QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum it-Tnejn, erbatax (14) ta' Lulju, 2025

Rikors Ġuramentat Nru.: 589/2015/2 MH

Numru: 11

**Martin Grima u martu Marthese Grima
għal kull interess li jista' jkollha
vs
Victor Micallef, Carmela sive Carmen Saliba, Angela Gili, Josephine Micallef, Mary Rose Gialanze, Mary Grace Micallef, Anthony sive Tony Micallef u Emanuela sive Lily Magro f'isimha proprio u fil-kapaċita' tagħha ta' mandatarja tal-assenti Joseph Micallef, John Micallef u Francis Micallef għan-nom u in rappreżentanza tal-istess, hekk kif debitament awtorizzata bis-saħħa ta' prokura ġenerali datata 16 ta' Ġunju 2005 u b'ordni tal-Qorti tal-15 ta' Jannar 2019 stante l-mewt ta' Joseph Micallef l-atti ġew trasfużi f'isem Emanuela sive Lily Magro bħala mandatarja tal-eredi tiegħu Susana Micallef**

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat ta' l-atturi Martin Grima et tas-16 ta' Ġunju 2015**

li permezz tiegħu esponew:

1. *"Illi permezz ta' skrittura privata datata 4 ta' Ġunju 2015 (anness Dok. 'MG1') iffirmata bejn l-esponenti Martin Grima u l-konvenuti, l-istess konvenuti obbligaw ruħhom li jiffirmaw konvenju, ossia wegħda ta' bejgħ u xiri, relattiv għat-trasferiment da parti tal-istess konvenuti a favur tal-esponenti Martin Grima tal-fond 'ValPaul House' fi Triq Ġdida fi Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar verso l-prezz bonarjament konvenut ta' ħames mija u tnax-il elf erba' mija tnejn u sittin euro (€512,462) taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet hemmhekk stipulati;*

2. *Illi l-esponenti Marthese Grima għandha interess fil-mertu ta' din il-kawża in kwantu kompartecipi flimkien ma' żewġha Martin Grima fil-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejniethom;*

3. *Illi l-esponenti Martin Grima ħallas depożitu akkont tal-prezz fl-ammont ta' għaxart elef euro (€10,000) a favur tal-konvenuti, u dan kif jirriżulta mill-istess skrittura;*

4. *Illi l-istess konvenju kellu jsir bejn il-15 ta' Ġunju 2015 u s-16 ta' Ġunju 2015;*

5. *Illi minkejja l-obbigu minnhom assunt, il-konvenuti naqsu milli jersqu għall-iffirmar tal-imsemmi konvenju;*

6. *Illi għalhekk l-esponenti kienu kostretti jipproċedu ulterjorment b'din il-kawża.*

Għidu għalhekk il-konvenuti għalfejn m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. *Tiddikjara illi l-konvenuti huma obbligati, ai termini tal-iskrittura datata 4 ta' Ġunju 2015 (anness Dok. 'MG1'), li jersqu għall-iffirmar ta' konvenju, ossia wegħda ta' bejgħ u xiri, relattiv għat-trasferiment da parti tagħhom a favur tar-rikorrenti tal-fond 'ValPaul House' fi Triq Ġdida fi Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar verso l-prezz bonarjament konvenut ta' ħames mija u tnax-il elf erba' mija tnejn u sittin euro (€512,462) taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura datata 4 ta' Ġunju 2015;*

2. *Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-iffirmar ta' konvenju, ossia wegħda ta' bejgħ u xiri, relattiv għat-trasferiment da parti tagħhom a favur tar-rikorrenti tal-fond 'ValPaul House' fi Triq Ġdida fi Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar verso l-prezz bonarjament konvenut ta' ħames mija u tnax-il elf erba' mija tnejn u sittin euro (€512,462) taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura datata 4 ta' Ġunju 2015, billi tistabbilixxi data ħin u lok għal dan il-għan filwaqt li tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirreġistra l-istess konvenju ai termini tal-liġi u eventwalment jippubblika l-att notarili opportun in eżekuzzjoni tal-istess konvenju, kif ukoll taħtar kuraturi deputati sabiex jidhru fuq il-preċitat konvenju għall-eventwali kontumaċi.*

Bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuti li huma inġunti minn issa stess għas-subizzjoni tagħhom."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Victor Micallef u Mary Rose Gialanze tat-13 ta' Lulju 2015**[1] li permezz tagħha ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. *"Illi preliminarjament, il-ftehim li ġie iffirmat fl-4 ta' Ġunju, 2015, liema ftehim jinsab anness mar-rikors ġuramentat u huwa immarkat bħala Dok. MG1, huwa null u mingħar ebda effett stante li ma ġiex iffirmat mis-sidien kollha tal-fond in kwistjoni u dan kif ser jiġi spjegat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-każ;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u in linea preliminari wkoll, l-istess ftehim huwa karenti f'wieħed mill-elementi essenzjali u fundamentali sabiex jissussisti kuntratt, ossia l-oġġett. Dan qed jiġi eċċepit stante li fl-istess ftehim ma ġiex ippreċiżat jekk il-proprjeta' hix ser tinbiegħ fl-intier tagħha jew parzjalment;*

[1] Fol 11 et seq

3. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit u in linea preliminari wkoll, it-talbiet attriċi kif impostati huma improponibbli stante li filwaqt l-atturi qed jitolbu li jiġi ffirmat konvenju a bażi tal-kundizzjonijiet kontenuti fl-iskrittura imsemmija, f'din l-skrittura ma ġew stipulati ebda kundizzjonijiet u għalhekk l-atturi ma jistgħux jobbligaw lill-eċċipjenti jersqu għall-konvenju ta' bejgħ f'din l-inċertezza u konsegwenti karenza anke ta' kunsens sħiħ;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, it-talbiet attriċi huma nfondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt stante li l-atturi qed jitolbu l-enforzabilita' ta' wiegħda mhux rikonoxxuta u wisq anqas permessa mil-Liġi;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, dato ma non concesso li tali wiegħda tiġi kkunsidrata bħala wiegħda ta' bejgħ fiha nnifisha, din ma segwietx il-formalitajiet rikjesti f'tali kuntest u għaldaqstant m'hijiex valida u enforzabbli;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċipjenti ma ingħataw ebda depożitu u anqas ma ingħataw sehemhom miċ-ċekk ta' għaxart elef Ewro (€10,000) li ingħata dakinhar li ġiet iffirmata l-istess skrittura, stante li ċ-ċekk mhux qiegħed għandhom u sa fejn jafu huma qatt ma ġie imsarraf;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża."*

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Carmela sive Carmen Saliba, Angela Gili, Josephine Micallef, Mary Grace Micallef, Anthony sive Tony Micallef u Emanuela sive Lily Magro tat-13 ta' Lulju 2015**[2] li permezz tagħha ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

[2] Fol 16 et seq

"Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda u bl-ispejjeż kontra tagħhom u dana għar-raġunijiet li ġejjin:

1. *Preliminarjament illi l-iskrittura tal-4 Ġunju 2015* ***dokument KG1*** *hija nulla u mingħajr effetti legali stante illi ġiet iffirmata biss minn uħud mis-sidien tal-fond meritu tal-kawża kif jiġi spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

2. *Mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u in via preliminari wkoll il-ftehim* ***dokument KG1*** *il-kunsens tal-konvenuti kien ivvizjat kemm bi żball kif ukoll minħabba li ġie prattikat kontra l-eċċipjenti b'qerq meta l-atturi kienu talbu lill-eċċipjenti biex bejniethom jibdew negozjati dwar il-possibli bejgħ lilhom tal-fond de quo u minflok l-atturi ħadu magħhom persuna biex dan jagħmilha ta' xhud fuq l-iskrittura imsemmija iżjed il-fuq liema skrittura qatt ma kienet intiża li ssir billi l-ftehim kien biss li wara li l-partijiet jitkellmu bejniethom kienu wara jikkunsidraw kellux issir jew le konvenju quddiem nutar u minflok ma ġara hekk l-atturi għamlu pressjoni illegali abbużiva fuq l-eccipjenti biex dak il-ħin stess issir l-iskrittura u dana meta kienu jafu illi uħud mis-sidien la kienu Malta u lanqas ma kienu taw l-awtorizzazzjoni tagħhom li ssir il-kitba li saret, kollox kif jiġi spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

3. *Mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet u in via preliminari wkoll il-maġġor parti tal-ambjenti li jifformaw parti mill-fond de quo kienu u għadhom mikrija lill-esponenti kirja antika u għal din ir-raguni wkoll sabiex anke jekk, għall-grazzja tal-argument din il-Qorti kellha tgħaddi biex tilqa' talbiet attriċi il-fond in kwistjoni ma jista' qatt jinbiegħ libru u frank iżda kif soġġett għall-imsemmija kirjiet, kollox kif jiġi spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.*

4. *Mingħajr preġudizzju għall-ewwel tlett eċċezzjonijiet u in via preliminari wkoll il-prokura mhemuza mal-iskrittura privata mertu ta' dawn il-proċeduri tindika b'mod ċar illi l-esponenti Joseph, John u Francis aħwa Micallef u residenti barra minn Malta kienu taw prokura lil oħthom ir-rikorrenti l-oħra Lilly Magro limitatament biex din tagħmel id-denunzja ossia d-dikjarazzjoni causa mortis in kwantu sehem missierhom fil-fond in kwistjoni u ċioe' n-nofs indiviż appartenenti għal sehemu mill-kommunjoni tal-akkwisti eżistenti bejnu u bejn martu, omm l-intimati u li wkoll ġiet nieqsa qabel l-iffirmar tal-iskrittura de quo sabiex fuq in-nofs indiviż l-ieħor tal-fond appartenenti għall-mejta omm l-esponenti Paula Micallef li mietet cirka xahar qabel*

id-data ta' din l-iskrittura ma teżisti l-ebda prokura mogħtija minn Joseph, John u Francis Micallef lil oħtom Lilly Magro la waħda limitata u inqas u inqas ġenerali li permezz tagħha dawn kienu awtorizzaw il-bejgħ ta' sehem ommhom fil-fond in kwistjoni. Għal din ir-raġuni wkoll l-iskrittura bl-ebda mod ma torbot lil Joseph, John u Francis Micallef.

5. *Illi in oltre s-sidien tal-fond in kwistjoni u ċioe l-konvenuti kienu diġa ftehmu snin qabel ma ġiet iffirmata l-iskrittura* ***dokument KG1*** *illi qabel ma l-fond seta' jinbiegħ lil terzi barranin, kellu dan l-ewwel jiġi offert lil koproprjetarju jew lill-membri tal-familja tagħhom u kien biss minħabba l-qerq perpetrat mill-atturi kif ingħad iżjed il'fuq illi dan xorta waħda uħud mill-koproprjetarji li ffirmaw l-iskrittura bil-kumplament tal-koprorpjetarji li huma assenti minn Malta u li qatt ma taw il-kunsens tagħhom biex isir dak li sar mhumiex marbutin ma' l-allegat obligazzjoni li l-atturi qed jippretendu li teżisti.*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fuq imsemmija wiegħda li sid jagħti li ser iwiegħed li jbiegħ u ċioe' wiegħda ta' wiegħda m'hi bl-ebda mod enforzabbli skond il-Liġi u dana skond skorta ta' sentenzi li taw il-Qrati tagħna kif ukoll Qrati barranin li bħalna l-Liġi tagħhom ibbażata fuq id-dritt Ruman u l-Code Napolean. Illi anke jekk għall-grazzja tal-argument l-iskrittura privata in kwistjoni kellha tiġi konsiderata mhux bhala wiegħda li l-kontendenti kellhom jidħlu f'konvenju u allura wiegħda ta' wiegħda ta' bejgħ iżda li attwalment dik l-iskrittura kienet u kellha il-validita' legali ta' konvenju, l-fatt li dik l-iskrittura qatt ma ġiet irreġistrata kif kellha ad validitatem fi żmien 21 ġurnata minn meta ġiet redatta ġġib in-nullita' tal-istess u ta' kull obbligazzjoni fiha apparentament assunta mill-esponenti jew min minnhom.*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fuq imsemmija m'hu minnu xejn kif allegaw l-atturi fir-rikors ġuramentat tagħhom li tħallas depożitu akkont tal-prezz meta ġiet iffirmata l-iskrittura msemmija billi kull ma ġara kien li tħalla ma' dawk mill-intimati li kienu Malta ċekk ta' €10,000 liema ċekk pero' qatt ma ġie msarraf. Mhux hekk biss iżda ftit ġranet biss wara li ġiet iffirmata l-iskrittura in kwistjoni l-intimati jew min minnhom kienu marru biex jirritornaw iċ-ċekk lill-atturi fejn ġie lilhom spjegat ir-raġuni għaliex l-iskrittura ma kellha l-ebda forza legali pero' l-atturi rrifjutaw li dan iċ-ċekk jeħduh lura.*

   Salv kull eċċezzjoni ulterjuri."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi.

Rat in-Nota tal-atturi tas-6 ta' Mejju 2019 permezz ta' liema ċedew il-kawża fil-konfront biss tal-konvenuti Victor Micallef, Mary Rose Gialanze, Josephine Micallef u Carmela Saliba stante transazzjoni fil-mori tal-kawża[3].

Rat li fid-dawl ta' tali ċessjoni l-Qorti mhijiex ser tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-risposta ġuramentata tal-konvenuti Victor Micallef u Mary Rose Gialanze tat-13 ta' Lulju 2015 kif ukoll tar-risposta ġuramentata l-oħra tat-13 ta' Lulju 2015 safejn biss tolqot lil Josephine Micallef u Carmela Saliba.

Rat ir-risposta ġuramentata addizzjonali tal-konvenuti Anthony sive Tony Micallef, Angela Gili, Mary Grace Micallef u Emanuela sive Lily Magro pro et noe tal-11 ta' Diċembru 2019[4] permezz ta' liema ressqu din l-eċċezzjoni-

> *"1. Illi minghajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħrajn kollha mressqa, lanqas ma jistgħu jintlaqgħu t-talbiet tal-atturi f'din il-kawża stante illi ladarba issa l-atturi f'din il-kawża huma ukoll komproprjetarji ta' ishma ndiviżi mill-proprjeta' mertu tal-iskrittura datata 4 ta' Ġunju 2015, u ladarba dik l-iskrittura tirreferi għall-intier tal-proprjeta' hemm indikata u mhux għall-ishma indiviżi minnha, fl-agħar ipoteżi għall-esponenti, fl-eventwalita' li din l-Onorabbli Qorti kellha tqis illi bħala prinċipju dik l-iskrittura hija b'xi mod eżegwbbli, madanakollu, dak hemm indikat, u ċioe' obbligazzjoni li jsir konvenju dwar l-intier ta' dik il-propreta', ma jista' qatt isir ladarba l-atturi stess issa huma sidien ta' ishma indiviżi minn din il-proprjeta'. Illi l-atturi*

[3] Fol 243
[4] Fol 287 et seq

> *ma jistgħux jippruvaw minn banda jobbligaw lill-bqija tas-sidien tal-ishma indiviżi ta' dik il-proprjeta' sabiex jidhru fuq konvenju bħallikieku kien ser jinbiegħ l-intier ta' dik il-proprjeta' filwaqt li fl-istess ħin huma sidien ta' ishma indiviżi dik l-istess proprjeta'."*

Rat **in-Nota ta' Riduzzjoni tal-atturi tal-21 ta' Jannar 2020**[5] permezz ta' liema in vista taċ-ċessjoni tal-kawża fil-konfront ta' uħud mill-konvenuti, irriduċew it-talbiet tagħhom fis-sens li dawn għandhom jiġu limitati biss għall-ishma indiviżi rrispettivament appartenenti lill-konvenuti fil-fond mertu tal-kawża, li għandhom jiġu trasferiti versu sehem pro-rata tal-prezz għall-bejgħ tal-proprjeta' kollha stipulat bl-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015, ikkalkolat skont l-ishma rispettivi tal-konvenuti.

Rat **is-sentenza tagħha tas-6 ta' Novembru 2020** permezz ta' liema laqgħet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti Angela Gili, Mary Grace Micallef, Anthony sive Tony Micallef u Emanuela sive Lily Magro u ddikjarat li l-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015 hija nulla u mingħajr effetti legali stante illi ġiet iffirmata biss minn uħud mis-sidien tal-fond meritu tal-kawża. Ċaħdet għalhekk it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat illi l-atturi intavolaw appell u **b'sentenza tal-31 ta' Mejju 2023 il-Qorti tal-Appell** laqgħet l-aggravji tal-atturi ħassret is-sentenza appellata u ċaħdet l-ewwel

[5] Fol 290 et seq

eċċezzjoni tal-konvenuti appellati. L-atti ġew rimessi lil din il-Qorti sabiex jiġu deċiżi t-talbiet attriċi u l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Rat il-provi tal-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-kawża odjerna l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna lill-konvenuti jersqu għall-iffirmar ta' konvenju sabiex iwiegħdu li jbiegħu lill-atturi li minn naħa tagħhom lesti jaċċettaw li jixtru s-sehem rispettiv tal-konvenuti fil-fond bl-isem "ValPaul House" fi Triq il-Ġdida fi Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar għall-prezz ta' €512,462 ikkalkulat pro-rata skont is-sehem rispettiv tal-konvenuti. Dan a bażi ta' dak maqbul fi skrittura privata datata 4 ta' Ġunju 2015.

Il-konvenuti jirrespinġu dawn il-pretensjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Fil-qosor mill-atti jirriżulta li –

i. Mill-atti jirriżulta li l-fond in kwistjoni ġie mibni mill-ġenituri tal-konvenuti waqt iż-żwieġ u għalhekk l-istess ġenituri kienu proprjetarji ta' nofs sehem indiviż kull wieħed;

ii. Missier il-konvenuti miet fid-19 ta' Jannar 2005 filwaqt li omm il-konvenuti mietet fis-7 ta' Mejju 2015. Bit-testment tagħhom *unica charta* tad-19 ta' Settembru 2000 huma kienu ħallew lil xulxin l-użufrutt ta' ġidhom u nnominaw u istitwew b'uniċi eredi universali lill-ħdax-il uliedhom komuni Emanuela sive Lily Magro, Carmela sive Carmen Saliba, Josephine Micallef, Mary Grace Micallef, Anthony Micallef, Angela Gili, Mary Rose Gialanze, Victor Micallef, Joseph Micallef, John Micallef u Francis Micallef f'ishma ndaqs bejniethom. Dawn l-ulied huma kollha konvenuti fil-kawża għajr dawk li sussegwentement ġiet ċeduta l-kawża fil-konfront tagħhom mill-atturi;

iii. L-aħwa John, Joseph u Francis Micallef jgħixu l-Awstralja filwaqt li t-tmien aħwa l-oħra jgħixu Malta. Joseph Micallef miet fil-mori tal-kawża.

iv. Fl-4 ta' Ġunju 2015[6] ġiet iffirmata skrittura li tgħid hekk–

[6] Fol 5

"The parties undersigned are agreeing to sell "ValPaul House"N/S in St George's Street, St. Paul's bay for the price of €512,462 (five hundred twelve thousand four hundred & sicty two Euro) (Lm220,000 Malta Lira) to Martin Grima ID795257 (the site is 12 metres by 30 metres approx.)

The parties are agreeing to sign a promise of sale, on the dates between the 15 & 16 of June.

A deposit of €10,000 (ten thousand euro) is being paid & it is a part of the price stated above. The deposit is being made out to Emanuela k/Lily Magro by cheque 782 Drawn on HSBC St. Paul's Branch."

v. Dwar ir-retroxena li wasslet għall-iffirmar ta' din l-iskrittura jirriżulta li circa xahar u nofs qabel, l-attur kien avviċina lil waħda mill-konvenuti, Angela u esprima magħha l-interess li jixtri l-proprjeta' in kwistjoni jekk huma jiddeċiedu li jbigħuha. Offra prezz iżda ma ġiex aċċettat mill-konvenuti peress li f'dik l-epoka huma kienu qegħdin jinnegozjaw ma' terzi dwar l-istess proprjeta'. Huwa pero' baqa' jippersisti u offra anke ċifra aktar għolja għall-istess proprjeta';

vi. Sadanittant ġiet nieqsa omm il-konvenuti u ftit ġimgħat wara mewtha, ċioe' fl-4 ta' Ġunju 2015 iltaqgħu l-aħwa kollha residenti f'Malta għand waħda mill-aħwa Manwela Magro sabiex jiddiskutu dwar aspetti marbuta mal-wirt, denunzja u materji anċillari. Waqt dik il-laqgħa saru xi telefonati bejn l-attur u uħud mill-konvenuti fejn l-attur talab li jmur ikellimhom dwar il-bejgħ peress li kienu kollha preżenti. Għamlu circa siegħa jew siegħa u nofs jiddiskutu dwar il-bejgħ fejn qablu fuq il-prezz.

Ftehmu li jersqu għall-konvenju pero' peress li l-attur ried isiefer l-għada, saret l-iskrittura in eżami bil-għan li bis-saħħa tagħha meta jirritorna mis-safar xi għaxart ijiem wara huma kellhom imorru għand in-nutar bejn il-15 u s-16 ta' Ġunju u jiffirmaw il-konvenju. L-iskrittura ġiet abbozzata minn ċertu Jeffrey Attard, ħabib u sieħeb fin-negozju ta' l-attur li mar miegħu għand il-konvenuti;

vii. Minn naħa tal-konvenuti ffirmaw l-aħwa kollha residenti f'Malta u ċioe' Victor Micallef, Carmen Saliba, Angela Gili, Josephine Micallef, Mary Rose Gialanze, Emanuela sive Lily Magro, Mary Grace Micallef, Anthony Micallef. Tniżżel ukoll isem it-tliet aħwa residenti l-Awstralja Joseph Micallef, John Micallef u Francis Micallef fejn ġie indikat li fir-rigward tagħhom kien hemm prokura magħmulha minnhom lill-oħthom Emanuela sive Lily Magro. Tali prokura ġiet annessa mal-iskrittura u ġġib id-data tas-16 ta' Ġunju 2005[7];

viii. Mal-iffirmar ta' l-iskrittura l-attur għadda ċ-ċekk għas-somma ta' €10,000 kif stipulat fl-istess skrittura indirizzat lill-konvenuta Emanuela sive Lily Magro. Dan iċ-ċekk baqa' qatt ma ssarraf mill-konvenuti;

[7] Fol 7 et seq

ix. Fis-27 ta' Ġunju 2016 l-attur iddepożita tali somma taħt l-awtorita' tal-Qorti[8];

x. Meta l-attur irritorna lura Malta huwa ġie nfurmat li l-konvenuti ma kinux ser jersqu għall-iffirmar tal-konvenju u skont l-istess attur huma ma tawhx raġuni għal din il-bidla fil-pożizzjoni ħlief li wieħed mill-konvenuti kien interessa ruħu li jakkwista l-proprjeta' in kwistjoni wara l-firma tal-iskrittura mertu tal-proċeduri odjerni;

xi. Tramite n-nutar tiegħu, l-attur ipprova jirreġistra l-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015 mal-awtoritajiet kompetenti, pero' din it-talba ġiet irrifjutata peress li ma kinitx konvenju għal finijiet u effetti kollha tal-liġi.

<u>Sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Mejju 2023.</u>

L-atturi appellanti ressqu żewġ aggravji:

(I) L-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet li l-iskrittura tal-4 ta' Ġunju, 2015, kienet nulla minħabba n-nuqqas tal-firem ta' wħud mill-partijiet; u

[8] Fol 60

(II) Fi kwalsiasi każ, l-iskrittura hija valida fil-konfront tal-konvenuti l-oħra, inkluża l-istess Emanuela sive Lily Magro, li ffirmaw l-iskrittura f'isimhom proprio u kienet vinkolanti fil-konfront tat-tlett konvenuti assenti John, Francis u Joseph aħwa Micallef sal-limiti tal-prokura minnhom mogħtija lil Emanuela sive Lily Magro.

Dwar l-ewwel aggravju saru s-segwenti kunsiderazzjonijiet u konklużjonijiet–

1. Il-Qorti tal-Appell ma qablitx mal-Ewwel Qorti, meta rriteniet li kellha tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari fis-sens li kien in-nuqqas tal-firem tal-komproprjetarji konvenuti Joseph, John u Francis Micallef fuq l-iskrittura privata tal-4 ta' Ġunju, 2015, fir-rigward tas-sehem tagħhom tan-nofs indiviż tal-fond appartenenti lill-omm il-konvenuti, waħdu kellu jwassal għan-nullita' tal-iskrittura;

2. Il-prokura esebita fl-atti tagħti lill-konvenuta Magro l-mandat li tidher għal ħutha assenti minn Malta, u li tiddisponi bl-aktar mod assolut fir-rigward tas-sehem tagħhom mill-wirt tal-missier u allura inkluż is-sehem tagħhom fuq in-nofs indiviż tal-missier fuq il-fond in kwistjoni. Mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tas-sehem ta' ħutha l-assenti mill-wirt tal-omm. Għalkemm il-konvenuti assenti jikkontendu li huma qatt ma riedu li jsir dan it-trasferiment, il-kontenut tal-prokura, jgħid mod ieħor. Il-konvenuta

Magro kellha d-dritt u l-awtorita' li tiffirma l-iskrittura li fuqha hija msejsa l-kawża, bis-saħħa tal-mandat li kellha fir-rigward tas-sehem ta' ħutha msifrin provenjenti mill-wirt tal-missier. Dan ifisser li ma jistax jingħad li hemm nuqqas ta' firem fuq l-iskrittura li jirrendi l-iskrittura nulla, għall-anqas f'dak li jirrigwarda s-sehem li missierhom Valentino Micallef seta' kellu mill-fond mertu tal-imsemmija kitba;

3. Fil-każ in eżami, l-aktar li jista' jingħad fil-konfront tal-mandatarja huwa li aġixxiet lil hinn mil-limiti tal-prokura mogħtija lilha, in kwantu ma setgħetx tiffirma għas-sehem ta' ħutha assenti, derivat mill-wirt tal-omm;

4. Il-mandant m'huwiex obbligat għal dak li jagħmel il-mandatarju barra mil-limiti tas-setgħa li jkun ingħata mill-mandant, ħlief jekk ikun irratifika espressament jew taċitament dak l-għemil;

5. Il-mandant jibqa' obbligat għal dak li l-mandatarju jkun wettaq fil-limiti ta' dawk is-setgħat. Dan fil-fehma tal-Qorti tal-Appell ifisser li l-iskrittura tal-4 ta' Ġunju, 2015, hija valida u vinkolanti fil-konfront tal-aħwa assenti minn Malta sal-limiti tal-prokura jew mandat mogħti minnhom, jiġifieri għal dak is-sehem tagħhom derivat mill-wirt tal missier, iżda mhux għal dak is-sehem tagħhom li ġej mill-wirt tal-omm. <u>Konsegwentement ma kienx hemm nuqqas tal-firem tal-aħwa Joseph, John u Francis Micallef,</u>

peress li l-firma tal-mandatarja tagħhom Emanuela sive Lily Magro, tibqa' tiswa għal dak is-sehem tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni li ġejja mill-wirt ta' missierhom;

6. L-ewwel aggravju ġie għalhekk milqugħ.

Dwar it-tieni aggravju saru s-segwenti kunsiderazzjonijiet u konklużjonijiet–

1. Għalkemm din l-iskrittura mhix konvenju, iżda wegħda ta' konvenju, ma jfissirx li m'għandha l-ebda effett legali.

2. Għalkemm l-iskrittura ma ssemmi xejn li l-obbligazzjoni setgħet titwettaq b'mod diviżibbli, min-naħa l-oħra lanqas hemm imsemmi li din l-obbligazzjoni ma setgħetx titwettaq b'dan il-mod. In-natura tal-obbligazzjoni li għaliha daħlu l-konvenuti hija infatti waħda faċilment diviżibbli u minkejja li s-sidien tal-fond in kwistjoni huma ħdax, mentri fuq l-iskrittura ffirmaw biss tmienja mill-aħwa (peress li l-appellata Magro kienet qiegħda tidher ukoll għall-aħwa assenti minn Malta) dan ma jagħmilx l-imsemmija skrittura nulla;

3. Kull wieħed mill-aħwa jista' jittrasferixxi jew jobbliga ruħu li jittrasferixxi s-sehem rispettiv tiegħu, jew bħala parti minn sehem indiviż. Kwindi kull wieħed u waħda mill-aħwa huma obbligati b'mod distint u individwali għas-sehem indiviż tagħhom. Apparti minn hekk, fil-każ tal-aħwa assenti minn Malta, huma wkoll obbligati fil-konfront tas-sehem tagħhom derivat mill-wirt tal-missier, ladarba l-konvenuta appellata Magro, mandatarja tagħhom kellha l-awtorita' u s-setgħa li tidher għalihom f'dan is-sens, kif spjegat taħt l-ewwel aggravju, b'tali mod li l-ineżistenza tal-obbligazzjoni fir-rigward tas-sehem tagħhom derivat mill-wirt tal-omm, ma taffettwax il-validita' tal-obbligazzjoni rigwardanti s-sehem tagħhom li ġej mill-wirt tal missier;

4. L-obbligazzjoni tal-atturi appellanti li jħallsu l-prezz pattwit hija wkoll diviżibbli fl-assenza ta' klawsola li tgħid mod ieħor. Il-prezz miftiehem jista' faċilment jiġi diviż skont is-sehem rispettiv ta' kull wild li għandu sehem mill-fond in kwistjoni;

5. Fil-każ odjern, l-atturi appellanti għandhom il-jedd li jitolbu li l-konvenuti jersqu għall-konvenju għat-trasferiment tal-immobbli in kwistjoni, limitatament għas-sehem indiviż ta' kull wieħed minnhom.

6. It-tieni aggravju ġie għalhekk milqugħ.

<u>Eċċezzjonijiet Preliminari</u>

1. Permezz tat-**tieni eċċezzjoni**, l-konvenuti Angela Gili et jirrilevaw li l-kunsens tal-konvenuti kien ivvizjat kemm bi żball u anke b'qerq meta l-atturi kienu talbuhom biex bejniethom jibdew negozjati dwar il-possibli bejgħ lilhom tal-fond de quo iżda minflok l-atturi ħadu magħhom persuna biex dan jagħmilha ta' xhud fuq l-iskrittura msemmija. Il-konvenuti jsostnu li l-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015 qatt ma kienet intiża li ssir billi l-ftehim kien biss li wara li l-partijiet jitkellmu bejniethom, huma kellhom jikkunsidraw jekk isirx jew le konvenju quddiem nutar. Minflok ma ġara hekk l-atturi għamlu pressjoni illegali abbużiva fuqhom biex dak il-ħin stess issir l-iskrittura u dana meta kienu jafu illi wħud mis-sidien la kienu Malta u lanqas ma kienu taw l-awtoriżżazzjoni tagħhom li ssir il-kitba li saret.

L-artikolu 974 tal-Kap 16 jipprovdi hekk-

> *"Jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza, jew b'għemil doluż, ma jkunx jiswa."*

L-artikolu 976 tal-Kap 16 jgħid hekk–

"(1) L-iżball dwar il-fatt ma jġibx in-nullità tal-kuntratt ħlief meta jaqa fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim.
(2) Il-ftehim ma jkunx null jekk l-iżball jaqa' biss fuq il-persuna li magħha jkun sar il-ftehim, ħlief meta l-għażla ta' dik il- persuna tkun il-kawża ewlenija ta' dak il-ftehim."

Imbagħad **l-artikolu 981 tal-Att** ikompli hekk-

"L-għemil doluż huwa motiv ta' nullita' tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kenitx tikkuntratta.

(2) L-għemil doluż ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat."

Issir referenza għall-każ **Excel Homes Real Estate Limited vs Martin Pace et deċiż minn din il-Qorti fil-25 ta' Settembru 2023-**

*"Illi fis-sentenza "**A. Aquilina et vs Av.Dottor A.H.Farrugia noe**" (P.A. (RCP) 22 ta' Mejju 2001 – Cit.Nru: 2689/96/RCP) gie kkwotat is-segwenti:-*

"Illi dwar vizzju tal-kunsens minhabba zball, il-ligi tiddistingwi bejn zball dwar il-ligi li ma jgibx nullita` hlief meta dan ikun il-kawza wahdanija jew ewlenija tieghu, u zball ta' fatt li ma jgibx in-nullita` tal-kuntratt hlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim (Art 975 u 976 tal-Kap 16)".
"Illi dejjem gie ritenut mill-Qrati taghna li biex jaghti lok ghat-thassir tal kuntratt l-izball ta' fatt irid ikun zball sostanzjali. Il-Qorti ta' l-Appell fis sentenza tat-30 ta' Marzu, 1936 fl-ismijiet "Alessandro Portanier vs Paolo Dalli" irriteniet li 'errore di fatti' ma jgibx ghan-nullita` tal-konvenzjoni 'se quando cade sulla sostanza stessa della cosa che ne e` l'oggetto'. In sostenn ta' dan saret referenza ghal dak li jinghad minn l-awtur Franciz Laurent (Vol XV, p 455) li fuq dan il-kuncett qal hekk: 'Pothier ci dira` cio` che bisogna intendere per errore sulla sostanza della cosa. L'errore annulla che le parti hanno avuto

principalmente di mira e che forma la sostanza di questa cosa. L'errore sulla sostanza e` dunque un errore sulla qualita`, ma non ogni errore sulla qualita` e` sostanziale; bisogna che esso cada su di una qaulita` principale, ed e` l'intenzione delle parti quello che deve decidere se una qualita` e` o no principale. E il caso di applicare il principio di Domat: Le parti non avrebbero contrattato se avessero saputo che la cosa non aveva quella qualita` che esse le supponevano; l'errore sara` sostanziale". ("Godfrey Aquilina noe vs Vincent Borg et" – P.A. (AJM) 10 ta' Marzu 1997 - Vol LXXXI.III.44).

Illi 'nfatti, fis-sentenza "Sacerdot C. Caruana et vs M.Bugeja" (A. C. 5 ta' April 1922 – Vol.XXVE.ii.81) illi "...per invalidare una transazione per errore sull'oggetto, pertanto, l'errore deve aver avuto tanto peso subiettivo sull'animo del contraente, da rendere certo che questi, in difetto di quell'errore, non sarebbe intervenuto...".

Imbagħad, fil-każ **Joseph Caruana vs Raymond Caruana et deċiż fit-12 ta' Mejju 2023** ingħad hekk-

"<u>Qerq</u>

27. Il-qerq ġie definit bħala "inganno, circonvenzione, comportamento truffaldino, raggiro usato per far cadere in errore la controparte e indurla a concludere il negozio". Hekk kif ingħad fis-sentenza mogħtija minn din il Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet Lincoln Said et vs Robert Meli et:

Għandu jiġi osservat illi hu prinċipju konsolidat fil-liġi illi l partijiet għandhom jeżegwixxu l-kuntratt ta' bejniethom bil-bona fede (Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili). Huma jridu jassikuraw li l-eżekuzzjoni tal-kuntratt issir skond l intenzjoni paċifika li raġonevolment iridu jaslu għaliha l partijiet fin-negozju ta' bejniethom. Il-bona fede hi dejjem preżunta.
[...]

Huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza nostrana li sabiex il qerq jolqot il-kunsens tal-parti f'kuntratt u jħassar is-siwi tal-istess kunsens, jeħtieġ li (a) jitħaddmu mezzi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu fihom

infushom gravi; (ċ) b'mod li jkunu determinanti għan-negozju li jkun sar bejn il partijiet, u (d) li tali mezzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-oħra. Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta' dehen ordinarju ma jagħrafx li jkun ġie mqarraq u li kieku ma kienx għal dak il-qerq, kieku ma kienx jidħol fin negozju in kwestjoni.
28. Fis-sentenza appena ċitata saret referenza għas-sentenza mogħtija mill Qorti tal-Appelli Kummerċjali fl-ismijiet Reverendu Saċerdot Don Francesco Zammit et vs Avukat Dottor Anthony Farrugia et, fejn kien ġie spjegat:

[...][I]d-dolo jikkonsisti fir-rieda ħażina ta' wieħed mill kontraenti li topera permezz ta' qerq ("raggiri") biex tiddevja r-rieda tal-ieħor billi tipprovaha żball ("errore"). Infatti, ikkunsdrat min-naħa tad-"deceptor", id-dolo hu raġġir waqt li, ikkunsidrat min-naħa tad-"deceptus", hu żball. Il-liġi li diġa' tikkontempla l-iżball bħala vizzju tal kunsens għar-rasu, tħares f'dan il-każ aktar 'il bogħod lejn il-kawża tiegħu u twassal għall-annullament tal- kuntratt anki meta l-iżball ma jkunx ġuridikament suffiċjenti biex waħdu jġib għan-nullita'."

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti ssib li din l-eċċezzjoni mhijiex ġustifikata.

Minn dak li rriżulta mill-provi, in-negozjati bejn il-partijiet kienu ilhom għaddejjin circa xahar u nofs qabel ma ġiet iffirmata l-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015. Mela matul dak iż-żmien il-konvenuti diġa' kellhom opportunita' li jevalwaw u jiddiskutu dwar l-offerta tal-atturi. In 'poche parole' kellhom stampa ċara tax-xewqa ta' l-attur, u l-oġġett ta' dak minnu mfittex. Din ma waqgħatx fuqhom bħal sajjetta.

Dakinhar tal-4 ta' Ġunju, meta l-attur ċempel u talab li jmur ikellem lill-konvenuti li kienu miġburin għand waħda minn ħuthom, huma aċċettaw li jmur u jkellmuh. Intwera wkoll li d-diskussjonijiet bejn il-partijiet komplew għal circa siegħa oħra qabel giet redatta l-iskrittura. Jirriżulta li l-konvenuti mhux biss qablu li ssir din l-iskrittura imma kkoperaw bis-sħiħ mal-attur u ma' Jeffrey Attard li kien miegħu, **mhux biss billi pprovdew id-dettalji individwali tagħhom tal-karta tal-identita' imma wkoll Emanuela Magro marret hi stess tfittex u ġabet il-prokura mogħtija lilha minn ħutha tal-Awstralja (b'rabta mal-wirt ta' missierhom).**

Il-konvenuta Emanuela sive Lily Magro, għalkemm xehdet li *"qbadna u ffirmajna*[9]*"*, meta sarulha aktar domandi hija ċċarat li[10]-

> *"Dr Massimo Vella: Pero' inti kont qbilt fuq il-prezz hux hekk li kien jirriżulta mill-iskrittura, kont qbilt illi kien se jsir negozju ma' Martin Grima hux hekk Sinjura.*
>
> *Xhud: Iva*
>
> *Dr Massimo Vella: Qbiltu li kellu jsir negozju ma' Martin, qbiltu l-prezz, qbiltu dwar il-proprjeta' liema kienet hux hekk Sinjura.*
>
> *Xhud: Ehe."*

[9] 120
[10] Fol 120

Mill-provi kompla jirriżulta li qabel ma ġiet iffirmata l-iskrittura in kwistjoni, din inqrat u ġiet spjegata. Jeffrey Attard xehed hekk b'mod mhux kontradett[11] -

> *"Dr Vella: Waqt li kont qed tiktibha din il-karta min kien hemm ħdejk, ma ġenbek jew fil-preżenza tiegħek?*
>
> *Xhud: Martin u naħseb kienu kollha ma' ġenbi mdawrin, kollha kienu mdawrin miegħi, qrajthielhom kollha, qrajthielhom kemm il-darba, spjegajtilhom għax bl-ingliż ktibtha, bil-Malti wkoll jiġifieri, fhemtielhom u morna l-uffiċċju għamilna kopja tagħha u ġibna ċ-ċekk li tahom deposit u dak hu biex għamilt kopja biss morna l-uffiċċju u lura biex ikollhom kopja huma."*

Dawn il-provi juru lill-Qorti li <u>fil-mument tal-iffirmar tal-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015</u> ħadd mill-konvenuti ma jista' jitqies li ffirma bi żball jew ġie mqarraq jew imġiegħel biex jagħmel dan. Din il-Qorti hija infatti sodisfatta li intwera sal-grad rikjest mill-liġi li l-partijiet kollha kienu konsapevoli mhux biss ta' dak li qed jiffirmaw imma kienu lkoll qegħdin jaqblu miegħu.

Li rriżulta invece huwa li fil-ġranet ta' wara l-iffirmar, il-konvenuti, jew almenu uħud minnhom beda jkollhom ripensament. Dwar dan xehed il-konvenut Anthony Micallef li qal li wara l-iffirmar tal-iskrittura kien qiegħed jitkellem mal-familja tiegħu u ibnu qallu-:

> *"isma' għax ma naqbdux u nżommuha aħna, għax kienu qed jinħolqu ċerti problemi jiġifieri għat-tifel ukoll u anke għalija u ddeċidejt hekk*

[11] Fol 41

> *kellimt lil ħuti, ħuti ma sabux oġġezzjoni u jien għidt mela isma' mela l-ewwel ċans issa nkellem lil Martin biex nurih x'se nagħmlu*[12]*."*

Ix-xhud offra li jħallas l-istess prezz ta' Grima u l-aħwa qablu. Fil-fatt imbagħad meta l-attur ġie lura mis-safar, ix-xhud kellmu u nfurmah bid-deċiżjoni li ħadu hu u ħutu. Iżda l-attur ma aċċettax u sussegwentement bdew il-proċeduri odjerni.

Fid-dawl tas-suespost, l-allegazzjonijiet tal-konvenuti għall-fini ta' din l-eċċezzjoni ma ġewx pruvati u għalhekk **it-tieni eċċezzjoni ser tiġi miċħuda**.

2. Permezz tat-**tielet eċċezzjoni**, il-konvenuti jargumentaw li l-maġġor parti tal-ambjenti li jifformaw parti mill-fond de quo kienu u għadhom mikrija b'kirja antika u jekk il-Qorti tilqa' t-talbiet attriċi l-fond in kwistjoni ma jista' qatt jinbiegħ liberu u frank iżda kif soġġett għall-imsemmija kirjiet.

Fil-kors tal-provi ssemma mill-konvenuti li partijiet mill-proprjeta' in kwistjoni huma suġġetti għal kirja.

Madankollu l-Qorti tqis li l-bażi tal-azzjoni odjerna hija l-enforzar tal-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015 li fiha ma ssemma xejn dwar kirjiet eżistenti fuq il-proprjeta' msemmija. Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-allegazzjoni tal-konvenuti

[12] Fol 73

ma għandhiex titqies bħala ostaklu għat-talbiet attriċi. Jekk eventwalment jirriżulta li hemm kirja fuq parti mill-fond allura, jkun hemm konsegwenzi legali oħra li pero' l-Qorti mhijiex ser tesplora fil-kawża odjerna.

L-eċċezzjoni hija miċħuda.

3. **Fir-raba' eċċezzjoni**, l-konvenuti jargumentaw li l-prokura mehmuża mal-iskrittura privata mertu ta' dawn il-proċeduri tindika b'mod ċar illi l-Joseph, John u Francis aħwa Micallef u residenti barra minn Malta kienu taw prokura lill-oħthom l-oħra Lilly Magro limitatament biex din tagħmel id-denunzja ossia d-dikjarazzjoni *causa mortis* in kwantu sehem missierhom fil-fond in kwistjoni u ċioe' n-nofs indiviż appartenenti għal sehemu mill-kommunjoni tal-akkwisti eżistenti bejnu u bejn martu, omm il-konvenuti. Ommhom mietet ukoll ftit qabel ma saret l-iskrittura mertu tal-kawża. Kwindi, fuq in-nofs indiviż l-ieħor tal-fond appartenenti għall-mejta omm il-konvenuti Paula Micallef ma teżisti l-ebda prokura mogħtija minn Joseph, John u Francis Micallef lill-oħtom Lilly Magro, la waħda limitata u inqas u inqas ġenerali li permezz tagħha dawn kienu awtorizżaw il-bejgħ ta' sehem ommhom fil-fond in kwistjoni. Għal din ir-raġuni wkoll l-iskrittura bl-ebda mod ma torbot lil Joseph, John u Francis Micallef.

Il-Qorti tqis li kif diġa' ġie stabbilit, l-obbligazzjoni ta' kull wieħed u waħda mll-konvenuti hija diviżibbli u ċioe' l-aħwa huma obbligati b'mod distint u individwali għas-sehem indiviż tagħhom fuq il-proprjeta'.

Għalhekk l-iskrittura ċertament li torbot lill-konvenuti Joseph, John u Francis Micallef sa fejn jirrigwarda s-sehem tagħhom fuq in-nofs indiviż tal-proprjeta' derivanti mill-wirt ta' missierhom. Minkejja li fl-affidavit konġunt tagħhom a fol 167 huma jgħidu li qatt m'awtorizzaw lill-oħthom Emanuela sive Lily Magro biex tbiegħ sehemhom għax hija ma nfurmathomx qabel ma ffirmat l-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015, dan l-argument ma jreġix peress li bis-saħħa tal-prokura a fol 7 et seq, huma kienu awtorizzaw lill-oħthom imsemmija sabiex tidher għalihom u tiddisponi skont kif meħtieġ fir-rigward tas-sehem tagħhom mill-wirt tal-missier.

Detto cio', in vista tal-fatt li fil-mument tal-iffirmar tal-iskrittura in kwistjoni ma tirriżulta ebda prokura ta' dawn l-aħwa li jgħixu fl-esteru b'rabta mas-sehem tagħhom mill-wirt tal-omm, allura ser tintlaqa' limitatament din l-eċċezzjoni fis-sens li Joseph, John u Francis aħwa Micallef mhumiex marbutin bl-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015 rigwardanti s-sehem tagħhom ġej mill-wirt ta' ommhom.

Ir-raba' eċċezzjoni sejra għalhekk tintlaqa' limitatament kif ingħad filwaqt li tiġi miċħuda fil-bqija.

Mertu

L-ewwel talba tal-atturi, kif ridotta, hija sabiex il-Qorti tiddikjara li l-konvenuti huma obbligati ai termini tal-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015 li jersqu għall-iffirmar ta' konvenju mal-atturi - limitatament għall-ishma indiviżi rispettivament appartenenti lil kull wieħed minnhom fil-fond mertu tal-kawża – versu sehem pro-rata tal-prezz għall-bejgħ tal-proprjeta' kollha stipulat bl-iskrittura msemmija, kkalkolat skont l-ishma rispettivi tal-konvenuti.

Kif diġa' kkonfermat il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet premessi, għalkemm din l-iskrittura mhijiex konvenju, pero' xorta toħloq obbligazzjonijiet li għandhom effetti legali[13]. Japplika għalhekk il-prinċipju tal-*buona fede* u ċioe' li l-partijiet jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi[14]. Dan irrispettivament mill-fatt li ma ġietx reġistrata mal-awtoritajiet kompetenti proprju minħabba l-fatt li hija wegħda ta' konvenju u mhux konvenju. **Is-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti sejra għalhekk tiġi miċħuda**.

---

[13] **George Borg noe vs Emanuel Portelli et** deċiż fos-26 ta' Marzu 2010
[14] Art.993 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta

Fil-ħames eċċezzjoni l-konvenuti jargumentaw li huma kienu diġa' ftehmu snin qabel ma saret l-iskrittura li l-fond l-ewwel kellu jiġi offert lill-komproprjetarji jew lill-membri tal-familja tagħhom.

Din l-eċċezzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

Dak li kienu ddiskutew jew ftehmu l-konvenui bejniethom snin qabel huwa *res inter alios acta* għall-attur u huwa m'għandu jbati ebda preġudizzju minħabba dan.

Dak li seħħ u ġie ffirmat bejn il-partijiet fl-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015 jorbot lill-kontendenti fil-kawża bil-mod kif ingħad fis-sentenza u ma jistax jiġi kompromess ma' dak li kien seħħ qabel bejn il-konvenuti.

L-eċċezzjoni hija miċħuda.

Fis-seba' eċċezzjoni l-konvenuti jargumentaw li ċ-ċekk ta' €10,000 li l-attur kien tahom dakinhar li ffirmaw l-iskrittura, qatt ma ġie msarraf minnhom. Iżidu li wara ftit jiem mill-iffirmar tal-iskrittura huma rritornaw iċ-ċekk lill-attur iżda hu rrifjuta li jieħdu lura.

Din l-eċċezzjoni hija ormai sorvolata stante li fil-fratttemp l-atturi ddepożitaw tali somma permezz ta' ċedola taħt l-awtorita' tal-Qorti [15].

L-eċċezzjoni hija miċħuda.

Raġġunti dawn il-konklużjonijet il-Qorti hija tal-fehma li **l-ewwel talba kif ridotta timmerita li tintlaqa'** b'dana li għalhekk il-konvenuti kollha għandhom jersqu għall-konvenju biex jitrasferixxu sehemhom lill-attur mill-fond in kwistjoni għajr għas-sehem Joseph, John u Francis aħwa Micallef safejn marbut mas-sehem mill-wirt t'omm il-konvenuti stante li dan is-sehem ma kienx kopert bi prokura valida fil-mument tal-iffirmar tal-iskrittura msemmija.

Fiċ-ċirkustanzi **t-tieni talba tar-rikorrenti wkoll ser tintlaqa'** peress li hija konsegwenzjali għall-ewwel talba.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi–

1. **Tilqa' limitatament u safejn biss kompatibbli ma' dak deċiż ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti in kwantu l-assenti Joseph, John u Francis aħwa Micallef mhumiex marbutin bl-iskrittura biss safejn jirrigwarda s-sehem**

[15] Fol 60

derivanti mill-wirt t'ommhom;

2. Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

3. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi kif ridotta u tiddikjara li l-konvenuti huma obbligati ai termini tal-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015 li jersqu għall-iffirmar ta' konvenju mal-atturi - limitatament għall-ishma indiviżi rispettivament appartenenti lil kull wieħed minnhom fil-fond mertu tal-kawża – versu sehem pro-rata tal-prezz għall-bejgħ tal-proprjeta' kollha stipulat bl-iskrittura msemmija, kkalkolat skont l-ishma rispettivi tal-konvenuti. A skans ta' kull ekwivoku, Joseph, John u Francis aħwa Micallef, m'għandhomx jitqiesu marbutin bl-effetti tal-iskrittura msemmija safejn jirrigwarda biss sehemhom mill-fond provenjenti mill-wirt t'ommhom;

4. Tilqa' t-tieni talba tal-atturi limitatament fil-kuntest ta' dak deċiż fl-ewwel talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-iffirmar ta' konvenju, relattiv għat-trasferiment da parti tagħhom a favur tar-rikorrenti tas-sehem rispettiv tagħhom mill-fond 'ValPaul House' fi Triq Ġdida fi Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar versu s-sehem pro-rata tal-prezz għall-bejgħ tal-proprjeta' kollha stipulat bl-iskrittura msemmija, kif stabbilit taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura

tal-4 ta' Ġunju 2015;

5. Tinnomina lin-nutar Dr. John Grima sabiex fid-data 29 ta' Settembru 2025 u ħin fl-10.00am fl-edifizju tal-Qorti (it-tieni sular) jippublika tali konvenju kif ukoll taħtar lil Dr Nicole Vassallo bħala kuraturi deputati sabiex jidhru fuq il-preċitat konvenju għall-eventwali kontumaċi.

6. L-ispejjeż tal-kawża jkunu a karigu tal-konvenuti.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ