QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 1 ta' Frar, 2022.

Numru 22

Rikors numru 349/16/1 RGM

Edith Cachia, Lilian Wismayer, Dottor Edwin Mintoff, Anne McKenna personalment u f'isem u in rappreżentanza ta' Melida Frendo mart Dottor David Frendo u ta' Lorenza Doe mart Leslie Doe, Yana Bland Mintoff, Mary Anne Carbonaro, Daniel Mintoff, Christopher Mintoff, Stephanie Mintoff, Josephine Mintoff, Marcelle Mangion

v.

Mary Grech

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ippreżentat mill-atturi fid-29 t'April, 2016, li permezz tiegħu jingħad hekk:

"Illi din it-talba qed issir ai termini tal-artikolu 495A tal-Kodici Civili.

Illi l-partijiet kollha huma ko-proprjetarji ta' zewg fondi li jinsabu numru tlieta (3), erbgha (4) hamsa (5) u sitta (6) fuq Triq San Guzepp Marsascala kif ukoll l-intier tal-fondi numerati erbgha (4) , hamsa (5) u sitta (6) fi Triq San Luqa Marsascala flimkien ma' porzjoni diviza ta' art tal-kejl ta' circa sebgha u erbghin metri kwadri (47.mk.) inkluz l-arja u s-sottosuol taghhom liberi u franki.

Illi r-rikorrenti ghandhom sitta minn sebgha (6/7) indiviz ta' dawn il-proprjetajiet filwaqt li l-intimata ghandha il-wiehed minn sebgha (1/7) sehem indiviz l-iehor.

Illi din l-proprjeta kienet inxtrat minn Lorenzo Mintoff meta kien mizzewweg lil Concetta Mintoff .

Il-konjugi Mintoff kellhom disat itfal: Marianna, Domenic, Giuseppe, Daniele, Armando sive Raymond, Maria Assunta, Paolino, Maria u Giovanna.

Conetta Mintoff mietet fil-15 ta' Lulju 1967 u halliet lil zewgha Lorenzo l-uzufrutt u d-disat itfal taghha hawn fuq imsemmija bhala eredi universali taghha u dan permezz ta' testament tat-2 ta' Marzu 1940 atti Nutar Angelo Cachia.

Lorenzo Mintoff miet fit-13 ta' Mejju 1979 u fic-certifikat tal-mewt huwa imnizzel bhala 'Federico maghruf bhala Lawrence Mintoff" u permezz ta' testament tat-2 ta' Marzu 1940 atti Nutar Angelo Cachia huwa innomina lid-disa uliedu hawn fuq imsemmija bhala eredi universali.

Maria Assunta Mintoff maghrufa bhala Sister benedetta rrinunzjat ghal wirt tal-genituri taghha permezz ta' kuntratt tas-17 ta' mejju 1950 atti Nutar J Vella Galea.

Paolino Mintoff sive Father Dionisius rrinunzja wkoll ghal wirt tal-genituri tieghu.

Marianna Micallef mietet armla fit-30 ta' Marzu 1988 u permezz ta' testament tat-30 ta' Marzu1 1993 atti Nutar JH Saydon hija nnominat liz-zewg uliedha Ermedlina mart David Frendo u lil Lorenza sive Lora armla ta' Leslie Doe bhala eredi universali taghha.

Domenic Mintoff miet fit-28 ta' Awissu 2012 u halla bhala eredi tieghu liz-zewg uliedu Ann McKenna u Yana Bland Mintoff u dan permezz ta' testament tat-18 ta' Lulju 1997 atti Nutar Bartolomeo Micallef.

Giovanna Lautier mietet fit-8 ta' Awissu 1999 minghajr testament u wirtitha l-unika tifla li kellha Mary Ann Carbonaro.

Daniel Mintoff ghadu haj.

Joseph Mintoff miet fl-20 ta' Jannar 2013 u permezz ta' testment unica charta tal-4 ta' April 1997 atti Nutar Jeannette Laferla Saliba huwa halla l-uzufrutt lil martu Mary Victoria Mintoff u lit-tlett uliedu Edwin, Lilian Wismayer u Edith Cachia eredi universali.

Raymond Mintoff miet fit-2 ta' Ottubru 2013 u permezz ta' testament tal-24 ta' mejju 1999 atti Nutar Charles Vella Zarb huwa halla l-uzufrutt lil martu Josephine u nnomina liz-zewg uliedu Lawrence u Marcelle mart John Mangion bhala eredi universali. Lawrence miet fit-13 ta' Settembru 2009 u halla l-uzufrutt lil martu Michelle Mintoff u nnomina bhala werriet lill-uniku wild tieghu Christopher Mintoff.

Mary Grech l-intimata ghadha hajja.

Illi tali proprjeta ilha in komun ghal aktar minn ghaxar snin u ma hemm ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal iehor ghall-qsim tal-proprjeta li qed tinzamm in komun.

Illi l-esponenti jaqblu li jsir il-bejgh tal-fondi de quo ghal prezz ta' €1,050,000) kif jirrizulta mill-anness certifikat mahrug mill-Perit Wilfred Debattista tas-16 ta' April 2016 u sabu l-bejgh ta' tali fond ghall-prezz indikat fl-istess rapport.

Illi r-rikorrenti effettivamnt resqu ghall-konvenju fl-20 ta' April 2016 atti Nutara Dorianne Arapa izda l-intimata ma resqetx ghall-konvenju.

Illi dikjarazzjoni guramentata tas-sidien li jridu jbieghu u li ffirmaw l-konvenju hija annessa.

Illi wara li jitnaqsu l-ispejjez relatati u konnessi mal-kuntratt ta ' bejgh, r-rikavat jinqasam kwantu ghal 6/7 favur ir-rikorrenti u 1/7 favur l-intimata.

Illi l-intimata mhux ser tkun gravament pregudikata kemm-il darba din l-Qorti tordna tali bejgh.

Illi ghalhekk ma hemm ebda gustifikazzjoni mill-intimata ghaliex ma ghandhiex tersaq ghal tali bejgh.

Illi l-konvenju u l-istima tal-perit Debattista huma annessi u markati Dok (i) u Dok (ii) rispettivament.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex din l-Qorti joghgobha tawtorizza l-bejgh taz-zewg fondi li jinsabu numru tlieta (3), erbgha (4) Hamsa (5) u sitta (6) fuq Triq San Guzepp Marsascala kif ukoll l-intier tal-fondi numerati erbgha (4) , hamsa (5) u sitta (6) fi Triq San Luqa Marsascala flimkien ma porzjoni diviza ta' art tal-kejl ta' circa sebgha u erbghin metri kwadri (47.mk.) inkluz l-arja u s-sottosuol taghhom liberi u franki."

2. Rat ir-risposta ppreżentata minn Mary Grech fit-2 ta' Ġunju, 2016, fejn jiġi eċċepit is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament, l-esponenti ma taqbilx li ma hemmx proceduri quddiem il-Qorti. Illi jirrizultaw proceduri quddiem it-Tribunal Ta' Arbitragg Dwar il-Qsim Tal-Wirt bin-numru 1/1985 u dan kif jirrizulta kemm mis-sentenza prelimnari ta' l-istess Tribunal datat is-17 ta' April 1985, liema kawza fil-meritu ghadha ma nsemtatx u kif jidher fix-xhieda ta' l-istess Mary Grech Mintoff fil-kawza, u dan kif ser jigi muri tul is-smigh tal-kawza li kopja tad-dokumenti jinsabu hawn annessi bhala dok MGM 1 u MGM 2;

2. Illi preliminarjament l-azzjoni hija monka stante li ai termini tal-Artikolu 495A(2) tal-Kap 16, ir-rikors kellu jkollu anness mieghu prospett li juri l-ghadd u l-valur tal-ishma ta' kull wiehed mis-sidien, liema prospett ma jirrizultax li gie prezentat.

3. Illi preliminarjament l-azzjoni hija intempestiva stante li l-kompropretarji kienu u, safejn taf ir-rikorrenti, ghadhom ghaddejjin bi trattattivi sabiex isir divizjoni bonarju tal-assi mizmumin in komuni bejn il-partijiet, fejn il-partijiet kienu anke waslu sabiex jaghmlu lots tal-assi, liema lots ovvjament jinkludu wkoll il-proprjetajiet mertu ta' dan ir-rikors.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u b'rizultat li r-rikorrenti naqsu milli jipprezentaw il-prospett skont l-Artikolu 495A(2) tal-Kap16, l-esponenti tirrileva li filwaqt li fir-rikors promotur ir-rikorrenti jesponu li ghandhom 6/7 sehem bejniethom u l-esponenti ghandha 1/7 sehem, fiddikjarazzjoni taghhom huma jghidu li "r-rikavat jinqasam ugwalment bejna u bejn Mary Grech". Illi ghalhekk hemm inkonsistenza u nuqqas ta' kjarezza fl-atti promoturi tar-rikorrenti.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni hija nieqsa mill-elementi mitlubin fl-Artikolu 495A tal-Kap 16 fejn m'huwiex minnu li l- 6 komproprjetarji naqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgh, u dan ghaliex l-esponenti ma gietx infurmata dwar il-pjanijiet ta' bejgh li ghamlu r-rikorrenti minn wara dahar l-esponenti u bi pregudizzju lilha. Illi kif spjegat fit-tieni eccezzjoni, safejn taf l-esponenti l-partijiet kienu u ghadhom fi trattativi sabiex isir divizjoni bonarju. Illi r-rikorrenti ma infurmawx lill-esponenti dwar il-pattijiet u kundizzjonijiet tal-pretiz bejgh u wisq anqas il-prezz tal-pretiz bejgh, u ghalhekk bl-ebda mod ma jista' jinghad li kien hemm nuqqas ta' ftehim ghaliex ir-rikorrenti lanqas biss taw l-opportunita' lill-esponenti sabiex tindika jekk taqbel jew ma taqbilx mal-istess. Illi din il-Qorti ghandha ben tapprezza li inqas minn 24 siegha qabel l-iffirmar tal-konvenju fl-20 ta' April 2016, l-esponenti sabet ittra li giet imhollija fil-letterbox tal-esponenti liema ittra ma gietx mibghuta bil-posta u liema ittra ma tat ebda dettalji dwar il-konvenju, la tal-prezz u lanqas dwar il-pattijiet u l-kundizzjonjiet miftiehma, u fejn ir-rikorrenti qabdu u ftiehmu dan kollu minn wara dahar l-esponenti u

minghajr ma tawha l-opportunita' li tikkunsidra l-pattijiet, kundizzjonjiiet u prezz tal-bejgh. Illi ghalhekk l-esponenti immedjatament ipprezentat ittra ufficjali fl-20 ta' April 2016 quddiem il-Prim'Awla Tal-Qorti Civili bin-numru 1305/2016. Illi kieku l-esponenti kienet taf li r-rikorrenti riedu jbieghu bil-pattijiet, kundizzjonijiet u prezz li rrizultaw biss f'dawn il-proceduri, l-esponenti kienet tkun ben disposta li toffri anke prezz oghla kif fil-fatt qieghda taghmel iktar l-isfel f'din ir-risposta.

6. Illi m'hux dan biss, imma fl-20 ta' April 2016, Dr Joseph Arrigo baghat b'email kopja ta' din l-ittra ufficcjali bin-numru 1305/2016 lil diversi kugini sabiex huma ikunu a konoxxenza immedjatament, dwar lilmenti ta' l-istess konvenuta esponenti;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti hija preokkupata li jekk din il-Qorti tilqa' it-talba tar-rikorrenti, l-esponenti u r-rikorrenti stess sejrin jigu gravament pregudikati stante li l-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proceduri kienu u ghadhom fil-pjanijiet sabiex l-assi in komuni bejn l-partijiet ikunu komodament divizibbli ai finijiet tad-divizjoni li safejn taf ir-rikorrenti, kien u ghadu ser isir, u fejn ghalhekk hemm ir-riskju li l-assi ma jibqghux komodament divizibbli u jkollhom jinbieghu bil-licitazzjoni. Illi safejn taf ir-rikorrenti ma hemm ebda ghagla sabiex il-proprjeta' mertu ta' dan ir-rikors tinbiegh u dan l-azzjoni hija biss manuvra da parti tar-rikorrenti.

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk din il-Qorti tilqa' it-talba tar-rikorrenti sabiex il-proprjeta' tinbiegh lil terzi estranji, l-esponenti sejra tigi gravament pregudikata stante li ser jigi lez id-dritt tal-esponenti li bhala komproprjetarja tiehu s-sehem taghha tal-beni in natura kif stabbilit fl-Artikolu 502 tal-Kap16, fejn kieku r-rikorrenti infurmaw lill-esponenti li kellhom intenzjoni li jbieghu taht il-kundizzjonijiet li gew a konoxxjenza tal-esponenti biss permezz ta' dawn il-proceduri, l-esponenti kienet u ghadha ben disposta li tixtri l-proprjeta' mertu ta' dawn ilproceduri hi stess.

9. Illi ghalhekk jekk din il-Qorti hija tal fehma li l-bejgh jista' jipprocedi, semmai l-esponenti ghandha tinghata l-opportunita' li tixtri lproprjeta' skont l-istess pattijiet, kundizzjonijiet u termini, fejn huwa car li r-rikorrenti huma kuntenti li jbieghu versu l-prezz ta' EUR 1,050,000 u li ma jixtrux il-proprjeta' huma stess, u ghalhekk zgur li ma ghandhom jkollhom ebda oppozizzjoni li l-esponenti tixtri bi flusha l-proprjeta' hi stess, u fejn l-esponenti hija wkoll disposta li thallas EUR 10,000 ulterjuri u cioe' l-ammont globali ta' EUR 1,060,000 u dan a beneficcju tar-rikorrenti stess. Illi li l-proprjeta' tinbiegh lill-esponenti hija wkoll prevista mit-talbiet tar-rikorrenti stess li talbu biss li l-Qorti tawtorizza l-bejgh tal-proprjetajiet mertu ta' dan il-kawza, u dan kif previst ukoll mill-Artikolu 495A tal-Kap 16.

10. Illi minghajr pregudizzju, f'kaz illi din il-Qorti ma tilqax is-seba' eccezzjoni u konsegwentement tichad it-talba tal-esponenti li tixtri lproprjetajiet hi stess, sta dejjem ghall-Qorti li tistabilixxi l-prezz tal-

bejgh fl-ahjar interess tal-esponenti, ai termini tal-Artikolu 495A(7) tal-Kap16.

11. Illi in vista tas-suespost, zgur u certament li l-esponenti tipprotesta dwar l-ispejjez ta' dawn il-proceduri u dan stante li l-esponenti dejjem kienet ben disposta li tghaddi ghall-qsim u dawn ma huma xejn ghajr manuvri da parti tar-rikorrenti.

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Lulju, 2021, fil-kawża fl-ismijiet premessi, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi, filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuta, laqgħet it-talbiet attriċi u dan meta qalet:

"1. Tawtorizza l-bejgħ tal-intier tal-fondi enumerati tlieta (3), erbgħa (4), ħamsa (5) u sitta (6) Triq San Ġużepp Marsascala kif ukoll l-intier tal-fondi enumerati erbgħa (4), ħamsa (5) u sitta (6) fi Triq San Luqa Marsascala flimkien ma' porzjoni diviża ta' art tal-kejl ta' ċirka sebgħa u erbgħin metri kwadri (47.mk.) inkluż l-arja u s-sottosuol tagħhom lil FLM Developers Ltd, għall-prezz u skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha li jirriżultaw fil-konvenju iffirmat fl-20 t'April 2016 li kopja tiegħu tinsab eżebita fl-atti;

2. Ai termini tal-Artikolu 495A (7) tinnomina għal dan il-fini: (i) lin-Nutar Dottor Dorianne Arapa li għandha tippubblika l-att opportun fl-uffiċċju tagħha nhar is-Sibt, 7 t'Awwissu fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.), u (ii) lill-Avukat Dr. Jonathan Spiteri bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

3. Tawtorizza lin-Nutar Dottor Dorianne Arapa tippreleva mill-prezz rikavat l-ispejjeż u drittijiet talvolta dovuti mill-bejjiegħa in konnessjoni mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ inkluż id-drittijiet dovuti lill-kuratur għall-kontumaċi nominat aktar qabel;

4. Tordna li fl-eventwalita' li l-konvenuta Mary Grech tonqos milli tidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ l-ammont spettanti lilha, wara t-tnaqqis fuq imsemmi, jiġi mgħoddi mix-xerrej lill-kuratur għall-kontumaċi bl-obbligu li jiddepożita l-istess taħt l-awtorita' tal-Qorti fi żmien ġimgħa mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ;

Bl-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-partijiet kollha skond is-sehem rispettiv tagħhom; b'dan illi l-ispejjeż u drittijiet tal-kuratur deputat għall-kontumaċja jitħallsu direttament mir-rikavat tal-bejgħ hawn awtorizzat."

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Fatti pertinenti għall-każ

L-atturi għandhom flimkien sitt ishma minn sebgħa (6/7) indiviż minn żewġ fondi li jinsabu numru tlieta (3), erbgħa (4), ħamsa (5) u sitta (6) fi Triq San Ġużepp, Marsascala kif ukoll mill-fondi erbgħa (4), ħamsa (5) u sitta (6) fi Triq San Luqa, Marsascala flimkien ma' porzjon diviża ta' art tal-kejl ċirka sebgħa u erbgħin metru kwadru (47mk) inkluż l-arja liberi u franki. Is-sehem l-ieħor ta' wieħed minn sebgħa (1/7) indiviż huwa tal-konvenuta Mary Grech.

Jirriżulta mill-atti illi l-atturi ilhom fi stat ta' ko-proprjetarja tal-immobbli imsemmi għal aktar minn tlett snin.

Fl-20 t'April 2016 l-atturi kollha resqu fuq konvenju quddiem in-Nutar Dr. Dorianne Arapa fejn obbligaw ruħhom li jbiegħu il-fondi kollha mertu tal-kawża għal valur ta' miljun u ħamsin elf Ewro (€1,050,000).

L-atturi jsostnu li l-konvenuta naqset milli tidher fuq il-konvenju filwaqt li l-konvenuta ssostni illi l-atturi kienu ħallewha fil-għama dwar in-negozjati li kienu qed isiru għall-bejgħ tal-immobbli de quo u ġiet informata biss lejliet li kien ser jiġi ffirmat il-konvenju mingħajr ma ingħatat l-informazzjoni dwar id-dettalji ta' tali bejgġ propost.

Sussegwentement l-atturi iffirmaw il-konvenju li kopja tiegħu tinsab a fol. 5/ tal-proċess u pproċedew sabiex jintavolaw il-kawża odjerna. Għaldaqstant l-atturi ressqu l-kawża odjerna ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16 sabiex il-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-fondi surreferita.

Ikkunsidrat;

Provi

Rigwardanti l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta li hemm proċeduri pendenti quddiem it-Tribunal tal-Arbitraġġ Dwar il-Qsim tal-Wirt, l-atturi ħarrku lir-Reġistratur jew rappreżentant tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex tagħti aġġornament dwar dik il-kawża. Fis-6 ta' Lulju 2016 telgħet tixhed Dr. Yvette Borg u spjegat li ma setatx tikkonferma jekk il-kawża 1/85 li kienet qiegħda tinstema' quddiem l-imsemmi Tribunal marritx Sine Die jew jekk ġietx riappuntata u dan għaliex ma setatx issib il-proċess u kull ma sabet kienet sentenza preliminari. Dwar dan xehed

ukoll ir-Reġistratur tal-Qorti Emanuel Sciriha waqt is-seduta tad-9 ta' Lulju 2018 u spjega li l-proċess tal-imsemmi kawża baqa' ma nstabx u għalhekk ma jistax jgħid jekk ġarax xi ħaġa f'dik il-kawża. Is-Sur Sciriha spjega li jekk il-kawża ma sar xejn fiha wara li ġiet differita sine die, wara sitt xhur skont il-liġi tiġi deżerta, jinsisti li hija l-liġi li tordna dan u mhux ir-Reġistratur. Ir-Reġistratur xehed ukoll dwar il-kawża 5115/1985 fl-ismijiet Mary Grech vs. Raymond Mintoff et fejn spjega li din kienet ukoll ġiet differita sine die fis-6 t'April 1992 u għal xi raġuni ġiet dikjarata deżerta mir-Reġistru fl-1 t'Ottubru 2003.

Għalhekk fin-nuqqas ta' prova li l-kawża ta' quddiem it-Tribunal għal Qsim ta' Wirt kienet ġiet riappuntata wara li ġiet differita sine die; dik il-kawża kienet marret deżerta sitt xhur wara; snin qabel ma l-kawża odjerna ġiet intavolata. Fi kwalunkwe każ l-atturi f'dik il-kawża ippreżentaw noti ta' ċessjoni. B'hekk din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

Dwar l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-konvenuta li hija ma kinitx ġiet informata li ser isir konvenju, xehed Dominic Mintoff fit-30 t'Ottubru 2019 fejn spjega li n-Nutar Dr. Dorienne Rapa kienet ikkuntatjat lil Mary Grech diversi drabi inkluż dak inhar stess li sar il-konvenju biex tattendi u minflok bdiet toffrielha biex tixtri l-postijiet hi imma baqgħu ma waslux. Waqt il-kontro-eżami miżmum dak inhar stess ix-xhud ikkonferma li ppruvaw jaslu sabiex jaqsmu l-wirt. Jikkonferma li wħud mill-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża kienu skond ftehim informali ser imissu lill-konvenuta iżda jgħid ukoll li qatt ma iffirmaw xi ftehim fir-rigward.

Il-konvenuta xehdet permezz t'affidavit fejn tinsisti li bil-bejgħ tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża hija sejra tiġi serjament ippreġudikata billi jeżisti ftehim iffirmat bejn il-partijiet datat 4 ta' Diċembru 2014. Hija tispjega li dan il-ftehim kien daħal fis-seħħ bejn in-neputijiet atturi u dan għaliex id-deheb kien fil-fatt inqasam skont dak il-ftehim. Tgħid li f'dan il-ftehim kienu qablu li jieħdu fond ġewwa Marsascala kull wieħed u peress li hija kienet irsistiet quddiem il-Qrati sabiex jieħdu l-proprjetajiet tagħhom lura, hi kienet ingħatat l-opportunità tagħżel postijiet ġewwa Marsascala u għażlet il-fond 5 u 6, Triq San Luqa. Tispjega li wara li kien hemm qbil fuq il-lots beda jinqala' l-inkwiet u beda jkun hemm ri-valutazzjoni tal-proprjetajiet. Tispjega li l-valuri tal-art kollha niżlu ħlief il-porzjoni art mertu ta' din il-kawża u wkoll "gie d-diskors li ma riedux li dan l-istrip of land ma tiġix inkluża mal-fond No. 6 Triq San Luqa, Marsascala."[1] Il-konvenuta qalet li fuq dan hija ma qablitx u ħadet għaliha għaliex ftehim huwa ftehim u għandu jiġi esegwit fit-totalità tiegħu. Skontha x-xewqa tal-ġenituri tagħha qatt ma kien li dawn il-proprjetajiet jinbiegħu kollha f'daqqa. Ix-xhud tgħid li hija mhux flus trid imma sehma mill-wirt tal-ġenituri tagħha in proprjetà kif kienu ftehmu. Ix-xhud tgħid li hija ma ngħatatx żmien raġonevoli sabiex tara l-affarijiet tagħha rigwardanti l-konvenju apparti l-ittra li rċievet fil-kaxxa tal-posta tagħha. Tgħid li għalkemm l-ittra kienet tgħid li kien hemm kopja tal-

---

[1] Paġna 212 tal-proċess.

konvenju annessa, hija ma sabet l-ebda kopja tal-konvenju bil-kundizzjonijiet u prezz. Tispjega li sabiex tagħlaq il-kwistjoni hija kienet lesta li tħallas nofs il-valur il-ġdid mogħti fuq il-porzjoni art mertu tal-kawża iżda din il-proposta għal xi raġuni baqgħet qatt ma ġiet aċċetata. Ix-xhud tgħid li missierha kien ta b'kera l-fond 6, Triq San Luqa Marsascala iżda ġara li l-atturi jew min minnhom bidlu ċ-ċavetta u hija m'għandhiex kopja ta' din iċ-ċavetta.

Il-konvenuta xehdet in kontro-eżami waqt is-seduta tat-13 ta' Frar 2020 fejn insistiet li l-atturi kienu jafu bil-kawża li kien hemm pendenti quddiem it-Tribunal imsemmi aktar 'l fuq. Qalet ukoll li dak li huwa importanti huwa li meta nfetħet din il-kawża, il-kawża quddiem it-Tribunal kienet għadha pendenti u għalhekk huwa irrelevanti li issa ġiet ċeduta. Rigwardanti l-ftehim ta' qasma ta' proprjetà b'mod partikolari l-porzjon art, ix-xhud tgħid li hija lesta li tiffirma l-ftehim ta' qasma mingħajr ma tieħu l-porzjoni art mertu tal-kawża. Tgħid ukoll li l-art u l-fond 6, Triq San Luqa kienu ġew stmati mill-Perit Christopher Mintoff flimkien u mhux separatament. Meta ġiet mistoqsija li kien għalhekk li ma sarx il-ftehim, għaliex hija ippretendiet li l-fond 6, Triq San Luqa u l-porzjon art adjaċenti ġew stmati b'prezz wieħed, hija tibqa tinsisti li hekk kien il-każ u li filwaqt li l-valuri tal-proprjetajiet l-oħra niżluhom, li mess lilha għollewhom.

In kontro-eżami tibqa tinsisti li hija saret taf biss lejliet li sar il-konvenju li dan kien ħa jsir però ma kinitx taf lil min ħa jinbiegħ u l-prezz tiegħu u kien għalhekk li ma marritx biex tiffirma. Ix-xhud tgħid li hija lesta li tixtri l-art bil-prezz tal-konvenju flimkien ma' għaxart elef oħra (€10,000) però ix-xhud tikkonferma li m'hijiex lesta li tħallas żejjed għal porzjoni art li hija wkoll mertu ta' din il-kawża.

Fit-13 ta' Frar 2020 xehed il-Perit Christopher Mintoff fejn ikkonferma li safejn jaf huwa l-affarijiet mobbli kienu nqassmu. Jikkonferma li huwa kien iffirma fuq il-ftehim tal-qsim għan-nom tal-eredi ta' Raymond Mintoff (ċioe għalih personali, oħtu Stephanie Mintoff, iz-zija Marcelle Mangion u jekk hemm xi referenza legali, in-nanna Josephine Mintoff) però ma jafx bl-amment il-werrieta l-oħra x'għamlu. Jikkonferma wkoll li dan il-ftehim kien beda jiġi implementat.

Jikkonferma wkoll li huwa kien ġie mqabbad mill-familja kollha sabiex jagħmel deskrizzjoni tal-proprjetà tal-familja u jistma l-istess. Jgħid li huwa ħejja rapport u ma' dan ir-rapport imbagħad żdiedu prezzijiet oħra bil-linka. Dwar il-porzjon art li hija wkoll mertu ta' din il-kawża, ix-xhud jgħid li din l-art ma kinitx aġġunta mal-fond 6, Triq San Luqa, Marsascala u jgħid li huwa sar jaf biha wara li kien ħejja r-rapport u ta l-istimi tiegħu. Jikkonferma wkoll li qatt ma kien hemm ftehim fuq l-imsemmija porzjon t'art u dan għaliex "dik kienet il-breaking point tar-relazzjoni taghna"[2] *u dan seħħ wara li ġie iffirmat l-ftehim tal-qsim. Ix-xhud jispjega li meta nqassmu l-mobbli, il-porzjon art ma kinitx għadha*

[2] Paġna 267 tal-proċess.

daħlet fl-istorja u saru jafu biha biss wara li bdew jaqsmu. Ix-xhud ma kienx f'pożizzjoni jikkonferma li l-konvenuta kienet lesta tħallas nofs il-prezz stmat tal-porzjon art. Jikkonferma li l-problema li nħolqot kien proprju għaliex din il-porzjon art ma kinitx imsemmija fil-ftehim u għalkemm hija porzjon art dejqa, għandha valur importanti għaliex il-postijiet jieħdu dinamika differenti u l-post jiġi aktar vijabbli.

Ix-xhud jikkonferma wkoll li dak li bdew jippruvaw jiftehmu huwa li jekk Mary Grech trid dik l-art hija tista' teħodha billi tħallas il-valur ta' dik l-art u ċioe l-valur ta' fuq tletin elf ewro. Ix-xhud jispjega li t-tletin elf kienu over and above is-sehem tagħha jiġifieri, jekk għal grazzja tal-argument kull pakkett kien stmat mitt elf ewro, ta' Mary Grech kien stmat mija u tletin elf ewro li kienet tinkludi l-porzjon art. Għal mistoqsija tal-Qorti x'kienet ir-raġuni li din l-art ma daħlitx fir-rapport oriġinali, ix-xhud jispjega li l-werrieta oriġinali kienu mietu u l-unika persuna li kienet taf x'wirt kien hemm kienet proprju Mary Grech. Jispjega li huwa fil-fatt huwa t-tielet werriet u dan għaliex il-wirt li qegħdin jitkellmu fuqu huwa tal-bużnannu tiegħu. Ix-xhud ma setax jikkonferma li l-fond 6, Triq San Luqa, Marsascala kien ġie mikri lil Mary Grech. Ix-xhud jispjega li l-artijiet kollha għandhom il-kundizzjoni ta' ċens u mhux il-porzjon art biss.

Waqt is-seduta tal-14 t'Ottubru 2020 xehed għal darb'oħra l-attur Dominic Mintoff. Għal mistoqsija min kien innegozja l-bejgħ tal-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża, ix-xhud spjega li kienet l-aġenzija Dhalia flimkien mal-werrieta. Rigward min kien informa lill-konvenuta ix-xhud jgħid li din kienet ġiet informata min-Nutar Arapa però ma kienx ra lin-Nutar tagħmel dan. Jikkonferma wkoll li huma ma kienux irrispondew l-ittra uffiċċjali mibgħuta mill-konvenuta u dan għaliex ma ħassewx li hemm ħtieġa li jirrispondu.

Ikkunsidrat;

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

L-atturi qegħdin jagħmlu użu mill-proċedura maħsuba taħt l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili fejn qed jitolbu lill-Qorti tawtorizza l-bejgħ ta' żewġ fondi li jinsabu numru tlieta (3), erbgħa (4), ħamsa (5) u sitta (6) fi Triq San Ġużepp, Marsascala kif ukoll l-fondi erbgħa (4), ħamsa (5) u sitta (6) fi Triq San Luqa, Marsascala flimkien ma' porzjon art indikati minnhom, liema proprjetajiet huma miżmuma f'komunjoni bejn il-partijiet f'din il-kawża u ilhom hekk għal aktar minn tlett snin.

L-Ewwel sub-artikolu tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi segwenti:

> *"(1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd 15 mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom,*

il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu."

L-istess Artikolu jkompli billi jiddelinja r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti mal-preżentata tar-rikors:

"(2) 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-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi."

B'mod ġenerali, l-għan ta' dan l-artikolu huwa intiż biex jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjetà fl-intier tagħha meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-proprjetà in komun. In tema legali ssir referenza għas-sentenza Aloysius Farrugia et vs. Dr Josette Sultana et noe (Rik Ġur 756/2016 MH) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fil-31 ta' Mejju 2017 ġie ritenut li:

"L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta' fl-intier taghha, meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment fl-intier tal-proprjeta' in komun."[3]

Għalkemm din il-liġi tista' tiġi interpretata bħala bejgħ furzat għar-rigward tal-minoranza dissendenti, huwa d-dover tal-Qorti li tara u tassigura li ma jsirx abbuż, sfruttament u li l-minoranza ma tbagħti ebda preġudizzju għalhekk kif ingħad fis-sentenza mogħtija fis-6 ta' Frar 2017 mill-Prim'Awla Qorti Ċivili fl-ismijiet Josephine Grech pro et noe vs. George Joseph Parnis (Rik Ġur 168/16 LM)[4]*:*

"l-artikolu 495A tal-Kap 16 huwa eżemplari eċċelenti ta' dan il-kompromess. Propjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn għaxar snin [Jew ghal tlett snin fil-każ ta' wirt li jigi fis-sehh wara l-1 ta' April, 2016], li huwa diġa perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ppreġudikati. Għalhekk mhux bizzejjed li jigu ppreġudikati, imma jinħtieg li jkunu gravament ippreġudikati. Hawn il-leġislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jingiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir; il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi mminat l-iskop kollu tal-precitat artikolu 495A tal-Kap 12."

---

[3] Ara wkoll David Abela noe vs. Dr. Simon Micallef Stafrace noe (Ċit 1177/2010) deċiża millQorti Ċivili Prim'Awla fit-30 ta' Ġunju 2011.

[4] Ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 t'Ottubru 2017. Ara wkoll Shirley Cardona et vs. Victor Bonanno (Rik 600/15LM) deċiża mill-Prim'Awla fl-4 t'April 2016.

Jgħodd ukoll dak li rreteniet il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża fl-ismijiet Nutar Richard Vella Laurenti et vs John Vella Laurenti et (App Ċiv 956/15) deċiża fis-27 ta' Jannar 2017 u ċioe 'Meta l-ligi fl-artikolu msemmi ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-propjeta' in kwistjoni jkun biex wiehed juza terminu bl-ingliz " manifestly unfair" ghad-dissident.'

Hekk magħduda l-prinċipji ewlenin li jemanu mil-liġi u applikati fil-ġurisprudenza, jeħtieġ li jiġu mistħarrġa l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuta.

Ikkunsidrat;

L-Eċċezzjonijiet tal-Konvenuta.

Għal din l-azzjoni l-konvenuta resqet diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari li jeħtieġ li jiġu deċiżi qabel din il-Qorti tgħaddi sabiex tikkunsidra o meno il-kawża fil-mertu. L-eċċezzjonijiet preliminari huma brevament is-segwenti:

a. M'huwiex minnu li m'hemmx proċeduri oħra pendenti quddiem il-Qorti;

b. Hemm nieqes anness mar-rikors l-prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma ta' kull wieħed mis-sidien;

c. L-azzjoni hija intempestiva għaliex hemm trattattivi għal diviżjoni bonarja;

d. Inkonsistenza bejn l-att promotur u d-dikjarazzjoni annessa mar-rikors;

e. Wieħed mill-elementi tal-Artikolu 495A huwa nieqes – l-element li ma kienx hemm ftehim.

Ikkunsidrat;

a. M'huwiex minnu li m'hemmx proċeduri oħra pendenti quddiem il-Qorti

Il-konvenuta f'din l-eċċezzjoni tispjega li quddiem it-Tribunal ta' Arbitraġġ dwar il-Qsim tal-Wirt ("it-Tribunal") hemm pendenti proċeduri fl-ismijiet Raymond Mintoff et vs. Maria Grech et (Rik 1/1985). Fl-ewwel eċċezzjoni tagħha, il-konvenuta tagħmel referenza wkoll għal xhieda li tat hi quddiem il-Prim'Awla, Qorti Ċivili ("il-Qorti") u mid-dokumenti li ġew ippreżentati mill-istess konvenuta jidher li hija kienet xehdet fil-kawża intavolata minnha stess u ċioe fl-ismijiet Maria Grech vs. Raymond Mintoff et (Ċit 5115/1985). Filwaqt li ġiet a konoxxenza tal-Qorti li l-proċeduri Raymond Mintoff et vs. Maria Grech et kienu

jirrigwardaw d-diviżjoni tal-assi, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-azzjoni fl-ismijiet Mari Grech vs. Raymond Mintoff et.

Mill-atti ppreżentati mill-partijiet kif ukoll mix-xhieda tar-Reġistratur tal-Qorti u r-rappreżentant tiegħu jirriżulta li dawn iż-żewġ proċeduri kienu ġew differiti sine die – il-kawża quddiem it-Tribunal ġiet differita sine die fl-10 t'April 1986 filwaqt li l-kawża quddiem il-Qorti ġiet differita sine die fis-6 t'April 1992. Ġaladarba l-proċess tal-kawża quddiem it-Tribunal ma setax jinstab, ir-Reġistratur ma setax jiddetermina jekk ġietx dikjarata deżerta wara s-sitt xhur imsemmija fil-liġi, però fir-rigward tal-proċeduri quddiem il-Qorti, ir-Reġistratur spjega li din ġiet dikjarata deżerta fl-1 t'Ottubru 2003.

Il-proċedura ta' kawżi imħollija sine die hija regolata bl-Artikolu 964 (1) tal-Kapitolu 12 fejn jipprovdi li

> *"1) Kull kawża li jkun hemm f'qorti ta' ġurisdizzjoni ċivili li, wara li tkun ġiet mressqa għas-smigħ, tiġi, b'ordni tal-qorti, differita sine die jew xort'oħra sospiża għandha titqies bħala deżerta sakemm ma tiġix appuntata mill-ġdid mill-qorti fiż-żmien perentorju ta' sitt xhur minn meta tkun hekk ġiet differita jew sospiża jew ikun ġie ppreżentat fil-qorti rikors, f'dak il-perjodu, biex tiġi appuntata mill-ġdid [...]"*

Limitatament għall-proċeduri li kienu ntavolata quddiem il-Qorti mill-attriċi, il-Qorti tosserva li dawn huma proċeduri magħluqa u mitmuma.[5] *Min-naħa l-oħra, ġaladarba l-proċess tal-proċeduri quddiem it-Tribunal baqa' ma nstabx, ma setax jiġi determinat jekk dawk il-proċeduri riappuntati. Pero' fuq bażi ta' probabilita', li kieku dawk il-proċeduri quddiem it-Tribunal kienu ġew riappuntati entro t-terminu perentorju ta' sitt xhur, allura wieħed kien jistenna li xi ħadd mill-partijiet b'mod partikolari il-konvenuta kienu jkunu jafu li dan seħħ. Ħadd mill-partijiet ma xhed li kien konsapevoli li dawk il-proċeduri kienu ġew riappuntati qabel l-iskadenza tat-terminu perentorju ta' sitt xhur mill-jum li dik il-kawża ġiet differita sine die u konsegwentement il-Qorti qed tqis li dawk il-proċeduri kienu deżerti snin qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna.*

Fi kwalunkwe każ ġara illi l-atturi f'din il-kawża, fis-6 ta' Settembru 2016 ppreżentaw nota ta' ċessjoni fl-atti tar-Rikors 1/1985. Fit-22 ta' Novembru 2018 il-konvenuta odjerna Mary Grech ippreżentat rikors fejn talbet lit-Tribunal jirriapunta l-kawża. Fl-10 ta' Mejju 2019, meta l-atturi kollha għajr għal Fr. Dionisio Mintoff kienu għamlu nota ta' ċessjoni, Mary Grech ippreżentat ukoll nota ta' ċessjoni. Il-kawża ġiet riappuntata għat-13 ta' Mejju 2019 u dak inhar tas-smiegħ Patri Dionisio Mintoff, l-unika attur li ma kienx għadu ċeda l-azzjoni, ippreżenta wkoll nota ta' ċessjoni.

Hekk li l-atturi kollha ċedew il-kawża li huma jew l-avanti kawża tagħhom kienu intavolaw quddiem it-Tribunal ifisser li fi kawlunkwe każ

[5] Artikolu 963 (6) tal-Kapitolu 12. Ara wkoll Nadia Zammit noe vs. Edward Anastasi et (Ċit 1039/2006) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-2 ta' Lulju 2009

l-azzjoni quddiem it-Tribunal ġiet ċeduta għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

In tema legali ssir referenza għad-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-16 t'Ottubru 2003 fl-ismijiet Tasika Auto Ltd vs. Jason Mizzi (Ċit 932/2001), ġie spjegat li

> "[...] r-rinunzja jew ċessjoni ttemm il-proċedura li tkun ġiet hekk ċeduta imma ma ttemmx il-jedd għall-azzjoni, l-iżjed meta r-rinunzja jew iċ-ċessjoni tkun saret mill-parti attriċi "biex tirregola ruħha" [Ara Kollez. Vol: XXVIII.iii.737] . Huwa għalhekk li l-liġi tqabbel ir-rinunzja mad-deżerzjoni għal dak li huwa effett [Art. 907(1) tal-Kap 12]."

Il-konvenuta però tinsisti li sabiex azzjoni taħt l-Artikolu 495A (1) tirnexxi jeħtieġ li ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal rigwardanti diviżjoni tal-proprjetà miżmuma in komun. Sabiex tiġġustifika dan l-argument, il-konvenuta tibda billi tagħmel referenza għad-digriet mogħti minn din il-Qorti fil 11 t'April 2018[6] u tgħid li l-Qorti ma ddikjaratx li l-proċeduri quddiem it-Tribunal huma deżerti.

Wara li qrat id-digriet tal-11 t'April 2018, din il-Qorti tirrimarka li r-rikors li fuqu ingħata d-digriet kien jirrigwarda talba sabiex l-intimata tingħata żmien tipprova li l-kawża Mary Grech vs. Raymond Mintoff et għadha pendenti u wkoll sabiex tingħata sentenza in parte fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta. Mill-konsiderazzjonijiet li saru f'dak id-digriet, jirriżulta ferm ċar li l-Qorti qatt ma kkunsidrat jew iddeċidiet jekk l-azzjonijiet fuq imsemmija, jew uħud minnhom, ġewx dikjarati deżerti għax dak ma kienx l-iskop ta' dak id-digriet. Il-Qorti spjegat li hija ma tistax tagħti sentenza in parte fuq l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta għaliex l-atturi ma kinux iddikjaraw li għalqu l-provi tagħhom fuq l-ewwel eċċezzjoni u wkoll għaliex il-konvenuta kienet f'dak l-istadju għadha ma resqitx provi fuq dik l-eċċezzjoni.

Il-Qorti tirribadixxi illi l-liġi tagħmilha ċara li azzjoni ġudizzjarja għandha titqies deżerta jekk ma tiġix riappuntata mill-Qorti jew fuq talba tal-partijiet magħmula qabel l-iskadenza ta' sitt xhur li tiġi b'ordni tal-Qorti differita sine die.

Il-konvenuta wkoll tissottometti li din l-azzjoni ma tistax tirnexxi għaliex "ma ghaddewx it-tlett snin minghajr proceduri gjudizzjarji, kif teżiġi l-ligi stess, minn meta tkun ghadha ghaddejja azzjoni quddiem Qorti jew Tribunal."[7] Il-konvenuta hija skorretta f'din is-sottomissjoni. L-Artikolu 495A ma jorbotx it-tlett snin ma' xi azzjoni ġudizzjarja. L-intavolar ta' proċeduri ġudizzjarju għad-diviżjoni ta' proprjetà hija indipendenti mit-tlett snin li jissemma fl-imsemmi artikolu. It-tlett snin tirreferi biss għaż-żamma tal-proprjetà in komun: "meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni

[6] Paġna 101 et seq tal-proċess.
[7] Paġna 351 tal-proċess.

quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun".

Tant dan huwa l-każ li fil-kawża Margaret Galea pro et noe vs. Victoria Galea (App Ċiv 900/2018) mogħtija fit-23 ta' Novembru 2020 il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) ippermettiet is-smiegħ ta' kawża ai termini tal-Artikolu 495A nonostante li kien hemm proċeduri pendenti quddiemha li kienu ser jaffettwaw l-ishma fuq l-assi u liema proċedura kienet qiegħda tiġi trattata kontemporanjament mal-proċeduri msejsa fuq l-Artikolu 495A u kienu ser jiġu deċiżi f'daqqa. Fil-każ odjern m'huwiex ikkontestat li l-partijiet ilhom iżommu il-proprjetà mertu tal-kawża in komuni għal aktar minn tlett snin.
"Din il-Qorti tqis li mid-data li ż-żewġ proċeduri ġew differiti sine die, għaddew aktar mis-sitt xhur imsemmija fl-Artikolu 964 tal-Kapitolu 12. Tqis ukoll li l-kawża quddiem it-Tribunal kienet ilha differita sine die sa mis-sena 1986. Il-konvenuta ma ppreżentat l-ebda prova li din il-kawża fil-fatt kienet kompliet wara dak iż-żmien. In oltre din il-Qorti tqis ukoll li llum il-ġurnata dik l-azzjoni hija ċeduta u m'hemm l-ebda proċedura li sejra toħloq dublikazzjoni ta' xogħol jew sejra taffettwa l-proċedura odjerna. Din il-Qorti qed tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta.

Ikkunsidrat;

Il-konvenuta resqet ukoll is-segwenti eċċezzjonijiet:

b. Hemm nieqes anness mar-rikors l-prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma ta' kull wieħed mis-sidien;

c. L-azzjoni hija intempestiva għaliex hemm trattattivi għal diviżjoni bonarja;

d. Inkonsistenza bejn l-att promotur u d-dikjarazzjoni annessa mar-rikors;

Artikolu 495A (2) jelenka d-dokumenti li għandhom jiġu annessi mar-rikors promotur:

a) dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ;

b) prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu; u

c) il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ.

L-atturi f'din il-kawża ppreżentaw kemm id-dikjarazzjoni tas-sidien li jaqblu li jsir il-bejgħ, kif ukoll il-pattijiet u l-kundizzjonijiet bis-saħħa tal-preżentata tal-konvenju. L-atturi però għalkemm ippreżentaw l-arblu tar-razza, l-istess naqsu milli jindikaw bi preċiżjoni l-ishma li kull wieħed minnhom kellhom. Mill-att promotur jidher li bejniethom għandhom sitt ishma minn sebgħa u dan wara li kull wild ta' Lorenzo u Concetta

konjuġi Mintoff kienu ħadu sehem u fejn ġie dikjarat li Maria Assunta magħrufa bħala Sr. Benedetta u Paolino Mintoff magħruf bħala Patri Dionisju Mintoff irrinunzjaw għall-wirt.

In oltre b'nota ppreżentata fid-9 t'Ottubru 2019, l-atturi ppreżentaw l-arblu tar-razza b'kull sehem ta' kull parti[8].

L-Artikolu 495A ma jgħidx li r-rikors huwa null jekk d-dokumenti li għandhom jiġu annessi ma jiġux ippreżentati mar-rikors. F'dan ir-rigward jeħtieġ li ssir ukoll referenza għall-Artikolu 789 tal-Kapitolu 12, fejn jipprovdi li

(1) L-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata –

(a) jekk in-nullità hija iddikjarata mil-liġi espressament;

(b) jekk l-att jinħareġ minn qorti mhux kompetenti;

(ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat;

(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi:

> *"Iżda dik l-eċċezzjoni ta' nullità kif maħsuba fil-paragrafi (a), (ċ), u (d) ma tkunx tista' tingħata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistgħu jissewwew taħt kull dispożizzjoni oħra tal-liġi."*

Il-konvenuta naqset milli tindika liema wieħed mis-sub-inċiż tal-Artikolu 789 huwa applikabbli, però mill-qari tal-istess, din il-Qorti hija tal-fehma li l-allegat nullità eċċepita mill-konvenuta hija bbażata fuq is-sub inċiż (ċ) u (d). Huwa ben saput, kemm mill-proviso tal-Artikolu 789 (1) kif ukoll mill-ġurisprudenza nostrana li l-eċċezzjoni tan-nullità ta' rikors promotur tista' tiġi milqugħa biss kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġabet lill-parti li titlob in-nullità preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort' oħra ħlief billi l-att jiġi annullat.

Fil-fehma tal-Qorti l-fatt waħdu li ma ġiex ippreżentat dokument bl-ishma mar-rikors promotur ma kkawża l-ebda preġudizzju serju lill-konvenut. Din il-Qorti tqis li ġaladarba d-dokument bl-ishma ġie ippreżentat fil-mori tal-kawża u l-Qorti issa għandha quddiemha d-dokumenti kollha meħtieġa skont l-Artikolu 495A (2) sejra tgħaddi sabiex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta.

It-tielet eċċezzjoni sejra tiġi kunsidrata mal-ħames eċċezzjoni.

[8] Paġna 196 tal-proċess.

Jonqos għalhekk li tiġi ikkunsidrata r-raba' eċċezzjoni preliminari. Il-konvenuta f'din l-eċċezzjoni tgħid li hemm inkonsistenza bejn l-att promotur u d-dikjarazzjoni annessa mar-rikors. L-inkonsistenza allegata hija fir-rigward li fl-att promotur l-atturi jissottomettu li għandhom bejniethom 6/7 sehem indiviż mill-immobbli mertu ta' dawn il-proċeduri u li l-konvenuta għandha 1/7 filwaqt li fid-dikjarazzjoni ingħad li "r-rikavat jinqasam ugwalment bejna u bejn Mary Grech".

Din il-Qorti tifhem il-preokkupazzjoni tal-konvenuta bil-kelma "ugwalment" fid-dikjarazzjoni, u dan għaliex mhux il-partijiet kollha illum il-ġurnata għandhom sehem ugwali. Kien biss qabel li l-wirt għadda għand in-neputijiet ta' Lorenzo u Concetta Mintoff li l-ishma kienu ugwali ta' sehem minn sebgħa kull wieħed.

In vista ta' dan il-Qorti sejra tikkonkludi li kull parti f'din il-kawża għandu jieħu s-sehem tiegħu skont kif imissu u dan skont id-dettami tal-Artikolu 495A (1) u ċioe jekk il-Qorti tawtorizza l-bejgħ dan għandu jkun "fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu".

Ikkunsidrat;

Permezz tal-ħames eċċezzjoni tagħha l-konvenuta teċċepixxi illi huwa nieqes l-element rikjest bl-Artikolu 495A li ma kienx hemm ftehim. Dan ser jiġi meqjus mat-tielet eċċezzjoni u ċioe li l-azzjoni hija intempestiva għaliex hemm trattattivi għal diviżjoni bonarja.

Il-ftehim li tagħmel referenza għalih il-konvenuta huwa dak li ġie ffirmat bejn l-aħwa fl-14 ta' Ġunju 1999, liema ftehim jipprovdi s-segwenti dwar il-mobbli:

> "*The parties further agree that gold and silver and precious articles pertaining to the inheritance shall be portioned by separate agreement, and the parties holding any or same will make them available for this purpose. Said division to be effected within one month from the date of the division of immovables.*"[9]

Mill-qari ta' dan l-artikolu jidher li l-qsim tal-mobbli kellu jsir b'kuntratt separat minn dak tal-14 ta' Ġunju 1999 apparti l-fatt ukoll li l-istess diviżjoni kellha ssir fi żmien xahar mid-diviżjoni tal-immobbli. Dan il-ftehim kellu jkun segwiet b'kuntratt finali ta' diviżjoni "The final agreement shall be entered into within three months from this date"[10]. L-aħwa kienu naqsu milli fi żmien tlett xhur jidħlu fil-kuntratt finali. Għalkemm huwa minnu li kienet saret l-iskrittura imsemmija huwa minnu wkoll li dak il-ftehim kien promessa li jersqu għall-kuntratt finali ta' diviżżjoni li pero' baqa' qatt ma ġie ppubblikat.

Dik l-iskrittura għandha min-natura ta' promessa dwar diviżżjoni ta' immobbli u peress li ħadd mill-partijiet ma ressaq xi proċeduri ai termini

[9] Paġna 313 tal-proċess.
[10] ibid.

tal-Artikolu 496 et seq tal-Kodiċi Ċivili, tali skrittura m'għadiex illum vinkolanti.

Wara pawsa twila, kien sar tentattiv ieħor bejn il-partijiet għal ftehim tant li fl-4 ta' Diċembru 2014 il-partijiet kienu qablu li d-deheb għandu jkun stmat minn ġojjellier magħżul mill-partijiet u għandu jinqasam f'sebgħa ishma. F'dan il-ftehim kien sar qbil ukoll li l-kuntratt ta' diviżjoni għandu jiġi pubblikat fis-27 ta' Frar 2015.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, il-konvenuta tirreferi għax-xhieda tal-Perit Christopher Mintoff, u tgħid li dan ikkonferma li l-ftehim tal-4 ta' Diċembru 2014 kien beda jiġi implimentat. Din il-Qorti tinnota wkoll però li l-istess xhud kien spjega li dak li kien ġie implimentat huwa biss fir-rigward tal-mobbli.

Għalkemm fit-23 t'April 2014 saru stejjem tal-proprjetajiet kollha u għalkemm mill-ftehim tal-4 ta' Diċembru 2014 jidher li dawn il-proprjetajiet kellhom jinqasmu f'sebgħa, elenku ta' kif inqasmu l-proprjetajiet baqa' ma ġiex ippreżentat, iżda jidher li hemm qbil bejn il-partijiet li l-fond 6, Triq San Luqa, Marsascala kien ser jiġi assenjat lill-konvenuta.

Il-Perit Christopher Mintoff spjega wkoll li dak il-ftehim tal-4 ta' Diċembru 2014 baqa' qatt ma daħal fis-seħħ fir-rigward tal-immobbli u dan għaliex kien qam diżgwid li baqa' qatt ma ġie solvut.

Id-diżgwid kien jirrigwarda l-porzjon art ta' kejl ta' ċirka sebgħa u erbgħin metru kwadru (47mk) li jinsab adjaċenti għal fond 6, Triq San Luqa, Marsascala. Il-konvenuta min-naħa tagħha tgħid li dik il-porzjon art tifforma parti minn fond 6, Triq San Luqa, Marsascala, u min-naħa tagħhom l-atturi jgħidu li dik hija porzjon art separata mill-fond 6, Triq San Luqa Marsascala. Il-Perit Christopher Mintoff kien spjega li meta ħejjew ir-rapport tal-qasma huwa ma kienx inkluda l-porzjon art u għalhekk qatt ma stima dik il-biċċa art. Jgħid li kien biss wara l-eżerċizzju li kien għamel li ġiet a konoxxenza tiegħu din il-porzjon art. Il-Perit Mintoff spjega li huma ma sabu l-ebda oġġezzjoni li l-konvenuta tieħu din il-porzjon art diment li din tħallas il-prezz tagħha. Il-konvenuta però baqgħet ma riditx tħallas il-valur tal-art għaliex qiset li l-valur tagħha kien inkluż fil-prezz tal-fond adjaċenti. Kien għalhekk li d-diviżjoni qatt ma ġiet konkluża.

Ikkunsidrat;

Din tallum m'hijiex azzjoni għal diviżjoni tal-assi li devolvew mill-wirt ta' Lorenzo u Concetta Mintoff, iżda hija kawża għal awtorizzazzjoni ta' bejgħ skont l-Artikolu 495A.

Il-Qorti hija marbuta tiddeċiedi fuq dak li ġie mitlub lilha. Il-fatt li ħadd mill-partijiet ma pproċeda sabiex jenforza l-ftehim tal-4 ta' Diċembru 2014 ifisser illi dak il-ftehim skada u konsegwentement fil-jum li ġiet

intavolata l-kawża odjerna ma kien hemm l-ebda ftehim viġenti bejn il-partijiet li huwa ta' ostakolu għall-prosegwiment tal-proċeduri odjerni.

Il-Qorti tosserva wkoll li l-ftehim li għalih jirreferi l-Artikolu 495A applikabbli għall-kawża odjerna m'huwiex ftehim għal diviżżjoni ta' wirt iżda huwa ftehim għall-bejgħ: "komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom".

Il-konvenuta dejjem oġġezzjonat li jkun hemm il-bejgħ tant li b'ittra datata 22 ta' Diċembru 2015, il-konvenuta informat lill-ko-propjetarji bis-segwenti: "she finds great objection as a matter of principle to the sale of any immovable property pertaining to the inheritance of her late parents [...] she has not and will not be giving her consent to any sale and has asked her relatives, co-owners of the said property not to proceed with any sale but to partition the property in kind."[11]

Il-konvenuta għadha qed toġġezzjona li l-immobbli mertut al-kawża odjerna jiġi mibjugħ. Tali oġġezzjoni tidher kemm fir-risposta tagħha għar-rikors promotur kif ukoll mill-aktar att riċenti ppreżentat f'din ilkawża u ċioe n-nota ta' sottomissjonijiet. Jiġi osservat minn din il-Qorti li l-konvenuta tinsisti li hija trid is-sehem tagħha tal-beni in natura. Għal din is-sottomissjoni l-Qorti tikkunsidra li l-konvenuta kellha, għal għexieren ta' snin, rimedju sabiex tagħmel dan iżda naqset milli tieħu azzjoni u ormai nonostante li kien hemm azzjoni li ġiet intavolata kontriha fir-rigward, hija naqset milli tieħu dawk il-passi meħtieġa fi żmien propizju sabiex tirriattiva dik il-kawża ta' diviżżjoni[12]*. Mhux hekk biss, talli l-konvenuta stess, għalkemm ma kentix attriċi f'dawk il-proċeduri li kienu ilhom snin deżerti; ippreżentat nota ta' ċessjoni.*

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet l-Qorti qed tiċħad ukoll it-tielet u l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuta.

Ikkunsidrat;

Fin-nota ta' sottomissjonijeit tagħha l-konvenuta ssottomettiet li l-konvenju tal-20 t'April 2016 u t-tiġdid tal-istess sar mingħajr il-firma ta' Patri Dionisio Mintoff.

Fl-ewwel lok u għal kull buon fini din il-Qorti tinnota li fl-ebda stadju tal-proċeduri ma ntalab li jiġi kjamat in kawża Patri Dionisio Mintoff la mill-atturi u lanqas mill-konvenuta. Huwa biss f'dan l-istadju finali li l-konvenuta qiegħda tressaq din ix-xorta ta' difiża.

Fit-tieni lok, Patri Dionisio Mintoff, għalkemm jidher li kien jaf b'dawn il-proċeduri, huwa ma talabx sabiex jintervjeni in statu et terminis.

---

[11] Paġna 261 tal-proċess.
[12] Artikolu 964 (2) tal-Kapitolu 12.

Fit-tielet lok, din il-Qorti ġiet mitluba tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetajiet 3, 4, 5 u 6 fi Triq San Ġużepp Marsascala u 4, 5 u 6 Triq San Luqa flimkien ma' porzjon art bi prezz imsemmi fir-rikors promotur.

Fir-raba' lok, il-konvenuta fil-mori tal-kawża u fl-atti kollha minnha ppreżentati dejjem irreferiet għas-sehem tagħha bħala wieħed minn sebgħa (1/7) u qatt ma qalet li sehem tagħha huwa ta' wieħed minn tmienja (1/8).

Finalment din il-Qorti sejra tagħmel referenza għall-provi dokumentarji li ġew ippreżentati fil-mori tal-kawża miż-żewġ partijiet:

a. Ftehim ta' diviżjoni iffirmat mill-aħwa kollha magħmul quddiem in-Nutar Francis Micallef datat 14 ta' Ġunju 1999 ippreżentat mill-konvenuta: f'dan il-ftehim ma kienx deher Patri Dionisio Mintoff;[13]

b. Nota ta' Patri Dionisio Mintoff ippreżentata mill-atturi li biha irrinunzja għall-wirt tal-ġenituri tiegħu;[14]

c. F'kuntratt datat 29 t'Ottubru 2019 li sar in eżekuzzjoni tas-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ Dwar Artijiet fl-ismijiet Domenic Mintoff, Daniel Mintoff, Joseph Mintoff, Mary Grech, Mary Anne Carbonaro, Raymond Mintoff f'ismu proprju u f'isem u għan-nom ta' Melinda Frendo u Lorenza sive Lola Doe vs. Direttur tal-Artijiet apparti li din il-Qorti tinnota li l-Patri ma kienx parti f'dik il-kawża, il-partijiet kollha inkluż il-konvenuta iddikjaraw li l-Patri Dionisju Mintoff kien irrinunzja għal wirt tal-ġenituri tiegħu;[15]

d. Patri Dionisio Mintoff stess xehed quddiem din il-Qorti fit-23 ta' Frar 2017 fejn huwa kien għamilha ċara li huwa kull darba li kellmuh ħutu fuq wirt dejjem qalilhom li huwa ma jistax jiret u ma ridhomx idaħħluh f'wirt peress li huwa patri.[16]

Mid-dokumenti li ġew ippreżentati lil din il-Qorti, u liema dokumenti qatt ma ġew ikkontestati mill-konvenuta, jirriżulta li Patri Dionisio Mintoff kien fil-fatt irrinunzja għall-wirt u għalhekk mhu ser jinħoloq l-ebda preġudizzju għall-konvenuta fir-rigward.

Ikkunsidrat;

Hekk miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta l-Qorti sejra tgħaddi issa sabiex tiddeċiedi l-mertu tal-kawża.

Kif ġie ritenut aktar 'l fuq, f'kawża bħal dik odjerna l-Qorti trid tara u tassigura li ma jsirx abbuż jew sfruttament mill-maġġoranza u li l-minoranza ma tbagħti ebda preġudizzju.

---

[13] Paġna 312 et seq tal-proċess.
[14] Paġna 390 tal-proċess.
[15] Paġna 931 et seq tal-proċess.
[16] Paġna 74 tal-proċess.

Sabiex l-azzjoni attriċi tiġi miċħuda mhux biżżejjed fi kliem il-liġi li l-minoranza tiġi ppreġudikata, imma jinħtieġ li li l-minoranza tkun gravament ippreġudikata. Dan huwa wieħed mill-kondizzjonijiet meħtieġa sabiex tirnexxi azzjoni taħt l-Artikolu 495A tal-Kapitolu 16.

Il-konvenuta mhux qiegħda tikkontesta l-prezz indikat mill-atturi; iżda tillamenta li hija sejra tiġi gravement ippreġudikata għaliex (a) bil-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet, l-assi in komuni m'humiex ser jibqgħu komodamant diviżibbli u ser ikollhom jinbiegħu bil-liċitazzjoni u (b) ser jiġi leż id-dritt tagħha li bħala ko-proprjetarja tieħu s-sehem tagħha tal-beni in natura kif stabbilit fl-Artikolu 502 tal-Kapitolu 16.

Din il-Qorti tosserva li mhux lakemm il-konvenuta ssollevat dawn l-eċċezzjonijiet iżda kien jeħtieġilha tipprova li ser tkun gravement preġudikata. Il-konvenuta naqset milli ġġib prova li r-rimanenti assi m'humiex ser ikunu komodament diviżibbli u li ser ikollhom jinbiegħu b'liċitazzjoni.

M'għandux ikun li l-preokkupazzjoni ta' waħda mill-ko-proprjetarji iżżomm b'ostaġġ lill-ko-proprjetarji l-oħra milli jipproċedu bil-bejgħ kif propost. Il-Qorti tosserva wkoll li uħud mill-werrieta huma fil-fatt it-tielet ġenerazzjoni filwaqt li uħud mill-partijiet huma f'età avvanzata, inkluż il-konvenuta. Aktar kemm jgħaddi żmien aktar isiru komplessi l-affarijiet bejn il-werrieta. Il-konvenuta kellha għexieren ta' snin disponibbli għaliha sabiex tieħu dawk il-passi neċessarji ħalli s-sehem tagħha tieħdu in natura u ma ħadet l-ebda passi.

Għalkemm il-konvenuta tinsisti li hija disposta tixtri l-proprjetà mertu ta' din il-kawża jidher mill-atti li fil-verità m'hijiex lesta li tieħu l-proprjetà li kienet ġiet assenjata lilha u tħallas għall-porzjon art li hija mertu wkoll ta' din il-kawża. Din il-Qorti għalhekk tikkonkludi li jekk jiġi awtorizzat il-bejgħ skont il-konvenju tal-20 t'April 2016, il-konvenuta mhiex ser issofri preġudizzju gravi.

Għal kull buon fini din il-Qorti tinnota li waqt is-seduta tas-27 ta' Mejju 2021 l-partijiet kollha, inkluż il-konvenuta, ddikjaraw li hemm qbil li l-valur komplessiv tal-fondi immobiljari kollha mertu ta' din il-kawża huwa ta' miljun u ħamsin elf Ewro (€1,050,000).

Abbażi tal-fatti u ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-Qorti għalhekk ma ħassitx il-ħtieġa li tordna li ssir stima tal-fond minn perit tekniku. Ulterjurment, il-Qorti qieset ukoll illi l-konvenju ma fih ebda kundizzjoni li m'hix solitament inkluża fi skritturi ta' din ix-xorta. Il-kundizzjonijiet ma jikkostitwixxu ebda piż jew konsegwenza li b'xi mod jistgħu jġibu magħhom xi preġudizzju ta' xi natura lill-konvenuta.

Għalhekk ma ssib ebda raġuni għaliex m'għandhiex tintlaqa' t-talba għall-bejgħ tal-immobbli bil-prezz indikat."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuta Mary Grech, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti tħassar, tirrevoka u tannulla d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti u minflok tilqa' l-appell tagħha u tiddikjara li m'għandhiex tbiegħ is-sehem tagħha skont il-konvenju ffirmat mis-sidien l-oħra fil-proprjetajiet in kwistjoni. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

6. Rat ir-risposta tal-atturi appellati kollha, li permezz tagħha talbu li l-appell jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

7. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi t'Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat l-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

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

Ikkonsidrat:

9. Illi permezz ta' din il-kawża, l-atturi ressqu l-proċedura kontemplata fl-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili u talbu lill-Qorti tal-ewwel grad sabiex tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetajiet hemm indikati fir-rikors promotur. L-

atturi bejniethom għandhom sehem ta' sitta minn sebgħa (6/7) tal-proprjetajiet li għandhom in-numri 3, 4, 5 u 6 fi Triq San Ġużepp, Marsascala, kif ukoll il-fondi bin-numri 4, 5, u 6 fi Triq San Luqa, Marsascala, flimkien ma' porzjon art ta' madwar 47 metru kwadru, inkluż l-arja u sottoswol tagħhom, liberi u franki, waqt li l-konvenuta għandha r-rimanenti sehem ta' wieħed minn sebgħa (1/7) indiviż. L-atturi daħlu f'konvenju għall-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet bil-prezz ta' €1,050,000 u għalhekk talbu lill-Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-imsemmija fondi.

10. Il-konvenuta oġġezzjonat għaliex issostni li (i) li kien għad hemm proċeduri għaddejjin għall-qsim tal-wirt u allura kien jonqos wieħed mill-elementi tal-Artikolu 495A sabiex tkun tista' ssir tali azzjoni; (ii) l-azzjoni kienet monka peress li ma kienx hemm anness magħha prospett, kif trid il-liġi; (iii) l-azzjoni kienet intempestiva peress li kienu għadhom għaddejjin it-trattattivi sabiex il-wirt jinqasam bonarjament bejn il-werrieta; (iv) kien hemm kontradizzjoni dwar l-ishma fir-rikors promotur; (v) lanqas kien minnu li l-komproprjetarji naqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ tal-proprjeta` in kwistjoni, peress li fil-fatt qatt ma ġie diskuss il-bejgħ tal-proprjetajiet in kwistjoni; (vi) jekk jinbiegħu dawn il-proprjetajiet, l-assi tal-eredita` ma jkunux aktar komodament diviżibbli u għalhekk ikollhom jinbiegħu bil-liċitazzjoni, (vii) jekk il-konvenuta kienet taf li ser tinbiegħ il-proprjeta` in kwistjoni, kienet toffri li tixtirha hija stess; (viii) hija lesta toffri €10,000 iktar fuq il-prezz miftiehem mir-rikorrenti; (ix) il-Qorti kellha

tistabbilixxi l-valur tal-proprjeta` hija stess; (x) ma kellhiex tbati l-ispejjeż tal-proċeduri, peress li hija dejjem kienet disposta li tgħaddi għall-qsim tal-wirt.

11. L-ewwel Qorti ċaħdet l-oġġezzjonijiet tal-konvenuta u laqgħet it-talbiet tal-atturi billi ordnat il-bejgħ tal-proprjetajiet in kwistjoni u ordnat ukoll li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tal-kawża skont is-sehem tagħhom fil-proprjeta`.

12. Il-konvenuta ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponiet appell minnha. L-appell tagħha jissejjes fuq tliet aggravji:

(I) Il-Qorti kienet żbaljata meta ma qisitx li l-azzjoni tar-rikorrenti kienet improponibbli billi tnejn mill-elementi (u ċioe` li ebda sid ma jkun beda proċeduri għall-qsim tal-proprjeta` u li jkun hemm nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ tal-proprjeta`) kienu neqsin;

(II) Il-Qorti kienet żbaljat meta ma qisitx li l-azzjoni kienet intempestiva, għaliex kien hemm ftehim bonarju għall-qsim tal-wirt u għaliex kien hemm negozjati wkoll għaddejjin sabiex il-wirt jiġi maqsum bonarjament;

(III) Il-Qorti kienet żbaljata meta ma qisitx li hija ser tkun gravament preġudikata.

13. Fl-ewwel aggravju tagħha l-konvenuta appellanti tfisser li l-ewwel Qorti ma tatx każ li fil-fatt kien hemm proċeduri għaddejjin għall-qsim tal-wirt, liema proċeduri kienu tħallew weqfin, pendenti diskussjonijiet li kienu għaddejjin bejn il-partijiet sabiex il-wirt jinqasam. Hija ssostni li fid-data tal-preżentata ta' din il-kawża, l-proċeduri in kwistjoni li jġibu n-numru ta' referenza 1/1985 fl-ismijiet **Raymond Mintoff et v. Mary Grech et**, kienu għadhom għaddejjin u li kien biss fil-5 ta' Settembru, 2016, wara li ġiet intavolata din il-kawża, li l-atturi ċedew l-arbitraġġ bil-ħsieb li jneħħu l-ostakolu għal din l-azzjoni. Filwaqt li l-konvenuta appellanti tiċċita l-Artikolu 495A u tagħmel referenza għall-fatt li l-ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tagħha, tisħaq li ma kienx ġust li hija sabet ruħha sorpriża b'azzjoni għall-bejgħ ta' proprjeta` meta din kienet suġġett ta' proċeduri ta' diviżjoni. Tenfasizza li l-kawża għad-diviżjoni ġiet ċeduta ħames xhur wara l-intavolar ta' din l-azzjoni. Tilmenta li l-ewwel Qorti donnha tagħti l-impressjoni li għalkemm kien hemm proċeduri ta' diviżjoni għaddejjin (fejn hija kienet ukoll konvenuta), hi messha xorta waħda u kontestwalment, intavolat proċeduri ulterjuri għall-istess diviżjoni – ipoteżi assurda. Hija tissottometti li huwa prinċipju stabbilit li meta l-liġi hija ċara, ma hemmx lok għal interpretazzjoni. Kwindi meta l-liġi tgħid li l-azzjoni tista' ssir diment li ħadd mis-sidien ma jkun beda proċeduri għall-qsim tal-

proprjeta`, dan japplika għas-sidien kollha, u mhux kif interpretat mill-ewwel Qorti, fil-konfront tas-sidien dissidenti biss.

14. Fit-tieni lok, il-konvenuta appellanti tilmenta li l-Artikolu 495A fost affarijiet oħra, jipprovdi li l-azzjoni tista' ssir biss meta l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjeta` partikolari bejniethom. Issostni li l-ewwel Qorti żbaljat meta qieset li kien hemm nuqqas ta' ftehim bejn il-partijiet u ċċitat l-ittra tat-22 ta' Diċembru, 2015, mibgħuta mill-konsulent legali tagħha, sabiex isaħħaħ l-argument li kien hemm nuqqas ta' qbil fuq il-bejgħ tal-proprjetajiet in kwistjoni. Nuqqas ta' ftehim dwar bejgħ ta' xi proprjeta` partikolari bejn is-sidien jippresupponi li kien hemm diskussjoni bejn is-sidien dwar bejgħ ta' xi proprjetà partikolari u wara tali diskussjoni, s-sidien ma ftehmux. Dan l-element fil-fehma tal-appellanti ma kienx milħuq, sempliċement peress li darba hija stqarret li ma tridx tbiegħ il-proprjeta` tal-wirt. Fil-fatt mill-provi jirriżulta ċar li, r-rikorrenti ma kinux inkludewha fin-negozjati max-xerrej dwar il-bejgħ tal-proprjetajiet in kwistjoni, tant li hija lanqas kienet taf li ser jinbiegħu u hija saret taf bil-konvenju 24 siegħa biss qabel ma ġie ffirmat il-konvenju, mingħajr ma kienet taf il-kundizzjonijiet tal-bejgħ u għal liema prezz. Kwindi lanqas jista' jingħad li kien hemm nuqqas ta' ftehim fuq il-bejgħ ta' dawn il-proprjetajiet, meta hija lanqas kienet taf f'hiex kien jikkonsisti l-bejgħ propost.

15. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, din il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel aggravju tal-konvenuta appellanti, meta jingħad minnha li l-ewwel Qorti ma tatx każ li kien hemm proċeduri għall-qsim tal-wirt għaddejjin. Minn qari tas-sentenza appellata jirriżulta li l-ewwel Qorti eżaminat *funditus* l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta appellanti fl-aspetti kollha tagħha. Żgur li ma jistax jingħad li l-ewwel Qorti ma tatx każ! Fil-verita` l-aggravju tal-konvenuta appellanti huwa li ma taqbilx ma' dak li jingħad mill-ewwel Qorti meta qieset li l-proċeduri li jġibu referenza 1/1985, kellhom jitqiesu deżerti, ġialadarba ma ġewx riappuntati mill-Qorti jew fuq talba tal-partijiet magħmula qabel l-iskadenza ta' sitt xhur minn meta tkun ġiet differita *sine die.* L-ewwel Qorti waslet għal dik il-konklużjoni wara li qieset il-provvediment tal-Artikolu 964 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ġurisprudenza relattiva u x-xhieda tas-Sur Emanuel Sciriha, li spjega li l-liġi proprju tipprovdi li l-kawża tmur deżerta jekk jgħaddu sitt xhur u ma jsir xejn fiha. Mix-xhieda tas-sur Sciriha jirriżulta li l-proċedura 1/1985 kienet differita *sine die* fl-10 t'April, 1986 (ara f'dan is-sens ukoll id-dokument esebit a fol. 45). Dan ifisser li ladarba ma jirriżultax li saret xi talba għar-riappuntament tal-kawża, (li setgħet issir ukoll mill-konvenuta appellanti) fi żmien sitt xhur mill-10 t'April, 1986, kif irid l-provvediment tal-liġi proċedurali, għalhekk, dik il-kawża titqies li marret deżerta.

16. Kull argument tal-konvenuta appellanti li din il-proċedura kienet għadha għaddejja, hija pjuttost fiergħa. Proprju għaliex il-liġi hija ċara, l-

interpretazzjoni mġebbda mogħtija mill-appellanti ma treġix. Il-fatt li l-aventi kawża tal-atturi f'dik il-proċedura, għal kull buon fini ċedew dik il-kawża, ma jfissirx li nbidel xi ħaġa. Jekk dik il-kawża marret deżerta fis-sena 1986, ma seta' jsir xejn iżjed f'dawk il-proċeduri, ġaladarba ma jirriżultax li ntalab ir-riappuntament tagħha fit-terminu perentorju ta' sitt xhur. Dan il-konvenuta appellanti tafu, peress li minkejja li fil-mori ta' dawn il-proċeduri hija ressqet rikors fl-atti tar-Rikors 1/1985, quddiem it-Tribunal tal-Arbitraġġ dwar il-Qsim tal-Wirt, sabiex il-kawża tiġi riappuntata (ara rikors a fol. 161), sussegwentement jirriżulta li min-naħa tagħha wkoll saret nota ta' ċessjoni (ara fol. 183 tal-proċess). Madankollu, l-liġi tipprovdi wkoll li bid-deżerzjoni tal-kawża fil-Qorti tal-ewwel grad, ma jispiċċax il-jedd għall-azzjoni (Artikolu 963(6) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta). Kwindi f'dan is-sens, fil-mori tat-tletin sena bejn meta l-proceduri 1/1985 spiċċaw deżerti fis-sena 1986 u qabel ma nfetħet il-kawża odjerna, l-konvenuta appellanti setgħet ukoll tipproċedi hija stess b'azzjoni għall-qsim tal-wirt, iżda dan m'għamlitux. Isegwi li din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fil-konklużjoni tal-ewwel Qorti meta ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni, peress li l-pretensjoni tal-konvenuta appellanti, li kien hemm proċeduri għall-qsim tal-wirt għaddejjin tirriżulta bla bażi.

17. In kwantu għat-tieni parti tal-ewwel aggravju tal-konvenuta appellanti, din il-Qorti rat kemm l-ittra legali datata 22 ta' Diċembru, 2015, (esebita bħala Dok. AM1 a fol. 241), kif ukoll l-ittra uffiċjali datata 20

t'April, 2016 (esebita a fol. 233). Minn qari tal-istess ittri, jirriżulta pjuttost ċar li għalkemm il-konvenuta appellanti ma kinitx edotta mid-dettalji tat-trattativi tal-bejgħ, ix-xewqa ewlenija tagħha baqgħet li hija tieħu sehemha fi proprjeta`, kwindi kienet toġġezzjona għal kwalunkwe bejgħ propost, peress li fil-fehma tagħha l-bejgħ kien jippreġudika l-qasma u d-diviżjoni li setgħet tintlaħaq bejn il-partijiet. Isegwi li din il-Qorti ma tarax kif jista' jingħad mod ieħor, jekk mhux li kien hemm nuqqas ta' ftehim dwar bejgħ.

18. Inoltre, għalkemm il-konvenuta appellanti ma kinitx involuta fin-negozjati sabiex tinbiegħ il-proprjeta` in kwistjoni, u għalhekk ma kinitx taf id-dettalji, llum-il ġurnata ma tistax tibqa' ssostni li ma tafx x'inhuma d-dettalji tal-bejgħ. Il-konvenju kien ippreżentat flimkien mar-rikors promotur u għalhekk il-konvenuta ilha konxja dwar il-kontenut tal-konvenju għal dawn l-aħħar ħames snin, kwindi ma tistax tibqa' ssostni li ma tafx f'hiex kien jikkonsisti l-bejgħ propost. Minkejja li ilha konxja ta' dak li kien maħsub fil-konvenju għal dawn l-aħħar ħames snin, hija baqgħet tikkontesta qatigħ il-pretensjonijiet tal-atturi appellati. Isegwi li għandha raġun l-ewwel Qorti meta qieset li kien hemm nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ tal-proprjeta` in kwistjoni, kif maħsub fl-Artikolu 495A(1). Għalhekk lanqas dan it-tieni aspett taħt l-ewwel aggravju, ma jista' jirnexxi u għalhekk ser jiġi miċħud.

19. Fit-tieni aggravju tagħha, l-konvenuta appellanti ssostni li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta ma qisitx li l-azzjoni attriċi kienet waħda intempestiva, ġaladarba kien hemm ftehim bonarju għall-qsim tal-wirt u għaliex kien hemm negozjati għaddejjin sabiex il-wirt jiġi maqsum bonarjament. Filwaqt li tislet siltiet mis-sentenza appellata, hija ssostni li l-ewwel Qorti għamlet kunsiderazzjonijiet arbitrarji, li wassluha sabiex injorat eċċezzjoni importanti. B'hekk l-ewwel Qorti ddeċidiet li l-ftehim bejn il-partijiet ma kienx illum vinkolanti bejniethom. Tisħaq li għalkemm kien hemm nuqqas ta' ftehim fuq biċċa art li tagħmel mal-fond numru 6, Triq San Luqa, Marsascala, xorta kienu għaddejjin trattattivi sabiex tinstab soluzzjoni. Hija tikkontendi li ma kien hemm ebda *ultimatum* sa meta kellu jintlaħaq ftehim u għalkemm fil-ftehim bil-miktub kien hemm li l-att pubbliku kellu jsir sas-27 ta' Frar, 2015, l-fatt li dan il-ftehim kien qiegħed jiġi implimentat wara din id-data, ma setax jitqies bħallikieku skada. L-ewwel Qorti ma setgħetx tiddikjara arbitrarjament minn jeddha, illi billi ma saritx kawża għal diviżjoni allura tali ftehim skada. Wara kollox, l-appellanti ttenni li l-kawża għall-qsim tal-wirt kienet għadha għaddejja. L-ewwel Qorti ma tikkwota l-ebda liġi fuq liema tibbaża l-konsiderazzjoni li l-ftehim in kwistjoni skada u ma tat l-ebda raġuni loġika għalfejn għażlet li tiddipartixxi mill-prinċipju ta' *pacta sunt servanda.* Wara kollox, il-ftehim kien ġie ffirmat fl-2014 u mhux għexieren ta' snin ilu u l-problemi dwar l-implimentazzjoni tiegħu nqalgħu wara li kienu ttellgħu l-*lots* u l-proprjetajiet kienu assenjati lill-partijiet u l-ġojjellerija kienet ukoll diviża

bejn il-partijiet skont l-istess ftehim. Kwindi l-ewwel Qorti żbaljat meta ma qisetx li hija sabet ruħha ffaċċjata b'azzjoni ta' bejgħ ta' diversi proprjetajiet mill-wirt tal-ġenituri tagħha, meta l-istess ġenituri dejjem xtaqu li l-proprjetajiet jiġu maqsuma bejn uliedhom. Permezz tal-kawża odjerna, l-atturi appellati kienu qiegħdin jittantaw jagħmlu manuvra, sabiex hija taċċetta l-proposta tagħhom, meta kienu jafu li hija għandha interess personali u emozzjonali sabiex tara li r-rieda tal-ġenituri tagħha tiġi rispettata u implimentata, mentri huma fittxew biss dak li huwa tagħhom finanzjarjament.

20. Għandu jingħad li, sa fejn it-tieni aggravju tal-konvenuta appellanti jerġa' jtenni li l-kawża għall-qsim tal-wirt kienet għadha għaddejja, din il-materja ġiet trattata taħt l-ewwel aggravju tal-appell u tali argument ġie skartat. Kwindi li jonqos li jiġi ndirizzat huwa l-argument imsejjes fuq l-eċċezzjonijiet li l-azzjoni attriċi kienet waħda intempestiva u li kien jeżisti ftehim bonarju dwar il-qsim tal-wirt. Għal darb'oħra l-konvenuta appellanti ma tgħidx is-sewwa meta tikkontendi li l-ewwel Qorti njorat eċċezzjoni importanti. Jirriżulta ċar li l-ewwel Qorti trattat it-tielet u l-ħames eċċezzjonijiet f'daqqa, in kwantu l-allegata intempestivita` tal-azzjoni attriċi ssegwi l-eċċezzjoni dwar l-eżistenza tal-allegat ftehim. Kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, huwa minnu li l-konvenuta appellanti, flimkien ma' ħutha kienu daħlu fi ftehim permezz ta' skrittura datata 14 ta' Ġunju, 1999, fejn kienu ftehmu li proprjeta` partikolari tiġi assenjata lil

wieħed mill-aħwa, filwaqt li l-proprjetajiet l-oħra tqassmu f'sitt lottijiet. Iżda fl-imsemmija skrittura ngħad li: "*The final agreement shall be entered into within three months from this date.*" Il-kuntratt finali qatt ma sar. Hekk ukoll il-konvenuta flimkien ma' wħud mir-rikorrenti f'din il-kawża, dehru fuq skrittura privata datata l-4 ta' Diċembru, 2014, (esebita bħala Dok. "X1" a fol. 215 tal-proċess) fejn ftehmu fuq prinċipji ġenerali dwar kif kellu jitqassam il-wirt, iżda din l-iskrittura ma daħlitx f'dettalji oħra u lanqas kienet waħda finali. Tant hu hekk li l-aħħar klawsola tal-imsemmija skrittura kienet tipprovdi:

> *"7. The parties agree that all remaining documentation and all remaining evaluations are to be fnalised by the 6th of February 2015 and the contract of division shall be published on the 27th of February, 2015..."*

21. Fin-nuqqas ta' azzjoni da parti tal-komparenti fuq l-imsemmija skrittura, sabiex dawn il-prinċipji jiġu attwati, minkejja n-negozjati kollha li għaddew bejn il-kontendenti fil-kawża, fin-nuqqas ta' kuntratt ta' diviżjoni veru u proprju, ma jistax jingħad li kien hemm xi ftehim vinkolanti f'għajnejn il-liġi. Wara kollox huwa prinċipju aċċettat u stabbilit fl-Artikolu 499(1) tal-Kodiċi Ċivili li: "*Il-qasma ta' ħwejjeġ immobbli ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku.*" Kwindi t-trasferiment ta' proprjeta` bejn il-werrieta jseħħ biss permezz ta' kuntratt pubbliku ta' diviżjoni u mhux permezz ta' ftehim verbali jew skrittura privata. Huwa minnu li ma kien hemm xejn li jwaqqaf il-kontendenti fil-kawża milli jilħqu ftehim anke wara s-27 ta' Frar, 2015, iżda jirriżulta li ftit wara din id-data, l-kontendenti fil-

kawża ma baqgħux jaħsbu fuq l-istess binarji, hekk kif inħoloq diżgwid fuq l-art kontigwa għall-fond li jġib in-numru 6, Triq San Luqa, Marsascala. Kwindi l-atturi appellati bdew ifittxu li minflok jaqsmu l-proprjetajiet formanti parti mill-wirt, bdew ifittxu l-bejgħ tagħhom. Dan sar kemm f'dan il-każ tal-proprjetajiet f'Marsascala, fejn dawn il-proċeduri skattaw wara li l-atturi appellati daħlu f'konvenju fl-20 t'April, 2016, kif ukoll fil-każ ta' proprjeta` fil-Belt (ara l-proċeduri li jġibu referenza 294/2017 deċiżi permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Jannar, 2021).

22. Għalkemm din il-Qorti tħaddan il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda,* fejn tidħol proprjeta` immobbli, trattativi u negozjati, li ma jissarfux f'kuntratt notarili ta' diviżjoni, li permezz tiegħu kull parti tiġi assenjata s-sehem tagħha mill-wirt, m'għandhom l-ebda saħħa. Isegwi li din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti meta ngħad minnha li dak il-"ftehim" tal-4 ta' Diċembru, 2014, kien skada u li fil-jum li ġiet intavolata l-kawża, ma kien hemm l-ebda ftehim viġenti, li huwa ta' ostakolu għall-prosegwiment tal-proċeduri odjerni. Għalhekk l-ewwel Qorti ċaħdet kemm l-eċċezzjoni ta' intempestivita` tal-azzjoni attriċi, kif ukoll li l-partijiet kellhom ftehim li jostakola l-azzjoni proposta mill-atturi appellati. Ma kien hemm xejn arbitrarju fid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti, meta wara li qieset il-provi u l-argumenti mressqa mill-partijiet fil-kawża, waslet għad-deċiżjoni tagħha, li fil-verita` hija waħda loġika. Il-fatt li l-ġojjellerija laħqet tqassmet bejn il-kontendenti fil-kawża, kif maħsub fl-

iskrittura tal-2014, ma jbiddel xejn minn din il-konklużjoni, wara kollox ġojjelli huma ta' natura mobbli li setgħu jinqasmu mingħajr il-ħtieġa ulterjuri ta' kuntratt notarili.

23. Għalkemm din il-Qorti tista' tissimpatizza max-xewqa tal-konvenuta appellanti li tieħu s-sehem tagħha tal-wirt *in natura*, sabiex iżżomm ma' rikordju tal-ġenituri tagħha u sabiex kif jingħad minnha "*tara li r-rieda tal-ġenituri tagħha tiġi rispettata*", jibqa' l-fatt li l-proprjetajiet miżmuma bejn il-kontendenti fil-kawża qiegħdin hekk miżmuma in komunjoni. Fin-nuqqas ta' ftehim li jsarraf f'kuntratt ta' diviżjoni li jġib fi tmiem dik il-komunjoni, sakemm il-konvenuta ma tippruvax li bil-bejgħ propost, hija ser tkun "*gravament preġudikata",* ġialadarba l-Qorti tkun sodisfatta li jeżistu l-elementi meħtieġa sabiex issir azzjoni taħt il-provvediment tal-liġi in eżami, il-Qorti ma tistax twarrab it-talba ta' bejgħ propost mill-akbar għadd ta' komproprjetarji li għandhom sehem ta' sitta minn sebgħa fuq l-istess proprjetajiet. Għalhekk lanqas dan it-tieni aggravju ma jimmerita li jintlaqa' u ser jiġi miċħud.

24. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju, dak fejn jingħad mill-konvenuta appellanti li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta ma qisetx li hija ser tkun gravament ippreġudikata, peress li ftit li xejn daħlet fil-mertu ta' din l-eċċezzjoni, ħlief li nnutat li hija kienet qablet mal-prezz għal-liema kienu ser jinbiegħu l-proprjetajiet in kwistjoni. L-appellanti tisħaq li hija

trid li r-rieda tal-ġenituri tagħha tiġi rispekkjata fid-diviżjoni tal-proprjeta` bejn uliedhom u ulied uliedhom. Tagħmel referenza għall-Artikolu 502 tal-Kodiċi Ċivili, sabiex tgħid li bħala komproprjetarja għandha dritt tieħu s-sehem tagħha *in natura* u mhux bħala flus. Iżda ssostni li jekk ser isir dan il-bejgħ, dan mhux ser jibqa' possibbli, bi ksur kemm ta' dan il-provvediment tal-liġi, kif ukoll tad-dritt fundamentali tagħha li tgawdi l-proprjeta` tagħha. Hija ssostni li għalkemm il-proprjetajiet in kwistjoni qiegħdin jittieħdu skont il-liġi, iżda dan mhux qiegħed isir fl-interess pubbliku, imma fl-interess speċifiku ta' individwi. Il-konvenuta appellanti ttenni li l-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ma tikkontemplax bħala eċċezzjoni għar-regola, li proprjeta` tista' tittieħed mis-sid fl-interess ta' persuna privata u għalhekk tikkontendi li l-bejgħ kif propost imur kontra r-rieda tagħha u d-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta` ser tiġi leża. Kwindi tisħaq li ser tkun gravament ippreġudikata meta l-bejgħ ser iwassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha.

25. Relevanti dwar dan il-punt ta' preġudizzju gravi hija s-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 t'Ottubru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Helen Zammit et v. Madeleine Muscat**:

"26. Illi dan l-aggravju tal-appellanti jirrigwarda l-preġudizzju serju li jissemma fis-subartikoli (1) u (6) tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Il-liġi titlob li, fil-qies ta' preġudizzju bħal dak, ***il-Qorti għandha tiżen kull fattur rilevanti magħdud il-valur tal-proprjeta' u l-prezz tal-bejgħ****. **Minn kliem il-liġi, allura, joħroġ ċar li l-prezz li jkun miftiehem huwa biss waħda minn għadd ta' ċirkostanzi li Qorti tista' tqis biex tara jekk il-parti intimata hijiex jew le se ġġarrab***

preġudizzju li kieku l-bejgħ awtorizżat ikollu jsir. X'aktarx li, minħabba n-natura partikolari tal-proċedura taħt l-artikolu 495A, il-prezz miftiehem ikun l-aktar kwestjoni li tnissel in-nuqqas ta' qbil bejn il-komproprjetarji: imma l-prezz mhuwiex il-kejl waħdieni li l-liġi tirreferi għalih, għaliex kieku l-kliem tal-liġi kien ikun mod ieħor. *Kemm hu hekk, jidher li l-Qrati qiesu bħala preġudizzju gravi kundizzjonijiet f'konvenju li kienu jwarrbu l-għoti tal-garanzija tal-paċifiku pussess jew l-għoti ta' garanzija li l-ġid għandu l-permessi kollha tal-bini meta dan ma kienx il-każ[17];*

27. Illi għar-rigward tal-preġudizzju serju jew gravi minħabba l-bejgħ li jkun se jsir, dan irid ikun ta' sura tali li jkun manifestament inikwu għall-parti mġarrba[18]. Madankollu, biex Qorti tiddeċiedi jekk tilqax jew le talba għall-bejgħ ma huwiex biżżejjed li l-parti intimata tressaq stejjem li juru differenza fil-valur tal-proprjeta' fejn id-differenza fil-valur bejn il-prezz miftiehem u l-valur fl-istima tkun relattivament żgħira. Kif ingħad, ***l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjeta' fis-suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju;****"* (enfasi ta' din il-Qorti)

26. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jirriżulta li tabilħaqq il-konvenuta appellanti mhix qiegħda toġġezzjona dwar il-prezz, iżda l-ewwel oġġezzjoni tagħha li permezz tagħha ssostni li ser issofri preġudizzju gravi, kif spjegata fit-tielet aggravju tagħha, hija li ser jinkiser id-dritt tagħha li bħala komproprjetarja għandha dritt tieħu s-sehem tagħha tal-beni *in natura*, kif stabbilit fl-Artikolu 502 tal-Kodiċi Ċivili u mhux bħala flus. Huwa minnu li l-Artikolu 502 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li: "*Kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni in natura."* Madankollu, daqstant iehor jinsab provdut fil-liġi li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' fil-komunjoni (Artikolu 496 tal-Kodiċi Ċivili).

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

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

27. Issa mill-elenku tal-proprjetajiet miżmuma in komun bejn il-kontendenti fil-kawża (Dok. X4 a fol. 228 tal-proċess), jirriżulta li l-kontendenti fil-kawża għandhom tlieta u għoxrin proprjeta` miżmuma in komun. Il-proprjetajiet suġġetti ta' dan il-konvenju huma tmienja, kwindi jekk kemm-il darba l-konvenuta appellanti tixtieq tieħu s-sehem tagħha *in natura*, minkejja li kien hemm proprjeta` oħra li ġie ordnat il-bejgħ tagħha bi proċedura simili (Rikors Numru 294/2017), huwa mifhum li xorta jifdal biżżejjed proprjetajiet sabiex hija tkun tista' tagħmel dan. Il-kontendenti fil-kawża ilhom għaddejjin is-snin bi trattativi sabiex jaslu f'kompromess dwar il-qasma tal-proprjetajiet miżmuma in komun, mingħajr suċċess. Aktar ma jgħaddi ż-żmien aktar jikkumplikaw ruħhom l-affarijiet, aktar jiżdiedu n-nies involuti bħala werrieta, b'inqas ċans ta' ftehim, u b'aktar probabbilita` li l-ġid komuni ma jkunx jista' jinqasam bla xkiel u bla ħsara, imma b'liċitazzjoni..

28. Huwa minnu li jirriżulta li l-konvenuta appellanti xtaqet li hija tieħu bħala parti mis-sehem tagħha mill-wirt, tliet proprjetjiet (il-postijiet bin-numri 5 u 6 fi Triq San Luqa, Marsascala, kif ukoll l-art biswit il-fond numru 6), iżda kif osservat l-ewwel Qorti, l-appellanti ma ressqitx provi in sostenn tal-preġudizzju gravi li ser issofri fin-nuqqas li dan iseħħ. Dan huwa l-kejl aħħari maħsub fil-liġi. Sewwa qalet l-ewwel Qorti, li l-konvenuta appellanti naqset milli tieħu l-passi neċessarji sabiex tieħu s-sehem tagħha in natura għal għexieren ta' snin u meta kellha ċ-ċans tasal

sabiex hija tieħu dawk il-proprjetajiet li xtaqet, oġġezzjonat li tħallas għall-prezz tal-art biswit il-fond numru 6, peress li baqgħet tinsisti li din l-art kienet parti mill-fond numru 6. Mix-xhieda tal-perit Christopher Mintoff (fol. 269) jirriżulta li din il-porzjon art għandha valur importanti peress li l-postijiet f'Marsascala huma kollha dojoq, tant li ma tistax tagħmel kuritur fihom, iżda l-kmamar huma waħda wara l-oħra. Kwindi din l-art għandha valur sostanzjali għaliex post żgħir tagħmlu vijabbli għall-iżvilupp peress li tagħti ċans li jsiru bibien u twieqi fuq il-faċċata, għalhekk kienet tant kontroversjali. Mix-xhieda tal-kontendenti fil-kawża tabilħaqq ma jidhirx li huma viċin li jaslu f'xi forma ta' ftehim dwar din l-art.

29. Din il-Qorti tagħraf li jekk il-proprjeta` suġġetta tal-konvenju tinbiegħ, ser ikun ta' dispjaċir għall-konvenuta appellanti, peress li xtaqet li żżomm il-postijiet bin-numri 5 u 6 fi Triq San Luqa, Marsascala, kif ukoll l-art biswit il-fond numru 6, bħala sehemha mill-wirt peress li għamlet żmien tikri l-fond numru 6 mingħand missierha, u dan kien il-ftehim verbali milħuq minnha ma' ħutha u għalhekk ħassitha urtata meta l-atturi appellati bdew jitolbuha l-flus għall-imsemmija art, li hija tisħaq kienet parti mill-ftehim. Iżda kif spjegat qabel, dan il-ftehim qatt ma ġie fis-seħħ permezz ta' kuntratt notarili u għalhekk ma jistax jingħad li għandu xi saħħa. Minkejja li ġie kkunsidrat dan kollu, xorta din il-Qorti ma tqisx li bil-bejgħ propost mill-atturi appellati, il-konvenuta appellanti ser issofri preġudizzju gravi fit-termini ta' dak li ġie definit minn din il-Qorti fis-

sentenza tagħha fl-ismijiet **Nutar Richard Vella Laurenti et v. John Vella Laurenti et** (ċitata mill-ewwel Qorti) bħala "*manifestly unfair".* Id-dispjaċir tal-konvenuta appellanti ma jistax iżomm b'ostaġġ il-bqija tal-komproprjetarji milli jipproċedu bil-bejgħ propost.

30. In kwantu fit-tielet aggravju tagħha l-konvenuta appellanti tilmenta li dan il-bejgħ ser jikser id-drittijiet fundamentali tagħha ta' tgawdija ta' proprjeta`, jiġi osservat li dan l-ilment tal-konvenuta appellanti ma tressaqx quddiem l-ewwel Qorti, u bħala regola, huwa risaput illi din il-Qorti, bħala waħda ta' reviżjoni, ma tistax teżamina l-mertu ta' kwistjoni *noviter deductus* f'rikors tal-appell. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Jannar, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **Alfred Spiteri et v. Joseph Cutajar et).** Fi kwalunkwe każ, jiġi osservat li l-argument tal-konvenuta appellanti ma jreġix, peress li l-bejgħ ta' proprjeta` għall-finijiet tal-Artikolu 495A, isir wara li Qorti tordna u tawtorizza l-bejgħ skont il-liġi. F'dan ir-rigward jiġi osservat ukoll li, ġaladarba bejgħ magħmul għall-finijiet tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili, isir skont deċiżjoni jew ordni tal-Qorti kompetenti, ma jista' jkun hemm l-ebda interferenza fid-dritt ta' proprjeta`, kif provdut fil-Kostituzzjoni jew fil-Konvenzjoni Ewropea. Wara kollox, il-komproprjetarji ser ikunu qiegħdin jitħallsu l-prezz li lkoll iddikjaraw bħala wieħed xieraq għall-bejgħ tal-proprjeta` in kwistjoni. Isegwi li dan l-aħħar aggravju wkoll ma jreġix u għandu jiġi miċħud.

31. Lanqas il-fatt li l-konvenuta appellanti tgħid li lesta tofri €10,000 aktar fuq il-prezz patwit fil-konvenju, ma hu ta' ostakolu ghal din il-proċedura. Ladarba li jirriżulta li l-prezz miftiehem huwa wieħed ġust, it-talba attriċi tista' tintlaqa' u sta għall-partijiet li, jekk iridu u jekk jistgħu, jiftiehmu mal-konvenuta fuq dan il-prezz il-ġdid. Jibqa' l-fatt, pero`, li mill-provi jirriżulta li l-prezz miftiehem fuq il-konvenju ma joħloq ebda preġjudizzju gravi lill-konvenuta u, għalhekk, il-kuntratt jista' jiġi ppubblikat.

Deċide

Għar-raġunijiet hawn mogħtija, din il-Qorti tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuta appellanti Mary Grech, billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Lulju, 2021, fil-kawża fl-ismijiet premessi fis-sħiħ.

B'dan illi, filwaqt li tikkonferma wkoll il-ħatriet tan-Nutar Dorianne Arapa sabiex tippubblika l-att opportun u lill-Avukat Dr. Jonathan Spiteri bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt, tordna li l-att opportun għandu jiġi ppubblikat fl-uffiċċju tan-Nutar Arapa nhar it-Tnejn, 28 ta' Frar, 2022, fl-għaxra ta' filgħodu (10a.m.), jew f'ħin u ġurnata ulterjuri li tista' tiffissa l-Qorti wara talba li ssir għall-dan l-iskop min-Nutar imsemmija.

L-ispejjeż in prim'istanza jitħallsu kif deċiż mill-ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-istess konvenuta appellanti.

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

Deputat Reġistratur
da