MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-26 ta' April, 2013

Appell Civili Numru. 10/2011/1

Joseph Xuereb, Publius Xuereb, Maria Gemma Cauchi, u
Michael Xuereb aħwa Xuereb u l-imsemmi Joseph Xuereb f'ismu u bħala mandatarju ta' oħtu msiefra Tarcisia Camilleri,
Ottavia Cauchi, u għal kull interess li jista' jkollhom Lorry James Mifsud u Michelle Mifsud

v.

Agnes Zammit

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dawn huma żewġ appelli:

i) wieħed ad istanza tal-konvenuta Agnes Zammit li permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fl-14 ta' April 2011 fl-ismijiet premessi, tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha, tiċħad it-talbiet tal-atturi, u tilqa' t-talbiet rikonvenzjonali tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati, u

ii) l-ieħor ad istanza ta' Michael Zammit (iben il-konvenuta Agnes Zammit, bħala terz interessat) li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fl-14 ta' April 2011 fl-ismijiet premessi, tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tiċħad it-talbiet tal-atturi, u tilqa' t-talbiet rikonvenzjonali tal-istess konvenuta, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħdha tiġi riprodotta:

"Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li:-

"1. Il-konvenuta tigi dikjarata li ghandha obbligu tersaq ghall-kuntratt ta' bejgh ta' porzjon art b'kejl ta' cirka tlett mija u tnax-il metru kwadru (312mk) fi Triq Ghajnsielem, Ghajnsielem, Ghawdex kif ahjar deskritta fil-kuntratt tal-10 ta' Dicembru 2010 pubblikat min-nutar Dr Christian Zammit, u dan peress li l-ahjar offerta hi ta' €13,920 li hi iktar minn dik ta' €5,000 li tissemma fl-istess kuntratt.
"2. Tikkundanna lill-konvenut tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh skond il-kondizzjonijiet li hemm fil-konvenju tas-7 ta' Frar 2011.
"3. Tinnomina lin-nutar Dr Christian Zammit sabiex jircievi l-kuntratt f'jum, hin u lok li tiffissa l-qorti u tahtar kuratur sabiex jidher fuq l-att fl-interess ta' min jibqa' kontumaci.

“Il-konvenut ikkontestat it-talbiet ghaliex issostni li peress li ma gietx segwita l-procedura kontemplata fil-kuntratt tal-10 ta’ Dicembru 2010. Inoltre qalet li ghandha jedd ta’ preferenza fuq l-offerta li ghandhom l-atturi, u li hi lesta li tezercita jekk ma tintlaqax it-talba rikonvenzjonali. Fir-rikonvenzjoni filwaqt li ghamlet riferenza ghal fuq imsemmi kuntratt, iddikjarat li b’ittra ufficjali tal-20 ta’ Jannar 2011 binha Michael Zammit ezercita l-jedd li jaghmel offerta ta’ €5,000 ghax-xiri ta’ din il-porzjon art. Qalet ukoll li kien biss fil-kors ta’ dawn il-proceduri li saret taf li l-atturi ffirmaw konvenju ghall-bejgh ta’ sehemhom mill-art, u l-konvenju sar bi ksur td-drittijiet taghha. Ghalhekk talbet lill-qorti sabiex:

“1. Tiddikjara li l-konvenju tas-7 ta’ Frar 2011 sar bi ksur tal-jeddijiet taghha.
“2. Izzomm milli jwettqu u jaghtu effett legali ghall-konvenju tas-7 ta’ Frar 2011 peress li dan sar bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghha.
“3. Tordna l-izgumbrament ta’ Lorry James u Michelle konjugi Mifsud, peress li l-atturi l-ohra ma kellhom l-ebda jedd li jaghtuhom il-pussess tar-raba’.
“4. Tiddikjara li hemm offerta valida ta’ Michael Zammt u ghalhekk ghandha tigi segwita l-procedura li hemm fil-konvenju.
“5. Peress li l-art tinsab maghluqa tordna lill-atturi konjugi Mifsud sabiex jaghtu dritt ta’ passagg mill-bqija tal-art li ghandhom tikkonfina mar-raba’ oggett tal-kawza.
“6. Tikkundanna lill-atturi sabiex jersqu ghall-konvenju u kuntratt ta’ bejgh sabiex Michael Zammit jixtri r-raba’ bil-prezz ta’ €5,000.
“7. Tinnomina nutar li ghandu jhejji l-konvenju u jippubblika l-kuntratt f’gurnata hin u lok li tiffissa l-qorti u tinnomina kuratur sabiex jidher ghal min jibqa’ kontumaci.

“**Risposti guramentati**.

“Il-konvenuti wiegbu li qeghdin joggezzjonaw ghat-talbiet tal-atturi. L-argument principali tal-atturi hu li gialadarba l-offerta li ghandhom hi ahjar minn dik li ghamel Michael Zammit, ma jistghux jigu mgieghla jbieghu l-art lill-iben il-konvenuta.

"F'risposta guramentata prezentata minn Ottavia Cauchi u Michael Xuereb wiegbu li:-

"1. it-talbiet tal-konvenuta huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
"2. hemm nuqqas ta' interess guridiku fir-rigward tal-5 u 6 talba peress li dawn jikkoncernaw lit-terza persuna li ghamel offerta ta' €5,000 b'ittra ufficjali li pprezenta fl-20 ta' Jannar 2011, u li m'huwiex parti fil-kawza.

"**<u>Fatti</u>**.

"Fil-qosor il-fatti ta' dan il-kaz huma s-segwenti:-

"1. Il-kontendenti (Joseph, Publius, Maria Gemma Cauchi, Michael Xuereb, Tarcisia Camilleri u Agnes Zammit) ahwa Xuereb huma l-werrieta ta' Anthony u Maria Assunta konjugi Xuereb li mietu fit-30 ta' Ottubru 1965 u 18 ta' Frar 2003 rispettivament.
"2. Permezz ta' kuntratt pubblikat min-nutar Dr Christian Zammit fl-10 ta' Dicembru 2010 (fol. 6), saret id-divizjoni tal-wirt. Fil-kuntratt il-partijiet ftehemu, fost'affarijiet ohra, li r-raba' oggett ta' din il-kawza ghandha tinbiegh. Il-klawzola rilevanti taqra hekk:- *"Porzjon C ma ghandux jinbiegh ghal anqas minn hamest elef euro (€5,000). Dawn l-istess porzjonijiet jistghu jinbieghu flimkien b'mod kollettiv, kif ukoll individwalment. Fl-eventwalita illi terzi persuni u/jew xi hadd mill-partijiet joffri dan l-istess prezz hawn fuq stipulat, jew aktar minn dan l-istess prezz hawn fuq stipulat, ghal xi porzjoni u/jew porzjonijiet minn dawk hawn fuq deskritti,* ***il-partijiet ikunu obbligati jaccettaw l-ahjar offerta*** *u jersqu ghal kuntratt ta' bejgh relattiv. Il-prezz rikavat mill-bejgh ta' din l-art ghandu jigi diviz ugwalment bejn is-sitt kontendenti.* ***B'dan pero' illi kull wiehed u wahda mill-partijiet ikollhom id-dritt ta' preferenza fuq l-ahjar offerta hekk ottenuta****. Fl-eventwalita' illi wiehed jew aktar mill-partijiet ikun irid jesercita dan id-dritt, il-partijiet kollha qeghdin jobbligaw ruhhom reciprokament illi jersqu fuq konvenju u eventwali att ta' bejgh fi zmien xahar u erba' xhur rispettivament minn meta tintlahaq l-offerta minnha fuq stabbilita. F'kaz*

illi jkun hemm aktar minn wiehed jew wahda mill-partijiet illi jridu jesercitaw dan id-dritt u dawn ma jiftehemux bejniethom illi jakkwistaw ir-raba' indivizament u fi kwoti ugwali bejniethom, ir-raba' ghandu jigi rkantat bejniethom dakinhar stess illi tigi ottenuta l-offerta minima hawn fuq stabbilita. L-offerta ghandha tigi notifikata lill-partijiet b'ittra ufficjali u t-termini hawn fuq stabbiliti jibdew jiddekorru mid-data ta' notifika ta' dik l-ittra ufficjali.".

"3. Fl-10 ta' Dicembru 2010 kien gie ffirmat konvenju bejn l-atturi, Agnes Zammit u Michael Zammit fejn tal-ahhar obbliga ruhu li jixtri l-art in kwistjoni ghall-prezz ta' €11,650. Il-kuntratt ta' bejgh kellu jigi pubblikat mhux iktar tard mill-15 ta' Jannar 2011. Mill-provi rrizulta li l-konvenju skada minghajr hadd mill-partijiet ma ha passi sabiex il-weghda ta' xiri u bejgh tigi mwettqa.

"4. Fl-20 ta' Jannar 2011 Michael Zammit ipprezenta ittra ufficjali fejn filwaqt li ghamel riferenza ghall-att tal-10 ta' Dicembru 2010, ghamel offerta sabiex jixtri l-art ghall-prezz ta' €5,000. Mill-atti jirrizulta li dan l-att gudizzjarju gie notifikat lil Joseph Xuereb, Publius Xuereb, Michael Xuereb u Mary Cauchi.

"5. Fit-28 ta' Jannar 2011 uhud mill-atturi pprezentaw ittra ufficjali kontra Michael Zammit, Agnes Zammit, Michael Xuereb u Ottavia Cauchi fejn ghamlu riferenza ghall-ittra ufficjali mibghuta minn Michael Zammit fl-20 ta' Jannar 2011 u gharrfuhom li ma kienux lesti li jbieghu l-art ghall-prezz ta' €5,000 ghaliex certu Bernarda Zerafa kienet lesta li tixtri bil-prezz ta' €14,000. Kien biss fil-mori ta' dawn il-proceduri li din l-ittra ufficjali giet notifikata lill-konvenuta. Mill-provi ma rrizultax jekk Bernarda Zerafa hijiex xi familjari tal-konjugi Mifsud.

"6. Fis-7 ta' Frar 2011 l-atturi ffirmaw konvenju mal-atturi konjugi Mifsud (fol. 26) fejn obbligaw ruhhom li jbieghu 5/6 kwota mill-art lill-konjugi Mifsud ghall-prezz ta' €11,600. Fil-konvenju jinghad li x-xerrejja *".... jirrinunzjaw ghal kull dritt altrimenti spettanti lilhom skont il-ligi illi jitolbu li jinghata lilhom passagg ghar-raba' in vendita minn fuq l-art proprjeta' tal-vendituri u ohthom Agnes Zammit, stante li l-art in vendita tikkonfina minn naha tat-tramuntana ma' beni tal-istess kompraturi. Il-kompraturi qeghdin jigu immessi fil-pussess tar-raba' mil-lum stess."*.

“7. Fis-seduta tal-1 ta’ April 2011 id-difensur tal-konvenuta ddikjara li jekk it-talbiet li saru fir-rikonvenzjoni jigu michuda, trid tezercita d-dritt tal-preferenza. Id-difensuri tal-atturi wiegbu li *“.... jekk Agnes Zammit trid tixtri bl-istess kondizzjonijiet li ftehmu ma’ Mifsud huma lesti illi jersqu ghall-kuntratt ta’ bejgh biex takkwista Agnes Zammit.”*.

“**<u>Konsiderazzjonijiet</u>**.

“1. Jibda biex jinghad li fir-rigward ta’ intepretazzjoni ta’ kuntratti ssir riferenza ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **John Zammit et vs Michael Zammit Tabone et nomine** deciza fit-28 ta’ Frar 1997:-

“Fl-applikazzjoni tar-regoli ta’ interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta’ kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jghodd. Jekk ghall-gudikant id-dicitura uzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku, hu dan is-sens li ghandu jfisser il-volonta’ espressa mill-kontraenti il-konvenzjoni taht ezami.”

“2. Fil-fehma tal-qorti:-

“a. Minn interpretazzjoni razzjonali u logika tal-klawzola rilevanti tal-kuntratt tal-10 ta’ Dicembru 2010 il-firmatarji riedu li l-art **tinbiegh lill-offerent li jaghmel l-ahjar offerta**. Din kienet il-prijorita taghhom.
“b. L-ahjar offerta li tezisti ghax-xiri tal-art hi ta’ Lorry James u Michelle konjugi Mifsud ghall-prezz ta’ €13,920 u fejn m’humiex jippretendu servitu ta’ passagg[1] peress li ghandhom art ohra li tikkonfina mal-art oggett tal-kawza. L-offerta l-ohra hi ta’ Michael Zammit li lest li jixtri l-art ghall-prezz ta’ €5,000 u jippretendi li tinholoq servitu ta’ passagg fuq l-art proprjeta tal-konjugi Mifsud.

[1] Kif jirrizulta mill-pjanta a fol. 44 l-art oggett tal-kawza hi interkjuza.

“1. L-argument tal-konvenuta hu li l-offerta tal-konjugi Mifsud ma saritx skond il-procedura stabbilita fl-att ta’ divizjoni. Hu evidenti li wara din it-tezi hemm ir-rieda li jigi agevolat Michael Zammit, iben il-konvenuta, sabiex jixtri l-art bl-inqas prezz possibbli. Fil-fehma tal-qorti l-atturi m’ghandhom l-ebda obbligu li jiffirmaw konvenju li bih jobbligaw ruhhom li jbieghu r-raba’ bi prezz ta’ €5,000 lil Michael Zammit, gialadarba tezisti offerta li hi ferm iktar vantaggjuza.

“Hu minnu li l-kuntratt jistipula li l-offerta ghandha ssir permezz ta’ ittra ufficjali. F’dan il-kaz ma saret l-ebda notifika f’dan is-sens min-naha tal-atturi. Min-naha l-ohra pero ir-rikors guramentat prezentat fit-22 ta’ Frar 2011, hu fih innifsu avviz li nghata lill-konvenuta tal-offerta li kienet saret mill-atturi konjugi Mifsud. Fir-rikors guramentat jinghad espressament li l-atturi sabu l-bejgh tal-art in kwistjoni bil-prezz ta’ €13,920 (ara tieni paragrafu tal-premessi). Il-fatt li l-offerta giet notifikata permezz ta’ rikors guramentat ma jfissirx li m’hijiex valida minhabba li kienet maghmula f’att gudizzjarju differenti minn dak li jissemma fil-att ta’ divizjoni. Il-qorti m’ghandix dubju li l-ghan tal-ittra ufficjali kien sabiex jigi accertat li kull parti tigi notifikata bl-offerta u li dwar dan ikun hemm prova certa. Dan mehud ukoll in konsiderazzjoni li fit-termini tal-istess kuntratt kull parti rrizervat il-jedd li tezercita d-dritt ta’ preferenza fi zmien xahar u nofs min-notifika.

“Il-qorti hi ghalhekk tal-fehma li Agnes Zammit **ghandha obbligu** li tersaq u tiffirma konvenju li permezz tieghu:-

“a. Salv ghal dak li ser jinghad hawn taht, is-sidien jobbligaw ruhhom li jbieghu l-art lill-ahjar offerent li huma l-atturi Lorry James u Michelle konjugi Mifsud.
“b. Il-bejgh isir ghall-prezz ta’ €13,920 u minkejja li l-art hi interkjuza, fuq il-proprjeta tas-sidien ma tinholoqx servitu ta’ passagg[2].

[2] Kif jirrizulta mill-konvenju li gie ffirmat fis-7 ta’ Frar 2011 u d-deposizzjoni ta’ Lorry James Mifsud, hu dispost li jixtri minghajr il-kondizzjoni li tinholoq servitu ta’ passagg fuq art tal-ahwa Xuereb li ghandha faccata tikkonfina mat-triq. Il-qorti ma tistax tonqos milli tikkumenta li mehud in konsiderazzjoni li l-art in kwistjoni hi interjkuza, hu ferm improbabbli li setghet tinkiseb offerta ahjar minn dik li ghamlu l-konjugi Mifsud. Ovvjament il-konvenuta, jew ahjar binha Michael Zammit u

"Pero dan soggett ghad-dritt tal-koproprjetarji ghall-jedd ta' preferenza taht dawn l-istess pattijiet u kondizzjonijiet. Ladarba Agnes Zammit iddikjarat li ser tezercita dan il-jedd ghandha obbligu li tersaq fuq kuntratt ta' bejgh sabiex tixtri l-proprjeta skond il-kondizzjonijiet fuq imsemmija, u dan mhux iktar tard mill-15 ta' Mejju 2011[3].

"1. Minkejja dak li jinghad hawn fuq it-tieni u t-tielet talba tal-atturi xorta jfallu. Hu evidenti li l-ghan tal-kawza hi sabiex Agnes Zammit tigi mgieghla tbiegh sehemha mill-art lill-atturi Lorry James Mifsud u Michelle Mifsud. F'dan il-kuntest il-qorti tinnota li:

"a) Il-partijiet ftehemu li "*.... kull wiehed u wahda mill-partijiet ikollhom id-dritt ta' preferenza fuq l-ahjar offerta hekk ottenuta."*;
"b) Fis-seduta tal-1 ta' April 2011 Agnes Zammit ddikjarat li trid tezercita d-dritt ta' preferenza;
"c) L-atturi kkonfermaw li huma disposti li jbieghu l-art lil Zammit bl-istess kondizzjonijiet li jissemmew fil-konvenju li ghamlu ma' Mifsud.

"1. Fir-rigward tal-bejgh, minn qari tal-klawzola rilevanti l-qorti tikkonkludi li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-art tinbiegh bhala korp wiehed u mhux li kull parti jbiegh is-sehem indiviz b'mod individwali. Tant hu hekk li fil-kuntratt jinghad li l-art fi Triq Ghajnsielem, Ghajnsielem ghandha *".... tigi mpoggija ghall-bejgh fis-suq, u l-partijiet qeghdin jintrabtu u jiftehmu dan li gej......."* (fol. 20). Ftehemu wkoll li jekk ma tkunx inbieghet sal-10 ta' Dicembru 2011, ghandha tinbiegh b'licitazzjoni skond ma jinghad f'sentenza li tat din il-qorti fil-kawza numru 39/2006. Ghalkemm l-atturi ffirmaw il-konvenju tas-7 ta' Frar 2011, dan il-fatt bl-ebda mod ma jista' jippregudika d-dritt ta' Zammit li tixtri l-art peress li tgawdi l-jedd ta' preferenza.

---

zewgha ghaliex il-konvenuta tidher li m'ghandha l-ebda lehen f'dak li qieghed jigri, qed jaghmlu hilithom sabiex Michael Zammit jiehu l-art bl-inqas prezz.

[3] Kien fis-seduta tal-1 ta' April 2011 li Agnes Zammit ghamlet id-dikjarazzjoni li jekk l-offerta ta' Michael Zammit ma tintlaqax, hi trid tezercita l-jedd ta' preferenza li ghandha skond il-kuntratt tal-10 ta' Dicembru 2010.

"2. Ghal dak li hu l-pussess tar-raba', fil-fehma tal-qorti l-atturi ma kellhom l-ebda jedd li jaghtuh lill-konjugi Mifsud gialadarba ma kienx hemm il-kunsens ta' Agnes Zammit li hi wahda mill-komproprjetarji. Ghalhekk il-qorti ser tilqa' t-tielet talba tar-rikovenzjoni.

"3. Fir-rigward tat-talba relatata mal-holqien ta' passagg, din ser tigi michuda peress li:-

"a. L-offerta ta' Michael Zammit m'hijiex l-ahjar offerta.
"b. Il-qorti m'ghandha l-ebda jedd li tohloq servitu fuq proprjeta ta' terzi, meta tqies li kieku Zammit inghata l-jedd li jixtri l-art, il-htiega ta' servitu kienet tkun minhabba l-mod kif saret il-qasma bejn l-ahwa Xuereb.

"8. Fl-ahharnett il-qorti ma taqbilx mal-konvenuti Michael Xuereb u Octavia Cachia li ma kellix interess li taghmel il-hamsa u sitt talba tar-rikonvenzjoni. Hu evidenti li hi trid li jsir il-bejgh lil Michael Zammit ghaliex tippretendi li l-offerta ta' Mifsud m'hijiex valida. Bhala parti li trid li jitwettaq dak li ftehemu l-partijiet permezz tal-att ta' divizjoni, cjoe' li tinbiegh l-art, ghandha kull interess. Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

"**Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-**

"**1. Tiddikjara li l-konvenuta ghandha obbligu li tersaq ghall-kuntratt ta' bejgh u xiri tal-art fi Triq Ghajnsielem, Ghajnsielem tal-kejl ta' tlett mija u tnax-il metri kwadri (312mk) u li hi murija fil-pjanta a fol. 44 bhala porzjon "C", u dan versu l-prezz ta' tlettax-il elf disgha mija u ghoxrin ewro (€13,920) u minghajr ma tinholoq servitu ta' passagg fuq il-proprjeta l-ohra tal-ahwa Xuereb. Hu issa fl-interess tal-konvenuta Zammit sabiex tizgura li sal-15 ta' Mejju 2011 jigi pubblikat il-kuntratt ta' xiri biex tixtri l-art bl-imsemmija kondizzjonijiet.**

"**2. Tichad it-tieni u tielet talba tal-atturi.**

"3. Ghal finijiet tal-ewwel (1) u tieni (2) talba tar-rikonvenzjoni tillimita ruhha sabiex tiddikjara li:-

"1. L-atturi m'ghandhom l-ebda jedd li jbieghu separatament minn xulxin u mill-konvenuta, is-sehem indiviz taghhom mill-art.
"ii. Il-konvenju li gie ffirmat fis-7 ta' Frar 2011 bl-ebda mod ma jorbot lill-konveuta Zammit li bhal koproprjetarji l-ohra tgawdi l-jedd ta' preferenza skond dak pattwit l-att tal-10 ta' Dicembru 2010 pubblikat min-nutar Dr Christian Zammit.

"1. Tilqa' t-taba tal-konvenuta u tikkundanna lil Lorry James u Michelle Mifsud sabiex fi zmien ghaxart (10) ijiem jizgumbraw mill-art fi Triq Ghajnsielem, Ghajnsielem Ghawdex murija bhala porzjon C fil-pjanta a fol. 44[4], u li kienet oggett tal-konvenju li gie ffirmat fis-7 ta' Frar 2011.

"2. Tiddikjara li dwar ir-raba' (4) talba tar-rikonvenzjoni l-offerta li saret minn Lorry James u Michelle konjugi Mifsud hi valida u m'hemmx x'isir iktar ghal dik li hi procedura ta' notifika tal-offerta.

"3. Tichad l-eccezzjoni ta' Ottavia Cauchi u Michael Xuereb li Agnes Zammit m'ghandix interess tipproponi l-hames (5) u sitt (6) talbiet tar-rikonvenzjoni. Spejjez ta' din l-eccezzjoni a karigu ta' dawn il-konvenuti.

"4. Tichad il-hames (5) u sitt (6) talbiet tar-rikonvenzjoni.

"Spejjez relatati mar-rikors guramentat u nofs l-ispejjez tal-konvenuta[5], ikunu a karigu tal-atturi. Spejjez relatati mar-rikovenzjoni jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-kontendenti."

[4] Din il-pjanta hi annessa mal-kuntratt ta' divizjoni tal-10 ta' Dicembru 2010 pubblikat min-nutar Dr Christian Zammit.
[5] Qieghed jigi deciz hekk minhabba li fl-ewwel eccezzjoni l-konvenuta m'ghandix ragun filwaqt li fit-tieni eccezzjoni nghatat ragun.

Rikors tal-appell tal-konvenuta Agnes Zammit:

3. Il-konvenuta ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha.

4. L-aggravji tagħha huma dawn :

1) Il-kuntratt kien ċar fir-rigward tal-proċedura kif kellha tinbiegħ l-art de quo u għalhekk ma kienx hemm lok għal interpretazzjoni:

5. Il-konvenuta appellanti ssostni li l-ewwel Qorti bdiet il-perkors tal-motivazzjoni tas-sentenza u eventwalment tad-decide fuq premessa falza. Hija targumenta li l-kliem tal-klawsola li tirrigwarda l-bejgħ tal-art *de quo* fil-kuntratt tal-10 ta' Diċembru 2010 huwa ċar u allura ma kienx hemm lok għal interpretazzjoni. Hija tikkwota mill-kuntratt is-segwenti kliem: "*Fl-eventwalita` illi terzi persuni u/jew xi ħadd mill-partijiet joffri dan l-istess prezz…l-offerta għandha tiġi notifikata lill-partijiet b'ittra uffiċjali u t-termini hawn fuq stabbiliti jibdew jiddekorru mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali*" u ssostni li ma kien hemm xejn ambigwu f'din il-klawsola li jista' jaqa' taħt xi waħda mid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 1003 sa 1011 tal-Kodiċi Ċivili: għalhekk għamlet ħażin l-ewwel Qorti li tat l-interpretazzjoni tagħha.

2) L-ewwel Qorti reġgħet ifformulat mill-ġdid klawsola kuntrattwali fir-rigward ta' kif kellha tiġi stabbilita l-ogħla offerta:

6. Hija ssostni li l-ewwel Qorti ma kellhiex tara l-aħjar offerta li teżisti għax-xiri tal-art, iżda l-aħjar offerta għax-xiri tal-art magħmula skont il-modalitajiet stabbiliti mill-partijiet. Targumenta li l-offerta ta' Lorry James u Michelle konjuġi Mifsud ma saritx skont kif stipulat għax qatt ma ġiet notifikata a tenur tal-istess kuntratt: ir-rikors ġuramentat m'għandux l-effett li jissanzjona u jikkonvalida offerta intrinsikament invalida. Tgħid ukoll li fil-kwalifika tal-"aħjar offerta" jew l-"ogħla offerta", il-ħolqien ta' servitu` fuq porzjonijiet oħra ta' proprjeta` li kellhom bejniethom il-kontendenti ma jinċidi assolutament xejn.

3) L-argument magħmul fit-tielet paragrafu tas-sentenza hu illoġiku u illegali:

7. (a) L-appellanti targumenta li l-offerta ta' €13,920 tal-konjuġi Mifsud ġiet a konoxxenza tagħha wara l-ftuħ tal-kawża u wara l-ftuħ tal-kawża ma jiswa xejn. Fil-fehma tagħha hawnhekk ma japplikax il-prinċipju "jus superveniens firmat actio". Issostni li skont it-termini tal-kuntratt, malli tiġi notifikata offerta valida jiskattaw it-termini ta' xahar u tlett xhur f'liema għandhom jiġu ffirmati l-konvenju u l-kuntratt. Tissottometti li darba li jibdew jiddekorru dawk it-termini, kull offerta oħra anke valida ma tistax tinnewtralizza l-effetti tan-negozju ġuridiku li jkun beda' miexi.

(b) Il-konvenuta appellanti tilmenta wkoll li hija difettuża l-loġika legali tal-ewwel Qorti meta esprimiet ruħha fis-sens li "*wara din it-teżi hemm ir-rieda li jiġi aġevolat Michael Zammit, iben il-konvenuta, sabiex jixtri l-art bl-inqas prezz possibbli*." Hija targumenta li anke kieku kien hemm din ir-rieda, ma tnaqqasx mill-validita` ta' dik l-offerta, u ma tagħmilx l-offerta tal-konjuġi Mifsud aktar valida.

(c) L-appellanti tikkritika wkoll l-argument tal-ewwel Qorti li n-notifika tal-offerta kellha tkun sabiex jiġi aċċertat li kull parti tiġi notifikata bl-offerta. Issostni li jekk in-notifika permezz tal-ittra uffiċjali kellha taċċerta li kull parti tkun għall-kurrent tal-offerta, allura dik in-notifika kienet toħloq l-obbligu fil-kontraenti li jesegwixxu dik l-offerta a tenur tal-kuntratt.

(d) L-appellanti tikkritika wkoll l-argumenta tal-ewwel Qorti li "*il-fatt li l-offerta ġiet notifikata permezz ta' rikors ġuramentat ma jfissirx li m'hijiex valida minħabba li kienet magħmula f'att ġudizzjarju differenti minn dak li ssemma fl-att tad-diviżjoni.*" Hija targumenta li r-rikors ġuramentat ma nnotifikax lill-konvenuta bl-offerta iżda bil-konvenju: jikkontjeni talba sabiex il-konvenuta tiġi mġiegħla tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ a tenur tal-konvenju li hija ma ffirmatx.

(e) L-appellanti tikkritika wkoll il-parti tas-sentenza fejn intqal li l-bejgħ tal-art għandu jsir għall-prezz ta' €13,920 u minkejja li l-art hija interkjuża, fuq il-proprjeta` tas-sidien ma tinħoloqx servitu` ta' passaġġ. Hija targumenta li jekk l-atturi aħwa Xuereb sejrin ibiegħu proprjeta` li se tirriżulta interkjuża għandu japplika bil-fors l-Artikolu 448 u bil-fors iridu jikkonċedu servitu` ta' passaġġ, inkella tkun qed tinkiser il-liġi bl-istess sentenza ta' Qorti tal-ġustizzja.

4) L-ewwel Qorti ma kellhiex tagħmel paraguni u tara liema hija l-aħjar offerta:

8. L-appellanti targumenta li l-unika offerta li teżisti hija ta' Michael Zammit u hija fil-parametri li stabbilew il-kondividenti u kontendenti bil-kuntratt tal-10 ta' Diċembru 2010 għalhekk l-eżerċizzju komparattiv li għamlet l-ewwel Qorti huwa inutli jekk mhux żvijanti.

5) In-nuqqas ta' holqien ta' servitu` ta' passaġġ huwa riżultat tal-applikazzjoni ta' artikolu ieħor tal-liġi:

9. L-appellanti targumenta li tinxtara minn min tinxtara l-art (barra mill-konjuġi Mifsud) l-aħwa Xuereb xorta waħda ser ikollhom jikkonċedu dritt ta' passaġġ sija jekk l-art tinxtara minn Michael Zammit u sija jekk il-konvenuta teżerċita d-dritt ta' preferenza. In-nuqqas ta' ħolqien ta' servitu` ta' passaġġ f'każ li l-art kellha tiġi akkwistata mill-konjuġi Mifsud mhux kif assumiet l-ewwel Qorti għaliex dawn għamlu xi offerta aktar vantaġġjuża iżda bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-Artikolu 449 tal-Kodiċi Ċivili.

Rikors tal-appell ta' Michael Zammit:

10. Michael Zammit bħala terz interessat ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha.

11. L-aggravji tiegħu huma dawn :

1) Huwa jħoss li ma kienx il-kompitu tal-ewwel Qorti li tipprova tinterpreta l-kuntratt tal-10 ta' Diċembru 2010 u speċifikatament il-klawsola li tirrigwarda l-bejgħ tal-"art de quo" meta kienet ċara u l-intenzjoni tal-partijiet spjegata adegwatament.

2) Huwa jargumenta li non si tratta ta' interpretazzjoni ta' kwalsoli kontrattwali iżda ta' applikazzjoni u esekuzzjoni tal-klawsoli ċara u preċiżi.

3) Iżid jgħid li l-ewwel Qorti għamlet eżami komparattiv bejn l-offerta tiegħu u dik tal-konjuġi Mifsud, iżda dik ta' Mifsud ma saritx skont il-kundizzjonijiet stipulati u għalhekk lanqas biss messha ġiet ikkunsidrata.

4) Dwar l-ittra uffiċjali tat-28.01.2011 ippreżentata minn uħud mill-atturi kontrih, Agnes Zammit, Michael Xuereb u Ottavia Cauchi fejn saret riferenza għall-ittra uffiċjali tal-20.01.2011 fejn għarrfuhom li ma kinux lesti jbiegħu bil-prezz ta' €5000 għaliex kien hemm ċertu Bernarda Zerafa li kienet lesta tixtri bil-prezz ta' €14,000, l-appellant isaqsi jekk din kinitx offerta oħra, għaliex sew Bernarda Zerafa u l-prezz offert huma differenti u ogħla minn dik li tagħha l-atturi talbu l-esekuzzjoni.

5) Jagħmel riferenza għat-terminu "l-aħjar offerta" u jgħid li din ma kienetx l-offerta l-aktar vantaġġjuża kif donnha interpretatha l-ewwel Qorti, iżda pjuttost l-ogħla offerta bħala prezz.

6) Jgħid li fis-sentenza appellata Agnes Zammit ingħatat id-dritt li takkwista l-art bl-istess prezz li offrew il-konjuġi Mifsud u mingħajr id-dritt ta' aċċess; u jargumenta li hawnhekk il-Qorti stess qed toħloq stat ta' interkjużura u għalhekk stat ta' illegalita`.

7) Ikompli jgħid li l-bejgħ favur il-konvenuta mingħajr id-dritt ta' passaġġ se toħloq interkjużura li hija kontra l-liġi u kontra kull sens ta' razzjonalita` riflessa fil-ġurispudenza nostrana.

8) Iżid jgħid li dak li jingħad fil-każ ta' Agnes Zammit irid jingħad "a fortiori" fil-każ tiegħu għaliex a) Agnes Zammit ma għandha l-ebda dritt ta' preferenza x'tuża jekk mhux fuq l-offerta tal-esponenti u cioe` €5,000, b) hija ma wriet l-ebda intenzjoni li ser teżerċita xi dritt ta' preferenza fuq din l-offerta, u c) jekk f'każ li l-art tinxtara minn Agnes Zammit din tista' b'xi mod teżerċita passaġġ minn fuq il-kumplament tat-territorju minħabba d-dritt ta' komproprjeta` li għandha ma' ħutha, mhux l-istess jista' jingħad għalih li ma għandu x'jaqsam xejn mal-kumplament tal-proprjeta` li hija kontigwa għal dik in kwistjoni.

9) Isemmi li meta fond isir interkjuż b'effett ta' diviżjoni, il-mogħdija għandha tiġi mogħtija mill-kondividenti l-oħra.

10) Jgħid ukoll li biex interkjużura ta' fond tagħti lok għal mogħdija fuq il-fondi viċini hemm bżonn li dik l-interkjużura tkun effett ta' avveniment indipendenti mill-volonta` tal-proprjetarju ta' dak il-fond.

11) Jissottometti li l-konvenju ma' Lorry James u Michelle Mifsud qatt ma kellu jiġi kkonsidrat bħala l-aħjar offerta għaliex ma ġietx segwita l-proċedura stabbilita.

L-eċċezzjoni tal-appellati dwar in-nullita` tar-rikorsi tal-appell:

12. L-appellati ppreżentaw ir-risposti tagħhom għall-appelli ta' Agnes Zammit u Michael Zammit u fuhom qajmu l-eċċezzjoni tan-nullita` minħabba li l-appelli ġew ippreżentati *fuori termine*. Huma sostnew illi ladarba fuq l-ewwel faċċata tas-sentenza tidher id-data 14 ta' April 2011 u r-rikorsi tal-appell ġew ippreżentati fil-5 ta' Mejju 2011 ifisser li ġew ippreżentati iktar minn 20 jum wara s-sentenza. Irriżulta pero` li s-sentenza tal-ewwel Qorti ingħatat effettivament fil-15 ta' April 2011 u mhux fl-14 ta' April 2011 u dan huwa sostnut kemm bil-verbal tal-ewwel Qorti tal-15 ta' April 2011 kif ukoll bil-korrezzjoni fl-aħħar faċċata tal-istess sentenza iffirmata mill-ġudikant fil-15 ta' April 2011. L-appellati għalhekk iritiraw l-eċċeżżjoni

tagħhom tan-nullita` tar-rikorsi u ppreżentaw ir-risposti addizzjonali tagħhom.

Risposta addizzjonali ta' Joseph Xuereb, Publius Xuereb, Maria Gemma Cauchi, Michael aħwa Xuereb, l-imsemmi Joseph Xuereb f'ismu u bħala mandatarju ta' oħtu msiefra Tarcisia Camilleri, u għal kull interess li jista' jkollhom Lorry James Mifsud u Michelle Mifsud għall-appelli ta' Agnes Zammit u Michael Zammit

13. Dawn l-appellati wieġbu biex juru li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

14. Huma jsostnu li l-firmatarji tal-kuntratt tad-diviżjoni tal-10 ta' Diċembru 2010 li sar fl-atti tan-Nutar Christian Zammit riedu li l-art *de quo* tinbiegħ lill-aħjar offerent: u cioe` offerta li tkun ta' vantaġġ għall-komproprjetarji kollha kemm għal dak li jirrigwarda prezz kif ukoll għal dak li jirrigwarda l-kundizzjonijiet l-oħra.

15. Jispjegaw li l-art in kwistjoni (li mhix fabbrikabbli, u li għandha valur ta' €5,000) setgħet tinbiegħ bid-dritt ta' passaġġ minn fuq waħda minn żewġ porzjonijiet art oħra (kull waħda art fabbrikabbli, u kull waħda b'valur ta' €175,000), jew mingħajr dan id-dritt. Jargumentaw li jekk jingħata dritt ta' passaġġ minn fuq waħda minn dawn iż-żewġ artijiet tkun qed tiġi immiljorata porzjon art ta' €5,000 u rrovinata porzjon art ta' €175,000.

16. Huma jsostnu li l-konjuġi Mifsud kienu preżenti dak in-nhar tad-diviżjoni u offrew il-prezz ta' €13,920 u ddikjaraw li jekk jakkwistawha ma kinux ser jippretendu servitu` ta' passaġġ minn fuq xi waħda miż-żewġ porzjonijiet l-oħra. Spjegaw li dak in-nhar Michael Zammit iddikjara li ried jeżerċita d-dritt ta' preferenza riservat lill-kondividenti u immedjatament wara ġie ffirmat il-konvenju bejn l-aħwa Xuereb u Ottavia Cauchi u l-istess Michael Zammit, fuq liema konvenju ġie ddikjarat li kien qed jirrinunzja għal kull dritt spettanti lilu li jitlob dritt ta' passaġġ. Żiedu jgħidu li l-konvenju skada u konsegwentement il-konjuġi Mifsud reġgħu urew interess

li jixtru l-art bl-kundizzjonijiet kif mifthiema preċedentement, (għal €13,920 u mingħajr id-dritt ta' passaġġ) iżda Michael Zammit permezz ta' ittra uffiċjali datata 20 ta' Jannar 2011 reġa ppropona li jixtri l-art għal €5,000, din id-darba pero` bid-dritt tal-passaġġ. Jispjegaw li l-aħwa Xuereb (ħlief il-konvenuta, omm Michael Zammit) irrifjutaw din it-talba għaliex kienet inqas vantaġġjuża minn dik tal-konjuġi Mifsud.

17. L-appellanti jilmentaw li għalkemm huwa minnu li l-kuntratt ta' diviżjoni jistipula li l-offerta għandha ssir permezz ta' ittra uffiċjali, huma fil-fatt kienu ppreżentaw ittra uffiċjali imma l-konvenuta appellanti Agnes Zammit irrifjutat li taċċetta n-notifika tagħha. Jargumentaw li wara kollox l-iskop tal-ittra uffiċjali kien li kull parti tkun ġiet avżata bl-offerta li tkun saritilhom u għalhekk ladarba kemm Agnes Zammit u binha Michael Zammit kienu a piena konoxxenza tal-kundizzjonijiet, in-nuqqas tan-notifika tal-ittra ftit kienet se tagħmel differenza u kien għalhekk li huma pproċedew bl-iffirmar tal-konvenju.

18. Isemmu wkoll li la Agnes Zammit u lanqas binha Michael Zammit ma eżerċitaw id-dritt ta' preferenza għall-akkwist tal-art *paribus conditionibus* u kien biss fl-udjenza tal-1 ta' April 2011 li qalet li jekk l-offerta ta' binha ma tintlaqax hija trid teżerċita l-jedd ta' preferenza. Jaċċennaw għall-fatt li għalkemm l-ewwel Qorti tat lill-konvenuta appellanti Agnes Zammit id-dritt li tixtri l-art hija stess bil-kundizzjonijiet li bihom il-konjuġi Mifsud kienu lesti jixtruha, ma resqitx għall-kuntratt. Għalhekk jissottomettu li l-appell hu frivolu u vessatorju u għandhom jiġu applikati s-sanzjonijiet kontemplati fl-Artikolu 223(4) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

19. Finalment fir-rigward ta' Michael Zammit jissottomettu li huwa karenti l-interess ġuridiku.

Risposta addizzjonali ta' Michael Xuereb u Ottavia Cauchi

20. Dawn l-atturi wkoll wieġbu biex juru li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

21. Isostnu li l-aħjar offerta li teżisti għax-xiri tal-art hija dik tal-appellati Lorry James u Michelle konjuġi Mifsud għall-prezz ta' €13,920 u fejn mhux qed jippretendu servitu` ta' passaġġ minn fuq art oħra li l-aħwa Xuereb għandhom tikkonfina mal-art *de quo*. Jgħidu li din l-offerta kienet a piena konoxxenza ta' Michael Zammit li kien preżenti fil-laqgħa tal-10 ta' Diċembru 2010 u iddikjara li kien lest jagħmel (u fil-fatt għamel) l-istess offerta meta ffirma l-konvenju mal-aħwa Xuereb u Ottavia Cauchi.

22. Jgħidu li għalkemm huwa minnu li l-kuntratt jistipula li l-offerta għandha ssir b'ittra uffiċjali u f'dan il-każ ma saret l-ebda notifika f'dan is-sens min-naħa tal-atturi, ir-raġuni kienet li kemm Agnes kif ukoll binha Michael Zammit kienu jafu bil-kundizzjonijiet li kienu offrew u kienu aċċettaw li jixtru l-art il-konjuġi Mifsud, u li kienu ġew ikkomunikati lill-appellanti fil-10 ta' Diċembru 2010, u l-istess kundizzjonijiet riflessi fil-konvenju tas-7 ta' Frar 2011 huma l-istess li bihom kien intrabat li jixtri l-art Michael Zammit fl-10 ta' Diċembru 2010. Huma jargumentaw li l-għan tal-ittra uffiċjali hu li kull parti tkun avżata bl-offerta li tkun saret, u bin-notifika hemm il-prova li kollha fil-fatt ġew avżati, pero` fir-rigward tal-offerta li wasslet lill-appellati aħwa Xuereb u Ottavia Cauchi jiffirmaw il-konvenju mal-konjuġi Mifsud, din ma kinitx meħtieġa li tiġi notifikata mill-ġdid lill-appellanti billi l-offerta magħmula kienet l-istess waħda li Michael Zammit f'ismu u bħala mandatarju ta' ommu kien jaf biha, u kienu l-istess kundizzjonijiet li Michael Zammit innifsu kien aċċetta li bihom jixtri l-art u sa kien iffirma konvenju f'dan ir-rigward imbagħad ħallih jiskadi.

23. Jagħmlu riferenza għall-email (Dok B esebit mar-risposta ġuramentata ta' Agnes Zammit) li turi li kien jaf bil-konvenju tas-7 ta' Frar 2011 u qatt ma saret dikjarazzjoni minn Agnes Zammit li riedet teżerċita d-dritt ta' preferenza għall-akkwist tal-art *paribus conditionibus.* Jaċċennaw għall-fatt li kien biss fl-1 ta' April 2011 u ferm wara li ġiet notifikata bir-rikors ġuramentat tal-atturi li ddikjarat li jekk l-offerta ta' binha Michael ma tintlaqax hija trid teżerċita l-jedd ta' preferenza. Jaċċennaw ukoll għall-

fatt li minkejja li l-ewwel Qorti tatha d-dritt ta’ preferenza fuq l-offerta li saret mill-konjuġi Mifsud, hija xorta waħda baqgħet ma eżerċitatx dan id-dritt u pproċediet biex tappella dwar aggravji insostenibbli fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk l-istess appellati isostnu li għandhom jiġu applikati s-sanzjonijiet kontemplati fl-Artikolu 223(4) tal-Kapitolu 12.

24. Isostnu wkoll li Michael Zammit m’għandux interess ġuridiku u attwali biex jappella.

Sfond kronoloġiku tal-kawża

25. Fl-10 ta’ Diċembru 1010 l-aħwa Xuereb (u cioe` l-atturi Joseph, Publius, Michael, Maria Gemma Cauchi u Tarcisia Camilleri kif ukoll il-konvenuta Agnes Zammit) għamlu <u>kuntratt ta’ diviżjoni</u>[6] fir-rigward tal-wirt tal-ġenituri tagħhom Anthony u Maria Assunta Xuereb. Fir-rigward tal-art in kwistjoni mertu tal-kawża ġie deċiż li:

- m’għandhiex tinbiegħ għal inqas minn €5,000;

- f’każ li xi waħda mill-partijiet jew anke terz joffri dan il-prezz jew iktar, il-partijiet ikunu obbligati jaċċettaw l-aħjar offerta u jersqu għall-kuntratt ta’ bejgħ relattiv;

- kull wieħed mill-partijiet għandu dritt ta’ preferenza fuq l-aħjar offerta u f’dan il-każ il-partijiet kollha obbligaw ruħhom li jersqu fuq konvenju u eventwali att ta’ bejgħ fi żmien xahar u erba’ xhur rispettivament minn meta tintlaħaq l-offerta stabbilita;

- l-offerta għanda tiġi notifikata lill-partijiet permezz ta’ ittra uffiċjali u l-konvenju u t-termini jiddekorru mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali.

26. Dak in-nhar li sar il-kuntratt ta’ diviżjoni, għal Agnes Zammit kien qed jidher binha Michael Zammit kif debitament awtorizzat permess ta’ prokura, u huwa dak in-nhar stess offra li jixtri l-art *de quo* għall-prezz ta’

[6] Fol 6-24 (Dok A)

€11,650. Għalhekk sar konvenju[7] bejn Michael Zammit u l-aħwa Xuereb u ġie miftiehem li l-kuntratt ta' bejgħ relattiv għandu jsir sa mhux aktar tard mill-15 ta' Jannar 2011. Il-konvenju skada.

27. Fl-20 ta' Jannar 2011 l-istess Michael Zammit ippreżenta ittra uffiċjali[8] indirizzata lis-sitt aħwa Xuereb fejn offra li jixtri l-art għall-prezz ta' €5,000 u konsegwentement interpellahom li jersqu għall-bejgħ relattiv a tenur tat-termini stabbiliti fl-kuntratt ta' diviżjoni. Din l-ittra ġiet innotifikata lill-aħwa Joseph (f'ismu u bħala mandatarju ta' oħtu l-imsiefra Tarcisia Camilleri), Publius, Michael u Mary Cauchi.[9]

28. Fit-28 ta' Jannar 2011 uħud mill-atturi aħwa Joseph Xuereb, Publius Xuereb, Tarcisia Camilleri u Mary Cauchi ippreżentaw ittra uffiċjali[10] kontra Michael Xuereb, Ottavia Cauchi, Agnes Zammit u Michael Zammit fejn infurmawhom li ma kinux lesti jbigħu l-art għall-prezz ta' €5,000 peress li ċerta Bernarda Zerafa kienet lesta tixtriha għall-prezz ta' mhux inqas minn €14,000 u bl-istess ittra interpellaw lil Michael Xuereb, Ottavia Flamina Cauchi u Agnes Zammit biex jidhru għall-iffirmar tal-konvenju bil-prezz komplessiv ta' €14,000 nhar it-8 ta' Frar 2011 fis-6.30pm.

29. Fis-7 ta' Frar 2011 ħamsa mis-sitt aħwa Xuereb, u cioe` Joseph, Publius, Michael, Maria Gemma Cauchi u Tarcisia Camilleri, flimkien ma' Ottavia Cauchi (aventi kawża ta' Michael Xuereb) iffirmaw konvenju[11] mal-konjuġi Mifsud fejn obbligaw ruħhom li jbigħu kwota ta' $^{5}/_{6}$ mill-art għall-prezz ta' €11,600. Fil-konvenju l-konjuġi Mifsud iddikjaraw li kienu qegħdin jirrinunzjaw għal kull dritt li jitolbu dritt passaġġ għar-raba minn fuq il-proprjeta` tal-vendituri.

---
[7] Fol 60-61
[8] Fol 58
[9] Fol 59
[10] Fol 29
[11] Fol 26

30. Ftit jiem wara, u cioe` fil-22 ta' Frar 2011 ġiet intavolata din il-kawża li permezz tagħha l-atturi talbu li l-konvenuta tiġi ordnata tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ fir-rigward tas-sehem tagħha mill-art in kwistjoni u dana għall-prezz kumplessiv ta' €13,920. Il-konvenuta ġiet notifikata bir-rikors ġuramentat fit-22 ta' Frar 2011.

31. Fl-1 ta' April 2011 d-difensur tal-konvenuta ddikjarat li jekk il-kontro-talbiet tagħha ma jintlaqawx (u cioe` l-offerta ta' binha ma tintlaqax) hija trid teżerċita d-dritt ta' preferenza.[12]

Deċiżjoni tal-ewwel Qorti

32. L-ewwel Qorti wara li kkonsidrat iċ-ċirkostanzi tal-każ ikkonkludiet li l-konvenuta Agnes Zammit għandha l-obbligu tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ u xiri tal-art versu l-prezz ta' €13,920 u mingħajr ma tinħoloq servitu` ta' passaġġ fuq il-proprjeta` l-oħra tal-aħwa Xuereb. Ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti varjat l-ewwel talba fis-sens li flok iddikjarat li Agnes Zammit kellha l-obbligu tbiegħ is-sehem tagħha ta' $^{1}/_{6}$ lill-konjuġi Mifsud, iddikjarat li kellha l-obbligu tixtri l-ishma ta' ħutha għall-istess prezz li kienu qegħdin joffru l-konjuġi Mifsud u mingħajr ma tikkrea servitu` ta' passaġġ. (Din il-varjazzjoni saret peress li fil-mori tal-kawża Agnes Zammit kienet iddikjarat li jekk il-kontro-talbiet tagħha ma jintlaqghux (u cioe` l-offerta ta' binha Michael Zammit ma tintlaqax) hija trid teżerċita d-dritt ta' preferenza).

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-Appell ta' terz interessat:

33 Qabel ma jiġu kkonsidrati l-aggravji tal-appellanti, issir riferenza għas-sottomissjoni li għamlu l-appellati fir-risposti tal-appell tagħhom fir-rigward tal-appellant Michael Zammit, fejn insistew li huwa, *qua* terz, m'għandux l-interess ġuridiku u attwali li jappella. Huma jirreferu għall-Artikolu 960 tal-Kapitolu 12 li jirrigwarda l-

[12] Fol. 86.

"intervent f'kawża *in statu et terminis*" u jaċċennaw għall-fatt li skont dan l-artikolu min ikun irid jintervjeni f'kawża li tkun miexja bejn partijiet oħra jrid juri b'sodisfazzjon tal-Qorti li huwa għandu interess fiha, u jissottomettu li dan l-interess huwa mankanti f'Michael Zammit.

34. Din il-Qorti tagħmel riferenza għall-Artikolu 236 tal-istess Kapitolu 12 li abbażi tiegħu Michael Zammit intavola l-appell tiegħu. Dan l-artikolu jistipula hekk: "*L-appell jista' jsir mhux biss mill-partijiet fil-kawża, iżda wkoll minn kull min ikollu interess*." Issa ċertament li Michael Zammit għandu interess fl-eżitu tal-kawża. Huwa jrid li tiġi sanzjonata l-offerta magħmula minnu sabiex jakkwista l-art in kwistjoni għall-prezz ta' €5,000 u għalhekk għandu interess li t-talbiet tal-atturi jiġu miċħuda u t-talbiet rikonvenzjonali ta' ommu Agnes Zammit jiġu milqugħa. Iżda din il-Qorti tistaqsi: dan l-interess li għandu fl-eżitu tal-kawża huwa dak l-interess rikjest skont l-Artikolu 236?

35. Fil-kawża **Joseph Borg pro et nomine v. Joseph Pace nomine et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April 2006 ġie spjegat li "*Bilkemm għalfejn jingħad li mhux kull xorta ta' interess jikkwalifika bħala 'interess ġuridiku'*."

Ukoll fid-deċiżjoni tagħha fil-kawża fl-ismijiet **John Baptist Chiappa et v. Joseph M Formosa noe et**, mogħtija fis-6 ta' Ġunju 2001, irriteniet li il-parti li tkun interponiet appell ta' terz interessat:
"*kellha qabel xejn tissodisfa lill-Qorti, li kellha interess fit-termini tal-liġi biex tintervjeni f'dan l-istadju ta' reviżjoni tal-kawża billi bħala terz tappella mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-ewwel grad. L-interess li kien qed jeħtiġilha tipprova kellu jkun ġuridiku u dan ifisser li tali interess seta' jekk jiġi realizzat b'mod favorevoli fl-azzjoni kif proposta, jissarraf fi dritt fil-konfront tal-atturi li pproponew il-kawża. Ma kienx allura biżżejjed li tali interess ikun fl-eżitu tal-kawża in kwantu dan seta' jiżvantaġġja jew jaġevola lit-terz li jappella fit-terminu tal-Artikolu 236 tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Fil-każ taħt eżami jidher li tali interess ġuridiku ma jirriżultax in kwantu l-appellanti ma setgħet qatt tivvanta xi jedd fil-konfront tal-atturi li magħhom m'għandha l-ebda relazzjoni ġuridika u li*

joħroġ mill-konvenju li fuqu qed teradika l-interess li jintitolaha tappella qua terz."

36. Il-Qorti tal-Appell fil-kawża **Reginald Fava pro et nomine v. Supretendent tas-Saħħa Pubblika bħala Awtorita` dwar il-Liċenzjar et**, deċiża fil-11 ta' Mejju 2010 fir-rigward tat-terz appellant, il-Kamra tal-iSpiżjara irriteniet li "*ma jista' jivvanta l-ebda jedd fil-konfront tal-attur li miegħu m'għandha l-ebda relazzjoni ġuridika*". Irreferiet ukoll għal dak li intqal mill-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni (2003 numru 13091) fis-sens li "*l'interess ad agire, necessario anche ai fini dell'impugnazione del provvedimento giudiziale, va apprezzata in relazione alla utilita` concreta derivabile alla parte dall'eventuale accoglimento del gravame e non puo` consistere in un mero interesso astratto ad una piu` corretta soluzione di una questione giuridica, non aventi riflessi pratici sulla decisione adottata*."

37. Din il-Qorti wara li eżaminat l-atti proċesswali tosserva li l-"interess" li għandu Michael Zammit fil-kawża mhux wisq differenti mill-"interess" li għandhom il-konjuġi Mifsud (li daħlu fil-kawża bħala atturi "*għal kull interess li jista' jkollhom*"). Għalkemm il-konjuġi Mifsud (bħal Michael Zammit) għandhom interess fl-eżitu tal-kawża huma m'għandhomx relazzjoni ġuridika mal-konvenuta Agnes Zammit li abbażi tagħha jistgħu jinsistu li hija tbiegħelhom is-sehem tagħha mill-art. Daqstant ieħor m'għandux relazzjoni ġuridika Michael Zammit mal-aħwa Xuereb, li abbazi tagħha jista' jinsisti li huma obbligati jbiegħu l-art lilu. Din il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li huwa mankanti f'Michael Zammit dak l-interess rikjest mill-Artikolu 236 biex huwa jappella bħala terz "interessat". Konsegwentement mhux ser tieħu konjizzjoni tal-appell tiegħu.

L-ittra uffiċjali

38. L-ilment prinċipali tal-appellanti Agnes Zammit jirrigwarda l-fatt li fir-rigward tal-offerta tal-konjuġi Mifsud, ma ġietx segwita l-proċedura stabbilita permezz tal-kuntratt tal-10 ta' Diċembru 2010. Hija tħossha aggravata

bil-fatt li l-ewwel Qorti, minkejja li rrikonoxxiet li l-kuntratt jistipula li l-offerta għanda ssir permezz ta' ittra uffiċjali, u minkejja li għarrfet ukoll li ma saret l-ebda notifika f'dan is-sens min-naħa tal-atturi, argumentat li r-rikors ġuramentat tat-22 ta' Frar 2011 huwa fih innifsu avviż li ingħata lill-konvenuta Agnes Zammit tal-offerta li għamlu l-konjuġi Mifsud.

39. Għall-intendiment aħjar din il-Qorti ser tirriproduċi l-klawsola rilevanti kollha li tirrigwarda l-art in kwistjoni (riferuta bħala Porzjon C):

"*…u Porzjon C m'għandux jinbiegħ għal inqas minn ħamest elef euro (€5,000). Dawn l-istess porzjonijiet jistgħu jinbiegħu flimkien b'mod kollettiv, kif ukoll individwalment. Fl-eventwalita` illi terzi persuni u/jew xi ħadd mill-partijiet joffri dan l-istess prezz hawn fuq stipulat, jew aktar minn dan l-istess prezz hawn fuq stipulat, għal xi porzjon u/jew porżjonijiet minn dawk hawn fuq deskritti, il-partijiet ikunu obbligati jaċċettaw l-aħjar offerta u jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ relattiv. Il-prezz tar-rikavat mill-bejgħ ta' din l-art għandu jiġi diviż ugwalment bejn is-sitt kondividenti. B'dan pero` illi kull wieħed u waħda mill-partijiet ikollhom id-dritt ta' preferenza fuq l-aħjar offerta hekk ottenuta. Fl-eventwalita` illi wieħed jew aktar mill-partijiet ikun irid jeżerċita dan id-dritt, il-partijiet kollha qegħdin jobbligaw ruħhom reċiprokament illi jersqu fuq il-konvenju u eventwali att ta' bejgħ fi żmien xahar u erba' xhur rispettivament minn meta tintlaħaq l-offerta minnha(*sic*)*[13] *fuq stabbilita. F'każ illi jkun hemm aktar minn wieħed jew waħda mill-partijiet illi jridu jeżerċitaw dan id-dritt u dawn ma jiftehmux bejniethom illi jakkwistaw ir-raba indiviżament u fi kwoti ugwali bejniethom, ir-raba għandu jiġi rkantat bejniethom dak in-nhar stess illi tiġi ottenuta l-offerta minima hawn fuq stabbilita. <u>L-offerta għandha tiġi notifikata lill-partijiet b'ittra uffiċjali u t-termini hawn fuq stabbiliti jibdew jiddekorru mid-data ta' notifika ta' dik l-ittra uffiċjali</u>.*"(sottolinejar tal-Qorti)

[13] Probabbilment din għandha tinqara "minima" u mhux "minnha".

40. Jidher għalhekk li l-aħwa Xuereb stabbilixxew proċedura għall-bejgħ tal-art in kwistjoni: u cioe` illi meta jkun hemm offerta ta' bejgħ din tiġi kkomunikata lill-partijiet permezz ta' ittra uffiċjali. Fil-każ tal-offerta tal-konjuġi Mifsud – dik ta' €13,920 – ħamsa mill-aħwa (l-atturi f'din il-kawża) kienu jafu biha u riedu jersqu għall-konvenju u l-kuntratt sussegwenti u għalhekk kien fl-interess tagħhom li jieħdu ħsieb li jinnotifikaw b'ittra uffiċjali lil oħthom il-konvenuta Agnes Zammit.

41. Dwar din in-notifika permezz ta' ittra uffiċjali li a bażi tal-kuntratt ta' diviżjoni kellhom jagħmlu lil oħthom fir-rigward ta' din l-offerta, jirriżulta li l-atturi għandhom żewġ verżjonijiet li huma mhux biss konfliġġenti iżda effettivament l-ebda waħda ma tirriżulta pruvata:

i) - Fir-risposta addizzjonali tal-appell tagħhom tas-27 ta' Frar 2012 l-atturi jgħidu li kienu fil-fatt ippreżentaw ittra uffiċjali imma Agnes Zammit kienet irrifjutat li taċċettaha. Dan pero` ma jirriżultax mill-atti. Ma ġiet esebita l-ebda ittra uffiċjali f'dan is-sens u wisq anqas ir-riferta li turi li ġiet rifjutata.

ii) - Fir-rikors ġuramentat tagħhom tat-22 ta' Frar 2011 kienu taw verżjoni kompletament differenti. Huma jsostnu li kienu effettivament avżaw lill-konvenuta Agnes Zammit bl-offerta ta' bejgħ ta' €13,920 u talbuha tattendi għall-iffirmar tal-konvenju relattiv b'ittra uffiċjali debitament notifikata lilha, iżda hija naqset milli tattendi għall-istess. Fl-istess rikors ġuramentat tagħhom, huma esebew Dok D u spjegaw li dan huwa propju il-"*kopja tal-ittra uffiċjali spedita lill-konvenuta*".

42. Dan id-dokument pero` mhux eżattament ittra uffiċjali li jirreferi għall-offerta tal-konjuġi Mifsud u d-data tal-konvenju relattiv, cioe` is-7 ta' Frar 2011, kif donnhom qed jagħtu x'jifhmu l-atturi, iżda huwa invece risposta għall-ittra uffiċjali tal-20 ta' Jannar 2011 li kien bagħat Michael Zammit (bin il-konvenuta Agnes Zammit) li permezz tagħha kien offra li jixtri l-art in kwistjoni għall-prezz ta' €5,000. B'dan id-dokument (Dok D) erbgħa mill-aħwa Xuereb u cioe` Joseph Xuereb, Tarcisia Camilleri,

Publius Xuereb u Mary Cauchi kienu qed jinfurmaw lil Agnes Zammit[14] li din l-offerta ta' €5,000 li għamel binha Michael Zammit ma kinitx qed tiġi aċċettata, u li invece kien hemm ċertu "Bernarda Zerafa" li kienet qegħda toffri s-somma ta' xejn inqas minn €14,000. L-istess dokument jinterpella lil Agnes Zammit[15] biex tersaq għall-iffirmar tal-konvenju fir-rigward tal-offerta ta' bejgħ għall-prezz ta' €14,000 nhar it-8 ta' Frar 2011 fis-6pm. Dan il-konvenju fil-fatt ma mmaterjalizzax u fi kwalunkwe każ jidher li Agnes Zammit ġiet innotifikata b'dan id-dokument flimkien mar-rikors ġuramentat fil-mori tal-kawża u cioe` fit-28 ta' Frar 2011 u mhux qabel.

43. Għalhekk kuntrarjament għal dak premess mill-atturi ma jidhirx li Agnes Zammit fil-fatt kienet ġiet interpellata permezz ta' ittra uffiċjali sabiex tidher għall-konvenju tas-7 ta' Frar 2011 rigwardanti l-offerta ta' €13,920 (tal-konjuġi Mifsud) u cioe` l-offerta mertu tal-każ odjern. Jirriżulta invece li kien permezz tan-notifika tar-rikors ġuramentat odjern li l-konvenuta Agnes Zammit ġiet uffiċjalment a konoxxenza tal-offerta peress li fl-istess rikors ġuramentat ġie ddikjarat li instab il-bejgħ għall-art in kwistjoni bil-prezz ta' €13,920.

44. L-ewwel Qorti stess ikkummentat li għalkemm hu minnu li l-kuntratt ta' diviżjoni jistipula li l-offerta għandha ssir permezz ta' ittra uffiċjali fil-każ in kwistjoni ma saret l-ebda notifika f'dan is-sens min-naħa tal-atturi. Hija mbagħad irraġunat li r-rikors ġuramentat tas-27 ta' Frar 2011 huwa fih innifsu avviż li ingħata lill-konvenuta Agnes Zammit tal-offerta li għamlu l-konjuġi Mifsud. Argumentat li l-għan tal-ittra uffiċjali kien biex jiġi aċċertat li kull parti tiġi notifikata bl-offerta u b'hekk ikun hemm prova ċerta li huma notifikati. Għalhekk dehrilha li ma kienx ta' importanza l-fatt li Agnes Zammit saret taf bl-offerta permezz tar-rikors ġuramentat minflok bil-proċedura stabbilita fil-kuntratt ta' diviżjoni, u cioe` bin-notifika permezz ta' ittra uffiċjali.

---

[14] U lil Michael Zammit, Michael Xuereb u Ottavia Flamina Cauchi.
[15] U lir-riċevituri l-oħra (barra Michael Zammit).

45. Din il-Qorti pero` ma tikkondividix il-pożizzjoni li ħadet l-ewwel Qorti u dan indipentement mill-argument tagħha li l-fatt li minkejja li l-offerta ġiet notifikata permezz ta' rikors ġuramentat u mhux ta' ittra uffiċjali ma jagħmilhiex inqas valida. Fil-fehma ta' din il-Qorti lanqas biss kien il-każ li l-ewwel Qorti tidħol f'argumenti u konġetturi dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratt. Jiġi aċċennat il-fatt li l-kawża odjerna ġiet ibbażata fuq il-kuntratt ta' diviżjoni u fuq l-argument li minkejja li l-atturi segwew il-proċedura kif stabbilita fil-kuntratt, il-konvenuta naqset li tidher għall-konvenju. Kif diġa` ingħad, ma jirriżultax li l-atturi effettivament kienu nnotifikaw lil oħthom Agnes Zammit bl-offerta mertu tal-kawża permezz ta' ittra uffiċjali kif ippremettew fir-rikors ġuramentat tagħhom. Kien fil-fatt wara li nfetħet il-kawża li Agnes Zammit giet notifikata uffiċjalment bl-offerta mertu tal-kawża.

46. Din il-kawża saret sabiex il-Qorti b'applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-kuntratt tad-diviżjoni u b'apprezzament tal-fatti ssib li għandhom raġun l-atturi u tordna lill-konvenuta tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgħ fir-rigward tas-sehem tagħha mir-raba in kwistjoni u dan fir-rigward tal-prezz ta' €13,920 offrut mill-konjuġi Mifsud. Pero` dak li jesponu l-atturi fil-premessa numru 3 avvanzata minnhom (u cioe` li l-konvenuta kienet a konoxxenza tal-offerta u l-konvenju relattiv permezz ta' ittra uffiċjali debitament notifikata lilha) ma jirriżultax u għalhekk it-talba tal-istess atturi ladarba bbażata (inter alia) fuq tali premessa kellha tirriżulta insostenibbli.

47. Din il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li kellha raġun il-konvenuta tħossha aggravata bil-fatt li l-ewwel Qorti argumentat li r-rikors ġuramentat tat-22 ta' Frar 2011 huwa fih innifsu avviż li ngħata lill-konvenuta Agnes Zammit tal-offerta li għamlu l-konjuġi Mifsud, pero` mhux minħabba l-argument tal-ewwel Qorti per se iżda propju għaliex fiċ-ċirkostanzi (u cioe` l-infondatezza ta' waħda mill-premessi) lanqas biss kien il-każ li tgħaddi biex tagħmel konsiderazzjonijiet u argumenti simili.

Id-dritt ta' preferenza

48. In vista tas-suespost mhux il-każ li jiġi kkonsidrat "*id-dritt ta' preferenza fuq l-aħjar offerta ottenuta"* kif għamlet l-ewwel Qorti meta minħabba l-fatt li Agnes Zammit fis-seduta tal-1 ta' April 2011 iddikjarat li (jekk l-offerta ta' €5,000 ta' binha Michael Zammit ma tintlaħaqx) hija riedet teżerċita l-jedd ta' preferenza li għandna skont il-kuntratt ta' diviżjoni.

49. Wisq anqas għalhekk, ma taqbel li l-ewwel Qorti kellha tvarja l-ewwel talba tal-atturi fis-sens li tiddikjara li l-konvenuta hija obbligata kellha tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ u xiri tal-art in kwistjoni għall-prezz ta' €13,920 mingħajr ma tinħoloq servitu` fuq il-proprjeta` l-oħra tal-aħwa Xuereb.

L-offerta ta' Michael Zammit:

50. Il-konvenuta appellanti ssostni li l-unika offerta li teżisti hija dik ta' binha Michael Zammit għaliex tinkwadra fil-parametri li stabbilew l-aħwa Xuereb fil-kuntratt tal-10 ta' Diċembru 2010. Fil-kontro-talba tagħha fil-fatt il-konvenuta kienet argumentat li l-konvenju tas-7 ta' Frar 2011 iffirmat bejn ħutha u l-konjuġi Mifsud kien sar bi ksur tal-pattijiet kuntrattwali stipulati fl-att tad-diviżjoni u sostniet li abbażi tal-offerta ta' €5,000 li kien għamel binha Michael Zammit u li kien ikkomunikaha permezz tal-ittra uffiċjali datata 20 ta' Jannar 2011, ħutha l-atturi kellhom jiġu ordnati jersqu għall-konvenju u bejgħ relattiv. Issa jekk il-konvenuta kellha interess li tiġi aċċettata din l-offerta ta' binha, skont il-kuntratt ta' diviżjoni kellha tara li dan il-kuntratt jiġi kkomunikat lill-ħames ħutha l-oħra permess ta' ittra uffiċjali. Fil-fatt l-istess binha Michael Zammit kien bagħat ittra uffiċjali lill-aħwa Xuereb b'din l-offerta tiegħu u l-ħamest aħwa Xuereb kollha ġew fil-fatt notifikati.

51. Jidher għalhekk li l-offerta ta' Michael Zammit (għall-prezz ta' €5,000) saret skont il-proċedura stabbilita fl-istess kuntratt.

Il-konvenju bejn l-atturi u l-konjuġi Mifsud

52. Din il-Qorti taqbel mal-pożizzjoni li ħadet l-ewwel Qorti in kwantu rriteniet li l-atturi ma kellhom l-ebda jedd li jbiegħu separatament minn xulxin u mill-konvenuta s-sehem indiviż tagħhom mill-art. Din il-Qorti hija tal-fehma li ladarba l-konvenju sar in vjolazzjoni tal-kuntratt tad-diviżjoni m'għandux jiġi esegwit.

Il-pussess tal-konjuġi Mifsud fuq l-art:

53. Din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti in kwantu ddeċidiet li l-konjuġi Mifsud għandhom jiżgombraw mill-art li kienet oġġett tal-konvenju tas-7 ta' Frar 2011.

Il-pożizzjoni interkjuża tal-art

54. Din il-Qorti taqbel mal-argument tal-konvenuta appellanti li stante li l-art in kwistjoni tirriżulta interkjuża min ibiegħ għandu jagħti dritt ta' passaġġ u dan a tenur tal-Artikolu 448 tal-Kodiċi Ċivili "*Jekk il-fond ikun sar magħluq minn kull naħa minħabba bejgħ, tpartit, jew qasma, dawk li jkunu biegħu, partu jew qasmu għandhom jagħtu mogħdija, bir-riġel, bil-bhima jew bil-karettun, skont il-każ, mingħajr ebda indennizz.*" Fir-risposta addizzjonali tal-appell tal-aħwa Xuereb ġie argumentat li jekk jingħata dan id-dritt ta' passaġġ fuq l-art in kwistjoni tkun qed tiġi mmeljorata biċċa art ta' valur żgħir (€5,000) u rrovinata biċċa art ta' valur ikbar (€175,000). Din il-Qorti pero` hija marbuta ma dak li tistipula l-liġi u ma tistax tiddeċiedi li ma tapplikax l-Artikolu 448 tal-Kodiċi Ċivili jew tiddeċiedi favur l-offerta tal-konjuġi Mifsud sempliċiment biex ma tikkrejax servitu` ta' passaġġ li jnaqqas mill-valur ta' art oħra. Jiġi sottolinejat li r-rwol ta' din il-Qorti fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ li għandha quddiemha mhuwiex biex tiddeċiedi liema hi l-"aħjar offerta" iżda li tikkunsidra t-talbiet tal-atturi appellati u l-kontro-talbiet tal-konvenuta appellanti fid-dawl tal-liġi u tal-provi prodotti.

Decide

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiddisponi mill-appell b'dan il-mod:

1) tirrevoka s-sentenza appellata;

2) ticħad it-talbiet kollha tal-atturi;
3) tilqa' t-talbiet kollha rikonvenzjonali u tordna lill-atturi aħwa Xuereb: Joseph Xuereb, Publius Xuereb, Maria Gemma Cauchi, Tarcisia Camilleri , Michael Xuereb u wkoll Ottavia Cauchi bħala l-aventi kawża ta' Michael Xuereb sabiex (flimkien mal-konvenuta Agnes Zammit) sal-31 ta' Mejju 2013 jersqu għall-konvenju u sal-31 ta' Awwissu 2013 jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ fir-rigward tal-art fi Triq Għajnsielem, Għajnsielem tal-kejl ta' tlett mija u tnax-il metri kwadri (312mk) u li hija murija fil-pjanta a fol 44 bħala porzjon "C", fir-rigward tal-offerta ta' €5,000 li saret minn Michael Zammit. Ix-xerrej Michael Zammit għandu jingħata dritt ta' passaġġ minn fuq il-porzjonijiet "A" u "B". Tinnomina lin-Nutar Elizabeth Sciriha ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv u lill-Avukat Leonard Caruana bhala kuratur għall-kontumaċi.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza, kemm dawk relatati mar-rikors ġuramentat kif ukoll dawk relatati mal-kontro-talba, jitħallsu mill-atturi.

L-ispejjeż tal-appell għandhom ukoll jitħallsu mill-atturi hlief ghall-ispejjez tat-terz appellant li ghandu jhallas l-ispejjez kagionati bl-appell tieghu.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------