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 29 ta' Ottubru, 2024.

Numru 7

Rikors numru 54/2021/1 BS

Joseph u Leontine konjuġi Refalo; kif ukoll Mary Sultana f'isimha propju u għan-nom u in rappreżentanza ta' Joseph Debrincat; Antoinette Portelli; aħwa Debrincat, ulied il-mejtin Michael Debrincat u Mary nee' Grima; u Joanna Rose Farrugia, għan-nom u in rappreżentanza ta' George Debrincat

v.

Gloria Portelli

Il-Qorti:

1. Din hija kawża b'talba għal bejgħ skont Art. 495A tal-Kodiċi Ċivili tal-fond Dar Arjuża fi Triq it-Telgħa tal-Belt, Victoria, Għawdex.

2. Il-konvenuta eċċepiet illi:

(1) Ir-rikors promotur hu null għaliex m'għandux dikjarazzjoni li kellha 20 jum biex twieġeb.

(2) Il-kawża infetħet mhux mill-komproprjetarji iżda mix-xerrejja prospettivi.

(3) L-azzjoni hi intempestiva billi l-konvenju hu soġġett għal kundizzjoni li għadha ma seħħitx.

(4) Il-prezz huwa ferm inqas minn dak tas-suq.

(5) Irid jiġi kkonfermat jekk ix-xerrejja ġewx sostituti minn terzi.

(6) Din il-kawża tikkostitwixxi teħid forzuż tal-proprjetà tagħha bi ksur tad-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjetà.

3. Permezz ta' sentenza tas-26 t'April 2024 l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

"i. Tichad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, il-hames, u s-sitt eccezzjonijiet tal-konvenuta;

ii. Tilqa' l-ewwel talba attrici limitatment billi tiddikjara li l-kundizzjonijiet proposti ghal-bejgh tal-proprjeta' *"Dar Arjuza"* fi Triq it-Telgha tal-Belt, ir-Rabat, Ghawdex fil-konvenju datat it-13 ta' April, 2021 u ffirmat mill-atturi ahwa germani Debrincat bhala vendituri prospettivi u mill-atturi konjugi Refalo bhala kompraturi prospettivi huma gusti u ghandhom japplikaw ukoll ghal-bejgh tas-sehem spettanti lill-konvenuta;

iii. Tichad il-kumplament tal-ewwel talba attrici relattiva ghal-prezz u tilqa limitatament r-raba' eccezzjoni tal-konvenuta b'dan li ai termini tas-subartikolu (7) tal-Artikolu 495A tistabilixxi l-prezz tal- bejgh tal-proprjeta' msemmija fil-valur ta' miljun ħamsa u disgħin elf u sitt mitt ewro (€1,095,600);

iv. Tilqa' it-tieni talba attrici b'dan li tawtorizza l-bejgh u tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh, inkluz tas-sehem spettanti lill- konvenuta skont dak hawn deciz. Tahtar ghal dan il-ghan lin- Nutar Dr. Joanne Cauchi li ghandha tippubblika l-att opportun fl- edificju tal-Qorti nhar it-Tnejn, 27 ta' Mejju, 2024 fil-hdax ta' filghodu (11.00 a.m.). Tinnomina wkoll lill-Avukat Dr. Jonathan Mintoff bhala kuratur deputat ghall-

eventwali kontumaci fuq l- istess att.

Bl-ispejjez dwar l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta ghajr l-eccezzjoni numru erbgha (4) a karigu tal-konvenuta, l-ispejjez dwar l-eccezzjoni numru erbgha (4) a karigu tal-atturi, u l-ispejjez rimanenti jinqasmu bejn il-partijiet kontendenti ahwa germani Debrincat skont l-ishma taghhom fil-proprjeta' in mertu."

4. Il-konvenuta ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u appellat b'dawn l-aggravji:

(1) L-azzjoni tispetta lill-komproprjetarji, mhux lix-xerrej.

(2) L-Ewwel Qorti ma qagħditx għal-limiti tal-kontestazzjoni; iddeċidiet skont l-Art. 495A meta ma ntalbitx tagħmel dan.

(3) Il-prezz tal-konvenju hu inqas milli l-fond iġib illum.

(4) L-appellanti m'għandhiex tbati spejjeż.

(5) Ma nġibux il-partikolaritajiet meħtieġa skont l-Art. 495A.

L-ewwel aggravju

5. Ir-rikors promotur tal-atturi ġie originarjament ippreżentat b'okkju li bħala atturi jinkludi l-ismijiet tal-konjugi Refalo (il-proposti xerrejja fil-konvenju) kif ukoll dawk tal-aħwa Debrincat (il-proposti bejjiegħa u komproprjetarji) b'dan iżda li fil-paragrafu li jsegwi l-okkju – fejn jingħad ta' min hu r-rikors ġuramentat – tniżżlu biss l-ismijiet tal-atturi konjuġi Refalo. L-Ewwel Qorti laqgħet rikors biex l-ismijiet tal-aħwa Debrincat li kien hemm fl-okkju jitniżżlu wkoll fil-paragrafu msemmi. Il-konvenuta opponiet iżda l-Qorti laqgħet it-talba b'digriet mogħti fl-udjenza tat-3 ta' Diċembru 2021. Il-konvenuta appellat mis-sentenza tal-Ewwel Qorti, iżda

m'appellatx minn dan id-digriet. Li jfisser li bla dubbju l-komproprjetarji huma parti f'din il-kawża. Dan iġib fix-xejn l-ewwel aggravju.

It-tieni aggravju

6. It-tieni aggravju hu li din il-kawża ma saritx a tenur tal-Art. 495A. Għalkemm dan l-artiklu ma jissemmiex espressament, huwa ovvju li l-kawża infetħet a tenur tiegħu. Dan l-aggravju huwa għalhekk fieragħ għall-aħħar. Dan huwa t-tip ta' formaliżmu li, kif sewwa intqal minn dawn il-Qrati, jeħodna lura għall-infanzja tad-dritt.

It-tielet aggravju

7. Dan l-aggravju huwa dwar il-valur tal-fond li qiegħed jintalab li jiġi mibjugħ. L-appellanti ssostni li (i) ma tistax tgawdi mit-tnaqqis ta' taxxa ta' waqt il-COVID li se jgawdu minnha l-komproprjetarji l-oħra li ffirmaw il-konvenju f'dak iż-żmien tal-pandemija; (ii) l-Ewwel Qorti kellha tieħu l-valur tal-post fl-eqreb data għas-sentenza, u mhux dak fid-data li fih ġie ffirmat il-konvenju; (iii) illum il-fond jiswa €1,300,000 (miljun u tlett mitt elf). Imbagħad l-appellanti tilmenta li m'għandhiex tbati spejjeż li proprjament jiffurmaw parti mir-raba' aggravju.

8. Il-Qorti m'għandha l-ebda kontroll fuq il-benefiċċji disponibbli mill-awtoritajiet fiskali minn żmien għall-ieħor. Quddiem l-Ewwel Qorti l-kweżit tal-*punctum temporis* la tqanqal dwar it-taxxa u lanqas tqanqal dwar il-valur fis-suq tal-fond *de quo*. Lanqas tressqet xi prova dwaru. Għalhekk

is-sentenza ma tistax tiġi attakkata bħala li għandha mankament f'dan ir-rigward u l-kweżit ma jistax jitqanqal l-ewwel darba quddiem din il-Qorti ta' reviżjoni. Wisq inqas tista' din il-Qorti tieħu qies tal-allegat valur tal-lum (żmien wara s-sentenza tal-Ewwel Qorti) tal-proprjetà anke għaliex l-appellanti ma pprovdiet l-ebda prova fir-rigward.

9. Din il-Qorti ssib dan l-aggravju fieragħ għall-aħħar.

Ir-raba' aggravju

10. Fis-sustanza, ir-raba' aggravju huwa dan: Il-Qorti ddeċidiet li: "… l-ispejjez dwar l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta ghajr l-eccezzjoni numru… 4" (jkunu) "a karigu tal-konvenuta, l-ispejjez dwar l-eccezzjoni numru… 4 a karigu tal-atturi, u l-ispejjez rimanenti jinqasmu bejn il-partijiet kontendenti aħwa germani Debrincat skont l-ishma taghhom fil-proprjetà in mertu". It-taxxa, iżda, inħadment fuq it-talbiet u mhux fuq l-eċċezzjonijiet. Barra minn hekk, l-Ewwel Qorti sabet li fil-konvenju l-prezz kien sottovalutat u għalhekk għolliet il-prezz. Għalhekk il-konvenuta, issa appellanti, ma kellhiex tbati spejjeż, inklużi dawk tal-periti maħturin mill-Qorti. Ġie deċiż li għalkemm ġeneralment f'każi bħal dawn l-ispejjeż jitqassmu skont l-ishma[1], meta l-komproprjetarju dissidenti jkun għamel il-bsaten fir-roti b'mod kapriċċuż l-ispejjeż ibatihom hu.[2] Bl-istess raġunament, jekk, bħal ma ġara f'dan il-każ, tali komproprjetarju kellu

[1] Josephine Grech v George Parnis 27.10.2017 Qorti tal-Appell.

[2] Rachelle Buttigieg v Franco Buttigieg 19.10.2023; Carmela Tabone v Francis Theuma 18.01.2024 – it-tnejn tal-Qorti tal-Appell.

raġun ma jiffirmax għaliex il-prezz kien baxx iż-żejjed, l-ispejjeż għandhom jitħallsu minn dawk li jkunu pproponew il-prezz tal-bejgħ.

11. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-aggravju huwa ġġustifikat.

Decide

12. Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-appell għajr l-aggravju dwar l-ispejjeż u għalhekk tikkonferma s-sentenza appellata għajr għall-kap tal-ispejjeż li għandhom jiġu ssopportati mill-atturi. Spejjeż ta' dan l-appell erbgħa minn ħamsa ($^{4}/_{5}$) għall-appellanta u wieħed minn ħamsa ($^{1}/_{5}$) għall-appellati.

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

Deputat Reġistratur
jb