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, 10 ta' Diċembru 2024

Numru : 8

Rikors numru: 25/2020/3 BS

Francis Bonello; Carmen Bajada li tidher kemm f'isimha proprju kif ukoll għan-nom tal-assenti Saviour *sive* Sam Bajada kif awtorizzata in forza ta' prokura annessa mal-att tan-Nutar Enzo Refalo tas-26 ta' Marzu 2015 u ta' Maryanne Theuma mart Joseph Theuma, awtorizzata in forza ta' prokura annessa mal-att tan-Nutar Enzo Refalo tas-26 ta' Marzu 2015 kif ukoll għan-nom tal-imsiefer Charles Zammit residenti Detroit, l-istat ta' Michigan, l-Istati Uniti tal-Amerka; Fortun Zammit residenti Detroit, l-Istat ta' Michigan, l-Istati Uniti tal-Amerka kif ukoll għan-nom ta' Carmen Refalo armla ta' Victor Bajada residenti 'Footscray', Victoria, l-Awstralja debitament awtorizzata in forza ta' prokura annessa mal-att tan-Nutar Enzo Refalo tat-18 ta' Mejju 2015; Maria Attard

mart Warren Attard, Emmanuel Bajada (K.I. numru 367074(M)); Victor Bajada, Dolores *sive* Doris Formosa; Mary Bajada legalment separata minn John Formosa; Joseph Bajada; Carmel Bajada; Emmanuel Bajada (K.I. numru 31963(G)); Salvina mart Charles Theuma u Joseph Bajada (K.I. numru 31766(G)); Lorenza Bajada armla ta' Ġorġ Bajada; Michael Bajada; Salvina Barbara; Mary Rose Cassar; Carmel Bajada u Saviour Bajada

v.

Dolores *sive* Doris Bajada; Reverendu Francis Bajada; Victor Bajada; Carmen Bajada; Margareth mart Philip Azzopardi; Salvina mart Carmel Abdilla u Joseph Bajada (K.I. numru 32146 (G)); u b'digriet tat-2 ta' Frar 2021 ġiet kjamata fil-kawża Angele Bajada

Il-Qorti:

1. Din hija kawża għal bejgħ ta' proprjetà skont l-Art. 495A tal-Kodiċi Ċivili.

2. Permezz ta' skrittura privata datata 5 ta' Mejju 2020, l-atturi minn barra l-imsemmi Francis Bonello daħlu f'att ta' konvenju mal-istess Francis Bonello li permezz tiegħu wiegħdu li jbiegħulu 6/7 partijiet indiviżi

mid-dar 72 fi sqaq li jwassal għal Triq Sant'Anton, ix-Xagħra, Għawdex bl-art annessa magħha.

3. Il-konvenuti biegħu sehemhom lill-kjamata fil-kawża u ġew meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju.

4. B'digriet tal-14 ta' Diċembru, 2023 ġie degretat li l-kawża titkompla f'isem l-attriċi Carmen Refalo, li mietet waqt is-smigħ tal-kawża, *a tenur* tal-Artikolu 810B tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. L-Ewwel Qorti approvat il-bejgħ b'sentenza tat-23 ta' Frar 2024.

6. Il-kjamata fil-kawża ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza kif ukoll mid-digrieti tat-2 ta' Frar 2023 u tal-14 ta' Diċembru 2023 li sejrin jissemmew iktar 'l isfel f'din is-sentenza u appellat minnhom b'dawn l-aggravji:

7. **L-ewwel aggravju** hu li l-proċedura skont Art. 495A tista' tinfetaħ biss minn komproprjetarji kontra komproprjetarji dissidenti. L-attur Francis Bonello huwa x-xerrej prospettiv u mhuwiex komproprjetarju. Għalhekk m'għandux interess ġuridiku. Din l-eċċezzjoni qiegħda titqajjem l-ewwel darba f'dan l-istadju tal-appell. Konsapevoli ta'

dan, l-appellanta tgħid li hija eċċezzjoni li tista' titqanqal fi kwalunkwe stadju.

8. Il-liġi ma tgħidx li l-proċedura tista' ssir biss mill-komproprjetarji. Li trid hu li l-Qorti tawtorizza l-bejgħ skont ix-xewqa tal-komproprjetarji maġġoritarji, li huma lkoll parti fil-kawża. Jista' jkun li x-xerrej prospettiv ma jistax jiftaħ din il-proċedura waħdu imma dan mhuwiex il-każ.

9. Min-naħa l-oħra, isirx bejgħ sfurzat jew le jolqot fil-laħam il-ħaj lix-xerrej prospettiv li favurih hemm konvenju. Bla dubju, Bonello għandu dritt li l-konvenju jiġi onorat u għalhekk m'hemmx dubju li Francis Bonello għandu interess ġuridiku, li huwa "***la misura delle azioni ed e` il motivo che giustifica l'accesso alle aule di giustizia***"[1].

10. **It-tieni aggravju** jikkonsisti f'ilment mid-digriet tat-2 ta' Frar 2023 li permezz tiegħu ġiet miċħuda t-talba tagħha sabiex jinħatar perit tekniku u jistma l-valur tal-immobbli mertu tal-kawża.

11. Dan l-ilment ma jidhirx ġustifikat billi jirriżulta mill-atti illi l-kjamata fil-kawża: (i) talbet il-ħatra ta' perit fi stadju ferm inoltrat tal-proċeduri u ċioè wara li kien ilhom li ngħalqu l-provi tal-partijiet. Dan meta kellha kull opportunità tagħmel talba bħal din qabel; u (ii) xtrat is-sehem tagħha

[1] Vol XXV.i.506.

ġurnata qabel il-konvenju *de quo*, proporzjonalment bl-istess prezz. Meta hija akkwistat is-sehem ta' 1/7 hija ddikjarat mal-erarju illi l-valur mogħti kien wieħed li jirrifletti l-valur ġust fis-suq. L-argument tal-appellanti li dan il-fatt ma kellux ikun konklussiv billi seta' kien hemm element ta' gratuwità fit-trasferiment li sar lilha mkien ma jirriżulta mill-provi. Huwa altament frivolu li f'dan l-istadju tibbaża l-aggravju tagħha sempliċiment fuq x'seta' kien il-każ. Barra minn hekk, issa ma tistax tiddikjara mod ieħor mingħajr ma tkun qed tammetti li kkommettiet frodi fil-konfront tal-erarju. Min jitlob il-ħarsien tad-drittijiet tiegħu fil-Qorti jrid jagħmel hekk b'idejn nodfa.

12. Minħabba l-istess raġunijiet, f'dan l-istadju ma tistax iktar tilmenta li l-prezz kien wieħed baxx.

13. **It-tielet aggravju.** L-appellanta qiegħda tappella minn digriet mogħti fl-14 ta' Diċembru 2023 li permezz tiegħu ġie degretat li l-kawża għandha titkompla f'isem id-defunta Carmen Refalo *a tenur* tal-Artikolu 810B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

14 Jirriżulta li l-kwistjoni tat-trasfużjoni tal-ġudizzju ħadet tul esaġerat minħabba d-diversi oġġezzjonijiet tal-appellanti. Għalkemm id-decujus ħatret lil binha Peter Refalo bħala *trustee* tagħha, ma jirriżultax li dan aċċetta l-inkarigu. Għalhekk ma jistax jiddaħħal fil-kawża. F'dawn iċ-

ċirkostanzi, sewwa għamlet l-Ewwel Qorti meta ordnat li l-kawża tibqa' għaddejja f'isem il-mejta *a tenur* tal-Art. 810B tal-Kap.

15. Fi kwalunkwe każ, dan l-inċident jolqot biss lir-rikorrenti u ma jeffettwa bl-ebda mod l-interessi tal-kjamata fil-kawża.

16. Dan l-aggravju huwa miċħud ukoll.

17. **Ir-raba' aggravju**: Dan l-aggravju jittratta difett fil-forma billi l-ġurament ta' Francis Bonello – il-kumpratur m'għandux jitqies li huwa dikjarazzjoni tal-kompropjetarji. Il-komproprjetarji kollha huma rikorrenti flimkien ma' Francis Refalo. Huwa biżżejjed li wieħed mir-rikorrenti jippreżenta r-rikors promotur, u fil-każ ta' rikors ġuramentat, jaħilfu.

18. Għalhekk dan l-aggravju huwa fieragħ għall-aħħar u qiegħed jiġi respint.

19. **Il-ħames aggravju** jittratta n-nuqqas ta' prova dwar nuqqas ta' qbil dwar il-bejgħ tal-fond. Ma saret l-ebda eċċezzjoni f'dan is-sens u għalhekk dan l-aggravju huwa fieragħ u vessatorju għall-aħħar u qiegħed jiġi miċħud.

20. **Is-sitt aggravju:** L-appellanti targumenta illi l-bejgħ in kwistjoni se jkun ta' preġudizzju serju għaliha, kemm minħabba l-prezz kif ukoll billi għandha proprjetà tmiss mal-art in kwistjoni.

21. Il-prezz ma jistax jitqies sfavorevoli billi kif digà ngħad iktar 'il fuq f'din is-sentenza hija xtrat proporzjonalment bl-istess prezz tal-konvenju.

22. Il-prerekwiżiti li trid il-liġi għat-tħaddim tal-Art. 495A tal-Kodiċi Ċivili huma li l-proprjetà tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun fetaħ kawża għall-qsim jew bejgħ tagħha. Prerekwiżiti li ġew sodisfatti f'dan il-każ. Huwa irrilevanti li l-appellanti għandha proprjetà li tmiss ma' dik in kwistjoni.

23. Dan l-aggravju qiegħed ukoll jiġi miċħud.

24. **Is-seba' aggravju:** L-appellanti f'dan l-aggravju ssostni illi l-Ewwel Qorti marret *ultra petita* meta laqgħet it-tielet talba ma qagħditx għad-dettami tal-istess talba iżda inkludiet il-bejgħ tal-proprjetà bis-sehem tal-intimata. U dan għaliex il-bejgħ propost mill-kompropjetrarji huwa ta' 6/7 kif jidher fil-konvenju ffirmat minnhom. Dan l-aggravju jinjora r-raba' talba li permezz tagħha r-rikorrenti jitolbu l-bejgħ tal-fond intier u għalhekk huwa għal kollox bla bażi.

25. **It-Tmien aggravju** huwa dwar il-kap tal-ispejjeż. L-appellanti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti li qasmithom 70% għall-atturi u 30% għall-konvenuti. Isostnu li (i) messha allokat lill-atturi l-ispejjeż żejda minħabba li pproċedew b'rikors ġuramentat minflok b'rikors (Art.164(2) Kap. 12); (ii) il-proċeduri nfetħu bla pre-avviż u bla ittra uffiċjali u mingħajr ebda opportunità lill-kjamata in kawża li tiddefendi l-pożizzjoni tagħha, tant li nfetħu fl-ewwel ġurnata li fiha nfetaħ ir-Reġistru wara l-COVID.

26. Din il-Qorti tqis li l-liġi ma tirrikjedix li tiġi ppreżentata ittra uffiċjali qabel il-ftuħ ta' din il-proċedura. Lanqas hemm bżonn xi pre-avviż għaliex hu biżżejjed li jgħaddu tlett snin bla ma jsir ftehim dwar qasma jew bejgħ.

27. L-ilment li l-appellanti ġiet imċaħħda milli tiddefendi ruħha billi l-proċedura nfetħet fiċ-ċirkostanzi msemmija mill-appellanti ma jagħmel l-ebda sens.

L-Ewwel Qorti spjegat li waslet għat-tqassim tal-ispejjeż:

> "Tenut kont tal-fatt li r-rinviju ta' dawn l-atti mill-Qorti tal-Appell lura lill din il-Qorti wara d-decizjoni ta' din il-Qorti tat-30 ta' Settembru, 2021 u dik tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Ottubru, 2022 sehh b'rizultat ta' l-att notarili li sar mill-attrici Lorenza Bajada fid-19 ta' Ottubru, 2021; wara li nghatat is-sentenza precedenti ta' din il-Qorti msemmija; tenut kont ukoll tac-cirkostanzi tal-appell u tal-appell incidentali."

28. Tassew li l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx l-ispejjeż żejda minħabba li ġie ntavolat rikors ġuramentat minflok rikors sempliċi; imma tenut kont

l-atteġġjament ostruzzjonista tal-kjamata fil-kawża, it-tqassim tal-ispejjeż jibqa' wieħed ġust u m'hemmx lok li jiġi ddisturbat.

Decide

29. Għal dawn il-motivi din il-Qorti ssib li d-digrieti tat-2 ta' Frar 2023 u tal-14 ta' Diċembru 2023 kif ukoll is-sentenza appellata huma ġusti u għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma l-istess digrieti u sentenza, inkluż il-kap tal-ispejjeż. Spejjeż tal-appell a karigu tal-appellanti.

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

Deputat Reġistratur
ss