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, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 21

Rikors numru 84/18/1 BS

Saviour sive Alvin Scicluna u Paul Scicluna

v.

Anthony Scicluna

<u>PRELIMINARI:</u>

1. Fis-<u>27 ta' Awwissu 2018</u> l-attur Saviour Scicluna (venditur) resaq fuq <u>konvenju</u> ma' ibnu l-attur l-ieħor Paul Scicluna (kompratur) rigwardanti t-trasferiment ta' porzjon art diviża fil-Munxar, Għawdex, bil-kejl ta' 534mk. Fuq l-istess konvenju l-attur Saviour Scicluna ddikjara li għandu sehem indiviż ta' $^{5}/_{6}$ mill-imsemmija art, u li ħuh il-konvenut Anthony Scicluna għandu r-rimanenti sehem indiviż ta' $^{1}/_{6}$; iddikjara wkoll li kien

qed jipprevalixxi ruħu mill-fakultà mogħtija lilu mill-Art. 495A tal-Kodiċi Ċivili u li kien jobbliga ruħu favur il-kompratur li jittrasferilu s-sehem sħiħ mill-art versu l-prezz kumplessiv ta' €90,000.

2. Fl-14 ta' Settembru 2018 l-atturi ntavolaw din l-azzjoni kontra l-konvenut fit-termini tal-Art. 495A tal-Kodiċi Ċivili. Ippremettew li l-konvenut kien qed jirrifjuta li jersaq għall-bejgħ u għalhekk talbu lill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali:

- Tiddikjara li l-prezz ossia valur propost għat-trasferiment ta' sehem ir-rikorrenti Saviour sive Alvin Scicluna lir-rikorrenti Paul Scicluna huwa ġust u xieraq u li l-istess valur u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-kwota spettanti lill-intimat minn dan l-istess fond, ċioè sest indiviż ($^1/_6$) b'dan illi fil-każ tal-intimat il-valur ta' sehmu jitħallas fl-intier tiegħu fuq il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment;

- Tapprova t-trasferiment propost u tordna l-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti l-intimat f'jum, ħin u lok illi jiġu għalhekk iffissati u taħtar Nutar Pubbliku Malti sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att;

3. Permezz ta' sentenza mogħtija minnha fid-29 ta' April 2022 il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u laqgħet it-talbiet attriċi *in parte*, fis-sens li ddikjarat li l-valur għat-trasferiment u bejgħ ta' sehem il-konvenut fi kwota ta' 1/6 għandu jiġi kkalkulat fuq il-valur ta' €143,000 u mhux ta' €90,000. Hija konsegwentement ordnat il-pubblikazzjoni relattiva tal-att opportun.

4. Il-konvenut ħassu aggravat b'tali deċiżjoni u għalhekk fit-13 ta' Mejju 2022 interpona appell quddiem din il-Qorti fejn talabha tħassar is-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu, u tiċħad it-talbiet attriċi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

5. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell qegħdin jiġu riprodotti partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

> "**Il-Qorti;**
>
> **Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Saviour sive Alvin Scicluna u Paul Scicluna illi ppremettew:**
>
> 1. Illi dan ir-rikors odjern jirrigwarda porzjon art tal-kejl ta' ċirka ħames mija u erbgħa u tletin metru kwadru (534 mk.), konfinanti Nofsinhar ma' beni ta' Saviour Scicluna, Punent ma' mogħdija, u Lvant ma' beni ta' Josepħine Muscat;
>
> 2. Ili l-kontendenti kollha, minbarra Paul Scicluna, huma ko-propjetarji tal-porzjon art gia msemmija u ċjoè dik tal-kejl ta' ċirka ħames mija u erbgħa u tletin metru kwadru (534 m.k.), konfinanti Nofsinhar ma' beni ta' Saviour Scicluna, Punent ma' mogħdija, u Lvant ma' beni ta' Josepħine Muscat;

3. Illi r-rikorrenti Saviour sive Alvin Scicluna huwa propjetarju ta' ħames sesti (5/6) indiviżi minn dik il-proprjetà, filwaqt illi l-intimat huwa propjetarju tar-rimanenti sest (1/6) indiviż;

4. Illi l-propjeta in kwistjoni ġejja in parti mill-wirt u s-suċċessjoni ta' Ġużeppi Scicluna li miet fid-disa' u ghoxrin (29) ta' Jannar tal-elf, disa' mija u tnejn u disgħin (1992), u r-rimanenti parti in forza ta' kuntratt ta' donazzjoni magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Kristen Dimech tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Awwissu tal-elfejn u tmienja (2008);

5. Illi Ġużepp Scicluna rregola l-wirt u s-suċċessjoni tiegħu in forza ta' testment tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar tal-elf disa' mija u tmienja u disgħin (1989) fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani;

6. Illi skont dan l-imsemmi testment id-decuius Ġużeppi Scicluna nnomina lill-kontendenti (minbarra Paul Scicluna), u lil predeċessuri fit-titolu ta' Saviour Scicluna u li trasferewlu fuq l-kuntratt tad-donazzjoni tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmienja (2008), bħala l-eredi universali tiegħu;

7. Illi l-esponenti Saviour sive Alvin Scicluna jixtieq ibigħ din il-porzjon art u għaldaqstant resaq għall-konvenju mal-attur Paul Scicluna datat is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Awwissu tal-elfejn u tmintax (2018) li permezz tiegħu qiegħed ibegħlu din il-porzjon art tal-kejl ta' ċirka ħames mija u erbgħa u tletin metru kwadru (534 m.k.), konfinanti Nofsinhar ma' beni ta' Saviour Scicluna, Punent ma' mogħdija, u Lvant ma' beni ta' Josephine Muscat, versu s-somma komplessiva ta' disgħin elf ewro (€ 90,000);

8. Illi l-konvenut Anthony Scicluna mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi qiegħed jirrifjuta li jersaq għal dan il-bejgħ;

9. Illi l-esponenti jemmnu illi dan il-prezz huwa wieħed ġust u l-intimat m'hux ser isofri xi preġudizzju bil-fatt illi ser isir dan it-trasferiment stante li jidher illi huwa ma għandu l-ebda skop għajr li itellef jew iżomm lil ħuh Saviour sive Alvin Scicluna mill-possibilità li jbigħ din il-propjetà;

10. Illi dan ir-rikors qed jiġi kkonfermat bil-ġurament minn Saviour sive Alvin Scicluna li għandu konoxxenza vera tal-fatti.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, previa l-pubblikażżjoni ta' dan ir-rikors fil-gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta oħra lokali fit-termini tal-Artikolu 495A tal-Kapitolu XXVI:

1. Tiddikjara illi l-prezz ossia valur propost għat-trasferiment ta' sehem ir-rikorrenti Saviour sive Alvin Scicluna lir-rikorrenti Paul Siclcuna huwa ġust u xieraq u li l-istess valur u kundizzjonijiet

għandhom japplikaw għal kwota spettanti lill-intimat minn dan l-istess fond, ċjoè sest indiviż (1/6), b'dan illi fil-każ tal-intimat il-valur ta' sehmu jitħallas fl-intier tiegħu fuq il-publikażżjoni tal-kuntratt ta trasferiment;

2. Tapprova it-trasferiment propost u tordna l-pubbblikazzjoni tal-att tal-bejgħ għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti l-intimat f'jum, ħin u lok illi jiġu għalhekk iffissati u taħtar Nutar Pubbliku Malti sabiex jippublika l-att ta' bejgħ opportun bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil eventwali kontumaċi fuq dak l-att;

3. Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat li minn issa jinsab inġunt għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Anthony Scicluna illi eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet kontenuti f'dan ir-rikors huma intiżi biss sabiex jilledu d-drittijiet u aspettattivi leġittimi tal-esponenti, riżultat ta' manuvri meskini da parti tar-rikorrenti Saviour sive Alvin Scicluna u ibnu, u sabiex iċaħħdu lill-esponenti mid-dritt tiegħu li jieħu s-sehem tiegħu mill-art ikbar li minnha l-immobbli oġġett ta' dan ir-rikors jifforma parti indiviża u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti;

2. Illi infatti, l-immobbli li l-esponenti u ħutu wirtu mingħand zijuhom ma jinkludix biss din l-art imma jikkonsisti minn porzion art unika u indiviża tal-kejl ta' madwar ħames mija u disgħin metru kwadru (590 m.k.), u l-esponenti ma għandux sesta parti indiviża minn porzjon art ta' madwar ħames mija u erbgħa u tletin metri kwadri (534 m.k.) kif jallegaw ir-rikorrenti, imma sesta parti indiviża minn ħames mija u disgħin metri kwadru (590m. k.). Din l-art ikbar qatt ma ġiet diviża f'żewg porzjonijiet separati, waħda ta' 534m.k. u l-oħra ta' 56 m.k. għaliex biex isseħħ xi diviżjoni bħal dik kien rikjest il-kunsens tal-komproprjetarji kollha, u huwa la qatt ġie avviċinat u lanqas qatt ta l-kunsens tiegħu sabiex isseħħ xi diviżjoni simili;

3. Il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Awwissu 2008 huwa biss tentattiv imqanżaħ sabiex dan l-immobbli jiġi "diviż" bejn persuni li kellhom biss sehem indiviż minnu imma ċertament li ma jista' qatt jagħmel stat fil-konfront ta' komproprjetarju li mhux biss ma jkunx ipparteċipa fih imma lanqas biss ġie kkonsultat jew avżat minn qabel bil-proposta ta' 'diviżjoni';

4. L-immobbli ta' 590m.k., huwa faċilment diviżibbli b'mod u manjiera li huwa jieħu s-sehem tiegħu in natura għaliex b'hekk dak is-sehem ikollu kejl aċċettabbli ta' iktar minn tmienja u disgħin metru kwadru (98m.k.); imma ovvjament immobbli ta' 56m.k. ma huwiex komodament diviżibbli. Għalhekk id-dritt tal-esponenti huwa li jieħu sehmu in natura minn dan l-immobbli uniku u indiviż ta' 590m.k., u

mhux li jiġi kostrett ibigħ sehmu minn parti diviża minnu u jispiċċa b'sehem, b'valur minimu jew ridikolu, minn porzjon raba' ta' 56m.k;

5. Isegwi minn dan kollu li l-manuvra li qegħdin iwettqu r-rikorrenti qiegħda ssir bi preġudizzju ovvju u lampanti tal-esponenti tali li tirrażenta frodi u dolo;

6. Dan huwa kkonfermat ukoll mill-fatt li r-rikorrenti Saviour Scicluna huwa missier ir-rikorrenti l-ieħor Paul Scicluna, u qajla wieħed jemmen li missier sejjer ibigħ proprietà tiegħu lil ibnu bi prezz tas-suq;

7. Tajjeb jiġi rilevat ukoll li dan il-konvenju ġie mmanifatturat biss wara li l-esponenti kien bagħat ittra lil ħutu fejn talab id-diviżjoni ta' l-immobbli sħiħ ta' 590m.k, u mingħajr ma l-esponenti lanqas biss ġie avżat jew ikkonsultat dwar il-proposta tal-bejgħ, tant li l-ewwel darba li huwa sar jaf b'din il-proposta kien appuntu meta huwa rċieva dan ir-rikors odjern;

8. Għaldaqstant, jirriżulta li din it-talba sejra tikkaġuna preġudizzju gravi u serju lill-esponenti u għalhekk għandha tigi miċħuda fit-termini tal artikolu 495A tal-Kap 12;

9. Mingħajr preġudizzju għall-premess, imbagħad, din ir-raba' tikkonfina mill-punent ma' sqaq u tinsab fiż-żona ta' żvilupp, u għalhekk anki l-prezz li bih din l-art (tal-kejl ta' iktar minn tliet sigħan) ser tinbiegħ bi prezz ta' €90,000 u għalhekk anki l-prezz li bih huwa propost fi tinbiegħ din ir-raba' ma huwiex wieħed li jista' jitqies li jirrifletti l-valur tal-proprjetà kif mitlub mill-Artikolu 495 A(6) tal-Kodiċi Ċivili;

10. Għaldaqstant l-esponenti jitlob li dan ir-rikors jiġi miċħud bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

11. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

…omissis…

Kunsiderazzjonijiet

Din hija kawża fit-termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 fejn l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna l-bejgħ ta' sehem il-konvenut millproprejtà versu l-prezz illi ġie indikat fil-konvenju ffirmat bejn l-atturi nhar is-27 ta' Awwissu 2018.

Diversi huma l-kunsiderazzjonijiet li trid tagħmel il-Qorti sabiex tasal għar-riżoluzzjoni tal-vertenza odjerna.

Mill-atti jirriżulta illi l-art mertu ta' din il-kawża tnisslet mill-wirt ta' Ġużeppi Scicluna li b'testment tas-27 ta' Jannar 1989 ħalla din l-art b'legat favur l-attur u l-erba' ħutu u ommhom b'dan illi kull wieħed wiret

issehem ta’ wieħed minn sitta indiviż.

Huwa paċifiku bejn il-partijiet illi diviżjoni tal-art bejn il-komproprjetajri kollha qatt ma saret. Madanakollu, b’att ta’ donazzjoni tat-22 t’Awwissu 2008 fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech, l-aħwa Scicluna u ommhom, ad esklużjoni tal-konvenut, ittrasferew l-ishma tagħhom mill-porzjoni ta’ art fil-kejl ta’ ċirka 534 m.k. favur l-attur waqt illi ttrasferw favur Josephine Muscat l-ishma kollha tagħhom fuq dik il-parti tal-art fil-kejl ta’ 56 m.k.. Jirriżulta qbil illi l-konvenut kien kategorikament eskluż minn dan l-att u mhux talli ma deherx fuqu talli lanqas kien involut fid-diskussjonijiet relattivi għal din il-qasma u lanqas ma kien edott mill-pubblikazzjoni ta’ dan l-att. Il-konvenut xehed illi kien biss fil-kors tat-tħejjija tal-att tal-causa mortis ta’ ommhom li ġiet nieqsa fis-sena 2017 illi l-konvenut sar jaf bl-att ta’ donazzjoni tal-2008.

Jirriżulta illi l-konvenut kien kuntrarju għal dak illi ftehmu ħutu minn wara dahru meta sar l-att ta’ donazzjoni fis-sena 2008. F’dan ir-rigward għadda sabiex b’ittra uffiċjali tas-27 ta’ Lulju 2018 huwa ddikjara li l-att ta’ donazzjoni tat-22 t’Awwissu 2008 ma kienx jagħmel stat ta’ fatt filkonfront tiegħu u talab ukoll li ssir id-diviżjoni tal-komunjoni. Il-konvenut però waqaf hawn u la pproċeda legalment fil-konfront ta’ ħutu sabiex issir id-diviżjoni u lanqas ma ħa passi sabiex jattakka l-validità talatt ta’ donazzjoni tal-2008.

Il-kontestazzjoni tal-konvenut fil-kuntest tal-proċess tal-lum hija fis-sens illi ladarba ma kienx parti mill-att ta’ donazzjoni tat-22 t’Awwissu 2008, dak l-att huwa *res inter alios acta* u ma jagħmilx stat fil-konfront tiegħu. Abbażi ta’ din it-teżi l-konvenut jgħid illi huwa għandu s-sehem indiviż ta’ wieħed minn sitta mit-totalità tal-art li għandha kejl ċirka ta’ 590mk. Ikompli jgħid illi bil-qasma li saret bejn ħutu minn wara dahru u ad esklużjoni tiegħi llum il-ġurnata huwa spiċċa proprjetarju ta’ sehem wieħed minn sitta minn żewġ porzjonijiet art separati.

L-Artikolu 500(1) tal-Kap. 16 jippreskrivi illi d-diviżjoni għandha ssir bilkunsens tal-komproprjetarji kollha. Madanakollu, fin-nuqqas ta’ qbil (Art. 500(2) Kp. 16) il-Qorti hija mogħtija s-seta’ illi jew tordna d-diviżjoni jew il-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-immobbli fl-intier tiegħu.

Fil-każ tal-lum huwa evidenti li l-konvenut ma tax il-kunsens tiegħu għad-diviżjoni kif saret minn ħutu. Biss, il-konvenut qatt ma pproċeda biex jattakka dik id-diviżjoni. Din il-passitività tal-konvenut tista’ tissarraf f’konsegwenzi serji għalih.

Tajjeb jingħad li l-validità o meno tal-att ta’ donazzjoni tisboq il-parametri ta’ din il-kawża u għaldaqstant il-Qorti hija prekluża milli tissindika l-validità ta’ dak l-att. Tgħid dan għaliex fl-eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut mhuwiex jattakka l-validità ta’ dak l-att. Jillimita ruħu li jgħid li dak l-att ma jagħmilx stat fil-konfront tiegħu. Kull kumment jew kunsiderazzjoni fir-rigward tal-validità tal-att ta’ donazzjoni tat-22

t'Awwissu 2008 ikun żejjed.

Il-konvenut jakkampa fuq il-fatt li l-att ta' donazzjoni ma jagħmilx stat fil-konfront tiegħu ġaladarba hu ma kienx parti minn dak l-att.

Ai termini tal-Artikolu 1001 tal-Kap 16:

Il-kuntratti għandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistgħux ikunu ta' ħsara jew ta' ġid għal ħaddieħor, ħlief fil-każijiet li tgħid il-liġi.

L-Artikolu 499 tal-Kap 16, li jirregola l-modalità li biha għandha ssir ilqasma ta' immobbli, jipprovdi hekk:

(1) Il-qasma ta' ħwejjeġ immobbli ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku.

(2) għall-effett ta' qasma bħal din kwantu għat-terzi, kemm ukoll għall-iskrizzjoni tal-att hawn fuq imsemmi, igħoddu d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 330.

Tajjeb jingħad illi l-Artikolu 330 li għalih issir referenza fl-Artikolu 449 jirregola l-modalità ta' kif jiġi stabbilit l-użufrutt. L-istess dispożizzjoni però, tipprovdi wkoll illi in kwantu jirrigwarda l-effetti ta' att pubbliku fil-konfront tat-terzi li ma kienux parti minn dak l-att, tali effetti jidħlu fisseħħ mill-waqt illi l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku.

Fil-każ tal-lum fl-atti ġiet esebita vera kopja tal-att ta' donazzjoni. Minn kopja tal-kuntratt li ppreżenta n-Nutar Dimech jidher illi l-imsemmi att ġie debitament insinwat fir-Reġistru Pubbliku.

Huwa minnu li l-att ta' donazzjoni sar b'esklużjoni tal-konvenut. Huwa daqstant ieħor minnu illi l-qasma kif saret, saret b'tali mod u manjiera li taġevola lill-attur u lill-oħtu. Il-Qorti tazzarda tgħid illi l-fatt ta' kif saru laffarijiet kien intenzjonat sabiex il-konvenut, li kien diġà wera loppożizzjoni tiegħu sabiex l-attur jieħu l-art mertu ta' din il-kwistjoni, ma jkunx jista' jopponi aktar għad-diviżjoni.

Abbażi tad-dispożizzjonijiet supra ċitati, anki jekk il-konvenut ma kienx involut fuq l-att ta' donazzjoni u anki jekk m'akkonsentiex għall-qasma kif saret minn ħutu u ommu, l-effetti ta' dak l-att jgħoddu wkoll filkonfront tal-konvenut. Jekk il-konvenut ħass ruħu aggravat bil-kontenut ta' dak l-att, kien messu għaraf jieħu passi sabiex jattakka dak l-att. Din ilpassitività tal-konvenut ma tistax tiġi rimedjata minn din il-Qorti.

Magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet, imiss issa illi l-Qorti tittratta lkwistjoni fil-mertu tagħha.

L-atturi ppreżentaw is-segwenti dokumenti:

1. Dikjarazzjoni, ai termini tal-Artikolu 495A(2) tal-Kap 16, fejn qua sid Saviour sive Alvin Scicluna qiegħed jaqbel illi għandu jsir il-bejgħ skont il-kondizzjonijiet tal-konvenju ffirmat fis-27 ta' Awwissu 2018;

2. Prospett fejn jindika l-ishma li għandhom fil-proprjetà. In sostenn ta' dan huwa ppreżenta wkoll il-kuntratti li bihom akkwista l-ishma fil-proprjetà de quo;

3. Dikjarazzjoni li ilu komproprjetarju għaż-żmien kollu mitlub mil-liġi;

4. L-atturi ħadu ħsieb li ssir il-pubblikażżjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u r-rikors ġie debitament notifikat lill-konvenut qua komproprjetarju biex b'hekk ġie sodisfatt il-vot tal-liġi ai termini tal-Artikolu 495A(3) tal-Kap. 16.

Fil-każ tal-lum ma tressqet ebda kontestazzjoni dwar il-provenjenza tal-proprjetà in kwistjoni. Tressqet però kontestazzjoni dwar il-manjiera ta' kif l-attur akkwista l-maġġoranza tal-ishma fl-istess proprjetà. Madanakollu, din il-kwistjoni diġà ġiet trattata aktar 'il fuq f'din issentenza u l-Qorti tqis illi għan-nuqqas tal-konvenut li jsegwi l-ilment tiegħu legalment, ma hemm ebda rimedju li tista' tagħti din il-Qorti filqafas ta' dawn il-proċeduri. Dan jgħodd ferm aktar tenut kont tal-fatt illi lanqas fil-kuntest ta' dawn il-proċeduri ma tressqu mill-konvenut eċċezzjonijiet li jattakkaw il-validità tal-att ta' donazzjoni.

Illi lanqas ma jirriżulta li hemm azzjoni pendenti dwar id-divizjoni tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri.

Illi l-konvenut ressaq l-oġġezzjoni tiegħu abbażi tal-Artikolu 495A(5) tal-Kodiċi in kwantu l-prezz indikat fil-konvenju huwa wieħed fażull li sejjer jippreġudika d-drittijiet tal-komproprjetarji minoritarji.

Illi, jinkombi fuq il-Qorti sabiex taċċerta li l-bejgħ mhuwiex sejjer jirreka preġudizzju gravi lill-komproprjetarji minoritarji. F'dan ir-rigward, l-Artikolu 495A(6) tal-Kap. 16 jimponi fuq il-Qorti l-obbligu illi "*tqis kull fattur rilevanti inkluz il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgh, u tista' ghal dak il-ghan tordna li ssir stima tal-proprjetà skont id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 306 tal- Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili*."

Għal dan il-għan il-Qorti nnominat lill-perit tekniku Joseph Grech li wara li żamm aċċess fuq il-post u wara li kkunsidra d-daqs tal-art, iż-żona u liżvilupp illi sar fuq din l-art, il-Perit ikkonkluda illi l-valur fis-suq talproprjetà mertu tal-kawża huwa:

1) Porzjon art indikata bl-ittra A waħedha — €143,000
2) Porzjonijiet art indikati A u B flimkien — €160,000
3) Porzjonijiet art A u B mingħajr il-parti kontestata f'kawża ma' terzi — €116,500

Il-konvenut, fi stadju ferm inoltrat tal-kawża ippreżenta rapport redatt mill-perit *ex parte* Shawn Micallef fuq inkarigu tal-istess konvenut. Flewwel lok tajjeb jingħad illi din ir-relazzjoni lanqas biss ġiet maħlufa mill-Perit Shawn Micallef li baqa' ma xehedx f'dawn il-proċeduri. In oltre, l-Qorti tqis illi jekk il-konvenut ħassu aggravat bil-valutazzjoni mogħtija mill-perit tekniku, is-soluzzjoni ma kelliex tkun dik li jippreżenta rapport *ex parte*. Jekk ried jikkontesta l-valutazzjoni teknika l-konvenut kien messu illi fl-ewwel lok jagħmel eskussjoni tal-perit tekniku u fit-tieni lok jitlob il-ħatra ta' periti addizzjonali. Il-konvenut għażel li ma jagħmel xejn minn dak kollu.

Dwar il-kunsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tagħti lir-rapport peritali, ġie diversi drabi ribadit illi *"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi* <u>*prova ta' fatt*</u> *li kellhom bhala tali jiġu meqjusa mill-Qorti*."[1] Waqt illi skont l-Artikolu 681 tal-Kap 12 il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tekniku jekk dawn imorru kontra lkonvinzjonijiet tagħha, fl-istess waqt il-Qorti ma tistax tiskarata dik irrelazzjoni b'leġġerezza jew kapriċċ. Il-konklużjoni tal-Qorti dwar irrelazzjoni u konklużjonijiet tal-espert tagħha trid tkun ben infurmata, anki minn lat tekniku, u msejjsa fuq raġunijiet serjissimi li jqanqlu dubji dwar l-opinjoni teknika sottomessa[2] . Dan ifisser illi l-Qorti tista tiskarta relazzjoni teknika unikament f'ċirkostanzi fejn tkun konvinta li lkonklużijiet milħuqa mill-espert tagħha mhumiex ġusti u korretti[3].

Ingħad ukoll illi l-Qorti għandha toqgħod fuq ir-rapport tal-perit maħtur minnha aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx talbet għan-nomina ta' periti addizzjonali[4] .

Magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tqis ir-relazzjoni teknika bħala prova ta' fatt flimkien mal-provi l-oħra.

Illi permezz tal-eċċezzjoni numru disgħa qiegħed jiġi eċċepit illi l-prezz indikat għall-bejgħ tal-proprjetà ma jirriflettix il-valur fis-suq tal-proprjetà u dan għaliex l-iskop tal-attur huwa li l-proprjetà tinbiegħ bi prezz baxx lill-iben l-istess attur Saviour sive Alvin Scicluna.

…omissis…

Irid jingħad illi dik ravviżata fl-Artikolu 495A hija proċedura straordinarja illi tqarreb lejn l-esproprjazzjoni billi b'talba taħt din iddispożizzjoni, il-proprjetatarju maġġoritarju ikun qiegħed jisforza fuq ilkompropretarju minoritarju r-rieda tiegħu għall-bejgħ tal-proprjetà.

[1] Ara: Joseph Calleja noe vs John Mifsud, Qorti tal-Appell, 19 ta' Novembru 2001
[2] Ara: Philip Grima vs Carmelo Mamo et noe, Qorti tal-Appell, 29 ta' Mejju 1998
[3] Ara: Cauchi vs Mercieca, Qorti tal-Appell, 6 ta' Ottubru 1999; Saliba vs Farrugia, Qorti tal-Appell, 28 ta' Jannar 2000
[4] Ara: Giswarda Bugeja et -vs- Emmanuele Muscat et, Appell Ċivili, 23 ta' Ġunju 1967

Għalhekk jeħtieġ illi din il-proċedura tiġi segwita u applikata skrupolożament biex jitħarsu l-interessi ta' min ikun fil-minoranza u ma jingħatax lok lil min għandu l-akbar sehem illi japprofitta ruħu biex jikseb il-bqija tal-ishma.

Issa, għalkemm huwa minnu li tirriżulta dispkrepanza lampanti bejn il-valutazzjoni mogħtija mill-perit *ex parte* u dik mogħtija mill-perit tekniku, madankollu kif gia ngħad qabel il-konvenut kellu kull opportunità illi jitlob l-eskussjoni tal-perit tekniku jew li jitlob għall-ħatra ta' periti addizzjonali u minkejja dan naqas milli jagħmel dan. Għalhekk għal din il-Qorti il l-prezz mogħti mill-perit tekniku huwa dak ġust. B'dan isegwi illi jekk il-fond jinbiegħ bil-valur indikat fil-konvenju, il-konvenut sejjer isofri preġudizzju gravi.

Ferm il-premess, fil-każ tal-lum l-atturi ddikkjaraw id-dispożizzjoni tagħhom li jakkwistaw is-sehem tal-konvenut bil-prezz stabbilit mill-perit tekniku. Din il-fehma ġiet minnhom ikkonfermata anki fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. Tajjeb jingħad illi l-konvenut iddikjara li jqis inaċċettabbli l-proposta tal-atturi li jakkwistaw sehmu bil-prezz stabbilit mill-perit tekniku.

Għaldaqstant, il-Qorti għandha żewġ binarji li tista' ssegwi sabiex tasal għad-deċiżjoni tagħha u ċjoè jew illi tiċħad it-talbiet attriċi jew inkella li tawtorizza l-bejgħ forzat tal-immobbli bil-kondizzjoni illi l-valur tassehem indiviż tal-konvenut jiġi kalkolat abbażi tal-prezz stabbilit millperit tekniku għar-rigward tal-porzjon 'A' u mhux bil-prezz kif indikat fuq il-konvenju. F'dan il-każ il-Qorti tqis li għandha ssegwi t-tieni binarju.

Sabiex waslet għad-deċiżjoni tagħha l-Qorti qieset ukoll li parti sostanzjali minn l-art mertu ta' din il-kawża tifforma wkoll il-mertu ta' proċeduri legali mibdija fil-konfront ta' terzi liema proċeduri għadhom sal-lum pendenti quddiem din il-Qorti. Dan il-fattur donnu ma jinkwetax lill-atturi li ciononostante l-atturi iżda jidhru ferm determinati li xorta waħda jakkwistaw is-sehem tal-konvenut bil-pjena konsapevolezza li l-eżitu tal-kawża bin-numru 430/18[5] jista' jkun sfavorevoli għalihom. Jekk minkejja dan l-intopp l-atturi xorta waħda għadhom disposti jakkwistaw is-sehem tal-konvenut versu l-prezz indikat mill-perit tekniku, dik hija l-għażla libera tagħhom li l-Qorti mhijiex sejra tissindika.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut, fl-ispirtu tal-konsiderazzjonijeit kollha hawn fuq

[5] 430/18 huwa n-numru tal-ittra uffiċjali tas-27 ta' Lulju 2018 li ppreżenta l-konvenut kontra ħutu; in-numru tal-kawża Scicluna vs Azzopardi huwa 13/14/BS (fil-fatt qed jinstema' quddiem l-istess Maġistrat li semgħet din il-kawża).

magħmula:

1. Tilqa' in parte l-ewwel talba u tiddikjara li l-valur għat-trasferiment u bejgħ ta' sehem il-konvenut fi kwota ta' parti waħda minn sitta għandu jiġi kalkolat billi l-valur tal-porzjon 'A' fl-intier tagħha jitqies li huwa ta' €143,000 u mhux ta' €90,000;

2. Tilqa' t-tieni talba u ai termini tal-Artikolu 495A (7) tinnomina għal dan il-fini lin-Nutar Enzo Dimech li għandu jippubblika l-att opportun fl-edifiċju tal-Qorti nhar it-23 ta' Mejju, 2022 fit-15:00 u lill-Avukat Dottor Chiara Camilleri bħala kuratur deputat għalleventwali kontumaċi fuq l-istess att;

3. Tawtorizza lin-Nutar Enzo Dimech jippreleva mill-prezz rikavat l-ispejjeż u drittijiet talvolta dovuti mill-bejjiegħa in konnessjoni mal-pubblikazjoni tal-kuntratt tal-bejgħ inkluż id-drittijiet dovuti lillkuratur għall-kontumaċi nominat aktar qabel;

4. Tordna li fl-eventwalità li l-konvenut jonqos milli jidher għallpubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ l-ammont spettanti lilu, wara ttnaqqis fuq imsemmi, jiġi mgħoddi mix-xerrej lill-kuratur deputat għall-kontumaċi bl-obbligu li dan jiddepożita l-istess taħt l-awtorità tal-Qorti fi żmien ġimgħa mill-pubblikażzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet b'dan illi l-ispejjeż u drittijiet tal-kuratur deputat għall-kontumaċja jitħallsu direttament mir-rikavat tal-bejgħ hawn awtorizzat qabel ma jiġi diviż bejn il-partijiet skont kif hawn deċiż."

<u>RIKORS TAL-APPELL TAL-KONVENUT (13.05.2022):</u>

6. L-aggravji tal-konvenut huma s-segwenti:

1) <u>Il-fatt li bl-att tad-donazzjoni tat-22 ta' Awwissu 2008 saret diviżjoni tal-art li QATT QABEL ma kienet diviża</u>.

Jenfasizza li qatt ma kien komparteċipi fid-diviżjoni tal-art. Huwa jilmenta bil-fatt li l-Ewwel Qorti qieset li l-fatt li baqa' passiv u ma

attakkax il-validità tal-att għandhom konsegwenzi serji għalih. Kontra tali pożizzjoni tal-Qorti jagħmel is-segwenti punti:

i) Il-kuntratt tad-donazzjoni huwa *res inter alios acta* għalih;

ii) Huwa ma pproċediex b'azzjoni appożita ta' diviżjoni minħabba l-pendenza tal-kawża ***Maria Scicluna et v. Raymond Azzopardi et*** 13/14/PC/BS fejn qed tiġi kwerelata r-reġistrazzjoni ta' parti mill-art. Jgħid li kien ġustifikat jistenna l-eżitu ta' tali kawża.

iii) Dak li għamlu ommu u ħutu bħala qasma jmur kontra l-Art 500(1) li jesiġi l-preżenza tal-komproprjetarji kollha f'kawża ta' diviżjoni.

iv) Kif qalet l-Ewwel Qorti l-qasma saret biex taġevola lill-attur (Saviour Micallef) u lil oħtu (Josephine Muscat). Għal dan il-fatt biss kellu jitqies li t-talba għall-bejgħ forzat tal-art inissillu preġudizzju gravi.

v) Preġudizzju ieħor hu l-fatt li bid-diviżjoni li ħolqu ommu u ħutu bil-kuntratt tad-donazzjoni tal-2008, l-art oriġinali (ċioè l-parti A u B flimkien, bil-kejl kumplessiv ta' 590mk) ġiet żvalutata

għaliex skont il-perit tal-Qorti, iż-żewġ partijiet (A ta' 534mk, u B ta' 56mk) iġibu prezz aħjar flimkien (avolja ma jaqbilx mal-valutazzjoni tal-perit tekniku).

vi) Mhux ta' konfort għalih il-fatt li l-Ewwel Qorti esprimiet li l-atturi donnhom huma kuntenti li jakkwistaw l-art bl-intopp li jista' jirriżulta mill-eżitu tal-kawża 13/14/BS, li għadha pendenti sal-lum.

2) **Il-fatt li l-Ewwel Qorti skartat il-valutazzjoni tal-perit *ex parte.***

Jilmenta li l-Ewwel Qorti ma qisitx il-valutazzjoni tal-perit *ex parte*, li kuntrarjament għal dak li fehmet hi, kien fil-fatt ġie maħluf fit-2 ta' Ġunju 2021. Jilmenta bil-fatt li ma analizzatux u ma apprezzatux bħala prova b'mod li straħet għal kollox fuq il-valutazzjoni tal-perit nominat minnha.

SFOND:

7. Qabel ma tgħaddi biex tikkunsidra l-aggravji tal-konvenut din il-Qorti tqis li jkun utli li ssir referenza għas-segwenti kronoloġija:

27.01.1989 **TESTMENT TA' ĠUŻEPP SCICLUNA** (ħu Carmelo Scicluna li jiġi missier l-attur Saviour u l-konvenut Paul

Scicluna) fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani, fejn it-testatur:

(i) ħalla b'titolu ta' <u>prelegat</u> lil Maria, armla ta' ħuh Carmelo, u lil uliedhom:

*"…il-fond markat numru sebgħa u ħamsin (57) Triq San Pawl, Munxar, Għawdex, bl-mandretta annessa miegħu mill-punent tal-kejl ta' cirka erba' mija u sebgħa u tletin punt deċimali ħamsa metri kwadri (**437.5m²**) bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu."* u

(ii) istitwixxa bħala <u>eredi universali</u> tal-beni tiegħu kollha mobbli u mmobbli preżenti u futuri, kwantu għal nofs (½) indiviż lil ħuh Francesco Scicluna, u għan-nofs (½) indiviż l-ieħor lil Maria, armla ta' ħuh Carmelo, u wliedhom.

<u>22.08.2008</u> **<u>KUNTRATT TA' DONAZZJONI</u>** fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech li fuqu dehru Maria Scicluna (armla ta' Carmelo Scicluna) u erbgħa (4) mill-ħames uliedha (5), ossia Saviour Scicluna, Josephine Muscat, Anna Maria Scicluna, u Maria Rita Said (ċioè bl-esklużjoni tal-konvenut Paul Scicluna) fejn:

(i) <u>fl-ewwel lok</u>, l-omm Maria Scicluna u wliedha l-aħwa Josephine Muscat, Anna Maria Scicluna u

Maria Rita Said ittrasferew b'titolu ta' donazzjoni lill-attur **Saviour Scicluna**:

*"…is-sehem kollu spettanti lilhom ta' mhux anqas minn żewġ terzi ($^2/_3$) indiviżi mill-parti diviża mill-mandra annessa mad-dar numru sebgħa u ħamsin (57) fi Triq San Pawl, Munxar, Għawdex, tal-kejl din il-parti ta' cirka ħames mija u erbgħa u tletin metri kwadri (**534mk**)"* ….murija bl-**aħmar** fuq il-pjanta annessa.

[Ċioè ttrasferew lil Saviour Scicluna $^1/_6$ kull wieħed: $^4/_6$ ($^2/_3$)]

(ii) fit-tieni lok, l-omm Maria Scicluna u wliedha l-aħwa l-attur Saviour Scicluna, Anna Maria Scicluna u Maria Rita Said ittrasferew b'titolu ta' donazzjoni lil **Josephine Muscat :**

"is-sehem kollu spettanti lihom ta' mhux anqas minn żewġ terzi (2/3) indiviżi mill-parti *diviża mill-mandra annessa mad-dar numru sebgħa u ħamsin (57) fi Triq San Pawl, Munxar, Għawdex, tal-kejl din il-parti ta' cirka sitta u ħamsin metri kwadri (**56mk**)"* ….murija bl-**aħdar** fuq il-pjanta annessa.

[Cioe` ttrasferixxew lil Josephine Muscat 1/6 kull wieħed: 4/6 (2/3)]

Bħala provenjenza fuq l-att ta' donazzjoni ġie dikjarat li l-immobbli mertu tad-donazzjoni ppervena lid-donanti b'titolu ta' legat mill-wirt u suċċessjoni ta' Ġużeppi Scicluna.

<u>27.07.2018</u> **<u>ITTRA UFFIĊĊJALI</u> (430/2018) tal-konvenut,** indirizzata lil ħutu[6] (1)Josephine Muscat, (2) Saviour Scicluna, (3) Anna Maria Scicluna u (4) Maria Rita Said**,** fejn b'referenza għall-kuntratt tad-donazzjoni tat-22.08.2008, fejn ġew ittrasferiti partijiet diviżi mill-art bil-kejl ta' **590mk**, infurmahom li dan kien sar *ad insaputa* tiegħu minkejja li għandu sehem indiviż mill-proprjetà <u>kollha</u> ta' 590mk. **<u>Għarrafhom li għalhekk l-att ma jagħmilx stat fil-konfront tiegħu u li ma jħossux marbut bih.</u>** Interpellahom ukoll biex jersqu għad-diviżjoni tal-assi komuni.

(Din l-ittra jidher li ġiet innotifikata lil kulħadd barra lill-attur Saviour Scicluna).

<u>27.08.2018</u> **<u>KONVENJU</u> (redatt mid-difensur tal-attur, Dr Kevin Mompalao)** bejn l-attur Saviour Scicluna u ibnu l-attur l-ieħor Paul Scicluna fir-rigward tal-art fil-Munxar bil-kejl ta' **534mk**, fejn Saviour Scicluna (li iddikjara li huwa sid ta' $^{5}/_{6}$ mill-art, u li ħuh l-konvenut Anthony Scicluna huwa sid tar-rimanenti $^{1}/_{6}$) wiegħed li

[6] F'dak l-istadju l-omm (li kienet parti fil-kuntratt tal-2008) mietet fl-2017. Fil-fatt il-konvenut xehed li kien proprju fit-tħejjija tal-*causa mortis* tagħha li sar jaf bl-att tad-donazzjoni tal-2008.

jittrasferiha lil ibnu Paul Scicluna l-art versu l-prezz ta' **€90,000**; l-istess Paul Scicluna obbliga ruħu li jintavola dawk il-proċeduri kollha quddiem qorti kompetenti skont l-Art. 495A tal-Kap 16.

Fl-istess konvenju saret referenza għall-fatt li fuq parti mill-art hemm kawża pendenti (**13/2014**) fejn terzi qed jippretendu li parti minnha (bil-kejl ta' **115.16mk**) hija tagħhom u li anke rreġistrawha mar-Reġistratur tal-Artijiet. Ġie miftiehem li f'każ li tiġi deċiża kontra l-venditur, u l-kompratur ma jkollu l-ebda rimedju x'jużufruwixxi, il-venditur ikun obbligat jirrifondi parti mill-prezz b'mod proporzjonali.

<u>14.09.2018</u> L-atturi ntavolaw il-proċeduri odjerni fit-termini tal-**Art. 495A** tal-Kodiċi Ċivili.

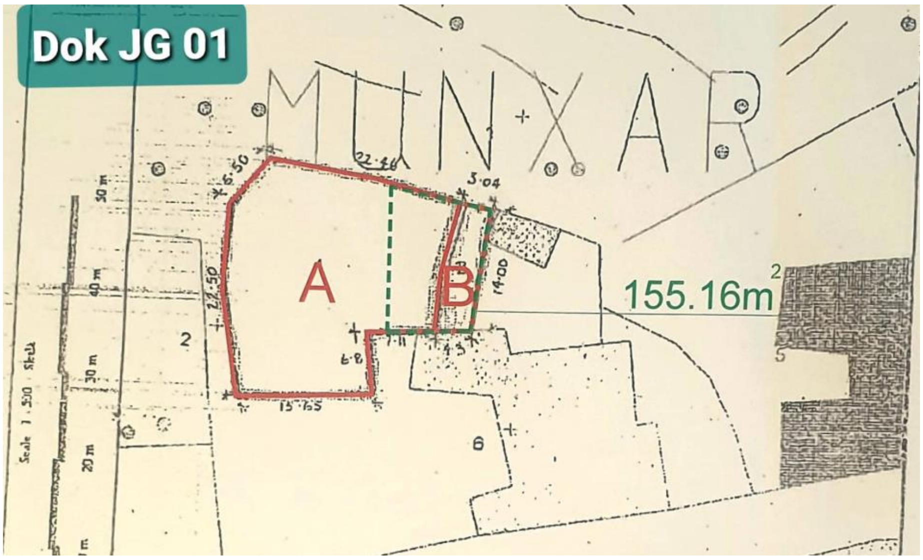
<u>11.06.2019</u> **<u>RAPPORT TAL-PERIT TEKNIKU</u>**[7]. Il-Perit Joe Grech, nominat mill-Ewwel Qorti, aċċeda fuq il-proprjetà u spezzjonaż-żewġ porzjonijiet art (ċioè l-parti mmarkata "**<u>A</u>**" bil-kejl ta' ċirka **<u>534mk</u>** u l-parti mmarkata "**<u>B</u>**" bil-kejl ta' ċirka **<u>56mk,</u>** kif immarkahom

[7] Maħluf 24.06.2019

fuq il-pjanta **Dok JG 01**).

Ikkonstata li l-porzjon "B" u parti mill-porzjon "A" (li flimkien għandhom kejl ta' 155.16mk) huma mertu ta' kawża pendenti. Wara li għamel id-debiti kunsiderazzjonijiet wasal għas-segwenti valutazzjonijiet:

Il-porzjon A (534mk)	€143,000
Il-porzjon A&B (534mk+56mk = 590mk)	€160,000
Il-porzjon A&B mingħajr il-parti kontestata	€116,500



(estratt minn **Dok JG-01**, fol 210)

02.06.2021 **RAPPORT TAL-PERIT *EX PARTE***[8]. Il-Perit Shawn Micallef, inkarigat mill-konvenut biex jagħmel pjan ta'

[8] Maħluf ukoll fit-02.06.2021 (kuntrarjament għal dak li rriżulta l-Ewwel Qorti)

qasma fir-rigward tal-art kollha (ċioè dik li l-perit tekniku mmarkaha bħala A&B bil-kejl kumplessiv ta' 590mk). Huwa (b'referenza għall-pjanta redatta minnu **Dok SM02**) spjega li l-art hija komodament diviżibbli fi tliet partijiet kif ġej:

(estratt minn **Dok SM-02**, fol 322)

Area A (260mk)	€130,000
Area B (210mk)	€280,000
Area C (120mk)	€330,000
TOTAL	**€740,000**

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

L-ewwel aggravju:

8. L-ewwel aggravju tal-konvenut jirrigwarda l-fatt li bil-kuntratt ta' donazzjoni tat-22 ta' Awwissu 2008 (li tiegħu ma kienx firmatarju, anzi sar *ad insaputa* tiegħu) saret diviżjoni tal-mandretta li qatt qabel ma kienet diviża.

9. Jiġi spjegat li fid-data li sar il-kuntratt ta' donazzjoni, l-omm, Maria Scicluna armla ta' Carmelo Scicluna, u l-ħames (5) uliedha (inkluż l-attur Saviour u l-konvenut Anthony) kellhom kull wieħed sehem indiviż ta' $^{1}/_{6}$ mill-mandretta bil-kejl kumplessiv ta' 590mk.

10. Fuq il-kuntratt ta' donazzjoni però dehru l-omm u erbgħa (4) biss mill-ħames (5) uliedha, ċioè kien eskluż il-konvenut Anthony Scicluna. Dawn il-ħames persuni, kull wieħed b'sehem indiviż ta' $^{1}/_{6}$ mill-art ta' 590mk, m'għamlux sempliċi trasferiment bejniethom tal-ishma tagħhom mill-art, iżda qisuha bħala li hija diġa diviża f'żewġ porzjonijiet ta' 534mk u 56mk, fejn kull wieħed minnhom kellu $^{1}/_{6}$ minn fuq kull waħda miż-żewġ partijiet, u għamlu donazzjonijiet b'mod li Saviour Scicluna spiċċa b'$^{5}/_{6}$ mill-porzjon il-kbir ta' 534mk, u Josephine Muscat spiċċat b'$^{5}/_{6}$ mill-porzjon iż-żgħir ta' 56mk. Dan għaliex (i) fl-ewwel lok, l-omm u l-aħwa

Josephine, Anna Maria, u Maria Rita ddonaw is-sehem ta' $^{1}/_{6}$ kull wieħed (total $^{4}/_{6}$, jew $^{2}/_{3}$) mill-porzjon ta' 534mk lil Saviour Scicluna, u (ii) fit-tieni lok, l-omm u l-aħwa Saviour, Anna Maria u Maria Rita iddonaw is-sehem ta' $^{1}/_{6}$ kull wieħed (total ta' $^{4}/_{6}$, jew $^{2}/_{3}$) mill-porzjon ta' 56mk lil Josephine Scicluna.

11. Ftit wara l-mewt tal-omm fl-2017, fil-kors tat-tħejjija tal-att tal-*causa mortis* tagħha, il-konvenut Anthony Scicluna, li kien mingħalih li għandu 1/6 mill-mandretta kollha ta' 590mk, sar jaf bid-donazzjoni tal-2008 u l-qasma ndiretta nkorporata fl-istess kuntratt. Huwa bl-ebda mod ma aċċetta li għandu $^{1}/_{6}$ mill-porzjon ta' 534mk u $^{1}/_{6}$ mill-porzjon ta' 56mk tant li permezz tal-ittra uffiċjali tas-27 ta' Lulju 2018 għarraf lil ħutu li ma kienx qed iqis li kien marbut bil-kuntratt u interpellahom biex jersqu għad-diviżjoni tal-assi komuni.

12. L-Ewwel Qorti qieset li l-Artikolu 500 tal-Kodiċi Ċivili jippreskrivi li d-diviżjoni għandha ssir bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha [subinċiż (1)], u li fin-nuqqas ta' qbil il-Qorti għandha s-setgħa li tordna d-diviżjoni jew il-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-immobbli fl-intier tiegħu [subinċiż (2)]. Qieset li għalkemm il-konvenut ma tax il-kunsens għad-diviżjoni huwa ma pproċediex biex jattakkaha u li fl-eċċezzjonijiet tiegħu ma attakkax il-validità tal-att, iżda *"jillimita ruħu li jgħid li dak l-att ma jagħmilx stat fil-konfront tiegħu."* Minkejja li kkummentat li l-qasma fil-kuntratt tad-

donazzjoni saret biex taġevola lill-attur Saviour Scicluna u lil oħtu Josephine Muscat ikkonkludiet li l-effetti ta' tali kuntratt jgħoddu għall-konvenut ukoll għaliex "*messu għaraf jieħu passi biex jattakka dak l-att".* Qieset li l-passività tiegħu "*ma tistax tiġi rimedjata minn din il-qorti".*

13. Din il-Qorti assolutament ma tikkondividix tali raġunament li huwa skorrett għall-aħħar. Ta' rilevanza (għalkemm dwar ċirkostanzi diversi) hija sentenza riċenti mogħtija minnha fit-22 ta' Ġunju 2022 fil-kawża fl-ismijiet "***Perit Vincent Buhagiar et v. Grezzju Buhagiar et***" (1168/08/JPG) fejn ġie ritenut li persuna li ma tkunx parti f'kuntratt ma tistax titlob in-nullità tiegħu u li jkun biżżejjed li jiġi dikjarat li tali att ma jagħmilx stat fil-konfront tiegħu.

> "34. Jiġi mfakkar li l-prinċipju ġenerali hu li kuntratt li fih persuna ma tkunx parti, hu *res inter alios acta* ghaliha. Dan il-principju hu rifless fil-Kodici Civili, senjatament:-
>
> Artikolu 992(1)
>
> "*Il-kuntratti magħmula skond il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom";* u
>
> Artikolu 1001[9]
>
> "*Il-kuntratti għandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistgħux ikunu ta' hsara jew ta' ġid għal ħaddiehor, ħlief fil-każijiet li tgħid il-liġi."*
>
> 35. Minn dan isegwi li persuna li ma kinitx parti f'kuntratt ma tistax titlob in-nullita` tiegħu għax m'għandhiex l-interess ġuridiku neċessarju biex tattakkah. Se mai, il-konvenuti rikonvenzjonanti kellhom jitolbu li jiġi dikjarat li l-atti korrettorji ma jagħmlux stat fil-konfront tagħhom għaliex huma ta' preġudizzju għad-drittijiet tagħhom. F'dan ir-rigward din il-qorti tagħmel referenza għal sentenza riċenti mogħtija minnha fit-30 ta' Marzu 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Ines sive Iris Vella et v. John Seychell Navarro et** fejn ġie ritenut li jekk

[9] Dan l-artikolu, fil-fatt, inċidentalment, irriferiet għalih l-Ewwel Qorti

tkun inbiegħet proprjeta` li ma kinitx tal-venditur tali kuntratt ma jolqotx id-drittijiet tas-sid, u jkun biżżejjed (jekk jirriżulta li l-attur fil-kawża huwa s-sid) li ssir dikjarazzjoni mill-Qorti li l-proprjeta` ma tkunx intlaqtet bil-kuntratt:

> *"6. Dwar it-talbiet għar-rexxissjoni tal-atti pubbliċi ta' aljenazzjoni ta' proprjetà u ta' denunzja ta' trasmissjoni causa mortis il-konvenuti għandhom raġun. Jekk huwa minnu illi l-konvenut b'kuntratt kiseb proprjetà li ma kinitx ta' min għaddiha lilu, dak il-kuntratt ma jolqotx il-jeddijiet ta' min huwa tassew sid ta' dik il-proprjetà. Tassew illi dak il-kuntratt ikun jista' jqarraq b'terzi iżda dan ma jinteressax lill-attriċi; għaliha tkun biżżejjed dikjarazzjoni tal-qorti li l-proprjetà ma ntlaqtitx bil-kuntratt u li hija tassew tagħha, jekk hekk jirriżulta, u dak ikun biżżejjed biex il-kuntratt ma jiswiex biex jolqot il-proprjetà tagħha; jibqa' jiswa biss bejn il-partijiet li dehru fuqu u jibqa' jirregola r-relazzjonijiet bejniethom u l-obbligazzjonijiet tagħhom lejn xulxin, iżda dan ma jinteressax lill-attriċi. L-istess igħodd għad-denunzja tat-trasmissjoni causa mortis. Madankollu, sabiex jitħarsu l-interessi ta' terzi l-qorti sejra tordna illi fin-nota ta' reġistrazzjoni ta' dawn l-atti fir-Reġistru Pubbliku jsir annotament li jirreferi għal dak deċiż f'din is-sentenza fis-sens li l-istess atti ma jolqtux id-drittijiet tal-attriċi fuq il-proprjetà."*

14. Fit-tielet eċċezzjoni tiegħu fil-fatt il-konvenut eċċepixxa li l-kuntratt tal-2008 ma jagħmilx stat fil-konfront tiegħu. Sostna li l-kuntratt ta' donazzjoni huwa biss *"tentattiv imqanżah"* biex il-mandretta tiġi "diviża" bil-mod kif ġiet diviża, iżda li "*ma jista' qatt jagħmel stat fil-konfront ta' komproprjetarju li mhux biss ma jkunx ipparteċipa fiha imma lanqas biss ġie kkonsultat jew avżat minn qabel bil-proposta ta' "diviżjoni".*

15. L-atturi appellati fir-risposta tal-appell tagħhom jargumentaw li l-konvenut nesa rimedju eċċezzjonali introdott bl-Att Nru XVII/04 li "konvenjentement" ma jsemmihx fir-rikors tal-appell tiegħu. Jgħidu li dan l-att introduċa kunċett ġdid li jiddipartixxi mir-regoli ta' komproprjetà kif nafuhom tradizzjonalment u kif il-konvenut għoġbu jiċċita fir-rikors tal-appell tiegħu. Jgħidu li fil-fatt dan l-Att introduċa kemm emendi fl-Artikolu

eżistenti 495 kif ukoll iż-żieda tal-Artikolu 495A. Jargumentaw illi li kieku ma kinux għal dawn l-emendi kien ikollu raġun il-konvenut jgħid li l-att tad-donazzjoni tal-2008 mhux validu fil-konfront tiegħu stante li l-immobbli *de quo* jifforma parti minn wirt ikbar; isostnu però li bl-emendi tal-2004 is-sitwazzjoni inbidlet "drastikament" għaliex l-Artikolu 495(3) jipprovdi li:

> *"(3) Meta l-werrieta f'xi wirt jibqgħu jżommu in komun bejniethom, proprjetà li tkun ġejja mis-suċċessjoni għal iżjed minn għaxar* **snin (illum emendata għal tliet (3) snin)** *u ma tkun ittieħdet ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà fi żmien għaxar snin* **(illum emendata għal tliet (3) snin)** *mill-ftuħ tas-suċċessjoni u l-ishma tal-werrieta fl-imsemmi wirt ikunu l-istess fuq l-assi kollha tal-wirt, kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jitqies li jkun komproprjetarju ta' kull ħaġa f'dik il-proprjetà hekk miżmuma in komun."*

16. Huma jfakkru li Giuzeppi Scicluna li mingħandu wirtu l-partijiet, kien ilu mejjet iktar minn għaxar snin meta sar il-kuntratt tal-2008 u allura kull wieħed mill-komproprjetarji kien ġie sid ta' sehmu mill-art intiera, liema art kienet tifforma parti minn wirt akbar. Ikomplu jgħidu li bħala sidien ta' ishma individwali kellhom kull dritt li jittrasferixxu s-sehem tagħhom fuq l-art bil-mod kif xtaqu huma billi ddonaw sehemhom mill-parti li tiġi wara d-dar ta' Saviour (dak il-porzjon tal-534mk) u mill-parti li tiġi wara d-dar ta' Josephine (dak il-porzjon ta' 56mk). Jargumentaw li b'dan il-mod is-sehem indiviż li kien fadallu l-konvenut fuq l-art intiera bl-ebda mod ma ġie preġudikat, u li dawk li ddonaw sehemhom lill-attur Saviour u lil oħtu aġixxew fil-mansjonijiet tad-drittijiet tagħhom skont l-Artikolu 495. Iżidu jgħidu li bl-Artikolu 495A kull komproprjetarju ġie mogħti d-dritt li

jittrasferixxi sehmu individwalment irrelattivament mill-qasma tal-wirt in ġenerali.

17. Dan bl-ebda mod ma jfisser però li d-dritt li għandhom komproprjetarji biex jittrasferixxu sehemhom minn kull oġġett fil-proprjetà miżmuma in komun jinkludi wkoll id-dritt li jaqsmu xi oġġett mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha. L-Artikolu 500(1) jibqa' japplika u diviżjoni trid issir bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha. Il-qasma indiretta li għamlu l-ħames komproprjetarji permezz tal-att tad-donazzjoni tal-2008 ma tistax titqies li tagħmel stat fil-konfront tas-sitt komproprjetarju, ċioè l-konvenut.

18. Fost il-kunsiderazzjonijiet li jeħtieġ li tagħmel din il-Qorti fir-rigward tal-azzjoni attriċi trid l-ewwelnett tkun sodisfatta li l-konvenut għandu sehem indiviż ta' $^{1}/_{6}$ mill-art mertu tal-kawża, ċioè mill-porżjon "diviż" ta' 534mk oġġett tal-konvenju tal-2018 (bejn l-attur Saviour Scicluna u ibnu l-attur l-ieħor Paul Scicluna). Fl-imsemmi konvenju fil-fatt ġie dikjarat li "***Ir-rimanenti sest ($^{1}/_{6}$) indiviż jappartjeni lil Anthony Scicluna u pprevena lilu minn l-istess wirt imsemmi.***"

19. Iżda ladarba l-konvenut ma kienx involut fil-kuntratt tad-donazzjoni tal-2008 fejn l-art ta' 590mk ġiet indirettament "diviża" mill-ħames komproprjetarji l-oħra ad esklużjoni tiegħu f'żewġ porzjonijiet ta' 534mk u

56mk, din il-Qorti assolutament ma tarax kif tista' tqis li tali kuntratt jagħmel stat fil-konfront tiegħu u kif tista' allura tqis li għandu sehem indiviż ta' $^1/_6$ minn porzjon "diviż" ta' 534mk kif inkorrettament hemm dikjarat fuq il-konvenju. Il-porzjon "diviż" ta' 534mk mertu ta' din il-kawża ċertament ma jistax jitqies bħala "*ħaġa li tkun inżammet in komun*" għall-finijiet tal-Artikolu 495A(1):

> "*495A. (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 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.*"

20. Għas-sempliċi raġuni li ma jistax jitqies li l-konvenut għandu sehem indiviż ta' $^1/_6$ mill-porzjon "diviż" bil-kejl ta' 534mk mertu ta' din il-kawża (għaliex is-sehem indiviż tiegħu ta' $^1/_6$ jibqa' li huwa mill-art sħiħa ta' 590mk), din il-Qorti ma tistax tilqa' t-talbiet attriċi li huma ppernjati proprju fuq porzjon "diviż" ta' 534mk mill-art sħiħa ta' 590mk kontra dak li jrid l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 u minnha nfisha tippreġudika gravament lill-konvenut in kwantu l-valur tas-sehem tiegħu.

DECIDE:

21. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qegħda tilqa' l-appell tal-konvenut, tħassar is-sentenza appellata, u tiċħad it-talbiet attriċi. L-ispejjeż taż-

żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi appellati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr