PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **1224/2021 AD**

GODWIN AZZOPARDI

VS

MARY SIVE MAY CAUCHI U

HELEN SIVE EILEEN TONNA

KIF UKOLL

SHIRLEY CAUCHI

RODERICK CAUCHI

ALISON CUMBO

JEFFREY ZAHRA U SANDRO ZAHRA

GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHOM

Seduta ta' nhar il-Ħamis, tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali għall-eżekuzzjoni ta' konvenju datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Novembru 2020, redatt bejn il-partijiet.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fl-għaxra (10) ta' Diċembru 2021, **<u>Godwin Azzopardi</u>** ippremetta:

   a. *Illi permezz ta' skrittura privata datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Novembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), u minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala "il-Konvenju", il-konvenuti ntrabtu solidalment bejniethom li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu favur l-attur, li min-naħa tiegħu intrabat li jaċċetta, jixtri u jakkwista mingħand il-konvenuti,*

      i. *il-fond ufficjalment numru 109, gia 46, Triq Santa Venera, Msida, flimkien mal-arja u s-sottosuol tieghu fejn mhux sottopost jew sovrapost ghal immobbli ohra imsemmija fuq dan il-kuntratt, liberu u frank;*

      ii. *il-fond ufficjalment numru 107, gia 45, Triq Santa Venera, Msida, flimkien mal-arja u s-sottosuol tieghu fejn mhux sottopost jew sovrapost ghal immobbli ohra imsemmija fuq dan il-kuntratt, liberu u frank;*

      iii. *il-fond ufficjalment numru 105, gia 44, Triq Santa Venera, Msida, flimkien mal-arja u s-sottosuol tieghu fejn mhux sottopost jew sovrapost ghall immobbli ohra imsemmija fuq dan il-kuntratt, liberu u frank;*

ilkoll flimkien minn issa 'l quddiem imsejħa "il-Proprjetà", kif aħjar deskritti fil-Konvenju u dan taħt u skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet hemmhekk stipulati;

b. *Illi waqt ir-riċerki li saru dwar it-titolu tal-konvenuti, irriżulta illi parti mill-Proprjetà in vendita ġiet akkwistata minn omm il-konvenuti b'wirt, filwaqt li partijiet indiviżi oħra ġew miksuba mill-ġenituri tal-konvenuti flimkien b'xiri. Irriżulta wkoll illi missier il-konvenuti telaq minn Malta u miet fl-esteru, u mhux magħruf min wirtu u kif;*

c. *Illi għalhekk mhux ċert jekk il-konvenuti għandhomx titolu tajjeb fuq is-sehem sħiħ tal-Proprjetà, għad li ċertament huma sidien ta' ishma indiviżi tal-istess fondi;*

d. *Illi l-attur għandu interess li jakkwista kull jedd u sehem li l-konvenuti għandhom fuq il-Proprjetà b'titolu tajjeb, b'dan illi jekk jirriżulta li l-konvenuti mhux sidien assoluti u esklussivi tal-Proprjetà, huwa jikseb dak is-sehem li huma jirriżulta li jkollhom, bil-ħlas tas-sehem tal-prezz proporzjonat ma' dak is-sehem;*

e. *Illi l-konvenuti min-naħa tagħhom qed jibqgħu isostnu li huma sidien assoluti u esklussivi tal-Proprjetà, mingħajr però ma ġabu evidenza ċara tat-titolu sħiħ tagħha, u barra minn hekk, qiegħdin jirrifjutaw li jagħtu lill-attur aċċess għall-Proprjetà sabiex iħejji l-pjanti li jeħtieġ sabiex japplika għall-permess ta' żvilupp, bil-konsegwenza li bi ħtija tal-konvenuti, jew min minnhom, l-attur għadu ma ressaqx l-applikazzjoni ta' żvilupp opportuna;*

f. *Illi għalhekk qed issir din il-kawża;*

g. *Illi l-attur jiddikjara li jaf bil-fatti fuq premessi personalment, b'dan illi l-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu suespost intqalu lilu mill-konvenuti Mary sive May Cauchi u Helen sive Eileen Tonna stess.*

3. Għaldaqstant ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex prevja dawk id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha li jkunu jidhrulha xierqa u opportuni, kompriż l-ordni preventiv lill-konvenuti sabiex jagħtu aċċess lill-attur u lil Perit u *surveyor* tal-fiduċja tiegħu għall-proprjeta' f'terminu qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss, jogħġobha:

   (i) *tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti huma obbligati li jbiegħu u jittrasferixxu lill-attur il-Proprjetà, jew kull sehem li huma għandhom fil-Proprjetà, u dan skont it-termini u l-kondizzjonijiet tal-Konvenju, b'dan illi fl-eventwalità li jirriżulta li l-konvenuti għandhom sehem indiviż fil-Proprjetà, l-attur iħallashom biss dik il-proporzjon mill-prezz li taqbel mas-sehem indiviż li l-konvenuti jirriżulta li jkollhom;*

   (ii) *tordna u tikkundanna lill-konvenuti jbiegħu u jittrasferixxu lill-attur il-Proprjetà, jew kull sehem li huma għandhom fil-Proprjetà, u dan skont it-termini u l-kondizzjonijiet tal-Konvenju, b'dan illi fl-eventwalità li jirriżulta li l-konvenuti għandhom sehem indiviż fil-Proprjetà, l-attur iħallashom biss dik il-proporzjon mill-prezz li taqbel mas-sehem indiviż li l-konvenuti jirriżulta li jkollhom;*

   (iii) *taħtar lin-Nutar Pubbliku Malcolm Mangion, jew kwalsiasi nutar pubbliku ieħor, sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, fil-jum, ħin u lok iffissati għal dan il-għan, kif ukoll kuraturi deputati sabiex jidhru għal kwalsiasi eventwali kontumaċi fuq dak l-att.*

   Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali numru 4792/2021 u tal-mandat t'inibizzjoni preżentat kontestwalment, u b'riserva ta' kull dritt ieħor spettanti lill-attur, kompriż dawk tad-danni;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, l-ewwel (1) ta' Frar 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors ġuramentat lill-intimati, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu skont il-liġi, u sabiex ir-rikorrent

jippreżenta wkoll nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tiegħu in sostenn tat-talba tiegħu;

5. Permezz ta' risposta ġuramentata datata tnax (12) ta' Jannar 2022, **<u>Mary sive May Cauchi et</u>** eċċepew:

   a. *Illi primarjament Shirley Cauchi, Rodrick Cauchi, Alison Cumbo, Jeffrey Zahra u Sandro Zahra m'ghandhom l-ebda relazzjoni guridika ma' l-Attur u m'humiex ko-propjetaji tal-propjetajiet 105, 107 u 109, Triq Santa Venera, Msida;*

   b. *Illi n-Nutar Dr Malcolm Mangion ma ta l-ebda rapport lill-Konvenuti rigward il-provenjenza tal-propjetajiet hawn fuq imsemmija bir-rizultat li l-Konvenuti gew informati informalment u verbalment min-Nutar Dr Malcolm Mangion, li jista' jkun hemm problema, stante illi l-missier il-Konvenut seta' kellu sehem mill-propjetajiet hawn fuq imsemmija u ghal fatt li ghamel zmien twil jghix barra minn Malta. La l-Konvenut ma ircevewx b'mod sodisfaccenti min-Nutar li hemm difett fit-titolu, ovvjament il-pozizzjoni legali hija li huma s-sidien tal-propjetajiet imsemmija;*

   c. *Illi dina l-azzjoni giet intavolata sempliciment sabiex l-Attur jinghata aktar zmien fuq il-konvenju. Fil-mori taz-zmien tal-Konvenju, l-Attur iffifjuta li jixtri xi sehem maggoritarja tal-propjetajiet hawn fuq imsemmija u b'hekk kien l-Attur stess li ma riedx li jixtri l-propjetajiet skond l-ewwel talba tar-rikors promotur;*

   d. *Illi t-transferiment ma jistax jsehh minhabba n-nuqqas ta' l-Attur, peress li sehhew kundizzjonijiet rizolutivi imsemmija fil-Konvenju tas-27 ta' Novembru 2020, principalement, l-klawsola 1(c), li ghandhom johrogu l-permessi tal-bini u Klawsola 1(b), fejn it-trasferriment jiddependi fuq self mill-bank;*

e. *Illi l-Konvenuti Mary sive May Cauchi u Helen sive Eileen Tonna talbu lill-Attur sabiex jghaddi tal-kuntratt finali, u kien l-Attur li irrifjuta jaghmel dan, anzi kull ma ried jaghmel huwa li jaghmel estenzjoni tal-konvenju ghal sentejn peress ghar-ragunijiet imsemmija fir-raba' risposta ta' dan l-att u bhala rizultat il-konvenju hawn fuq imsemmi skada;*

f. *Illi stante illi skada l-konvenju hawn fuq imsemmi, unikament minhabba ragunijiet imputabbli ghall-Attur, l-ebda kuntratt finali ta' bejgh jew trasferriment jista jigi finalizzat;*

g. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri;*

Il-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent datat għaxra (10) ta' Diċembru 2021, u d-dokument annessi miegħu, cioe l-kopja tal-konvenju datat 27 ta' Novembru 2020, immarkat **Dok A** a fol 5 *et seq* tal-proċess;

7. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti datata tnax (12) ta' Jannar 2022;

8. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tan-**Nutar Malcolm Mangion**, prodott mir-rikorrenti, waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Marzu 2022[1];

9. Rat l-affidavit tal-attur **Godwin Azzopardi**, a fol 35 *et seq* tal-proċess, u l-kopja tal-ittra annessa miegħu bħala **Dok GA1** a fol 38 tal-proċess;

10. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Eileen Tonna,** prodotta mir-rikorrent waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Mejju 2022[2], u rat id-dokumenti minnha esebiti u mmarkati **Dok ET1** sa **Dok ET3** a fol 45 *et seq* tal-proċess;

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 25 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 40 *et seq* tal-proċess

11. Rat in-nota esebita mir-rikorrent illi permezz tagħha esebixxa l-inkartament sħiħ mgħoddi lilu min-Nutar Pubbliku Malcolm Mangion dwar ir-riċerki magħmula minnu fit-titolu dwar il-proprjeta' mertu tal-kawża, kumplessivament immarkata **Dok MM** a fol 50 *et seq* tal-proċess;

12. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-Assistent Direttur fid-Dipartiment tat-Taxxa **Caroline Mifsud**, prodotta mill-attur waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Ġunju 2022[3], u rat il-kopja tal-konvenju minnha esebita u mmarkata **Dok CM1** a fol 274 *et seq* tal-proċess, u *screenshot* mis-sistema tad-Dipartiment tat-Taxxa minnha esebita u mmarkata **Dok CM2** a fol 282 tal-proċess;

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Ryan Agius**, prodott mill-attur waqt is-seduta tas-sitta (6) t'Ottubru 2022[4];

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Godwin Azzopardi** prodott mill-konvenuti in kontro-eżami, waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Diċembru 2022[5];

15. Rat l-affidavit ta' **Mary sive May Cauchi**, immarkat **Dok MC1** a fol 309 *et seq* tal-proċess;

16. Rat l-affidavit ta' **Eileen Tonna**, immarkat **Dok ET1** a fol 333 tal-proċess;

17. Rat id-digriet tagħha stess mogħti nhar is-sbatax (17) ta' Marzu 2023, illi permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrent magħmula permezz ta' rikors datat wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2023 sabiex il-Qorti tiddikjara illi mhux meħtieġ illi l-attur juri x'għandu fiil-kontijiet bankarji tiegħu, billi dik il-prova la hi rilevanti u lanqas hija ammissibbli;

18. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Mary sive May Cauchi** prodotta mir-rikorrent in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Marzu 2023[6];

[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 270 *et seq* tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 286 *et seq* tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 296 *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 345 *et seq* tal-proċess

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Helen sive Eileen Tonna** prodotta mir-rikorrent in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Marzu 2023[7];

20. Rat id-digriet tagħha stess illi permezz tiegħu ċaħdet it-talba tal-konvenuti magħmula permezz ta' rikors datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Marzu 2023 sabiex jappellaw mid-digriet ta' din il-Qorti mogħti nhar is-sbatax (17) ta' Marzu 2023;

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent datata tnejn (2) ta' Ġunju 2023, a fol 362 *et seq* tal-proċess;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju 2023, a fol 375 *et seq* tal-proċess;

23. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Relazzjoni Ġuridika ta' wħud mill-Intimati mal-Attur</u>

25. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti jeċċepixxu illi l-intimati Shirley Cauchi, Rodrick Cauchi, Alison Cumbo, Jeffrey Zahra u Sandro Zahra m'għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika mal-attur, u m'humiex ko-proprjetarji tal-proprjetajiet mertu tal-kawża;

[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 351 *et seq* tal-proċess

26. Dwar dak illi għandu jiġi kkonsidrat leġittimu kontradittur, ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et***[8]:

> *Din il-Qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontradittur tal-parti l-ohra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.*
>
> *Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi ghaliha, jekk provati, setghu iwasslu ghall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi ghaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi – kif iddecidiet korrettement f'dan il-kaz - illi l-konvenut kien gie sewwa citat inkwantu jkun stabbilit li l-interess guridiku tieghu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi ghat-talbiet attrici kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn haddiehor jew lejn haddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jigi wkoll citat bhala legittimu kontradittur fil-kawza.*

[8] Ċit Nru 1365/92, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 2001. Ara wkoll Rik Ġur 512/2016, ***M&Z (Marketing) Limited vs Darren Casha***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ A Felice, 17 ta' Ġunju 2019 (in ġudikat)

Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawza tkun legittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setghetx, fil-konsiderazzjoni ta' l-eccezzjonijiet opposti ghat-talbiet, tasal ghall-konkluzjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie legittimu kontradittur - kien wara t-trattazzjoni tal-kawza jirrizulta ghal kollox estraneju ghar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata.

27. Jirriżulta mill-konvenju illi permezz tiegħu l-konvenuti wiegħdu illi jbigħu u jittrasferixxu l-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna lir-rikorrent[9] illi *"L-imsemmija May Cauchi qegħda ukoll hawn tidher għan-nom ta' uliedha Shirley Cauchi, Roderick u Alison Cumbo mart Charlon, mentri Helen Tonna qiegħda tidher għan-nom ta' uliedha Jeffrey u Sandro aħwa Zahra, it-tnejn kif verbalment awtorizzati."* Għaldaqstant jirriżulta fuq bażi *prima facie* illi dawn il-konvenuti kienu materjalment parti min-negozju illi madwaru ddur il-kawża odjerna, cioe l-istess konvenju. Dan jirrendi lill-konvenuti Shirley Cauchi, Roderick Cauchi, Alison Cumbo, Jeffrey Zahra u Sandro Zahra leġittimi kontraditturi, irrispettivament mill-kwestjoni dwar jekk it-talbiet rikorrenti jistgħux jiġu milqugħa fil-konfront tagħhom jew le. Fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi t-talbiet rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu fil-konfront tagħhom, din il-Qorti tgħaddi mbagħad sabiex tagħti dikjarazzjoni f'dak is-sens;

28. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti.

B. <u>Il-Fatti Saljenti tal-Każ Odjern</u>

29. Il-partijiet fil-kawża odjerna daħlu f'konvenju nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Novembru 2020[10], illi permezz tiegħu l-konvenuti obbligaw ruħhom illi

[9] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 5 *et seq* tal-proċess
[10] Ibid.

jbigħu u jittrasferixxu t-tliet proprjetajiet imsemmija fir-rikors promotur lir-rikorrent, għall-prezz kumplessiv ta' ħamsa mija u sittin elf Ewro (€560,000). Fost il-kundizzjonijiet illi fuqhom sar u ġie aċċettat il-konvenju, wieħed isib is-segwenti:

(a) Li t-titolu tal-proprjeta' hu wieħed tajjeb u validu skond il-Kap 55 tal-Liġijiet ta' Malta, u skond normativi li jkunu jippermettu self minn banek lokali (kundizzjoni f'paragrafu 1(b));

(b) Li jiġi approvat il-permess tal-bini (kundizzjoni f'paragrafu 1(c)), liema applikazzjoni kellha tiġi sottomessa għall-permess mir-rikorrent fi żmien 3 xhur mid-data tal-konvenju;

(c) Li r-rikorrent jottjeni self minn Bank tal-għażla tiegħu, u risposta dwar dan tingħata sa terminu massimu ta' xahar wara li l-permess isir eżekutabbli (kundizzjoni f'paragrafu 1(d));

30. Ġara illi meta saru r-riċerki dwar it-titolu tal-konvenuti[11], irriżulta illi parti mill-proprjeta' in vendita, u cioe ottava indiviża (1/8) mill-proprjeta' bin-numri 45 u 46, Triq Santa Venera, l-Imsida, kienet ġiet akkwistata minn omm il-konvenuti Mary sive May Cauchi u Helen sive Eileen Tonna mill-wirt ta' missierha (cioe n-nannu matern tal-istess żewġ intimati), b'dana illi kienet proprjeta' parafernali, filwaqt illi r-rimanenti seba' ottavi indiviżi (7/8) kienu ġew akkwistati min omm l-intimati mingħand ħutha u ommha (cioe, in-nanna materna tal-istess intimati) permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fiż-żwieġ tagħha lil Joseph Tonna. Inoltre, omm l-intimati May Cauchi u Eileen Tonna kienet imbagħad akkwistat il-proprjeta' bin-numru 44, Triq Santa Venera, l-Imsida mingħand ħuha, b'kuntratt ta' bejgħ ieħor fiż-żwieġ tagħha lil Joseph Tonna. Skont l-intimati, missierhom Joseph Tonna kien abbanduna lil martu u wliedu meta l-intimati kienu għadhom ta' eta' żgħira ħafna, u huma kellhom minn dejjem l-impressjoni illi l-proprjeta' mertu tal-kawża kienet proprjeta' illi fuqha missierhom Joseph Tonna ma kellu l-

[11] Ara **Dok MM** a fol 50-51 tal-proċess

ebda dritt[12]. Minn riċerka illi għamlu l-intimati tramita l-Konslu Malti fil-Kanada u l-Konslu Kanadiż f'Malta, irriżulta illi meta mar il-Kanada, missierhom kien iddikjara illi huwa kien ġuvni, reġa' żżewweġ lil mara oħra[13], u kellu tifla. Missierhom ġie nieqes fis-sena 1999[14], filwaqt illi bintu ġiet nieqsa fis-sena 2000[15]. Madanakollu, peress illi ma sarux riċerki uffiċjali fil-Kanada, u peress illi, wara illi żewġha telaq lejn il-Kanada, omm l-intimati ma jirriżultax illi bdiet xi proċeduri ta' separazzjoni, qam dubju dwar it-titolu tal-intimati fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża, stante illi jista' jagħti l-każ illi Joseph Tonna kellu sehem mill-proprjeta' mertu tal-kawża;

31. Tajjeb illi jiġi puntwalizzat illi **<u>mhux qed jiġi kontestat illi la r-rikorrent u lanqas l-intimati ma kienu konxji ta' din l-anomalija fit-titolu fid-data illi fih ġie ffirmat il-konvenju</u>**;

32. Huwa f'dan il-punt illi qamet vertenza bejn il-partijiet: ir-rikorrent talab estensjoni tal-konvenju, iżda l-intimati Cauchi u Tonna ma kinux lesti jestendu l-konvenju mingħajr ma jiġi rivedut il-prezz tal-proprjeta'. Ir-rikorrent isostni illi r-raġuni illi għaliha talab l-estensjoni kienet illi *"Dr Mangion kien qalli li kellhom bżonn isiru riċerki fil-Kanada sabiex jiġi stabbilit jekk missier Tonna u Cauchi kellux tfal fil-Kanada, kif ukoll jekk kienx ħalla testment."* u li *"n-Nutar kien qalli li se jkollu bżonn aktar żmien biex dawn ir-riċerki isiru min-naħa tiegħu, u dan kemm għaliex beda dieħel iż-żmien u kemm għaliex biex isiru riċerki fil-Kanada kienu se jieħdu aktar żmien milli meta dawn ir-riċerki jsiru f'Malta biss."*[16] Mill-banda l-oħra, l-intimati Cauchi u Tonna qed isostnu illi r-rikorrent talab estensjoni ta' sentejn għaliex kien għadu m'ottjeniex self bankarju, u lanqas kien għadu ħareġ il-permess għall-iżvilupp fit-termini tal-kundizzjonijiet imniżżla fil-konvenju[17]. Huma ma kinux lesti illi jestendu l-konvenju mingħajr ma jiġi rivedut il-prezz tal-proprjeta' għaliex (a) ġialadarba jiġi estiż il-konvenju,

---

[12] Vide l-affidavit ta' **Mary Cauchi** mmarkat **Dok MC1** a fol 309 tal-proċess
[13] Vide ċertifikat taż-żwieġ anness ma' **Dok MC1**, immarkat **Dok C** a fol 332 tal-proċess
[14] Vide ċertifikat tal-mewt anness ma' **Dok MC1**, immarkat **Dok B** a fol 330 tal-proċess
[15] Vide ritratt tal-lapida tal-qabar tagħha, anness ma' **Dok MC1** a fol 331 tal-proċes
[16] Vide para 6 u 7 tal-affidavit ta' **Godwin Azzopardi**, a fol 36 tal-proċess
[17] Vide para 19 tal-affidavit ta' **Mary Cauchi** immarkat **Dok MC1** a fol 311 tal-proċess

ma kinux ser ikunu jistgħu jiggwadanjaw mill-benefiċċju ta' taxxa ridotta fit-termini tal-iskema illi ħarġet wara l-pandemija tal-COVID-19; u (b) għaliex Eileen Tonna kienet marbuta b'konvenju ieħor li kien ser jiskadi mal-konvenju mertu tal-kawża odjerna, u ma kienx ser ikollha l-finanzi neċessarji sabiex tixtri l-proprjeta' biex tgħix fiha gialadarba tkun dovuta rata ta' taxxa ogħla[18];

33. Il-partijiet m'humiex qed jaqblu dwar punt ieħor: filwaqt illi r-rikorrent isostni illi huwa lest illi jixtri s-sehem tal-intimati Cauchi u Tonna illi ċertament jappartjeni lilhom, kif jirriżulta saħansitra mit-talbiet fir-rikors promotur, l-intimati Cauchi u Tonna jeċċepixxu fit-tielet paragrafu tar-risposta tagħhom illi r-rikorrent irrifjuta illi jixtri xi sehem maġġoritarju tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna. Madanakollu, imbagħad, mistoqsija in kontro-eżami jekk tiftakarx illi r-rikorrent kien offra illi jħallas proċeduri intavolati fit-termini tal-Artikolu 459A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex huma jkunu jistgħu ibigħu sehemhom, cioe l-maġġoranza, u jitħallsu ta' sehemhom, l-intimata Cauchi sostniet, *"Imma aħna ma aċċettajniex għaliex aħna qgħadna aħna b'dik is-somma għax eżatti biex tixtri post oħti għax ma għandhiex fejn toqgħod inkella, jekk jonqos il-prezz ma nistgħux inbigħu."* u *"anke t-taxxi, it-taxxi kienu dak iż-żmien kienu minħabba l-Covid kienu baxxi, u kien qalilna issa l-waqt li tbiegħu"*[19]. Jirriżulta għalhekk illi mhux minnu illi r-rikorrent irrifjuta illi jixtri s-sehem maġġoritarju mingħand l-intimati, iżda illi kienu l-intimati stess illi ma ridux ibigħu sehem indiviż biss mill-proprjeta'.

C. <u>Prinċipji Legali applikabbli għall-Mertu tal-Każ Odjern</u>

34. Primarjament, din il-Qorti tinnota illi ġie espressament provdut illi l-konvenju kien *"qed isir bis-segwenti pattijiet u kundizzjonijiet riżoluttivi a benefiċċju tal-Kumpratur jew l-avventi causa minnu"*. Huwa evidenti, għalhekk, illi l-kundizzjonijiet suriferiti saru fl-interess tal-attur, u bl-istess

[18] Vide para 16 u 17 tal-affidavit ta' **Mary Cauchi**, immarkat **Dok MC1** a fol 311 tal-proċess
[19] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tagħha in kontro-eżami, a fol 349 tal-proċess

mod illi ssottometta ruħu għalihom, ma hemm xejn x'iżommu milli jirrinunzja għalihom, b'dana illi jagħżel illi xorta waħda jersaq għall-kuntratt tal-bejgħ minkejja illi l-kundizzjonijiet illi huwa jkun talab ili jifformaw parti intrinsika mill-ftehim mal-vendituri ma jkunux għadhom ġew fis-seħħ. Infatti, hekk irriteniet il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza illi ssir referenza għaliha kemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent, kif ukoll tal-konvenuti, fl-ismijiet ***Kaptan Serafin Xuereb MBE vs Carmela Muscat et***[20]:

> *Illi mid-dokumenti eżibiti (fol. 4 u 31) jirriżulta li bi skrittura privata tal-10 ta' Mejju 1955 l-appellanti obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lill-attur, li aċċetta, bil-prezz ta' £220, l-għalqa msemmija fl-att taċ-ċitazzjoni. Dan il-ftehim kellu jseħħ għal żmien tliet xhur wara li jkunu lesti r-riċerki relattivi. Huwa magħruf li dawn ir-riċerki jsiru fl-interess tal-kumpratur, u dan, kif ġara f'dan il-każ, jista' jirrinunzja għalihom u jieħu r-riskju li jikkonkludi l-operazzjoni mingħajr riċerki. Fil-fatt ġara li fil-kors ta' din il-kawża l-attur sar jaf li erba' kwinti mill-fond ma kienux tal-appellanti, u għalhekk illimita t-talba tiegħu għar-rimanenti kwint mill-istess fond, wara li fit-22 ta' Novembru 1955, fl-attijiet tan-nutar Nicola Said, akkwista l-erba' kwinti l-oħra minn għand il-proprjetarji rispettivi tagħhom. L-appellanti qegħedin isostnu li huma ma jistgħux jiġu kostretti jittrasferixxu lill-attur dak il-kwint tagħhom, għaliex l-obbligazzjoni minnhom assunta kienet li jittrasferixxu l-fond kollu in kwistjoni, u mhux parti minnu;*

[20] 11 ta' Marzu 1957, Qorti tal-Appell (Superjuri), Kollez Vol XLI.i.147. Minkejja illi l-intimati jsostnu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom illi din il-kawża kienet kompletament different mill-kawża odjerna, dan ma kienx il-każ. F'din is-sentenza, il-Qorti tal-Appell (Superjuri) kellha wkoll quddiemha każ fejn kien sar konvenju bejn il-partijiet, u sussegwentement irriżulta illi l-vendituri kellhom biss kwinta parti mill-proprjeta' illi hija kienet intrabtet li tbigħ.

Kieku din il-pretensjoni ġiet miġjuba l-quddiem mill-attur, fis-sens li huwa ma jistax jiġi kostrett jixtri u jakkwista porzjoni iżgħar minn dik lilu promessa, kienet tista' tiftiehem u tiġi favorevolment kunsidrata; iżda li l-appellanti jistgħu qatt jirritjenu u jħossu ruħhom ġustifikati li ma jersqux għall-att tal-bejgħ minħabba mankanza dovuta unikament għall-ħtija tagħhom hija ħaġa inkonċepibbli u legalment inammissibbli (Vol. XXXIII-I-326). Ġie ukoll affermat minn dina l-Qorti, fit-23 ta' April 1934, in re "Pirotta vs Camoin", li ***min ikun obbliga ruħu li jixtri jista' jirrinunzja għal xi patt li jkun favur tiegħu, u min ikun obbliga ruħu li jbiegħ ma jistax ma jersaqx għall-eżekuzzjoni ta' dik il-promessa mħabba l-assenza ta' dak il-patt****. Mill-premess tinżel il-konsegwenza loġika li l-appellanti, li ppromettew u obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lill-attur l-għalqa kollha, fil-waqt li huma kellhom u għandhom il-proprjeta' indiviża ta' kwint biss minnha,* ***ma jistgħux jirrifjutaw li jersqu għall-att tal-bejgħ ta' dak il-kwint, jekk l-attur jinsisti għal dak il-bejgħ****. Kien ikun divers il-każ kieku l-konvenuti kienu jippossjedu l-intier u l-attur ried iġiegħelhom jbiegħulu parti biss minnu;*[21]

35. Referenza saret ukoll għal din is-sentenza fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet ***Paul Scicluna vs L-Eċċellenza Tiegħu Mons Nikol Cauchi et***[22], fejn ġie ritenut:

19. Din il-Qorti jidhrilha li għalkemm ċertament kemm il-prezz u kemm l-estensjoni ta' l-art li għandha tinbiegħ huma elementi essenzjali tal-konvenju u li l-partijiet huma fl-obbligu li jersqu għall-kuntratt skond kif konvenut

[21] Emfasi miżjuda minn din il-Qorti.
[22] Appell Ċiv Nru 224/1997/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 31 ta' Mejju 2004

bejniethom, <u>il-posizzjoni tax-xerrej jew kreditur hija kemmxejn differenti minn dik assunta mill-venditur</u>. Dan għaliex kemm-il darba l-kundizzjonijiet miftehma jinbidlu billi jsiru aktar onerużi, ix-xerrej prospettiv għandu dejjem id-dritt li ma jersaqx għall-eżekuzzjoni tal-konvenju. Iżda min-naħa l-oħra, f'każ li x-xerrej <u>xorta waħda jaċċetta</u> tali kundizzjonijiet, ma jidhirx li l-venditur jista' jirrifjuta milli jersaq għall-att finali.

36. Din il-Qorti sejra tgħaddi għalhekk sabiex tara liema huma l-kundizzjonijiet illi għalihom seta' rrinunzja r-rikorrent, u jekk effettivament irrinunzjax għall-istess:

- **<u>Titolu Validu</u>**: Evidentement, ir-rikorrent fl-ebda punt ma rrinunzja għall-kundizzjoni illi t-titolu tal-intimati Cauchi u Tonna għandu jkun wieħed validu sabiex jersaq għall-kuntratt finali. Madanakollu, huwa qiegħed jitlob illi l-intimati jiġu ordnati jbigħu lilu l-proprjeta', <u>jew sehemhom minnha</u>, b'dana illi jidher illi huwa lest jakkwista sehem l-intimati mill-proprjeta' mertu tal-kawża, sakemm it-titolu tagħhom fuq l-istess sehem ikun wieħed tajjeb u validu. Irrispettivament minn dak illi jaħsbu u li dejjem kellhom l-impressjoni l-intimati, huma ma jistgħux jippretendu illi r-rikorrent ikun lest jakkwista mingħajr ma jkun ġie formalment u b'mod definittiv deċiż illi huma għandhom titolu validu u tajjeb fuq il-proprjeta' illi huma ser jittrasferixxu lilu.

  In parentesi, din il-Qorti tirrimarka illi r-riċerki illi jifformaw parti mill-inkartament mgħoddi lir-rikorrent min-Nutar Mangion[23] huma datati Frar 2021, u l-ittra illi r-rikorrent bagħat lill-intimati jinterpellahom sabiex jgħaddu lin-Nutar Mangion kwalsiasi prova illi kellhom tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża hija datata Lulju 2021[24]. Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta illi **<u>sa mill-inqas Lulju 2021</u>**, u cioe ferm qabel id-data

[23] **Dok MM** a fol 50 *et seq* tal-proċess
[24] Vide **Dok GA1** annessa mal-affidavit tar-rikorrent, a fol 38 tal-proċess

ta' skadenza tal-konvenju, il-partijiet kienu konxji tal-fatt illi kien hemm anomalija fit-titolu tal-intimati fuq il-proprjeta';

- **<u>Is-Self Bankarju</u>**: Mistoqsi in kontro-eżami jekk huwa għandux ħames mija u sittin elf Ewro (€560,000) fil-kontijiet tiegħu, cioe l-prezz illi kien ġie miftiehem fil-konvenju, ir-rikorrent l-ewwel jgħid illi għandu, imbagħad jirrispondi, *"jekk m'għandix immur il-bank, għalhekk qiegħed il-bank. U din id-darba fuq din id-dar allavolja jiena nirringrazzja lil Alla qatt ma kelli bżonn il-bank, xorta ħa nuża l-bank fuqha din id-dar biex ikolli r-riċerki żgur hundred percent fuqha din id-dar, għax fiha ħafna problemi. Din id-darba bilfors irridhom il-bank."*[25] Jirriżulta għalhekk illi r-rikorrent mhux qiegħed jirrinunzja għal din il-kundizzjoni mniżżla fil-konvenju. Permezz ta' digriet datat sbatax (17) ta' Marzu 2023[26], din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrent sabiex jiġi eżentat milli jippreżenta prova tal-qagħda finanzjarja tiegħu. Ir-raġuni illi fuqha din il-Qorti bbażat id-digriet tagħha kienet illi sta għall-kumpratur illi, fil-każ illi jintlaqgħu t-talbiet tiegħu fil-każ odjern, jara illi jkollu l-finanzi neċessarji sabiex jersaq għall-kuntratt finali gialadarba jkun intrabat illi jakkwista l-proprjeta', irrispettivament mis-sors tal-istess.

  Din il-Qorti tirrikonoxxi illi, min-naħa l-waħda, il-bank mhux ser jagħti self bankarju qabel ir-rikorrent ikollu d-dokumenti kollha relattivi f'idejh, inkluż pjanti tad-dar u prova ta' titolu tajjeb, filwaqt illi, min-naħa l-oħra, anke li kieku, għall-grazzja tal-argument, il-bank kien lest jagħti self bankarju lir-rikorrent mingħajr prova ta' titolu u/jew pjanti tad-dar, il-Qorti tifhem l-esitazzjoni tar-rikorrent sabiex jidħol għar-rabta ta' self bankarju, u r-responsabbilita' illi self bankarju jġib miegħu, mingħajr ċertezza dwar it-titolu fuq il-proprjeta' illi huwa kien sejjer jakkwista. Din il-Qorti għalhekk ma taqbilx mal-intimati inkwantu jallegaw illi r-rikorrent kien qed jaġixxi *in male fede* meta talab illi jiġi estiż il-konvenju, jew illi ħa vantaġġ mill-kwestjoni tat-titolu sabiex jitlob estensjoni biex jakkwista s-self bankarju kif kien obbliga ruħu illi jagħmel fuq il-konvenju. Fuq kollox, din il-klawsola saret għall-benefiċċju tar-rikorrent stess, b'dana illi, fid-dawl tal-

[25] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu in kontro-eżami, a fol 305 tal-proċess
[26] A fol 342 *et seq* tal-proċess

ġurisprudenza suriferita, ma jistgħux l-intimati jinvokaw l-istess kundizzjoni bħala raġuni illi għaliha ma jersqux għall-kuntratt finali;

- **<u>Il-Permessi ta' Żvilupp</u>**: Jirriżulta mill-atti illi r-rikorrent qabbad lil **Ryan Agius** bħala *land surveyor* f'Ottubru 2021[27], cioe xahrejn qabel kellu jiskadi l-konvenju[28]. L-intimati jsostnu illi l-fatt illi huwa beda jaħseb għall-permessi xahrejn biss qabel kellu jiskadi l-konvenju huwa minnu nnifsu prova tal-fatt illi ħalla għall-aħħar, u li l-estensjoni r-rikorrent riedha sabiex jilħaq jakkwista l-permessi meħtieġa. Mill-banda l-oħra, iżda, Ryan Agius jixhed illi meta mar sabiex jieħu *survey* tal-proprjeta', sab lil persuna (illi huwa jidentifika bħala ċertu Doreen Abdilla) illi ma kkoperatx miegħu u ma tatux aċċess. Eventwalment, l-intimata Eileen Tonna tikkonferma in kontro-eżami illi kienet hija stess illi rrifjutat illi tagħti aċċess lis-*surveyor*[29]:

Dr Simiana	*Mela, [...] inti tiftakar li kien ċempillek is-surveyor tas-Sur Azzopardi?*
Xhud	*Iva niftakar.*
Dr Simiana	*Tiftakar x'kien jismu?*
Xhud	*Le x'jismu ma niftakarx.*
Dr Simiana	*Tiftakar kienx hawnhekk?*
Xhud	*[...] Meta xehed hawnhekk ħassejt li għandu żball imma ma stajtx nitkellem, għax fil-fatt ma ġiex għandi, hu qal li ġie għandi, ma ġiex għandi żgur.*

[27] Vide traskrizzjoni tax-xhieda ta' Ryan Agius, a fol 287 tal-proċess
[28] Il-konvenju kellu jiskadi fil-31 ta' Diċembru 2021
[29] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tagħha, a fol 356-357 tal-proċess

Dr Simiana	*Għandek raġun, fil-fatt kont ser nistaqsik, ara tiftakarx, ara hux qd ngħid sewwa li kien ċempillek.*
Xhud	*Iva.*
Dr Simiana	*U inti kont għidtlu kellem lill-avukat jew ħa nkellem lill-avukat.*
Xhud	*Ehe ħa nkellem lill-avukat, iva.*
Dr Simiana	*Fil-fatt ara naqblux li bi żball hu beda jirreferi għalik bħala Doreen u lil Doreen sejħilha Eileen.*
Xhud	*Jista' jkun, ma nafx emminni, pero naf li iva għidtlu ħa nistaqsi lill-avukat. Fil-fatt staqsejt lill-avukat, ċempiltlu, u qalli li ddaħħal lil ħadd.*

Il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrent, illi sostna illi huwa talab estensjoni minħabba t-titolu u mhux minħabba l-permessi ta' żvilupp, kien xi ftit ottimist jekk ippreveda illi l-permessi kienu ser joħorġu f'xahrejn, stante illi huwa ben saput illi applikazzjoni għal żvilupp trid iż-żmien tagħha sabiex tiġi evalwata u jingħataw il-permessi relattivi. Madankollu, fid-dawl tal-kwestjoni illi qamet dwar it-titolu tal-intimati fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża, il-Qorti ma ssibhiex diffiċli illi temmen illi r-rikorrent ma qabadx u applika għall-permessi għal żvilupp mill-ewwel, iżda stenna sabiex jara kif ser tiżvolġi l-problema. In oltre, din il-Qorti tqis illi l-intimati lanqas ikkoperaw wisq miegħu, gialadarba rrifjutaw aċċess lis-*surveyor*, b'dana illi jekk forsi kellu ċans jakkwista l-permessi ta' żvilupp f'sena, l-aġir tagħhom serva biss sabiex itawwal il-proċess. <u>Anzi</u> l-fatt innifsu illi rrifjutaw aċċess lis-*surveyor* mibgħut mir-rikorrent juri illi kienet diġa nibtet forma ta'

pika bejn il-partijiet, hekk kif il-problema tat-titolu ma jidhirx illi kienet waslet sabiex tiġi sorvolata, u d-data ta' skadenza tal-konvenju kienet qed toqrob.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent isostni illi *"il-posizzjoni tal-attur hija li dina l-Onorabbli Qorti, dejjem jekk taqbel mas-sottomissjonijiet fuq esposti u għalhekk tilqa' t-talbiet tiegħu fis-sensi fuq espressi, għandha wkoll tordna li l-pubblikazzjoni tal-eventwali kuntratt issir fi żmien tliet xhur mill-ħruġ tal-permessi, filwaqt li tawtorizza lill-attur sabiex japplika għal tali permessi u tordna lill-konvenuti jagħtu l-aċċess opportun"*[30]. Jidher għalhekk illi r-rikorrent għadu qiegħed jinsisti fuq il-klawsola illi tirrigwarda l-permessi fil-konvenju. Il-Qorti tinnota illi fil-konvenju r-rikorrent intrabat illi *"jibda jissottometti dokumenti għal permess sa terminu ta' tlett (3) xhur b'effett m'illum"*. Fid-dawl tal-fatt illi la ġiet ippreżentata xi prova illi r-rikorrent aderixxa ma' din il-klawsola, u lanqas illi huwa m'aderixxiex, din il-Qorti mhix f'pożizzjoni illi tiddikjara jekk huwa ssodisfax dan l-obbligu jew le. Ciononostante, din il-Qorti rat illi fit-talbiet tiegħu, ir-rikorrent jitlob lil din il-Qorti tordna t-trasferiment *"skont it-termini u l-kondizzjonijiet tal-Konvenju"*. Ir-rikorrent ma semma xejn fit-talbiet tiegħu dwar il-fatt illi l-kuntratt għandu jsir fi żmien tliet xhur mill-ħruġ tal-permess. Konsegwentement, fil-każ illi din il-Qorti tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet rikorrenti, hija sejra tagħmel dan *"skont it-termini u l-kondizzjonijiet tal-Konvenju"*, u mhux skont termini illi ntalbu mir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu;

37. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, jirriżulta illi r-rikorrent mhu qiegħed jirrinunzja għall-ebda kundizzjoni mit-tliet kundizzjonijiet prinċipali illi madwarhom iddur il-kawża odjerna, <u>ħlief</u> għall-kundizzjoni illi r-rikorrenti <u>jrid ikollhom titolu tajjeb fuq il-proprjeta' fl-intier tagħha</u>. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, **jidher illi r-rikorrent huwa kuntent illi jakkwista sehem l-intimati mill-proprjeta' mertu tal-kawża, sakemm it-titolu tagħhom fuq l-istess sehem ikun titolu tajjeb u validu**;

[30] Vide para 29 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent, a fol 370 tal-proċess

38. In oltre, tenut kont ta' prinċipji stabbiliti fil-ġurisprudenza suċitata, **l-intimati ma jistgħux jirrifjutaw illi jersqu għall-bejgħ għar-raġuni illi r-rikorrent ma qagħadx għal kundizzjonijiet illi ġew imniżżla fil-konvenju għall-benefiċċju tiegħu stess**, gialadarba huma kienu wegħdu illi jbigħu u jittrasferixxu l-proprjeta' mertu tal-kawża;

39. Din il-Qorti tifhem illi dak illi rriżulta mir-riċerki kien xokkanti għaż-żewġ partijiet, iżda l-aktar għall-intimati, illi filli mingħalihom illi għandhom proprjeta' sħiħa, u filli skoprew illi għandhom sehem minnha biss; madanakollu, din il-Qorti tirrikonoxxi wkoll illi l-intimati għandhom diversi soluzzjonijiet mogħtija lilhom mil-liġi, illi jistgħu iwassluhom sabiex jirregolaw il-pożizzjoni tagħhom, liema soluzzjonijiet ir-rikorrenti, għal raġunijiet illi huma biss jafuhom, donnhom ma jridux jirrikorru għalihom;

40. Min-naħa l-oħra, din il-Qorti ma tistax ma tifhimx ukoll il-pożizzjoni tar-rikorrent, illi ma kienx lest jieħu riskju u jidħol għax-xiri ta' proprjeta', jinvesti flus fl-iżvilupp tal-istess, u jieħu self bankarju bl-implikazzjonijiet kollha tiegħu, mingħajr m'għandu f'idu prova ċara illi l-proprjeta' illi ser jakkwista mhix ser tkun il-kawża ta' problemi għalih aktar 'il quddiem;

41. Meqjus is-suespost, din il-Qorti tqis illi japplika għall-każ odjern dak illi ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Zahra et vs Anthony Cutajar et***[31], cioe:

> *Illi l-Qorti hi tal-fehma li l-konvenuti f'dan l-istadju għadhom f'posizzjoni li jistgħu jbiegħu l-kumplament ta' l-art jew għad għandhom il-possibilita' li jiksbuha biex ikunu jistgħu jbiegħuha lill-atturi. Il-konvenuti jistgħu jesegwixxu l-obbligazzjoni li huma assumew fil-konvenju mertu ta' dina l-kawża. Infatti ma jirriżultax li l-konvenuti huma miżmuma minn xi ħadd milli jbiegħu [...].*

[31] Ċit Nru 369/1995/2, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ G Valenzia, 30 t'Ottubru 2006 (in ġudikat)

In oltre ma hemm xejn fil-liġi li jekk wieħed jobbliga ruħu li jbiegħ fond intier, imbagħad ma jistax ibiegħ parti biss minn dak il-fond jekk jirriżulta li huma jippossjediex l-intier.

42. B'mod simili, din il-Qorti rat illi m'hemm xejn x'jimpedixxi lill-intimati milli jbigħu sehemhom lir-rikorrent, gialadarba r-rikorrent huwa lest illi jakkwista sehem indiviż mill-proprjeta' mertu tal-kawża;

43. Il-Qorti rat ukoll illi l-intimati qed jippretendu illi jkollhom riduzzjoni fil-prezz sabiex tirrifletti r-rata ta' taxxa differenti illi ser ikollhom iħallsu, kif ukoll il-fatt illi huma ser ikollhom dħul ridott peress illi mhux ser ikunu biegħu l-proprjeta' kollha iżda sehem biss minnha. Din il-Qorti tirrileva illi d-dewmien ma kienx unikament attribwibbli għar-rikorrent. Kienu l-intimati wkoll illi naqsu milli jagħtu aċċess lis-*surveyor* mibgħut mir-rikorrent, u li naqsu milli ħadu l-passi sabiex isiru r-riċerki uffiċjali fil-Kanada, għal liema riċerki huma ma kinux ser jarrekaw spejjeż finanzjarji żejda, stante illi kien ir-rikorrent illi kien sejjer jiffinanzja l-istess. In oltre, il-prezz miftiehem fil-konvenju jirrifletti l-valur illi taw l-intimati għall-proprjeta' fl-intier tagħha, b'dana illi ma jkunx jagħmel sens illi l-prezz jibqa' l-istess saħansitra anke għall-bejgħ ta' sehem indiviż fl-istess proprjeta'. Gialadarba ser jinbiegħ sehem mill-proprjeta', din il-Qorti hija tal-fehma illi l-prezz għandu jkun proporzjonali għall-istess sehem. Se mai, jekk eventwalment ir-rikorrenti jirnexxilhom iġibu prova illi s-sehem rimanenti jispetta lilhom ukoll, huma jkunu jistgħu jirkupraw il-valur tas-sehem rimanenti wkoll;

44. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrent, u tordna illi jiġi mibjugħ mill-intimati s-sehem tagħhom mill-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, taħt l-istess kundizzjonijiet imniżżla fil-konvenju tas-27 ta' Novembru 2020, <u>iżda</u> b'diminuzzjoni proporzjonali tal-prezz;

45. Finalment, din il-Qorti tagħmilha ċara illi, mid-dokumenti in atti, minkejja illi jitqiesu bħala leġittimi kontraditturi għall-fini ta' ġudizzju integru peress illi

tniżżlu fil-konvenju, **ma jirriżultax lil din il-Qorti illi l-intimati Shirley Cauchi, Roderick Cauchi, Alison Cumbo, Jeffrey Zahra u Sandro Zahra igawdu minn xi titolu fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża**, u għaldaqstant mhux sejra tilqa' t-talbiet rikorrenti fil-konfront tagħhom.

Decide

46. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet tal-intimati;

(ii) **<u>Tiċħad</u>** it-talbiet rikorrenti in kwantu dawn ġew magħmula fil-konfront tal-intimati Shirley Cauchi, Roderick Cauchi, Alison Cumbo, Jeffrey Zahra u Sandro Zahra;

(iii) **<u>Tilqa</u>'** l-ewwel talba rikorrenti u tiddikjara illi l-konvenuti Mary sive May Cauchi u Helen sive Eileen Tonna huma obbligati li jbiegħu jittrasferixxu lill-attur kull sehem illi huma għandhom fil-proprjeta', u dan skont it-termini u l-kondizzjonijiet tal-konvenju, bi prezz proporzjonali għas-sehem indiviż illi għandhom l-istess konvenuti;

(iv) **<u>Tilqa</u>'** t-tieni talba rikorrenti u tordna u tikkundanna lill-kovenuti Mary sive May Cauchi u Helen sive Eileen Tonna jbeigħu u jittrasferixxu lill-attur kull sehem li huma għandhom fil-proprjeta', u dan skont it-termini u l-kondizzjonijiet tal-konvenju, bi prezz proporzjonali għas-sehem indiviż illi għandhom l-istess konvenuti;

(v) **<u>Tilqa</u>'** t-tielet talba rikorrenti u taħtar lin-Nutar Pubbliku Malcolm Mangion sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun fil-bini tal-Qrati tal-Ġustizzja fil-Belt Valletta fi żmien tmien (8) xhur mid-data ta' din is-sentenza, u taħtar lill-Avukat Dr. Josette Grech bħala kuratur deputat sabiex tidher għal kwalsiasi eventwali kontumaċi fuq dak l-att;

(vi) **<u>Tordna</u>** lill-intimati Mary sive May Cauchi u Helen sive Eileen Tonna sabiex jagħtu aċċess lir-rikorrent u lil Perit u *Surveyor* tal-fiduċja tiegħu fi żmien tliet ġimgħat mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali numru 4792/2021 u tal-mandat t'inbizzjoni preżentat kontestwalment.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur