QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Ottubru 2017

Numru 15

Citazzjoni Numru 168/16 LM

Josephine Grech kemm f'isimha proprju kif ukoll bhala prokuratrici f'isem l-assenti Giovanna gieli maghrufa bhala Jane Carmen Swayne, Dorothy Irene Parnis, Paula Jane Goller u Karen Doris Parnis; Mary maghrufa bħala May Fenech kemm f'isimha proprju kif ukoll bhala prokuratrici f'isem l-assenti Anthony maghruf bhala Tony Parnis; Rita Zahra kemm f'isimha proprju kif ukoll bhala prokuratrici f'isem l-assenti Janet Sonya Lyons u William James Lyons

v.

George Joseph Parnis

Illi dan huwa appell minn sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal Qorti Civli fis-6 ta' Frar 2017 li qed tigi riprodotta ghall-ahjar intendiment:

> "**Il-Qorti,**
>
> "Rat ir-Rikors Maħluf ta' **Josephine Grech (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru: 290239 (M)) kemm f'isimha proprju kif ukoll bħala prokuratriċi f'isem l-assenti Giovanna ġieli magħrufa bħala Jane Carmen Swayne (detentriċi tal-passaport Awstraljan bin-**

numru: N6726668), Dorothy Irene Parnis (detentriċi tal-liċenzja tas-sewqan Awstraljana bin-numru 513033), Paula Jane Goller (detentriċi tal-liċenzja tas-sewqan Awstraljana bin-numru A55725) u Karen Doris Parnis (detentriċi tal-liċenzja tas-sewqan Awstraljana bin-numru A85720); Mary magħrufa bħala May Fenech (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru: 686937 (M)) kemm f'isimha proprju kif ukoll bħala prokuratriċi f'isem l-assenti Anthony magħruf bħala Tony Parnis (detentur tal-karta tal-identità bin-numru: 348342 (M)); Rita Zahra (detentriċi tal-karta ta' l-identità bin-numru: 759532 (M)) kemm f'isimha proprju kif ukoll bħala prokuratriċi f'isem l-assenti Janet Sonya Lyons (detentriċi tan-numru ta' identifikazzjoni Awstraljan EA7916) u **William James Lyons (detentur tal-liċenzja tas-sewqan Awstraljana bin-numru F52054** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti") ippreżentat u maħluf mir-rikorrenti **Josephine Grech** fit-3 ta' Marzu, 2016, li jaqra hekk:

> *"1. Il-kontendenti huma komproprjetarji tal-fond bin-numru mitejn tmienja u erbgħin (248) qabel mitejn tmienja u tmenin (288), Triq Manuel Dimech, Sliema bl-arja libera u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu;*
>
> *"2. Il-kontendenti ilhom fi stat ta' komunjoni għal aktar minn għaxar (10) snin;*
>
> *"3. Il-proprjetà hawn fuq imsemmija ġejja minn wirt u dana fil-kwoti kif deskritti aħjar fil-prospett anness u mmarkat bħala "Dokument JG1";*
>
> *"4. Ħadd mill-kontendenti ma beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li hija miżmuma minnhom in komun;*
>
> *"5. L-esponenti, li huma l-akbar għadd ta' komproprjetarji, sabu l-bejgħ tal-proprjetà hawn fuq imsemmija versu l-prezz għal sehemhom ta' seba' minn tmien (7/8) ishma indiviżi ta' mija tnejn u għoxrin elf u ħames mitt Euro (€122,500) u allura mija u erbgħin elf Euro (€140,000) għall-intier ta' l-istess proprjetà u fil-fatt iffirmaw konvenju quddiem in-Nutar Philip Lanfranco nhar l-10 ta' Diċembru, 2015 permezz ta' liema intrabtu li jbigħu sehemhom mill-imsemmija proprjetà lil Charlene Buttigieg, li da parti tagħha obbligat ruħha li takkwista l-proprjetà imsemmija versu l-prezz imsemmi, u dana soġġett għall-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm indikati u ulterjorment l-esponenti ntrabtu illi jassistu lill-istess kumpratriċi Charlene Buttigieg sabiex takkwista r-rimanenti sehem ta' wieħed minn tmien (1/8) ishma indiviżi tal-istess proprjetà anke permezz ta' proċeduri ġudizzjarji taħt l-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Kopja tal-konvenju qiegħda annessa u mmarkata bħala "Dokument JG2";*

“6. Il-prezz miftiehem għall-bejgħ tal-proprjetà hawn fuq imsemmija jirrifletti l-valur tas-suq u dana kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Alan Saliba ta’ nhar id-19 ta’ Frar, 2016, kopja ta’ liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala “Dokument JG3”;

“7. L-esponenti huma kollha disposti li jbigħu l-proprjetà hawn fuq imsemmija u dana kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni tagħhom li qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala “Dokument JG4”;

“8. Ħadd mill-komproprjetarji inkluż il-konvenut ma huma ser ikunu gravement ippreġudikati bil-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni;

“9. Dawn il-fatti l-esponenti tafhom personalment;

“10. Għalhekk kellha ssir dina l-kawża;

“Għaldaqstant u għar-raġunijiet kollha premessi, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħid il-konvenut għaliex m’għandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa’ t-talbiet tal-esponenti illi qegħdin hawn jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

“1. Tapprova, tawtorizza u tordna l-bejgħ tal-intier tal-fond bin-numru mitejn tmienja u erbgħin (248) qabel mitejn tmienja u tmenin (288), Triq Manuel Dimech, Sliema bl-arja libera u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu lill-imsemmija Charlene Buttigieg u dana versu l-prezz u taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha elenkati fil-konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Philip Lanfranco nhar l-10 ta’ Diċembru, 2015, kollox ai termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta;

“2. Taħtar lin-Nutar Philip Lanfranco, li rrediġa l-konvenju, sabiex jippubblika l-att finali ta’ bejgħ u għal dan il-għan tistabbilixxi data, ħin u post;

“3. Taħtar kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil min mill-komproprjetarji, b’mod partikolari l-konvenut, jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta’ bejgħ;

“Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li huwa minn issa stess inġunt in subizzjoni.

“Rat ir-Risposta Maħlufa tal-intimat **George Joseph Parnis** (minn issa ’l quddiem “l-intimat”) ippreżentata fit-28 ta’ Marzu, 2016 li taqra hekk:

“(1) Illi preliminarjament ir-rikors promotur huwa null u bla effett stante illi r-rikorrenti Josephine Grech, Mary sive May Fenech u Rita Zahra filwaqt li ddikjaraw illi huma l-

mandatarji speċjali ta' Giovanna sive Jane Carmen Swayne, Paula Jane Goller, Karen Doris Parnis, Anthony sive Tony Parnis, Janet Sonya Lyons u William James Lyons naqsu illi jippreżentaw il-prova tal-mandat speċjali tagħhom billi jannettu mar-rikors promotur id-dokumenti u ċioè l-mandati speċjali li jawtorizzahom jagħmlu din il-kawża.

"(2) *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost isegwi li d-dikjarazzjoni (Dokument JG4 tar-rikors promotur) hija nulla u bla effett stante n-nuqqas tad-debita awtorizzazzjoni espressa meħtieġa biex issir tali dikjarazzjoni f'dan il-proċediment.*

"(3) *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-prokuri li jinsabu annessi mal-konvenju inkwistjoni m'għandhomx jitqiesu bħala alternattivi għall-mandati speċjali li ma ġewx ippreżentati mar-rikors promotur stante li huma skaduti u / jew nieqsa mill-formalitajiet u jew awtentikazzjonijiet meħtieġa (speċjalment il-prokura x'aktarx imbagħbsa ta' Jane Parnis) u n-nuqqas tal-awtorizzazzjonijiet espressi meħtieġa sabiex jitqiesu u jiġu aċċettati bħala mandati speċjali għall-iskopijiet ta' dan il-proċediment.*

"(4) *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jippreżentaw id-dokumentazzjoni kollha testamentarja debitament ċertifikata mill-awtoritajiet kompetenti bħala konferma tat-titolu tagħhom.*

"(5) *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent ser ikun gravement ippreġudikat stante:*

"i. *Illi hu kien u għadu interessat li jieħu l-fond hu stess u jħallas l-ekwiparazzjoni dovuta lill-werrieta l-oħra kollha;*

"ii. *Illi kien hu li kien offra li jakkwista l-ishma kollha tal-fond inkwistjoni mingħand ħutu u n-neputijiet bil-valur / prezz ta' mija u erbgħin elf Euro (€140,000) u fid-diskussjonijiet li kellu kien saħansitra għolla l-valur tal-offerta oriġinali tiegħu;*

"iii. *Illi ħabta u sabta kienet ġiet iffirmata skrittura privata fejn ir-rikorrenti wiegħdu li jbigħu l-fond inkwistjoni lin-neputija tar-rikorrenti Josephine Grech li hija sensara u dan waqt li l-esponent kien qiegħed jagħmel l-offerti tiegħu kif ukoll kollox sar mingħajr ma kien ingħata ħjiel ta' x'kienet se tagħmel b'mod partikolari oħtu r-rikorrenti*

Josephine Grech favur in-neputija u mingħajr ma ġie msejjaħ biex jersaq għall-konvenju.

“(6) Illi l-esponent kien ġie innotifikat wara li kienet saret il-wegħda tal-bejgħ lin-neputija tiegħu bil-prezz li kien offra li jħallas hu stess. L-esponent ma kellux l-opportunità la biex jagħti raġuni favur u lanqas biex jagħti raġuni kontra l-bejgħ imwiegħed u ġie mċaħħad mill-opportunità li jinnegozja pattijiet u kundizzjonijiet (b’mod partikolari l-prezz) xierqa u ġusti għal kulħadd. Il-mala fede tar-rikorrenti tirriżulta mill-Klawsola 18 tal-konvenju fejn żvantaġġjaw lill-esponent meta obbligaw ruħhom li jimponu l-pattijiet u kundizzjonijiet tal-konvenju fuq l-esponent.

“(7) Illi bħala koproprjetarju l-esponenti kellu jingħata l-ewwel preferenza li jakkwista l-fond inkwistjoni u jħallas l-ekwiparazzjoni xierqa u ġusta.

“(8) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istima tal-perit (Dokument JG3) għandha tiġi skartata stante li din saret ex parte u kienet saret wara li kien sar il-konvenju inkwistjoni u għandha tkun din l-Onorabbli Qorti permezz ta’ espert/i li hija tista’ tappunta sabiex jiġi stabbilit il-prezz reali tal-fond inkwistjoni tenut kont taż-żona li jinsab fiha u l-potenzjal tal-iżvilupp tagħha.

“(9) Illi fi kwalunkwe każ l-azzjoni odjerna mhux attribwibbli għal xi nuqqas tal-esponent li għaldaqstant m’għandux jiġi soġġett għall-ispejjeż tal-istanti.

“(10) Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“Għaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha u bir-rispett kollu mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari tiegħu, jesiġi li fl-ewwel lok issir l-indaġini fuq il-proposta li kienet saret minnu stess u jingħata d-dritt tal-ewwel għażla stante li kien hu stess li ppropona li jakkwista hu stess il-fond inkwistjoni bil-valur ta’ mija u erbgħin elf Euro (€140,000), u fit-tieni lok jekk il-proposta tal-esponent ma tintlaqax allura fit-tieni lok, u in ultima analiżi din l-Onorabbli Qorti għandha tistabbilixxi jekk il-prezz hux reali u ġust.

“Ir-rikorrenti minn issa qegħdin jiġu inġunta għas-subizzjoni.

“Rat l-atti kollha tal-kawża inklużi d-dokumenti esebiti.

“Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet.

“Rat li l-kawża ġiet differita għall-udjenza tal-lum għas-sentenza.

"**Ikkunsidrat:**

"Illi din hi azzjoni msejsa fuq l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili li s-subartikolu (1) tiegħu jgħid hekk:

> "Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn għaxar snin u ħadd mis-sidien ma jkun ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal- ishma li kull komproprjetarju jkollu.".

"Illi l-iskop ta' dan l-artikolu tal-liġi kien intiż biex jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjetà intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjetà in komun. Dan hu fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li għalih il-liġi tpoġġi parametri ċari sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi 'preġudizzju serju' għad-drittijiet tal-minoranza.

"Illi l-liġi tpoġġi ċerti kundizzjonijiet fuq min irid jipprevalixxi ruħu minn din id-dispożizzjoni tal-liġi. Dawn huma:

> "1. Stat ta' komunjoni għal aktar minn għaxar snin li ma tkunx wieħed ta' indivizjoni forzata jew ġej minn stat ta' kondominju; jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016;
>
> "2. Li ma hemmx azzjoni għad-diviżjoni *in corso*;
>
> "3. Nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ.

"Illi f'din l-azzjoni r-rikorrenti għandhom il-maġġoranza assoluta (7/8) tal-ishma fil-fond *de quo* li ilhom għal iktar minn għaxar snin indiviżi, ċjoè minn meta miet il-missier il-kontendenti Carmelo Parnis fil-11 ta' Novembru, 1980.[1]

"Illi ma jirriżultax li bejn il-kontendenti hemm xi kawża għad-diviżjoni għaddejja.

"Illi l-liġi fl-artikolu 495A(2) tal-Kap. 16 jispeċifika l-għamla li għandha tieħu l-azzjoni u jgħid hekk:

[1] A fol. 92 sa 114 tal-proċess.

> "It-talba lill-qorti għandha ssir permezz ta' rikors li miegħu jkun hemm annessa dikjarazzjoni tas-sidien fejn jaqblu li jsir il-bejgħ kif ukoll prospett li jkun juri l-għadd u l-valur tal-ishma li kull wieħed minnhom ikollu kif ukoll il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li taħthom ikun ser isir il-bejgħ. Fir-rikors għandha tiġi indikata wkoll id-data meta l-ħwejjeġ ikunu ġew in komun u ċ-ċirkostanzi relattivi.".

"Illi minn eżami tal-atti jirriżulta li ġew esebiti mir-rikorrenti:

"(i) dikjarazzjoni li permezz tagħha jikkonfermaw li jridu li jsir il-bejgħ skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju, iffirmat fl-10 ta' Diċembru, 2015;[2]
"(ii) prospett tal-kwoti rispettivi tal-partijiet ċjoè 1/8 kull wieħed. Il-fondi kienu tal-komunjoni tal-akkwisti tal-ġenituri tal-kontendenti;[3]
"(iii) rapport u stima peritali maħlufa ta' perit *ex parte* l-Arkitett Alan Saliba;[4]
"(iv) konvenju tal-10 ta' Diċembru, 2015 bil-prezz ta' €140,000.[5]

"Illi jinkombi fuq il-Qorti li tivverifika hi jekk mill-assjem tar-riżultanzi hux sodisfaċentement ippruvat illi l-bejgħ mhux ser jirreka preġudizzju gravi lis-sid minoritarju. Infatti s-subinciż (6) tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 jimponi fuq il-Qorti in materja l-obbligu li tqis kull fattur rilevanti, inkluż il-valur tal-proprjetà u l-prezz tal-bejgħ u tista' tordna li ssir stima ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 306 tal-Kap. 12.

"Illi f'dan il-każ il-Qorti fuq talba tal-partijiet permezz ta' digriet mogħti waqt l-udjenza tal-14 ta' April, 2016 ħatret bħala espert tekniku lill-Arkitett Elena Borg Costanzi sabiex tistabbilixxi l-valur fis-suq tal-fond mertu ta' din il-kawża bin-numru mitejn tmienja u erbgħin (248) qabel mitejn tmienja u tmenin (288), Triq Manuel Dimech, Sliema bl-arja libera u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu. L-espert tekniku **l-Arkitett Elena Borg Costanzi** wara li ħadet konjizzjoni tal-lok fejn tinstab il-proprjetà inkwistjoni u l-fatturi kollha msemmija fir-rapport, stmat il-valur tal-fond bħala liberu u frank fis-somma ta' €180,000.

"Illi fis-sena 2004 il-leġislatur żied l-artikolu 495A mal-Kodiċi Ċivili bil-għan li jiffaċilita l-bejgħ ta' proprjetà miżmuma in komun għal iżjed minn għaxar snin permezz ta' proċedura orħos, u iktar spedituża, minn dik ta' kawża għal liċitazzjoni. Dan fl-interess kemm tal-komproprjetarji nfushom, kif ukoll fl-interess pubbliku li l-proprjetà ma titħalliex vojta b'detriment għal min irid isib negozju jew akkomodazzjoni residenzjali, b'dannu kbir għall-ekonomija tal-pajjiż. Dan barra l-għadd kbir ta' kawżi kważi interminabbli aktarx frott ta' pika jew nuqqas ta' bon sens. L-

[2] A fol. 24 tal-proċess.
[3] A fol. 5 tal-proċess.
[4] A fol. 20 sa 23 tal-proċess.
[5] A fol. 6 sa 11 tal-proċess.

amministrazzjoni tal-ġustizzja fiż-żminijiet kontemporanji ma timmirax għal rettitudni perfetta fl-applikazzjoni tal-liġi għall-fatti veri. Filwaqt li dan jibqa' l-għan tal-proċedura ċivili, dan irid jiġi bbilanċjat minn għanijiet oħrajn li l-ġustizzja trid tilħaq, bħaż-żmien li jittieħed biex tinqata' kawża, li jrid ikun raġonevoli – u dan huwa jedd fundamentali tal-bniedem – l-aċċess ta' kulħadd għall-ġustizzja – li ma jistax isir jekk l-ispejjeż ikunu kbar iżżejjed għal-litigant inkella għat-*taxpayer* li jiffinanzja l-apparat ġudizzjarju. Għalhekk kwalunkwe sistema ġudizzjarja hija bilfors kompromess bejn dawn id-diversi għanijiet, kultant konfliġġenti ma' xulxin.

"Illi l-artikolu 495A tal-Kap. 16 huwa eżemplari eċċellenti ta' dan il-kompromess. Proprjetà li titħalla mhux maqsuma għal iktar minn għaxar snin[6], li huwa diġà perjodu twil ħafna, tista' tinbiegħ mill-komproprjetarji li jkollhom il-maġġoranza tal-ishma b'kundizzjoni waħda suprema: li l-komproprjetarji dissidenti ma jkunux gravement ippreġudikati. Għalhekk mhux biżżejjed li jiġu ppreġudikati, imma jinħtieġ li jkunu gravement ippreġudikati. Hawn il-leġislatur qed jagħmilha ċara li anke jekk il-kundizzjonijiet tal-bejgħ ma jkunux ottimali, jew l-aħjar li jistgħu jinġiebu fis-suq, xorta waħda l-bejgħ irid isir; il-linja trid tinqata' u tinqata' malajr. Altrimenti jiġi mminat l-iskop kollu tal-preċitat artikolu 495A tal-Kap 12.

"Illi fil-każ preżenti, l-istima pprovduta *ex parte* mir-rikorrenti saret wara il-konvenju u tqis l-istat tal-proprjetà kif fil-fatt hu, wara li nżamm aċċess fit-18 ta' Frar, 2016. L-istima tal-perit tekniku saret wara li żammet aċċess fil-fond mertu ta' din il-kawża fid-9 ta' Mejju, 2016 u ċjoè ħames xhur wara li ġie ffirmat il-konvenju mir-rikorrenti.

"Illi għalhekk jibqa' l-fatt li l-preġudizzju li jista' jsofri l-intimat, li huwa l-uniku proprjetarju dissidenti minn tmien aħwa (jew is-superstiti tagħhom) li għandhom ishma ndaqs, huwa ta' €5,000 meta skont il-konvenju għandu jirrikava, qabel it-taxxa, is-somma ta' €17,500. Dan ifisser li kwalunkwe preġudizzju li jista' jsofri l-intimat, mhuwiex fil-fehma tal-Qorti preġudizzju gravi, tenut kont tal-fatt li l-offerta li huwa għamel lil ħutu sabiex jixtri sehemhom mill-fond inkwistjoni, apparentement f'isem terzi imma fir-realtà f'ismu personali, kienet inqas vantaġġjuża meta offra l-istess somma ta' €140,000 imma b'modalità ta' ħlas aktar oneruża meta ried illi jidhru fuq il-kuntratt €100,000 u r-rimanenti €40,000 ikunu moħbija.

"Illi fi kwalunkwe każ dak li fassal f'moħħu l-intimat George Joseph Parnis u ċjoè illi jixtri il-proprjetà b'dan il-prezz €140,000 u sussegwentement jinnegozjaha bi prezz ogħla, huwa għalkollox irrilevanti għall-finijiet ta' din il-proċedura. Dak li huwa żgur rilevanti u materjali għal din il-kawża huwa l-fatt illi l-prezz li kien dispost iħallas l-intimat lir-rikorrenti għall-fond mertu ta' din il-kawża kien ta' €140,000,

[6] Jew għal tliet snin fil-każ ta' wirt li jiġi fis-seħħ wara l-1 ta' April, 2016.

anki jekk bil-kundizzjoni mhux aċċettabbli għar-rikorrenti li parti biss mill-prezz ikun jidher (€100,000) u r-rimanenti €40,000 ikunu moħbija.

"Illi jekk l-intimat ried jinnegozja l-fond seta' l-ewwel jassigura li jixtrih bil-prezz li kienu qegħdin jaqblu fuqu kemm hu u kemm ħutu u wlied ħutu l-mejta, biss però mingħajr il-kundizzjoni li ried jimponi hu fuq ħutu, li parti mill-prezz ma tkunx tidher.[7] Il-fatt li r-rikorrenti sabu l-bejgħ tal-fond bl-istess prezz li kien dispost iħallas l-intimat però bil-prezz kollu jidher, mhux talli ma jirreka ebda preġudizzju gravi lill-intimat dissenzjenti, talli għal kuntrarju huwa ta' vantaġġ għall-intimat ukoll illi nstab il-bejgħ għall-istess prezz li qabel miegħu anki hu, però li jkun kollu jidher mingħajr għalhekk ebda riskju ta' proċeduri li jistgħu jittieħdu mill-awtoritajiet kompetenti għal evażjoni tat-taxxa.

"Illi mill-provi jirriżulta ampjament illi l-intimat kien mgħarraf illi r-rikorrenti ħutu u wlied ħutu l-mejta kienu ser jiffirmaw konvenju ma' Charlene Buttigieg[8]. L-intimat **George Joseph Parnis** stess ammetta li kien jaf bil-ftehim ma' Charlene Buttigieg meta stqarr fl-affidavit tiegħu[9] illi: "ma stajtx naċċetta li nbiegħ sehmi bil-prezz li kienu ftiehmu għax kont se mmur minn taħt". L-intimat George Joseph Parnis ovvjament ħassu li se jmur minn taħt meta rrealizza li kien sfrattalu l-pjan li kellu li jinnegozja l-proprjetà li huwa għandu in komun mar-rikorrenti b'mod li kellu jivvantaġġja lilu biss u mhux ukoll lil ħutu u lit-tfal ta' ħutu. L-intimat kien diġà fassal f'moħħu li minn din il-biċċa negozju huwa kien jispiċċa jakkwista appartament fis-sular ta' fuq nett f'blokka li eventwalment kellha tinbena minflok il-fond mertu ta' din il-kawża. Fiċ-ċirkostanzi kien aktar minn evidenti li għalkemm l-intimat kien jaf li r-rikorrenti kienu se jidħlu f'konvenju ma' Charlene Buttigieg, huwa ma kienx lest li jiffirma dan il-konvenju tenut kont tal-kuntest fejn huwa kien qiegħed juża kliem, anki jekk f'sens figurattiv, bħal *"if they want war there will be war"* u *"over my dead body"* isir il-bejgħ lil Charlene Buttigieg.[10]

"Illi kwantu għall-erbgħa eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat, tqis illi dawn ġew sorvolati bil-preżentata mir-rikorrenti tal-prokuri speċjali tar-rikorrenti li jgħixu barra minn Malta[11] u ta' kopji legali tal-kuntratti li jippruvaw it-titolu tal-kontendenti u tal-predeċessur tagħhom fit-titolu.[12] Dan apparti li fis-sottomissjonijiet finali mill-avukat difensur tal-intimat ma jidhirx li dan baqa' jinsisti wisq fuq dawn l-eċċezzjonijiet preliminari u għalhekk dawn għandhom jitqiesu li ġew irtirati.

"**Decide**

[7] A fol. 125 tal-proċess.
[8] Ara paragrafu 11 tal-affidavit tar-rikorrenti **Josephine Buttigeg** a fol. 73.
[9] A fol. 139.
[10] A fol. 130.
[11] A fol. 75 sa 91
[12] A fol. 93 sa 118.

"**Għalhekk il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' t-talbiet attriċi fis-sens li:**

"**1. Tapprova, tawtorizza u tordna l-bejgħ tal-intier tal-fond bin-numru mitejn tmienja u erbgħin (248) qabel mitejn tmienja u tmenin (288), Triq Manuel Dimech, Sliema bl-arja libera u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu lill-imsemmija Charlene Buttigieg u dana versu l-prezz u taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha elenkati fil-konvenju ffirmat quddiem in-Nutar Philip Lanfranco nhar l-10 ta' Diċembru, 2015, kollox ai termini tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;**

"**2. Taħtar lin-Nutar Philip Lanfranco, li rrediġa l-konvenju, sabiex fi żmien xahar mil-lum jippubblika l-att finali ta' bejgħ u għal dan il-għan jistabbilixxi data, ħin u post;**

"**3. Taħtar lil Dr Michael Spiteri bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lil min mill-komproprjetarji, b'mod partikolari l-intimat, jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ.**

"**L-ispejjeż ta' din il-proċedura jitħallsu skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet fil- proprjetà inkwistjoni.**"

Minn din is-sentenza appella l-konvenut li talab li din il-Qorti tirrevokaha; l-atturi naturalment talbu l-konferma taghha ghalkemm ipprezentaw ukoll appell incidentali fejn talbu li l-appellant jigi ikkundannat ihallas l-ispejjez tal-kawza kollha.

Huwa evidenti li l-kawza hija ibbazata fuq dan l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 li jghid:

"495A. (1) Salv meta jkun hemm kondominju jew stat ta' indiviżjoni forzata, meta xi ħaġa tkun inżammet in komun għal iżjed minn tliet snin u ħadd mis-sidien ma jkun beda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà li tkun qed tinżamm in komun, u l-komproprjetarji jonqsu milli jiftiehem u dwar il-bejgħ ta' xi proprjetà partikolari bejniethom, il-qorti għandha, jekk tkun sodisfatta li ħadd mill-

> *komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat b'dak li tordna, tawtorizza l-bejgħ skont ma jkun jixtieq l-akbar għadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma li kull komproprjetarju jkollu."*

Ir-rekwiziti biex il-Qorti tilqa' t-talbiet ghall bejgh huma ukoll elenkati fis-sentenza fl-ismijiet **Dottor Victor Bugeja et v. Dottor Benjamin Valenzia et** deciza ukoll mill-Prim'Awla fit-2 ta' Gunju 2016.

L-appellanti jsostni li l-ewwel Qorti ghamlet hazin meta warrbet l-eccezzjonijiet procedurali tieghu rigwardanti d-dokumenti li kellhom jesebixxu l-appellati; fil-fatt il-Qorti qalet biss li dawk l-eccezzjonijiet kienu sorvolati bil-produzzjoni tal-istess dokumenti fil-mori tal-kawza. L-appellant ikompli jghid li l-appellati ma ottemperawx ruhhom mal-Artikoli 180 u 634 tal-Kap. 12. Dawn l-artikoli jirreferu ghal min jista' jipprezenta prokura u dokumenti ohra waqt procediment gudizzjarju. Dan huwa fil-fatt l-uniku aggravju tieghu.

L-appellati rrispondew preliminarjament ghal dan l-aggravju billi qalu li b'dan il-mod l-appellanti qed jissollevaw kwistjoni li qatt ma ntavolaw waqt il-proceduri fl-ewwel grad – xi haga li ma jistghux jaghmlu.

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-argument. Fil-waqt li ma hijex kuntenta bil-mod kif dokumenti qed jigu prezentati regolarment fil-mori tal-proceduri meta suppost dawn isiru mal-prezentata tal-att promotur, l-appellanti kellhom kull opportunita` joggezzjonaw ghall-produzzjoni tad-dokumenti

in kwistjoni (jew jitolbu l-isfilz taghhom) fil-mument li dawn gew prezentati u mhux joqghodu jistennew li tinghata s-sentenza u jappellaw minnha.

Dan qed jinghad fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi tal-qrati nostrali per ezempju bhal dik fl-ismijiet **Angelo Montebello v. Stratford Company Limited et** (P.A. – 29 ta' Novembru 2007) fejn inghad li "*la darba eccezzjoni ma tressqitx fin-nota ta' eccezzjonijiet (f'dan il-kaz fir-risposta) dan ifisser li proprjament lanqas ma ghandha tigi kkonsidrata u dan peress li ma hemm l-ebda dubju li tali difiza ghandha tohrog min-nota ta' eccezzjonijiet jew illum mir-risposta guramentata u dan anke fuq l-iskorta ta' gurisprudenza konstanti inkluza dik tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kaz "**Vincent Camilleri vs Gaetano Aquilina" (Appell. – 16 ta' Marzu 2004**); u **"Bank of Valletta plc vs Abbazia Company Ltd" (Appell Inferjuri – 5 ta' Mejju 2011)**. Fuq l-istess vina jinghad li jekk tali eccezzjonijiet ma jitressqux in limine litis dawn ghandhom jigu kkonsidrati bhala li gew rinunzjati **"Fogg Insurances Agencies Limited vs Raymond Azzopardi" (Appell Inferjuri – 25 ta' Marzu 2003**).*

Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel u Theresa konjugi Tabone v. David u Rose konjugi Tabone** (A.C. – 31 ta' Jannar 2003) gie riaffermat illi:

> *"Din il-Qorti hija qorti ta' revizjoni u ghalhekk hija prekluza milli tindaga dwar, u tindirizza, elementi godda li ma jirrizultawx fil-prima istanza u li konsegwentement ma hemm ebda decizjoni dwarhom. Dana mhux*

> *biss inkwantu tali indagini tkun tinnecessita s-smigh ta' provi godda fuq il-kwistjoni gdida sollevata fir-rikors tal-appell, liema provi ma jirrizultawx fil-process, izda wkoll billi b'kull decizjoni f'dan li stadju fuq materja gdida li ma kinitx mertu mis-sentenza appellata jigi lez id-dritt tal-partijiet ghad-doppio esame. Dan id-dritt jigi nieqes kemm-il darba din il-Qorti kellha tindirizza l-aggravju kif prospettat fir-rikors tal-appell li ma ghandu x'jaqsam xejn ma' dak li gie diskuss quddiem l-ewwel qorti."*
>
> *"Illi f'dan is-sens huma s-sentenzi* ***W.P. Limited vs A.X. Construction Limited (A.C. – 3 ta' Ottubru, 2008) u Vincent Camilleri et vs Gaetano Aquilina (A.C. - 16 ta' Marzu, 2004)****. Fil-fatt huwa minnu illi dan l-aggravju jikkostitwixxi punt gdid illi ma tressaqx fil-prim'istanza u ghalhekk ma jistax jigi sollevat f'dan l-istadju (****Gasan Insurance Agency Ltd et vs Parnis England Trucking Ltd proprio et nomine – A.I.C. (PS) – 12 ta' Jannar 2005; Carmen Mallia et vs Mario Spiteri – A.I.C (PS) 9 ta' Novembru 2005)*** *u ghalhekk anke fuq din il-bazi dan l-aggravju qed jigi michud".*

Din il-Qorti kellha l-okkazjoni biex tanalizza dan l-artikolu fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Richard Vella Laurenti v. John Vella Laurenti** (27 ta' Jannar 2017) u qalet hekk: "*Meta l-ligi fl-artikolu msemmi ssemmi l-kelma pregudizzju tinftiehem li dan irid ikun* ***gravi*** *– b'tali mod li l-bejgh eventwali tal-propjeta` in kwistjoni jkun biex wiehed juza terminu bl-ingliz; "manifestly unfair" ghad-dissident.* Aktar 'il quddeim il-Qorti qalet ukoll; "*Din il-Qorti zzid tghid li biex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-propjeta` li finalment jekk tinqasam bejn il-kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal-artikolu 495A m'huwiex biex jigi assigurat bi precizjoni l-valur tal-propjeta` fis-suq – xi haga finalment soggettiva sia pure bil-beneficcju tal-perizja teknika – izda li tassikura bejgh bi prezz gust (li jkun assikurat ghaliex miftiehem fil-konvenju) li ma jilledi lill-ebda propjetarju.*

Ghamlet sew allura l-ewwel Qorti li kkonsidrat sorvolati l-eccezzjonijiet intavolati mill-appellanti fir-risposta tieghu u ghaldaqsant fuq din il-pregudizzjali mressqa fir-rikors tal-appell (kif inghad dan huwa l-uniku aggravju) il-Qorti qed tichad l-appell principali.

Kwantu ghall-appell incidentali il-Qorti ma taqbilx mal-appellant incidentali li l-ispejjez kellhom ikunu addossati lill-appellant principali ghax kien hu l-htija li kellhom jistitwixxu dawn il-proceduri. Dan il-hsieb johrog mill-fatt li f'kawzi simili ma hemmx tellief jew rebbieh kif isemmi l-Artikolu 223 tal-Kap. 12 - (**Victor Debrincat v. Maria Cassar et**, Appell, 25 ta' Frar 2005). Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Lawrence Hili v. Louis Hayman** moghtija fl-10 ta' Jannar 2003, intqal li *"f'kawza ta' divizjoni … normalment tezisti l-prattika li l-ispejjez tal-kawza jigu sopportati bejn il-kontendenti fil-proporzjon tal-interess rispettiv taghhom".*

Naturalment dan ma japplikax ghall-appelli li jkunu a kariku tal-appellant rispettiv b'applikazzjoni tal-istess Artikolu 223 imsemmi.

DECIDE

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-appell u l-appell incidentali billi tichadhom it-tnejn u tikkonferma s-sentenza appellata interament komprizi l-kap tal-ispejjez. L-ispejjez pero` tal-appelli huma a kariku tal-parti li appellat. It-termini imposti mis-sentenza appellata jiddekorru mil-lum.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df