QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 43

Rikors numru 109/12/1 JVC

Victor u Maryanne konjuġi Muscat

v.

Anthony u Maria konjuġi Attard

1. Fit-8 ta' Marzu 2010 l-atturi akkwistaw biċċa art li tinsab fil-limiti tax-Xagħra, Għawdex permezz tas-subbasta bin-numru 5/2006, liema art kienet proprjeta` ta' Joseph Sultana. Sussegwentement, f'Mejju 2010 l-atturi akkwistaw porzjon art oħra fl-istess inħawi mingħand Frangisk Sultana. Fl-24 ta' Marzu 2010 il-konvenuti akkwistaw mingħand l-imsemmi Joseph Sultana u martu porzjon mill-istess art. L-atturi jsostnu

pero` li Sultana ma kellu xejn x'jitrasferixxi lill-konvenuti f'dak il-mument peress li huma kienu akkwistaw kull sehem li Sultana kellu f'din l-art.

2. F'dawn il-proċeduri huma talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara illi l-atturi huma proprjetarji tal-art fil-kwota ta' hames partijiet minn tmienja (5/8) minn zewg bicciet raba, liberi u franki wahda fl-inhawi maghrufa bhala 'tal-Wied tal-Furnar' ossia 'tal-Wied tar-Ramla' ossia 'tal-Wied' fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex bil-kejl ta' cirka 11,464m.k tmiss mill-punent mat-Triq tar-Ramla, lvant ma' passagg u nofsinhar ma' sies, u ohra fl-istess inhawi maghrufa bhala 'Tal-Wied tal-Furnar; ossia tal-Wied tar-Ramla' ossia 'tal-Wied' fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex bil-kejl ta' cirka 3342mk tmiss tramuntana ma' sies, majjistral ma' Triq tar-Ramla u nofsinhar ma' gandott, provenjenti mill-atti tas-subbasta u cioe' s-sehem kollu li kellhom Joseph u Josephine konjugi Sultana, kif ukoll tar-raba tal-kejl ta' tmien mija u hamsa u erbghin metri kwadri (845mk) fl-istess inhawi, provenjenti minn Frangisk Sultana;
>
> 2. Tiddikjara illi l-konvenuti permezz tal-kuntratt li sar mal-konjugi Sultana, ma akkwistaw l-ebda porzjoni mill-imsemmija art stante illi Joseph u Josephine Sultana ma kien ghad fadlilhom l-ebda sehem minn din l-istess raba u konsegwentament.
>
> 3. Tordna lill-konvenuti sabiex ma jimmolestawx lill-atturi fit-tgawdija tal-art posseduta minnhom.
>
> Bl-ispejjez kollha nkluz dawk ta' l-ittra legali u gudizzjarji kontra l-istess konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

3. Il-konvenuti eċċepew, *inter alia,* illi (1) r-rikors ġuramentat huwa null stante li l-atturi qed jipproponu kumulu bejn il-petitorju u l-possessorju; (2) it-tieni talba attriċi hija mproponibbli għaliex huma l-atturi li jridu jippruvaw x'għandhom u kemm għandhom mill-art in kwistjoni; (3) il-konsistenza tal-kejl tal-art u tas-sehem li l-atturi xtraw mingħand Frangisk Sultana huma kkontestati; (4) bħala komproprjetarji l-atturi għandhom biss il-jedd li jinqdew bil-ħaġa komuni skont il-qies tal-jeddijiet

tagħhom u m'għandhom l-ebda dritt li ma jħallux lill-komproprjetarji l-oħra li jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom; u (5) huma proprjetarji ta' sehem indiviż mill-istess art.

4. Bis-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Ġenerali) tal-20 ta' April 2017 ġie deċiż hekk:

> "Ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, tilqa' r-raba' u l-hames ecezzjoni tal-konvenuti, fic-cirkustanzi tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet rimanenti u tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha attrici, bl-ispejjez kollha kontra l-atturi."

5. L-atturi ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fid-9 ta' Mejju 2017 permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata safejn ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata fil-bqija tagħha, tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti.

6. Il-konvenuti appellati ppreżentaw r-risposta tal-appell tagħhom fit-12 ta' Ġunju 2017 permezz ta' liema ssottomettew li l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi.

Ikkonsidrat;

7. Permezz tal-ewwel aggravju tagħhom l-appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma setgħetx raġonevolment tasal għall-konklużjonijiet li waslet għalihom meta l-kuntratti u r-riċerki esebiti jsaħħu t-teżi attriċi. Jilmentaw li minflok straħet fuq il-kuntratt u r-riċerki l-Ewwel Qorti minflok straħet fuq *emails* mibgħuta fil-bidu ta' Diċembru 2007, u ċioe` tlett snin qabel is-subbasta bejn ir-reġistratur tal-Qorti u l-Avukat Carmelo Galea. Jispjegaw li r-raba' li saret din il-kawża dwarha tikkonsisti f'żewġ apprezzamenti ta' raba' fl-istess inħawi; għalqa bil-kejl ta' 11,464 metru kwadri u għalqa oħra b'kejl ta' 3,324 metri kwadri, b'kejl komplessiv għalhekk ta' 14,806 metri kwadri. Isostnu li l-provenjenza ta' Joseph u Josephine Sultana juru li huma akkwistaw f'ħames darbiet, peress li Joseph Sultana kien qiegħed jikkontratta mal-komproprjetarji ta' ishma varji fi żminijiet varji. Jgħidu li huma akkwistaw permezz tal-liberazzjoni mis-subbasta tal-ħames ottaviet (5/8) mir-raba' kollu, u ċioe` 5/8 minn 14,806 metri kwadri, li meta wieħed jikkalkulahom jiġu 9,253.75. Jgħidu li dan ifisser li hemm biss avarija ta' 0.04% bejn il-kejl akkwistat minn Sultana u l-art liberata fis-subbasta, liema frazzjoni taqa' faċilment entro t-terminu "ċirka" użatt fl-att ta' liberazzjoni. Iżidu li billi wara s-subbasta huma xtraw sehem Frangisku Sultana ta' 845 metri kwadri, allura huma proprjetarji ta' 10,098.75 metri kwadri minn dik ir-raba, filwaqt li l-bqija mhijiex u qatt ma kienet ta' Joseph u Josephine Sultana. Isostnu li jekk

verament kienet l-intenzjoni tar-Reġistratur u tal-Avukat Dr. Carmelo Galea li jnaqqsu d-daqs tar-raba' dan ma rrnexxilhomx jagħmluh għaliex il-kuntratt ta' Dr. Michael Refalo jirreferi għal 1/8 u dan huwa 1/8 ta' 7682 metri kwadri u mhux 1/8 tas-sehem sħiħ li nzerta kien ikbar, u jżidu li huwa l-kalkolu li għamlet l-Ewwel Qorti li huwa ħażin u mhux dak magħmul minnhom. Jargumentaw li l-provenjenza tal-artijiet mibjugħa bis-subbasta tibqa' l-kuntratt tad-debitur u qatt ma tista' tiġi sostitwita b'sempliċi *email* u għalhekk l-art mibjugħa bis-subbasta hija dik l-art deskritta fil-liberazzjoni.

8. Permezz tat-tieni aggravju mbagħad jargumentaw li ladarba bis-subbasta nbiegħu ċirka 9,253.75 metri kwadri mir-raba in kwistjoni, ma jistax ikun li din ir-raba' kienet għadha fil-poter ta' Sultana fl-24 ta' Marzu 2010 għaliex il-liberazzjoni favur tagħhom kienet saret fit-8 ta' Marzu 2010. Iżidu li ladarba fis-subbasta nbiegħet raba' bil-kejl ta' ċirka 5/8 ta' 14,806 metri kwadra, Sultana ċertament ma kien fadlilhom xejn, u li fix-xhieda tiegħu l-Avukat Dr. Carmelo Galea kkonferma li għas-subbasta kien inġieb kulma kellhom Sultana. Jgħidu li dan kollu ifisser li fil-mument tal-bejgħ Sultana ma kienx il-proprjetarju ta' dak reklamat minnu fil-kuntratt mal-konvenuti Attard u għalhekk il-konvenuti ma jistgħux jivvantaw ebda dritt fuq l-art mixtrija minnhom meta huma stess jaqblu li l-atturi xtraw 5/8 minn art ta' kejl komplessiv ta' 14,806 metri kwadri.

9. L-appellati jirribattu li huma qatt ma kkontestaw li l-atturi xtraw 5/8 indiviżi miż-żewġ porzjonijiet raba' li kellhom il-konjuġi Sultana permezz tas-subbasta, u nofs indiviż ta' Francesco u Coronata Sultana minn porzjon raba' oħra. Jispjegaw li t-teżi tagħhom hija li bil-liberazzjoni l-atturi ma akkwistawx kull ma kellhom il-konjuġi Sultana mir-raba', għaliex il-konjuġi Sultana kien fadlilhom 2.5/8 indiviżi jew kwoti verjuri mill-istess raba' li ma kienx inġab għall-bejgħ fis-subbasta. Jgħidu li fid-digriet tad-19 ta' Mejju 2010 mogħti fl-atti tas-subbasta 5/06 il-Qorti kienet għamlitha ċara li 2.5/8 mir-raba' magħrufa bħala "l-Wied tal-Furnar" ma kinux qed jiġu mdaħħla fis-subbasta. Iżidu li d-dikjarazzjoni unilaterali li saret minn Francesco Sultana li huwa qatt m'għamel diviżjoni ta' raba' ma' Joseph Sultana u qabad u stabbilixxa n-nofs indiviż tas-sehem tiegħu mill-għalqa li kellu flimkien ma' Joseph Sultana ma tistax isservi bħala prova li l-art kienet ġiet validament diviża b'mod legali. Isostnu li mix-xhieda ta' Anton Mizzi ħareġ ċar li d-drittijiet immobiljari li ġew subbastati kienu dawk naxxenti mill-kuntratt tad-19 ta' Novembru 1975 permezz ta' liema Joseph Sultana kien biegħ u trasferixxa lil Francesco Sultana nofs indiviż minn biċċa art tal-kejl ta' 1,683 metri kwadri, u l-kuntratt tat-2 ta' April 1987 permezz ta' liema l-konjuġi Sultana kienu akkwistaw nofs indiviż minn żewġ biċċiet oħra, waħda ta' kejl ta' 11,564 metri kwadri u oħra ta' kejl ta' 3,342 metri kwadri. Jgħidu li min-naħa l-oħra mill-provenjenza tal-kuntratt tal-24 ta' Marzu 2010 permezz ta' liema huma akkwistaw sehem indiviż ta' 0.3125 mir-raba' mertu tal-kawża, dan is-sehem ippervjena lill-

vendituri minn erba' kuntratti datati 27 ta' Settembru 1994, 18 ta' Ġunju 2001, 22 ta' Mejju 2000 u 2 ta' April 1987. Jagħmlu referenza għax-xhieda ta' Anton Mizzi meta qal li huwa mexa fuq l-ispjegazzjoni tal-Perit Guido Vella dwar dak li għandu jinbiegħ fis-subbasta, u li kkonferma li l-biċċa tar-raba' msemmija ma ġietx akkwistata mill-atturi fis-subbasta.

10. Fir-rigward tat-tieni aggravju jirribattu li l-prinċipju ġenerali hu li l-kuntratt li fih persuna ma tkunx parti huwa *res inter alios acta* għaliha. Jargumentaw li l-uniku mezz biex l-atturi jimpunjaw il-kuntratt tal-konvenuti huwa permezz tal-*actio pauliana* u mhux din il-kawża.

11. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi da parti taghhom il-konvenuti, apparti l-eccezzjonijiet fuq bazi legali, jeccepixxu li l-atturi 'm'ghandhom ebda jedd li jindahlu lil Joseph Sultana x'jaghmel mill-bqija tas-sehem jew l-ishma li kien baqalu fuq l-art de quo u li baqghu ma ngabux ghas-subbasta', li bhala komproprjetarji ghandhom il-jedd fil-ligi li jinqdew bil-haga u li huma akkwistaw validament sehem indiviz mill-proprjeta' in kwistjoni.
>
> Illi din il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawza, kelma b'kelma, dokument b'dokument jirrizultalha li l-bazi kollha tal-pretensjonijiet atturi (kif anke jiddikjara l-istess attur fil-kontro-ezami tieghu ara b'mod partikolari fol. 323 tal-process) hija l-allegazzjoni jew pretensjoni li permezz tas-subbasta numru 5/2006PC gie liberat a favur taghhom dak kollu li kien jappartjeni lil Joseph u Josephine Sultana minn din ir-raba' dak in-nhar tas-subbasta fit-8 ta' Marzu, 2010.
>
> Illi jirrizulta mill-atti lil din il-Qorti li verament fil-bidu tas-subbasta kien hemm l-intenzjoni da parti tal-kredituri li tinbiegh ir-raba' kollha proprjeta' ta' Joseph u Josephine Sultana u ghalhekk tifhem li seta' verament kien hemm kliem bejn Joseph Sultana u l-attur li jekk jixtri bis-subbasta jibqa' biss is-sehem ta' Francesco Sultana. Jirrizulta izda li fil-mori tal-istess subbasta nqala ntopp fis-sens illi r-Registratur tal-Qorti u l-perit tekniku ngiebu a konjizzjoni, permezz ta' nota fl-atti tal-istess Francesco Sultana (gia msemmi aktar 'il fuq) li parti minn dik ir-

raba' ma kinitx ta' Joseph Sultana wahdu izda li parti minnha kienet proprjeta' ndiviza mal-istess Francesco Sultana (ara fol. 39 et seq). Francesco Sultana oggezzjona li r-raba' tieghu tigi mibjugha bis-subbasta. Konsegwenza tad-dubji li nqalghu fuq it-titlu tad-debituri Joseph u Josephine Sultana fir-rigward tar-raba' in kwistjoni ttiehdet id-decizjoni mir-registratur tal-Qorti s-Sur Anton Mizzi (li xehed fl-atti) flimkien mal-Avukat tal-kredituri Dr. Carmelo Galea (li wkoll xehed fl-atti) fi kliem l-istess Anton Mizzi b'approvazzjoni wkoll tal-Qorti li sabiex wiehed ikun cert jinbieghu biss hames partijiet minn tmienja (5/8) tal-istess raba'. Dan johrog evidenti mix-xhieda tas-Sur Anton Mizzi a fol. 270 et seq tal-process fejn l-istess xhud ghamel referenza ghall-'e-mails' datati l-1 u 3 ta' Dicembru, 2007 tal-Avukat Dr. Carmelo Galea li giet esebita fl-atti a fol. 279 tal-process li fir-rigward tal-art in kwistjoni taqra kif isegwi:

'3. Mir-ricerki ta' Joseph Sultana jirrizulta illi oltre n-nofs indiviz akkwistat bil-kuntratt JS 10 (nota tal-Qorti: esebit fol 212 tas-subbasta 5/2006 PC) huwa akkwista s-segwenti:

a. B'att tan-Nutar Michael Refalo tat-29 ta' Dicembru 1987 minghand Maria u Francesca ahwa wlied Zammit ottav indiviz iehor minn din l-art (Nota 59/1998); (nota tal-Qorti: insinwa esebita fl-atti odjerni a fol. 233).

b. Li jfisser li d-debituri ghandhom almenu 5/8 minn din ir-raba.

c. Jiena ma nsibx oggezzjoni illi in subbasta ngibu din il-kwota ndiviza sabiex ma jinholqux problemi mal-eventwali kompraturi. F'dan il-kaz, ovvjament tal-artijiet irid jigi ridimensjonat sabiex jirrifletti s-sehem li ghandu d-debitur.'

Is-Sur Anton Mizzi bhala risposta fit-3 ta' Dicembru, 2007 staqsa lil Dr. Carmelo Galea kif isegwi:

'3. Dwar il-valur tal-fond numru 4 (nota tal-Qorti: kif kienu deskritti u numerati mill-Perit tekniku r-raba in kwistjoni fir-rapport tieghu) – raba' "Tal-Wied tal-Furnar" gie stmat mill-perit tekniku fis-somma ta' Lm 50,000; se naqblu li nbieghu 5/8 minnu. Allura l-valur ta' din il-kwota semplicement naqbad niehu 5/8 ta' Lm50,000, i.e. Lm31,250? Tahseb li nkunu korretti?'

Dr. Carmelo Galea f'e-mail responsiva datata l-istess gurnata rrisponda kif isegwi:
'Nistghu nghidu:
'hames ottavi ndiviz mir-raba' 'Ta' Wied il-furna' l-intier ta' liema fond gie stmat mill-Perit tekniku Lm 50,000'.'

Illi minn dak espost gia jirrizulta lil din il-Qorti allura li ghalkemm id-debitur Joseph Sultana, skont dak li jirrizulta mill-atti odjerni u tas-

subbasta akkwista titolu fuq l-art in kwisjtoni mill-anqas permezz ta' sitt kuntratti kif isegwi:
(i) kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea tad-dsatax (19) ta' Novembru, elf disa' mija u hamsa u sebghin (1975) fejn dak in-nhar stess Joseph Sultana ghadda nofs indiviz lil Francesco Sultana;
(ii) (ii) kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tat-tnejn (2) ta' April tas-sena elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987);
(iii) kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tas-sebgha u ghoxrin (29) ta' Dicembru, elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987);
(iv) kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Settembru, elf disa' mija erbgha u disghin (1994);
(v) kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Cauchi tat-tmintax (18) ta' Gunju, elfejn u wiehed (2001);
(vi) kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Josianne Mifsud datat tnejn u ghoxrin (22) ta' Mejju, elfejn (2000).

finalment jirrizulta li fis-subbasta tressqu biss ghall-bejgh is-sehem ta' hamsa minn tmienja fir-raba' in kwistjoni derivanti minn zewg kuntratti biss cioe' dawk indikati fl-e-mail ta' Dr. Carmelo Galea kif isegwi:

(1) Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tat-tnejn (2) ta' April tas-sena elf disa' mija u seba u tmenin (1987) (dokument JS 10 a fol 212 tas-subbasta 5/2006);
(2) Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tas-sebgha u ghoxrin (29) ta' Dicembru, elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987) (insinwa a fol. 233 tal-process odjern).

filwaqt li l-ismha tad-debituri Joseph u Josephine Sultana derivanti mill-erba' kuntratti l-ohra baqghu proprjeta' tal-istess debituri Sultana. Dan huwa wkoll rifless fil-kuntratt tal-konvenuti li fid-derivazzjoni tal-proprjeta' n-Nutar issemmi l-kuntratti kollha ghajr dawk tas-sena 1987 li appuntu kienet l-art akkwistata bihom li giet mibjugha bis-subbasta (ara fol. 14 paragrafu b).

Dan kollu jikkonfermah l-istess Registratur tal-Qorti s-Sur Anton Mizzi fejn a fol. 277 tal-process jaqbel li kien hemm partijiet minn din il-proprjeta' li ma gietx mibjugha ghax f'dak il-mument ma kienx car it-titolu legali fuqha. A fol. 295 fir-risposti bil-miktub ghal domandi li sarulu mill-partijiet jerga' jikkonferma li l-bejgh bis-subbasta kien ibbazat biss fuq il-proprjeta' derivanti miz-zewg kuntratti hawn fuq imsemmija li gew ippublikati fis-sena 1987 u l-ebda kuntratt iehor u jeskludi kompletament li l-kejl ta' raba kontenuti fil-kuntratti ppubblikati minn Nutar Dr. Joanne Cauchi fis-sena 2001 u Nutar Michael Refalo fis-sena 1994 seta' gie nkluz fil-bejgh bis-subbasta.

Illi minn dak kollu suespost jirrizulta ampjament pruvat lil din il-Qorti li l-premessa tal-atturi illi dak in-nhar tas-subbasta 5/2006 huma xtraw is-sehem kollu li Joseph u Josphine Sulta seta' kellhom fuq l-art in kwistjoni hija kompletament errenoa u mhux sopportata mid-

dokumentazzjoni esebita u d-dikjarazzjonijiet tar-Registratur tal-Qorti s-Sur Anton Mizzi. Dan kollu jfisser li din il-Qorti qatt ma tista' tasal sabiex tilqa' l-ewwel talba tal-atturi li appuntu titlob dikjarazzjoni fis-sens li l-atturi xtraw is-sehem kollu li kellhom id-debituri Joseph u Josephine Sultana fir-raba' in kwistjoni permezz tas-subbasta 5/2006 PC. Dan ifisser ukoll li din il-Qorti wkoll ma tistax tilqa' t-tieni talba tal-atturi li titlob li tiddikjara li l-konvenuti ma akkwistaw l-ebda porzjon minn din l-art permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Josianne Mifsud datat 24 ta' Marzu, 2010 ghaliex jirrizulta li verament id-debituri Joseph u Josephine Sultana kien ghadhom sidien ta' porzjonijiet minn din ir-raba' derivanti minn kuntratti li ma ttiehdux in konsiderazzjoni) ai fini tas-subbasta (kif appuntu jirrizulta mid-derivazzjoni a fol. 14 paragrafu b fil-kuntratt tal-konvenuti) u ghalhekk il-Qorti tqis li fic-cirkustanzi r-raba' u l-hames eccezzjonijiet tal-konvenuti jisthoqqilhom li jigu milqugha. B'danakollu din il-Qori ma tqisx li huwa kompitu taghha fl-atti ta' din il-kawza, ghaliex altrimenti tmur oltre dak mitlub minnha fir-rikors guramentat, li f'din id-decizjoni tikkonferma jew le jekk il-porzjon jew sehem indikat fil-kuntratt cioe' dawk ta' zewg ishma u nofs minn tmienja (2 ½/8) hux wiehed korrett jew le.

Ghaldaqstant din il-Qorti in vista tal-kunsiderazzjonijiet suesposti, la darba jirrizultalha li l-bazi talbiet tal-atturi hija wahda fallaci ghall-ahhar b'dana li t-talbiet attrici ser jigu michuda, ma tqisx li ghandha ghalfejn tinoltra ruhha fl-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. Permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu li jiġi dikjarat li huma s-sidien ta' 5/8 minn żewġ biċċiet raba' fl-inħawi magħrufa bħala tal-Wied tal-Furnar jew tal-Wied tar-Ramla jew tal-Wied b'kejl komplessiv ta' 14,806 metri kwadri, u ċioe` s-sehem kollu li kellhom Joseph u Josephine Sultana, kif ukoll tar-raba' fl-istess inħawi bil-kejl ta' 845 metri kwadri li akkwistaw mingħand Frangisk Sultana. L-atturi qed jitolbu wkoll li jiġi dikjarat li l-konvenuti ma akkwistaw l-ebda porzjon minn din l-istess art peress li meta sar kuntratt ta' kompravendita bejnhom u bejn Joseph u

Josephine Sultana l-vendituri Sultana ma kien baqagħlhom xejn x'jitrasferixxu.

13. Jirriżulta li Joseph Sultana kien il-proprjetarju ta' sehem indiviż mill-art imsemmija li kien akkwista permezz ta' ħames kuntratti differenti. Bejn il-partijiet hemm qbil dwar il-provenjenza tat-titolu ta' Sultana, u bejn wieħed u ieħor jaqblu wkoll dwar il-kejl li Sultana kellu minn din l-art qabel l-akkwist tal-atturi. L-atturi jgħidu li Sultana kellu total komplessiv ta' 9,987.5 metri kwadri, filwaqt li l-konvenuti jgħidu li Sultana kellu total komplessiv ta' 9,984 metri kwadri. Jirriżulta li Sultana kellu diversi kredituri, li peress li kienu baqgħu ma tħallsux kienu talbu li tinbiegħ bis-subbasta l-proprjeta` mmobbli ta' Sultana, inkluż l-art imsemmija. Fir-rikors tagħhom il-kredituri kienu oriġinarjament talbu l-bejgħ tal-art kollha bil-kejl komplessiv ta' 14,806. Il-Qorti tosserva li dan qatt ma' seta' kien il-każ li jsir peress li mhux kontestat bejn il-partijiet li Sultana qatt ma kien is-sid tal-art sħiħa. Mill-att ta' liberazzjoni tat-8 ta' Marzu 2010 jirriżulta li l-atturi akkwistaw 5/8 mill-art in kwistjoni li għandha kejl komplessiv ta' 14,806 metri kwadri. Wara li saret is-subbasta u sar ukoll l-att ta' liberazzjoni fit-8 ta' Marzu 2010, Joseph Sultana u martu għamlu kuntratt ta' bejgħ mal-konvenut fl-24 ta' Marzu 2010 permezz ta' liema l-konvenuti akkwistaw "tnejn punt ħames minn tmien partijiet (2.5/8) indiviżi jew aħjar kwalunkwe sehem li l-vendituri jista' għandhom..." mill-art in kwistjoni bil-kejl komplessiv ta' 14,056 metri kwadri.

14. Bejn il-partijiet m'hemmx qbil dwar dak li l-atturi effettivament akkwistaw mis-subbasta numru 05/2006. Filwaqt li l-atturi jgħidu li permezz ta' dik is-subbasta huma akkwistaw kull sehem li Sultana kellu mill-art in kwistjoni, il-konvenuti jsostnu li f'dik is-subbasta nbiegħet parti biss mill-art li kellu Sultana u li għalhekk Sultana kien għad fadallu a dispożizzjoni tiegħu sehem fl-istess art li seta' validament ibiegħ lilhom. Mix-xhieda tal-avukat tal-kredituri Dottor Carmelo Galea u r-Reġistratur tal-Qorti Anton Mizzi u d-dokumenti esebiti li juru l-korrispondenza bejniethom fuq is-suġġett jirriżulta li l-intenzjoni tagħhom kienet li tinbiegħ dik il-parti tal-art in kwistjoni li Joseph Sultana kien akkwista permezz ta' żewġ kuntratti, wieħed datat 2 ta' April 1987 u l-ieħor datat 29 ta' Diċembru 1987. Kien abbażi ta' dawn il-provi fil-fatt li l-Ewwel Qorti ddeċidiet li fis-subbasta bin-numru 5/2006 ma nbiegħx kull sehem li Joseph Sultana kellu mill-art in kwistjoni u li għalhekk it-talbiet attriċi ma jistgħux jirnexxu.

15. Din il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Ewwel Qorti li dak li l-atturi akkwistaw permezz tas-subbasta in kwistjoni huwa dak spjegat minn Dottor Carmelo Galea u r-Reġistratur tal-Qorti Anton Mizzi u mhux dak li jirriżulta mill-att ta' liberazzjoni. L-att ta' liberazzjoni tat-8 ta' Marzu 2010 jgħid ċar u tond li l-atturi akkwistaw "ħames partijiet minn tmienja (5/8) minn żewġ biċċiet raba' ... waħda ... bil-kejl ta' ċirka 11,464m.k ... u oħra

fl-istess inħawi ... bil-kejl ta' ċirka 3342m.k." Għalhekk huwa rrelevanti dak li xehdu Dottor Carmelo Galea u Anton Mizzi dwar x'kienet l-intenzjoni tagħhom li jinbiegħ fis-subbasta għaliex huwa l-att ta' liberazzjoni li jikkostitwixxi l-immobbli li akkwistaw l-atturi *qua* xerrejja f'dik is-subbasta. Jekk imbagħad il-kredituri, id-debitur jew terzi persuni ma qablux ma dak li ġie mibjugħ fis-subbasta l-liġi tpoġġi a disposizzjoni tagħhom mezzi kif jistgħu jwaqqfu l-irkant u saħansitra anke l-liberazzjoni (Artikolu 326 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta), u anke mezz kif jiġi annullat jew rexxiss il-bejgħ bl-irkant (Artikolu 357A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta). Peress illi xejn minn dan ma jirriżulta li sar, il-Qorti għandha quddiemha bejgħ validu u viġenti favur l-atturi permezz ta' liema huma akkwistaw sehem indiviż ta' 5/8 mill-artijiet mibjugħa bis-subbasta b'kejl komplessiv ta' 14,806 metri kwadri u dan irrispettivament minn x'setgħet kienet l-intenzjoni ta' Dottor Carmelo Galea u r-Reġistratur tal-Qorti Anton Mizzi.

16. Minn dan jirriżulta wkoll pero` li mhux minnu dak li jsostnu l-appellanti li wara l-bejgħ bis-subbasta Sultana ma kien baqagħlu xejn mill-art in kwistjoni. Ir-raġunament ta' fatt tal-appellanti f'paragrafu 10 u 11 tal-appell tagħhom isaħħu l-fehma tal-Qorti illi Sultana kien fadallu sehem indiviż mill-art mibjugħa jekk wieħed iqis il-kalkolu tal-appellanti stess li xtraw 5/8 mill-art tal-kejl ta' 14806 ċioe` 9253.75 u sostnew li Sultana kellu sehem ta' 9987.5. Jirriżulta għalhekk li wara l-bejgħ bis-

subbasta Sultana kien fadallu appartenti lilu almenu 730.28 metru kwadru mill-art in kwistjoni. Dan fil-fatt huwa ammess mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, li jgħidu pero` li dan l-ammont ġie akkwistat minnhom ukoll għaliex jaqa' *entro* l-kelma "ċ-ċirka" inkluża fid-deskrizzjoni tal-kejl tal-art in kwistjoni. Il-Qorti ma taqbel xejn ma' dan l-argument. Il-porzjon rimanenti tal-art hija ta' daqs sostanzjali u bħalma l-atturi ma jistgħux jitqiesu li xtraw anqas minn dak imniżżel fin-nota ta' liberazzjoni bl-istess mod ma jistqgħux jitqiesu li akkwistaw 730.28 metru kwadru aktar minn dak indikat. Is-sehem li gie akkwistat ta' Frangisk Sultana ma jiffurmax parti mill-kejl in kwistjoni u għalhekk is-sottomissjoni tal-appellanti li d-differenza ta' kejl li jifdal appartenenti lil Joseph Sultana wara l-bejgħ bis-subbasta ta' 0.4 fil-mija hi żbaljata.

17. Minn dan kollu jirriżulta li għalkemm *jidher* li fil-kuntratt li Sultana għamel mal-konvenuti huwa ttrasferixxa ferm aktar minn dak li kien għad kellu wara s-subbasta, mhuwiex minnu dak li jgħidu l-atturi li Sultana ma kellu xejn x'jitrasferixxi f'dak il-mument, peress li kif rajna wara s-subbasta kien fadal skonthom stess 730.28 metru kwadru li kien għadu proprjeta` ta' Sultana.

18. Fir-rigward tal-argument tal-appellati li l-kuntratti huma *res inter alios acta* u li għalhekk l-appellanti ma kellhom l-ebda dritt li jressqu din l-azzjoni, il-Qorti tosserva li huwa minnu li b'applikazzjoni tal-prinċipju ta'

res inter alios acta ma tistax issir talba ta' rexxissjoni ta' kuntratt li fih l-atturi ma kinux parti. Dan pero` mhux dak li qed jintalab f'din il-kawża. Il-kuntratt magħmul bejn Sultana u l-konvenuti mhuwiex ser jiġi rexxiss, għaliex dak li qed jitolbu l-atturi huwa biss kjarifika fil-forma ta' dikjarazzjoni dwar dak li ġie jew ma ġiex effettivament akkwistat mill-konvenut biex b'hekk dak il-kuntratt ma jkunx jolqot id-drittijiet akkwistati minnhom permezz tas-subbasta imsemmija.

19. Dwar it-tieni parti tal-ewwel talba attriċi, u ċioe` dik li tirrigwarda l-art li l-atturi xtraw mingħand Frangisk Sultana, il-Qorti tosserva li mill-atti u anke minn qari tan-noti ta' sottomissjonijiet u l-aggravju tal-appell jirriżulta li l-partijiet ikkonċentraw fuq l-art li kienet proprjeta` ta' Joseph Sultana u li hija l-mertu tas-subbasta 5/2006 u l-kuntratt tal-24 ta' Marzu 2010 magħmul bejn il-konvenuti u Joseph u Josephine Sultana. Għaldaqstant il-Qorti tqis li ladarba l-ewwel Qorti caħdet din it-talba għalkemm ma jirriżultax ċar għaliex waslet għal din il-konkluzjoni u l-atturi appellanti ma ressqu ebda prova jew argument għaliex din il-Qorti għandha tirrevoka din il-parti tas-sentenża l-aggravju qed jiġi miċħud.

20. In kwantu ghat-tielet talba attriċi jsegwi li ladarba l-atturi ma akkwistawx dak kollu li kellu Sultana mill-art mertu tas-subbasta u ma nġiebet ebda prova li l-atturi ġew b'xi mod molestati fit-tgawdija ta' dak

akkwistat minnhom b'mod indiviż lanqas din it-talba ma tista' tiġi milqugħa.

21. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-appell tal-atturi huwa fondat, limitatament safejn kompatibbli ma' din is-sentenza.

Decide

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' limitatament l-appell tal-atturi u tirriforma s-sentenza appellata billi:

1. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara illi l-atturi huma proprjetarji tal-art fil-kwota ta' ħames partijiet minn tmienja (5/8) indiviżi minn żewġ biċċiet raba', liberi u franki waħda fl-inħawi magħrufa bħala 'tal-Wied tal-Furnar' ossia 'tal-Wied tar-Ramla' ossia 'tal-Wied' fil-limiti tax-Xagħra, Għawdex bil-kejl ta' cirka 11,464m.k tmiss mill-punent mat-Triq tar-Ramla, lvant ma' passaġġ u nofsinhar ma' sies, u oħra fl-istess inħawi magħrufa bħala 'Tal-Wied tal-Furnar; ossia tal-Wied tar-Ramla' ossia 'tal-Wied' fil-limiti tax-Xagħra, Għawdex bil-kejl ta' ċirka 3342mk tmiss tramuntana ma' sies, majjistral ma' Triq tar-Ramla u nofsinhar ma' gandott, provenjenti mill-atti tas-subbasta bin-numru 5/2006 u ċioe` parti mis-sehem li kellhom Joseph u Josephine Sultana minn din l-

art, filwaqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fir-rigward tal-art akkwistata minnhom mingħand Frangisk Sultana;

2. Tikkonfermaha fejn ċaħdet it-tieni u t-tielet talbiet;
3. Tordna lir-Reġistratur sabiex fin-nota ta' reġistrazzjoni tal-kuntratt tal-24 ta' Marzu 2010 isir annotament li jirrifletti dak deċiż f'din is-sentenza.

L-ispejjeż kollha jitħallsu in kwantu għal 50% mill-atturi appellanti u 50% mill-konvenuti appellati.

Mark Chetcuti	Giannino Caruana Demajo	Anthony Ellul
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
gr