QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 2 ta' Marzu 2018

Numru 6

Ċitazzjoni numru 874/2002 JA

Maria Assunta Casha u żewġha George Casha

v.

Joseph Mary Cutajar u Teresa Zammit; u b'dikriet tas-26 ta' Marzu 2013 issejħu fil-kawża Tarcisio, Lilian mart Dimitri Lada, Jane mart Emanuel Catania minnu divorzjata u Rosina aħwa Cutajar; u b'dikriet tal-24 ta' Awissu 2017 wara l-mewt ta' Maria Rosa (Rosina) Cutajar il-kawża tkompliet f'isem Joseph Cutajar bħala kuratur deputat biex jidher għall-wirt tal-istess Maria Rosa Cutajar

1. Dan huwa appell tal-atturi minn żewġ sentenzi: waħda tat-18 ta' Ġunju 2004 li iddisponiet minn eċċezzjoni tal-konvenuti u iddeċidiet illi

kuntratti li bihom l-atturi kienu kisbu ishma mhux maqsuma ta' proprjetajiet li jiffurmaw parti minn wirt ma jiswewx; u l-oħra tad-29 ta' April 2013 li ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-beni tal-wirt tal-ġenituri tal-partijiet u li jinqasam ir-rikavat. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-atturi, il-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża huma werrieta f'ishma ndaqs – sehem ta' wieħed minn sebgħa ($^{1}/_{7}$) kull wieħed u waħda – tal-ġenituri tagħhom. L-atturi kienu, qabel ma fetħu din il-kawża, b'diversi kuntratti magħmula bejn l-1995 u l-2002 kisbu mingħand l-imsejħa fil-kawża ishma mhux maqsuma tal-beni immobbi tal-wirt. Imbagħad fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti, wara li tgħid illi huma kom-proprjetarji ta' dawk l-immobbli flimkien mal-konvenuti, tordna l-qsim tagħhom.

3. Il-konvenuti ressqu din l-eċċezzjoni fost oħrajn:

> »… … … l-atturi jridu jippruvaw il-kwota proprjetarja tal-assi minnhom indikati *stante* li in kwantu *si tratta* ta' akkwist ta' sehem indiviż ta' proprjetà mhux diviża derivanti minn wirt *ossia* per successjoni, kellu jsir l-akkwist tal-kwota ereditarja u mhux tal-assi inklużi f'dik il-kwota ereditarja.«

4. B'sentenza tat-18 ta' Ġunju 2004 ["l-Ewwel Sentenza"], mogħtija qabel ma saret is-sejħa fil-kawża, l-ewwel qorti iddeċidiet hekk dwar din l-eċċezzjoni:

> »… … …
>
> »Illi fil-qosor jista' jingħad illi l-konvenuti qed jargumentaw illi l-kuntratti li saru wara l-mewt tad-*decuji* (*sic!*) li permezz tagħhom l-atturi akkwistaw ishma indiviżi tal-proprjetajiet imsemmija ma humiex validi skond il-liġi u kwindi ma jistax jingħad li l-atturi għandhom l-ishma li qed jgħidu huma. Jekk dan ikun il-każ ukoll, dawk l-aħwa li bigħu sehemhom lill-atturi jkollhom jiġu ammessi fil-kawża bħala konvenuti.
>
> »Il-qorti ssib biss diffikoltà biex tiddeċiedi jekk għandhiex tiddeċiedi hija stess il-validità ta' dawn il-kuntratti jew tagħtix fakoltà lill-konvenuti jistitwixxu azzjoni *ad hoc*. Dan għaliex il-qrati tagħna ġie li iddis-

tingwew bejn dak li hu null u dak illi hu annullabbli. Din il-qorti kellha diġà okkażjoni fejn ippronunzjat ruħha fil-kawza Peralta *noe v. Cred-invest* (deċiża b' mod preliminari fit-30 ta' Jannar 2004) fis-sens illi l-artiklu 1266 tal-Kodiċi Ċivili jindika li dak li jista' jiġi propost b'azzjoni jista' jiġi oppost b'eċċezzjoni u li d-distinzjoni li kienet issir kif fuq indikat ma tirriflettix is-sitwazzjoni tal-liġi tagħna iżda dik Taljana u li s-sentenzi li ngħataw fuq dik l-iskorta ngħataw fuq premessa żbaljata. Għalhekk il-qorti se tiddeċiedi dwar din il-kwistjoni.

»… … ….

»F'każ bħal dak odjern imbagħad tinħoloq il-problema … jekk meta wieħed mill-werrieta jakkwista sehem indiviż minn xi wieħed jew uħud mill-proprjetajiet tal-wirt, dak l-akkwist ikunx sar validament. L-eċċezz-joni tal-konvenuti ma tgħidx li l-kuntratti huma nulli, iżda tgħid li l-atturi għandhom jipprovaw il-kwoti ereditarji illi jippossjedu, billi *si tratta* ta' akkwist ta' sehem indiviż tal-proprjetà mhux diviża derivanti minn wirt, kellhu jsir akkwist tal-kwota ereditarja u mhux tal-assi inklużi f'dik il-kwota ereditarja.

»Madankollu fin-nota tal-osservazzjonijiet il-konvenuti insistew li l-azzjoni hija irritwali u għandha tiġi respinta bl-ispejjeż.

»Il-qorti l-ewwel trid tara l-validità tal-kuntratti tal-akkwist tal-atturi li ġew wara l-mewt tad-*decuji* (*sic*). Wieħed mill-argumenti prinċipali kontra l-validità ta' tali kuntratti huma l-artikoli li jipprovdu dwar l-irkupru suċċessorju. L-artiklu 912. tal-Kap. 16 per eżempju jagħmilha ċara li l-irkupru jista' jiġi eżerċitat minn xi ħadd mill-werrieta jekk xi werriet ieħor ikun ċeda taħt titolu oneruż il-jeddijiet tiegħu fuq il-wirt. Għalhekk dan l-artiklu ma jsemmix ċessjoni ta' xi proprjetà li tkun parti mill-wirt. Allura jista' jigi argumentat illi ladarba l-liġi trid li l-wirt jibqa' kemm jista' jkun fil-familja, ladarba din id-disposizzjoni ma ssemmi xejn dwar ċessjoni simili, bil-fors illi qieset tali trasferimenti nulli.

»Fil-fehma tal-qorti però artiklu rilevanti hu 946 tal-Kodiċi Ċivili illi jgħid:

> »"Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li mess lilu b'liċit-azzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt."

»Dan allura jfisser li wara l-qasma il-werriet jiġi konsidrat bħala proprjetarju dirett wara d-*de cujus* ta' dik il-proprjetà partikolari. Issa jekk xi ħadd mill-werrieta jbigħ sehmu minn proprjetà partikolari, dak il-prinċipju jiġi mxellef serjament. Dan għaliex dak li jbigħ jista' jkun qed ibigħ xi ħaġa li qatt ma kienet tiegħu. Din hija wkoll ir-raġuni għaliex kwota indiviża u illikwida ereditarja ma hijiex garanzija li tista' tiġi aċċettata (sentenza tal-Qorti tal-Appell Agius Fernandes *v.* Buttigieg tas-6 ta' Ottubru 1958). Dan għaliex kif tispjega l-istess sentenza wieħed qatt ma jista' jkun ċert li se jmissu mill-wirt parti minn dik il-proprjetà immoblijari. Għalhekk meta jsir tali bejgħ il-venditur ikun qed jagħmel qasma partikolari qabel ma jbigħ appuntu dik il-parti u dan ma jistax isir – ara per eżempju sentenza riċenti tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Ellul *v.* Cassar deċiża fl-20 ta' Marzu 2003 fejn il-qorti spjegat li diviżjoni parzjali ma tistax issir jekk mhux bi qbil bejn il-kondividenti kollha. Il-bejgħ ta' porzjoni indiviża jippressupponi diviżjoni parzjali – ħaġa li ma tistax issir.

»Għalhekk fil-fehma tal-qorti l-kuntratti kollha fuq imsemmija fejn l-atturi akkwistaw sehem indiviż mill-varji proprjetajiet huma nulli. Tibqa'

però l-kwistjoni jekk tistax timxi l-kawża *una volta* stabbilit dan, għaliex dan ifisser li l-atturi ibbażaw iċ-ċitazzjoni tagħhom sostanzjalment fuq dawn il-kuntratti u anke li issa jridu jirregolaw ruħhom dwar il-persuni illi ma ġewx ċitati u mhumiex parti fil-kawża u allura issa skond din is-sentenza għadhom komproprjetarji. Hemm iżda l-problema illi din il-qorti ippronunzjat dwar il-validità tal-kuntratti mingħajr il-preżenza tal-istess partijiet. Għalhekk fil-fehma tal-qorti l-istess qorti ma tistax f'dan l-istadju twaqqaf il-proċeduri anke għaliex ma għandhiex quddiemha eċċezzjoni f'dan is-sens, iżda se tillimita ruħha biex tgħid li l-atturi, anzi l-attriċi biss, hija proprjetarja ta' settima parti indiviża mill-wirt tal-ġenituri tagħha u mhux fil-kwoti allegati fiċ-ċitazzjoni u l-konvenuti kull wieħed u waħda settima parti, u tordna li f'dan istadju l-kawża titkompla biex il-partijiet ikunu jistgħu jirregolaw ruħhom.

»Spejjeż ta' din l-istanza jiġu sapportati mill-atturi.«

5. Imbagħad bis-sentenza tad-29 ta' April 2013 ["it-Tieni Sentenza"] l-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»… … … il-kawża hija waħda ta' diviżjoni tal-proprjetajiet illi l-partijiet wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom. L-atturi kienu akkwistaw mingħand il-kjamati fil-kawża sehem minn uħud mill-proprjetajiet, u l-qorti fis-sentenza msemmija ppronunzjat ruħha fis-sens illi dawn l-akkwisti ma kinux jagħmlu stat fil-konfront tal-konvenuti. Il-partijiet fuq stedina tal-qorti ppreżentaw rikors datat 21 ta' Marzu 2013 sabiex jirregolaw ruħhom, liema rikors ġie debitament degretat fis-26 ta' Marzu.

»Illi l-proprjetjiet soġġetti għal din il-qasma huma elenkati u stmati fir-rapport peritali … … … u palesament mhumiex komodament diviżibbli, mhux tant minħabba l-valuri iżda minħabba d-diskrepanza kbira bejn proprjetà u oħra, tant li bilfors ikollha tirriżulta f'ordnijiet ta' ekwiparazzjoni mhux realistiċi. Huwa risaput li t-talba għal qasma tinkludi talba biex issir liċitazzjoni jekk il-qasma ma tkunx fl-aħjar interess tal-partijiet.

»Illi l-qorti għalhekk se tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tal-proprjetajiet kollha – *eccetto* l-qabar li l-partijiet qablu li jibqa' in komun bejniethom – u dan a bażi tal-valutazzjonijiet mogħtija mill-espert tekniku fuq imsemmi.

»Għaldaqstant il-qorti għal dawn il-motivi tiddeċiedi din il-kawża billi tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tas-segwenti fondi:

»… … …

»Ir-rikavat għandu jinqasam bejn il-partijiet aħwa Cutajar f'sehem wieħed minn sebgħa ($^1/_7$) ugwali – naturalment salv li jibqa' viġenti kull arranġament li seta' kien hemm jew hemm bejn l-atturi u l-kjamati fil-kawża.

»L-ispejjeż, *eccetto* dawk ġà deċiżi bis-sentenza preliminari, ikunu a kariku tal-partijiet kollha kompriżi l-imsejħa fil-kawża fi kwoti ndaqs bejniethom.«

6. L-atturi appellaw kemm mill-Ewwel Sentenza u kemm mit-Tieni Sentenza b'rikors tal-15 ta' Mejju 2013 li għalih il-konvenuti wieġbu fil-31 ta' Mejju 2013.

7. L-ewwel żewġ aggravji tal-appell jolqtu l-Ewwel Sentenza u ġew imfissra hekk:

> »L-ewwel aggravju jikkonċerna l-fatt li l-qorti waslet biex iddeċidiet fuq kwistjonijiet li jmorru lil hinn mit-talbiet attriċi u mill-eċċezzjonijiet. F'din l-ewwel sentenza tagħha, l-ewwel qorti iffissat il-kwoti tal-partijiet kom-proprjetarji; iżda biex waslet għal dan iddikjarat nulli l-kuntratti in kwistjoni li permezz tagħhom l-atturi kienu akkwistaw sehem indiviż minn diversi proprjetajiet formanti parti l-berii ereditarji. Jiġi sottomess bir-rispett illi l-ewwel qorti ma setgħet qatt tikkunsidra u tiddikjara dwar il-validità *o meno* tal-kuntratti għax b'hekk hi tkun marret lil hinn minn dak mitlub mill-partijiet sabiex tiddeċiedi fuqu. Fil-fatt, mid-*decide* stess, jirriżulta fil-fehma tal-esponenti li l-ewwel qorti ma kinitx deċiża dwar jekk setgħetx tippronunzja ruħha kif fil-fatt għamlet. Wara din id-dikjarazzjoni, l-ewwel qorti esprimiet ruħha dwar jekk tistax tibqa' miexja l-kawża peress li il-persuni li mingħandhom kienu ġew akkwistati l-ishma kif fuq spjegat ma kinux parti fil-kawża. Dwar dan l-esponenti ma jħossux li l-problema kienet tali li kienet se twaqqaf il-proċeduri, u dan billi dawn il-komproprjetarji ġew imsejha fil-kawża. Tkompli fid-*decide* tagħha l-ewwel qorti billi tgħid illi "Hemm iżda l-problema illi din il-qorti ippronunzjat dwar il-validità tal-kuntratti mingħajr il-preżenza tal-istess partijiet". Din id-dikjarazzjoni ħabblet aktar il-kobba li għamlet l-istess qorti billi, semmai, setgħet biss tippronunzja nullità kieku l-ewwel ġew kjamati in kawża l-partijiet l-oħra, u dawn issollevaw l-istess nullità tal-kuntratti. Jiġi senjalat illi l-ewwel darba li l-konvenuti għamlu xi riferenza dwar validità ta' kuntratti kienet fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, iżda anke hawn huma m'humiex ċari fi ħsiebhom u jintilfu pjuttost fuq allegazzjonijiet ta' konġuri li fl-umili fehma tal-esponenti huma għal kollox gratwiti u riżultat biss ta' dissest familjari. Minkejja dan, l-ewwel qorti ħasset illi l-proċeduri setgħu jitkomplew.
>
> »… … …
>
> »It-tieni aggravju jikkonċerna il-kwistjoni tal-possibilità ta' bejgħ mill-werrieta ta' ishma indiviżi fi proprjetà. Setgħu l-atturi jakkwistaw l-ishma tal-proprjetajiet kollha ta' dawk ħuthom li għażlu li jbigħulhom sehemhom? Skont l-ewwel qorti, l-artiklu 912 tal-Kap. 16 irendi dawn il-kuntratti invalidi. Issa, għalkemm kelna ċerta diverġenza fis-sentenzi tal-qrati tagħna, jidher illi l-aħħar direzzjoni (qabel ma saret din il-kawża) li taw il-qrati fuq din il-kwistjoni kienet fis-sena 2001, mill-Qorti tal-Appell, fil-kawża fl-ismijiet <u>Emanuel Schembri *noe v.* Paul Camilleri *et*</u>, (12 ta' Ġunju 2001.), fejn il-qorti għamlet distinzjoni ċara bejn dak li jgħid l-artikolu 912, u *cioè* meta wieħed mill-werrieta jkun ċeda b'titolu oneruż il-jeddijiet tiegħu fuq il-wirt lil xi ħadd li ma jkunx werriet, u t-trasferiment biss ta' drittijiet immobiliari partikolari u għalhekk mhux

porzjoni ta' xi eredità; skont l-istess Qorti tal-Appell, dan tal-aħħar seta' jsir. L-ewwel qorti, fis-sentenza tagħha odjerna, irrikonoxxiet dan kollu iżda jidher li ma qablitx miegħu; ta' min ifakkar f'dan l-istadju li Maria Assunta Casha hija ko-eredi ma' ħutha konvenuti.

»L-import tad-deċiżjoni fl-hawn imsemmija Schembri *noe v.* Camilleri *et* ġie, sitt xhur wara s-sentenza odjerna appellata, sa ċertu punt kristalizzat fl-emendi li saru fl-artiklu 495 tal-Kap. 16 permezz tal-Att XVIII tal-2004. Wiehed mill-għanijiet u raġunijiet imniżżla fl-abbozz illi emenda dan l-artiklu kien li "jittratta wkoll dwar il-qasma ta' beni in komuni u jintroduċi regoli li fil-prattika għandhom isolvu għadd ta' problemi li joriġinaw mill-proprjetà li tkun fil-komun". Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili b'sentenza tagħha tat-8 ta' Marzu 2012, fil-kawża fl-ismijiet Angela Debattista *et v.* Joanne Debattista *et* irriassumiet il-posizzjoni ta' werriet li jiddisponi minn partijiet indiviżi tal-wirt, minkejja l-emenda fl-artiklu 495, bhala s-segwenti:

> »"F'dan il-kuntest il-qorti taqbel mal-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawża Carmelo Sultana *nomine v.* Nobbli Guido Sant Fournier *et nomine et* deċiża fis-17 ta' Marzu 1969 … … … Il-qorti spjegat :
>
> > »"'F'każ bħal dan il-ħaġa hekk mibjugħa tiġi mdaħħla fil-patrimonju in diviżjoni u jitwettqu fuqu l-operazzjoniiiet kollha li jikkostitwixxu d-diviżjoni bla ma l-akkwirent jista' jimpedixxi li jsir dan, "*essendochè l'acquisto non è per lui definitivo se non nel caso in cui la cosa stessa si comprenda nella porzione assegnata all'alienante da cui ha causa,* (Ricci, vol. II, para. 10). Jekk imbagħad il-ħaġa mibjugħa tibqa' fil-kwota tal-bejjigħ, il-bejgħ hu pienament effikaċi; jekk tiġi assenjata lil kondivident ieħor, il-bejgħ ikun ineffikaċi u l-kondivident li lilu tkun misset ikun jista' jirrivendikaha mingħand ix-xerrej.'

»Jidher illi għadu pendenti appell minn din is-sentenza. *In vista* tal-fatt illi fis-sentenza finali tagħha, ukoll hawn appellata, l-ewwel qorti iddikjarat li proprjetajiet m'humiex kommodament diviżibbli u ordnat il-bejgħ in liċitazzjoni tagħhom, il-bejgħ lill-atturi ta' dawk l-ishma indiviżi formanti parti mill-wirt huma validi u għalhekk għandu jittieħed qies tagħhom meta l-qorti tistabbilixxi l-ishma fir-rikavat ta' kull werriet f'kull proprjetà.«

8. Qabel xejn, xi konsiderazzjonijiet preliminari:

9. Il-problema fil-fehma ta' din il-qorti nħoloq għax l-ewwel qorti użat terminoloġija ħażina meta qalet illi l-kuntratti ta' trasferiment ta' ishma mhux maqsuma ta' beni immobbli tal-wirt huma "nulli".

10. Qabel xejn, ma setgħetx tgħid illi kuntratti huma nulli f'kawża li fiha ma huwiex parti min kien parti fuq il-kuntratt. Il-kuntratti dikjarati nulli saru

bejn l-atturi u l-imsejħa fil-kawża li kienu għadhom ma ssejħux, u għalhekk ma kinux parti fil-kawża, meta ngħatat is-sentenza.

11. Għal hekk biss, li kieku l-kuntratti kienu tassew dikjarati nulli, is-sentenza ma kinitx tiswa.

12. Iżda it-terminu "nulli" ma huwiex korrett f'dan il-kuntest.

13. L-ewwel qorti korrettement sejset l-argument tagħha fuq l-art. 946 tal-Kodiċi Ċivili:

> »**946.** Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt.«

14. Dan ifisser illi l-bejgħ magħmul minn wieħed mill-werrieta ta' beni ta' wirt li għadu mhux maqsum huwa soġġett għal kondizzjoni sospensiva (kif wara kollox ingħad fis-sentenzi ċitati mill-atturi fir-rikors tal-appell): jekk il-beni mibjugħa jmissu lill-werriet bejjigħ meta jinqasam il-wirt, mela jitqies li dawk il-beni kienu tiegħu sa mill-bidu u l-bejgħ għalhekk ikun jiswa; jekk il-beni ma jmissux lilu jitqies li qatt ma kellu sehem fihom u għalhekk il-bejgħ ikun bejgħ ta' *res aliena*, li ma huwiex assolutament null iżda annullabbli fuq talba tax-xerrej, u sakemm ma jitħassarx mix-xerrej jibqa' jiswa, mhux kwantu għall-effett traslativ tal-proprjetà iżda kwantu għall-obbligazzjonijiet bejn bejjigħ u xerrej[1]. Quddiem it-terzi, bħal ma huma l-werrieta li lilhom imissu l-beni, dak il-bejgħ ma jiswiex, mhux għax null (għax in-nullità tista' tiġi biss invokata mix-xerrej, l-atturi fil-każ tallum) iżda għax *res inter alios acta*.

[1] Art. 1372, Kod. Ċiv.

15. Dan ifisser illi l-ewwel qorti setgħet tippronunzja ruħha fuq jekk il-bejgħ magħmul mill-imsejħa fil-kawża lill-atturi jiswiex, ukoll fl-assenza tal-imsejħa fi-kawża, għax kienet imsejħa biex tiddeċiedi mhux fuq jekk il-bejgħ huwiex null iżda biss fuq jekk jiswiex quddiem il-konvenuti. Fil-fatt kien dan illi, korrettement, iddeċidiet l-ewwel qorti għax, għalkemm sabet illi l-bejgħ ma jiswiex bejn l-atturi u l-konvenuti, xorta qalet, fit-Tieni Sentenza, dik finali, illi "jibqa' viġenti kull arranġament li seta' kien hemm jew hemm bejn l-atturi u l-kjamati fil-kawża", li jfisser li għarfet illi l-effetti traslativi tal-proprjetà ma jiswewx quddiem il-konvenuti iżda l-effetti ta' obbligazzjonijiet bejn l-atturi u l-imsejħa fil-kawża baqgħu jorbtu. Għalhekk ingħad illi l-problema hu biss wieħed ta' terminoloġija.

16. Din kienet is-sitwazzjoni meta ngħatat l-Ewwel Sentenza fit-18 ta' Ġunju 2004; is-sitwazzjoni nbidlet meta bl-art. 45 tal-Att XVIII tal-2004 ġie miżjud l-art. 495(3):

> »**495.** (3) Meta l-werrieta f'xi wirt jibqgħu jżommu in komun bejniethom, proprjetà li tkun ġejja mis-suċċessjoni għal iżjed minn għaxar snin u ma tkun ittieħdet ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà fi żmien għaxar snin mill-ftuħ tas-suċċessjoni u l-ishma tal-werrieta fl-imsemmi wirt ikunu l-istess fuq l-assi kollha tal-wirt, kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jitqies li jkun komproprjetarju ta' kull ħaġa f'dik il-proprjetà hekk miżmuma in komun:«

17. Bl-art. 2 tal-Att XIV tal-2016, imbagħad, iż-żmien ta' għaxar snin tnaqqas għal tliet snin.

18. Id-disposizzjoni transitorja li tinsab fl-art. 495B tal-Kodiċi Ċivili tgħid hekk:

> »**495B.** (2) Il-perjodi ta' għaxar snin li qabel kienu previsti fl-artikoli 495(3) … (qabel ma ġew emendati) … u kif fis-seħħ qabel l-1 ta April 2016 ma għandhomx jibqgħu japplikaw wara l-1 ta' April 2016.«

19. Dan jolqot il-każ tallum?

20. Il-wirt tal-ġenituri tal-partijiet nfetaħ fil-15 ta' Mejju 1994 u fil-25 ta' Settembru 1995, u l-kuntratti ta' bejgħ mill-imsejħa fil-kawża lill-atturi saru bejn l-1995 u l-2002, anqas minn għaxar snin wara li nfetaħ il-wirt (u qabel l-1 ta' April 2016, meta kien għadu japplika l-perjodu ta' għaxar snin). Dan ifisser li l-werrieta kienu għadhom mhux kom-proprjetarji ta' kull ħaġa fil-wirt, u għall-beni tal-wirt kien għadu japplika l-art. 946 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk il-bejgħ mill-imsejħa fil-kawża lill-atturi għadu sallum taħt kondizzjoni sospensiva, kif imfisser fuq; l-art. 495(3) ma jolqotx il-każ tallum.

21. It-tieni aggravju għalhekk ma jistax jintlaqa'.

22. Ngħaddu issa għall-ewwel aggravju, li hu illi l-qorti ma setgħetx tiddeċiedi fuq il-validità tal-kuntratti, ukoll fis-sens kif preċiżat aktar 'il fuq (*viz.* li l-kuntratti ma jiswewx biss quddiem il-konvenuti), u li d-deċiżjoni hija *extra petita*.

23. L-eċċezzjoni tal-konvenuti li dwarha ngħatat l-Ewwel Sentenza, iżda, kienet teħtieġ għar-riżoluzzjoni tagħha deċiżjoni dwar jekk is-sehem tal-atturi fil-beni tal-wirt inbidilx bis-saħħa tal-kuntratti, u għalhekk kienet meħtieġa deċiżjoni dwar jekk il-kuntratti kinux jiswew għal dak il-għan. Il-kwistjoni inċidentali mqajma bl-eċċezzjoni tal-konvenuti kienet parti mill-meritu li kellu jiġi deċiż, u għahekk l-ewwel qorti kienet korretta li iddeċidiet dwar hekk u kienet effettivament korretta fid-

deċiżjoni li tat, għalkemm kif rajna użat terminoloġija ħażina. Kienet ukoll korretta d-deċiżjoni, sussegwenti, li jissejħu l-werrieta l-oħra fil-kawża għax biex jinqasam il-wirt hija meħtieġa l-preżenza tal-werrieta kollha.

24. L-ewwel aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

25. Ngħaddu issa għall-aggravju dwar it-Tieni Sentenza (it-tielet aggravju tal-appell), li jgħid hekk:

> »It-tielet aggravju għalhekk jidher ċar minn dak li diġà ġie espost u jsegwi għall-istess. Filwaqt illi l-esponenti jaqblu ma' dik il-parti tad-deċiżjoni fejn il-qorti ordnat il-bejgħ in liċitazzjoni tal-fondi *de quo* (*sic*), l-istess esponenti ma jistgħux jaqblu mal-kumplament tas-sentenza fejn ġie dikjarat illi "r-rikavat għandu jinqasam bejn il-partijiet aħwa Cutajar f'sehem wieħed minn sebgħa ($^{1}/_{7}$) ugwali": ir-rikavat għandu jinqasam bejn il-partijiet tenut kont tat-trasferimenti li saru bejn l-attriċi (waħida, u kif ukoll dawk li għamlet flimkien ma' żewġha) u ħutha qabel ma bdiet il-kawża, u *cioè* billi mill-bejgħ ta' kull proprjetà l-esponenti jieħdu dak l-ammont li jirrifletti s-sehem li għandhom minn dik il-proprjetà … … …
>
> »… … …
>
> »Jidher ukoll li fil-kors tal-eżerċizzju li għamlet l-ewwel qorti, donnu sfuġġielha l-fatt illi n-nofs indiviż li għandha l-appellanti Maria Assunta Casha (li għandu jiġi magħdud mal-ishma oħra) tal-fond numru 5, Sqaq numru 4, Main Street, Qrendi, kien ġie għandha permezz ta' donazzjoni mingħand ommha, naturalment qabel ma din mietet, kif jidher fil-premessi taċ-ċitazzjoni. Għalhekk dwar din il-proprjetà ċertament m'għandux ikun hemm kwistjoni dwar sehem ir-rikorrenti appellanti Maria Assunta Casha. Fil-fatt, wara l-mewt tal-omm, Katerina Cutajar, l-istess appellanti ngħatat b'titolu ta' donazzjoni mingħand erbgħa minn ħutha sehemhom mir-rimanenti nofs indiviż, ma' liema sehem ikun irid jiżdied ukoll is-sehem tal-appellanti Maria Assunta Casha bħala werrieta, u *cioè* wieħed minn sebgħa indiviż.«

26. L-ewwel parti ta' dan l-aggravju hija msejsa fuq l-argumenti mressqa mill-atturi kontra l-Ewwel Sentenza, li, kif rajna, ma humiex tajba. Għar-raġunijiet mogħtija fuq, qalet sew l-ewwel qorti illi kull parti f'din il-kawża għandha sehem wieħed minn sebgħa ($^{1}/_{7}$) tal-wirt kemm tal-missier u kemm tal-omm.

27. Madankollu, għalkemm l-ewwel qorti ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni – u l-atturi jaqblu li hekk għandu jsir – u ordnat ukoll illi r-rikavat jinqasam f'seba' ishma ndaqs, qalet ukoll illi "naturalment salv li jibqa' viġenti kull arranġament li seta' kien hemm jew hemm bejn l-atturi u l-kjamati fil-kawża", li jfisser illi l-imsejħa fil-kawża li bigħu sehemhom lill-atturi għandhom imbagħad jgħaddu lill-atturi dak is-sehem mir-rikavat li jikkorrespondi għall-ishma tal-beni minnhom mibjugħa lill-atturi.

28. Fi kliem ieħor, l-ewwel qorti ġà fit-Tieni Sentenza iddisponiet illi għandu jsir kif iridu l-atturi. It-Tieni Sentenza għalhekk ma hemmx għalfejn tiġi riformata; għandha forsi tiġi preċiżata xi ftit aħjar, kif imfisser fil-paragrafu ta' qabel dan, biex jitneħħa kull dubju dwar jekk l-imsejħa fil-kawża għandhomx jgħaddu sehemhom mir-rikavat lill-atturi.

29. Fit-tieni parti tal-aggravu – dik dwar il-fond numru 5 fi Triq il-Kbira, Sqaq numru 4, il-Qrendi – l-atturi għandhom raġun. Dan il-fond ma jifformax parti mill-wirt tal-omm, għax l-omm kienet bigħet sehemha lill-atturi, u għalhekk lill-atturi jmiss nofs (½) ir-rikavat għas-sehem li ġà għandhom minn dan il-fond għax xtrawh mingħand l-omm, u sehem minn sebgħa tan-nofs l-ieħor ($^1/_7 \times ½$) bħala werrieta tal-missier, barra, naturalment, dak li għandhom jgħaddulhom l-imsejħa fil-kawża minn sehem dawn mir-rikavat kif imfisser fuq.

30. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza appellata safejn tolqot il-fond numru 5 fi Triq il-Kbira, Sqaq numru 4, il-Qrendi, fis-sens illi r-rikavat mill-bejgħ ta' dan il-fond

jinqasam kif imfisser fil-paragrafu ta' qabel dan, u tikkonfermaha fil-bqija, bil-preċiżazzjonijiet magħmula fil-paragrafu numru 27 ta' din is-sentenza.

31. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenzi appellati; l-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: ħames ishma minn sitta ($\frac{5}{6}$) jħallsuhom l-atturi appellanti u s-sehem l-ieħor minn sitta ($\frac{1}{6}$) jħallsuh il-konvenuti u l-imsejha fil-kawża f'ishma ndaqs bejniethom.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
mb/rm