MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 874/2002

Maria Assunta Casha u zewgha George Casha.

-vs-

Joseph Mary Cutajar u Teresa Zammit.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fit-30 ta' Lulju, 2002 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi fil-15 ta' Mejju, 1994, miet fil-Qrendi, Joseph Cutajar missier Maria Assunta Casha u l-konvenuti (Dok. A), u fil-25 ta' Settembru, 1995, mietet fil-Qrendi wkoll, ommhom Caterina Cutajar (Dok. B).

Illi dawn ghamlu testment datat hamsa u ghoxrin ta’ Novembru, 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin (Dok. C) u hallew bhala werrieta ta’ gidhom kollu lill-uliedhom kollha, u cioe’ Maria Assunta mart George Casha, Rosina, Theresa mart Charles Zammit, Giuseppi, Emmanuela mart Ladas Dimitri, Tarcisio u Giovanna ahwa Cutajar, fi kwoti ndaqs bejniethom.

Illi l-wirt tal-konjugi Cutajar kien jikkonsisti wkoll fis-segwenti proprjeta’ immobbiljari, u cioe’:

(a) l-fond erbgha u erbghin (44), Parish Street, Qrendi,
(b) il-fond numru tlieta (3), Saint Nicholas, Siggiewi Road, Qrendi,
(c) il-kamra numru wiehed u tletin (31), Main Street, Qrendi,
(d) l-ghalqa maghrufa bhala tal-Hniena, fil-limiti tal-Qrendi,
(e) l-ghalqa maghrufa bhala ta’ Burbagar, fil-limiti tal-Qrendi,
(f) l-ghalqa maghrufa bhala tas-Sigra, fil-limiti tal-Qrendi,
(g) l-ghalqa maghrufa bhala ta’ San Mattew jew tal-Maqluba, fil-limiti tal-Qrendi, Qrendi,
(h) nofs indivizi tal-ghalqa maghrufa bhala Iz-Zelleqat, fil-kuntrada tal-Gwarena, fil-limiti tal-Qrendi, u
(i) l-utile dominju temporanju ghall-perjodu tal-ghalqa maghrufa bhala l-Ghalqa tac-Cimiterju, fil-Qrendi.

Illi, b’att pubbliku tat-12 ta’ Lulju, 1994, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, l-attrici Maria Assunta Casha kienet akkwistat minghand ommha Katerina Cutajar in-nofs indiviz tal-fond numru hamsa (5), fi Sqaq numru erbgha (4), Main Street, Qrendi.

Illi, b’att pubbliku tal-4 ta’ April, 1995, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, l-attrici Maria Assunta Casha

akkwistat minghand hutha Maria Ladas, Jane Catania, Maria Rosa sive Rosina Cutajar u Tarcisio Cutajar zewg partijiet minn sebgha (2/7) indiviz tal-fond fuq imsemmi, f'Main Street, Qrendi.

Illi, b'att pubbliku tat-8 ta' Mejju, 1998, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, l-atturi akkwistaw minghand Jane Catania u Maria Rosa sive Rosina Cutajar parti wahda minn sebgha (1/7) indivizi tal-fond erbgha u erbghin (44), Parish Street, Qrendi, liema parti kienet tappartjeni lil Jane Catania; zewg partijiet minn sebgha (2/7) indivizi tas-segwenti proprjetajiet:

(a) il-fond numru tlieta (3), Saint Nicholas, Siggiewi Road, Qrendi,
(b) il-kamra numru wiehed u tletin (31), Main Street, Qrendi,
(c) l-ghalqa maghrufa bhala tal-Hniena, fil-limiti tal-Qrendi,
(d) l-ghalqa maghrufa bhala ta' Burbagar, fil-limiti tal-Qrendi,
(e) l-ghalqa maghrufa bhala tas-Sigra, fil-limiti tal-Qrendi,
(f) l-ghalqa maghrufa bhala ta' San Mattew jew tal-Maqluba, fil-limiti tal-Qrendi, Qrendi; u

nofs indiviz tal-ghalqa maghrufa bhala Iz-Zelleqat, fil-kuntrada tal-Gwarena , fil-limiti tal-Qrendi; u l-utile dominju temporanju ghall-aperjodu tal-ghalqa maghrufa bhala l-Ghalqa tac-Cimiterju, fil-Qrendi.

Illi, b'att pubbliku tat-28 ta' Settembru, 1998, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, l-atturi akkwistaw minghand Tarcisio Cutajar parti wahda minn sebgha (1/7) indivizi tas-segwenti proprjetajiet:

(a) il-fond numru tlieta (3), Saint Nicholas, Siggiewi Road, Qrendi,
(b) il-kamra numru wiehed u tletin (31), Main Street, Qrendi,

(c) l-ghalqa maghrufa bhala tal-Hniena, fil-limiti tal-Qrendi,
(d) l-ghalqa maghrufa bhala ta’ Burbagar, fil-limiti tal-Qrendi,
(e) l-ghalqa maghrufa bhala tas-Sigra, fil-limiti tal-Qrendi,
(f) l-ghalqa maghrufa bhala ta’ San Mattew jew tal-Maqluba, fil-limiti tal-Qrendi, Qrendi; u

nofs indiviz tal-ghalqa maghrufa bhala Iz-Zelleqat, fil-kuntrada tal-Gwarena , fil-limiti tal-Qrendi; u l-utile dominju temporanju ghall-aperjodu tal-ghalqa maghrufa bhala l-Ghalqa tac-Cimiterju, fil-Qrendi.

Illi, b’att pubbliku tal-5 ta’ Ottubru, 2000, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, l-atturi akkwistaw minghand Maria Emanuela Ladas parti wahda minn sebgha (1/7) indivizi mill-fond numru erbgha u erbghin (44), Parish Street, Qrendi u kif ukoll mill-fondi msemmija fl-ahhar premessa ta’ qabel din.

Illi, b’att pubbliku tat-12 ta’ Marzu, 2002, ukoll fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, l-atturi akkwistaw minghand Tarcisio Cutajar u Maria Rosa sive Rosina Cutajar zewg partijiet minn sebgha (2/7) indivizi mill-fond numru erbgha u erbghin (44), Parish Street, Qrendi.

Illi, l-atturi ma jridux jibqghu aktar fi stat ta’ komunjoni u jridu li l-proprjetajiet fuq imsemmija formanti parti mill-wirt ta’ Joseph u Caterina Cutajar jigu divizi biex kull parti tigi assenjata s-sehem taghha, u jekk ikun il-kaz, dawn il-proprjetajiet jigu licitati kemm il-darba ma jkunux komodament divizibbli.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kontendenti huma komproprjetarji tal-fondi hawn fuq indikati li huma wirtu minghand Joseph u Caterina Cutajar.

2. Tordna d-divizjoni tal-imsemmija fondi u dan fir-rispettivi kwoti spettanti lill-kontendenti, kif fuq specifikat.

3. Tassenja l-istess kwoti lill-imsemmija kontendenti skond il-kwota rispettiva taghhom.

4. Tinnomina perit arkitett biex jaghmel stima u, jekk dan hu possibli, pjan ta' qasma in konformita' mal-premess.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet pprezentata fit-8 ta' Novembru, 2002 li permezz taghha l-konvenuti eccepixxu:

1. Illi, fl-ewwel lok, iridu jigu stabbiliti l-eredi tal-genituri tal-kontendenti ossia Joseph u Caterina konjugi Cutajar.

2. Illi, fit-tieni lok, trid tigi stabbilita l-kwota ereditarja ta' kull eredi, inkluz l-odjern kontendenti.

3. Illi fit-tielet lok, l-atturi jridu jippruvaw il-kwota proprjetarja tal-assi minnhom indikati stante li in kwantu si tratta ta' akkwist ta' sehem indiviz ta' proprjeta' mhux diviza derivanti minn wirt ossia per successjoni, kellhu jsir l-akkwist ta' l-kwota ereditarja u mhux tal-assi inkluzi f'dik il-kwota ereditarja.

4. Illi fir-raba' lok, trid tigi stabbilita l-attiv u passiv tal-istess wirt tal-genituri konjugi Cutajar.

5. Illi l-eccipjenti minghajr pregudizzju ghas-suespost ma jopponux ruhhom ghat-talbiet attrici, purche' kull parti tippercepixxi dak lilha spettanti.

6. Illi, relattivament ghal-kap tal-ispejjes, dana ghandhu jigi

unikament soffert mill-atturi stante l-eccipjenti qatt ma gew mitluba jersqu ghal-divizjoni bonarja.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' Marzu 2004 li permezz taghha il-kawza thalliet ghas-sentenza dwar it-tielet eccezzjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat.

Illi fil-qosor jista' jinghad illi l-konvenuti qed jargumentaw illi l-kuntratti li saru wara l-mewt tad-decuji li permezz taghhom l-atturi akkwistaw ishma indivisi tal-propjetajiet imsemmija ma humiex validi skond il-ligi u kwindi ma jistax jinghad li l-atturi ghandhom l-ishma li qed jghidu huma. Jekk dan ikun il-kaz ukoll, dawk l-ahwa li bieghu sehemhom lill-atturi ikollhom jigu ammessi fil-kawza bhala konvenuti.

Il-Qorti issib biss diffikolta biex tiddeciedi jekk ghandhiex tiddeciedi hija stess il-validita' ta' dan il-kuntratti jew taghtix fakolta lill-konvenuti jistitwixxi azzjoni *ad hoc.* Dan ghaliex il-Qrati taghna gie li iddistingwew bejn dak li hu null u dak illi hu annullabbli. Din il-Qorti kellha diga okkazjoni fejn ippronunzjat ruhha fil-kawza Peralta noe vs Credinvest (deciza b' mod preliminari fit-30 ta' Jannar, 2004) fis-sens illi l-artiklu 1266 tal-Kodici Civili jindika li dak li jista jigi propost b'azzjoni jista' jigi oppost b'eccezzjoni u li d-distinzjoni li kienet issir kif fuq indikat ma tirriflettix is-sitwazzjoni tal-ligi taghna izda dik Taljana

u li s-sentenzi li inghataw fuq dik l-iskorta inghataw fuq premessa zbaljata. Ghalhekk il-Qorti se tiddeciedi dwar din il-kwistjoni.

Ghandu jinghad li dawn it-tipi ta’ kuntratti qed joholqu problemi ta’ zewg tipi. L-ewwelnett il-Qrati taghna kellhom okkazjoni li jiddeciedu jekk meta jsir dan it-tip ta’ kuntratt jistax jigi esercitat id-dritt tal-irkupru mill-eredi l-ohra. Il-Qorti tal-Appell fis-sena 2001 iddecidiet f’sens negattiv fil-kawza Schembri vs Camilleri u irrovexxat sentenza tal-Prim Awla. Dan ghaliex kif argumentaw l-atturi fin-nota taghhom, l-irkupru skond il-ligi jista’ jigi esercitat fuq is-sehem indiviz tal-wirt u mhux fuq is-singola parti tal-wirt li s-sehem indiviz taghha jkun gie mibjugh lil terz.

F’kaz bhal dak odjern imbaghad tinholoq il-problema l-ohra u cioe’ jekk meta wiehed mill-werrieta jakkwista sehem indiviz minn xi wiehed jew uhud mill-propjetajiet tal-wirt, dak l-akkwist ikunx sar validament. L-eccezzjoni tal-konvenuti ma tghidx li l-kuntratti huma nulli, izda tghid li l-atturi ghandhom jipprovaw il-kwoti ereditarji illi jipposjedu, billi *si tratta ta’ akkwist ta’ sehem indiviz tal-propjeta’ mhux diviza derivanti minn wirt, kellhu jsir akkwist tal-kwota ereditarja u mhux tal-assi inkluzi f’ dik il-kwota ereditarja.*

Madankollu fin nota tal-osservazzjonijiet il-konvenuti insistew li l-azzjoni hija irritwali u ghandha tigi respinta bl-ispejjes.

Il-Qorti l-ewwel trid tara l-validita’ tal-kuntratti tal-akkwist tal-atturi li gew wara l-mewt tad-decuji. Wiehed mill-argumenti principali kontra l-validita’ ta’ tali kuntratti huma l-artikoli li jipprovdu dwar l-irkupru successorju. L-artiklu 912 tal-Kap 16 per esempju jaghmilha cara li l-irkupru jista jigi esercitat minn xi hadd mill-werrieta jekk xi werriet iehor ikun ceda taht titolu oneruz *il-jeddijiet tieghu fuq il-wirt.* Ghalhekk dan l-artiklu ma jsemmix cessjoni ta’ xi propjeta

li tkun parti mill-wirt. Allura jista' jigi argumentat illi ladarba l-ligi trid li l-wirt jibqa' kemm jista' jkun fil-familja, ladarba din id-disposizzjoni ma ssemmi xejn dwar cessjoni simili, bil-fors illi qieset tali trasferimenti nulli.

Fil-fehma tal-Qorti pero' artiklu rilevanti hu dal 946 tal-Kodici Civili illi jghid:

Kull wiehed mill-werrieta hu maghdud successur wahdu u dirett fil-beni kollha li jaghmlu s-sehem tieghu, jew li mess lilu b'licitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellhu l-propjeta' tal-beni l-ohra tal-wirt.

Dan allura jfisser li wara l-qasma il-werriet jigi konsidrat bhala propjetarju dirett wara d-decujus ta' dik il-propjeta' partikolari. Issa jekk xi hadd mill-werrieta jbiegh sehmu minn propjeta partikolari, dak il-principju jigi mxellef serjament. Dan ghaliex dak li jbiegh jista' jkun qed ibigh xi haga li qatt ma kienet tieghu. Din hija ukoll ir-raguni ghaliex *kwota indivisa u illikwida ereditarja ma hijiex garanzija li tista' tigi accettata* (Sentenza tal-Qorti tal-Appell <u>Agius Fernandes vs Buttigieg</u> tas-6 ta' Ottubru 1958). Dan ghaliex kif tispjega l-istess sentenza wiehed qatt ma jista' jkun cert li se jmissu mill-wirt parti minn dik il-propjeta' immoblijari. Ghalhekk meta jsir tali bejgh il-venditur ikun qed jaghmel qasma partikolari qabel ma jbiegh appuntu dik il-parti u dan ma jistax isir – ara per esempju sentenza ricenti tal-Prim Awla tal-Qorti Civili <u>Ellul vs Cassar</u> deciza fl-20 ta' Marzu 2003 fejn il-Qorti spjegat li divisjoni parzjali ma tistax issir jekk mhux bi qbil bejn il-kondividenti kollha. Il-bejgh ta' porzjoni indiviza jippressupponi divisjoni parzjali – haga li ma tistax issir.

Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti il-kuntratti kollha fuq imsemmija fejn l-atturi akkwistaw sehem indiviz mill-varji propjetajiet huma nulli. Tibqa pero' l-kwistjoni jekk tistax timxi il-kawza una volta stabbilit dan, ghaliex dan ifisser li l-atturi ibbazaw ic-citazzjoni taghhom sostanzjalment fuq dawn il-kuntratti u anke

li issa iridu jirregolaw ruhhom dwar il-persuni illi ma gewx citati u mhumiex parti fil-kawza u allura issa skond din is-sentenza ghadhom kopropjetarji. Hemm izda l-problema illi din il-Qorti

ipprunzjat dwar il-validita' tal-kuntratti minghajr il-presenza tal-istess partijiet. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti l-istess Qorti ma tistax f'dan l-istadju twaqqaf il-proceduri anke ghaliex ma ghandiex quddiemha eccezzjoni f'dan is-sens, izda se tillimita ruha biex tghid li l-atturi, anzi l-attrici biss hija propjetarja ta' settima parti indivisa mill-wirt tal-genituri taghha u mhux fil-kwoti allegati fic-citazzjoni u l-konvenuti kull wiehed u wahda settima parti, u tordna li f'dan istadju il-kawza titkompla biex il-partijiet ikunu jistghu jirregolaw ruhhom.

Spejjes ta' din l-istanza jigu sapportati mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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