant jerga' jissottometti illi, għaladarba sentenza ta' qorti f'azzjoni *ai termini* tal-artikolu 495A – u cjoè sentenza illi tawtorizza l-bejgħ – ma tistax tkun waħda kondizzjonata, din l-azzjoni ma tistax tirnexxi.

»Ukoll, għaladarba sentenza f'dawn il-proċeduri ma tistax tkun waħda kondizzjonata, wieħed jista' jipprova jargumenta illi l-uniku mod sabiex din l-azzjoni tista' tirnexxi huwa illi l-kompratur (illi ma hux parti f'dawn il-proċeduri) jirrinunzja għal dawn il-kundizzjonijiet fil-konvenju in kwistjoni.

»Kundizzjoni oħra illi għiet imposta fil-konvenju hija illi l-kompratur ikun obligat illi jixtri biss jekk jirnexxilu jottjeni finanzjarjament minn banek jew *appropriate channels*. F'dan il-każ, bħal fil-każ tal-kundizzjoni li tikkonċerna l-akkwistar ta' permess għall-iżvilupp, għandu japplika l-istess raġunament u cjoè illi l-onorabbli qorti qatt ma tista' tordna l-bejgħ ta' proprjetà soġġetta għal kundizzjoni bħal ma hi din illi l-kompratur jottjeni finanzjament.

»Għalhekk, l-esponenti appellant umilment jissottometti illi, għaladarba bil-bejgħ kif propost l-onorabbli qorti ma ordnatx bejgħ immedjat u effettiv iżda wieħed kondizzjonat, is-sentenza appellata għandha tiġi riformata u dan billi dan l-aggravju jiġi akkolt u t-talbiet attriċi jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

»L-għaxar aggravju – Il-komproprjetarji dissidenti mhux qed joġġezzjonaw kapriċċjożament

»... .. l-esponenti appellant jissottometti illi l-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata meta naqset milli tikkunsidra illi l-komproprjetarji dissidenti mhux qed joġġezzjonaw għall-bejgħ kapriċċjożament.

»L-ewwel u qabel kollox, għandu jiġi rilevat illi, kif spjegata fid-dibattiti tal-Kamra tad-Deputati ta' Malta, l-intenzjoni wara l-artikolu 495A hija illi:

»“Jekk (komproprjetarju) kapriċċjożament ma jridx ibiġh, fuq talba lill-qorti, l-qorti tista' tawtorizza l-bejgħ. Issa aħna qegħdin ngħidu dejjem jekk hija tkun sodisfatta li f'hadd mill-ko-proprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat.”

»... ..

»Għalhekk, l-esponenti appellant jissottometti illi, sabiex komproprjetarju ma jkunx irid ibiġh għal raġuni kapriċċjożi, irid ikun hemm negozjati bejn il-partijiet kollha.

»Fil-każ odjern, jirriżulta illi saret proposta pjuttost vaga f'Settembru 2016, u tliet xhur wara, u cjoè fid-29 ta' Diċembru 2016, ġie iffirmit il-konvenju – illi illum spiċċa – mingħajr ma ġew inkluzi l-komproprjetarji kollha fin-negozjati relattivi.

»Minn analiżi tax-xhieda ta' John Cuschieri, Alex Montanaro, il-Perit Arkitett Ian Zammit, u Alton Scerri, jirriżulta illi l-offerta tal-kompratur ma kinitx mgħoddija lill-komproprjetarji kollha.

»Ta' min jinnota partikolarment ix-xhieda ta' John Cuschieri fejn addirittura jammetti illi ma ikkomunikax l-offerta tal-kompratur lill-komproprjetarji kollha. Fil-fatt, jirriżulta illi John Cuschieri effettivament

eskluda milli jinforma lil xi komproprietarju/i bl-offerta li ma kinitx għadha kristallizzata.

»*Inoltre*, meta l-kompratur qabel ma' numru tal-komproprietarji fuq il-kondizzjonijiet u iffirma il-konvenju mal-istess, il-komproprietarji li ma kinux involuti fin-negozjati kellhom talanqas jiġu mgħarrfa b'dik l-offerta u kellhom jiġu mogħtija żmien raġonevoli sabiex jirrispondu – ħaġa illi ma saritx, kif jirriżulta mill-fatt illi l-kawża odjerna giet intavolata l-għada tal-iffirmar tal-imsemmi konvenju.

»Għalhekk, l-esponenti appellant umilment jissottometti illi, għaladarba l-kriterju ta' "oġġezzjoni kapriċċjuża" taċitament stipulat fl-artikolu 495A mhux sodisfatt, is-sentenza appellata għandha tiġi riformata u dan billi dan l-aggravju jiġi akkolt u t-talbiet attriċi jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.«

48. Fl-aħħar parti tar-rikors tal-appell tagħha s-soċjetà appellanti *Schembri & Sons Limited* ukoll targumenta hekk (bi qbil mat-tmien aggravju tal-appellant Mifsud):

»... .. Huwa minnu li biex tirnexxi din il-proċedura ma huwiex neċessarju li jkun hemm konvenju konkjuż bejn il-partijiet. Iżda jekk hemm konvenju u dak il-konvenju qiegħed jiġi assunt mill-partijiet konċernati allura wieħed irid ikun ċert li jkunu ġew segwiti l-proċeduri meħtieġa skond il-liġi biex dak il-konvenju jinżamm fis-seħħ. Fl-istess waqt fis-sentenza tagħha l-qorti kkundannat lill-intimati (u anke l-rikorrent *Almo properties*) sabiex jersqu għall-bejgħ "bil-prezz, pattijiet, u bil-kundizzjonijiet kollha indikati fil-konvenju tad-29 ta' Diċembru 2016". Jmma allura jekk il-bejgħ qed isir skond il-konvenju kellu jsir aċċertament li dak il-konvenju fil-fatt għadu validu. Minflok, fil-konsiderazzjonijiet tagħha l-ewwel onorabbli qorti qalet li l-kwistjoni ma kinitx rilevanti«

49. Għà rajna¹⁵ illi dak li trid il-liġi hu illi l-proprietà tkun ilha fi stat ta' komunjoni għal iżjed minn tliet snin, u mhux li kull komproprietarju jkun ilu komproprietarju għal dak iż-żmien. Is-seba' aggravju, li hu x'aktarx fieragħ, huwa għalhekk miċħud.
50. It-tmien aggravju – li huwa wkoll aggravju tal-appellanti l-oħra *Schembri & Sons Limited* – irid iċ-ċaħda tat-talbiet attriċi għax ma ntweriex konvenju validu għall-bejgħ propost mill-atturi. L-ewwel qorti qalet sew li l-liġi trid li

¹⁵ Para. 39 et seq. supra.

jiġu indikati l-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom l-atturi jkunu jridu li jsir il-bejgħ, u f'dan is-sens għandha tiftehem is-sentenza fejn awtorizzat il-bejgħ “bil-prezz, pattijiet u bil-kondizzjonijiet kollha indikati fil-konvenju tad-29 ta' Diċembru 2016”. Li hu meħtieġ hu li jkunu indikati dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet iżda mhux bilfors iridu jirriżultaw minn konvenju jew minn konvenju li għadu jorbot.

51. Il-fatt imbagħad li x-xerrej ma huwiex parti fil-kawża ma għandu ebda relevanza. Din ma hijiex kawża biex ix-xerrej jiġi mgjegħel jixtri iżda biss biex il-qorti “tawtorizza l-bejgħ”. Jekk imbagħad ix-xerrej ma jkunx irid jixtri ma jistax jiġi mgjegħel fin-nuqqas ta' konvenju li jorbot, u l-awtorizzazzjoni tkun inkisbet għalxejn, iżda l-preżenza tax-xerrej fil-kawża ma hijiex meħtieġa biex l-awtorizzazzjoni tista' tintalab u tingħata.
52. It-tmien aggravju tal-konvenut Mifsud u wkoll dak ta' *Schembri & Sons Limited* ukoll huwa għalhekk miċħud.
53. Id-disa' aggravju jgħid illi l-bejgħ prospettat ma jistax ikun soġġett għal kondizzjoni.
54. Il-liġi trid illi jingħata tagħrif dwar “il-pattijiet u l-kondizzjonijiet” tal-bejgħ prospettat sabiex il-qorti tkun tista tqis jekk dawk il-kondizzjonijiet humiex xieraq jew joħolqux preġudizzju għall-komproprietarji li ma jridux ibiġġu. Dan ifisser li ma hemm xejn xi jzomm li jkun hemm kondizzjonijiet, u l-fatt waħdu li l-bejgħ prospettat huwa soġġett għal kondizzjonijiet ma huwiex biżżejjed biex l-awtorizzazzjoni ma tingħatax, bla ħsara, naturalment, għas-setgħa tal-qorti li, jekk jidhrilha li hekk ikun xieraq, ma tapprovax li l-bejgħ isir taħt dawk il-kondizzjonijiet.

55. Id-disa' aggravju huwa għalhekk miċħud.
56. L-għaxar aggravju jgħid illi l-oġġezzjoni li l-appellant qiegħed jagħmel għall-bejgħ ma hijiex waħda kapriċċuża. Dan jista' jkun minnu, u din hija kwistjoni li nqisuha fid-dawl tal-aggravji li jolqtu l-meritu, iżda l-oġġezzjonijiet ma humiex *aut aut*: jew kapriċċużi jew validi. Oġġezzjoni tista' ma tkunx kapriċċuża iżda, fil-kuntest tal-fatturi kellha relevanti, xorta tista' ma tkunx biżżejjed biex twassal li ma tingħatax l-awtorizzazzjoni għall-bejgħ. Dan l-aggravju fil-verità huwa bla ebda relevanza, u ma huwiex meħtieġ li l-qorti tgħid aktar dwaru.
57. Ngħaddu issa għall-ħdax, it-tnax u t-tlettax-il aggravju tal-konvenut Melvyn Mifsud u t-tieni aggravju tal-konvenuta *Schembri & Sons Limited* li huma l-aggravji li jolqtu l-qofol tal-kwistjoni, u mhux, bħall-aggravji l-oħra, kwistjonijiet x'aktarx marġinali. F'dawn l-aggravji l-appellanti essenzjalment jargumentaw illi l-bejgħ tal-proprjetà kif prospettat ikun ta' preġudizzju serju għalhom.
58. L-aggravju tal-appellant Mifsud ġie mfiesser hekk:
- »Il-ħdax-il aggravju – Il-kundizzjonijiet tal-bejgħ huma gravament preġudikanti
 - »... .. l-esponenti appellant jissottometti illi l-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata meta waslet għall-konklużjoni illi il-kundizzjonijiet tal-bejgħ mhumiex gravament preġudikanti.
 - »... ..
 - »... .. fost il-kriterji oħra li għandhom jiġu sodisfatti sabiex tirnexxi l-azzjoni odjerna *ai termini* tal-artikolu 495A, din l-onorabbli qorti għandha tara illi, bil-bejgħ kif propost, ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat.
 - »L-esponenti jissottometti bir-rispett illi, mill-provi prodotti, ampjament jirriżulta illi, f'każ illi t-talbiet rikorrenti jintlaqgħu, il-komproprjetarji dissidenti ser jiġu gravament preġudikati

»It-tnax-il aggravju – Aggravju kardinali preġudizzju gravi – valur tal-proprjetà

»... .. il-prezz ta' żewġ miljuni u tmien mitt elf euro (€2,800,000) indikat fil-konvenju tad-29 ta' Diċembru 2016 huwa ferm inferjuri għall-valur tal-fond mertu tal-kawża.

»L-artikolu 495A(6) jistipola illi, meta l-qorti tivvaluta jekk hemmx preġudizzju serju għal xi komproprietarju jew le, hija għandha tqis kull fattur rilevanti inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ.

»Il-Perit Elena Borg Costanzi ivvalutat il-fond in kwistjoni fl-ammont ta' erba' miljuni u tliet mitt elf euro (€4,300,000), u l-Perit Emanuel *sive* Mannie Galea ivvaluta l-istess fond fl-ammont ta' sitt miljuni u mitejn u ħamsin elf euro (€6,250,000).

»*Ai fini* ta' kompletezza, l-esponenti appellant jissottometti illi f'din il-kawża ingħataw erba' stimi peritali, u cjoè minn:

»a. *DHI Periti*, fl-ammont ta' €2,400,000;

»b. *Architecture 360*, fl-ammont ta' €2,800,000;

»ċ. Il-Perit Elena Borg Costanzi, fl-ammont ta' bejn €4,050,000 u €4,300,000; u

»d. Il-Perit Mannie Galea, fl-ammont ta' €6,250,000.

»Għalhekk, l-ewwel onorabbli qorti kellha quddiemha, fuq naħa waħda, żewġ stimi ta' *DHI Periti* u *Architecture 360* ipprezentati mill-atturi (għalkemm l-istima ta' *Architecture 360* hija update tal-istima ta' *DHI Periti*), u fuq naħ'ohra, żewġ stimi tal-Perit Borg Costanzi u tal-Perit Galea rispettivament ipprezentati mis-soċjetà konvenuta *Schembri & Sons Limited* u mill-esponenti appellant.

»Il-Perit Borg Costanzi u l-Perit Galea taw spjegazzjoni dettaljata tas-sit in kwistjoni u qasmuha f'żewġ partijiet: dik il-parti ta' quddiem fejn hemm mibnija l-binja tal-*guesthouse* l-antika, u dik il-parti ta' wara fejn hemm art konsiderevoli li hija tajba sabiex fuqha jinbnew korpi ta' appartamenti b'tant sulari kull wieħed (ċirka erbgħa jew ħamsa), li magħha tagħmel parti wkoll il-pompa tal-*petrol* li llum saret vakanti u għandha tiġi rilaxxjata mill-inkwilini preċedenti favur il-komproprietarji.

»Il-Perit Borg Costanzi u l-Perit Galea taw stima kemm għall-parti ta' quddiem, u cjoè tal-*guesthouse*, kif ukoll għall-parti ta' wara, u cjoè l-art li tista' tiġi żviluppata u li magħha tagħmel parti l-pompa tal-*petrol*.

»Il-Perit Galea ta wkoll indikazzjoni tal-valur tal-arja (l-*airspace*) ta' kull appartement, u spjega wkoll li fuq il-*guesthouse* jistgħu jinbnew sulari godda; żewġ fatturi illi għandhom jiġu ikkunsidrati *ai termini* tal-valur tal-proprjetà in kwistjoni, u żewġ fatturi illi *Architecture 360* apparentement skartat.

»Infatti, fix-xieħda tal-Perit Camilleri ta' *Architecture 360*, kif ukoll mid-dokument imħejji minnu, jidher illi huwa ma kienx f'pożizzjoni illi jgħid kemm jistgħu jiġu żviluppati *units*, u cjoè appartamenti jew uffiċini. Fil-fatt, in kontro-eżami huwa qal illi, peress li għadda ż-żmien, ma kienx f'qagħda li jagħti *breakdown* aktar dettaljat ta' kif wasal għall-valur tiegħu.

»L-esponenti appellant jirrimarka wkoll illi, fir-rigward tal-valutazzjoni tal-periti tal-atturi tal-pompa tal-*petrol*, parti mill-proprjetà in kwistjoni,

dawn qalu illi wieħed irid inaqqas il-valur tal-pompa għaliex fiha kien hemm inkwilini protetti. Fil-fatt, *Architecture 360* stmat il-proprjetà bħala okkupata minħabba l-fatt illi, fis-sena 2016, kien hemm l-inkwilini ġewwa fiha.

»Illum, però, permiss ta' sentenza mogħtija mill-onorabbli Qorti tal-Appell mogħtija nhar il-15 ta' Lulju 2019 fil-kawża fl-ismijiet John Cuschieri et v. Paul Ciantar et, il-pompa tal-*petrol* ġiet žgumbrata mill-inkwilini, u l-inkwilinat ġie terminat, u għalhekk, il-valutazzjoni tal-periti tal-atturi trid tiġi emendata għaliex, kif inhi fil-preżent, ma tirriflettix l-istat ta' fatt illi fih tinsab il-proprjetà in kwistjoni.

»Għalhekk, jidher illi l-imsemmi perit daħal fl-inkarigu illi jagħti stima ta' natura kemmxejn ġenerali tal-proprjetà li kellha għan ta' żvilupp ristrett għal wieħed kummerċjali, u naqas illi jikkunsidra possibilitajiet oħra ta' żvilupp tal-*guesthouse* u tal-art sabiex jasal għall-añjar stima illi timmassimizza l-potenzjal tal-proprjetà.

»B'hekk, l-imsemmi perit ta' stima innegabbilment soġġettiva u ristretta għall-interess u l-iskop tas-soċjetà kompratriċi, u għalhekk wasal għal stima baxxa tal-proprjetà in kwistjoni li gravament tippreġudika lill-komprjetarji u li, minflok, tiffavorixxi lill-istess soċjetà kompratriċi illi, wara kollox, *essendo* soċjetà kummerċjali, l-għan tagħha huwa illi tagħmel profitt.

»L-esponenti appellant jissottometti bir-rispett illi l-periti tal-atturi erronjament ikkalkolaw persentaġġ ta' disġna fil-mija (9%) għall-ispejjeż tal-kuntratt, inklużi l-boll u spejjeż oħra relatati.

»Fl-ewwel lok, dawn l-ispejjeż qatt ma għandhom jinkwadraw fi stima peritali. Fit-tieni lok, anke kieku dawn l-ispejjeż kellhom jinkwadraw fl-istess, dawn ġew ikkalkolati erronjament għaliex il-boll fuq l-att notarili kien ikkalkulat bħala ħamsa fil-mija (5%), meta fil-fatt mill-konvenju jidher illi dan kien bit-tnejn u nofs fil-mija (2.5%), u din id-diskrepanza tirriżulta f'miskalkolazzjoni ta' ċirka €70,000 fuq il-valur kollu tal-proprjetà.

»*Inoltre*, l-esponenti appellant umilment jissottometti illi, fin-nuqqas ta' stima tal-onorabbli qorti stess, l-onorabbli qorti ma setgħet qatt tkun f'qagħda li taċċetta stima waħda biss minn dawk proposti, u tiskarta għal kollox dawk l-oħrajn.

»*Inoltre*, l-esponenti appellant umilment jissottometti illi huwa ferm inkwetanti kif l-ewwel onorabbli qorti ikkunsidrat illi:

»“F'dawn l-estremi, l-qorti tasal biex issib inverosimili illi l-proprjetà tassew tiswa d-doppju ta' dak li waslu ftehim għalih il-ħafna komprjetarji wara taħbit ta' ħafna snin. Is-sidien kienu ilhom snin twal ifittxu bejgħ għall-immobbli, mingħajr suċċess. Il-qorti ma temminx li kienu jaċċettaw nofs li ħaqqhom kieku l-proprjetà kienet tassew tiswa' d-doppju.”

»Bir-rispett kollu, dan ir-raġunar illi qorti “ma temminx li (komprjetarji) kienu jaċċettaw nofs li ħaqqhom kieku l-proprjetà kienet tassew tiswa' d-doppju” huwa raġunar perikoluż.

»Huwa raġunar perikoluż għaliex, appart li mhuwiex raġunar legali ibbażat fuq il-fatt iżda biss fuq il-forsi, dan ir-raġunar jinnewtralizza kwalunkwe difiża ta' “preġudizzju serju” mogħti minn konvenut f'kawża

taħt l-artikolu 495A għaliex, b'dan ir-raġunar, id-difiża ta' "preġudizzju serju" qatt ma tista' tirnexxi.

»L-esponenti jissottometti wkoll illi, fir-realtà, il-proprjetà kif inhi toffri problema sabiex tivvalutaha b'ċertezza, u dan senjatament minħabba l-konfigurazzjoni u l-kompożizzjoni tagħha fis-sens illi f'din il-proprjetà għandha parti ta' quddiem u parti ta' wara li hija żviluppabbli. In fatt, f'dan is-sens, wieħed jista' japprezza illi valur aktar preċiż tal-proprjetà jista' jiġi stabbilit meta joħorġu l-permessi relattivi mill-Awtorità tal-Ippjanar – permessi illi l-kompratur għadu lanqas biss applika għalihom.

»Wieħed irid iżomm quddiem għajnejh il-fatt illi d-differenza bejn l-istima tal-periti tal-atturi u dawk tal-konvenuti hija konsiderevoli: bejn l-istima ta' *Architecture 360* u tal-Perit Borg Costanzi hemm differenza ta' ċirka 'l fuq minn ħamsin fil-mija (50%), u bejn l-istima ta' *Architecture 360* u tal-Perit Galea hemm differenza ta' 'l fuq minn mija u għaxra fil-mija (110%) u mija u għoxrin fil-mija (120%).

»Jekk l-esponenti jiġi kostrett illi jbigħ sehem bil-prezz tal-konvenju, huwa jirċievi bħala l-prezz tal-istess ċirka €93,333, u meta wieħed jikkalkula l-ispejjeż inkorsi minnu biex jakkwista dan is-sehem, bħala stima jidher li jibqa' b'avvanż għall-investment ta' ċirka €18,000.

»Dan għaliex is-somma li l-esponenti jista' potenzjalment jirċievi bil-bejgħ tas-sehem tiegħu bil-prezz tal-konvenju ser inevitabbilment tittiekel mill-ispejjeż segwenti, u cjoè:

- »a. l-ispejjeż notarili u d-dritt notarili taż-żewġ kuntratti tal-akkwist tiegħu;
- »b. is-senserija fuq l-akkwist tiegħu;
- »c. l-ispejjeż ta' boll;
- »d. l-ispejjeż ta' riċerki;
- »e. *Capital Gains Tax*; u
- »f. l-ispejjeż tat-taxxi tal-kawża odjerna (u possibilment ta' appell) f'każ illi jiġi ikkundannat illi jhallas spejjeż u dritt.

»... ..

»Għalhekk, *in vista* tal-istimi differenti, jidher ċar illi hemm diskrepanza kbira bejn il-valur tal-proprjetà u l-prezz miftiehem mir-rikorrenti għall-bejgħ tal-istess, u għalhekk, *ai termini* tal-artikolu 495A(1) u 495A(6), ma għandu jkun hemm ebda ombra ta' dubju illi, jekk din l-onorabbli qorti tawtorizza l-bejgħ tal-fond in kwistjoni għall-prezz pattwit fil-konvenju tad-29 ta' Diċembru 2016, il-komproprjetarji dissidenti ser jiġu gravament ippreġudikati.

»L-offerta tal-kompratur bil-prezz ta' €2,800,000 mhux biss hija waħda baxxa li gravament tippreġudika lill-komproprjetarji dissidenti, iżda fil-fatt hemm kompratur potenzjali, u cjoè l-Avukat Dr Peter Micallef, illi lest illi joffri s-somma ta' €4,300,000 jew aktar f'każ illi l-proprjetà tinbigħ bil-liċitazzjoni

»Ukoll ta' min jirrive li saret offerta konkreta oħra fl-ammont ta' €4,050,000 għax-xiri tal-proprjetà in kwistjoni – u dan mis-soċjetà intimata dissidenti, *Schembri and Sons Ltd*. Dan permezz ta' nota tagħha datata 30 ta' Settembru 2019, liema offerta kienet kwalifikata

fis-sens u ċċarata li kellha tkun mhux soġġetta għall-kundizzjonijiet kif hemm fil-konvenju datat 29 ta' Diċembru 2016.

»F'każ li l-esponenti jiġi ikkundannat li jbigħ bil-prezz ta' €2,800,000 skond is-sentenza tas-16 ta' Diċembru 2020, l-esponenti ukoll f'dan il-każ ikun sejjer isofri preġudizzju serju. Id-differenza totali fil-prezz ikun ta' €1,250,000 – sehem l-esponenti ikun ta' ċirka €41,625 wara li titnaqqas it-taxxa fuq il-qligħ kapitali, l-esponenti ikun sejjer isofri telf fl-ammont ta' ċirka €39,000.00 – altru li tali bejgħ skond is-sentenza ikun ifisser preġudizzju gravi għall-esponenti;

»Ta' min jirriveva li l-ewwel qorti injorat għal kollox l-offerti konkreti tal-Avukat Dottor Peter Micallef u s-soċjetà intimata *Schembri and Sons Ltd*, hawn qabel riferiti.

»Għalhekk, l-esponenti appellant umilment jissottometti illi, ġaladarba l-valur u l-prezz ta' bejgħ ta' żewġ miljuni u tmien mitt elf euro (€2,800,000) indikat fil-konvenju tad-29 ta' Diċembru 2016 serjament jippreġudika lill-esponenti appellant u l-konvenuti *ai termini* tal-artikolu 495A(1) u (6), is-sentenza appellata għandha tiġi riformata u dan billi dan l-aggravju jiġi akkolt u t-talbiet attriċi jiġu miċhuda fl-intier tagħhom.

»... ..

»F'dan il-każ l-esponenti sejjer isofri preġudizzju / telf ta' ċirka €46,000 fil-każ tal-offerta ta' l-Avukat Dottor Peter Micallef u ċirka €39,000 fil-każ tal-offerta tal-intimat *Schembri & Sons Ltd*. Altru li huwa preġudizzju gravi għall-esponenti.

»It-tlettax-il aggravju – Kundizzjonijiet oħra gravament preġudikanti

»Apparti d-diskrepanza bejn il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, l-esponenti appellant jissottometti illi jeżistu bosta fatturi oħra li ser jippreġudikaw gravament lill-konvenuti.

»Infatti, fit-tieni lok, fejn is-soltu fuq konvenju d-depożitu illi jkun irid jithallas mill-kompratur jekwivali għal għaxra fil-mijra (10%) tal-prezz miftiehem, fil-każ odjern id-depożitu jekwivali biss għal ħamsa fil-mija (5%). Apparti minn hekk, minkejja illi l-konvenju jitkellem fuq depożitu, fir-realtà dan id-depożitu qatt ma sar u dan għaliex, skont it-termini tal-istess konvenju, d-depożitu għandu jithallas fi żmien ħmistax-il gurnata minn meta jiġu deċiżi b'mod definittiv dawn il-proċeduri.

»B'kull rispett, din ċertament hija kundizzjoni li gravament tippreġudika lill-komproprjetarji għaliex, f'każ ta' eżitu favorevoli f'dawn il-proċeduri, id-depożitu jkun jista' jithallas fi tliet xhur, meta normalment, il-kuntratt ta' bejgħ isir f'żminijiet pjuttost qosra mid-data ta' sentenzi definittivi.

»*Inoltre*, id-depożitu ma sarx bħala kapparra *ai termini* tal-artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili, u minkejja l-fatt illi fil-konvenju tnizzel illi d-depożitu huwa wieħed illi jintilef a favur tal-vendituri f'każ illi l-kompratur ma jersaqx għall-bejgħ skont il-liġi, *ai termini* tal-ġurisprudenza nostrana, però, id-depożitu, ġaladarba ma sarx bħala kapparra, ikollu jiġi refuż lill-kompratur anke f'każ illi dan ma jkunx resaq mingħajr raġuni valida skont il-liġi.

»Fit-tielet lok, *ai termini* tal-konvenju, senjatament il-klawżola 3 tiegħu, ġie iddikjarat illi l-*estate agency fees* għal dan il-bejgħ jammontaw għal ħamsin elf euro (€50,000) li għandhom jithallsu mill-kompratur.

»*Nonostante* din id-dikjarazzjoni, għal xi raġuni mhux magħrufa lill-esponenti, fl-istess klawżola l-vendituri ntrabtu illi, fuq il-kuntratt tal-bejgħ, huma għandhom jirrifondu lill-kompratur is-somma ta' għaxart elef euro (€10,000) in konnesjoni mal-istess kummissjonijiet.

»Għaladarba fil-konvenju intużat il-kelma “*reimburse*”, dan għandu jfisser illi l-vendituri għa rċevew is-somma ta' għaxart elef euro (€10,000), liema somma inżammet għal kollox minnhom.

»Għalhekk, l-esponenti appellant umilment jissottometti illi, għaladarba jirriżulta illi, bil-bejgħ kif propost, il-komproprietarji dissidenti ser ikunu gravament preġudikati *ai termini* tal-artikolu 495A(1) u (6), is-sentenza appellata għandha tiġi riformata u dan billi dan l-aggravju jiġi akkolt u t-talbiet attriċi jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.«

59. Għal dawn l-aggravji *Almo* wiegħbet hekk:

»Għar-rigward il-ħdax-il aggravju, l-kundizzjonijiet tal-bejgħ mhumieq gravament preġudikanti, *stante* illi l-prezz huwa ser jirċievi skond konvenju li sar sentejn qabel l-akkwist tal-appellant huwa prezz aħjar minn dak li bih xtara huwa stess.

»Il-*punctum temporis* huwa l-ġurnata tal-konvenju, *ossia* 2016, u jekk dak li kien tajjeb fl-2018 għall-appellant, ma jistax issa jippretendi li l-prezz aħjar li għabu l-vendituri atturi mhuwiex a vantaġġ tal-istess appellant odjern.

»Għar-rigward it-tnax-il aggravju, l-prezz tas-suq huwa dak indikat fil-konvenju tal-vendituri atturi ma' *Exalco Group Company Limited*, u wieħed ma jippretendix li dak mhux il-prezz tas-suq meta bħala vendituri kien hemm l-ex Prim'Imħallef Emeritu Giuseppe Mifsud Bonnici u l-Ex Imħallef Noel Arrigo [*recte*, Cuschieri], li żgur l-integrità tagħhom hija indiskussa u ma kinux ser jidhru fuq konvenju mhux bil-prezz indikat tas-suq ta' dak iż-żmien.

»Dak li qed jipprova jagħmel l-appellant huwa li minn naħa waħda jgħid li xtara bi prezz tajjeb skond is-suq u ħallas it-taxxa appożita lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u min-naħa l-oħra qed jgħid li l-prezz aħjar minn tiegħu miftiehem sentejn qabel l-akkwist tal-istess appellant mhuwiex il-prezz tas-suq.

»L-appellanti ma jistax juża żewġ kpiepel u jrid jiddeċiedi li jew huwa ddefroda lill-Erarju jew inkella akkwista kif kellu jakkwista però żgur ma jistax jgħid illi l-akkwist ta' dak li għamlu l-atturi bi prezz aħjar minn tiegħu mhux il-prezz tas-suq ta' dak iż-żmien.

»Għar-rigward it-tlettax-il aggravju, huwa repetizzjoni tal-ħdax-il aggravju, u l-appellati jirreferu għal dak hemm miftiehem.«

60. L-appellanti l-oħra, *Schembri & Sons Limited*, tfisser it-tieni aggravju

tagħha hekk:

»Il-preġudizzju gravi

»Fid-deċiżjoni tagħha l-ewwel onorabbli qorti sabet li:

»“Finalment il-qorti tqis li l-ishma tal-intimati fil-proprjetà huwa tali (flimkien għandhom anqas minn 17% tal-proprjetà) li meta l-proprjetà tinbigħ bil-prezz prospettat fil-konvenju mhuwiex ser jiġi rekat lilhom il-preġudizzju gravi li trid il-liġi.”

»Jidher li l-ewwel qorti, almenu minn kif inkitbet is-sentenza, b'xi mod f'asset li billi s-sehem tal-intimati dissenzjenti (kollettivament *circa* 17% tat-total) allura ma kienu ser isofru ebda preġudizzju gravi għax is-sehem xorta kien jibqa' żgħir. Però f'dan ir-rigward fil-passaġġ ta' sentenza riċenti tal-Qorti tal-Appell citat mill-ewwel onorabbli qorti jingħad li r-rwol tal-qorti hu “iżda li tassikura bejgħ bi prezz ġust (li jkun assikurat għaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lil ebda proprjetarju”.

»Fil-kunsiderazzjonijiet tagħha l-ewwel onorabbli qorti qalet li “l-qorti ma temminx li kienu jaċċettaw nofs li haqqhom kieku l-proprjetà kienet tassew tiswa d-doppju”. Bir-rispett kollu l-esponenti qatt ma kienu jippretendu dan it-tip ta' kumment mill-qorti. Kumment b'hal dan ifisser li l-qorti qed tinjora mhux biss l-iskop wara l-liġi iżda qed tgħid li effettivament minorita dissenzjenti ma hi qatt ser tiġi protetta mill-qorti.

»Kulhadd huwa liberu li jagħmel li jrid bil-proprjetà tiegħu u saħansitra anke jagħti sehemu b'xejn jekk irid. Meta persuna tiġi biex tbigħ sehem minn proprjetà li għandha flimkien ma terzi m'għandhiex għalfejn tfittex l-aħjar prezz u tista tkun motivata minn diversi konsiderazzjonijiet. Il-komportament tal-intimat Alton Scerri li bigħ sehemu lill-avukat Melvin Mifsud huwa eżempju ċar ta' dan il-fatt.

»Però meta parti qed tippretendi li torbot lill-komproprietarji l-oħra li jbigħ bil-prezz stabbilit minnha għandha tassigura ruħha li l-prezz huwa wieħed ġust. Filfatt ir-rimedju tad-diviżjoni jew tal-bejgħ bil-licitazzjoni hija intrinsikament ġusta għaliex tassoggetta l-komproprietarji kollha għall-istess element ta' riskju u profit. Bl-artikolu 495A il-liġi qiegħda tippremja ir-rieda tal-maġġoranza u għalhekk il-partijiet ma baqgħux kollha fl-istess sitwazzjoni. Hu allura hu hawnhekk li l-qorti għandha teżerċita aktar kontroll biex taċċerta ruħha li l-bejgħ huwa wieħed ġust għall-partijiet kollha.

»Il-liġi ma tikkwalifikax x'jikkostitwixxi preġudizzju serju u r-riżoluzzjoni tal-kwistjoni hi m'hollija fid-diskrezzjoni tal-qorti. Però effettivament prezz li ma jkunx ġust għandu jwassal għall-istess riżultat. Ir-rwol tal-qorti huwa preċiżament li tistabbilixxi jekk il-prezz huwiex wieħed ġust u mhux li tassumi li prezz milhuq mill-bejjiegħa bilfors kien wieħed ġust għal kulhadd.

»Fil-każ in eżami l-prezz miksub mill-grupp ta' komproprietarji li ppromwovow il-kawża ma kienx wieħed ġust.

»In sostenn tal-kwistjoni dwar il-prezz l-esponenti b'mod partikolari ressqu is-segwenti provi:

»(i) *affidavit* u stima tal-Perit Elena Borg Costanzi;

»(ii) *affidavit* u stima tal-perit Mannie Galea li jistma li l-immobbli tiswa €6,250,000;

»(iii) *affidavit* ta' Dr Peter Micallef li jiddikjara bil-ġurament li, permezz tas-soċjetà kummerċjali tiegħu, ikun lest li jixtriha bil-valur u prezz ta' €4,300,000 f'każ li tmur bis-subasta;

»(iv) *affidavit* ta' Dr Melvyn Mifsud;

»(v) nota ta' *Schembri and Sons* li permezz tagħha ntrabtu li jixtru l-proprjetà mertu tal-kawża bil-prezz ta' €4,050,000 u *cioè* għall-prezz kif valutat mill-Perit Elena Borg Costanzi.

»L-ewwel onorabli qorti kellha quddiemha żewġ stimi, waħda ta' €4,050,000 u l-oħra ta' €6,250,000 kontra il-konvenju li kien jistipola prezz ta' €2,800,000. Mhux hekk biss imma kellha wkoll żewġ offerti ċari magħmula b'nota lill-qorti, waħda ta' €4,050,000 u l-oħra ta' €4,300,000.

»Il-qorti qalet li meta wieħed għandu 17% ma hux ser ikun hemm differenza kbira għall-komproprietarji in kwistjoni. Bir-rispett kollu dan mhux veru. Id-differenza hija enormi. Il-preġudizzju gravu huwa ċar u lampanti.

»Dan għaliex:

»17% ta' €2,800,000 jammonta għal €476,000;

»17% ta' €4,030,000 jammonta għal €685,100; u

»17% ta' €6,250,000 jammonta għal €1,062,500.

»Bejn €476,000 u €685,100 hemm differenza ta' €209,100. Fil-fehma umli tal-esponenti it-telf ta' €209,100 ma jistax ma jitqiesx li ma huwiex preġudizzju gravi. Din hija somma importanti. Hemm differenza ta' 43%.

»Bejn €1,062,500 u €2,800,000 hemm differenza ta' €586,000. Hawnhekk id-differenza hija lampanti. Tammonta għal aktar mid-doppju tar-rikavat skond il-konvenju oriġinali.

»Il-fatti juru li r-rikorrenti oriġinali ma kellhomx interess ifittxu prezz aħjar. Riedu jeħislu minn dik li għalihom kienet problema u billi kif jirriżulta mill-atti ħafna mir-rikorrenti individwali kellhom ishma żgħar ħafna, ħafna drabi ta' anqas minn punt perċentwali, ma kienux neċessarjament interessati li jiksbu l-aħjar prezz possibbli. Kien lil dawn il-ħafna koproprietarji b'sehem individwali żgħir ħafna li zieda fil-prezz ma kienx jagħmel differenza u mhux lil min kellu kważi 17%. Wieħed m'għandux jinsa li waqt il-kawża komplew isiru kuntratti u akkwisti u filfatti il-persentaġġ ta' dissenzjenti ta' 17% huwa biss in-numru li jirriżulta meta ngħatat is-sentenza. Jiġifieri hemm numru ta' partijiet li ma kinux aċċettaw li jbigħu meta sar il-konvenju oriġinali iżda li fil-mori tal-kawża ġew persważi li jbigħu. Mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti oriġinali riedu jeħilsu minn dak li kienu qed jaraw bħala problema u fil-fatti qabdu u bigħu mingħajr ma pprovaw iġibu l-aħjar prezz u mingħajr ma involvew lill-appellanti fl-aħħar diskussjonijiet li saru. Għalhekk l-ewwel onorabli qorti qatt ma setgħet tassumi li r-rikorrenti oriġinali ġabu l-aħjar prezz li setgħu ġabu fiċ-ċirkostanzi. Fil-fatti id-domanda retorika li għamlet l-ewwel qorti tista' loġikament issir ukoll lill-intimati, fis-sens x'interess għandhom l-intimati li jopponu jekk l-atturi rnexxielhom jiksbu prezz ġust?

»Fatt stramb huwa li l-qorti għażlet li ma taħtarx perit tekniku hi biex jiggwidaha. F'dawn it-tip ta' kawżi l-prassi saret li l-qorti taħtar perit tekniku fi stadju bikri tal-kawża sabiex jistma l-valur tal-proprjetà. Però il-qorti għamlitha ċara li ma kinitx ser taħtar perit hi u, kif ser jiġi spjegat aktar dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawża, fil-motivazzjonijiet tagħha l-qorti għamlitha ċara li kienet temmen li l-prezz misjub

mir-rikorrenti kellu jkun wieħed ġust indipendentement minn dak li kien ser jirriżulta mill-perizja teknika.

»Għalhekk l-esponenti iproduċew periti żewġ periti bħala esperti biex jagħtu stima tal-valur tal-proprjetà in kwistjoni. Dwar il-perit Elena Borg Costanzi, li ġiet kommissjonata mill-esponenti, jingħad li din tiġi mqabba ta' spiss mill-qorti f'kwistjonijiet ta' valutazzjonijiet u f'din il-kawża ipprezentat rapport dettaljat li janalizza il-potenzjal reali tal-immobbli in kwistjoni. Fir-rapport tagħha ġiet trattata ukoll il-kwisjoni tal-*ischeduling* tas-sit. Jidher li l-qorti kienet impressjonata bil-fatt li hemm ordni ta' skeda li taffettwa parti mil-proprjetà in kwistjoni. Dan il-fatt ma jxejjinx il-possibiltà ta' żvilupp u fil-viċinanza hemm diversi esempji ta' żviluppi importanti li saru f'sitwazzjonijiet simili.

»Fid-*decide* tagħha l-qorti sabet li "riċentement il-proprjetà li tinsab f'*urban conservation area* ġiet skedata skond il-liġijiet viġenti tal-ippjanar u għalhekk ġew imposti fuqha restrizzjonijiet kbar għall-iżvilupp". Ma huwiex ċar għal xiex qiegħda tirreferi l-qorti. Il-periti tkellmu dwar restrizzjonijiet iżda l-qorti donnha għandha f'moħħha idejat oħra. Ma huwiex ċar eżattament x'inhuma r-restrizzjonijiet li donnhom impressjonaw il-qorti u kif suppost jaffettwaw il-prezz. Il-qorti setgħet faċilment issaqsi hi stess lill-periti. Id-domanda tibqa' jekk dawn ir-restrizzjonijiet kinux jeżistu fil-mument li intlaħaq qbil dwar il-prezz għaliex x'jiġri sussegwentement ma jaffetwax il-prezz li jkun ġie konvenut. Ta min jgħid ukoll li dwar dan il-punt xehed l-perit Mannie Galea (li ġie kontro eżaminat fl-24 ta' Ġunju 2019) u spjega li l-valutazzjoni tiegħu tiegħu in konsiderazzjoni il-fatt li "l-proprjetà hija f'*urban conservation area* u b'hekk skedata. Apparti minn hekk hija *classified* bħala *landmark building*. Għalhekk kwalunkwe żvilupp ikun irid jgħaddi mill-iskrutinju tal-Awtorità tal-Ippjanar". Il-perit Elena Borg Costanzi ukoll in kontro-eżami dwar dan il-punt speċifiku tgħid: "Jiena qist il-limitazzjonijiet li hemm fuq is-sit u liema joħorġu mill-*Planning Authority* mir-regolamenti tal-*Planning Authority*. Tant hu hekk illi semmejt illi jista' jagħti l-każ li jkun hemm il-ħtieġa li jsir *planning control application*. ... Qist ukoll l-iskedar li sar fil-proprjetajiet, din partikolari u proprjetarjiet oħra fl-inħawi. U b'hekk irreferejt ukoll għal *case studies*. Nispjega li l-binja in kwistjoni hija meqjusa *landmark building* mhux skedata. Applikazzjoni għal skedar tista' ssir anki minn terza persuna mhux interessata fil-binja".

»Rinfaċċjata b'dawn il-perizji tekniċi, il-qorti x'għamlet? Għażlet li tiskartahom għaliex "ma temminx li kienu jaċċettaw nofs li ħaqqhom kieku l-proprjetà kienet tassew tiswa d-doppju".

»*Oltre* minn hekk l-ewwel onorabbli qorti mingħajr ma tagħti ebda raġuni kwalsiasi skartat l-offerti li ġew ipprezentati minn Dr Peter Micallef u mill-kumpannija *Schembri & Sons*.

»Ovjament każ bħal dan kien ikun idejali għal bejgħ *sub hasta* biex ħadd ma jiġi preġudikat. L-interess dimostrarat u ppruvat waqt is-smiġħ tal-kawża ifisser li mhemmx periklu li l-fond ingħib anqas mill-ammont maqbul fil-konvenju. Minn dan il-fatt il-qorti kellha tiegħu assikurazzjoni li bejgħ *sub hasta* kien ser ikun ta' benefiċċju għas-sidien kollha u kien iwassal neċessarjament għal soluzzjoni ġusta. «

61. *Almo* wiegħbet hekk:

»... kif jirriżulta mill-appell ta' *Schembri & Sons Ltd*, is-soċjetà appellanti kienet ser tixtri fuq konvenju l-proprjetà in kwistjoni bi prezz ta' €2,450,000 u dan kif jirriżulta ... mill-istess appell tal-appellanti *Schembri & Sons Ltd* fejn jirriżulta illi fit-22 ta' Settembru 2016 *Dargens Developments Ltd* u *Schembri & Sons Ltd* offrew dan il-prezz lill-vendituri rikorrenti.

»Alex Montanaro għan-nom ta' *Exalco Group Company Ltd* offra fl-istess żmien prezz aħjar u tas-suq minn dak tal-appellanti għal €2,800,000 u l-appellati vendituri kkonkludew dan it-tali bejgħ mal-istess *Exalco Group Company Ltd*.

»Wara li *Exalco Group Company Ltd* daħlet f'konvenju għax-xiri ta' aktar minn tliet kwarti tal-ishma indiviżi tal-istess proprjetà l-Perit lan Zammit u *Schembri & Sons Ltd* akkwistaw sehem żgħir ħafna minn din il-binja in vendita mingħand *Dargens Developments Ltd* u dan b'kuntratt tat-13 ta' Novembru 2017 fl-atti tan-Nutar André Farrugia ...

»Dan l-akkwist minn *Schembri & Sons Ltd* sar bil-prezz *più o meno* tal-istess *Exalco Group Company Ltd* kif jirriżulta minn fuq l-imsemmi kuntratt.

»B'kuntratt tas-16 ta' Jannar 2019 fl-atti tan-Nutar John Gambin l-esponenti *Almo Properties Ltd* akkwistaw sehem mill-istess proprjetà is-sehem indiviż tal-Perit lan Zammit u Paul Cuschieri. Għandu jingħad li l-Perit lan Zammit kien akkwista sehem mill-istess kuntratt ta' *Schembri & Sons Ltd* u dan kif diġà ingħad mingħand *Dargens Developments Ltd*.

»*Inoltre* l-Avukat Melvyn Mifsud [kiseb sehem] b'kuntratt tat-23 ta' Jannar 2019 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Debono ... bi prezz inqas minn dak li *Exalco Group Company Ltd* akkwistat sentejn qabel skond konvenju tad-29 ta' Diċembru 2016.

»Altru illi l-prezz li bih *Exalco Group Company Ltd* akkwistat mingħand il-venditur bil-konvenju hawn fuq msemmi kien il-prezz tas-suq

»... ..

»Ma hemm l-ebda preġudizzju għal intimati dissenzjenti *stante* li l-prezz offrut tal-akkwist 2016 kemm minn *Schembri & Sons Ltd* u Dr. Melvyn Mifsud kien skond is-suq tant li huma akkwistaw sehemhom kif jirriżulta mill-atti bi prezz jew ugwali jew inqas minn dak mixtri minn *Exalco Group Company Ltd*.

»Għalhekk fiċ-ċirkostanzi l-qorti kienet korretta li tilqa' t-talba tar-rikorrenti meta l-akkwist ta' *Schembri & Sons Ltd* u Dr Melvyn Mifsud saru bl-istess prezzijiet jekk mhux inqas minn dak offert minn *Exalco Group Company Ltd*.«

62. Il-kuratur tal-wirt battâl ta' John Cuschieri wieġeb hekk kemm għall-aggravji tal-appellant Mifsud u kemm għal dak ta' *Schembri & Sons Limited*:

»Fir-rigward ta' dan l-aggravju tal-appell, l-esponent mill-ġdid jagħmel referenza għar-risposta ġuramentata tal-eredità ġjaċenti ta' John Cuschieri u filwaqt li jqis li s-sentenza tal-ewwel qorti hija ġusta u timmerita li tiġi konfirmata, huwa m'għandux jiġi kundannat ta' xi spejjeż f'każ li din il-qorti tirrevokaha. L-esponent *nomine* jinteressah li kwalunkwe deċiżjoni li tingħata tkun ta' benefiċċju għall-eredità ġjaċenti u xejn aktar.

»F'kull każ, l-esponenti jagħmel referenza għas-sentenzi Mary Anne Carbonaro et v. Mary Grech, Nutar Richard Vella Laurenti v. John Vella Laurenti, Josephine Grech et v. George Joseph Parnis u skorta ta' sentenzi oħra li lkoll jikkonfermaw li l-preġudizzju li jrid jiġi pprovat mill-intimati għandu jkun wieħed gravi, u manifestament "*unfair*" għall-istess dissident. *Di più*, l-istess sentenzi lkoll jgħidu illi: "L-iskop tal-artikolu 495A m'huwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjetà fis-suq – xi haġa finalment soġġettiva *sia pure* bil-benefiċċju tal-perizja teknika – iżda li tassikura bejgħ bi prezz ġust (li jkun assikurat għalix miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lil ebda proprjetarju".

»L-esponent qiegħed jagħmel tiegħu dawn l-insenjamenti u jqis li japplikaw għall-każ odjern kemm fir-rigward tal-kundizzjonijiet kif ukoll fir-rigward tal-prezz.

»F'kull każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din il-qorti tqis li l-intimati sejrjn, bil-konvenju in kwistjoni, ibatu preġudizzju gravi, hija tista' dejjem tawtorizza l-bejgħ tal-immobbli b'dana li sehem il-konvenuta appellanti jkun kalkolat bi prezz li din il-qorti jidhrilha ġust. Hekk ġew deċiżi numru ta' sentenzi ta' kawżi msejsa taħt l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, fosthom waħda reċenti tat-30 ta' Marzu 2021 fl-ismijiet William Grech et v. Avukat Dr Charmaine Cherret noe et, fejn f'dak il-każ l-intimati kienu ser jispicċaw jieħdu biss 53% tal-prezz kif stabbilit mill-perit tal-qorti, Proprju għalhekk, il-aorti f'dik is-sentenza filwaqt li ċaħdet it-talba tal-atturi kif dedotta, awtorizzat il-bejgħ tal-immobbli mertu tal-proċeduri bil-kundizzjoni illi sehem il-konvenuti jiġi kalkolat skond ir-rapport peritali.

»Għalhekk, l-esponent jissottometti li m'hemm lok ta' ebda tħassir tas-sentenza fis-sħiħ – tali deċiżjoni tkun twassal biss għal sitwazzjoni fejn it-transazzjonijiet kollha li setgħu saru jkollhom jinbdew mill-ġdid.

»Konsegwentement, anke dawn l-aggravji tal-appellant għandhom jiġu miċhuda.«

63. Din il-qorti ma tistax ma taqbilx mal-appellanti illi r-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għas-sentenza tagħha huma ħżiena.

64. L-argument illi l-atturi oriġinali ma kinux jaslu biex jaċċettaw prezz meta jafu li jistgħu jiksbu prezz aħjar, jekk jiġi aċċettat bħala prinċipju ġenerali, ikun ifisser illi t-talba għall-awtorizzazzjoni magħmula taħt l-art. 495A ikollha tintlaqa' awtomatikament ladarba l-prezz ikun intgħoġob minn min

għamel it-talba. Sewwa jgħidu l-appellanti li jista' jkun u x'aktarx hekk hu li fost il-komprjetarji jkun hemm min li għalih ikun aħjar li jbigħ il-proprjetà illum milli jstenna sakemm isib prezz aħjar għada, jekk is-sehem tiegħu jkun tant żgħir li għalih id-differenza tkun minima. Il-kriterju ma għandux ikun dak soġġettiv ta' min irid ibigħ iżda wieħed oġġettiv li jqis ukoll l-interessi kemm ta' min irid ibigħ b'dak il-prezz u kemm ta' min ma huwiex sodisfatt bil-prezz.

65. Barra minn hekk, fil-każ tallum, wara li l-ishma tal-atturi originali nkisbu minn soċjetà li fiha u fis-soċjetà xerrejja prospettata hemm interessi komuni, dan l-argument tal-attriċi illum sar aktar perikoluż. Li ma kienx hemm din ir-relazzojni inċestwuzi diffiċli tifhem kif illum l-attriċi għadha tinsisti li jsir il-bejgħ bil-prezz miftiehem meta ħarġet xiehda ċara li hemm min hu lest joffri aktar. Fejn ma hemmx interessi ulterjuri huwa fl-interess tal-komprjetarji kollha li l-proprjetà ma tinbigħx bi prezz meta hemm possibiltà tajba li tinbigħ bi prezz ħafna aħjar.

66. Tassew illi ż-żmien relevanti huwa dak ta' meta saret it-talba, iżda f'dan il-każ id-differenza bejn il-prezz miftiehem u dak li joħroġ mill-istimi peritali miġjuba quddiem l-ewwel qorti – u wkoll l-offerti li saru waqt li miexja l-kawża – hija hekk sostanzjali li ma hijiex dovuta biss għad-differenza fiż-żmien meta saru l-istimi. Barra minn hekk, l-istimi peritali *ex parte* huma relativi għal żmien qrib id-data relevanti. Jidher li l-istimi preżentati mill-appellanti – partikolarment dik tal-Perit Borg Costanzi – huma dettaljati u studjati sew, u għalhekk ta' min joqgħod fuqhom, u mhux li jiġu skartati mingħajr raġuni valida kif għamlet l-ewwel qorti.

67. Meta mbagħad tqis illi l-appellanti għandhom qrib is-sbatax fil-mija (17%) tal-ishma, ftit jagħmel sens li tgħid li l-interess tagħhom hu hekk żgħir li ma huwiex sejjer jagħmel differenza. Id-differenza tista' tkun sostanzjali.
68. Lanqas ma għandu relevanza l-argument tal-attriċi illi waqt li miexja l-kawża kien hemm fost il-komproprietarji min bigħ is-sehem tiegħu bi prezz qrib dak prospettat. Kif għa għidna, jista' jkun hemm min l-interess tiegħu hu hekk li għalih aħjar idañħal somma ċerta issa milli somma ftit akbar aktar 'il quddiem. Dan l-argument iżda ma jgħoddx għal min għandu qrib is-sbatax fil-mija (17%) tal-proprietà, u għalih id-differenza għalhekk tkun 17% ta' miljuni ta' euro.
69. Meqjusa d-differenzi sostanzjali bejn il-prezz tal-bejgħ prospettat mill-attriċi u l-istimi u offerti fl-atti, il-qorti hija tal-fehma illi l-appellanti tassew iġarrbu preġudizzju gravi jekk tingħata awtorizzazzjoni għall-bejgħ prospettat, u għalhekk l-appell fil-meritu jistħoqq li jintlaqa'.
70. Fil-fehma tal-qorti jidher illi fiċ-ċirkostanzi, u sabiex jitharsu l-interessi kemm tal-attriċi li trid tbigh u kemm tal-appellanti li jridu prezz aħjar, l-aħjar soluzzjoni tkun dik li jagħti l-art. 495A(9), illi l-bejgħ isir b'liċitazzjoni taħt l-artt. 521 u 522 Kod. Ċiv., b'dan li ma tintlaqax offerta li tkun anqas favorevoli għall-bejjigħa mill-prezz tal-bejgħ prospettat mill-attriċi.
71. L-attriċi iżda topponi għal bejgħ b'liċitazzjoni, għal raġunijiet li tfissirhom hekk:
- »... .. din il-Qorti tal-Appell m'għandhiex tordna il-bejgħ b'liċitazzjoni *stante* illi l-prezz miftiehem fl-2016 kien prezz aħjar minn dak tal-akkwist li kien għamel Dottor Melvyn Mifsud fis-sehem indiviż tiegħu, bil-kuntratt fuq referit, u dak li qed jipprova jagħmel bl-espletazzjoni ta' dan l-aggravju huwa li jipprova jgħib il-prezz tas-suq ta'

llum meta għaddew erba' snin, meta ċ-ċirkostanzi huma differenti, u ma jistax għalhekk jitlob il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-proprjetà għaladarba ġie ppruvat *ictu oculi* li l-prezz li għabu l-vendituri appellati kien aħjar minn dak tal-akkwist tal-istess appellant li għara sentejn wara l-ftehim raġġunt bejn il-vendituri u *Exalco Group Company Limited*.

»Alex Montanaro għan-nom ta' *Exalco Group Company Limited* offra fl-istess żmien prezz aħjar u tas-suq minn dak tal-appellanti għal €2,800,000 u l-appellati vendituri kkonkludew dan it-tali bejgħ mal-istess *Exalco Group Company Limited*.

»B'kuntratt tas-16 ta' Jannar 2019 fl-atti tan-Nutar John Gambin l-esponenti *Almo Properties Ltd* akkwistaw sehem mill-istess proprjetà is-sehem indiviż tal-Perit Ian Zammit u Paul Cuschieri. Għandu jingħad li l-Perit Ian Zammit kien akkwista sehemu mill-istess kuntratt ta' *Schembri & Sons Ltd* u dan kif diġà ingħad mingħand *Dargens Developments Ltd*.

»... ..

»*Inoltre*, kif jirriżulta mill-appell ta' *Schembri & Sons Ltd*, is-soċjetà appellanti kienet ser tixtri fuq konvenju l-proprjetà in kwistjoni bi prezz ta' €2,450,000; fit-22 ta' Settembru 2016 *Dargens Developments Ltd* u *Schembri & Sons Ltd* offrew dan il-prezz lill-vendituri rikorrenti.

»Alex Montanaro għan-nom ta' *Exalco Group Company Ltd* offra fl-istess żmien prezz aħjar u tas-suq minn dak tal-appellanti għal €2,800,000 u l-appellati vendituri kkonkludew dan it-tali bejgħ mal-istess *Exalco Group Company Ltd*.

»Wara li *Exalco Group Company Ltd* daħlet f'konvenju għax-xiri ta' aktar minn tliet kwarti tal-ishma indiviżi tal-istess proprjeta il-Perit Ian Zammit u *Schembri & Sons Ltd* akkwistaw sehem żgħir ħafna minn din il-binja in vendita mingħand *Dargens Developments Ltd* u dan b'kuntratt tat-13 ta' Novembru 2017 fl-atti tan-Nutar André Farrugia

»Dan l-akkwist minn *Schembri & Sons Ltd* sar bil-prezz *più o meno* tal-istess *Exalco Group Company Ltd* kif jirriżulta minn fuq l-imsemmi kuntratt.

»... ..

»Ma hemm l-ebda preġudizzju għal intimati dissenzjenti stante li l-prezz offrut tal-akkwist 2016 kemm minn *Schembri & Sons Ltd* u Dr Melvyn Mifsud kien skond is-suq tant li huma akkwistaw sehemhom kif jirriżulta mill-atti bi prezz jew ugwali jew inqas minn dak mixtri minn *Exalco Group Company Ltd*.

»Għalhekk fiċ-ċirkostanzi l-qorti kienet korretta li tilqa' t-talba tar-rikorrenti meta l-akkwist ta' *Schembri & Sons Ltd* u Dr Melvyn Mifsud saru bl-istess prezzijiet jekk mhux inqas minn dak offert minn *Exalco Group Company Ltd*.«

72. Għà rajna li hu irrelevanti l-prezz li bih uħud mill-komproprjetarji bieġħu sehemhom, għax dan ma jorbotx lill-komproprjetarji l-oħra. Għalhekk l-

argument li l-appellanti xtraw sehemhom bi prezz qrib dak prospettat mill-attriċi ma jfisser xejn, għax dak kien bejgħ minn min minjeddu ried ibigħ, u mhux bejgħ forzat bħal ma jkun dak li trid l-attriċi. Għall-bqija ma hemm xejn ġdid fl-argumenti tal-attriċi li jista' jitqies bħala oġġezzjoni valida għal li l-bejgħ isir b'licitazzjoni.

73. Tassew illi, kif ingħad fuq¹⁶, is-sentenza appellata saret finali quddiem dawk fost il-konvenuti li ma appellawx. Madankollu, biex ma jinholqux kumplikazzjonijiet għall-bejgħ b'licitazzjoni li jistgħu jwasslu biex ma jinkisibx l-aħjar prezz fl-interess tal-komproprietarji kollha, il-qorti sejra tordna li jinbigħu b'licitazzjoni l-ishma kollha fil-proprjetà.
74. Il-qorti għalhekk tiddisponi mill-appelli billi tikkonferma d-dikrieti kollha appellati iżda tħassar is-sentenza appellata. Tordna, minflok, illi l-proprjetà li dwarha saret il-kawża tinbigħ b'licitazzjoni kif iġidu u jridu l-art. 495A(9) u 530 u 521 tal-Kodiċi Ċivili, mingħajr ħtieġa ta' stima ġdida b'dan li ma tintlaqa' ebda offerta bi prezz anqas minn dak ta' żewġ miljuni u tmien mitt elf euro (€2,800,000) li jidher fuq il-konvenju tad-29 ta' Diċembru 2016.
75. L-ispejjeż tal-ewwel grad jinqasmu bejn il-partijiet fl-istess proporzjon tas-sehem tagħhom fil-proprjetà. L-ispejjeż tal-appell, billi l-appelli mid-dikrieti u wkoll uħud mill-aggravji ma ntlaggħux, jinqasmu hekk: ħamsin fil-mija (50%) tħallashom *Almo Properties Limited*; tletin fil-mija (30%) iħallashom l-appellant Melvyn Mifsud, billi l-biċċa l-kbira mill-aggravji miċħuda

¹⁶ Para 20.

ressaqhom dan l-appellant; u għoxrin fil-mija (20%) tħallashom *Schembri & Sons Limited*.

Giannino Caruana Demajo
President

Tonio Mallia
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rn