QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 3 ta' Settembru, 2024.

Numru 13

Rikors numru 35/21/1 BS

Francis *sive* Frank Tabone; Jane Tabone; Michelina Galea; Filomena Attard; Emanuel Tabone; George Tabone; u Suor Maria Rosa (Giorgia) Tabone, ahwa Tabone; Maria Assunta Spiteri, Raymond Spiteri f'ismu proprju u bħala mandatarju tal-imsiefra Filomena Galea, Carmel Rapa, Vitale Rapa, Mary Xerri, Helen Rapa, Francis Rapa, Loretta Xuereb, Saviour Rapa u John Rapa, aħwa Rapa; kif ukoll bħala mandatarju ta' Brian Rapa, Joseph Rapa, u Christopher Rapa, aħwa Rapa, ulied il-mejjet Julian Rapa

v.

Maria mart Anthony Spiteri, u għal kull interess li jista' jkollha Jospehine mart Dominic Formosa

Il-Qorti:

1. Din hija proċedura miftuħa b'rikors *a tenur* tal-Art. 495A tal-Kodiċi Ċivili. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-prezz u kundizzjonijiet

oħra ta’ konvenju li permezz tiegħu huma wiegħdu li jbiegħu s-sehem indiviż tagħhom lil ċertu Michael Pace Gasan huma ġusti u tordna l-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv; bl-inklużjoni tas-sehem indiviż li jifdal, appartenenti lill-konvenuta Maria Spiteri.

2. L-atturi jserrħu t-talba tagħhom fuq dawn il-premessi:

> “1. Illi dan ir-rikors odjern jirrigwarda l-proprjetà segwenti: parti diviza mill-fond bin-numri civici tmienja (8), disgha (9) u ghaxra (10) u disa' bibien ohra bla numru, fi Triq il-Kalkara tal-Gir, il-Munxar, Ghawdex, liema parti diviza mill-istess fond tikkonfina min-Nofsinhar mal-istess triq, mit- Tramuntana ma' beni ta' Kalanc Attard u mil-lvant ma' beni tal-familja Sciberras, jew irjieh ohra verjuri u aktar korretti, kif tinsab ahjar identifikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa ma' kuntratt fl-atti tan-Nutar Christian Zammit tad-dsatax ta' Novembru tas-sena elfejn u ghaxra (19.11.2010).
>
> 2. Illi din il-proprjetajiet kienet originarjament giet assenjata b'titolu ta' diviżjoni lill-esponenti Maria Assunta Spiteri flimkien ma' ohtha Filomena Bugeja fi kwota ta' terz indivż, lill-ahwa Rapa ulied ilmejta Carmela nee' Bugeja u cjoe Filomena Galea, Carmel, Vitale, Mary Xerri, Helen, Francis, Julian, John, u Loretta Xuereb ahwa Rapa fi kwota ta' terz indiviż ieħor u lil Rose armla ta' Dionisio Tabone fi kwota ta' terz indiviż iehor bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Christian Zammit tad-dsatax ta' Novembru tas-sena elfejnu ghaxra (19.11.2010).
>
> 3. Illi sussegwentement Filomena Bugeja ttrasferiet is-sehem tagħha lil oħtha Maria Assunta Spiteri u Raymond Spiteri.
>
> 4. Illi Julian Rapa miet fit-tmintax (18) ta' Frar 2015 u lil dan wirtuh ittliet ahwa Rapa, Brian, Joseph u Christopher.
>
> 5. Illi l-imsemmija Rosa Tabone mietet fit-tmienja (8) ta' Marzu elfejn u erbatax (2014) u rregolat is-suċċessjoni tagħha bis-saħħa ta' testment fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tas-sbatax (17) ta' Diċembru elfejn u għaxra (2010) li permezz tiegħu, halliet bħala ulied tagħha lid-disat ahwa Francis sive Frank Tabone, Jane Tabone, Michelina Galea, Filomena Attard, Emanuel Tabone, George Tabone, u Suor Maria Rosa (Giorgia) Tabone, rikorrenti, u l-intimati Maria Spiteri u Josephine Formosa.
>
> 6. Madankollu, skont ittra uffiċjali spedita minnha fit-2 ta' Marzu 2021, Josephine Formosa ddikjarat espressament li hija trid titħallas is-sehem

riżervat lilha bil-liġi fuq il-wirt ta' ommha u għalhekk il-wirt tagħha ddevolva favur it-tmien aħwa l-oħra.

7. Illi bis-saħħa ta' konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Ayrton Buhagiar fl-ewwel (1) ta' Mejju elfejn u wieħed u għoxrin (2021), ir-rikorrenti kollha obbligaw ruhhom li jbiegħu s-sehem lilhom spettanti minn dan il-fond - u cjoe żewġ terzi, flimkien ma' seba' partijiet minn tmienja ta' terz indiviż 1-ieħor, lil Michael Pace Gasan versu l-prezz ta' sitt mija u ħamsin elf euro (€650,000) pagabbli kif hemm miftiehem.

8. Illi għalhekk fadal biss l-intimata Marija Spiteri li ma aderixxietx għal dan il-konvenju. Illi din l-intimata għandha kwota minima ta' ottava parti minn terz indiviż (1/8 ta' 1/3) minn dan il-fond.

9. Illi l-esponenti jemmnu li l-prezz originarjament pattwit filkonvenju tal-1 ta' Mejju 2021 huwa wieħed vantaġġjuż ikkunsidrat il-kejl ta' dan il-fond, u l-istat li fih jinsab il-bini, kif ukoll il-lokalità li fih jinsab, u ċ-ċirkustanzi kollha relatati ma' dawn il-fond".

3. Għal dak li hu rilevanti għal dan l-appell, Maria Spiteri eċċepiet illi:

"1. Fl-ewwel lok hemm l-ostakolu ghal din l-azzjoni taht l-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet tà Malta billi din il-proprjetà già tifforma parti minn assi f'kawza tà divizjoni bejn l-istess partijiet u ohrajn già mibdija, fl-ismijiet: 'Carmelo Bugeja et vs Maria Rosa Tabone et' (Rikors Guramentat numru 71/1995), li ghadha sub judice. Il-fatt li lkondividendi fil-mori tà dik il-kawza tà divizjoni kienu lahqu ftehim bejniethom dwar divizjoni parzjali tal-wirt tà Giovanni Maria u Filomena Bugeja, ma jaghti ebda dritt lill-atturi li jezercitaw il-kawza minnhom esperita f'din l-istanza billi d-divizjoni parzjali li saret bil-kuntratt tad-dsatax (19) tà Novembru 2010, fl-atti tanNutar Christian Zammit halliet il-proprjetà li giet maqsuma ndviza xorta wahda però bejn numru izghar tà kondividendi, izda xorta wahda baqghet indiviza u ghadha tifforma parti mill-assi in divizjoni meritu fil-kawza numru 71/1995. Anké jekk ex gratia argomenti din il-kawza tà divizjoni jkollha tigi ceduta f'dan l-istadju, dan ma jissanax il-procedura li rrikorrew ghaliha l-atturi billi fil-mument li giet intavolata din il-kawza, kien hemm già pendenti kawza ghall-qsim tal-istess proprjetà u se mai t-terminu stabbilit fissubartikolu wiehed (1) tal-imsemmi artiklu 495A jibda jiddekorri mill-mument li tigi fi tmiemha dik il-kawza tà divizjoni.

2. Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghall-premess, il-valur iddikjarat talproprjetà mhuwiex wiehed gust u reali, u l-proprjetà ghandha valur ikbar minn dak li gie ndikat fil-konvenju esibit mar-rikors guramentat u l-bejgħ mitlub mhux sa jsir taht kundizzjonijiet gusti għall-esponenti".

4. Fis-seduta tal-1 ta' April 2022 il-konvenuta rtirat l-ewwel eċċezzjoni tagħha salv il-kap tal-ispejjeż.

5. B'sentenza tat-2 ta' Ġunju 2023, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali laqgħet it-talbiet tal-atturi wara li kkunsidrat:

> "Permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu li jiġu awtorizzatti ai termini ta' l-Artikolu 495A tal-Kap 12 Liġijiet ta' Malta, sabiex ibiegħu parti diviża minn fond bin-numri 8, 9 u 10 u disa' bibien oħra bla numru fi Triq ilKalkara tal-Ġir, Munxar, Għawdex u dan skond il-pattijiet u kundizzjonijiet miftiehma fil-konvenju ippreżentat in atti. Jgħidu li huma kellhom jagħmlu din il-kawża billi l-konvenuta ma aderixxietx għal dan il-konvenju. Jgħidu wkoll li sehem il-konvenuta huwa wieħed żgħir – ottava parti minn terz. Jinsistu illi l-pattijiet u kundizzjonijiet mifthiema fil-konvenju huma vantaġġużi għal kulħadd. Rigward il-konvenuta Josephine Formosa l-atturi jispjegaw li din ġiet imħarrka sempliċiment biex tkun avżata x'inhu qed isir u dana billi hija irrinunzjat għal wirt u żammet ferm id-dritt tagħha għas-sehem riservat skond il-liġi.
>
> Il-konvenuta Maria Spiteri minn naħa tilqa' għat-talbiet attriċi billi tgħid illi l-valur tal-propjeta ma hux wieħed ġust. Tisħaq ukoll illi l-pattijiet fil-konvenju jippreġudikawha.
>
> – omissis –
>
> Rigward il-kawża mir-rikors promotur jirriżulta li l-atturi kompropjetarji odjerni għażlu speċifikatament li jibnu din il-kawża fuq iddispożizzjonijiet tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jippreżenta deroga għad-dritt ta' komproprjetarju fil-minoranza li jkun qed jopponi l-bejgħ ta' proprjeta` waħda in komunjoni ma' oħrajn, inkluż sehmu anki jekk tifforma parti minn eredita` indiviża.
>
> – omissis –
>
> Il-Qorti rat ukoll ir-rapport talperit tekniku minnha nominat li ddikjara li l-valur fis-suq tal-propjeta huwa ta' €648,500 mentri l-prezz tal-bejgħ fil-konvenju ippreżentat millatturi huwa dak ta' €650,000, jiġifieri marġinalment aktar ogħli mill-valur mogħti mill-perit inkarigat minn din il-Qorti. Fid-dawl ta' dan il-Qorti hija tal-fehma li l-bejgħ għandu jsir skont il-prezz miftiehem fil-konvenju għax tqis li l-kompropjetarja dissidenti, ma hix ser tkun ġravement ippreġudikata.

Barra minn hekk il-Qorti qieset ukoll bir-reqqa l-pattijiet u lkondizzjonijiet tal-konvenju ta' l-1 ta Mejju, 2021, u tirrileva li ma rat ebda kundizzjoni li mhix solitament inkluża fi skritturi ta` din ix-xorta u tqis li l-kundizzjonjiet mifthiema fil-konvenju ma jikkostitwixxu ebda piż jew konsegwenza li b`xi mod jistgħu jġibu magħhom xi preġudizzju ta` xi natura.

Il-Qorti aċċertat ukoll li ma hemm l'ebda kawża ta` diviżjoni pendenti li tirrigwarda l-proprjeta` in kwistjoni. Ħadet konjizzjoni ta` dak li jirriżulta li jippossjedu l-kompropjetarji ndivizi".

6. Il-konvenuta appellat mis-sentenza bl-aggravji li sostanzjalment huma li:

1. L-ewwel Qorti ma messhiex addossatilha l-ispejjeż tal-ewwel eċċezzjoni għaliex din kienet valida sa dakinhar li ġiet irtirata.

2. Il-prezz tal-konvenju kien inqas mill-istima tal-AIC Guido Vella fil-kawża tad-diviżjoni 71/1995. Il-Qorti messha qagħdet fuq l-istima tal-periti maħtura ex parte mill-intimata li huma periti ta' esperjenza kbira. L-appellanti ma kkwerelawx l-istejjem tagħhom. Il-valutazzjoni tal-perit tal-Qorti hija biss opinjoni. Hemm kundizzjonijiet oħrajn fil-konvenju li mhumiex raġonoveli: il-ħlas fuq medda ta' żmien; il-garanzija li l-proprjetà hija għal skopijiet residenzjali meta m'għandhiex għarfien jekk qatt intuża' għal dan l-iskop; il-fakoltà tax-xerrej li jittrasferixxi d-drittijiet tiegħu lil terzi.

3. Ħadd ma nfurmaha bil-konvenju. Għalhekk m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-kawża.

Dwar l-ewwel aggravju

7. L-ewwel aggravju tal-appellanti jirrigwarda l-ispejjeż marbuta mal-ewwel eċċezzjoni mqajjma minnha fis-sens li ma kienx permessibbli li jiġi ppreżentat dan ir-rikors għaliex skont il-konvenuta, il-fond oġġett ta' dan ir-rikors kien jifforma wkoll oġġett tal-kawża fl-ismijiet **Carmelo Bugeja et v. Maria Rosa Tabone et.** (rikors ġuramentat numru 71/1995) li kienet għadha pendenti quddiem l-Ewwel Qorti.

8. Din il-Qorti tqis li l-fond oġġett ta' dan ir-rikors huwa fond li ġie assenjat lil Rosa Tabone fi kwota ta' terz indiviż, lill-aħwa Rapa wlied il-mejta Carmela née Bugeja fi kwoti ta' terz indiviż, u lill-aħwa Bugeja fi kwoti ta' terz indiviż ieħor bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Christian Zammit tad-19 ta' Novembru 2010. It-titolu ta' komproprjetà tal-partijiet huwa provenjenti minn dak il-kuntratt u mhux minn xi sors ieħor. Immedjatament li ġie ppubblikat il-kuntratt ta' diviżjoni tal-2010, dan il-fond inħareġ barra mill-kawża. Il-kuntratt tad-diviżjoni sar qabel ma nfetħet din il-kawża u għalhekk l-eċċezzjoni kienet infondata sa mill-bidu nett.

9. Dan l-aggravju huwa għalhekk manifestament infondat.

Dwar it-tieni aggravju

10. Dwar in-nuqqas ta' kontroeżami tal-esperti *ex parte*, l-appellati spjegaw li:

> "Il-konvenuta ppreżentat l-affidavits ta' dawn it-tliet periti flimkien ma' affidavit ieħor tagħha stess bin-nota tagħha tat-30 ta' Novembru 2022. Madankollu għal raġunijiet mhux magħrufa lill-appellati, din in-nota baqgħet qatt ma ġiet innotifikata lilhom jew lill-avukat tagħhom. Tant huwa hekk li huma lkoll intebħu bl-eżistenza ta' dawn l-affidavits wara li huma kienu ppreżentaw in-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, meta l-konvenuta ppreżentat in-nota ta' sottomissjonijiet tagħha u l-avukat tal-appelati kien qed jaqra din in-nota. Immedjatament li ntebħu, l-avukat tal-appellati fela l-attital-kawża minn fuq il-website tal-Qorti u ma sab l-ebda referenza għal dawn l-affidavits. Kien għalhekk li ftit jiem wara, huma ppreżentaw nota fejn ilmentaw minn dak li huma ħasbu li kien aġir skorrett tal-konvenuta konsistenti fil-preżentata ta' affidavits tal-periti seduta stante – u dan mingħajr ma vverbalizzat li qed jiġu ppreżentati tali affidavits jew notifka lill-avukat jew lill-parti.
>
> Kien jerġa aktar tard li l-avukat tal-appellati mar jiċċekkja l-proċess personalment u sab li dawn l-affidavits (flimkien mal-affidavit tal-konvenuta nnifisha) kienu ġew preċentati bis-saħħa ta' nota tat-22 ta' Novembru imma għal xi raġuni l-amministrazzjoni tal-qorti naqset milli tinnotifika lilu. Kien għalhekk li dakinhar huwa ġabar kopja ta' dawn l-affidavits u insista li jiġi ndikat permezz ta' riferta li kien qed jirtira kopja tan-nota f'dik il-ġurnata meta kien tard wisq sabiex huwa ikun jista' jagħmel kontro-eżami lix-xhieda fuq il-kontenut tal-affidavits rispettivi tagħhom".

11. Waqt il-kontroeżami li sarlu fis-seduta tal-1 ta' Diċembru 2022, il-Perit Guido Vella, espert tekniku fil-kawża 71/1995 korrettament irrikonoxxa li l-istima tiegħu kienet ibbażata fuq il-permess li l-fond *de quo* seta' jitwaqqa' liberament u mingħajr xkiel, u kieku dakinhar kienet teżisti *scheduling order* li effettivament timponi li tinżamm il-binja eżistenti, l-istima tiegħu kienet tkun differenti, kif ukoll li l-pjanta ta' diviżjoni li kien fassal huwa ma kinitx taqbel mal-pjanta li abbażi tagħha

sussegwentament ġie diviż il-fond u għalhekk mal-porzjoni diviza mill-fond effettivament assenjata lill-kontendenti. Għaldaqstant, il-valur riżultanti mir-rapport tiegħu huwa wieħed eżegwit fuq parametri kompletament differenti minn dawk viġenti meta sar il-konvenju.

12. L-istejjem tal-periti *ex parte* saru wara li l-konvenuta kienet diġà konxja mill-kontenut tar-rapport tal-perit tekniku, u iktar minn sena u nofs wara li kien ġie ffirmat il-konvenju u wara li ġiet ippreżentata l-kawża odjerna. L-intimata la assoġġettat lill-perit tekniku għal domandi in eskussjoni, u lanqas talbet il-ħatra ta' periti addizzjonali. Għalhekk sewwa għamlet l-Ewwel Qorti meta warrbet l-opinjonijiet tal-periti *ex parte* u straħet fuq l-unika opinjoni teknika indipendenti u diżinteressata.

13. Il-konvenuta tilmenta wkoll li fil-konvenju hemm pattwit li l-prezz jitħallas kwantu għal ftit iktar minn terz fuq il-kuntratt, ftit inqas minn terz fi żmien sena mill-kuntratt, u ftit inqas minn terz ieħor fi żmien sentejn mid-data tal-kuntratt. Dan l-ilment sar irrelevanti billi din il-kawża ilha pendenti għal iktar minn sentejn tort tal-inkejja tal-istess konvenuta.

14. Ilment ieħor tal-konvenuta huwa mill-kundizzjoni li "l-proprjetà in vendita hija koperta b'permess ta' residenza u/jew li tista' tintuża għal skopijiet residenzjali u/jew li din il-proprjetà nbniet qabel is-sena 1968". Din mhix kundizzjoni li tassuġġetta l-bejgħ għal xi ħruġ ta' permess favur

l-akkwirent; imma biss sabiex tagħtih ċertezza li l-fond ma huwiex milqut b'xi illegalità mill-ottika ta' liġijiet tal-ippjanar. It-tliet kundizzjonijiet hemm stipulati ma humiex kumulattivi imma alternattivi, fis-sens li huwa suffiċjenti li tiġi soddisfatta anki kundizzjoni waħda minnhom biss biex jiġu sodisfatti l-obbligazzjonijiet assunti mill-vendituri. Għalhekk mhix xi kundizzjoni eċċezzjonalment żvantaġġjuża għall-bejjiegħa.

15. L-appellanti tilmenta mid-dritt ta' sostituzzjoni konċess lill-kumpraturi fuq il-konvenju. Din it-tip ta' klawsola spiss qiegħda ssir fil-prattika u l-Qorti ma tarax kif dan joħloq xi preġudizzju partikolari għall-appellanti.

16. Dan l-aggravju huwa wieħed bla ebda siwi.

Dwar it-tielet aggravju

17. Fl-aħħarnett, l-appellanti tilmenta wkoll li qatt ma ġiet notifikata bil-proposta tal-bejgħ qabel ma ġiet ippreżentata din il-kawża. Dan l-ilment ma jissemmiex fir-risposta tal-intimata għar-rikors promotur. Lanqas fl-affidavit tagħha (li baqa' ma ġiex notifikat lir-rikorrenti sa wara l-preżentata tan-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-intimata) ma ssemmi dan l-allegat nuqqas. Dan l-ilment tqajjem biss fl-aħħar udjenza ta' qabel il-prolazzjoni tas-sentenza – tant li anki l-Ewwel Onorabbli Qorti nnifisha ġibdet l-attenzjoni tal-avukat tal-intimata li kien skorrett li wara li l-klijenta

tiegħu ppreżentat l-affidavit tagħha, din terġa' tittella' tixhed. Għalhekk ir-rikorrenti kienu altru milli ġustifikati li ma ressqu l-ebda prova fir-rigward.

18. Dan l-aggravju huwa wkoll wieħed frivolu.

19. Jidher ċar mill-aggravji fiergħa tal-appellanti li b'dan l-appell, riedet biss tkompli ttawwal iż-żmien u b'hekk kapriċċożament iġġib fix-xejn l-ispeditezza voluta mil-leġislatur fiċ-ċirkolazzjoni fis-suq ħieles tal-proprjetà immobbli indiviża.

Decide

20. Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, inkluż il-kap tal-ispejjeż, b'dan illi l-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ għandu jsir fl-edifiċċju tal-Qorti tal-Maġistrati, Victoria, Għawdex nhar l-Erbgħa 4 ta' Settembru 2024 fl-10.00 a.m.

Billi dan l-appell huwa frivolu u vessatorju, li kellu l-iskop li jistultifika l-effetti li l-leġislatur ried jilħaq bil-proċedura tal-Art. 495A tal-Kodiċi Ċivili, l-appellanti qiegħda tiġi mwaħħla spejjeż doppji għal dan l-appell.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
rm