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 8 ta' April, 2025

Numru 8

Rikors numru 1234/2019/1 AF

Carmelo Mifsud bħala prokuratur speċjali għal bintu l-imsiefra Katia Mifsud

v.

Mario Decelis u Dr. Josette Sultana u l-Prokuratur Legali Luisa Tufigno li ġew maħtura Kuraturi Deputati b'digriet tas-27 ta' Jannar 2020 sabiex jirrappreżentaw:

Lill-eredità ġjaċenti tal-mejjet Nicholas Decelis, lil Therese Elaine Bull, lil Florian Decelis, lil Joseph Moses Frederick Decelis, lil Nicolette Mary White

Dan huwa appell tal-attur *nomine* minn sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, li ċaħdet it-talbiet attriċi għall-kundanna tal-konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' xiri/bejgħ ta' proprjetà

mmobiljari, wara li qieset li l-attur *nomine* ma ppreżentax ittra uffiċjali fit-termini tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.

Preliminari

1. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-27 ta' Diċembru, 2019, kontra l-Kuraturi Deputati għall-eredità ġjaċenti ta' Nicholas Decelis, u għall-konvenuti l-oħra assenti, l-attur Carmelo Mifsud (l-Attur *nomine*) fil-kwalità tiegħu ta' prokuratur speċjali għall-bintu assenti, Katia Mifsud (l-Attriċi), spjega x'wassal għal din il-kawża:

> "Il-kontendenti ffirmaw konvenju datat 11 ta' Awwissu 2016 redatt quddiem in-Nutar Joseph Abela, kif ukoll addendum u diversi estensjonijiet sussegwentement, li permezz taghhom il-konvenuti flimkien ma' terzi obbligaw irwiehhom li jbieghu, jittrasferixxu u jassenjaw versu u favur l-attrici Katia Mifsud, li da parti taghha accettat li tixtri u takkwista minghandhom l-intier tal-fond urban numerat 130, li jgib l-isem "Saint Paul", fi Triq Gorg Borg Olivier, ir-Rabat (Malta), kif deskritt ahjar fl-istess konvenju u dan versu l-prezz ta' hamsin elf Ewro (€50,000), liberu u frank, u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif imsemmija fil-konvenju, l-addendum u d-diversi estensjonijiet, liema kopji taghhom huma hawn annessi u mmarkati bhala Dok. A sa Dok. F.
>
> Ghalkemm jirrizulta illi tali weghda ta' bejgh surreferuta saret ghall-intier tal-proprjetà, l-konvenuti flimkien ma' terzi ddikjaraw li huma jirrapprezentaw 'il fuq minn hamsin fil-mija tal-ishma tal-proprjetà.
>
> Ghalkemm is-sehem ta' kull wiehed u wahda mill-konvenuti ma giex specifikat fl-istess konvenju, skond rapport ta' provenjenza mhejji min-Nutar Joseph Abela, il-partijiet ghandhom sehem indiviz ta' 3.125% kull wiehed mill-proprjetà fuq imsemmija, u li kopja tieghu qeghda tigi annessa u mmarkata bhala Dok. G.
>
> Il-konvenju fuq imsemmi kif estiz, skada nhar it-30 ta' Novembru 2019.

Dakinhar tal-iskadenza tal-konvenju kif estiz u cioè nhar it-30 ta' Novembru 2019, miet l-intimat Nicholas Decelis li kien qiegħed jidher fuq il-konvenju, l-addendum u d-diversi estensjonijiet rispettivi kemm f'ismu proprju u anke għan-nom tal-bqija tal-konvenuti

Nonostante li l-konvenuti gew debitament interpellati permezz ta' ittra ufficcjali pprezentata nhar id-29 ta' Novembru 2019, bin-numru tar-referenza 4723/2019, sabiex jaddivjenu u jiffirmaw l-att finali ta' xiri u bejgh tal-proprjetà fuq indikata fit-terminu tal-konvenju fuq indikat, huma baqghu inadempjenti, liema kopja ta' tali ittra ufficcjali hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. H."

2. L-attur *noe* mbagħad għadda sabiex ressaq dawn it-talbiet quddiem l-Ewwel Qorti:

"1. Tistabbilixxi u tikkonferma s-sehem indiviz li ghandhom kull wiehed u wahda mill-konvenuti mill-proprjetà tal-fond urban numerat mija u tletin (130), li jgib l-isem "Saint Paul", fi Triq Gorg Borg Olivier, ir-Rabat (Malta), u cioè s-sehem ta' 3.125% jew kull sehem indiviz iehor verjuri li jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex in esekuzzjoni tal-konvenju datat 11 ta' Awwissu 2016 redatt quddiem in-Nutar Joseph Abela, flimkien mal-addendum u kif estiz, jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri u bejgh tas-sehem indiviz li ghandhom mill-fond urban numerat mija u tletin (130), li jgib l-isem "Saint Paul", fi Triq Gorg Borg Olivier, ir-Rabat (Malta), u jbieghu, jittrasferixxu u jassenjaw l-ishma indivizi rispettivi taghhom li jigu hekk stabbiliti minn dina l-Onorabbli Qorti a favur tal-attrici versu l-prezz pro rata tal-prezz ghall-intier ta' hamsin elf Ewro (€50,000) li ghandu jigi likwidat minn dina l-Onorabbli Qorti, u dan fi zmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa.

3. Tahtar Nutar Pubbliku biex jircievi u jippubblika l-kuntratt relattiv ta' xiri u bejgh, u tahtar kuraturi deputati ghar-rapprezentanza tal-eventwali kontumaci.

4. Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficcjali pprezentata nhar id-29 ta' Novembru 2019, bin-numru tar-referenza 4722/2019, u tar-rikors ghall-hatra ta' kuraturi pprezentat kontestwalment mal-istess ittra ufficcjali, kontra l-intimati li huma ngunti minn issa in subizzjoni."

3. B’risposta ġuramentata tat-3 ta’ Frar, 2020 il-konvenut Mario Decelis *tramite* l-mandatarju speċjali tiegħu Angelo Grima, laqa’ għall-azzjoni atturi billi ressaq l-eċċezzjonijiet segwenti:

> “L-intimat flimkien ma’ terzi, inkluz il-konvenuti, obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi sehem mill-fond urban bin-numru 130, St. Paul, fi Triq Gorg Borg Olivier lill-atturi.
>
> Dakinhar tal-iskadenza tal-konvenju, meta kellha tigi ffirmata estensjoni ohra tal-istess, l-intimat Nicholas Decelis, li kellu prokura ghan-nom ta’ hutu assenti, miet u ghalhekk din l-estensjoni tal-kovenju ma gietx iffirmata.
>
> Din kienet l-unika raguni li dan l-istess bejgh u trasferiment ma sarx.
>
> L-intimat qieghed jaqbel mal-ewwel talba hekk kif dedotta mill-atturi ghaliex hu dejjem ried jonora l-obbligi tieghu naxxenti mill-konvenju.
>
> L-intimat jaqbel ukoll li jersaq ghall-eventwali kuntratt sabiex ibiegh is-sehem indiviz tieghu fl-istess proprjetà.
>
> L-intimat ma jaqbilx li hu ghandu jbati spejjez relatati mal-kawza odjerna, u dan ghaliex *inter alia* ma kienx fil-kontroll tieghu li l-kuntratt baqa’ ma giex ippubblikat.
>
> Ghaldaqstant l-intimat ghandu l-unur li jwiegeb u jhalli ghas-savju u superjuri gudizzju ta’ din l-Onorabbli Qorti.”

4. B’risposta ġuramentata tat-13 ta’ Marzu, 2020 l-Avukat Dottor Josette Sultana u l-Prokuratur Legali Luisa Tufigno fil-kwalità tagħhom ta’ Kuraturi Deputati kif fuq imsemmi, laqgħu għall-azzjoni attriċi billi fissru li mhumiex edotti mill-fatti u għalhekk irriżervaw li jippreżentaw risposta ulterjuri fi stadju ulterjuri tal-proċeduri jekk ikun il-każ.

5. B’sentenza mogħtija fil-5 ta’ Ottubru 2022 l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

> “din il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet tal-attur *noe* bl-ispejjeż kontra tiegħu.”

6. L-attur (minn issa ‘l quddiem ukoll l-appellant *nomine*) appella <u>b’rikors</u> intavolat fit-<u>28 ta’ Ottubru 2022</u> li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm minnu miġjuba, talab lil din il-Qorti “*tħassar u tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Ewwel Onorabbli Qorti fl-ismijiet premessi mogħtija nhar il-5 ta’ Ottubru 2022, u konsegwentement tgħaddi biex tilqa’ t-talbiet tar-rikorrent appellant jew, alternattivament, tirrimetti l-atti lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi l-każ skond il-liġi, u dan kollu taħt dawk il-provvedimenti li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.*”

7. Il-konvenut appellat Mario Decelis ġie nnotifikat bl-atti tal-appell iżda naqas milli jippreżenta risposta. Min-naħa l-oħra l-Kuraturi Deputati Dr Josette Sultana u P.L. Luisa Tufigno għall-konvenuti appellati rimanenti ressqu risposta fil-21 ta’ Novembru 2022, fejn irrimettew ruħhom għall-atti.

8. Il-Qorti, wara li rat l-atti kollha tqis li m’hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b’hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza bis-saħħa ta’ l-**Artikolu 152(5) tal-Kapitolu 12**.

Il-Kunsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti.

9. L-aggravji tal-attur *nomine* huma erbgħa: (i) fid-dawl li l-konvenuti ma kkontestawx il-validità tal-konvenju, l-Ewwel Qorti ma kelliex is-setgħa li tissolleva *ex officio* l-eċċezzjoni li l-konvenju tilef il-validità tiegħu għax l-attur *nomine* ma ppreżentax ittra uffiċjali fit-termini tal-artikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili; (ii) l-Ewwel Qorti ssollevat eċċezzjoni *ex officio* mingħajr ma segwiet id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 732A tal-Kap. 12; (iii) l-attur *nomine* ikkommetta *lapsus calami* meta bi żball ippreżenta kopja ta' ittra uffiċjali minflok oħra li kienet konformi mal-artikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili; u (iv) illi l-konvenju baqa' fis-seħħ u validu skont il-liġi peress li l-attur *nomine* ppreżenta ittra uffiċjali skont id-dettami tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.

10. Għall-aħjar intendiment ta' dan l-appell, isegwu l-kunsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti li wasluwha tiċħad it-talbiet attriċi:

> *"Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża l-attur noe qed jitlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-att finali ta' bejgħ tas-sehem tagħhom mill-proprjetà 130, 'Saint Paul', Triq Ġorġ Borg Olivier, Rabat, Malta. Dan wara li l-Qorti tistabbilixxi s-sehem ta' kull wieħed u waħda mill-konvenuti fl-istess proprjetà.*
>
> *Mill-provi prodotti jirriżulta li nhar il-11 ta' Awwissu 2016 l-attur noe daħal f'konvenju ma' Angelo Grima, Alessandra Spiteri, Victoria Grima, Nicholas Decelis u l-konvenuti f'din il-kawża għall-akkwist tal-proprjetà 130, 'Saint Paul', Triq Ġorġ Borg Olivier, Rabat, Malta għall-prezz ta' €50,000.*
>
> *Peress illi l-vendituri fuq il-konvenju ma kienux is-sidien kollha tal-proprjetà, iżda jirrappreżentaw 'il fuq minn 50% tal-ishma fil-proprjetà u*

kien ilhom in komunjoni għall-aktar minn tlett snin, fuq il-konvenju obbligaw ruħhom li mingħajr dewmien jibdew proċeduri ai termini tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jottjenu l-permess tal-Qorti għall-bejgħ tal-proprjetà fl-intier tagħha.

Il-partijiet fuq il-konvenju qablu wkoll illi f'każ illi l-bejgħ ma jiġix approvat mill-Qorti, l-attur noe ikollu dritt jagħżel illi jew jixtri s-sehem ta' dawk il-vendituri li dehru fuq il-konvenju biss jew illi jirtira mill-ftehim.

Il-konvenju kellu jkun validu sal-10 ta' Frar 2018 iżda jidher li l-proċeduri skont l-artikolu 495A tal-Kap. 16 baqgħu ma sarux u għalhekk il-partijiet estendew il-konvenju diversi drabi.

L-aħħar estensjoni tal-konvenju kellha tiskadi fit-30 ta' Novembru 2019. Il-partijiet kienu lesti li jiffirmaw estensjoni oħra nhar id-19 ta' Novembru 2019. Madanakollu, dakinhar stess miet Nicholas Decelis, wieħed mill-vendituri li kien qiegħed jidher fuq il-konvenju u fuq kull estensjoni sussegwenti f'ismu u kif ukoll f'isem tlieta oħra mill-vendituri u ċioè l-konvenuti assenti f'din il-kawża.

Naturalment l-estensjoni tal-konvenju ma setgħetx issir u allura permezz ta' ittra uffiċjali tad-29 ta' Novembru 2019, l-attur noe interpella lill-konvenuti sabiex jibdew il-proċeduri biex ikunu jistgħu jbiegħu l-intier tal-proprjetà in kwistjoni. Peress illi l-konvenuti baqgħu inadempjenti, fis-27 ta' Diċembru 2019 saret din il-kawża.

L-artikolu 1357 tal-Kap. 16 jaqra hekk:

"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa 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 jħallas id-danni lill-accettant.

(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."

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li jekk parti f'konvenju ma ssegwix il-proċedura skont l-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16, il-konvenju jispiċċa u dik il-parti ma tistax tinsisti aktar fuq lesekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għallkonsegwenzjali danni f'każ illi l-kuntratt ma jkunx jista' jsir (Brownrigg vs Camilleri, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Frar 1990).

> *(…)*
>
> *Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi l-ittra uffiċjali tal-attur noe tad-29 ta' Novembru 2019 ma saritx skont id-dettami tal-artikolu 1357(2) stante li l-konvenuti ma ġewx interpellati jersqu għall-atti finali ta' bejgħ imma biss sabiex jibdew il-proċeduri skont l-artikolu 495A kif obbligaw ruħhom illi jagħmlu fil-konvenju. Mill-atti tal-kawża ma jirriżultax illi saret xi ittra uffiċjali oħra. Isegwi għalhekk illi l-konvenju tilef l-effikaċja tiegħu u ma jistax jiġi enforzat permezz ta' din il-kawża kif qed jippretendi l-attur noe.*
>
> *Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet tal-attur noe bl-ispejjeż kontra tiegħu.*

L-Appell

11. Din il-Qorti ser tikkunsidra it-tielet u r-raba' aggravju tal-appellant *nomine*, għaliex jekk inhuma siewja l-appell jiġi akkolt.

12. Permezz tat-tielet u r-raba' aggravji l-appellant *nomine* jispjega li "*bi svista ippreżenta fl-atti tal-kawża żewġ kopji tal-istess ittra uffiċjali*" u li naqas milli jippreżenta quddiem l-Ewwel Qorti kopja tal-ittra uffiċċjali 4722/2019 li bis-saħħa tagħha interpella lilll-konvenuti kollha sabiex jaddivjenu għall-att finali ta' bejgħ a tenur tal-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16. Għalhekk isostni illi kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, il-konvenju ma tilifx il-validità tiegħu. .

13. Dawn iż-żewġ aggravji jindirizzaw dak li ngħad mill-Ewwel Qorti fir-rigward tal-ittra uffiċċjali:

> "din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi l-ittra uffiċjali tal-attur *noe* tad-29 ta' Novembru 2019 ma saritx skont id-dettami tal-artikolu 1357(2) stante li l-konvenuti ma ġewx interpellati jersqu għall-atti finali ta' bejgħ imma biss sabiex jibdew il-proċeduri skont l-artikolu 495A kif obbligaw ruħhom illi jagħmlu fil-konvenju. Mill-atti tal-kawża ma jirriżultax illi saret xi ittra uffiċjali oħra. Isegwi għalhekk illi l-konvenju tilef l-effikaċja tiegħu u ma jistax jiġi enforzat permezz ta' din il-kawża kif qed jippretendi l-attur *noe*."

14. Dan l-appell joffri xenarju pjuttost insolitu għaliex jidher li la l-appellant *nomine* u lanqas l-Ewwel Qorti ma ħarsu sewwa lejn l-atti. Dan qed jingħad għaliex sew l-appellant *nomine* u sew l-Ewwel Qorti ħaduwha illi fl-atti ma hemmx kopja ta' ittra uffiċjali li permezz tagħha l-attur *nomine*, qabel intavola l-kawża odjerna, kien interpella uffiċjalment lill-konvenuti kollha sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

15. Din il-Qorti fliet l-atti quddiem l-Ewwel Qorti u sabet illi permezz ta' digriet tas-27 ta' Jannar, 2020[1] ġew nnominati l-Kuraturi Deputati għall-eredità ġjaċenti ta' Nicholas Decelis u tal-konvenuti assenti. Nomina li f'dak l-istadju kienet marbuta maż-żewġ ittri uffiċjali ppreżentati kontestwalment fid-29 ta' Novembru, 2019 mill-attur *nomine* kontra l-konvenuti. Waħda tinterpella lill-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri/bejgħ u l-oħra tinterpellhom sabiex jistitwixxu kawża kontra l-koproprjetarji l-oħra.

[1] Fol. 44

16. Għalhekk, kuntrarjament għal dak li qieset l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata; u kuntrarjament għal dak li sostna l-attur *nomine* fl-appell tiegħu; fl-atti hemm kopja legali tal-ittra uffiċjali numru 4722/2019[2] tad-29 ta' Novembru, 2019 li permezz tagħha l-konvenuti kollha, inkluż il-Kuraturi Deputati, kienu ġew interpellati sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri/bejgħ. L-intimati kollha kienu ġew notifikati.

17. Huwa evidenti għalhekk illi mhux minnu li kopja tal-ittra uffiċjali rilevanti ma kinitx ġiet ippreżentata kif ħasbet l-Ewwel Qorti u warajha l-appellant *nomine*. Il-*lapsus calami* li skont it-tielet aggravju l-attur *nomine* ħaseb li kkommetta ma ġiex kommess minnu imma effettivament ġie kommess mill-Ewwel Qorti.

18. Permezz tar-raba' aggravju tiegħu l-appellant *nomine* jsostni illi l-konvenju baqa' fis-seħħ u validu skont il-liġi. Dan l-aggravju huwa fondat u ser jiġi akkolt. Is-sentenza appellata hija msejsa fuq konsiderazzjoni fattwalment skorretta peress illi kif rajna, mill-atti li kienu quddiem l-Ewwel Qorti jirriżulta kjarament ippruvat illi l-attur *nomine* ottempera ruħu mal-artikolu 1357 (2) bl-interpellazzjoni uffiċjali msemmija.

[2] Fol. 42

19. **Għaldaqstant filwaqt li ssib it-tielet aggravju nfondat peress li ma ġie kommess l-ebda nuqqas da parti tal-attur *nomine*; ssib ir-raba' fondat u tilqgħu peress li qed issib illi, kuntrarjament għal dak dikjarat mill-Ewwel Qorti, fil-mument li ġiet intavolata l-kawża odjerna l-konvenju ta' bejn il-partijiet kien għadu validu u *in vigore*.**

20. L-akkoljiment tar-raba' aggravju ser iwassal għat-tħassir tas-sentenza appellata; però għall-kompletezza din il-Qorti ser titratta wkoll l-ewwel u t-tieni aggravji.

21. Permezz tal-ewwel aggravju tiegħu l-appellant *nomine* jattakka s-sentenza appellata għaliex isostni li l-Ewwel Qorti ma kelliex is-setgħa li "tqajjem ex officio eċċezzjoni illi ma ġiet sollevata minn ebda wieħed jew waħda mill-konvenuti". Jgħid illi l-validità tal-konvenju qatt ma ġiet ikkontestata jew b'xi mod attakkata mill-intimati appellati. Jirreferi għar-risposta ġuramentata tal-konvenut Mario Decelis fejn jiddikjara li huwa jaqbel mal-ewwel talba attriċi u ddikjara li ried jonora l-obbligi tiegħu naxxenti mill-konvenju. Jissottometti illi ġialadarba l-validità tal-konvenju ma ġietx ikkontestata mill-konvenuti, ma setgħetx titqajjem *ex officio* mill-Qorti.

Ikkunsidrat;

22. Dan l-aggravju huwa maqsum fi tnejn. Fl-ewwel parti tiegħu l-appellant qed jattakka s-sentenza appellata għaliex qed iqis li meta l-Ewwel Qorti kkonkludiet illi l-ittra uffiċjali ma kinitx tissodisfa r-rekwiżit impost bl-**artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**, kienet qed tiddeċiedi "eċċezzjoni" sollevata mill-Qorti stess u mhux mill-partijiet. Fit-tieni parti jgħid illi l-Kuraturi Deputati għall-assenti ma kkontestawx il-validità tal-konvenuti filwaqt li l-konvenut Mario Decelis iddikjara li qed jaqbel mal-ewwel talba attriċi.

23. L-ewwel parti tal-aggravju mhix siewja. Sakemm it-talbiet attriċi ma jiġux ammessi, l-attur għandu l-oneru li jipprova, sal-livell rikjest mil-liġi u l-ġurisprudenza, dak minnu allegat, *in linea* mal-massima legali *onus probandi actori incumbit* inkorporata fl-**artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**: ",,, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah".

24. Fis-sitt premessa tar-rikors ġuramentat, l-attur *nomine* ppremetta: "Illi nonostante li l-konvenuti ġew debitament interpellati permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata nhar id-29 ta' Novembru, 2019, bin-numru tar-referenza 4723/2019, sabiex jaddivjenu u jiffirmaw l-att finali ta' xiri u bejgħ tal-proprjeta' indikata fit-terminu tal-konvenju indikat ....". Meta l-

Ewwel Qorti kkunsidrat, erronjament kif rajna, illi l-ittra uffiċjali imsemmija ma kinitx tissodisfa r-rekwiżiti tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, ma kinitx qed tissolleva eċċezzjoni *ex officio,* imma kienet qed tikkonkludi li l-attur *nomine* ma ppruvax dak minnu allegat fir-rikors ġuramentat fejn ġie premess illi l-attur *nomine* kien interpella uffiċjalment lill-konvenuti jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

25. It-tieni parti tal-ewwel aggravju hija *in parte* fondata f'dak li jirrigwarda lill-konvenut Mario Decelis. Dan il-konvenut kien ċar ħafna fl-eċċezzjonijiet tiegħu. Jgħid ċar u tond illi jaqbel mal-ewwel u mat-tieni talbiet attriċi fejn l-Ewwel Qorti ntalbet (i) tistabbilixxi s-sehem indiviż ta' kull konvenut/a mill-immobbli *de quo agitur*; u (ii) tordna lill-konvenuti jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri u bejgħ tas-sehem indiviż tal-konvenuti.

26. Għandu raġun hawn l-appellant jilmenta illi fil-konfront tal-konvenut Mario Decelis, rinfaċjata b'ammissjoni tat-talbiet attriċi, l-Ewwel Qorti ma kelliex tikkunsidra jekk l-attur *nomine* ppruvax sodisfaċentement il-pretensjoni tiegħu.

27. Kif inżamm minn din il-Qorti fis-sentenza **Christopher Caruana v. P & J Co. Ltd et**. mogħtija fis-6 ta' Frar, 2024: "Tenut kont li s-soċjetà appellata ammettiet sa mill-bidunett tal-kawża li kellha tagħti lill-appellant

is-somma ta' €42,595.00 liema ammissjoni saret b'mod formali fl-eċċezzjonijiet minnha mressqa; … tenut kont illi tul is-smigħ quddiem l-Ewwel Qorti l-appellata qatt ma talbet illi temenda l-eċċezzjoni/ammissjoni; … Ammissjoni f'risposta ġuramentat …. kellha tingħata l-piż misħoqq mill-Ewwel Qorti."

28. Tqis għalhekk illi fil-konfront tal-konvenut Mario Decelis l-aggravju huwa fondat.

29. Mhux l-istess fir-rigward tal-Kuraturi Deputati għan-nom tal-assenti u tal-eredità ġjaċenti. Fir-risposta ġuramentata tagħhom, kull ma eċċepew kien "Illi f'dan l-istadju l-esponenti ma humiex edotti mill-fatti u għalhekk jirriżervaw li jippreżentaw risposta ulterjuri fi stadju ulterjuri tal-proċedura jekk ikun il-każ".[3] Ma jirriżultax illi ppreżentaw risposta ġuramentata ulterjuri.

30. Mhux korrett l-appellant li jgħid illi peress li ma kienx hemm kontestazzjoni tal-validità tal-konvenju, l-Ewwel Qorti ma kelliex tikkunsidra jekk l-ittra uffiċjali minnha msemmija fis-sentenza appellata kinitx tissodisfa artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Il-pretensjonijiet tal-attur *nomine* kollha jistrieħu fuq il-premessa illi ħa l-prekawżjonijiet kollha rikjesti mil-liġi sabiex żamm il-konvenju validu bejn id-data tal-iskadenza

[3] Fol. 53 et seq.

tiegħu u d-data li fiha ġiet intavolata l-kawża odjerna. Il-ħtieġa li l-attur *nomine* jipprova li kien qed jaġixxi in forza ta' konvenju validu kienet tissussisti anke li kieku l-konvenuti kollha li jirrisjedu fl-esteru baqgħu kontumaċi. Bil-fatt li l-Kuraturi Deputati ppreżentaw risposta jiddikjaraw li mhumiex edotti mill-fatti ma jnaqqas xejn mill-oneru fuq l-attur *nomine* li jipprova sodisfaċentement il-pretensjonijiet attriċi. L-istess bħall-istitut tal-kontumaċja, dikjarazzjoni tali tal-kuraturi deputati ma jfissirx abbandun tal-kontestazzjoni. Bħal fil-każ ta' kontumaċja, ir-risposta tal-kuraturi ma tammontax għal ammissjoni, bil-konsegwenza li l-oneru tal-provi fuq l-attur ma ġie bl-ebda mod newtralizzat. (ara: **Giuseppe Wismayer v. Giovanni Magro** - Qorti tal-Kummerċ - 24 ta' Novembru, 1934; **Joseph Edmond sive Jesmond Mizzi v. Brian Mizzi et. *noe***. - Appell Superjuri - 27 ta' Marzu 1996; **Reuben Belli v. Yordon Marinov** - Appell Superjuri - 23 ta' Frar 2017; **Bonavia Properties Limited v. Maria Helga Muscat Groelz** - Appell Superjuri - 23 ta' Marzu, 2017; **Joseph Thomas Vella v. Averton Properties Limited et.** - Appell Superjuri - 22 ta' Marzu, 2017).

31. **Għalhekk tilqa' *in parte* dan l-ewwel aggravju**.

32. Permezz tat-<u>tieni aggravju</u> tiegħu l-appellant *nomine* jilmenta illi l-Ewwel Qorti ma ottemperatx ruħha mad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 732A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili meta skont l-appellant issollevat eċċezzjoni *ex officio*.

33. Huwa minnu li Artikolu 732A jipprovdi illi:

> "Mingħajr ħsara għad-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, fil-każijiet fejn il-liġi tippermetti lill-qorti li ex officio tagħti eċċezzjoni mingħajr ma tagħti dik l-eċċezzjoni qabel ma l-kawża titħalla għas-sentenza, mingħajr ma tippermetti lill-partijiet li jieħdu konjizzjoni ta' dik l-eċċezzjoni qabel ma tingħata s-sentenza, u mingħajr ma l-partijiet ikunu jistgħu jipproduċu provi jew jagħmlu sottomissjonijiet dwar l-eċċezzjoni, il-qorti m'għandhiex tagħti dik l-eċċezzjoni fis-sentenza tagħha iżda għandha tagħti dik l-eċċezzjoni fil-qorti bil-miftuħ jew permezz ta'digriet in camera u l-partijiet ikunu jistgħu jipproduċu provi u jagħmlu sottomissjonijiet verbali dwar l-eċċezzjoni qabel ma tingħata s-sentenza dwar l-eċċezzjoni mogħtija mill-qorti," [4]

34. Iżda kif rajna aktar qabel, fid-deċiżjoni tagħha l-Ewwel Qorti ma qajmet l-ebda eċċezzjoni *ex officio*.

35. **Għalhekk issib dan it-tieni aggravju bħala nfondat u qed tiċħdu**.

Deċiżjoni.

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti tilqa' ir-raba' aggravju u *in parte* l-ewwel aggravju tal-attur *nomine*; tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza appellata.

---

[4] Ara: **Carmela Tabone pro et noe v. Francis Theuma** - Appell Superjuri - 18 ta' Jannar, 2024; **Joseph Muscat v. Francis Muscat et** - Appell Superjuri - 23 ta' Mejju 2024; **Jamie Schembri v. Lara Investments Limited** - Appell Superjuri - 17 ta' Ottubru, 2024; **Albert Attard et v Awtorità għat-Trasport f'Malta** - Appell Superjuri - 15 ta' Ottubru, 2024.

Tibgħat l-atti lura quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, sabiex tkompli bis-smigħ tal-kawża fid-dawl ta' dak hawn deċiż.

Fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż taż-żewġ istanzi jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

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

Deputat Reġistratur
jb