Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru: 822/2022DC

Maria Luisa Schembri Adami et
vs
Graziella Schembri Adami

Illum, 17 ta' April, 2023

Il-Qorti

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Marie Luisa Schembri Adami, Aldo Schembri Adami u Sandro Schembri Adami, preżentat fit-13 ta' Settembru 2022, permezz ta' liema ppremettew is-segwenti:

1. *Illi permezz ta' konvenju iffirrmat fil-preżenza tan-Nutar Dr Naomi Mugliette fil-ħamsa u għoxrin (25) t'April, tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022), ir-rikorrenti obbligaw ruhhom li jbiegħu, jassenjaw u jitrasferixxu lil Sergio Camilleri in kwantu għal nofs indiviż u lil Albert Zerafa flimkien ma' martu Valentina Lattughi in kwantu għan-nofs l-indiviż l-ieħor mid-dar bil-arja relattiva tagħha u bis-sottosuol tagħha, bin-numru uffiċċjali disgħa u disgħin (99) fi Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema, u dana versu l-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet hemm imfissra.*

2. *Illi l-fond bin-numru ufficcjali disgħa u disgħin (99) fi Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema jappartjeni kwantu għal :-*

   i. *terz (1/3) minn sebgħa ottavi (7/8) lir-rikorrenti Maria Luisa Schembri Adami,*
   ii. *terz (1/3) minn sebgħa ottavi (7/8) lir-rikorrent Aldo Schembri Adami,*
   iii. *ottav (1/8) lir-rikorrent Sandro Schembri Adami, u*

iv. terz (1/3) minn sebgħa ottavi (7/8) lill-intimata Graziella Schembri Adami.

3. *Illi din il-proprjeta’ ilha tinżamm in komproprjetà bejn l-aħwa Schembri Adami għal aktar minn tlett (3) snin u r-rikorrenti ma jridux jibqgħu aktar komproprjetarji in komun mal-intimata Graziella Schembri Adami.*

4. *Illi r-rikorrenti għamlu dak kollu possibbli sabiex din il-proprejta’ tinbiegħ u anke interpellaw lill-intimata tersaq għall-iffirmar tal-konvenju hawn fuq surriferit permezz ta’ ittra datata 8 ta’ Lulju, 2022 u ittra datata 29 ta’ Lulju, 2022 liema ittri baqgħu sal-lum mingħajr ebda twegiba.*

5. *Illi ħadd mill-kontendenti ma beda azzjoni quddiem xi Qorti jew Tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjeta’ li hija mizmuma minnhom in komun.*

6. *Illi r-rikorrenti jixtiequ jbiegħu din il-proprjeta` komuni ai termini tal-konvenju datat hamsa u għoxrin (25) t’April, tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022).*

7. *Illi r-rikorrenti ilhom jippruvaw ibiegħu dan il-fond, u kien biss issa li rnexxielhom jikkonkludu konvenju bil-prezz ta’ disa’ mija u tletin elf Ewro (€930,000) fuq imsemmi, li kien l-ogħla prezz li huma rnexxielhom iġibu fuq is-suq miftuħ.*

8. *Illi bil-bejgħ tal-propjeta` fuq imsemmija, l-intimata m’hijiex ser tiġi gravament preġudikat.*

9. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawza kif maħsub fl-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili.*

U wara li hekk ippremettew, talbu

... lil din l-Onorabbli Qorti illi, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u wara li jingħataw il-provvedimenti opportuni:-

1. Tapprova u tawtorizza l-bejgħ tal-propjeta` fuq imsemmija, okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi, a tenur l-Artiklu 495A tal-Kodiċi Ċivili, bil-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet oħra murija fil-konvenju datat ħamsa u għoxrin (25) t’April, tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022);

2. Taħtar lin-Nutar Dr Naomi Mugliette sabiex tippubblika l-att finali ta` xiri u bejgħ, u tiffissa l-ħin, jum u post meta u fejn għandu jigi pubblikat dana l-att finali;

3. Taħtar kuratur sabiex jidher fuq l-att finali ta` trasferiment ossia xiri u bejgħ għall-eventwali kontumaċi u għalhekk biex jirrappreżenta lil intimata jekk tonqos milli tidher għall-att finali kif ordnat minn din l-Onorabbli Qorti;

4. Tagħti kull ordni u direttiva li jidhrilha xierqa u opportuni nkluż dwar kif għandu jinżamm ir-rikavat mill-prezz tal-bejgħ spettanti lill-intimata.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Graziella Schembri Adami preżentata fis-16 ta' Diċembru 2022, permezz ta' liema eċċepiet:

1. *Illi prelininarjament l-azzjoni attriċi mhix determinabbli f'dan l-istadju ai termini ta' l-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dan billi l-intimata ntavolat kawża, li tinsab pendenti quddiem din il-Qorti kif preseduta li ġġib in-numru 888/22CFS bejn l-istess partijiet, differita għall-24 ta' Jannar 2022 li taffettwa direttament il-mertu, u l-eżitu tal-kawza de quo li għandha tiġi sospiża sa kemm tiġi determinata l-kawża numru 888/22/CFS;*

2. *Illi preliminarjament ukoll u bla preġudizzju għal dan, il-forma li din l-azzjoni tirrendiha monka u dan billi l-azzjoni kif kontemplata, ictus oculi mill-att promotur, hija waħda msejsa fuq l-artikoli 495A u 495B tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta liema azzjoni tirrikjedi proċedura ta' rikors u mhux ta' rikors ġuramentat u b'hekk ir-rikorrenti għandhom jiddikjaraw, kjarament in-natura ta' l-azzjoni tagħhom u l-eċċipjenta tirriserva li tressaq eċċezzjonijiet ulterjuri wara li ssir tali dikjarazzjoni jekk ikun il-kaz;*

3. *Illi fil-mertu bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit u b'riżerva li l-esponenti tippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri, topponi għat-talbiet attriċi bil-qawwa kollha billi t-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt;*

4. *Illi fil-mertu bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit l-esponenti, xebba, b'dan il-bejgħ ser issoffri preġudizzju serju u gravi u dan billi bil-kontra ta' dak indikat fil-promessa ta' vendita' l-propieta'*

hija okkupata mill-esponenti billi din hija residenza ordinarja tagħha, bi dritt, u dan għal kważi erbgħin (40) sena;

5. *Illi fil-mertu bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit u għar-raġunijiet imsemmija fl-eċċezzjoni numru 7 din l-Onorabli Qorti, umilment, ma' tista' qatt tilqa' l-ewwel talba u sussegwentement it-talbiet l-oħra, billi l-promessa ta' vendita' imressqa quddiem din l-Onorabli Qorti tirrifletti propjeta vakanti meta fil-fatt din il-propjeta isservi ta' residenza ordinarja tal-eċċepjenta u sa ftit gimgħat ilu r-residenza ordinarja ta' l-intimati l-oħra li wara li ffirmaw din il-promessa ma baqgħux jgħixu f'din ir-residenza li hija d-dar fejn effettivament trabbew:*

6. *Illi fil-mertu bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit l-esponenti, jekk tiġi milqugħa t-talba attriċi, hi ser tkun qed issofri preġudizzju ġravi u dan billi d-drittijiet tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża de quo ma gewx ikkunsidrati fl-istess promessa ta' vendita;*

7. *Illi fil-mertu l-esponenti għanda drittijiet sanciti anke bil-Kostituzzjoni u mid-drittijiet fundamentali tal-bniedemu li tgawdi il-propjeta tagħha b' mod liberu bid-drittijiet akkwiziti b'mod leġittimu, mentri l-atturi bi promessa ta 'vendita mressqa quddiem din l-Onorabbli Qorti qed jippretendu li għandhom dritt li jikkanċellaw kull dritt arrogat mill-esponenti bla ebda konsiderazzjoni tant li l-promessa hija sikta dwar din il-kwistjoni;*

8. *Illi fil-mertu l-preġudizzju soffert kemm mill-bejgħ kif ukoll mill-konsegwenzi tal-bejgħ ser ikunu "manifestly unfair" għall-intimata u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

9. *Illi fil-mertu u bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit jekk din l-Onorabbli Qorti tilqa' l-ewwel talba kif dedotta, l-esponenti ser issofri preġudizzju serju u dan billi, kif ser jiġi ppruvat waqt t-trattazzjoni tal-kawża il-valur tal-propjeta' indikat fil-promessa di vendita' huwa wieħed baxx u mhux skond dak li jiddetta s-suq fil-mument;*

10. *Illi fil-mertu u bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit il-promessa di vendita' fil-fatt tirriserva d-dritt tas-sostituzzjoni tal-akkwirent, klawsola li tirrifletti l-prezz baxx tal-bejgħ propost billi din hija intiża għal spekulazzjoni mill-akkwirenti proposti biex jinnegozzjaw l-istess promessa di vendita' u dan kif hu rifless mill-ħlas tad-depożitu mill-akkwirenti proposti u minn nuqqas ta'*

kondizzjoni ta' self bankarju u dan kif ser jirriżulta mill-provi waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

11. *Illi fil-mertu u bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit jiġi nnotat li x-xerrej ma ġiex inkluz fil-kawża tant hu l-għan spekulattiv tat-transazzjoni hekk kif proposta. Din l-ispekulazzjoni u sostituzzjoni naturalment huma kollu ta' preġudizzju għall-intimata u s-sidien l-oħra billi l-valur inzamm baxx u xerrej ingħata d-dritt li jissostitwixxu ruħhom b'xerrejja ġodda anke jekk dawn ma jkunux affidabbli anke mill-aspett finanzjarju u ta' due diligence bil-vendituri m'għandhom ebda għażla u opportunita' jivvetjaw l-istess akkwirenti ġodda;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri tal-intimati.

Rat li waqt l-udjenza miżmuma fit-23 ta' Marzu 2023[1] l-konvenuta talbet is-soprasessjoni ta' dawn il-proċeduri pendenti l-eżitu tal-kawża f'l-ismijiet inversi[2], liema talba kienet tirrikjedi deċiżjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni.

Rat li waqt dik l-istess udjenza l-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx provi x'jipproduċu dwar din l-ewwel eċċezzjoni u għamlu s-sottomissjonijiet tagħhom fir-rigward.

Rat li dak in-nhar il-kawża ġiet differita għal llum għal sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi irrikorrew għall-azzjoni kontemplata f'l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili biex ibiegħu il-fond urban bin-numru 99 fi Triq il-Kulleġġ l-Antik Sliema. L-atturi jgħidu li dan il-fond jappartjeni lilhom u lill-konvenuta u li l-imsemmija propjeta ilha tinżamm in kompropjeta bejniethom għal aktar minn tlett snin.

Illi permezz tal-proċeduri f'l-ismijiet inversi, Rikors Ġuramentat numru 888/2022, l-konvenuta odjerna qed titlob li testment ta' Yvonne Schembri Adami, magħmul fis-17 ta' Diċembru 2009, jiġi dikjarat null u bla effett u dan peress li *l-imsemmija Yvonne Schembri Adami ma*

[1] Verbal a fol 37.
[2] Rikors Ġuramentat numru 888/2022 pendenti quddiem din il-Qorti kif presjeduta.

kenitx tippossjedi l-fakultajiet mentali rikjesti mil-Liġi b'tali mod li ma setgħet qatt tapprezza dak li kienet qed tagħmel.

Ikkunsidrat

Illi l-fatti fil-qosor li jemerġu mill-atti taż-żewġ kawżi fuq imsemmija huma s-segwenti:

- Il-fond 99 Triq il-Kulleġġ Sliema kien propjeta tal-konjuġi Franz u Yvonne Schembri Adami.

- Franz Schembri Adami miet fil-21 ta' Jannar 1993; Yvonne Schembri Adami mietet fid-19 ta' April 2010.

- Franz Schembri Adami miet intestat; Yvonne Schembri Adami għamlet żewġ testmenti:
    - wieħed fit-30 ta' Dicembru 1998, atti Nutar Dr. George Bonello Du Puis;
    - u l-ieħor fis-17 ta' Diċembru 2009, atti Nutar Dr Peter Fleri Soler.

- Permezz ta'l-ewwel testment tagħha Yvonne Schembri Adami istitwiet bħala eredi lill-kontendenti flimkien ma' persuna oħra u dan fil-kwoti hemm indikati. Aktar minn hekk ħalliet b'titolu ta' prelegat *lil dawk fost uliedha li jkunu għadhom ma żżewġux fil-mument tal-mewt tagħha u sakemm jiżżewġu, konġiuntement u suċċessivament, id-dritt ta' użu u abitazzjoni tad-dar b'l-għamara, fidda u kristall li jkun hemm ġo fiha, tas-Sliema, Old College Street, numru disgħa u disgħin (99).* Fit-testment ġie dikjarat li t-testatriċi taf li din id-dar kienet tappartjeni lill-kommunjoni ta' akkwisti gia eżistenti bejna u bejn il-mejjet żewġha Franz Schembri Adami.

- Permezz tat-tieni testment tagħha Yvonne Schembri Adami annullat u ħassret kull testment li setgħet għamlet qabel u, fil-waqt li ħalliet il-ġojjelerija b'titolu ta' pre-legat lil tnejn minn uliedha, istitwiet bħala eredi universali tagħha lill-erbgħa uliedha, cioe il-kontendenti, fi kwoti indaqs bejniethom.

- Fil-25 ta' April 2022, Marie Luisa Schembri Adami, Aldo Schembri Adami u Sandro Schembri Adami għamlu konvenju għall-bejgħ tal-fond 99 Triq il-Kulleġġ l-Antik Sliema. Peress li skond l-atturi, oħthom Graziella għandha sehem flimkien magħhom fil-propjeta imsemmija, permezz tar-Rikors Ġuramentat odjern qed jitolbu li l-

Qorti tawtorizza l-bejgħ ta' dan il-fond skond il-konvenju minnhom iffirmat.

- Graziella Schembri Adami mhux biss opponiet din it-talba, iżda preżentat Rikors Ġuramentat[3] kontra t-tlett ħutha (l-atturi odjerni) permezz ta' liema qed tattakka t-tieni testment magħmul minn ommhom Yvonne Schembri Adami.

Illi huwa f'dan l-isfond li l-konvenuta qed titlob is-soprasessjoni fil-proċeduri odjerni sakemm tiġi deċiża l-kawża minnha tentata u dan għaliex, dejjem skond ma ssostni hi, id-deċizjoni fil-kawża tentata minnha *taffetwa direttament il-mertu u l-eżitu tal-kawza de quo.*

Ikkunsidrat

Illi dwar s-soprasessjoni hemm ġurisprudenza kopjuża u kostanti. Riassunt ta' din il-ġurisprudenza għamlitu din il-Qorti kif diversament presjeduta fis-sentenza mgħotija fil-21 ta' Jannar 2016 fil-kawża *John Debono et vs Mario Buhagiar et* fejn intqal li

> *huwa aċċettat li s-soprasessjoni tista' b'mod eċċezzjonali tingħata meta tali smigħ fl-istess waqt ta' żewġ kawżi ma jkunx jista' jsir, iżda, billi hija eċċezzjoni għar-regola ġenerali li kull kawża għandha tinstama' sakemm tiġi maqtugħa [Art. 195(1) tal-Kap 12], trid tingħata dejjem taħt kundizzjonijiet li għandhom ikunu serji biżżejjed biex dan isir [App. Ċiv.: 28.10.1935 fil-kawza fl-ismijiet Mifsud noe vs Abela et. (Kollez. Vol:XXIX.i.1295)]. Kemm hu hekk, ingħad saħansitra f'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali [P.A. Kost: 12.8.1994 fil-kawza fl-ismijiet Cuschieri vs Onor. Prim Ministru et (Kollez. Vol: LXXVIII.i.211)], li l-eċċezzjoni tas-soprasessjoni fis-sens li l-Qorti għandha tieqaf milli tkompli tisma' kawża bħala tali, fis-sistema proċedurali tagħna, mhijiex kontemplata għaliex l-eċċezzjoni li l-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili jikkontempla hija l-eċċezzjoni magħrufa bħala lis alibi pendens [Kost. 20.7.1994 fil-kawża fl-ismijiet Mifsud vs Onor. Prim'Ministru et (Kollez. Vol: LXXVIII.i.171) u P.A. Kost LSO] u din l-eċċezzjoni tipprospetta neċessarjament li jkun hemm żewġ kawżi għaddejjin fl-istess waqt pendenti quddiem il-qrati li jkollhom l-istess mertu;*
>
> *Illi huwa minħabba f'hekk li l-Qrati jqisu s-soprasessjoni bħala provvediment ordinatorju mħolli fid-dehen tal-Qorti li*

[3] Dak bin-numru 888/2022DC.

> *quddiemha titressaq talba bħal dik [Ara, per eżempju, App. Ċiv. 23.6.1869 fil-kawża fl-ismijiet German et vs Scicluna et (Kollez. Vol: V.157)]; P.A. 23.1.1946 filkawża fl-ismijiet Buġeja vs Żammit (Kollez. Vol: XXXII.ii.197) u App. Kumm.: 26.3.1984 fil-kawża fl-ismijiet Dr. Leslie Grech noe vs Dr. Emanuel Buttiġieġ et noe (mhix pubblikata)]. Provvediment bħal dan huwa meqjus bħala wieħed interlokutorju [(App. Ċiv. 22.5.1989 fil-kawża fl-ismijiet Mallia et vs Beżżina et (Kollez. Vol: LXXIII.ii.338)] u, għalhekk, ma jorbotx lill-Qorti li tkun tatu jekk tqum ilħtieġa li tibdel il-fehma tagħha aktar 'il quddiem, jekk tintwera raġuni tajba biex tagħmel dan;*
>
> *Illi għalhekk ukoll, il-provvediment tas-soprasessjoni jitqies bħala pass mhux ordinarju li jissospendi s-smigħ ta' kawża, meta n-norma hija, kif ingħad, li kawża li tinbeda għandha tinstama' sa ma tinqata' [App. Ċiv. 4.11.1957 fil-kawża fl-ismijiet Cardona vs Pisani (Kollez. Vol: XLI.i.547)]. Kemm hu hekk, il-provvediment tas-soprasessjoni tqies bħala wieħed "alejatorju" [P.A. 23.5.1997 fil-kawża fl-ismijiet Camilleri noe vs Vassallo Gatt pro et noe (Kollez. Vol: LXXXI.iii.83] li, minħabba t-termini ebsin tal-Kodiċi Proċedurali dwar is-smigħ tagħhom, jista' jwassal għad-deżerzjoni tal-proċeduri mwaqqfa. Għal bosta snin, il-Qrati tagħna sabu li t-twaqqif ta' smigħ ta' kawża biex tistenna l-eżitu ta' kawża oħra li diġa' tressqet jew sakemm titressaq waħda fuq punt eċċezzjonali huwa rakkomandat biss fil-każ meta jkun hemm lok għas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tabilfors tiddependi l-kawża li sejra titwaqqaf [P.A. 12.4.1962 fil-kawża fl-ismijiet Azzopardi et vs Critien pro et (Kollez. Vol: XLVI.ii.591) u App. Ċiv. 6.10.1999 filkawża fl-ismijiet Grima et vs Frendo et (Kollez. Vol: LXXXIII.ii.393)];*
>
> *Illi fuq kollox, il-Qorti ma għandhiex tordna s-soprasessjoni jekk kemm-il darba jintwera li l-parti l-oħra tkun sejra ġġarrab preġudizzju minħabba d-dewmien (P.A. JZM 25.3.2013 fil-kawża fl-ismijiet Amber Properties Ltd vs Central Holidays (Travel Agents & Organisers) Ltd et (in parte)].*

Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-kaz in eżami, dak li jrid jiġi stabbilit huwa jekk il-proċeduri odjerni jiddependux fuq is-soluzzjoni ta' xi punt li jrid jiġi deċiż fil-kawża f'ismijiet inversi.

Illi kif intqal aktar 'l fuq il-konvenju iffirmat mill-atturi jippressuponi li l-wirt ta' Yvonne Schembri Adami huwa regolat bit-tieni testment tagħha u li konsegwentement il-fond li tiegħu qed jiġi propost il-bejgħ jappartjeni biss lill-kontendenti u li ħadd ma jgawdi xi dritt fuqu.

Illi jekk pero l-azzjoni tentata mill-konvenuta odjerna twassal għal eżitu favorevoli għaliha, b'mod li dak it-testment jiġi dikjarat null u bla effett, allura l-eredita ta' Yvonne Schembri Adami ser tiġi reġolata b'l-ewwel testment tagħha. F'din l-eventwalita jidher li jkun hemm terza persuna li jkollha sehem fil-propjeta flimkien mal-kontentendi u jidher ukoll li l-konvenuta jkollha dritt, ta'l-użu u abitazzjoni, fuq il-fond de quo. F'dawn ic-cirkostanzi, u fit-termini tal-ġurisprudenza fuq ċitata, qabel ma l-Qorti tista' tipproċeċdi bis-smigħ tal-kawza odjerna jeħtieġ li l-ewwel jiġu riżolti l-kwistjonijiet sollevati fil-kawża f'l-ismijiet inversi. U dan għaliex huwa l-eżitu ta' dik il-kawża ser jiddetermina minn huma s-sidien tal-fond de quo, f'liema kwoti u jekk jeżistux xi drittijiet fuq dan il-fond.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Graziella Schembri Adami u konsegwentement tordna s-soprasessjoni ta' din il-kawża, li qed tiġi mħollija *sine die*, riappuntabbli wara li ssir talba minn xi waħda mill-partijiet permezz ta' rikors sa żmien perentorju ta' ħmistax-il jum mid-data li fiha l-kawża fl-ismijiet inversi (Rikors Guramentat 888/2022DC) tkun għaddiet in ġudikat.

Spejjez riżervati għall-ġudizzju finali.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR