PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Nru **182/2024**

KLARA XERRI (KI 0148441M)
LEONARD FARRUGIA (KI 0138437M)
MARY FARRUGIA (KI 0424246M)
MANUEL CURMI (KI 914551M)
BĦALA MANDATARJU SPEĊJALI TA' DANIEL JOSEPH FARRUGIA ASSENTI MINN MALTA
RUBEN MARIO FARRUGIA (KI 0276676M)
CONCETTA MANGION (NUMRU TAL-PASSAPORT MALTI MT098289)
CHRISTOPHER STEPHEN XERRI (KI 418267M)
BĦALA MANDATARJU SPEĊJALI TA' CATHERINE MACER-WRIGHT, NICHOLAS FARRUGIA, JOANNA FARRUGIA, SARAH GUEST U CARMELA FARRUGIA ASSENTI MINN MALTA

VS

EMANUEL FARRUGIA
CARMEL FARRUGIA
JOSEPH FARRUGIA

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 5 ta' Diċembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija **sentenza preliminari** dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-atturi rikonvenzjonati fir-risposta tagħhom għall-kontro-talba tal-intimati rikonvenzjonanti;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. B'rikors datat sittax (16) ta' Frar 2024, ir-rikorrenti Klara Xerri et ppremettew illi huma proprjetarji ta' sebgħin fil-mija (70%) filwaqt illi l-intimati huma proprjetarji ta' tletin fil-mija (30%) tal-proprjetà bin-numru 7/8, Triq San Leonardu, Kirkop, illi kienet tappartjeni lill-ġenituri tal-kontendenti. Ir-rikorrenti daħlu f'konvenju għall-bejgħ tal-istess proprjetà, iżda l-kompraturi jixtiequ jakkwistaw it-totalità tal-proprjetà. Għaldaqstant l-intimati qed jopponu l-istess bejgħ. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu lil din il-Qorti: (i) tordna n-notifika ta' dan ir-rikors lill-intimati ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) tapprova l-bejgħ propost; (iii) tordna l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ ta' sehem l-intimati mill-proprjeta' fil-jum, ħin u post stabbilit minn din il-Qorti; u (iv) taħtar Nutar Pubbliku għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt pubbliku, bl-intervent ta' Deputat Kuratur sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess att ta' bejgħ;

3. B'risposta datata għaxra (10) t'April 2024, l-intimati ssollevaw numru ta' eċċezzjonijiet fil-mertu, fosthom illi huma ma jixtiqux li s-sehem tagħhom mill-fond jinbiegħ lil terzi, stante illi l-fond huwa komodament diviżibbli ai termini tal-Artikolu 504 tal-Kodiċi Ċivili, b'dana illi l-fond jinqasam f'żewġ porzjonijiet indiviżi;

4. B'rikonvenzjoni ppreżentata kontestwalment mar-risposta, l-intimati rikonvenzjonanti talbu lil din il-Qorti sabiex: (a) tiddikjara li l-fond numru 7/8 Triq San Leonardu, Ħal Kirkop huwa komodament diviżibbli f'żewġ ishma/partijiet indiviżi u ugwali li jirrispettaw l-ishma rispettivi spettanti skont il-liġi kemm lir-rikorrenti kif ukoll lill-intimati kollha; (b)

konsegwentement, previa perit arkitett nominandi, sabiex jikkonstata, wara li jaċċedi fl-istess fond, li effettivament dan jista' jinqasam bil-modalità indikata mill-perit arkitett ta' fiduċja tar-rikorrenti, tordna d-diviżjoni tal-istess fond bl-istess modalità; u (c) konsegwentement tordna l-assenjazzjoni taż-żewġ porzjonijiet hekk diviżi lir-rikorrenti u intimati rispettivament kif stipulat fl-Artikolu 499 tal-Kodiċi Ċivili, u għal dan il-għan tinnomina Nutar Pubbliku għall-pubblikazzjoni tal-att rispettiv;

5. B'risposta għat-talba rikonvenzjonali datata sbatax (17) ta' Mejju 2024, l-atturi rikonvenzjonati ssollevaw numru ta' eċċezzjonijiet fosthom żewġ eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, u ċjoè:

    a. *Illi l-kontro-talba mressqa għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li ma tissodisfax ir-rekwiżiti tal-artikolu 396 tal-Kap 12; u*

    b. *Illi l-kontro-talba għall-qasma tal-proprjeta' tmur kontra d-dispost tal-artikolu 495A, fis-sens illi jekk il-kontro-talba tiġi aċċettata, tiffrustra għal kollox id-dispost tal-artikolu li jħalli l-azzjoni taħt l-artikolu 495A issir bil-kondizzjoni li "ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjeta' li tkun qed tinżamm in komun";*

6. Waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Mejju 2024, il-partijiet qablu illi l-kawża għandha tiġi differita għat-trattazzjoni dwar dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-atturi rikonvenzjonanti fir-risposta tagħhom għall-kontro-talba.

Il-Qorti

7. Wara illi rat l-atti preżentati mill-partijiet;

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet u referenzi tal-intimati rikonvenzjonanti, datata wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2024;

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati datata tnejn (2) t'Ottubru 2024;

10. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-sentenza dwar iż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari hawn riprodotti aktar 'il fuq;

11. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

A. <u>L-Ewwel Eċċezzjoni</u>

12. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom, ir-rikorrenti rikonvenzjonati jsostnu illi l-kontro-talba mressqa għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li ma tissodisfax ir-rekwiżiti tal-Artikolu 396 tal-Kap 12. Dan ingħad għal żewġ raġunijiet:

   i. L-azzjoni tar-rikorrenti kienet proċedura *ad hoc* imressqa b'rikors, mhux ġuramentat, kif kontemplat fl-Artikolu 495A tal-Kap 16, b'dana illi mhux permess li ssir kontro-talba stante illi l-kontro-talba ssir bi proċedura kompletament different intavolata b'rikors ġuramentat; u

   ii. It-talba tar-rikorrenti hija dik li tisforza bejgħ li jridu l-maġġoranza tal-ko-proprjetarji u li dwaru diġà ġie ffirmat konvenju, filwaqt illi l-kontro-talba hija talba għal diviżjoni tal-proprjetà soġġett tal-konvenju, ċjoè ħaġa estraneja;

13. Min-naħa l-oħra, l-intimati rikonvenzjonanti jilqgħu għall-eċċezzjoni tar-rikorrenti rikonvenzjonati billi jgħidu illi imkien ma jissemma espressament fl-Artikolu 396, taħt piena ta' nullità, illi proċeduri li jinbdew b'sempliċi rikors ikun hemm in-nullità komminata kemm-il darba l-kontro-talba tkun saret b'rikors ġuramentat, b'dana illi l-Artikolu 396 tal-Kap 12 jibqa' għalhekk

applikabbli fl-isfond tad-disposizzjoni tal-Artikolu 495A tal-Kap 16. Infatti, l-Artikolu 398(3) tal-Kap 12 jikkontempla sitwazzjoni fejn l-azzjoni tkun inbdiet b'rikors mhux ġuramentat, bil-kontro-talba tkun waħda b'rikors ġuramentat;

14. Fl-ewwel lok din il-Qorti tinnota illi kuntrarjament għal dak sottomess mill-intimati rikonvenzjonati, l-Artikolu 398(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta ma jikkontemplax sitwazzjoni fejn azzjoni tkun inbdiet b'rikors mhux ġuramentat; anzi, dan il-provvediment fil-liġi jgħid espressament *"Meta l-proċedimenti jkunu* ***b'rikors ġuramentat****, kontro-talba magħmula fir-risposta ġuramentata tkun tiswa daqs preżentata ta' rikors ġuramentat dwar dik it-talba [...]"* (emfasi ta' din il-Qorti);

15. Fit-tieni lok, filwaqt illi l-intimati rikonvenzjonanti jibbażaw l-argument tagħhom fuq il-fatt illi huma proċedew b'risposta ġuramentata stante illi d-digriet ta' din il-Qorti tal-erbgħa (4) ta' Marzu 2024 illi permezz tiegħu ġiet appuntata l-ewwel seduta jagħmel referenza għal *rikors ġuramentat*, din il-Qorti tirrileva illi huwa evidenti, saħansitra anke mir-rikors promotur innifsu, illi dak fid-digriet huwa żball tal-pinna. Ir-rikors promotur la jinkludi fih l-intimazzjoni illi hija espressament rikjesta ai termini tal-Artikolu 156(1) tal-Kap 12, la ġie ġuramentat minn xi ħadd mir-rikorrenti ai termini tal-liġi, u huwa intavolat bħala *"Rikors ai termini tal-artikolu 495A tal-Kap 16"* u mhux bħala rikors ġuramentat. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tarax kif l-intimati rikonvenzjonanti setgħu b'xi mod ġew kundizzjonati jsegwu l-forma u proċedura t'azzjoni intavolata b'rikors ġuramentat meta huwa suffiċjentement evidenti illi dan mhuwiex il-każ;

16. Fi kwalunkwe każ, din il-Qorti rat ukoll illi l-intimati rikonvenzjonanti, filwaqt illi jsostnu illi kienu kostretti jsegwu l-forma ta' rikors ġuramentat, naqsu milli jinkludu l-intimazzjoni rikjesta mil-liġi fit-talbiet rikonvenzjonali tagħhom ai termini tal-Artikolu 156(1) tal-Kap 12 b'applikazzjoni ai termini tal-Artikolu 398(2) u (3) tal-Kap 12. Filwaqt illi huwa minnu illi llum-il ġurnata dan in-nuqqas mhuwiex meqjus ta' gravità tali illi jirrendi l-kontro-talba kompletament nulla (ai termini tal-Artikolu 789(1)(c) tal-Kap 12), ġialadarba

l-intimati rikonvenzjonanti qed jibbażaw l-argument tagħhom fuq punt ta' formalità proċedurali, din il-Qorti ma tistax tonqos milli tagħmel din l-osservazzjoni;

17. Il-premess apparti, din il-Qorti, iżda, tqis illi r-rikorrenti rikonvenzjonati għandhom raġun in kwantu jsostnu illi ġialadarba l-azzjoni ġiet intavolata b'rikors sempliċi, il-kontro-talba ma setgħetx tiġi intavolata b'rikors ġuramentat. Infatti, l-Artikolu 398(2) jagħmilha ċara illi l-konvenut għandu, dwar il-kontro-talba jħares, kemm jista' jkun, ir-regoli stabbiliti bil-Kap 12 jew b'xi liġi oħra għall-att proċedurali li bih il-proċedimenti kienu l-ewwel inbdew. Ġialadarba talba għal diviżjoni trid issir b'rikors ġuramentat, it-talba rikonvenzjonali, in kwantu hija talba magħmula b'rikors ġuramentat, ma tistax tiġi proposta;

18. Madanakollu, in parentesi, din il-Qorti tqis iżda illi r-rikorrenti rikonvenzjonati m'għandhomx raġun in kwantu jsostnu illi japplika b'analoġija għall-każ odjern dak stabbilit fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Bridget Giusti pro et noe vs Godwin Giusti pro et***. Din il-Qorti rat illi f'***Giusti***, is-sitwazzjoni kienet waħda fejn kien hemm *lex specialis* u *sui generis* – ċjoè l-Kap 386 – illi għaliha ma kinux japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap 12. Għaldaqstant il-Qorti kkonkludiet illi ġialadarba l-proċeduri ai termini tal-Artikolu 402 tal-Kap 386 ma setgħux jiġu meqjusa bħala *"kawża"* ai termini tal-Kap 12, ma setgħetx issir kontro-talba skond l-Artikolu 396 *et seq* tal-Kap 12. Dan mhux il-każ fil-każ odjern;

19. Dan ikkunsidrat, iżda, u fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi hija għandha **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikonvenzjonali, u dan stante illi l-kontro-talba, in kwantu hija azzjoni illi tiġi intavolata b'rikors ġuramentat, segwiet azzjoni illi ġiet intavolata b'rikors sempliċi;

20. Din il-Qorti tista' tieqaf hawn; iżda għall-fini ta' kompletezza sejra tgħaddi wkoll sabiex tindirizza t-tieni eċċezzjoni ta' natura preliminari sollevata mir-rikorrenti rikonvenzjonati:

B. **<u>It-Tieni Eċċezzjoni</u>**

21. Fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, ir-rikorrenti rikonvenzjonati jsostnu illi l-kontro-talba għall-qasma tal-proprjetà tmur kontra d-dispost tal-artikolu 495A, stante illi jekk il-kontro-talba tiġi aċċettata, tiffrustra għal kollox id-dispost tal-artikolu li jħalli l-azzjoni taħt l-Artikolu 495A ssir bil-kundizzjoni illi ma jkunx hemm azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għad-diviżjoni tal-proprjetà;

22. Mill-banda l-oħra, l-intimati rikonvenzjonanti jsostnu illi l-liġi timpedixxi biss l-intavolar t'azzjoni ai termini tal-Artikolu 495A <u>wara</u> illi tkun ġiet diġà ġiet intavolata azzjoni għal diviżjoni, iżda mhux vice-versa, b'mod partikolari meta jkun hemm possibiltà illi bl-azzjoni ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 id-drittijiet tagħhom kienu ser jiġu gravament preġudikati;

23. L-Artikolu 396 tal-Kap 16 jistabbilixxi illi:

> *396.Fil-kawżi, l-konvenut jista' jagħmel kontro-talba kontra l-attur, basta li din il-kontro-talba tkun konnessa mat-talba tal-attur kif sejjer jingħad hawn taħt:*
>
> *(a) meta l-kontro-talba tal-konvenut tkun ġejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun ġejja t-talba tal-attur; jew*
>
> *(b) meta l-iskop tal-kontro-talba tal-konvenut huwa li jpaċi l-kreditu mitlub mill-attur, jew li b'kull mod ieħor iġib fix-xejn l-azzjoni tal-attur jew li jimpedixxi l-effetti tagħha.*

24. Fit-tieni lok, dwar ir-rekwiżiti sabiex tirnexxi kontro-talba, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Air Malta plc vs Lawrence Borg noe***[1]:

[1] Ċit Nru 791/2003, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J R Micallef, 30 ta' Ġunju 2004 (in ġudikat)

Illi l-Qorti tħossha fid-dmir li tagħmilha ċara li l-fatt li għan ta' parti mħarrka jkun li ġġib fix-xejn azzjoni mressqa kontriha ma jirrendix ġustifikat invarjabbilment it-tressiq ta' att ġudizzjarju fl-għamla ta' rikonvenzjoni. L-istess għan jintlaħaq b'Nota tal-Eċċezzjonijiet. Ma kien qatt il-ħsieb tal-leġislatur li jirrendi l-azzjoni rikonvenzjonali bħala strument ordinarju li bih kull kawża tfaqqas fi tnejn. Kemm hu hekk, ir-rikonvenzjoni hija rimedju straordinarju proċedurali li għandu ħsieb u għan speċifiku, u kemm hu hekk hija waħda minn dawk il-proċeduri li l-Kodiċi isejjaħ "speċjali". Dan jingħad ukoll minkejja li l-jedd li titressaq talba rikonvenzjonali huwa mogħti lill-imħarrek mingħajr limitu dwar l-għamla ta' azzjoni li fiha tista' ssir;

Illi r-raġunijiet għaliex l-eċċezzjoni taħt eżami għandha tiġi mistħarrġa jridu jmorru lejn il-ħsieb veru wara l-istitut tar-rikonvenzjoni. L-abbli difensur tal-kumpannija attriċi seħaq li ma hemm l-ebda rabta bejn dak li qegħda titlob il-kumpannija attriċi u dak li qegħda titlob il-kumpannija mħarrka kontriha fil-kontro-talba tagħha. Hawn wieħed ma jistax ma jirreferix għall-kliem "istess kuntratt" jew "fatt" li wieħed isib fl-imsemmi artikolu 396. Huwa stabilit li b'"fatt" wieħed jifhem dik il-ġabra ta' operazzjonijiet jew negozji li nisslet ir-rabta ġuridika . […] Il-Qorti hija tal-fehma meqjusa li "fatt" ma jista' jkun qatt xi ħaġa li tnisslet u seħħet wara u b'konsegwenza tal-fatt li nbdew proċeduri fil-Qorti biex jiġi determinat ġuridikament jekk xi waħda mill-partijiet kinitx kisret il-ftehim - jiġifieri, l-veru "fatt";

Illi din il-Qorti, wara li ħasbet sewwa fuq il-portata tal-kliem tal-paragrafi rilevanti tal-artikolu 396, issib li dan ma jistax jiġi sewwa mfisser jekk mhux fid-dawl tal-kliem ewlieni ta' dak l-artikolu, u preċiżament mal-ħtieġa li bejn

> *talba u kontro-talba jrid ikun hemm konnessjoni u li tali konnessjoni trid tinstab bejn l-istess partijiet;*
>
> *Illi dwar it-tifsir tal-konnessjoni meħtieġa mal-azzjoni attriċi biex tista' trieġi l-kontro-talba, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh ukoll li fl-istitut tar-rikonvenzjoni, l-azzjoni u l-azzjoni rikonvenzjonali jitqiesu bħala żewġ azzjonijiet li kapaċi joqogħdu waħedhom f'eżistenza indipendenti u awtonoma. Kemm hu hekk, l-artikolu 401 tal-Kodiċi jseddaq din l-awtonomija. Għalhekk, b'"konnessjoni" wieħed ċertament ma jifhimx li l-kontro-talba tkun dipendenti fuq it-talba jew in-natura tagħha. Iżda l-elementi li trid il-liġi jridu jkunu murija sewwa biex il-kontro-talba tista' titressaq kif imiss;*

25. M'hemm l-ebda dubju illi fil-każ odjern tissustixxi l-konnessjoni bejn l-istess partijiet fil-kawża proprja u fir-rikonvenzjoni, b'dana għalhekk illi dan l-element huwa sodisfatt. Inoltre, l-azzjoni u l-azzjoni rikonvenzjonali huma azzjonijiet illi jistgħu joqogħdu waħedhom f'eżistenza indipendenti u awtonoma, u dan fi proċeduri ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta fil-każ tal-azzjoni, u f'kawża għal diviżjoni ai termini tal-Artikolu 496 *et seq* tal-Kap 16 fil-każ tal-azzjoni rikonvenzjonali. Dak illi għandu jiġi determinat, għalhekk, huwa jekk hemmx il-konnessjoni bejn l-azzjoni u l-azzjoni rikonvenzjonali;

26. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Busy Bee Estates Limited vs Anthony sive Tony Formosa***[2], illi *"l-provvedimenti tal-Artikolu 495A huma ta' natura straordinarja"*, u illi l-Artikolu 495A ixejjen id-dritt assolut ta' komproprjetarju mogħti lilu fl-Artikolu 495(2) tal-Kap 16, *"billi jissoggetta l-volonta` tal-komproprjetarji minoritarji ghal dik tal-komproprjetarji li ghandhom l-akbar sehem, meta l-komunjoni tkun ipperdurat ghal aktar minn ghaxar snin, u l-volonta` ta' dawn timmanifesta ruhha f'kundizzjonijiet*

[2] Rik Nru 651/2007/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 25 ta' Novembru 2011

li ma jaggravawx il-posizzjoni tal-komproprjetarji ta' ishma izghar. F'dawn ic-cirkostanzi l-komproprjetarju maggoritarju jista` jiddetta, jekk mhux il-kondizzjonijiet, il-bejgh innifsu.";

27. Mill-banda l-oħra, *"d-dritt li għandu l-konsorti, huwa dak li jitlob id-diviżjoni, jekk din hija possibbli, u subordinatament biss li tintalab il-liċitazzjoni. Il-fundament ta' dan huwa li kulħadd għandu d-dritt iżomm il-porzjoni li tmissu in natura (art 198 Ordinanza (art. 502 Kod Ċiv)), u għalhekk il-Qrati għandhom, fil-każi singoli, jeżaminaw jekk dan huwiex possibbli, għaliex diversament, oltri li jkun vjolat l-artikolu 198 (art 502 Kod Ċiv) fuq imsemmi, ikun inġust għal dik il-parti li trid iżżomm il-porzjoni in natura li tkun obbligata mill-parti l-oħra li tiġi għall-bejgħ tagħha"* (***Emmanuele Galea noe et vs Enrichetta Spiteri et***[3]);

28. Huwa evidenti għalhekk illi fl-essenza tagħhom, l-azzjoni u l-azzjoni rikonvenzjonali huma azzjonijiet illi jopponu lil xulxin, stante illi filwaqt illi fl-azzjoni qiegħed jiġi mkisser *"il-power of veto"*[4] tal-intimati b'rikors ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16, b'dana illi qed tintalab l-awtorizzazzjoni għall-bejgħ ta' proprjetà tal-intimati lil terzi f'eċċezzjoni għar-regola illi komproprjetarju għandu dritt assolut fuq sehmu mill-proprjetà, fl-azzjoni rikonvenzjonali l-intimati rikonvenzjonanti qed jitolbu illi jirritjenu l-porzjon indiviż li jappartjeni lilhom, u dan kif inhi r-regola ġenerali prevista mil-liġi;

29. Din il-Qorti għalhekk tqis illi minkejja illi wieħed qiegħed jitkellem dwar l-istess fond, l-istess komproprjetarji u l-istess stat ta' komproprjetà, dawn iż-żewġ azzjonijiet ma jistgħux jitressqu f'azzjoni u azzjoni rikonvenzjonali, stante illi *"il-fatt"* illi fuqu hija bbażata l-azzjoni huwa wegħda ta' bejgħ tar-rikorrenti ma' terzi, filwaqt illi *"il-fatt"* illi hija bbażata fuqu l-azzjoni rikonvenzjonali hija volontà da parti ta' wħud mill-komproprjetarji sabiex jirritjenu l-proprjetà tagħhom. Dan huwa aktar u aktar evidenti meta wieħed iqis il-fatt illi sabiex tirnexxi l-azzjoni ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16, waħda mir-rekwiżiti hija preċiżament illi ma jkunx hemm azzjoni ta' diviżjoni

[3] Qorti tal-Appell (Superjuri), 21 ta' Novembru 1938
[4] Onor Carmelo Mifsud Bonnici waqt il-laqgħa tal-11 ta' Mejju 2004 tal-Kumitat Permanenti għall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi

pendenti. Dan minnu nnifsu jixhed kemm mhux talli m'hemmx konnessjoni bejn dik illi qiegħda tiġi hawnhekk vantata bħala azzjoni u dik illi qiegħda tiġi vantata bħala azzjoni rikonvenzjonali, iżda talli ż-żewġ azzjonijiet huma intrinsikament inkompatabbli flimkien, saħansitra anke fil-liġi stess;

30. Se mai, f'azzjoni intavolata ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16, illi, kif ġie ritenut aktar 'il fuq, hija azzjoni illi tikkostitwixxi eċċezzjoni għar-regola ġenerali ta' *absolute ownership* ta' komproprjetarju fuq is-sehem rispettiv tiegħu mill-proprjetà, l-intimati rikonvenzjonanti għandhom id-dritt jopponu l-bejgħ billi jġibu prova ta' preġudizzju gravi illi jistgħu jbatu minħabba l-bejgħ mitlub mir-rikorrenti, b'dana illi din il-Qorti tkun disposta illi tiċħad it-talbiet rikorrenti jekk jirriżulta illi l-preġudizzju illi jiġi arrekat lill-intimati fil-każ illi tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti huwa ta' gravità tant illi jistħoqq illi jiġu miċħuda t-talbiet rikorrenti. Din il-Qorti nnotat ukoll illi r-rikorrenti, fi kwalunkwe każ, mhumiex qed jitolbu, sussidjarjament fil-każ illi ma jintlaqgħux it-talbiet tagħhom, il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond, b'dan għalhekk illi hija kompletament mankanti l-possibilità illi jiġu preġudikati d-drittijiet tal-intimati rikonvenzjonanti fil-każ illi din l-azzjoni jkollha eżitu sfavorevoli għar-rikorrenti rikonenzjonati;

31. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi hija għandha **<u>tilqa</u>**' wkoll it-tieni eċċezzjoni preliminari sollevata mir-rikorrenti rikonvenzjonati, u **<u>tastjeni</u>** milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet rikonvenzjonali tal-intimati rikonvenzjonati.

Decide

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

   i. **<u>Tilqa</u>'** l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati mir-rikorrent rikonvenzjonati; b'dana illi

   ii. **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet rikonvenzjonali; u konsegwement

iii. **<u>Tordna l-prosegwiment</u>** tal-azzjoni intavolata ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-intimati rikonvenzjonanti.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur