



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, 13 ta' Marzu, 2025.

Numru 15

Rikors numru 649/22/1 TA

Luke Paul Dingli u Corinne Mallia

v.

**John Hayman, Angelo Hayman, Angela Dalli, Carmela
Caruana, Wallace Hayman u Dr. Joseph P. Bonnici bħala
mandatarju tal-assenti Donna Theresa Hayman**

Il-Qorti:

1. Din hija deċiżjoni dwar appell imressaq mill-konvenuti John Hayman, Angelo Hayman u Wallace Hayman minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija nhar it-18 ta' Jannar, 2024, li permezz

tagħha laqgħet it-talbiet tal-atturi, sabiex jiġi eżegwit konvenju li sar fit-13 ta' Marzu, 2021.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fil-21 ta' Lulju, 2021, l-atturi Luke Paul Dingli u Corinne Mallia fissru kif permezz ta' konvenju tat-13 ta' Marzu, 2021, il-konvenuti kemm f'isimhom, kif ukoll għal ommhom Catherine sive Caterina Hayman wegħdu u obbligaw ruħhom li jbiegħu u jitransferixxu favur l-istess atturi d-dar bin-Numru 1, fi Sqaq San Anard, Bubaqra, iż-Żurrieq, liema dar qiegħda fil-kantuniera ma' Triq it-Torri/Misraħ Santa Marija.

3. Fissru li din l-istess dar għandha wkoll bieb ieħor, inkluża l-ġardina fuq in-naħa ta' wara tal-istess dar u liema dar, min-naħa tal-istess Sqaq San Anard, hija f'parti minnha sovrapposta għal proprjetà ta' terzi, u bl-arja libera u s-sottoswol kollu tal-istess proprjetà – ħlief fejn hija sovrapposta għall-proprjetà ta' terzi – libera u franka u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha bil-prezz ta' €275,000 u b'dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra miftehma fosthom bil-garanzija tal-paċifiku pussess u bil-pussess battal – liema konvenju kien jiskadi fit-30 ta' Ġunju, 2022. Dan il-konvenju ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi fis-17 ta' Marzu, 2021, bin-numru PS202103991.

4. Gara li l-venditrici Catherine Hayman, omm il-konvenuti, mietet fis-7 ta' April, 2021, jiġifieri waqt li l-konvenju kien għadu fis-sehħ u permezz tal-aħħar testment tagħha tas-26 ta' Ottubru, 2004, fl-atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin, hija nominat bħala werrieta universali tagħha lil uliedha *“Joseph, Carmen mart Carmelo Caruana, John, Angelo, Wallace, Angiolina mart Joseph Dalli fi kwoti ndaqs bejnithom bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom u tas-sostituzzjoni tar-rispettivi uliedhom.”*

5. L-atturi jissoktaw jgħidu li filwaqt li l-ulied, jiġifieri l-konvenuti Carmen, John, Angelo, Wallace u Angiolina għadhom ħajjin, binha Joseph Hayman, miet qabilha fl-Ingilterra fl-4 ta' Lulju, 2020. Dan Joseph Hayman kellu tifla, il-konvenuta Donna Theresa Hayman, li toqgħod l-Ingilterra, li hija rappreżentata mill-mandatarju tagħha Dr. Joseph P. Bonnici - li għalhekk saret ukoll eredi ta' Catherine Hayman. L-atturi jsostnu li s-sitt intimati, bħala eredi ta' Catherine Hayman wirtu l-obbligu li jbiegħu lill-atturi kull sehem tal-fond f'Bubaqra, iż-Żurrieq skont il-konvenju b'dawk il-kundizzjonijiet hemm miftehma.

6. L-atturi jgħidu li minħabba n-nuqqas ta' qbil intern bejn il-vendituri, xi wħud mill-konvenuti rrifjutaw illi jersqu għall-kuntratt definittiv ta' bejgħ u xiri, għalkemm kienu msejġha sabiex jagħmlu dan anke permezz ta' ittra

uffiċjali datata 28 ta' Ġunju, 2022. Għaldaqstant, l-atturi fethu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«1. *Prevoja dikjarazzjoni illi l-intimati, proprio u bħala eredi ta' ommhom Catherine Hayman, huma obbligati jonoraw l-obbligu kuntrattwali tagħhom u tal-istess Catherine Hayman kontenut fil-konvenju tat-13 ta' Marzu 2021 – Dok. A.;*

2. *Tikkundanna lill-intimati biex jersqu għall-kuntratt definittiv ta' komprovendita tad-dar Numru 1, Sqaq San Anard, Bubaqra, Żurrieq li qiegħda fil-kantuniera ma' Triq it-Torri/Misraħ Santa Marija fejn l-istess dar għandha wkoll bieb ieħor, inkluża l-ġardina retroposta u annessa mal-istess dar u liema dar, min-naħa tal-istess Sqaq San Anard, hija in parte sovrapposta għal proprjetà ta' terzi, u bl-arja libera u s-sottoswol kollu tal-istess proprjetà – ħlief fejn hija sovrapposta għal proprjetà ta' terzi – libera u franka u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha – kif indikata bl-aħmar fil-pjanta annessa mal-konvenju – versu l-prezz ta' €275,000 u b'dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha patwiti fil-konvenju Dok. A, fosthom bil-garanzija tal-paċifiku pussess u bil-pussess vaganti;*

3. *Tinnomina lin-Nutar Naomi Mugliette biex tippubblika l-kuntratt relattiv ta' komprovendita kif ukoll kuratur/i għall-eventwali kontumaċi, u tiffissa data u ħin fl-uffiċċju legali tal-Bank of Valletta plc (billi r-rikorrenti ssellfu flus biex jixtru l-fond) għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.*

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-28 ta' Ġunju 2022, kontra l-intimati li minn issa qed jiġu ngunti għas-subizzjoni u b'riżerva ta' kull azzjoni ta' danni li ser jinkorru r-rikorrenti minħabba r-rifjut ta' xi wħud mill-intimati li jersqu għall-kuntratt definittiv.»

7. Dr. Joseph P. Bonnici bħala mandatarju tal-assenti Donna Theresa Hayman wieġeb fid-9 ta' Awwissu, 2022, fejn ressaq l-eċċezzjonijiet kif ġej:

«1. *Illi l-assenti intimata Donna Theresa Hayman ma għandhiex oppożizzjoni sabiex tersaq għal publikazzjoni tal-kuntratt finali fuq il-proprjetà Numru 1, Sqaq San Anard, Bubaqra, Żurrieq, Malta. Di più, l-intimata taqbel mal-prezz u s-sehem li ser tircievi minn tali bejgħ.*

2. *Illi peress li missier l-intimata assenti ossia Joseph Hayman miet fl-4 ta' Lulju 2020, hi b'sostituzzjoni wirtet il-wirt li kellu jiret minn ommu Catherine Hayman.*

3. Illi għalkemm il-mandanti tal-esponenti ma kinitx inkluża fl-att tal-konvenju, hija għandha sehem bħala proprjetarja u għalhekk għandha tkun inkluża fil-kuntratt finali ta' trasferiment.

4. Illi l-esponenti ma għandha tbat i ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri stante li qatt ma opponiet għall-pubblikazzjoni tal-att finali tat-trasferiment.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-każ.»

8. Il-konvenuti John Hayman, Angelo Hayman u Wallace Hayman

ressqu t-tweġiba maħlufa tagħhom fl-10 ta' Awwissu 2022, u eċċepew:

«Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontribom għas-segwenti raġunijiet:

(1) Illi r-rikorrenti ma kinux f'pożizzjoni li jidhru fuq l-att ta' bejgħ tal-proprjetà fid-data tal-iskadenza tal-konvenju (30 ta' Ġunju 2022) minħabba raġuni imputabbli unikament lilhom u ċjoè li ma kellhomx għad-dispożizzjoni tagħhom il-fondi meħtieġa biex isir l-att ta' bejgħ. Dan minħabba li l-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar ma kinux għadhom ġew definittivi u finali skont il-liġi u skont il-konvenju, u b'hekk il-Bank of Valletta plc li kien se jiffinanzja l-bejgħ ma kienx f'pożizzjoni jipproċedi bis-self/finanzjament. B'hekk ir-rikorrenti ma setgħu qatt jinterpellaw lill-intimati sabiex jersqu fuq l-att ta' bejgħ, la permezz tal-ittra uffiċjali u wisq anqas permezz ta' din il-kawża;

(2) Illi bla ħsara għas-suespost jingħad ukoll li mhuwiex minnu dak indikat f'paragrafu wieħed (1) li l-esponenti (u ż-żewġ ħuthom il-bniet Angela Dalli u Carmela Caruana) dehru fuq il-konvenju mertu ta' din il-kawża, 'proprio' u f'isem ommhom Caterina Hayman, iżda l-ħamsa (5) li huma dehru biss f'isem ommhom Caterina Hayman u b'hekk tali premessa hija skorretta. Caterina Hayman mietet fis-sebġha (7) ta' April 2021 anqas minn xahar wara li sar il-konvenju, u di fatti r-rikorrenti kienu anke antiċipaw tali eventwalità permezz ta' klawwola numru għoxrin (20) tal-konvenju fejn irriżervaw id-dritt unilaterali li jħassru l-konvenju fil-każ li tmut Caterina Hayman;

(3) Illi bla ħsara għall-ewwel żewġ (2) eċċezzjonijiet, hemm kawża pendenti għad-diviżjoni u l-likwidazzjoni tal-eredità ta' Caterina Hayman (Rik. Ġur 516/2022 AF; ippreżentata 14 ta' Ġunju 2022) u b'hekk fil-każ li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti m'għandhiex tawtorizza li r-rikavat mill-bejgħ tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża jgħaddu f'idejn il-vendituri jew uħud minnhom, iżda tali rikavat għandu jiġihalla depożitat taħt l-awtorità ta' din l-Onorabbli Qorti sakemm ikun hemm eżitu definittiv tal-imsemmija kawża.

(4) Illi bla ħsara għas-suespost, l-esponenti assolutament ma jaqblux mal-inklużjoni ta' Donna Hayman (rappreżentata mill-Av J. Bonnici) bħala

venditriċi flimkien mal-ħames aħwa Hayman u dan peress li l-esponenti ma jqisuhiex bħala eredi ta' Caterina Hayman għal raġunijiet li mhumuex mertu ta' din il-kawża u b'hekk kwalsiasi deċiżjoni jew ordni ta' din l-Onorabbli Qorti m'għandha tinċidi b'ebda mod fuq tali kwistjoni;

(5) Illi b'hekk għall-finijiet tat-tielet u r-raba' eċċezzjoni, u dejjem bla ħsara għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, fil-każ li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, l-eventwali bejgħ għandu jsir direttament minn kuratur/i deputat/i maħtur/a minn din l-Onorabbli Qorti għal tali skop, bl-intendiment ċar li fl-fatt ta' bejgħ ma jiġu ppreġudikati b'ebda mod id-drittijiet tal-partijiet rispettivi elenkati fit-tielet (3) u r-raba' (4) eċċezzjonijiet, u bil-kundizzjoni li wara li jiġihallu l-ispejjeż u drittijiet oħra marbuta mal-bejgħ, ir-rikavat għandha jiġi depożitat taħt l-awtorità ta' din l-Onorabbli Qorti;

(6) Salvi risposti ulterjuri skont il-liġi.»

9. Il-konvenuta Angela Dalli ressqet it-tweġiba maħlufa tagħha fit-23 ta' Awwissu, 2022, li permezz tagħha ġie eċċepit hekk:

«1. Illi preliminarjament, l-eċċipjenti tirrileva li dakinhar li ġie iffirmit il-konvenju mertu tal-kawża odjerna, hi ma dehritx fuq l-istess konvenju f'isimha propju iżda dehret fuq l-istess konvenju flimkien ma' ħutha biss in rappresentanza ta' ommha Catherine sive Caterina Hayman stante li kienet ommha li kienet l-proprjetarja tal-fond inkwistjoni dakinhar li sar l-istess konvenju;

2. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti ma ssib ebda oġġezzjoni li jsir il-bejgħ tal-fond mertu tal-kawża odjerna ladarba l-bejgħ jkun jista' jsir skont kif ġie maqbul fil-konvenju relattiv;

3. Illi l-eċċipjenti dejjem ikkoperat u sa anke kienet iffirmit estensjoni tal-konvenju relattiv, għalkemm mhijiex edotta dwar jekk tali estensjoni ġietx iffirmata mill-aħwa kollha in kwistjoni;

4. Illi għal dawn ir-raġunijiet l-eċċipjenti m'għandha tbatì ebda spejjeż relatati ma' dawn il-proċeduri u hija l-parti jew il-partijiet responsabbli għan-nuqqas ta' eżekuzzjoni li għandha jew għandhom ikunu responsabbli għall-ħlas tal-ispejjeż relattivi kollha, inkluż l-ispejjeż li l-eċċipjenti qiegħda ikollha tinkorri inutilment;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri oħra li jistgħu jingħataw fil-proseguwiment tal-kawża;

Bl-ispejjeż.”

10. Il-konvenuta Carmela Caruana ressqet it-tweġiba maħlufa tagħha fl-24 ta' Awwissu, 2022, li permezz tagħha eċċepiet:

«1. Illi l-fatti kif dikjarat fl-ewwel premessa tar-Rikors Ġuramentat huma kontestati u dan stante li fuq l-iskrittura privata tat-tleltax ta' Marzu tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (13.03.2021) l-intimati (salv għal Donna Theresa Hayman) dehru għan-nom ta' ommhom Catherine sive Caterina Hayman u mhux kif ġie ddikjarat li dehru f'isimhom proprio u f'isem ommhom.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent la għandha u lanqas qatt kellha oġġezzjoni sabiex tersaq għall-att finali tat-trasferiment tal-fond ossia tad-dar bin-numru wieħed (1), Sqaq San Anard, Bubaqra Żurrieq u bħala eredi ta' ommha, hija konoxxenti tal-obbligu impost fuqha fil-liġi li tonora l-konvenju tat-13 ta' Marzu 2021 li ġie ffirmat minn ommha u r-rikorrenti.

3. Illi l-esponenti ma tista' qatt tiġi attribwita ebda forma ta' ħtija jew responsabbiltà għan-nuqqas ta' pubblikazzjoni tal-kuntratt finali u dan peress li t-trasferiment ma seħħ minħabba ċirkostanzi u fatti li hija kellha kontroll fuqhom.

4. Illi għar-raġunijiet premeżsi, l-esponenti ma għandha tbatlha l-ebda spejjeż.

5. Illi l-fatti hawn fuq dikjarati l-esponenti tafhom personalment.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

11. B'sentenza mogħtija nhar it-18 ta' Jannar, 2024, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża hekk:

«**Tilqa' l-ewwel talba Attrici** u tiddikjara li l-konvenuti qua eredi ta' Catherine Hayman huma obbligati li jonoraw l-obbligi kuntrattwali tagħhom skont il-konvenju tat-13 ta' Marzu 2021.

Tilqa' t-tieni talba Attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-kuntratt definittiv ta' komprovendita tad-dar numru 1, Sqaq San Anard, Bubaqra, Żurrieq li qiegħda fil-kantuniera ma' Triq it-Torri/Misraħ Santa Marija fejn l-istess dar għandha wkoll bieb ieħor, inkluża l-ġardina retroposta u annessa mal-istess dar u liema dar, min-naħa tal-istess Sqaq San Anard, hija in parte sovrapposta għal proprjetà ta' terzi, u bl-arja libera u s-sottoswol kollu tal-istess proprjetà – ħlief fejn hija sovrapposta għal proprjetà ta' terzi – libera u franka u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha – kif indikata bl-aħmar fil-pjanta annessa mal-konvenju – versu l-prezz ta'

€275,000 u b'dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha patwiti fil-konvenju, fosthom bil-garanzija tal-paċifiku pussess u bil-pussess vaganti.

Tilqa' t-tielet talba Attriċi u tinnomina għalhekk lin-Nutar Naomi Mugliette biex tippubblika il-kuntratt relattiv ta' komprovendita, liema kuntratt għandu jkun ippubblikat fis-26 ta' Frar 2024, b'dan li sehem il-konvenuta Donna għandu jkun depożitat taħt l-awtorità tal-Qorti b'dana li jkun jista' jiġi żbankat minn min ikun intitolat għaliha, wara li jiġu epurati b'gudizzju ta' Qorti jew mod ieħor, il-punti issollewati mill-konvenuti John, Angelo u Wallace fil-konfront tal-imsemmija konvenuta Donna Hayman. Taħtar lil Dr Claudio Zammit bħala kuratur biex jidher fuq il-kuntratt inkwistjoni għall-eventwali kontumaċi.

Spejjeż tal-kawża għandhom ikunu sopportati kwantu għal żewġ terzi (2/3) mill-konvenuti John, Angelo u Wallace u kwantu għat-terz (1/3) l-ieħor mill-konvenuti l-oħrajn.»

12. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk, kienu dawn:

«Punti ta' fatti

1. Jirriżulta li sar konvenju bejn il-partijiet fit-13 ta' Marzu 2021. Dakinhar fuq il-konvenju kienet dehret omm il-konvenuti wkoll (ara a fol 5). Permezz ta' dan il-konvenju l-konvenuti flimkien ma' ommhom wegħdu li jbiegħu u jittrasferixxu lill-Atturi l-fond ossia dar bin-numru wieħed, Sqaq San Anard, Bubaqra, Żurrieq inkluża fih ġardina versu l-prezz ta' €275,000. Il-konvenju kien jiskadi fit-30 ta' Gunju 2022. L-istess konvenju ġie wkoll reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi kif titlob il-liġi.

2. Ġara li omm il-konvenuti Catherine Hayman fil-mori ta' dan il-konvenju permezz ta' tesment fl-atti tan-nutar Joseph R Darmanin tas-26 ta' Ottubru 2004 ħalliet bħala eredi universali lill-aħwa kollha Hayman fosthom lil Joseph Hayman li jiġi missier il-konvenuta Hayman bid-dritt ta' akkrexximent bejniethom u tas-sostituzzjoni tar-rispetti uliedhom (Ara a fol 17). Joseph Hayman miet qabel l-omm fl-4 ta' Lulju 2020 u b'testment magħmul l-Ingilterra ħalla lil Konvenuta Donna bħal eredi tiegħu.

3. Jidher li l-konvenuti kellhom diversi pendenzi bejniethom. Fost dawn uħud mill-konvenuti ma bdewx jirrikonoxxu lill-konvenuta Donna bħala l-wild ta' Joseph Hayman u li skont it-testment sehemha kellu jmiss lilhom bis-saħħa tad-dritt ta' akkrexximent.

4. Għalhekk ma ridux jew bdew jagħmluha diffiċli biex jersqu għall-bejgħ finali bil-konsegwenza li l-Atturi kellhom jagħmlu din il-Kawża.

Punti ta' Liġi

5. Din hija azzjoni abbażi tal-**artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** li jiddisponi hekk:

«(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' haġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-aċċettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.»

6. Fis-Sentenza fl-ismijiet **Del Negro v. Grech**, deċiża fl-10 ta' Jannar 1994 intqal li: "**L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16** jippreskrivi li l-effett ta' wegħda ta' bejgħ jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għalhekk ... kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

7. Għalhekk meta jkunu ġew osservati t-termini tal-liġi ma għandu jkun hemm ebda ostakolu biex isir il-bejgħ salv dejjem li jkunu ġew osservati il-pattijiet u kundizzjonijiet li jkunu stipulaw bejniethom il-partijiet fil-konvenju inkwistjoni.

Konsiderazzjonijiet

8. Jibda biex jingħad illi mill-konvenuti kollha huma l-konvenuti John, Angelo u Wallace li ma jridux jersqu għall-att finali ta' trasferiment. Il-konvenuti l-oħra kollha jgħidu li lesti li jersqu.

9. L-ewwel oġġezzjoni li jġibu l-konvenuti John, Angelo u Wallace Hayman hi li l-Atturi ma kellhomx għad-dispożizzjoni tagħhom il-fondi meħtieġa biex isir l-att tal-bejgħ. Mill-provi però jirriżulta mod ieħor. L-Attur jgħid li l-BOV kien approva s-self u ħarget sanction letter fit-2 ta' Awwissu 2021 (a fol 49). Joanna Bartolo għall-BOV tikkonferma li l-loan kienet approvata u kollox kien in regola (a fol 53 tergo ara ukoll dok JB1 a fol 56). Din tal-aħħar fil-fatt kategorikament tixhed hekk:

«Is-sanction letter għandha d-data tat-22 ta' Lulju 2021, l-ammont kien ta' three hundred and fourty six thousand five hundred euro (€346,500) to finance propjetà ż-Żurrieq... Bħala sanction letter kienet lest kull ma kien jonqos kien li jersqu għall-kuntratt...»

10. Dan ifisser li altru li l-Atturi kellhom il-fondi biex jixtru. Għalhekk mingħajr ħafna kliem żejjed din l-eċċezzjoni qed tkun miċħuda.

11. Jgħidu wkoll, bħal ma jgħidu xi wħud mill-konvenuti l-oħrajn, li mhux veru li huma dehru fuq il-konvenju f'isimhom proprio iżda f'isem ommhom. F'liema vesti kienu qegħdin jidhru fuq il-konvenju, illum din il-kwistjoni giet sorvolata bil-mewt ta' ommhom għaliex tajjeb jew ħażin l-obbligu li jwettqu dak li gie miftiehem f'dan il-konvenju llum waqa' fuqhom qua eredi universali t'ommhom. Għalhekk dan il-punt f'it li xejn għandu importanza għall-vertenza li għandha quddiemha din il-Qorti.

12. Il-konvenuti John, Angelo u Wallace jinsistu li ma humiex jaċċettaw li l-konvenuta Donna għandha x'taqsam magħhom peress li ma jqisuhiex bħala eredi. Fil-kors tal-kawża dawn il-konvenuti baqqgħu jinsistu li din il-Konvenuta Donna ma kinitx il-wild naturali ta' ħuhom Joseph. In-nutar Naomi Mugliette tgħid li Donna giet rikonoxxuta u hemm ċertifikat (a fol 74). Miċ-ċertifikat tat-twelid ta' Donna Hayman, li mhux awtentikat, mad-daqqa t'għajn jidher li hi bint Joseph Hayman (a fol 155). Miċ-ċertifikat tal-mewt ta' John Hayman jirriżulta li kienet Donna Hayman li tat l-aħbar tal-mewt tiegħu u tinsab indikata bħala "Daughter. Present at the death" (a fol 157). Fit-testament ta' John Hayman tas-16 ta' Frar 2084 jidher li ħalla gidu lil Sandra Hayman u f'każ li din tmut qablu lill-konvenuta Donna Hayman (a fol 159). Sandra Hayman mietet qabel John fis-7 ta' Awwissu 2018 (a fol 160). Issa l-Qorti tagħmilha ċara li ma jispettax lilha li tiddikjara li Donna Hayman hija l-bint naturali ta' Joseph Hayman. Quddiemha għandha biss indikazzjonijiet li dan jista' jkun minnu. Però mhux ser tkun din il-Qorti li tiddikjara l-paternità tagħha, stante li jekk tagħmel tkun qed tiddeċiedi extra petita.

13. Però l-konvenuti John, Angelo u Wallace ressqu argument ieħor, anke jekk mhux espliċitu fl-eċċezzjonijiet. Qegħdin jargumentaw, li s-sehem ta' Joseph mess lilhom bis-saħħa tal-Istitut tal-akkrexximent u dan fid-dawl ta' kif gie redatt it-testament t'ommhom, li fih jingħad li l-eredità tagħha kienet qed titħalla lilhom "fi kwoti ndaqs bejniethom bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom u s-sostituzzjoni tar-rispettivi l-uliedhom." (a fol 18). F'dan ir-rigward in-nutar Joseph R. Darmanin jgħid li kien fiehem lit-testatriċi "Illi jekk imut xi ħadd minnhom, jekk imut xi ħadd mill-werrieta qabel il-ġenituri allura jkollu tfal, id-dixxendenti se jidhru għas-sehem dak il-werriet li naqas." (a fol 80). Jagħti l-istess risposta lill-avukat tal-Konvenuta Donna (a fol 81 tergo). Din hija kwistjoni li jista' jkun li tiddependi anke mill-intenzjoni tat-testatriċi, kwistjoni li din il-Qorti ma hiex ser tidhol fiha.

14. Għalhekk anke f'dan ir-rigward, ma jispettax lil din il-Qorti li tiddeċiedi dan il-punt għaliex lanqas giet mitluba biex tiddeċiedi din il-vertenza. Dak li għandha quddiemha din il-Qorti huwa sic et simpliciter li ggiegħel lill-konvenuti jersqu għall-finali ta' trasferiment u mhux li tiddeċiedi kwistjonijiet ta' suċċessjoni bejn il-konvenuti, għaliex kif jgħidu tant tajjeb l-atturi, dan huwa diżgwid bejn il-konvenuti li huma ma jidhru fih u li bl-ebda mod ma jinteressahom.

15. B'danakollu, dan ma jfissirx li din il-Qorti ma għandhiex tilqa' t-talbiet tal-Atturi. Ma jkunx ġust li d-diżgwid li għandhom bejniethom il-konvenuti jtellef lill-Atturi mill-opportunità li jakkwistaw il-fond mertu tal-konvenju. Wara kolloxx, li kieku ma kien hemm dawn l-interrogattivi kollha dwar il-konvenuta Donna, il-konvenuti l-oħrajn xorta kienu jkunu obbligati li jersqu għat-trasferiment tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Dan veru huwa l-każ ta' il più comprende il meno.

16. Dan ifisser ukoll, li l-konvenuta Donna ser ikollha ukoll tkun parti għall-kuntratt u dan sabiex sakemm tiġi deċiża l-pożizzjoni tagħha, ma jiġix perikolat it-titolu tal-Atturi. Għalhekk, din il-Qorti ser tkun qed tipprovdi, li l-parti li tispetta lilha mill-bejgħ tiġi depożitata taħt l-Awtorità tal-Qorti u li tista' tkun żbankata minn min ikun intitolat għaliha, wara li jiġu epurati b'ġudizzju ta' Qorti jew mod ieħor dwar dak li ġie sollevat fil-konfront tagħha fl-eċċezzjonijiet tal-konvenuti John, Angelo u Wallace.

17. Kwantu għall-ispejjeż tal-Kawża, kif diġà rilevat flief għal John, Wallace u Angelo, il-konvenuti l-oħrajn kienu lesti li jersqu għall-kuntratt. Stante ċ-ċirkostanzi tal-każ, spejjeż tal-kawża għandhom ikunu sopportati kwantu għal żewġ terzi mill-konvenuti John, Angelo u Wallace u kwantu għat-terz l-ieħor mill-konvenuti l-oħrajn.»

13. Il-konvenuti John, Angelo u Wallace Hayman ressqu l-appell tagħhom fid-19 ta' Frar, 2024, li bih talbu lil din il-Qorti tilqa' l-appell tagħhom, billi tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kollha kontra l-appellati Dingli u Mallia. F'każ biss li din il-Qorti tiċċhad l-ewwel żewġ aggravji tagħhom, l-appellanti talbu lil din il-Qorti tvarja u tirrifirma s-sentenza appellata fis-sens li: (i) s-sehem li kien jispetta lil Joseph Hayman wara l-mewt ta' ommu Catherine Hayman għandu jkun rappreżentat fuq l-att finali minn kuratur/i maħtura għal dan l-iskop; u (ii) ir-rikavat kollu mill-bejgħ tal-proprjetà għandu jiġi depożitat taħt l-awtorità tal-Qorti, sabiex jiġi eventwalment likwidat u rilaxxat flimkien mal-patrimonju kollu tal-ġenituri tagħhom u dan wara li tiġi deċiża b'mod finali l-kawża li hemm pendenti bejn il-partijiet fl-ismijiet **Angelo sive Anglu**

Hayman et v. Angela Dalli et (Rikors Ġuramentat Numru 516/2022AF).

14. L-appellati Luke Paul Dingli u Corinne Mallia wiegħbu għall-imsemmi appell fis-sens li l-appell tal-appellanti għandu jiġi miċħud u jiġi dikjarat li huwa fieragħ u vessatorju u s-sentenza tal-Ewwel Qorti kkonfermata, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

15. L-Avukat Joseph P. Bonnici, bħala mandatarju tal-assenti Donna Theresa Hayman wiegħeb għall-appell billi talab lil din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata u tiċhad l-appell imressaq mill-appellanti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanżi kontra l-istess appellanti.

16. Il-konvenuta Carmela Caruana wiegħbet għall-imsemmi appell billi wriet il-fehma li peress li l-appell huwa wieħed fieragħ u vessatorju, dan għandu jiġi miċħud u għaldaqstant tenniet li l-appellanti għandhom jiġu kkundannati jħallsu spejjeż għal darbtejn.

17. Il-konvenuta appellata Angela Dalli wkoll wiegħbet għall-appell imressaq fejn tat ir-raġunijiet għala l-appell għandu jiġi miċħud.

18. Wara li din il-Qorti rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smiġħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-

sentenza b'riġet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.**

Konsiderazzjonijiet:

19. Din il-kawża hija dwar t-talbiet tal-atturi għall-eżekuzzjoni ta' konvenju, li sar fit-13 ta' Marzu, 2021.

20. Jibda billi jingħad li għall-għanijiet tal-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**, l-effett tal-wegħda ta' persuna li tbiegħ għid tagħha hija waħda unilaterali, daqskemm unilaterali hija l-wegħda ta' min jgħid li jrid jixtri. Il-konvenju min-naħa l-oħra huwa, «*obbligazzjoni bilaterali li tibqa' dejjem ġuridikament diviża b'żewġ obbligazzjonijiet unilaterali li f'kull waħda minnhom hemm il-kreditur u d-debitur tal-obbligazzjoni, fis-sens illi hemm dak li jrid jippresta u hemm dak li jieħu l-benefiċċju tal-prestazzjoni*» (ara sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Jannar, 1998 fil-kawża fl-ismijiet **Dominic Charles Humphreys et v. Victor (Major) Tonna et** (mhix pubblikata) kif ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tat-3 ta' Ottubru, 2024, fil-kawża fl-ismijiet **Romina Veneziani v. Ferdinando Veneziani**). Illi jidher, għalhekk, mill-kliem innifsu tal-liġi, li l-għan ta' dak l-artikolu huwa wieħed li jipprovdi għall-eżekuzzjoni ta' wegħda magħmula bejn żewġ partijiet, liema wegħda trid tkun tiswa u ma tkunx saret għal raġunijiet li l-liġi ma tippermettithomx.

21. Jekk il-wegħda, fil-waqt li saret, kienet tiswa, mela l-qorti tista' tordna li titwettaq, b'dan illi, jekk fil-waqt tal-eżekuzzjoni l-bejgħ ikun għadu ma jistax isir, il-bejgiegħ ikollu, minflok, jagħmel tajjeb għad-danni. Mela, ladarba jitqies li għadha torbot il-wegħda u l-obbligazzjoni tal-konvenuti li jbiegħu l-proprjetà, għandha tintlaqa' t-talba tal-atturi biex il-konvenuti jiġu mgħiegħla jwettqu dak li ġie mwiegħed lill-atturi (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-8 ta' Jannar, 2024 fil-kawża fl-ismijiet **Jeffrey Farrugia v. Melvyn Mifsud**). B'dan illi, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' jsir billi l-proprjetà ma tkunx tal-bejgiegħa fis-sħiħ, jew f'parti, ikollhom jagħmlu tajjeb għad-danni.

22. L-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** huwa maħsub sabiex iżomm sod id-dritt ta' min ikun irid jeżegwixxi l-konvenju kemm-il darba l-parti l-oħra ma tkunx lesta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ fit-terminu tiegħu. Biss però hija neċessarja li tiġi ppreżentata talba permezz ta' att ġudizzjarju qabel ma jagħlaq iż-żmien maħsub mil-liġi sabiex il-parti l-oħra tersaq għall-bejgħ skont kif miftiehem, u jekk dan ma jseħħ, tipproċedi sabiex titwettaq il-wegħda billi tiftaħ kawża fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien illi titlob lill-parti l-oħra sabiex tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ jew illi tħallasha tad-danni jekk il-kuntratt ma jkunx jista' jsir (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Novembru, 2018, kif konfermata minn din il-Qorti fl-1 ta' Frar, 2024, fil-

kawża fl-ismijiet **Univest Enterprises Ltd. v. Josephine Mary Kilford et).**

23. Jinżel b'hekk skont dan l-artikolu tal-liġi, li biex wegħda ta' xiri-u-bejgħ tibqa' ħajja wara l-għeluq tal-konvenju u biex għalhekk parti tkun tista' titlob jew l-eżekuzzjoni tal-kuntratt jew il-ħlas ta' danni jekk dan ma jistax isir, hemm bżonn li jsiru żewġ affarijiet: (i) li jiġi ppreżentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju biex il-parti l-oħra tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ; u (ii) li ssir kawża permezz ta' rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju. Jekk dawn iż-żewġ ħtiġijiet ma jiġux imħarsa, il-konvenju jitlef l-effett tiegħu (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tas-16 ta' Jannar, 2025, fil-kawża fl-ismijiet **Tal-Grazzja Construction Limited v. Joseph Vella.**)

24. Fil-każ taħt eżami, ma hemm l-ebda dubju li l-atturi mxew skont il-provvediment tal-liġi sabiex iħarsu d-drittijiet tagħhom li tnisslu permezz tal-konvenju li huma daħlu fih ma' wħud mill-konvenuti li dehru fuq l-istess konvenju f'isem ommhom Catherine Hayman: l-ewwel permezz tal-ittra ufficjali¹, imbagħad permezz ta' din il-kawża li saret fil-21 ta' Lulju, 2022. Lanqas ma huwa kontestat il-fatt, li l-konvenuti aħwa Hayman daħlu fiż-żarbun tal-omm wara li din ġiet nieqsa, fl-obbligi li kellha fil-konfront tal-atturi, jiġifieri fil-wegħda ta' bejgħ.

¹ Li ġġib referenza 2775/2022 esibita bħala Dok. E mar-rikors promotur.

25. Il-konvenuti appellanti John, Angelo u Wallace Hayman isejsu l-appell tagħhom fuq erba' aggravji.

26. Din il-Qorti se tibda billi tistharreġ **l-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti** marbut mal-ewwel eċċezzjoni tagħhom, li l-atturi ma kinux f'pożizzjoni li jidhru fuq l-att tal-bejgħ minħabba raġuni imputabbli lilhom stess, jiġifieri li ma kellhomx il-fondi meħtieġa sabiex isir l-att tal-bejgħ. Huma jishqu li l-Ewwel Qorti mxiet hażin meta bbażat id-deċiżjoni tagħha fuq żbalji gravi fattwali meta qieset li l-appellati Dingli u Mallia setgħu jipproċedu skont l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** peress li kif ingħad fl-eċċezzjonijiet tagħhom li fid-data tal-iskadenza tal-konvenju, l-appellati Dingli u Mallia ma kinux f'pożizzjoni li jersqu fuq l-att finali u dan għal raġunijiet li ma jistgħux jiġu attribwiti lilhom.

27. Jiġi osservat illi sabiex wieħed ikollu raġuni tajba biex ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' xiri-u-bejgħ wara konvenju, wieħed irid juri li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kappriċċuża. Minn dan jinżel, illi meta parti l-waħda tiġi msejha ġudizzjarjament mill-parti l-oħra biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u b'hekk tonora l-wegħda li tkun għamlet, din ma tistax tirrifjuta li tersaq jekk mhux għal raġuni tabilhaqq ġusta (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Marzu, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Angelo Bartolo et v. Patri Alexander Vella nomine et*** u dik fl-ismijiet

Emanuel Bezzina et v. Edward Psaila deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-4 ta' Ottubru, 2006).

28. Kif ingħad fis-sentenza mhux appellata ta' **John Vella et v. Emanuel Micallef et** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' April, 2022, parti tkun siewja li ma tersaqx għall-kuntratt, jekk ir-raġuni miġjuba minnha tkun waħda li ġġib ħsara kbira lil dik il-parti (ara **Brinx Ltd v. Francis Said et** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-23 ta' Novembru, 2005 u **George Farrugia et v. Paċifika Masini et** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Kompetenza Superjuri) fis-7 ta' Jannar, 2008), jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari (ara **Nello Micallef v. Carmelo Axiaq et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2000), jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat ta' rieda ħażina tagħha. Hekk ukoll, huwa miżmum li mhijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju (ara s-sentenza fl-ismijiet **Chain Services Limited v. Leo Micallef et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Ġunju, 2012, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017).

29. F'din l-aħħar sentenza ngħad ukoll li jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun sugġetta għall-ħruġ ta' permess ta' bini jew għall-għoti

ta' faċilità bankarja ta' self, u dak il-permess jew dak is-self ma jkunux inkisbu saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, ix-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurij jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni.

30. Fil-każ li din il-Qorti għandha quddiemha llum, l-eċċezzjoni tal-konvenuti appellanti kienet fis-sens li kien tort tal-atturi li ma setax isir il-kuntratt peress li *«ma kellhomx għad-dispożizzjoni tagħhom il-fondi meħtieġa biex isir l-att ta' bejgħ. Dan minħabba li l-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar ma kinux għadhom ġew definittivi u finali skont il-liġi u skont il-konvenju, u b'hekk il-Bank of Valletta plc li kien se jiffinanzja l-bejgħ ma kienx f'pożizzjoni jipproċedi bis-self/finanzjament.»*

31. Din il-Qorti ma tistax taqbel mal-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti. Ibda biex, il-kundizzjoni numru 12 fil-konvenju, li kienet favur l-atturi fis-sens li, bħala x-xerrejja rriżervaw favur tagħhom id-dritt unilaterali li ma jersqux għall-kuntratt finali tax-xiri f'każ li ma jottjenux is-self minn Bank, b'dan illi kellhom jinfurmaw lill-venditriċi f'każ li s-self ma jingħatax lilhom sat-30 ta' Ottubru, 2021. L-appellanti ma jistgħux jinvokaw din il-kundizzjoni tal-konvenju peress li saret favur ix-xerrejja

(ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, fil-kawża fl-ismijiet **Paul Pisani pro et noe v. Maurice Borg et** deċiża fis-27 ta' Ottubru 2009, fejn ingħad li: «*il-venditur ma jistax jipprova jieħu vantaġġ mill-fatt li kundizzjoni ma tkunx seħħet fejn ma tkunx saret fl-interess tiegħu*»).

32. Barra minn hekk, f'kull każ, lanqas jista' jingħad li mill-provi jirriżulta dak allegat mill-konvenuti appellanti fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom, jiġifieri li l-atturi appellati ma kellhomx il-finanzjament meħtieġ sabiex imexxu bil-kuntratt ta' xiri. Kif sewwa ngħad mill-Ewwel Qorti, mill-provi rriżulta li l-bank kien approva s-self u nħarġet *sanction letter* fit-22 ta' Lulju, 2021², kif konfermat mir-rappreżentant tal-Bank Johanna Bartolo għall-Bank of Valletta plc li kkonfermat li s-self kien approvat u kull ma jonqos kien li jersqu għall-kuntratt.

33. Fl-appell, il-konvenuti appellanti qegħdin isostnu li l-atturi appellati ma kinux f'pożizzjoni li jixtru peress li: (i) r-rappreżentant tal-Bank xehdet li ma kienx hemm l-awtorizzazzjoni tal-Bank li jinħareġ is-self mill-uffiċċju legali; (ii) mill-kontroezami tan-Nutar Mugliette rriżulta li kien għad jonqos xi riċerki u dokumenti li ma kinux pendenti min-naħa tal-appellanti; u (iii) fl-istess perjodu qabel l-iskadenza tal-konvenju, il-konvenuti kollha ntalbu sabiex jestendu l-konvenju u mhux jidhru għall-kuntratt finali.

² Ara Dok. JB1 f'paġna 56 tal-proċess.

34. Lil hemm mill-fatt li din il-Qorti tasal li taqbel mal-konvenuti appellanti sa fejn issir referenza minnhom għall-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati fis-sens li l-kawża li ssir bis-saħħa tal-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**, m'għandhiex tintuża sabiex ittawwal iż-żmien, jew sabiex jittawwal l-effett tal-konvenju minhabba li dik il-parti ma tkunx tista' tersaq għall-att definittiv minhabba nuqqas tagħha stess (ara b'eżempju s-sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Mejju, 2019, fil-kawża fl-ismijiet ***Olive Gardens Investments Limited v. Charles Sant Fournier***) madankollu, qajla jista' jingħad li l-każ taħt eżami jaqa' taħt kategorija simili ta' każijiet.

35. Jirriżulta sew mill-provi fl-atti, b'mod partikolari mix-xhieda tan-Nutar Naomi Mugliette li r-raġuni l-għala ma setgħux jimxu bil-kuntratt kien minhabba l-fatt li wara l-mewt tal-bejjiegħa Catherine Hayman, inqalgħet il-kwistjoni ewlenija dwar min kienu l-eredi tagħha. Kemm hu hekk, jirriżulta li wieħed minn uliedha, jiġifieri Joseph, kien laħaq miet qabilha u l-konvenuti appellanti kienu qegħdin jikkontestaw il-jedd tal-konvenuta Donna Therese Hayman li tidher fuq il-kuntratt ta' bejgħ bħala bint Joseph, flimkien magħhom³, filwaqt li l-Bank kien qiegħed jinsisti li Donna Therese Hayman tkun parti fuq il-kuntratt ta' bejgħ. Kien f'dan il-kuntest ukoll li n-nutar xehdet li kien jonqos xi aġġornament fir-riċerki u

³ Ara x-xhieda f'paġni 71 sa 73 tal-proċess.

għurament meħtieġ minn Donna Therese Hayman sabiex tipprovdi l-arblu tar-razza ta' missierha⁴.

36. Naturalment kemm l-atturi kellhom interess jaraw li dak li kienu sejrin jixtru mingħand min tassew seta' jbigħ, kif ukoll il-bank li kien ser joħroġ kapital sostanzjali permezz ta' kuntratt ta' self, kellu interess li jara li l-atturi li ser jakkwistaw il-fond suġġett tal-konvenju, jkunu qegħdin jakkwistaw l-ishma kollha minn min għandu jedd li jbiegħ. Madankollu, l-fatt jibqa' illi l-oneru huwa fuq il-konvenuti bħala bejjiegħa li juru li dak li sejjer ibiegħu huwa tagħhom biex jistgħu jbiegħuh fis-sħiħ. F'dan il-każ, minkejja l-oġġezzjonijiet kollha tal-konvenuti appellanti, kien hemm biżżejjed provi li jpoġġu f'dubju dak li l-konvenuti appellanti kienu qegħdin isostnu. Għalhekk hadd ma jista' jlum lill-bank li baqa' jinsisti li tidher ukoll Donna Therese Hayman fuq il-kuntratt ta' bejgħ, fid-dawl tal-fatt li l-Bank ried jaċċerta ruħu mit-titolu tal-istess fond li fuqu tingħata l-garanzija tal-ħlas lura tal-kapital misluf lill-atturi appellati.

37. Minn dan jinżel li kienet l-oppożizzjoni tat-tliet konvenuti appellanti li wasslet għall-fatt li l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ma kienx ippubblikat fil-waqt. Hekk kif il-konvenuti appellanti kienu qegħdin jishqu li: (i) fl-ewwel lok Donna Therese Hayman ma kinitx bint il-mejjet ħuhom Joseph Hayman; u (ii) fit-tieni lok minħabba kif kien miktub it-testment ta'

⁴ Ara kontroezami tal-istess nutar f'paġna 173 tal-proċess.

Catherine Hayman, kellu jkun hemm l-akkrexximent bejn l-aħwa qabel is-sostituzzjoni tal-ulied. Mingħajr ma din il-Qorti tidhol fil-mertu tal-oġġezzjonijiet tal-konvenuti appellanti, li kif ġustament ingħad mill-Ewwel Qorti jaqgħu lil hemm mill-iskop tal-kawża taħt eżami, dan qiegħed jingħad biss sabiex wieħed jifhem li n-nuqqas li jiġi ppubblikat il-kuntratt finali kien in-nuqqas ta' qbil bejn il-bejjiegħa dwar min huma l-eredi leġittimi ta' Catherine Hayman. Għal dan in-nuqqas m'għandhomx ibatu l-atturi u lanqas jista' jingħad li l-kuntratt finali ma sarx minħabba xi tort tal-atturi. Kif ingħad qabel, jibqa' l-obbligu tal-konvenuti bħala bejjiegħa li juru li dak li sejr inbiegħu huwa tagħhom.

38. Tajjeb li jiġi mfakkar li hija l-obbligazzjoni ewlenija tal-konvenuti li jbiegħu l-proprjetà lill-atturi. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Mejju, 2024, fil-kawża fl-ismijiet **Karkanja Developments Limited v. Emanuel Galea**, malli l-wegħda tal-bejjiegħ giet aċċettata mix-xerrej, il-bejjiegħ ikun obligat li jittrasferixxi l-ħaġa lix-xerrej fiż-żmien miftiehem u bil-prezz maqbul. Bl-istess mod, malli l-wegħda tax-xerrej tiġi aċċettata mill-bejjiegħ, ix-xerrej ikun obligat li fl-istess żmien iħallas il-prezz u jirċievi l-oġġett mibjugħ. Jekk il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ma jkunx jista' jsir, minħabba li parti jew oħra tonqos milli żżomm mal-wegħda tagħha, dik il-parti tista' tiġi kkundannata li tħallas id-danni, sakemm din ma turix li hija kellha raġunijiet tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt.

39. Kien f'dan l-isfond li kienu qegħdin isiru laqgħat bejn l-avukati tal-partijiet fejn ġie sugġerit li ssir estensjoni, bil-għan li tinstab soluzzjoni li l-kuntratt finali jsir bejn il-partijiet kollha u li l-flus jintefgħu f'kont bankarju bl-isem "*The Heirs of Catherine Hayman*" sakemm tiġi deċiża mill-Qorti l-kwistjoni dwar il-wirt tal-istess Catherine Hayman. Meqjus dan kollu, il-konvenuti appellanti ma kellhomx raġuni tajba li jibqgħu joġġezzjonaw li jersqu għall-kuntratt finali ta' xiri-u-bejgħ.

40. Jiġi b'hekk li dan l-ewwel aggravju għandu jiġi miċħud billi mhux siewi.

41. Ngħaddu għat-**tieni aggravju tal-konvenuti appellanti**, fejn jilmentaw li minkejja li t-talba attriċi kienet fis-sens li l-kuntratt finali jsir bejn l-appellati Dingli u Mallia bħala xerrejja u s-sitt intimati flimkien f'isimhom proprju, kif ukoll fil-kwalità tagħhom ta' eredi ta' Catherine Hayman, mingħajr talba għall-korrezzjoni, fis-sottomissjonijiet tagħhom hallew f'idejn l-Ewwel Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jidhru bħala bejjiegħa fuq il-kuntratt finali, peress li fi kliem l-atturi ma ridux jidhlu fil-kwistjonijiet interni ta' bejn il-konvenuti. Dan meta l-proprjetà għall-bejgħ kienet parafernali ta' Catherine Hayman u l-ebda wieħed mill-appellanti ma deher fuq il-konvenju f'ismu proprju. Għalhekk isostnu li l-Ewwel Qorti naqset milli tagħraf il-fatt li l-appellati Dingli u Mallia ressqu din il-kawża fuq premessa partikolari, b'dan illi l-

atturi ma setgħux fis-sottomissjonijiet tagħhom iħallu f'idejn il-Qorti sabiex tiddetermina min kellu jidher bħala vendituri. Għalhekk isostnu li l-Ewwel Qorti żbaljat meta warrbet it-tieni eċċezzjoni tagħhom minħabba l-mewt ta' Catherine Hayman. L-appellanti jixlu lill-atturi appellati li kienu huma li daħlu fin-nofs lil Donna Hayman għall-ewwel darba u għalhekk jisħqu li kienu l-istess atturi li ħolqu d-diżgwid bejn il-konvenuti meta għażlu u insistew li Donna Hayman tidher ukoll fuq il-kuntratt ta' bejgħ. L-appellanti għalhekk jgħidu li qajla jaqblu mal-Ewwel Qorti meta qalet li l-atturi spiċċaw vittmi.

42. Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li l-konvenuti appellanti, flimkien ma' ħuthom Carmela Caruana u Angela Dalli kienu qegħdin jidhru fuq il-konvenju *"għan-nom u fl-interess u bħala prokuraturi, debitament awtorizzati skont id-dikjarazzjoni espressa tagħhom, ta' ommhom Catherine sive Caterina Hayman"*, u mhux f'isimhom proprju, dan ma jfissirx li l-azzjoni attriċi saret ħażin. Ifisser biss li mill-provi rriżulta li l-atturi rnexxielhom jippruvaw biss li l-imsemmija konvenuti li kienu qegħdin jidhru fuq il-konvenju kienu qegħdin jidhru biss f'isem l-omm u mhux ukoll f'isimhom personalment. Madankollu, l-azzjoni attriċi baqgħet l-istess, dik li jsir l-att finali ta' xiri-u-bejgħ, kif maħsub fil-konvenju. F'dan is-sens, l-aggravju taħt eżami tal-konvenuti appellanti, ma jagħmilx wisq sens.

43. Tabilhaqq ukoll, għalkemm l-atturi appellati ma kellhomx għalfejn jidhlu fid-diżgwid li hemm bejn il-konvenuti, madankollu, kellhom kull interess li jagħmlu ċert li jsiru r-riċerki meħtieġa sabiex kull min seta' kellu sehem jew interess fl-imsemmija proprjetà, bħala eredi ta' Catherine Hayman, jidher fuq l-att finali ta' xiri-u-bejgħ. Dan mhux għax għandhom xi interess dwar id-daqs tas-sehem li għandu kull wieħed mill-konvenuti, iżda peress li kellhom kull interess li jassiguraw ruħhom li fuq il-kuntratt ta' bejgħ jiġi trasferit lilhom it-titolu sħiħ tal-istess fond u mhux li jkun hemm xi terzi li eventwalment jistgħu jressqu xi pretensjoni fuq l-imsemmi fond u allura t-titolu tal-atturi jkun jista' jintwera li huwa monk.

44. Ma hemmx dubju li l-Ewwel Qorti mxiet b'għaqal meta qieset li fl-eżami tal-kawża ma tidholx wisq fil-mertu ta' jekk kienx minnu li Donna Hayman hijiex jew le bint Joseph (iben Catherine Hayman) u lanqas fil-kwistjoni tal-interpretazzjoni tat-testment ta' Catherine Hayman fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin. Madankollu, fid-dawl ta' dak li ngħad qabel, ladarba l-kwistjoni tas-suċċessjoni bejn il-konvenuti, li hija l-mertu ta' kawża separata għadha *sub iudice*, għandhom jidhru l-konvenuti kollha fuq l-att ta' xiri-u-bejgħ, sabiex ma jitqiegħedx f'periklu t-titolu tal-atturi. F'kull każ, il-konvenuti appellanti b'Donnha Hayman u mingħajrha, xorta bħala eredi ta' Catherine Hayman, li aċċettaw il-wirt tagħha, kienu obbligati li jidhru fuq l-att ta' trasferiment tal-proprjetà favur l-atturi.

45. Din il-Qorti lanqas ma taqbel mal-konvenuti appellanti meta jingħad minnhom li l-atturi setgħu jixtru mingħand il-konvenuti appellanti b'mod separat jew li jinħatar kuratur sabiex jidher għall-interessi tal-eredi ta' Joseph Hayman. Fl-ewwel lok, huwa normali li min qiegħed jixtri jipprova jiġbor is-sidien kollha fuq kuntratt wieħed sabiex ikun jista' jassigura li jiġu evitati l-problemi, aktar u aktar meta x-xerrejja bħall-każ tal-atturi, jridu jixtru l-fond sabiex jistabbilixxu r-residenza tagħhom, kif ukoll, f'dan il-każ, fejn għadu mhux stabbilit fiċ-ċert x'inhu s-sehem li għandu kull wieħed mill-konvenuti fuq l-imsemmi fond (suġġett tal-kawża l-oħra dwar is-suċċessjoni bejn il-konvenuti). Jiġi mtenni li kemm l-atturi, kif ukoll il-bank kellhom raġuni valida għala jinsistu li l-konvenuti kollha kellhom jidhru fuq l-att ta' xiri-u-bejgħ.

46. Lanqas jagħmel sens li jinħatru kuraturi deputati, għaladarba l-konvenuti li jista' jkollhom interess fl-eredità ta' Catherine Hayman huma lkoll debitament rappreżentati. F'kull każ, sabiex ma jitqiegħedx f'preġudizzju l-interess ta' kull wieħed mill-konvenuti, tista' ssir dikjarazzjoni fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ li bl-iffirmar tal-istess, bl-ebda mod m'għandhom jitqiesu li qegħdin jiġu ppreġudikati l-pretensjonijiet u l-pożizzjoni rispettiva ta' kull wieħed mill-konvenuti fir-rigward tal-qsim tal-wirt kollu ta' Catherine Hayman. Din il-Qorti ma taqbilx li dikjarazzjoni simili tkun bla effett jew li b'xi mod tippreġudika il-pożizzjoni tal-konvenuti appellanti b'mod irrimedjabbli kif isostnu fir-rikors tal-appell tagħhom.

Dikjarazzjoni simili fuq att pubbliku għandha tkun biżżejjed sabiex tilqa' għall-interess li kull wieħed mill-konvenuti jista' jkollu u dan sakemm jiġu deċiżi l-proċeduri li hemm pendenti bejn il-konvenuti (Rikors Ġuramentat Numru 516/2022AF).

47. Minn dan kollu jinżel li lanqas it-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti ma jistħoqqlu li jintlaqa'.

48. Immiss li jiġi eżaminat it-**tielet aggravju tal-konvenuti appellanti** – dak fejn jingħad li f'każ li l-Ewwel Qorti tiċċhad l-ewwel żewġ aggravji tagħhom, u tilqa' t-talbiet tal-atturi u tordna b'hekk li jsir l-att tal-bejgħ, allura l-bejgħ m'għandux isir kif ordnat mill-Ewwel Qorti, peress li dan jippreġudika d-drittijiet tal-appellanti, inkluż dawk tal-mertu tal-kawża li ġgib referenza 516/2022, u għalhekk il-bejgħ għandu jsir kif ingħad minnhom fit-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-appellanti, mingħajr l-involvement ta' Donna Hayman u bir-rikavat kollu jithalla taħt l-awtorità tal-Qorti, sabiex jiġi rilaxxat skont l-eżitu tal-imsemmija kawża 516/2022.

49. Fil-verità dik il-parti tat-tielet aggravju fejn jingħad li Donna Hayman m'għandhiex tidher fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, u li minflok għandhom jinħatru kuraturi, hija ripetizzjoni u fil-fatt din ġiet indirizzata taħt it-tieni aggravju sa fejn ingħad li huwa meħtieġ li Donna Hayman tidher fuq l-

imsemmi kuntratt ta' xiri-u-bejgħ sabiex ma jitpoġġiex f'periklu t-titolu tal-atturi u għalhekk ma hemmx ħtieġa li din il-Qorti tittratta dan il-punt mill-ġdid. Min-naħa l-oħra, din il-Qorti tqis li l-konvenuti appellanti x'aktarx jista' jkollhom raġun fil-prinċipju dwar il-kwistjoni tar-rikavat tal-bejgħ tal-proprjetà sugġett tal-kawża taħt eżami.

50. Dan jingħad peress li skont il-konvenuti appellanti, il-kontestazzjoni tagħhom mhix biss dwar kemm Donna Hayman hija bint Joseph Hayman u jekk hija għandhiex jedd għall-eredità ta' Catherine Hayman, minħabba kif inhu redatt it-testment tal-istess Catherine Hayman, iżda għandhom kontestazzjoni wkoll fir-rigward tal-konvenuti l-oħra Carmen Caruana u Angela Dalli. Jista' jagħti l-każ li bil-proprjetà li rċevew Carmen Caruana u Angela Dalli, kull wieħed bħala prelegat (akkont tas-sehem tagħhom mill-eredità ta' Catherine Hayman), is-sehem tagħhom mill-imsemmija eredità jinsab sodisfatt fis-sħiħ jew kważi. Dan ikun ifisser li Carmen Caruana u Angela Dalli ma jkun fadlilhom l-ebda bilanċ x'jieħdu mill-wirt ta' Catherine Hayman, inkluż mir-rikavat tal-bejgħ tal-proprjetà sugġett tal-konvenju taħt eżami.

51. Għal din ir-raġuni, ser jintlaqa' parti minn dan it-tielet aggravju tal-konvenuti appellanti u għalhekk is-sentenza appellata ser tiġi varjata f'dan is-sens u għalkemm ser tikkonferma dik il-parti tas-sentenza appellata li ordnat li l-konvenuti kollha jidhru fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ,

ser tvarja dik il-parti tas-sentenza fejn jingħad li s-sehem ta' Donna Hayman biss għandu jkun depożitat, sabiex minflok ser tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti appellanti, u tordna li r-rikavat tal-bejgħ jitpoġġa taħt l-awtorità tal-Qorti, sakemm jiġu deċiżi b'mod finali l-proċeduri li hemm bejn il-konvenuti fil-kawża 516/2022AF. B'hekk ma jkun qiegħed jiġi ppreġudikat hadd mill-konvenuti, hekk kif kollha jitpoġġew f'keffa waħda, sakemm tiġi deċiżja l-kawża li hemm bejniethom ta' likwidazzjoni u diviżjoni tal-wirt ta' Catherine Hayman.

52. Jonqos li jiġi eżaminat l-**aħħar aggravju tal-konvenuti appellanti**, dak li f'kull każ jekk din il-Qorti tilqa' l-appell tagħhom, l-ispejjeż għandhom jingħarru mill-appellati Dingli u Mallia.

53. Din il-Qorti tqis li kkunsidrat dak kollu meqjus fl-appell taħt eżami, dan l-aggravju tal-konvenuti appellanti ma jistax jintlaqa'. Irriżulta b'mod ċar li l-atturi ngabdu fil-kwistjoni bejn il-konvenuti bla htiġa. Jiġi b'hekk li m'għandhomx iġorru l-ispejjeż tal-kawża.

54. Fuq ix-xaqliba l-oħra, ma tqisx li għandha tilqa' t-talba tal-atturi li l-appell jiġi dikjarat fieragħ u vessatorju, ladarba l-konvenuti appellanti qegħdin jingħataw raġun f'parti żgħira mill-appell tagħhom. Għall-istess raġuni, lanqas tista' tilqa' t-talba ta' wħud mill-appellati għall-ispejjeż

doppji, jew fin-nuqqas ta' appell inċidentali li tixhet l-ispejjeż kollha fuq il-konvenuti appellanti.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** f'parti minnu l-appell tal-konvenuti appellanti John, Angelo u Wallace Hayman u għalhekk tvarja s-sentenza appellata fis-sens li tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti u tordna li wara li jitnaqqsu l-ispejjeż, it-taxxa u d-drittijiet marbuta mal-kuntratt, il-bilanċ mir-rikavat tal-bejgħ kollu jitpoġġa taħt l-awtorità tal-Qorti, kif imfisser hawn qabel u tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata, b'dan li l-kuntratt ta' bejgħ u xiri, għandu jiġi pubblikat fi żmien xahar mil-lum.

L-ispejjeż tal-appell għandhom jingarru inkwantu għal sehem ta' wieħed minn għaxra ($\frac{1}{10}$) mill-konvenuti appellati u l-bqija jithallsu mill-konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Registratur
da