QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 18 ta' Jannar, 2024.

Numru 34

Rikors numru 71/2018/1 SG

Carmela *sive* Carmen Tabone li qed tidher kemm f'isimha proprju u kif ukoll għan-nom tal-imsiefer Walter Theuma; Pauline Grech; Peter Paul Theuma; Albert Theuma; Andrew Muscat u Bernarda *sive* Nadette *sive* Bernardette Muscat

v.

Francis Theuma

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi kontra sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) nhar is-6 ta' Diċembru, 2022, fejn din ċaħdet it-talbiet kollha tagħhom, bl-ispejjeż kontrihom.

Daħla

2. B'rikors imressaq fit-3 ta' Awwissu, 2018, ġie mfisser li l-atturi Carmela Tabone, Walter Theuma, Pauline Grech, Peter Paul Theuma u Albert Theuma huma sidien ta' ħamsa minn sitt partijiet mhux maqsuma (5/6) tad-dar bin-numri 10 u 11 fi Pjazza l-Arċipriet Martin Camilleri fin-Nadur, Għawdex, filwaqt li l-konvenut Francis Theuma huwa s-sid ta' sehem wieħed minn sitta mhux maqsum (1/6) tal-istess dar. Spjegaw ukoll li din id-dar ġiet għand l-atturi hawn fuq imsemmija u għand il-konvenut Francis Theuma b'wirt mingħand il-ġenituri tagħhom, fosthom Michelina Theuma, li fit-testment tagħha kienet ħalliet b'titlu ta' prelegat is-somma ta' €28,000 lil kull wieħed u waħda mill-atturi Carmela Tabone, Peter Paul Theuma u Albert Theuma. Skont l-imsemmi testment dawn is-somom kellhom jittieħdu mill-atturi hawn fuq imsemmija minnufih wara l-mewt tagħha, u f'każ li ma jkunx hemm biżżejjed flus, dawn kellhom jittieħdu mir-rikavat tal-bejgħ ta' din id-dar.

3. L-atturi ssoktaw jgħidu li fid-9 ta' Mejju, 2018, huma daħlu f'konvenju biex din id-dar tinbiegħ kollha kemm hi, inkluż bis-sehem tal-konvenut Francis Theuma, lill-atturi Andrew u Bernarda Muscat, għall-prezz ta' €349,406. Fid-dawl tal-prelegat imħolli minn Michelina Theuma dan il-prezz kellu jinqasam hekk: Carmela Tabone, Peter Paul Theuma u Albert Theuma kellhom jieħdu s-somma ta' €72,234.33 kull wieħed,

filwaqt li Pauline Grech, Walter Theuma u Francis Theuma kellhom jieħdu s-somma ta' €44,234.34 kull wieħed. Huma tennew li dan il-prezz huwa wieħed ferm vantaġġjuż u li ħadd mill-komproprjetarji ma kien sejjer jiġi ppreġudikat b'mod gravi bil-bejgħ tad-dar. Madankollu, il-konvenut Francis Theuma kien qiegħed jirrifjuta li jersaq għal dan il-bejgħ. Minħabba f'hekk, huma kellhom jiftħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«1. Tiddikjara illi l-prezz ossia valur propost għat-trasferiment ta' sehem ir-rikorrenti lir-rikorrenti konjuġi Muscat huwa ġust u xieraq u li l-istess valur u kundizzjonijiet għandhom japplikaw għall-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-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment.

2. Tapprova t-trasferiment propost u tordna l-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ għal dak li jirrigwarda l-kwota spettanti lill-intimat f'jum, ħin u lok illi jiġu għalhekk iffissati u taħtar lin-Nutar Dottor Maria Vella Magro sabiex tippubblika l-att ta' bejgħ opportun bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-att.

3. Tordna illi l-prezz ottenut mill-bejgħ jiġi maqsum skont kif fuq imsemmi in vista tal-legat imħolli mill-omm Michelina Theuma.

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

4. Il-konvenut Francis Theuma wieġeb għar-rikors tal-atturi fl-10 ta' Ottubru, 2018, u ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi r-rikors tal-atturi ma jissodisfax ir-rekwiżiti tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili stante li m'għandux anness miegħu d-"dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ" - kif jitlob is-subinċiż 495A(2) u għaldaqstant dan ir-rikors huwa irritwali u null.

2. Illi fi kwalunkwe każ l-esponent dejjem xtaq jakkwista l-proprjetà inkwistjoni 10 u 11 Pjazza l-Arċipriet Martin Camilleri, Nadur, Għawdex għalih innifsu peress li huwa l-fond li fih twieled u trabba, u għexu l-ġenituri tiegħu.

3. Illi l-esponent irid jixtri dan l-istess fond hu stess għall-prezz globali ta' tliet mija u sebgħin elf Euro (€370,000.00), u ċjoè aktar minn għoxrin elf ewro mill-prezz offert mill-konjugi Muscat, u naturalment dan ikun fl-interess tal-komproprjetarji kollha, li għalhekk kollha se jiġu ppreġudikati gravement jekk din il-propjetà ma tinbiegħx għal dan il-prezz ogħla.»

5. B'sentenza tas-6 ta' Diċembru, 2022, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

*«**Ikkunsidrat:***

Din l-azzjoni hija bbażata fuq l-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ...

...

F'din il-kawża, l-intimat ressaq eċċezzjoni preliminari fis-sens li ġie eċċepit li r-rikors ma għandux anness miegħu d-dikjarazzjoni tas-sidien fejn qablu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kundizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ.

Il-Qorti fliet l-atti u verament ma jirriżultax li ġiet ippreżentata dikjarazzjoni tas-sidien fejn qablu li jsir il-bejgħ u prospett li juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed mis-sidien għandu. Kulma ġie ppreżentat huwa rikors promotur fejn fih ġie ddikjarat li l-kontendenti kollha esklużi Andrew u Bernarda Muscat huma komproprjetarji tal-proprjetà inkwistjoni u li r-rikorrenti esklużi Andrew u Bernarda Muscat huma proprjetarji ta' 5/6 indiviżi minn dik il-proprjetà mentri l-intimat huwa proprjetarju ta' 1/6 indiviż. Ġie wkoll mniżżel li r-rikorrenti jixtiequ jbiegħu dan il-fond u resqu għall-konvenju li kopja tiegħu ġie esibit mar-rikors promotur bħala Dok A.

*Din il-Qorti qieset dak li ntqal fis-sentenza deċiża fis-7 ta' April, 2022 **Rikors Ġuramentat Nru: 38/2021 AF fl-ismijiet Dolores sive Doris Grech Mallia et v. L-Avukat Dr. Victor Bugeja LL.D u l-P.L. Jean Pierre Busuttil li b'digriet tas-27 ta' Lulju 2021 ġew maħtura Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw l-interessi tal-assenti Carmel Debono**:*

> *«...l-Qorti tqis illi l-firma tar-rikorrenti fuq il-konvenju tad-29 ta' Jannar 2021 hija prova biżżejjed li r-rikorrenti kollha qegħdin jaqblu mal-bejgħ kif irid l-artikolu 495A(2).»*

Din il-Qorti taqbel ma' dak deċiż u għalhekk sejra tqis il-firma tar-

rikorrenti fuq il-konvenju esibit bħala prova biżżejjed li r-rikorrenti kollha qegħdin jaqblu mal-bejgħ.

*Dwar id-dikjarazzjoni tas-sidien, din il-Qorti qieset li għalkemm huwa minnu li l-**artikolu 495A (2) tal-Kap. 16** jsemmi li din id-dikjarazzjoni għandha tkun annessa mar-rikors, il-fatt li fir-rikors promotur ġie mniżżel li r-rikorrenti Carmen Tabone, Pauline Grech, Peter Paul Grech, Albert Theuma u Walter Theuma huma proprjetarji ta' ħames sesti invidiżi minn dik il-proprjetà u kif ukoll il-fatt li fil-konvenju hemm ukoll imniżżel li l-vendituri li dehru fuq dak il-konvenju huma proprjetarji ta' sehem indaqs u indiviżament bejniethom fi pjena u assoluta proprjetà ta' ħames sesti indiviżi mill-immobbli bħala l-werrieta ta' Joseph u Michelina Theuma, dan għandu jiġi meqjus bħala sufficjenti biex jissodisfa r-rekwiżit tas-s**ubartikolu 2 tal-artikolu 495A tal-Kap. 16**.*

*Din il-Qorti qieset li mar-rikors promotur, ir-rikorrenti ressqu prova sodisfaċenti dwar il-provenjenza tal-proprjetà u d-data ta' meta din il-proprjetà ġiet komuni. In fatti, ġew esibiti anke ċ-ċertifikati tal-mewt tal-konjuġi Joseph u Michelina Theuma. Jiġi ribadit li ma kienx strettament neċessarju li titressaq prova dwar il-provenjenza tal-proprjetà sabiex tirnexxi din il-kawża. In fatti, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Giuliano et v. L-Avukat Dottor Victor Bugeja et noe**, tat-30 ta' Ġunju 2020 spjegat li:*

> *«Għal din il-Qorti l-fatt li ma kinitx preżentata l-provenjenza mhuwiex ostakolu jew preġudizzjali sabiex tqis it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. Tgħid dan fl-ewwel lok għaliex il-liġi ma titlobx il-prova tal-provenjenza ad validitatem u fit-tieni lok għaliex l-azzjoni skont l-Art 495A tal-Kap. 16 hija intiża sabiex tassikura li l-prezz tal-bejgħ ikun vantaġġjuż għar-rikorrenti kollha, kemm dawk li jkunu jridu jbiegħu, kif ukoll għal dawk li ma jkunux iridu (fil-każ li jkun hemm oppożizzjoni minn dawn tal-aħħar) jew għal dawk il-komproprjetarji li ma jkunux magħrufa (kif inhu l-każ tal-lum). Mela hija proċedura inter partes u ċjoè bejn il-komproprjetarji.»*

In vista ta' dan kollu, din il-Qorti sejra għalhekk tiċħad din l-ewwel eċċezzjoni.

Ikkunsidrat:

*Din il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tqis ir-rekwiżiti l-oħra neċessarji sabiex f'każ li jiġu sodisfatti, hija jkollha s-setgħa li tawtorizza l-bejgħ jew it-trasferiment, anke mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha. F'**Carmelo sive Charles Abela et v. Dr Noel Bartolo noe et,** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' April, 2018 ġew enunzjati r-rekwiżiti li jissemmew f' dan l-artikolu:*

> *i. li l-komunjoni tal-ġid bejn il-komproprjetarji kollha tkun ilha aktar minn tliet snin;*
>
> *ii. li ma jkunx hemm azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim*

tal-ġid miżmum b'mod komuni;

iii. li jkun hemm nuqqas ta' ftehim bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ tal-ġid miżmum b'mod komuni;

iv. li jkun hemm ir-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li jsir il-bejgħ tal-ġid miżmum b'mod komuni;

v. li l-komproprjetarji li ma jkunux jaqblu mal-bejgħ ma jiġux gravament ippreġudikati jekk isir il-bejgħ tal-ġid miżmum b'mod komuni skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet li jkunu jaqblu dwarhom il-maġġoranza tal-komproprjetarji.

Il-qorti tqis li fil-konvenju tad-9 ta' Mejju 2018, l-atturi ddikjaraw li l-immobbli li hija mertu ta' din il-kawża kienet proprjetà tagħhom bħala werrieta ta' Joseph u Michelina Theuma, li mietu fit-30 ta' Awwissu 2003 u fl-14 ta' April 2015 rispettivament u għalhekk jidher li l-immobbli ilu miżmum b'mod komuni bejn ulied l-konjuġi Joseph u Michelina Theuma minn dakinhar. Matul is-smigħ ta' din il-kawża, dan fl-ebda waqt ma ġie merut mill-konvenut. Lanqas ma tqajjem minn ħadd mill-kontendenti li hemm xi kawża oħra fejn qed tintalab il-qasma tal-ġid miżmum in komun. Għalhekk, ir-rekwiżit li l-immobbli għandu jkun miżmum b'mod komuni għal aktar minn tliet snin u r-rekwiżit li m'hemm l-ebda kawża oħra fejn qiegħda tintalab il-qasma tagħha, huma sodisfatti.

Dwar it-tielet u r-raba' rekwiżiti, m'hemmx dubju li bejn il-komproprjetarji hemm nuqqas ta' ftehim dwar kif għandu jsir il-bejgħ tad-dar miżmuma b'mod komuni bejniethom. Dan irriżulta b'mod ċar anke mix-xhieda mogħtija minn Andrew Muscat. In oltre, bil-fatt stess li nfetħet din il-kawża, jidher li ma hemmx qbil bejn l-aħwa Theuma. In oltre, mill-iffirmar tal-konvenju esibit bħala Dok A mar-rikors promotur, jirriżulta li l-maġġoranza tal-komproprjetarji jridu li jsir il-bejgħ ta' dan l-immobbli. Per konsegwenza dawn iż-żewġ rekwiżiti ġew ukoll sodisfatti.

Dwar imbagħad il-ħames rekwiżit u ċjoè jekk il-konvenut huwiex sejjer jiġi gravament ippreġudikat jekk isir il-bejgħ tal-immobbli miżmum b'mod komuni bejn il-partijiet skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet li ġew maqbula fil-konvenju esibit bħala Dok A mar-rikors promotur.

*Kif ġie indikat f'varji okkażjonijiet fil-ġurisprudenza nostrana, il-liġi tistipola li l-qorti għandha tiżen kull fattur rilevanti, magħdud il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ. F'***Helen Zammit et v. Madeleine Muscat***, Appell Superjuri, 5 ta' Ottubru, 2018 ġie osservat li għalkemm minn kliem il-liġi joħroġ ċar li l-prezz li jkun miftiehem huwa biss wieħed minn għadd ta' ċirkostanzi li l-qorti tista' tqis biex tara jekk il-konvenut huwiex sejjer iġarrab preġudizzju li kieku jkollu jiġi awtorizzat il-bejgħ, il-prezz miftiehem x'aktarx hija l-aktar kwistjoni li tnissel in-nuqqas ta' qbil bejn il-komproprjetarji.*

In oltre, fis-sentenza ***Nutar Richard Vella Laurenti et v. John Vella Laurenti et****, Appell Superjuri, 27 ta' Jannar, 2017 intqal li meta l-liġi fl-artikolu msemmi, issemmi l-kelma «preġudizzju», din tinftiehem li dan irid ikun gravi – b'tali mod li l-bejgħ eventwali tal-proprjetà in kwistjoni jkun, biex wieħed juża terminu bl-Ingliż, «manifestly unfair» għad-dissident.*

Din il-qorti qieset li l-ammont li bih qed jiġi propost il-bejgħ ta' dan l-immobbli huwa ta' €349,406. Il-perit Mariella Xuereb li ġiet maħtura bħala perit tekniku ppreżentat rapport tagħha fl-14 ta' Novembru 2019, liema rapport ġie kkonfermat bil-ġurament ta' l-istess perit fit-2 ta' Frar 2021 fejn ikkonkludiet li l-valur fuq is-suq ta' din il-proprjetà hija ta' €350,000.

In eskussjoni, il-Perit Xuereb ikkonfermat li fl-istima taghha, hija ħadet in konsiderazzjoni li l-fond huwa ta' ċertu kobor u li għandu faċċata fuq il-pjazza u għandu bieb fi sqaq. Spjegat li jekk dan il-fond kellu jinqasam, il-porzjonijiet jkunu żgħar wisq.

Mill-banda l-oħra, l-intimat eċċepixxa li huwa dejjem xtaq jakkwista din il-proprjetà u li ried jixtri dan l-istess fond għal prezz ta' €370,000. Mix-xhieda ta' Andrew Muscat jirriżulta li l-uniku persuna li ma ffirmax dan il-konvenju kien l-intimat. Dan spjega li huwa kien tkellem mal-intimat iżda għall-ewwel kien qallu li huwa xtaq jixtri biċċa minn dan il-fond u mbagħad ma kienx baqa' juri interess u lanqas kien resaq għal konvenju.

Spjega li huwa ried jagħmilha diffiċli għal ħutu li dan il-bejgħ isir. Ikkonferma li l-intimat kien qallu li huwa kien offra li jixtri l-post b'€30,000 iktar.

Għalkemm l-intimat ikkonferma bil-ġurament tiegħu r-risposta u għalhekk kkonferma li huwa dispost li jrid jixtri dan il-fond għal tali prezz ta' €370,000, huwa ma ressaq l-ebda provi oħra f'dan ir-rigward. L-intimat ma ħa l-ebda pass sabiex b'xi mod juri jew jikkonvinċi lil din il-Qorti li verament huwa kien dispost li jħallas din is-somma u li verament kien dispost li jersaq għal kuntratt ta' bejgħ b'dan il-prezz. Dak li għandha l-qorti biss huwa eċċezzjoni kkonfermata bil-ġurament li fil-preżentata tar-risposta kien lest li jixtri l-fond għall-prezz ta' €370,0000 u xhieda ta' Andrew Muscat li jispjega li l-konvenut kien tkellem miegħu iżda dejjem jittratjeni u dejjem jipprova jagħmilha diffiċli li din il-proprjetà tinbiegħ.

Il-Qorti għandha wkoll quddiemha sitwazzjoni fejn irriżulta li kien hemm ċertu diżgwid bejn Peter Paul Theuma u Francis Theuma li din il-Qorti esperjenzatu waqt is-smigħ tad-depożizzjoni ta' Peter Paul Theuma. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha bl-ebda mod is-serħan tal-moħħ li verament il-konvenut kien ser joffri €370,000 biex jakkwista dan il-post. Mill-banda l-oħra, għandha rapport tal-perit inkarigat mill-Qorti li ta stima ta' dan il-post għal valur li huwa madwar €500 iktar mill-prezz

stipulat fil-konvenju.

Din il-Qorti tinnota li f'dan il-konvenju hemm imniżżel li r-rikavat minn dan il-prezz jiġi maqsum mhux b'mod ugwali bejn is-sidien kollha in linea mas-sehem tagħhom. Iżda hemm indikat li mill-bilanċ dovut fuq il-kuntratt, uħud minnhom u ċjoè Carmen Tabone, Peter Paul Theuma u Albert Theuma jieħdu €44,234.33ċ filwaqt li Pauline Grech, Walter Theuma u Francis Theuma jieħdu €16,234.34ċ. Ġie wkoll dikjarat fil-konvenju li Carmen Tabone, Pauline Grech, Peter Paul Theuma, Albert Theuma u Walter Theuma tħallsu mid-depożitu mħallas akkont tal-prezz is-somma ta' €28,000 kull wieħed. Il-Qorti nnotat li fir-rikors promotur, ir-rikorrenti sostnew li permezz ta' testment ippubblikat min-Nutar Dottor Josef Masini Vento tad-9 ta' April 2012, Michelina Theuma ħalliet bi prelegat is-somma ta' €28,000 lil kull wieħed minn Carmen Tabone, Peter Paul Theuma u Albert Theuma u ordnat li din is-somma għandha tittieħed dritt wara l-mewt tagħha u f'każ li ma jkunx hemm biżżejjed, din għandha tittieħed mir-rikavat tal-bejgħ tal-fond inkwistjoni u ċjoè tal-fond numru 10 u 11 Pjazza l-Arċipriet Martin Camilleri, Nadur, Għawdex. In oltre, din il-Qorti rat li fit-tielet talba tar-rikorrenti, intalab li din il-Qorti għandha tordna li l-prezz ottenut mill-bejgħ jiġi maqsum skont kif imsemmi fir-rikors in vista tal-legat mħolli minn Michelina Theuma.

Din il-Qorti għalhekk hija rinfaċċata b'konvenju li minnu jirriżulta li Carmen Tabone, Peter Paul Theuma u Albert Theuma ser jieħdu €72,234.33ċ kull wieħed mentri Pauline Grech, Walter Theuma u Francis Theuma ser jieħdu €44,234.34ċ. Issa fil-mori ta' din il-proċedura, ir-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova dwar l-allegazzjoni tagħhom magħmula fir-rikors promotur li ma kienx hemm biżżejjed fondi in kontanti sabiex it-tliet ulied u ċjoè Carmen Tabone, Peter Paul Theuma u Albert Theuma jieħdu prelegat ta' €28,000 ai termini tat-testment imħolli minn Michelina Theuma.

Stante dan in-nuqqas ta' provi, din il-Qorti ma tistax tasal għall-konklużjoni li l-intimat mhuwiex sejjer ibati xi preġudizzju serju jekk dan l-immobbli jinbiegħ bil-prezz imsemmi fil-konvenju u bil-kundizzjonijiet hemm imposti. Skont dan il-konvenju, il-prezz li ser jiġi mgħoddi lill-intimat ma jekwivalix għal sest indiviż tal-prezz maqbul bejn ir-rikorrenti kollha. Din il-Qorti hija fid-dover li tiżen kull fattur rilevanti. Ġaladarba, f'dan il-konvenju ġie miftiehem li l-prezz jiġi diviż mhux skont l-ishma ta' kull sid iżda ai termini ta' dispożizzjoni testamentarja li kellha tidħol fis-seħħ f'ċertu ċirkostanzi, u ġaladarba lanqas biss tressqu xi provi biex tal-anqas din il-Qorti tingħata s-serħan tal-moħħ li verament tali ċirkostanzi rraffiguraw irwieħhom, din il-Qorti mhijiex f'pożizzjoni li tqis li l-ħames rekwiżit sabiex tirnexxi l-proċedura ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 ġie sodisfatt.»

6. B'rikors tal-appell imressaq fid-19 ta' Diċembru, 2022, l-atturi talbu

għat-tħassir ta' din is-sentenza, bl-ilment tagħhom ikun li s-sentenza tal-Ewwel Qorti mhijiex siewja għaliex fl-istħarriġ tagħha dwar jekk il-konvenut kienx sejjer iġarrab preġudizzju gravi bil-bejgħ tad-dar mertu tal-kawża, hija daħlet fi kwistjoni li f'ebda waqt tal-kawża ma tqajmet mill-konvenut.

7. Il-konvenut Francis Theuma wieġeb għall-appell tal-atturi fis-6 ta' Frar, 2023 u hemm ta r-raġunijiet tiegħu l-għala dan l-appell għandu jiġi miċħud.

8. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

9. Fl-aggravju waħdieni tagħhom, l-atturi jilmentaw li meta fis-sentenza tagħha l-Ewwel Qorti kienet qiegħda tistħarreġ il-ħames rekwiżit li huwa meħtieġ biex tirnexxi azzjoni ta' bejgħ sfurzat ta' proprjetà skont l-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili**, jiġifieri jekk il-konvenut kienx sejjer iġarrab preġudizzju gravi bil-kundizzjonijiet tal-bejgħ kif maqbula bejn l-atturi, l-Ewwel Qorti daħlet fi kwistjoni li f'ebda waqt tal-kawża ma tqajmet mill-konvenut

10. Kemm hu hekk, huma jgħidu li l-Ewwel Qorti ma kellha l-ebda setgħa li tiddetermina jekk id-dispożizzjonijiet testamentarji magħmula minn Michelina Theuma humiex ġusti jew le, jew jekk dawn joħolqux preġudizzju lill-konvenut Francis Theuma.

11. Ifissru li fit-testment tagħha tad-9 ta' April, 2012, Michelina Theuma ħalliet bħala prelegat lill-atturi Carmen Tabone, Peter Paul Theuma u Albert Theuma s-somma ta' €28,000 kull wieħed u ordnat li din is-somma kellha tittieħed minnhom minnufih wara l-mewt tagħha, b'dana illi jekk ma jkunx hemm biżżejjed flus, din is-somma kellha tittieħed mir-rikavat tal-bejgħ tad-dar bin-numri 10 u 11, fi Pjazza l-Arċipriet Martin Camilleri fin-Nadur, Għawdex.

12. L-atturi jisħqu li l-konvenut qatt ma kkontesta t-testment ta' Michelina Theuma, u dejjem aċċetta l-imsemmija dispożizzjoni testamentarja. Jispjegaw li kemm hu hekk, il-konvenut qatt ma lmenta li tlieta mill-atturi kienu sejrin idaħħlu ammont ta' flus aktar minnu mill-bejgħ tad-dar inkwistjoni, la fir-risposta tiegħu għar-rikors promotur tal-atturi u lanqas matul is-smigħ tal-kawża, u wisq inqas ikkontesta l-fatt li l-atturi Carmen Tabone, Peter Paul Theuma u Albert Theuma għadhom ma tħallsux is-somma ta' €28,000 kull wieħed mill-ġid ta' Michelina Theuma. Itennu li l-unika kontestazzjoni tal-konvenut kienet dwar il-prezz totali li bih sejra tinbiegħ id-dar inkwistjoni. Jisħqu b'hekk, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx

tqajjem din id-difiża minn rajha f'isem il-konvenut.

13. Itemmu jgħidu li jekk il-proprjetà ma tinbiegħx permezz ta' din l-azzjoni, il-proprjetà sejra tispiċċa l-mertu ta' kawża ta' diviżjoni u taf tinbiegħ bl-irkant ġudizzjarju, biċ-ċans li l-bejjiegħa kollha jispiċċaw jiksbu prezz agħar minn dak miftiehem fuq il-konvenju tad-9 ta' Mejju, 2018.

14. Min-naħa l-oħra, il-konvenut isostni li l-Ewwel Qorti mxiet skont il-liġi billi qieset il-fatturi kollha li setgħu joħolqulu preġudizzju gravi. Fost dawn il-fatturi li qieset l-Ewwel Qorti kien hemm il-fatt li skont kif miftiehem fil-konvenju tad-9 ta' Mejju, 2018, il-prezz tal-bejgħ tad-dar inkwistjoni ma kienx sejjer jinqasam b'mod ugwali bejn is-sidien kollha skont sehemhom f'din il-proprjetà. Itenni li l-Ewwel Qorti kienet siewja meta sabet li dan il-fattur kien sejjer ikun ta' preġudizzju gravi għalih.

15. Ifisser li l-atturi Carmen Tabone, Peter Paul Theuma u Albert Theuma kellhom jieħdu s-somma ta' €28,000 kull wieħed mill-flejjes ta' Michelina Theuma u kellhom biss jieħdu din is-somma mill-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni jekk kemm-il darba jirriżulta li l-istess Michelina Theuma ma tkunx ħalliet biżżejjed flus warajha sabiex jitħallsu dawn il-prelegati. Huwa jissokta jgħid li l-atturi ma ressqu l-ebda prova biex jissodisfaw lill-Qorti li Michelina Theuma ma ħallietx warajha biżżejjed flus biex dawn il-prelegati jitħallsu u għalhekk l-Ewwel Qorti għamlet sew li

ċaħditilhom it-talbiet tagħhom. Iżid jgħid li bil-kontra ta' dak li jisħqu l-atturi, huwa kkontesta kemm it-testment ta' Michelina Theuma, inkluż il-prelegati mħollija minnha, u kif ukoll l-mod ta' kif kien sar il-konvenju bejn l-atturi. Għalhekk, huwa jisħaq li l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud.

16. Din il-Qorti tqis li fir-risposta tiegħu għar-rikors tal-atturi, il-konvenut ressaq tliet difiżi, jiġifieri: (i) li r-rikors tal-atturi huwa irritwali u null minħabba li ma jissodisfax il-ħtiġijiet tal-**Artikolu 495A(2) tal-Kodiċi Ċivili**; (ii) li huwa jixtieq li jixtri d-dar inkwistjoni huwa stess; u (iii) li huwa lest li joffri l-prezz ta' €370,000 għal din id-dar, li huwa madwar €20,000 aktar mill-prezz li ġie miftiehem bejn l-atturi fuq il-konvenju, u b'hekk is-sidien kollha sejrin jiġu ppreġudikati gravament jekk kemm-il darba d-dar ma tinbiegħx lilu.

17. Dawn id-difiżi kollha ġew imwarrba mill-Ewwel Qorti minħabba li qieset: (i) li l-firma tal-atturi fuq il-konvenju tad-9 ta' Mejju, 2018 hija prova biżżejjed li l-atturi kollha kienu qegħdin jaqblu mal-bejgħ tad-dar inkwistjoni; (ii) li kemm fir-rikors promotur u kif ukoll fil-konvenju tad-9 ta' Mejju, 2018 hemm imfisser min huma s-sidien tal-istess dar u x'inhuwa s-sehem tagħhom minn din id-dar; (iii) li l-atturi ressqu prova sodisfaċenti dwar il-provenjenza tal-proprjetà u dwar meta din bdiet tinżamm b'mod komuni; u (iv) li l-konvenut ma ħa l-ebda pass biex b'xi mod juri jew jikkonvinċiha li hu tassew kellu r-rieda li jixtri din id-dar bil-prezz ta'

€370,000.

18. Kemm hu hekk, l-Ewwel Qorti sabet li l-atturi kienu ssodisfaw l-ewwel erba' rekwiżiti li huma meħtieġa biex tirnexxi kawża msejsa fuq l-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili**, jiġifieri: (i) li d-dar inkwistjoni hija miżmuma b'mod komuni bejn is-sidien għal aktar minn tliet snin; (ii) li m'hemm ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qasma ta' din id-dar; (iii) li hemm nuqqas ta' qbil bejn il-komproprjetarji kollha dwar il-bejgħ ta' din id-dar; u (iv) li hemm ir-rieda tal-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma biex isir il-bejgħ ta' din id-dar.

19. Madankollu, l-Ewwel Qorti għażlet li tiċħad it-talbiet tal-atturi għal raġunijiet differenti minn dawk mogħtija mill-konvenut fir-risposta tiegħu. Fil-fehma tagħha l-konvenut sejjer jiġi ppreġudikat b'mod gravi, jekk isir il-bejgħ tad-dar inkwistjoni skont kif miftiehem fil-konvenju tad-9 ta' Mejju, 2018 u b'hekk sabet li hemm nieqes il-ħames rekwiżit biex tirnexxi azzjoni bħal din. Dan qalitu minħabba li skont il-konvenju, il-prezz tal-bejgħ ma kellux jinqasam skont l-ishma li għandhom f'din id-dar kull wieħed mill-komproprjetarji, iżda minflok, l-ewwel kellhom jitħallsu minnu l-prelegati ta' €28,000 lil kull wieħed u waħda mill-atturi Carmen Tabone, Peter Paul Theuma u Albert Theuma, bl-għan li titwettaq id-dispożizzjoni testamentarja ta' Michelina Theuma. Skont l-Ewwel Qorti, l-atturi ma ressqu l-ebda prova biex hija tingħata serħan il-moħħ li din id-

dispożizzjoni testamentarja kienet għadha ma twettqitx minħabba li Michelina Thuema ma ħallietx biżżejjed flus wara l-mewt tagħha, u billi b'dak miftiehem fil-konvenju l-konvenut kien ser jispiċċa jdaħħal ammont ta' flus li ma jsarrafx għal sehmu ta' wieħed minn sitt partijiet mhux maqsuma mid-dar inkwistjoni, hija ma kinitx sodisfatta li l-konvenut mhuwiex sejjer jiġi gravament ippreġudikat bil-bejgħ kif propost mill-atturi.

20. Għalhekk, l-istħarriġ li jeħtieġlu jsir f'dan l-appell huwa sewwasew jekk fil-kuntest ta' kawża mibdija skont l-**Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili**, il-qrati humiex imħollija jiċħdu t-talbiet tal-atturi minħabba raġuni ta' preġudizzju gravi li ma tkunx tqajmet mill-parti konvenuta, la matul il-proċedura bil-mitkub u lanqas matul is-smigħ tal-kawża.

21. Huwa prinċipju magħruf li bħala norma l-imħallef ċivili għandu, fl-għoti tas-sentenza f'kawża, joqgħod riġorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni ta' dak li jkun qiegħed jintalab u jiġi eċċepit mill-partijiet. Tassew il-ġudikant mhuwiex awtorizzat li jiddeċiedi dwar kwistjonijiet li ma tqajmux quddiemu mill-partijiet jew li huma ma ssottomettewx għad-deċiżjoni tiegħu. Il-ġudikant ċivili huwa fid-dmir li jqajjem biss *ex officio* kwistjonijiet ta' proċedura jew li huma ta' ordni pubbliku fejn huwa espressament awtorizzat li jagħmel hekk mill-**Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jew xi liġi oħra, bħal pereżempju l-kwistjoni dwar l-inkompetenza tal-Qorti (ara ***Joseph Gatt v. Joseph Galea*** deċiża mill-

Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 1965, ***Edwin Grech v. Antida Saglimbene et*** mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fid-9 ta' April, 1992, ***Anthony Hammett nomine v. Vincent Genovese pro et noe*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fil-31 ta' Jannar, 1996, ***Veronique Amato Gauci et v. Marco Zammit et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fid-19 ta' Mejju, 2004, ***Joseph Attard v. Silvio Debono nomine*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2019 u ***Uffiċjal Mediku Ewlieni v. Maria Carmela Attard*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-17 ta' Frar, 2021).

22. Fil-każ tagħna l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi mhux minħabba kwistjoni ta' proċedura jew ta' ordni pubbliku iżda minħabba preġudizzju gravi li fil-fehma tagħha kien sejjer iġarrab il-konvenut jekk kemm-il darba kellu jsir il-bejgħ skont il-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju.

23. Din il-kwistjoni ta' preġudizzju gravi minħabba li l-konvenut kien ser jispiċċa jdaħħal ammont ta' flus li ma jsarrafx għas-sehem proprju tiegħu mid-dar inkwistjoni, qatt ma tqajmet mill-konvenut waqt is-smigħ tal-kawża. Barra minn hekk din il-kwistjoni ta' fatt kienet tmiss biss lill-partijiet fil-kawża u mhux ukoll lill-Qorti. Għalhekk, ġaladarba l-konvenut ma ressaq ebda difiża f'dan is-sens, l-Ewwel Qorti m'għamlitx sewwa li qajment dan il-punt minn rajha u wessgħet id-difiża tal-konvenut kif

dehrilha hi (ara ***Michael Ciappara et v. Pavin Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-28 ta' Marzu, 2007).

24. Tabilħaqq, f'kawża mibdija skont l-**Artikolu 495A ta-Kodiċi Ċivili**, il-komproprjetarji li jkunu qegħdin jopponu għall-bejgħ ta' proprjetà miżmuma b'mod komuni, għandhom il-jedd, skont is-**subinċiż (5)** ta' dan l-**Artikolu**, li jiddikjaraw x'inhuwa l-preġudizzju gravi li huma jistgħu jbatu minħabba fil-bejgħ. Għalkemm skont is-**subinċiż (6)** tal-**Artikolu** hawn fuq imsemmi, meta tistħarreġ jekk ikunx hemm xi preġudizzju serju għal xi wieħed mill-komproprjetarji, il-Qorti trid tqis kull fattur rilevanti, inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ, b'danakollu f'kawża bħal din, il-Qorti hija fid-dmir li tistħarreġ biss l-oppożizzjoni tal-konvenuti fuq il-binarji li jkunu tressqu minnhom u mhijiex imħollija li tivvinta xi difiża għall-azzjoni attriċi hija stess jew li tqis xi preġudizzju ieħor li l-konvenuti ma jkunux ilmentaw dwaru.

25. Terġa' u tgħid, is-setgħa tal-Qorti li tqajjem eċċezzjonijiet *ex officio* hija mogħtija lilha mill-**Artikolu 732A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, li fih hemm imfisser li l-Qorti ma tistax tuża' din is-setgħa tagħha mingħajr ma tagħti żmien lill-partijiet biex jipproduċu provi u jagħmlu sottomissjonijiet verbali dwar l-eċċezzjonijiet hekk imqajma qabel tingħata sentenza dwarhom. L-għan wara dan l-artikolu tal-liġi huwa li jiġi evitat li jingħataw sorpriżi lill-partijiet u li jiġi żgurat smigħ xieraq

lill-partijiet billi dawn jingħataw il-waqt li jiddefendu ruħhom.

26. Dan l-Ewwel Qorti ma għamlitux. Għalhekk is-sentenza appellata ħasdet lill-atturi meta qieset kwistjoni li ma tqajmitx bħala difiża mill-konvenut u fl-ebda ħin ma ġiet dibattuta waqt is-smigħ tal-kawża.

27. Tassew, l-uniku mezz li kellhom l-atturi biex jikkontestaw is-sejba tal-Ewwel Qorti kienet sewwasew permezz tal-appell li huma ressqu quddiem din il-Qorti (ara ***F. Zammit Nurseries Company Limited v. J.S. Zammit & Co. Ltd*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-17 ta' Frar, 2021 u ***Fimbank p.l.c v. Arex LLP et nomine*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Novembru, 2023).

28. Fuq hekk biss l-aggravju tal-atturi huwa ġustifikat u għandu jintlaqa'.

29. Fuq kollox, għandu jingħad ukoll li fl-atti m'hemm l-ebda prova li l-konvenut kien ikkontesta t-testment ta' Michelina Theuma jew id-dispożizzjoni tagħha dwar il-prelegati li hija ħalliet lil uħud mill-atturi. Anzi, kien sewwasew il-konvenut stess, li fil-paragrafu 17 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, għaraf li l-ammont ta' €28,000 għandu jitħallas lil kull wieħed minn Carmen Tabone, Peter Paul Theuma u Albert Theuma mill-prezz tal-bejgħ tad-dar inkwistjoni, kemm jekk din tinbiegħ lilu u kif

ukoll jekk din tinbiegħ lil terzi persuni. Għalhekk, huwa ċar li l-preġudizzju gravi li l-Ewwel Qorti kkunsidrat li sejjer iġarrab il-konvenut jekk kemm-il darba jsir il-bejgħ skont il-konvenju tad-9 ta' Mejju, 2018, kien wieħed mistħajjel.

30. Din il-Qorti tqis li l-konvenut ma ressaqx appell, la prinċipali u lanqas wieħed inċidentali, mid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fejn din warrbet l-oppożizzjonijiet imressqa u identifikati minnu fir-risposta tiegħu. Għalhekk, meqjus ukoll li l-prezz tal-bejgħ skont il-konvenju tad-9 ta' Mejju, 2018 huwa ferm qrib l-istima li ħejjiet il-perit ġudizzjarju mqabbda mill-Ewwel Qorti dwar il-valur tad-dar inkwistjoni, din il-Qorti sejra tħassar is-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn ċaħdet it-talbiet tal-atturi u minflok sejra tilqa' fis-sħiħ it-talbiet tagħhom.

Deċiżjoni

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa'</u>** l-appell tal-atturi u b'hekk **<u>tħassar</u>** is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) fejn din ċaħdet it-talbiet tagħhom u minflok **<u>tilqa'</u>** t-talbiet kollha tagħhom billi:

i. tiddikjara li l-prezz ta' €349,406 għax-xiri-u-bejgħ tad-dar bin-numri 10 u 11, fi Pjazza l-Arċipriet Martin Camilleri fin-Nadur, Għawdex, kif miftiehem

fuq il-konvenju tad-9 ta’ Mejju, 2018, li sar bejn l-atturi Carmela Tabone, Walter Theuma, Pauline Grech, Peter Paul Theuma u Albert Theuma min-naħa ‘l waħda u l-atturi Andrew Muscat u Bernarda Muscat min-naħa l-oħra, huwa wieħed ġust u xieraq;

ii. tawtorizza, b’mod sħiħ, il-bejgħ tad-dar hawn fuq imsemmija, inkluż tas-sehem li għandu minnha l-konvenut Francis Theuma, skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha li ġew miftehma fuq il-konvenju tad-9 ta’ Mejju, 2018, kif magħmul quddiem in-Nutara Maria Vella Magro, fosthom il-kundizzjonijiet li jirregolaw kif għandu jinqasam il-prezz tal-bejgħ bejn il-bejjiegħa;

iii. taħtar, skont l-**Artikolu 495A(7) tal-Kodiċi Ċivili**, lin-Nutara Maria Vella Magro li għandha tippubblika l-kuntratt tal-bejgħ fl-uffiċċju tagħha nhar it-Tlieta, 13 ta’ Frar, 2024, fl-erbgħa ta’ filgħaxija, jew jekk għal xi raġuni jew oħra ma jkunx possibbli li l-kuntratt jiġi ppubblikat dakinhar, f’ħin u ġurnata oħra li tista’ tiffissa l-Qorti wara li ssirilha talba għal dan l-iskop minn xi parti li jkollha interess, skont ma jipprovdi l-**Artikolu 495A(8) tal-Kodiċi Ċivili**;

iv. taħtar lill-Avukat Daniel Calleja bħala kuratur sabiex jirrappreżenta lill-konvenut Francis Theuma f’każ li dan jonqos milli jidher fuq l-istess att tal-bejgħ;

v. tawtorizza lin-Nutara Maria Vella Magro biex tiġbor mill-prezz tal-bejgħ l-ispejjeż u d-drittijiet dovuti mill-bejjiegħa b'rabta mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ, inkluż id-drittijiet dovuti lill-kuratur maħtur hawn fuq, f'każ li Francis Theuma jonqos milli jidher fuq l-att tal-bejgħ; u

vi. tordna li f'każ li l-konvenut Francis Theuma jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ, l-ammont dovut lilu mill-bejgħ, wara t-tnaqqis hawn fuq imsemmi, jiġi mgħoddi mix-xerrej lill-kuratur maħtur biex jirrappreżentah fuq il-kuntratt, bl-obbligu tal-istess kuratur li jiddepożita l-istess taħt l-awtorità tal-Qorti fi żmien ġimagħtejn mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ.

Fl-aħħar nett, **tordna** li l-ispejjeż tal-kawża, kemm dawk tal-ewwel grad u kif ukoll dawk marbuta mal-appell, jitħallsu kollha kemm huma mill-konvenut Francis Theuma, bħala l-parti telliefa f'din il-kawża.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss