QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D. – PRESIDENT

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ONOR. TONIO MALLIA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 5 ta' Ottubru, 2018

Kawża Numru 14

Rikors Numru 327/16SM

Helen armla minn Joseph **ŻAMMIT**, Miriam Żammit mart Etienne Vella u Agnes mart James Żahra

vs

Madeleine mart Joseph **MUSCAT**

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-intimata Madeleine Muscat minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Ġunju, 2017, li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, qatgħetha li tilqa' t-talbiet kollha tal-

atturi biex isir il-bejgħ tas-sehem ta' sest ($^1/_6$) mhux maqsum li l-istess intimata għandha mill-fond bin-numri għaxra (10) u tnax (12) fi Triq il-Wied, fil-Mosta, skond il-patti u l-kundizzjonijiet maqbula f'att ta' konvenju tal-10 ta' Marzu, 2016, u b'żieda li saret għall-imsemmi att ta' konvenju fid-19 ta' April, 2016;

2. L-Ewwel Qorti waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li qieset li:

"*9.0. Illi l-fatti li taw lok għall-proċedura odjerna jistgħu jiġu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:*

"*9.1. Illi r-rikorrenti qed jitolbu li jkunu awtorizzati jbiegħu l-fond numru 10 u 12, Triq il-Wied, il-Mosta, ai termini tal-artiklu 495A tal-Kap 16 fuq riferit, stante li m'hemmx qbil fuq l- istess mal-intimata;*

"*9.2. Illi l-bejgħ mitlub mir-rikorrenti hu dak li għandu jkun strutturat fuq il-konvenju datat l-10 ta' Marzu, 2016, in atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, bl-aġġunta għall-istess datata z-19 t'April, 2016, (ara rispettivament foll 4 u 6);*

"*9.3. Illi r-rikorrenti Helen Zammit hi s-sid ta' nofs (½) indiviż u użufruttwarja tal-istess proprjeta` in kwistjoni;*

"*9.4. Illi n-nofs (½) indiviż l-ieħor jappartjeni lill-kontendenti l-oħra;*

"*9.5. Illi għalhekk fir-rigward tal-proprjeta` in diżamina:*
"*9.5.1. Ir-rikorrenti għandhom sehem ta' ħamsa minn sitta, (5/6);*
"*9.5.2. L-intimata għandha sehem minn sitta (1/6);*
"*9.5.3. Illi r-rikorrenti Helen Zammit għandha wkoll l-użufrutt fuq l-istess proprjeta`;*

"*Ikkunsidrat:*

"*10. Illi l-proċedura odjerna hi ppernjata fuq l-artiklu 495A tal-Kap 16 fuq riferit;*

"*11. Illi skont is-sentenza fl-ismijiet* ***David Abela nomine vs. Dr. Simon Micallef Stafrace nomine et****, datata it-****30 ta' Ġunju, 2011****, il-****Prim'Awla tal-Qorti Ċivili*** *ssosstni li:*

> *"L-iskop ta' dan l-artiklu tal-ligi kien intiż biex jiffaċilita t-trasferiment ta' proprjeta` intiera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li għal raġuni jew oħra ma jridux jew ma jistgħux jersqu għat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta` in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li għalih il-liġi tpoġġi parametru ben ċar sabiex ma jsirx abbuż, sfruttament jew fi kliem il-liġi, preġudizzju serju għad-drittijiet tal-minoranza";*

"*Ikkunsidrat:*

"*12.0. Illi minn analiżi tal-artiklu 495A fuq riferit jirriżultaw is-segwenti rekwiżiti:*
"*12.1. Stat ta' komunjoni għal aktar minn tliet (3) snin;*
"*12.2. Illi din il-komunjoni indiviża ma tkunx forzata jew riżultat ta' kondominju;*
"*12.3. Illi ma jkunx hemm azzjoni għal diviżjoni;*
"*12.4. Illi jkun hemm nuqqas ta' ftehim dwar il-bejgħ;*

"*Ikkunsidrat:*

"*13.0. Illi minn eżami tal-fatti li jirriżultaw in atti jistgħu jiġu elenkati s-segwenti:*
"*13.1. Illi r-rikorrenti għandhom il-maġġoranza tal-ishma tal-fond meritu tal-proċedura odjerna;*
"*13.2. Illi r-rikorrenti kkonkludew konvenju għall-bejgħ tal-istess fl-ammont ta' €258,500.00, (ara foll 4 u 45);*
"*13.3. Illi l-proprjeta` de quo ilha fi stat ta' komunjoni għal aktar minn tliet (3) snin, senjatament minn meta miet Joseph Zammit fl-10 t'April, 1984, (ara foll 45);*
"*13.4. Illi m'hemm l-ebda azzjoni ta' diviżjoni tal-proprjeta` fir-rigward;*
"*13.5. Illi r-rikorrenti ppreżentaw prospett skont il-liġi, (ara foll 6B);*

"*Ikkunsidrat:*

"*14. Illi l-azzjoni in diżamina hi ta' natura eċċezzjonali u jirriżulta li l-parametri tal-imsemmi artiklu 495A tal-Kap 16 huma kollha sodisfatti;*

"*Ikkunsidrat:*

"*15.0. Illi l-intimata topponi t-talbiet tar-rikorrenti u preliminarjament intavolat is-segwenti eċċezzjonijiet:*
"*15.1. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti ma tistax tiġi milqugħa (ara paragrafu numru sittax, (16.), aktar 'l quddiem);*
"*15.2. Illi l-bejgħ mitlub mir-rikorrenti hu ta' preġudizzju għaliha, (ara paragrafu numru erba' u għoxrin, (24.), aktar 'l quddiem);*
"*15.3. Illi ma ġietx konsultata fir-rigward, (ara paragrafu numru tmienja u għoxrin, (28.), aktar 'l quddiem);*
"*15.4. Illi hemm mobbli fl-istess fond li tagħhom għandha sehem indiviz, (ara paragrafu numru erba' u tletin, (34.), aktar 'l quddiem);*

"*Ikkunsidrat:*

"***A. Illi l-ewwel talba ma tistax tiġi milqugħa:***

"*16.0. Illi f'dan ir-rigward l-intimata ssosstni sintetikament is-segwenti:*
"*16.1. Illi l-azzjoni intrapriża mir-rikorrenti ma setgħetx issir kif saret;*
"*16.2. Illi l-qorti odjerna għandha biss is-setgħa li tordna l-bejgħ fl-intier tiegħu u mhux ta' parti mill-proprjeta`;*

"*17. Illi hu pależi li l-ishma tal-kontendenti huma kif esposti fil-prospett fuq indikat, (ara foll 6B);*

"*18.0. Illi l-principju regolatur fir-rigward hu li l-azzjoni hawn intrapriża permezz tal-artiklu 495A fuq indikat hi waħda li għandha ssir biss:*
"*18.1. Bejn il-komproprjetarji,*
"*18.2. Għall-bejgħ tal-proprjeta` miżmuma in komunjoni fl-intier taghha;*

"*19. Illi minn eżami tal-ewwel talba tar-rikorrenti, (ara foll 2), jirriżulta pależement li din qed tirrikjedi li l-qorti odjerna tordna lill-intimata tbiegħ is-sest (1/6) tagħha;*

"*20. Illi pero` jirriżulta wkoll paċifiku li eżami tar-rikors ġuramentat promotur fl-interezza tiegħu ma jħalli l-ebda dubbju li l-kawża odjerna hi speċifikament intiża biex il-partijiet involuti*

kollha jittrasferixxu s-sehem li għandhom biex b'hekk fil-pubblikazzjoni tal-att ta' kompravendita prospettat, tinbiegħ il-proprjeta` in kwistjoni fl-intier kollu tagħha;

"*21. Illi effettivament ir-rikorrenti jitolbu li din il-qorti tordna l-bejgħ de quo skont il-kundizzjonijiet ġia` pattwiti fil-konvenju datat l-10 ta' Marzu, 2016, (ara foll 4), inkluż l-addendum datat iz-19 t'April, 2016, (ara foll 6A);*

"*22. Illi għalhekk dak li r-rikorrenti qed jitolbu hu l-bejgħ tad-dar fond numru 10, u tal-garaxx numru 12, Triq il-Wied, il-Mosta, u għalhekk fl-intier tagħhom;*

"*23. Illi konsegwentement din l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimata għandha tiġi respinta;*

"*Ikkunsidrat:*

"***B. Il-Preġudizzju riklamat mill-Intimata:***

"*24.0. Illi f'dan ir-rigward jirriżulta sintetikament is-segwenti:*
"*24.1. Illi skont perit ex parte inkarigat minn rikorrenti l-proprjeta` in diżamina ġiet minnu ivvalutata fl-ammont ta' €250,000.00, (ara foll 13);*
"*24.2. Illi l-valur pattwit fil-konvenju in diżamina jirriżulta li hu ta' €258,500.00, (ara foll 4);*
"*24.3. Illi skont il-perit tekniku nominata mill-qorti odjerna biex tivvaluta l-fond in diżamina jirriżulta s-segwenti:*
"*24.3.1. Illi stmat l-istess fl-ammont ta' €300,000.00, (ara foll 95);*
"*24.3.2. Illi fil-proprjeta` de quo, minħabba tibdil fil-politika tal-Awtorita` tal-Ippjanar fir-rigward, wieħed jista' jibni ħames (5) livelli oħra fuq dak eżistenti – erba' (4) sulari u penthouse, (ara foll 87);*
"*24.4. Illi skont il-verbal datat is-6 ta' Diċembru, 2016, l-istess rikorrenti Helen Zammit hi di piu` ippreparata li tirrinunzja għall-użufrutt tagħha jekk il-bejgħ isir, (ara foll 86);*

"*Ikkunsidrat:*

"*25. Illi eżami tar-riżultanzi suesposti fir-rigward tal-preġudizzju allegat mill-intimat iwasslu lil din il-qorti biex tikkonkludi b'serenita` li dan il-preġudizzju allegat ma jeżistix;*

"*26. Illi in effetti, kemm-il darba r-rikorrenti in kwistjoni tirrinunzja għall-użufrutt de quo, l-istess intimata jirriżulta li tibbenefika billi riżultat ta' dan hi tircievi valur ogħla minn dak tal-istess proprjeta` mgħobbija bil-piż tal-użufrutt;*

"*27. Illi konsegwentement din it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-intimata għandha wkoll tiġi respinta;*

"*Ikkunsidrat:*

"***C. In-Nuqqas ta' Konsultazzjoni:***

"*28. Illi l-intimata ssosstni li r-rikorrenti qatt ma kkonsultawha fir-rigward tal-kompravendita in kwistjoni, (ara foll 109);*

"*29. Illi minn eżami tax-xhieda mismugħa jirriżulta li hemm diżgwid familjari serju li ilu jippersisti s-snin;*

"*30.0. Illi in effetti l-istess intimata ssosstni li:*
"*30.1. Il-partijiet kontendenti ilhom ma jiltaqgħu s-snin, (ara foll 109);*
"*30.2. Illi jiltaqgħu biss meta jiltaqgħu l-qorti għall-proċedura odjerna, (ara foll 109);*
"*30.3. Illi saret taf bil-kompravendita in diżamina għaliex sabet karta mwaħħla f'tieqa żgħira fil-bieb ta' barra tagħha, (ara foll 109);*

"*31. Illi nonostante li kienet infurmata bil-bejgħ prospettat, xorta irrifjutat li taqbel u tagħti l-kunsens tagħha fir-rigward;*

"*32. Illi b'hekk, għalkemm b'metodu pjuttost mhux* ortodoss, *l-intimata xorta waħda jirriżulta li kienet debitament informata fir-rigward;*

"*33. Illi konsegwentement din it-tielet eċċezzjoni wkoll għandha tiġi respinta;*

"*Ikkunsidrat:*

"***D. Il-mobbli eżistenti fil-fond in meritu:***

"34. Illi din il-lanjanza tal-intimata ma tiffigurax fil-parametri tal-artiklu 495A fuq riferit;

"35. Illi għalhekk, tali eċċezzjoni lanqas biss hi permessa fl-istess artiklu;

"36. Illi konsegwentement din ir-raba' eċċezzjoni wkoll għandha tiġi respinta;

"*Ikkunsidrat:*

"*37.0. Illi tenut kont tar-riżultanzi suesposti din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ppruvaw il-każ tagħhom skont il-liġi*";

3. L-intimata appellat mill-imsemmija sentenza b'Rikors tal-Appell tat-13 ta' Lulju, 2017[1], u talbet jew it-tħassir tagħha jew li jsir il-bdil meħtieġ biex jindirizza n-nuqqasijiet li minnhom tilminta;

4. L-intimata ressqet erba' (4) aggravji mis-sentenza appellata li fissrithom hekk: (i) li l-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jippermetti li l-Ewwel Qorti tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, inkluż allura t-talba biex il-Qorti tordna l-bejgħ tas-sehem indiviż tal-intimata rigwardanti s-sehem tagħha ta' sest ($^1/_6$) mhux maqsum tal-post mertu tal-każ; (ii) li l-Ewwel Qorti ma setgħtx tordna l-bejgħ tal-fond kollu mertu tal-każ, meta t-talba li sariltilha kienet dwar is-sehem ta' sest mhux maqsum li għandha l-intimata, b'mod li l-Ewwel Qorti għamlet ordni li ma kinitx mitluba tagħmel mir-rikorrenti fir-rikors promotur; (iii) li, bla ħsara għall-imsemmija aggravji, l-Ewwel Qorti żbaljat dwar il-mod kif qieset l-eċċezzjoni tagħha li l-bejgħ kien se jkun ta' preġudizzju gravi għaliha; u (iv) li, f'kull każ, ma kinitx taqbel mal-mod kif l-Ewwel Qorti qasmet l-ispejjeż tal-kawża fis-sentenza appellata;

5. L-atturi appellati ressqu t-Tweġiba tagħhom għall-imsemmi Rikors fit-2 ta' Awwissu, 2017, u li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, qalu li l-appell tal-intimata ma jmissux jintlaqa' u li s-sentenza appellata kienet waħda tajba u jixirqilha tkun konfermata;

6. B'rikors tagħhom ukoll tat-2 ta' Awwissu, 2017[2], u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi appellati talbu li din il-Qorti tisma' l-appell b'urġenza jew tqiegħed il-kawża fuq il-lista ta' appelli li jinstemgħu fi żmien qasir. Din il-Qorti, b'degriet tal-1 ta' Diċembru, 2017[3], ċaħdet it-talba għas-

[1] Paġġ. 186 sa 194 tal-proċess
[2] Paġġ. 195 – 7 tal-proċess
[3] Paġ. 200 tal-proċess

smigħ tal-appell b'urġenza, imma qiegħdet l-appell fuq il-lista tas-smigħ tat-13 ta' Marzu, 2018;

7. Fis-6 ta' Marzu, 2018, l-appellanti ressqet rikors li bih talbet li din il-Qorti tagħtiha l-benefiċċju tal-garanzija bil-ġurament skond l-artikolu 904(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, minflok torbotha bil-ħlas tal-garanzija għall-ispejjeż tal-kawża skond l-artikoli 209 u 249 tal-istess Kodiċi;

8. Wara li din il-Qorti semgħet lill-appellanti u lill-avukti tal-partijiet, fit-13 ta' Marzu, 2018[4], laqgħet it-talba tal-istess appellanti u tatha li tressaq garanzija bil-ġurament;

9. Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

10. Rat l-atti kollha tal-kawża;

11. Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Ġunju, 2018, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

12. Illi mill-mod kif l-appellanti bniet ir-Rikors tal-Appell tagħha, jixraq li **l-ewwel żewġ aggravji** tagħha mis-sentenza appellata jitqiesu flimkien, ukoll għaliex jintrabtu sewwa ma' xulxin;

13. Illi fl-imsemmija aggravji, hija tgħid li l-Ewwel Qorti ma setgħetx tilqa' l-ewwel talba tal-atturi appellati għaliex dik it-talba titkellem biss dwar ordni għat-trasferiment tas-sehem mhux maqsum tal-appellanti u mhux tal-ġid kollu li hija għandha sehem minnu. Minn dan joħroġ li, meta allura l-Ewwel Qorti ordnat li jsir it-trasferiment tal-post kollu, kienet qiegħda tiddeċiedi lil hinn minn dak li ntalbet, bil-konsegwenzi proċedurali li dan jista' jġib miegħu;

14. Illi l-atturi appellati jisħqu li t-talba msemmija ma setgħetx issir mod ieħor ladarba huma jridu li joqogħdu għar-rabta tal-konvenju li daħlu għaliha u ma kienx meħtieġ li, bħala atturi, jitolbu formalment lill-Ewwel Qorti tordnalhom jagħmlu xiħaġa li jridu u jixtiequ jagħmlu minn rajhom. Jgħidu li huma jridu li l-ishma li għandhom mill-ġid mertu tal-kawża jittrasferuh lit-terza persuna li magħha għamlu l-att tal-konvenju;

[4] Paġġ. 221 – 2 tal-proċess

15. Illi l-Qorti tqis li ma kienx ikun ħażin li l-ewwel talba attriċi tkun imfassla mod ieħor biex jitneħħa kull dubju dwar dak li kien qed jintalab. Wieħed ma jridx jinsa li s-sitwazzjoni li jinsabu fiha l-kontendenti hija dik li jinsab fiha kull min jiftaħ kawża taħt l-imsemmi artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili u fejn it-talba ewlenija tkun redatta b'mod differenti minn kif kienet redatta l-ewwel talba f'din il-kawża. Din il-ħaġa ratha wkoll l-Ewwel Qorti meta kienet qiegħda tqis l-eċċezzjoni relattiva mqajma mill-intimata sa mill-bidu;

16. Illi qari tal-ewwel talba attriċi li tidher fir-rikors maħluf jista' jagħti 'l wieħed x'jifhem li kulma qegħdin jitolbu l-atturi huwa li l-intimata appellanti tkun kundannata tbigħ is-sehem tagħha mill-post mertu tal-każ. Madankollu, huwa daqstant ċar li l-għan tal-azzjoni attriċi huwa dak li jsir il-bejgħ tal-post kollu skond kif maqbul fl-att tal-konvenju u fiż-żieda li saret għalih. Il-bejgħ mitlub tas-sehem tal-intimata appellanti ma kienx maħsub li jsir favur l-atturi, imma lil terza persuna u dan seta' jsir biss fil-qafas ta' dak li kien miftiehem fl-imsemmi att ta' konvenju: sehem l-intimata mill-post mertu tal-kawża ma huwiex maħsub li jinbiegħ jekk mhux flimkien mal-ishma rispettivi tal-atturi appellati. Dan kien il-ħsieb dikjarat li wassal biex issir iż-żieda mal-att tal-konvenju liema żieda saret bil-kitba tad-19 ta' April, 2016[5];

17. Illi din il-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet magħmula mir-rikorrenti appellati fir-rikors li bih fetħu din il-kawża jridu jinqraw u jinftehmu mal-premessi li saru qabilhom fl-istess att. Dan, wara kollox, huwa l-għan li hu maħsub li jilħqu l-premessi f'rikors maħluf u li bihom "titfisser b'mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża f'paragrafi numerati separatament, sabiex isaħħaħ it-talba"[6]. It-talbiet f'kawża ma jsirux fl-arja u r-raġunijiet li jwasslu biex isiru t-talbiet jgħinu biex il-ġudikant jifhem kemm in-natura tal-azzjoni mressqa u kif ukoll x'ikun intalab. Filwaqt li l-premessi ma għandhomx jitqiesu bħala talbiet, huma mistennija li jservu biex jiċċarawhom u, flimkien mal-provi li jitressqu matul is-smigħ ta' kawża, jiġġustifikawhom;

18. Illi sewwasew fis-seba' (7) premessa tar-rikors promotur imressaq minnhom, l-atturi appellati jagħmluha ċara li "jixtiequ li din l-Onorabbli Qorti konsegwentement tordna l-esekuzzjoni ta' l-istess konvenju bil-bejgħ *in toto* tal-proprjeta' fuq imsemmija". Minbarra dan, f'bosta oħra mill-premessi tal-istess att ġudizzjarju, jissemma l-post kollu mertu tal-kawża u mhux biss xi sehem mhux maqsum minnu. Terġa' u tgħid, l-istimi kollha mressqa mill-partijiet *ex parte* u dik magħmula mill-perit tekniku mqabbda mill-Ewwel Qorti kollha kemm huma jitkellmu dwar il-post kollu u mhux dwar sehem mhux maqsum;

[5] Ara Dok "B", f'paġ. 6A tal-proċess
[6] Art. 156(1)(a) tal-Kap 12

19. Illi l-Qorti tqis ukoll li proċedura mnedija taħt l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili timplika minnha nnifisha t-trasferiment ta' beni sħiħ u mhux ta' ishma mxerrda. Huwa minħabba f'hekk ukoll li din il-proċedura speċjali titlob li jkun hemm fil-kawża s-sidien kollha tal-ġid partikolari mertu tagħha, u dan sabiex l-ordni li jingħata mill-Qorti li tapprova t-trasferiment ta' dak il-ġid ikun wieħed li jorbothom ilkoll u li joħloq bejniethom iċ-ċertezza tal-kundizzjonijiet espliċiti li bis-saħħa tagħhom iseħħ tali trasferiment[7];

20. Illi jrid jingħad ukoll li l-ewwel talba tal-atturi kienet torbot it-trasferiment tas-sehem li l-appellanti għandha mill-post mat-termini u l-kundizzjonijiet tal-att tal-konvenju tal-10 ta' Marzu, 2016, u tal-kitba li saret b'żieda miegħu fid-19 ta' April, 2016. Din ir-rabta tissemma espressament fl-ewwel talba tar-rikors promotur u bil-fatt li l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba jfisser biss li dik it-talba kienet tassew titkellem dwar it-trasferiment tal-post kollu u mhux biss tas-sehem tal-intimata appellanti;

21. Illi f'dan ir-rigward, għalhekk, il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha toqgħod fuq ir-riferenzi magħmulin lilha mill-appellanti (u li, fis-sewwa, kienet diġa' semmiethom quddiem l-Ewwel Qorti) ta' deċiżjonijiet partikolari li ngħataw mill-Qrati tagħna dwar is-siwi ta' proċedura taħt l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili fejn jintalab biss it-trasferiment ta' sehem minn ġid[8]. Dan qiegħed jingħad għaliex f'dawk il-kawżi kollha l-atturi riedu li s-sehem mhux maqsum in kwestjoni jkun trasferit lilhom stess, filwaqt li fil-kawża li din il-Qorti għandha quddiemha dan mhuwiex il-każ. Kif ingħad, it-talba tal-atturi appellati f'din il-kawża huwa li l-Qorti tapprova u tordna lill-intimata appellanti tittrasferixxi s-sehem tagħha mhux maqsum mill-ġid mertu tal-każ lil terza persuna, flimkien mat-trasferiment li huma lesti li jagħmlu lill-istess terza persuna tal-ishma l-oħrajn mhux maqsuma tagħhom;

22. Illi fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti ma ssibx li l-ewwel żewġ aggravji tal-appellanti huma mistħoqqa u mhux ser tilqagħhom;

23. Illi fit-**tielet aggravju** tagħha l-appellanti tilminta mill-fatt li l-Ewwel Qorti ma qisitx il-prezz miftiehem fl-att tal-konvenju bħala wieħed li se jġibilha preġudizzju gravi. Tgħid li dan l-ilment tagħha joħroġ ukoll mill-fatt li l-perit tekniku mqabbda mill-Ewwel Qorti wkoll tat stima tal-post li hija ogħla sewwa mill-prezz maqbul fl-att tal-konvenju. L-appellanti tgħid ukoll li dan l-

---

[7] P.A. MC **21.2.2017** fil-kawża fl-ismijiet ***Teresa sive Tessie Cassar et vs Marina Ciarlo' et*** (mhix appellata)

[8] Riferenza saret għal Maġ. (Għ) AE **24.6.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Peter Paul Muscat et vs Annunziata Borġ*** (mhix appellata) ; App. Ċiv. **14.5.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Galea et vs Mary Ellis*** ; u App. Ċiv. **25.11.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Busy Bee Estates Ltd vs Anthony sive Tony Formosa et***

aggravju tagħha ma jmissu bl-ebda mod jitqies bħala rinunzja għall-ewwel żewġ aggravji tagħha;

24. Illi, min-naħa tagħhom, l-atturi appellati jisħqu li l-aggravju mqajjem mill-appellanti mhuwiex mistħoqq. Huma jgħidu li l-prezz miftiehem fl-att tal-konvenju kien u hu prezz xieraq u ġust dwar il-post mertu tal-każ fiċ-ċirkostanzi kollha li kienu jgħoddu fiż-żmien li l-konvenju kien sar u li l-bdil taċ-ċirkostanzi li jkun ġara matul is-smigħ tal-kawża ma jidħol imkien fil-qies dwar jekk il-prezz ikunx ta' preġudizzju għall-parti jew le;

25. Illi l-Qorti tqis li l-Ewwel Qorti daħlet f'eżerċizzju ta' stħarriġ dwar il-prezz miftiehem mill-atturi u t-terza persuna fl-att tal-konvenju u l-istima magħmula mill-perit imqabbad minnha. Qieset ukoll l-istejjem imressqa mir-rispettivi partijiet. Wara li għamlet dak l-eżerċizzju, l-Ewwel Qorti dehrilha li l-intimata appellanti ma kienet se ġġarrab l-ebda preġudizzju gravi li kieku sehemha mill-post tbiegħu *pro rata* mal-prezz sħiħ miftiehem fuq il-konvenju;

26. Illi dan l-aggravju tal-appellanti jirrigwarda l-preġudizzju serju li jissemma fis-subartikoli (1) u (6) tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Il-liġi titlob li, fil-qies ta' preġudizzju bħal dak, il-Qorti għandha tiżen kull fattur rilevanti magħdud il-valur tal-proprjeta' u l-prezz tal-bejgħ. Minn kliem il-liġi, allura, joħroġ ċar li l-prezz li jkun miftiehem huwa biss waħda minn għadd ta' ċirkostanzi li Qorti tista' tqis biex tara jekk il-parti intimata hijiex jew le se ġġarrab preġudizzju li kieku l-bejgħ awtorizzat ikollu jsir. X'aktarx li, minħabba n-natura partikolari tal-proċedura taħt l-artikolu 495A, il-prezz miftiehem ikun l-aktar kwestjoni li tnissel in-nuqqas ta' qbil bejn il-komproprjetarji: imma l-prezz mhuwiex il-kejl waħdieni li l-liġi tirreferi għalih, għaliex kieku l-kliem tal-liġi kien ikun mod ieħor. Kemm hu hekk, jidher li l-Qrati qiesu bħala preġudizzju gravi kundizzjonijiet f'konvenju li kienu jwarrbu l-għoti tal-garanzija tal-paċifiku pussess jew l-għoti ta' garanzija li l-ġid għandu l-permessi kollha tal-bini meta dan ma kienx il-każ[9];

27. Illi għar-rigward tal-preġudizzju serju jew gravi minħabba l-bejgħ li jkun se jsir, dan irid ikun ta' sura tali li jkun manifestament inikwu għall-parti mġarrba[10]. Madankollu, biex Qorti tiddeċiedi jekk tilqax jew le talba għall-bejgħ ma huwiex biżżejjed li l-parti intimata tressaq stejjem li juru differenza fil-valur tal-proprjeta' fejn id-differenza fil-valur bejn il-prezz miftiehem u l-valur fl-istima tkun relattivament żgħira. Kif ingħad, l-iskop tal-artikolu 495A mhuwiex biex jiġi assigurat bi preċiżjoni l-valur tal-proprjeta' fis-

[9] Ara, b'eżempju, P.A. MCH **21.2.2017** fil-kawża fl-ismijiet ***Teresa sive Tessie Cassar et vs Marina Ciarlo' et*** (mhix appellata)
[10] App. Ċiv. **27.1.2017** fil-kawża fl-ismijiet ***Nutar Richard Vella Laurenti et vs John Vella Laurenti et***

suq, imma li tara li l-bejgħ isir bi prezz xieraq li ma jġib ħsara lill-ebda proprjetarju;

28. Illi fost il-kunsiderazzjonijiet li l-Ewwel Qorti ħadet biex tqis jekk l-intimata appellanti kenitx se ġġarrab preġudizzju serju li kieku kellha tordnalha tersaq għall-bejgħ ta' sehemha mill-post mertu tal-każ, kien hemm id-dikjarazzjoni li saret mill-għaref difensur tal-attriċi Helen Żammit waqt is-smigħ tas-6 ta' Diċembru, 2016, fis-sens li, f'każ li jkun awtorizzat il-bejgħ skond il-patti miftehma fl-att tal-konvenju, l-imsemmija attriċi "preparata tirrinunzja għall-użufrutt tal-proprjeta' in vendita u tagħti lil uliedha sehem missierhom bil-prezz kif indikat fil-perizja"[11];

29. Illi l-atturi appellati reġgħu tennew din id-dikjarazzjoni fit-Tweġiba tal-Appell imressqa minnhom bħala argument biex jipprova jxejjen dan l-aggravju tal-appellanti;

30. Illi l-Qorti ma tistax tinjora din iċ-ċirkostanza hi u tistħarreġ dan l-aggravju tal-appellanti. Id-dikjarazzjoni magħmula f'isem l-attriċi tikkonferma (bħalma jissemma wkoll fi bnadi differenti mill-atti tal-kawża) li l-ġid mertu tal-kawża għadu suġġett għall-użufrutt favur l-attriċi omm;

31. Illi l-liġi trid li l-partijiet li jistgħu jibbenefikaw minn din il-proċedura speċjali jkunu sidien u mhux biss werrieta komuni. Għalhekk, fejn il-ġid li dwaru tkun infetħet proċedura bħal din tkun ġejja minn wirt – bħalma huwa l-każ preżenti – l-imsemmi artikolu 495A irid jinqara flimkien mal-artikolu ta' qablu, l-aktar f'dak li jipprovdu d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495(3) tal-istess Kodiċi[12]. Sewwasew f'dak is-sub-artikolu, il-liġi tgħid li ż-żmien meħtieġ[13] biex tista' ssir talba għat-trasferiment ta' ġid li ġej minn wirt miżmum bejn bosta sidien ma jgħaddix fejn dak il-ġid ikun suġġett għal xi dritt ta' abitazzjoni, użu jew użufrutt, għal dak iż-żmien li fih ikun fis-seħħ dak id-dritt. Għalhekk, l-eżistenza ta' jedd bħal dan iżżomm milli jibda jgħaddi ż-żmien li fih il-liġi tagħti lil werrieta l-jedd li jitolbu l-awtoriżżazzjoni tat-trasferiment ta' l-ġid mirut[14]. B'konsegwenza ta' dan, il-Qorti ma tkunx tista' tgħaddi biex tilqa' t-talba tal-werrieta taħt id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili[15];

32. Illi ma hemmx dubju li, minn dak li joħroġ mill-atti tal-kawża, il-post mertu tal-każ huwa ġid mirut u għalhekk jinsab milqut bl-

---

[11] Verbal tas-smigħ f'paġ. 86 tal-proċess
[12] Ara App. Ċiv. **14.5.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Galea et vs Mary Ellis***
[13] Bis-saħħa tal-bidla li ddaħħlet fil-liġi bl-Att XIV tal-2016, iż-żmien issa tniżżel għal tliet (3) snin
[14] Art. 495(3)(i) tal-Kap 16
[15] Ara Maġ. (Għ) AE **23.5.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmela Galea et vs Raymond Galea et*** li fiha analiżi mirquma tad-dispożizzjonijiet tal-liġi fir-rigward

imsemmija dispożizzjoni tal-liġi. L-appellanti, fis-sottomissjonijiet tagħha fir-Rikors tal-Appell[16], tgħid li l-wegħda li ommha tirrinunzja għall-użufrutt ma tistax titqies bħala garanzija li ma ġġarrabx preġudizzju serju li kieku l-bejgħ kellu jibqa' għaddej;

33. Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, safejn l-Ewwel Qorti qieset li ma jirriżultax tali preġudizzju minħabba li l-attriċi appellata kien fi ħsiebha tirrinunzja għall-jedd ta' użufrutt, l-aggravju tal-appellanti huwa mistħoqq. Mhux hekk biss, imma ladarba lill-Ewwel Qorti ntwerielha ċar li kien hemm fis-seħħ jedd ta' użufrutt fuq il-ġid mertu tal-każ, kien xieraq li ma tilqax it-talbiet attriċi safejn dawn saru taħt l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili;

34. Illi fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti qiegħda tilqa' dan l-aggravju tal-appellanti u sejra tgħaddi biex tħassar is-sentenza appellata;

35. Illi dwar ir-**raba' aggravju** jingħad li, fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet li għadhom kemm saru, il-Qorti sejra tipprovdi fil-parti deċiżjonali ta' din is-sentenza;

Decide

36. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tilqa' l-appell tal-intmata u tħassar is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Ġunju, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premessi, **bl-ispejjeż** taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

Joseph Azzopardi
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm

[16] §20 f'paġġ. 192 – 3 tal-proċess