MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 684/2009

Aquilina Properties Limited (C 7682)

kontra

S.C. Holdings Limited (C 24828)

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-15 ta` Lulju 2009 li jaqra hekk -

1. Premess illi l-partijiet Aquilina Properties Limited u S.C. Holdings Limited kienu dahlu f`konvenju datat 26 ta` Gunju 2007, kif sussegwentement imgedded, fejn ir-rikorrenti kienu ntrabtu li jbieghu u jittrasferixxu lis-socjeta` intimata li ntrabtet li tixtri u takkwista sehem indiviz ta` 18.33% mill-proprjetajiet deskritti fl-istess konvenju li kopja tieghu qed jigi esebit u mmarkat dokument "AP1" versu l-prezz u bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha stipulati fl-istess konvenju ;

2. U premess illi dan il-konvenju gie registrat skont il-ligi bil-PS numru 200705809 ;

3. U premess illi ghalkemm debitament interpellati sabiex jersqu ghall-kuntratt finali anki permezz ta` ittra ufficjali datata 12 ta` Gunju 2009 kopja ta` liema qed tigi hawn esebita u mmarkata Dokument "AP2" il-konvenuti baqghu inadempjenti ;

4. U premess illi ghalkemm l-istess socjeta` intimata interpellat lir-rikorrenti sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tax-xiri tal-imsemmija proprjeta` permezz ta` ittra ufficjali tad-19 ta` Gunju 2009 kopja ta` liema qed tigi hawn esebita u mmarkata Dokument "AP3", din kienet kollha mis en scene ghaliex l-istess socjeta` intimata fil-verita` baqghet qatt ma resqet ghall-kuntratt finali nonostante li r-rikorrenti kienet u baqghet disponibbli biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt kif indikat inter alia permezz tal-ittra responsiva tar-rikorrenti tas-6 ta` Lulju 2009 kopja ta` liema qed tigi hawn esebita u mmarkata Dokument "AP4" u tal-ittra tad-difensur tar-rikorrenti tas-6

ta` Lulju 2009 kopja ta` liema qed tigi hawn esebita u mmarkata Dokument "AP5" ;

5. U premess illi l-konvenju kien jaghlaq nhar id-19 ta` Gunju 2009 ;

6. U premess illi ghalkemm obbligati jaddivjenu ghall-kuntratt ta` xiri fuq imsemmi, l-intimati naqqsu li jidhru fuq il-kuntratt finali kemm qabel kif ukoll wara d-19 ta` Gunju 2009 ;

7. U premess illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ;

Jghidu ghalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m`ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi :

1. Tiddikjara li l-intimati huma marbuta li jixtru u jakkwistaw sehem indiviz ta` 18.33% mill-proprjetajiet deskritti fil-konvenju datat 26 ta` Gunju 2007, kif sussegwentement imgedded, li kopja tieghu qed jigi esebit u mmarkat dokument "AP1" versu l-prezz u bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha stipulati fl-istess konvenju ;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jidhru fuq il-kuntratt ta` bejgh u xiri relattiv versu l-prezz u bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha stipulati fl-istess konvenju u tinnomina u tiddelega Nutar Pubbliku biex jippubblika l-kuntratt ta`

bejgh u xiri relattiv fil-jum, hin u post li jigu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti bin-nomina ta` kuraturi deputati biex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci ;

3. Tikkundanna lill-intimati jhallsu l-imghaxijiet bir-rata ta` 5% fuq il-bilanc ta` prezz dovut mill-20 ta` Dicembru 2007 sad-data tal-iskadenza ghal kull pagament dovut skont l-istess konvenju u wara kull skadenza relattiva bl-oghla rata stabbilita mil-ligi sad-data tal-pagament effettiv ;

4. F`kaz li r-rikorrenti fil-mori ta` dawn il-proceduri u sakemm isir l-att finali tigi ppregudikata b`xi tibdil fil-legislazzjoni (fiskali jew ta` natura ohra) tikkundanna lill-intimati sabiex jindennizaw lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittri ufficjali tat-12 ta` Gunju 2009 u tas-6 ta` Lulju 2009 u bl-ingunzjoni tal-intimata in subizzjoni u b`riserva ta` kull azzjoni ohra kontra l-intimata inkluz ghad-danni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija attrici, u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fis-17 ta` Settembru 2009 li taqra hekk –

(1) Illi b`rikors guramentat 698/2009JZM appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-3 ta` Novembru 2009, f`kawza fl-ismijiet inversi, is-socjeta` intimata talbet illi r-rikorrenti jigu kkundannati jersqu ghal pubblikazzjoni tal-att finali

tal-konvenju tas-26 ta` Gunju 2007, redatt minn Nutar Annalisa Caruana kif debitament imgedded u fin-nuqqas illi huma ma jkunux jistghu jersqu ghal pubblikazzjoni tal-att finali stante illi ma jkunux jistghu jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta` in vendita` peress illi hemm terzi illi ghandhom drittijiet ta` rkupru successorju fuq il-proprjeta` in vendita`, l-istess rikorrenti ghandhom jigu misjuba responsabbli ghal hlas tad-danni ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta oltre illi ghandu jigi likwidat l-istess danni sofferti mill-intimati u kkundannati biex ihallsu dawk id-danni hekk likwidati sofferti mill-intimati.

(2) Illi l-fatti illi taw lok ghal din il-vertenza huma s-segwenti u cioe` illi b`konvenju tas-26 ta` Gunju 2007 redatt minn Nutar Annalisa Caruana, l-intimat obbliga ruhu li jixtri u jakkwista sehem indiviz ta` 18.33% tal-fondi segwenti u cioe` : 15/16, Triq il-Kbira, Hal Qormi, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha; kwint (1/5) tal-fond 77, Triq Dun Mario, Hal Qormi, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ndikat fl-att originali; kwint (1/5) tal-barriera li tinsab Hal Qormi fil-kuntrada ta` Hammieri msejha Tal-Barriera tal-kejl ta` cirka 4496 metri kwadri u tmiss mill-Punent u mit-Tramuntana ma` beni ta` Andrea Bugeja u minn Nofsinhar in parti mat-triq u in parti ma` diversi fondi li jinsabu fi Triq ix-Xitwa, soggett ghas-servitu` ta` twieqi ai termini tal-att ta` divizjoni fl-atti tan-Nutar Giuseppe Pellegrini Petit tas-6 ta` Mejju 1879 ; il-korp bini f`Tas-Sliema numru 3 li jismu "Weyland" konsistenti f`erba` appartamenti numri 1, 2, 3 u 4 bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha nkluza l-arja; il-garage numru 2 f`Luzio Street, Sliema ; il-fond 53 "Waverly" f`Howard Street, Sliema, kif soggetti dawn il-proprjetajiet f`Luzio Street u Howard Street, Sliema ghac-cens annwu u perpetwu ta` EURO 20.96 ekwivalenti ghal Lm9; il-fond 166, Triq il-Kbira, San Giljan soggett ghac-cens annwu u temporanju ta` EURO 2.33 ghaz-zmien li fadal mill-perjodu originali ta` 150 sena li bdew jiddekorru mit-30 ta` Settembru 1921 ; il-fondi 7, 11, 12, 13, 14, 15 Valletta Road, Hal Luqa kif ukoll l-art li tinsab f`Hal Luqa li tinsab retroposta ghall-fondi hawn fuq deskritti, tal-kejl komplessiv din l-art u l-fondi ta` 12,364 metri kwadri u tmiss din l-art mit-Tramuntana mal-fabbrika ta` Andrews Feeds, mil-Lvant ma` fabbrika ta` Malta Milling u mill-Punent ma` Valletta Road u l-fondi hawn fuq deskritti, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha ; il-fond 201 Triq Sant`Ursula, il-Belt, Valletta ; il-fond 99 bil-bicca art biswitha annessa u kongunta mieghu fi Triq ix-Xitwa gja Triq Punto drabi ohra Triq Dun Mario, Hal Qormi tal-kejl ta` 250 metri kwadri u l-fondi 100, 101, 102, 103, 104 u 105 fi Triq ix-Xitwa gja Triq Pinto drabi ohra Triq Dun Mario, Hal Qormi, soggetti l-fondi 104 u 105 ghac-cens annwu u perpetwu ta` EURO 5.24 waqt li l-fondi 99,

100, 101, 102 u 103 u l-art huma soggetti flimkien ghac-cens annwu u perpetwu ndikat fl-att originali tal-akkwist u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif stipulati fl-istess konvenju, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala SC1.

(3) Illi dan il-konvenju gie debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bin-numru PS200705809 li kopja taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala dokumenti SC2 sa SC4.

(4) Illi dan il-konvenju gie debitament imgedded fis-17 ta` Dicembru 2007 skont dokument SC5 hawn anness, fit-28 ta` April 2008 skont dokument SC6 hawn anness u fis-17 ta` Dicembru 2008 skont dokument SC7 hawn anness.

(5) Illi dawn il-konvenju kellu jiskadi fid-19 ta` Gunju 2009 kif jirrizulta mill-ahhar tigdida tal-istess konvenju, dokument SC7 fil-process.

(6) Illi b`ittra ufficjali tad-19 ta` Gunju 2009 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala SC8, ir-rikorrenti nterpellaw lill-intimati biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali koncernanti l-weghda tal-bejgh ta` sehem indiviz tal-proprjeta` fuq imsemmija taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha tal-konvenju tas-26 ta` Gunju 2007 kif debitament imgedded.

(7) Illi mir-ricerki jirrizulta illi r-rikorrenti mhumiex f`pozizzjoni li jbieghu u jittrasferixxu s-sehem indiviz mill-proprjeta` li obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-intimat stante illi skont ittra ufficjali mibghuta mir-rikorrenti fl-20 ta` Marzu 2007 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument SC9 ir-rikorrenti nnotifikaw lil terzi ai termini tal-

ligi rigwardanti d-dritt ta` rkupru li talvolta dawn it-terzi seta` kellhom fuq il-proprjetajiet in kwistjoni.

(8) Illi dawn it-terzi persuni b`ittra ufficjali tat-18 ta` April 2007 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala SC10, indikaw li ghandhom dritt jirkupraw is-sehemijiet indivizi mill-proprjetajiet akkwistati mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 912 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta` Malta oltre li ghad hemm terzi persuni ohra li ghadhom ma gewx notifikati mir-rikorrenti bl-akkwist tieghu kif jirrizulta mill-istess ittra ufficjali hawn fuq imsemmija u li jista` jkollhom interess li jirkupraw il-proprjeta` u eredita` fuq imsemmija appartenenti lill-mejta Salvatore u Carmela Micallef.

(9) Illi din il-proprjeta` soggetta ghall-promessa ta` bejgh hawn fuq riferita mill-istess rikorrenti lill-intimat hija l-istess proprjeta` li tista` tigi rkuprata minn dawn it-terzi li ghadhom fit-terminu biex jezercitaw id-drittijiet ta` rkupru successorju taghhom a tenur tal-ligi.

(10) Illi r-rikorrenti ghalhekk ma jistghux jikkonsenjaw lill-intimati l-haga li huma ftehmu li jbieghulu u cioe` l-haga promessa u tal-kwalita` miftehma u ghalhekk l-intimati waqt li qed jitlob it-twettiq tal-ftehim bir-Rikors Guramentat Nru. 698/09JZM, appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-3 ta` Novembru 2009, fl-ismijiet inversi ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta, mhuwiex f`pozizzjoni li jakkwista l-istess proprjeta` in vendita` sakemm ir-rikorrenti ma jkunux f`pozizzjoni li jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta` in vendita u dan sakemm jghaddi t-terminu li t-terzi ghandhom biex jezercitaw id-dritt ta` rkupru skont il-ligi.

(11) Illi r-rikorrenti jekk ma jharsux dawn il-kundizzjonijiet ossija li jbieghu u jittrasferixxu lill-intimati l-proprjeta` msemmija fil-konvenju tas-26 ta` Gunju 2007 u jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta` in vendita u dan

sakemm jghaddi t-terminu li t-terzi ghandhom biex jezercitaw id-dritt ta` rkupru taghhom skont il-ligi, fin-nuqqas ir-rikorrenti huwa obbligat li jersaq ghal-likwidazzjoni tad-danni ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta stante li huwa mhux f`pozizzjoni li jbieghu u jittrasferixxi l-proprjeta` li wieghed li jittrasferixxi lill-intimati.

(12) Illi ghalhekk ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta r-rikorrenti ghandhom ihallsu dawk id-danni hekk likwidati minn din il-Qorti fir-Rikors Guramentat 698/09JZM fl-ismijiet inversi u m`ghandhomx jigu kkundannati f`dan ir-Rikors Guramentat biex jersqu ghall-att finali ghax ir-rikorrenti ma jistghux jiggarantixxu l-pacifiku pussess ghar-ragunijiet fuq imsemmija u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija konvenuta u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-risposta guramentata.

Rat in-nota li pprezentat l-attrici fit-18 ta` Marzu 2010 bix-xiehda bl-affidavit ta` David Aquilina u ta` Saviour Aquilina, rat id-dokumenti li kienu prezentati ma` din ix-xiehda u dokument iehor li kien esebit mal-istess nota.

Semghet ix-xiehda ta` Saviour Casha fl-udjenza tal-25 ta` Novembru 2010.

Semghet ix-xiehda in kontroezami ta` Saviour Casha fl-udjenza tad-9 ta` Mejju 2011.

Semghet ix-xiehda in kontroezami ta` Saviour Aquilina u ta` David Aquilina.

Rat in-nota li s-socjeta` konvenuta pprezentat fil-21 ta` Gunju 2012.

Semghet ix-xiehda ta` Saviour Aquilina, ta` David Aquilina, ta` John Aquilina u ta` Saviour Casha li tressqu lkoll bhala xhieda mill-kumpannija konvenuta. Rat ukoll id-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li ghamlu d-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-21 ta` Ottubru 2013.

Rat id-digriet li tat f`dik l-udjenza tal-ahhar fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. Provi

David Aquilina – direttur tal-kumpannija attrici – xehed illi kien involut fin-negozjati li wasslu konvenju tas-26 ta` Gunju 2007 ma` l-kumpannija konvenuta. L-immobbli elenkati fil-konvenju kienu akkwistati permezz ta` diversi kuntratti fosthom tlieta fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar (tnejn minn dawn tad-9 ta` Jannar 1997 u iehor tas-26 ta` Ottubru 1998) u zewg kuntratti ohra fl-atti tan-Nutar Dottor Mariella Mizzi tal-5 ta` Novembru 2001 u tat-13 ta` Settembru 2002 rispettivament. Flimkien ma` Aquilina Properties Limited, kienu dehru wkoll fuq il-kuntratti SC Hire Services Limited u SC Holdings Limited li wkoll xtraw diversi ishma mill-istess immobbli.

SC Holdings Limited hija il-kumpannija li dehret bhala xerrej fuq il-konvenju mertu ta` din il-kawza. Saviour Casha deher fuq il-konvenju ghal SC Holdings Limited. Huwa wkoll direttur u azzjonist ta` l-istess kumpannija u tal-kumpannija l-ohra SC Hire Services Limited. Saviour Casha jigi prim kugin ta` missieru. L-immobbli kienu gejjin mill-wirt tal-buznanna tieghu. Il-hsieb originali kien illi Aquilina Properties Limited takkwista dik il-proprjeta` flimkien ma` Saviour Casha jew il-kumpanniji tieghu sabiex isir zvilupp taghha flimkien. Aktar tard Aquilina Properties Limited hadet decizjoni li ma tkomplix bil-progett u li tbiegh nofs l-ishma taghha f`dawk l-immobbli.

Is-socjeta` attrici dahlet f`negozjati biex tbiegh lil Anton Camilleri, li kien jaf sew il-proprjeta` u kien jaf li Saviour Casha kellu l-hsieb li jaghmel zvilupp. Anton Camilleri ma riedx ikompli bin-negozju mas-socjeta` attrici kemm-il darba Saviour Casha jibqa` interessat li jizviluppa l-proprjeta` ghal rasu. Ghalhekk talab lis-socjeta` attrici sabiex tipprezenta ittra ufficjali bil-ghan illi Saviour Casha jew il-mama tieghu turi x` interess kellhom. Fil-fatt l-ittra ufficjali kienet prezentata fit-23 ta` Marzu 2007. In segwitu Casha avvicina lis-socjeta` attrici u ppropona li l-ishma jixtrihom hu u mhux Anton Camilleri. Is-socjeta` attrici accettat u sar il-konvenju mertu tal-kawza. Il-kondizzjonijiet miftehma ma` SC

Holdings Limited kienu dawk indikati fil-konvenju. Ma kien hemm l-ebda kondizzjoni jew garanzija dwar xi dritt ta` rkupru.

Il-konvenju kien jaghlaq fl-20 ta` Dicembru 2007 izda ggedded kemm-il darba fuq talba ta` Saviour Casha. Id-diskussjonijiet dwar tigdid kienu jsiru bejn Saviour Casha u Saviour Aquilina. F`okkazjoni minnhom Saviour Aquilina qal lil Saviour Casha li ma kienx ser jerga` jgedded il-konvenju. U nsista mieghu li jsir il-kuntratt finali. Saret ittra ufficjali fit-12 ta` Gunju 2009 u wara l-kawza tal-lum.

Ix-xhud kien sorpriz meta rcieva l-ittra ufficjali ta` SC Holdings Limited tad-19 ta` Gunju 2009 biex Aquilina Properties Limited tersaq ghall-kuntratt finali peress illi s-socjeta` attrici riedet tersaq ghall-att finali.

Fil-**kontroezami** David Aquilina fisser li l-immobbli in kwistjoni kienu tan-nannu ta` missieru. U bdew jigu akkwistati bicca bicca minn Aquilina Properties u SC Holdings Limited. Meta sar il-konvenju ma` SC Holdings Limited, kien hemm 36% indiviz li kienu ta` Aquilina Properties Limited, 32% li kienu ta` SC Holdings Limited u 12% li kienu ta` Lina Casha li tigi omm Saviour Casha u 4% li kienu taz-zijiet tieghu. L-ishma kollha kienu meqjusa bhala grupp wiehed u ghalhekk si trattava ta` total ta` 84%. Aquilina Properties kellha 36% peress li 4% kien gej miz-zijiet ta` Aquilina mentri 32% kien indiviz bejn Aquilina Properties Limited u Saviour Casha. Kien hemm xi 12% li kienu ghadhom mhux akkwistati u xi 2% jew ftit aktar li kienu nxtraw minn Anton Camilleri. Dan huwa maghruf bhala *Il-Franciz.* Dwar dawn saret kawza ghal irkupru.

Xehed illi z-ziju tieghu kien qed jikber, ma riedx jistenna aktar u ried ibiegh is-sehem tieghu. Mhuwiex minnu li l-konvenju kien qed jiggedded sabiex jilhqu jinxtraw l-ishma l-ohra. Iz-ziju kien offra li jbiegh sehmu lil Aquilina

Properties izda din ma accettatx. Iz-ziju kien ser joffri sehmu lil Anton Camilleri u anke lil Saviour Casha ; lil min saret l-offerta l-ewwel ma jafx. Skond ix-xhud, Saviour Aquilina kien *preferential holder* fil-kumpannija. Huwa personalment ma kellux problema li Camilleri jidhol fil-kwistjoni billi dak l-involviment kien ikun pozittiv.

Fisser illi huwa jaf li saret kawza kontra Anton Camilleri fir-rigward tas-sehem li kien xtara. Anke Saviour Casha kien jaf bil-kawza ghaliex kien parti. Kien hemm ukoll kawza ta` divizjoni. Anton Camilleri kien nizzel fil-kuntratt li kien xtara bi prezz ta` xi Lm17,000 meta fil-verita` xtara bil-prezz ta` Lm6,000 u dan sabiex jekk il-proprjeta` tigi rkuprata, Camilleri jiehu profitt kostitwit mid-differenza bejn Lm6,000 u Lm17,000. Il-kawza kienet ghal simulazzjoni. Anton Camilleri kien xtara sehem mill-proprjetajiet mhux sehem minn wirt. Meta z-ziju tieghu ried ibiegh is-sehem tieghu, kien hemm bzonn il-firma tieghu biex Aquilina Properties tkun tista` tbiegh, u ghalhekk kien ghamel kundizzjoni li Anton Camilleri jibghat ittra ufficjali lil Lina Casha li kellha l-akbar chip ta` 12%. Ghamel dik il-kundizzjoni sabiex jara jekk Saviour Casha kienx huwiex kuntent b`dik il-bicca xoghol.

<u>Meta David Aquilina tressaq bhala xhud mill-kumpannija konvenuta</u>, huwa xehed illi z-ziju tieghu ried ibiegh sehmu izda hu u huh ma riedux ibiegh s-sehem taghhom. Iz-ziju tieghu ghamel konvenju ma` Anton Camilleri. Dan ried illi jekk kien ser jixtri dak is-sehem, jaccerta ruhu li Saviour Casha ikun jaf b`dan biex jekk jopponi, ma jixtrix ghaliex f`dak il-kaz ma riedx li jkun "partner" mal-istess Casha. Kien ghalhekk li saret din l-ittra ufficjali. Bl-ittra ufficjali Camilleri ried jaccerta ruhu jekk kien kien se jsir rkupru jkun jaf qabel jixtri. Insista fuq il-fatt illi dak li kien xtara Anton Camilleri, u li dwaru hemm kawza pendenti, ma kellu x`jaqsam xejn mal-mertu ta` din il-kawza.

<u>Saviour Aquilina</u> xehed illi huwa azzjonist tal-kumpannija attrici. Kien involut ukoll fin-negozjati li wasslu ghall-konvenju mertu tal-kawza. Ipprezenta d-denunzja tas-successjoni ta` Carmela Micallef mnejn jirrizultaw indikati l-proprjetajiet mertu tal-konvenju in kwistjoni u li kienu jiffurmaw parti mill-assi

ereditarji taghha. Skond dak il-konvenju, SC Holdings Limited kellha thallas l-imghaxijiet fuq il-prezz. Wara li kien imgedded il-konvenju, kien miftiehem li l-imghaxijiet kellhom jithallsu fil-mori tal-konvenju. L-ahhar pagament li ghamlet is-socjeta` konvenuta kien ta` ta` €6,500 b`cheque tal-BOV Nru 1330 datat 17 ta` Dicembru 2008. Ic-cheque ma kienx imsarraf u kien kien ritornat.

Xehed illi wara li l-konvenju kien mgedded ghal madwar sentejn, huwa indika lil Saviour Casha li ma kellux hsieb li jerga` jgedded il-konvenju u ghalhekk talbu jersaq ghall-kuntratt finali. Talab lin-Nutar Francesca Micallef, li kienet qed tiehu hsieb il-konvenju, biex tiffissa appuntament ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Saviour Casha ghal SC Holdings Limited baqa` ma kkonfermax li kien sejjer jersaq ghall-att finali u ghalhekk saret ittra ufficjali tat-12 ta` Gunju 2009 segwita mill-kawza tal-lum.

Fil-**kontroezami** Saviour Aquilina xehed illi l-kumpannija attrici kellha direttur wiehed illi huwa David Aquilina. Ikkonferma li Anton Camilleri kien interessat jixtri xi ishma. Ippreciza li kien hemm sehem ta` xi 12% li kien ghadu ma nxtarax minnhom, ghalkemm dwar dan ma kienx preciz.

Meta Saviour Aquilina tressaq bhala xhud mill-kumpannija konvenuta, huwa kkonferma illi kien baghat ittra lill-intimata peress li Anton Camilleri ried ikun jaf jekk Casha riedx ikompli x-xoghol biex jibni l-postijiet involuti. Meta ntbaghtet l-ittra ufficjali, kien diga` sar konvenju ma` Anton Camilleri dwar sehmu mill-proprjetajiet. Il-flus li kienu ser jithallsu u li kienu relatati mal-konvenju in ezami kienu ser jinghataw kollha lilu. Casha kien diga` tah xi €2,000, segwiti minn xi €4,500 ohra, u fl-ahhar kien tah cheque ghal €6500 li ma ssarrafx. Il-prezz tal-bejgh bejn il-partijiet fil-kawza tal-lum kien ta` Lm225,000. Muri d-Dok KG 2 sa KG 7, ix-xhud spjega illi hu u Casha kellhom karta bejniethom, peress li kien sellfu xi flus u ghalhekk, kellu jithallas ta` dawn il-flus. Il-hlasijiet saru wara l-konvenju.

Saviour Casha xehed illi fl-1995 kien hemm dizgwid bejn il-familjari ta` ommu dwar il-wirt ta` Salvatore u Carmela Micallef li kienu n-nanniet tieghu. Saru tentattivi biex jinbieghu xi ishma minn dan il-wirt, fosthom minn Charles Aquilina, li kien direttur ta` Aquilina Properties. Fil-frattemp saret kawza ta` divizjoni. Fi stadju minnhom, Tessie Grima ressqet lil Anton Camilleri biex jixtri xi ishma mill-wirt u sar konvenju mieghu fl-1996 dwar l-ishma ta` ommha Beatrice Zerafa u z-zija taghha Mary Ungaro. Charles Aquilina kien infurmah li huwa kien ha fastidju li dawk l-ishma kienu ser jinbieghu lil Camilleri. Meta gie biex isir il-kuntratt, Camilleri xtaq li jcedi l-konvenju. Qal b`kollox lil Charles Aquilina li tkellem ma` Saviour Aquilina. Flimkien iddecidew li jixtru dawk l-ishma minflok Camilleri. Bdew jigu akkwistati aktar ishma mill-kumpannija tieghu SC Hire Services u l-kumpannija Aquilina Properties. Waqt li kienu qeghdin isiru aktar kuntatti ghall-akkwist ta` ishma ohra, Tessie Grima rega` ressqet lil Anton Camilleri biex jixtri l-ishma ta` George Micallef u Mary Louise Halton.

Kompla jixhed illi sar konvenju dwar dawn iz-zewg ishma li kienu jgibu porzjon ta` 2.5%. Wara saru l-kuntratti. Il-prezz relattiv minn Lm6,000 sar Lm15,000 u minn Lm7,000 sar Lm20,000 peress illi Anton Camilleri kien jaf li hu u Aquilina riedu jixtru l-ishma wkoll. Il-prezz kien hekk awmentat peress li Camilleri kien jaf li kien hemm ir-riskju ta` rkupru fis-sens illi jekk ikun hemm irkupru huwa kien jiehu il-prezzijiet dikjarati. Bhala fatt Charles Aquilina u omm ix-xhud ghamlu kawza ta` rkupru.

Stqarr illi wara li miet Charles Aquilina, inqala` disgwid bejn l-azzjonisti ta` Aquilina Properties Limited. Tkellem ma` Saviour Aquilina. Dan qallu li ma riedx jibqa` fin-negozju ma` ulied Charles Aquilina. Saviour Aquilina qallu li ried ibiegh sehmu. Huwa tkellem ukoll ma` David Aquilina Kien hemm battibekki ma` ulied ta` David Aquilina.

Spjega illi huwa sar jaf li kien sar ftehim ma` Anton Camilleri sabiex xi ishma jigu trasferiti favur tieghu bil-kundizzjoni illi kemm hu u kemm ommu twaqqa` kull kawza pendenti istitwiti minnhom u li Camilleri jigi accettat bhala

partner mieghu. Huwa ma kienx involut f`dak il-ftehim ma` Camilleri. Ghalih dak l-akkordju ma kienx accettabbli u fil-fatt il-konvenju waqa`. In segwitu kien avvicinat minn Saviour Aquilina u dikussjonijiet bejniethom sar il-konvenju mertu tal-kawza tal-lum.

Qal illi skond il-konvenju, huwa kellu jixtri sehem ta` 18.33% tal-proprjetajiet kollha. Billi kien hemm il-kawza ta` divizjoni, huwa ried garanzija li tassew jixtri 18.33% minn kull proprjeta`. Ikkonferma li l-kawza ta` l-irkupru kellha x` taqsam mal-wirt izda mhux mal-konvenju in kwistjoni.

Mistoqsi mill-qorti fejn kienet naqset il-kumpannija attrici fl-obbligi taghha, ix-xhud wiegeb illi huwa ried li jkollu garanzija li mhux ser isir irkupru u li kien tassew sejjer jakkwista 18.33% ta` kull propjeta`. Il-venrituri ma kinux f`pozizzjoni li jiggarantixxu l-pacifiku pussess.

Mistoqsi mill-Qorti jekk kienx jaf dwar dak kollu qabel iffirma l-konvenju, ix-xhud ikkonferma li kien jaf u li kien qed jipprova jsahhah ir-relazzjoni tieghu mal-werrieta l-ohra biex jew jahdmu lkoll flimkien jew inkella jkompli jixtri l-ishma.

Qal illi l-ftehim li kellu ma` Charles Aquilina kien li jsolvu l-problema tad-divizjoni. Bejn Aquilina Properties, SC Holdings, il-familja Casha u l-familja Aquilina kien hemm 80% tal-wirt kollu. Ir-rimanenti 12.5% kien tal-mama` tieghu Michelina Casha u 12.5% tal-mama` ta` Aquilina.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, Saviour Casha xehed illi l-ishma indivizi illi Aquilina Properties kienet qeghda twiegeb li tbiegh lilu bil-konvenju in kwistjoni kienu kollha kemm huma l-proprjetajiet jew l-ishma indivizi minnhom li jissemmew fil-

hames kuntratti. Fihom Aquilina Properties Limited ta` kull sehem xtrat in-nofs indiviz, waqt li s-sehem indiviz l-iehor kien akkwistat minnu jew minn SC Holdings jew minn SC Hire. Permezz ta` l-konvenju in kwistjoni, huwa kien sejjer jixtri n-nofs ta` nofs indiviz l-iehor peress li huwa gia` kellu r-rimanenti nofs indiviz. Fil-konvenju, ma jissemma xejn dwar garanzija li ma jsirx irkupru jew divizjoni. Kulma tissemma hija l-garanzija tal-pacifiku pussess. Fl-ebda estensjoni ta` l-konvenju, ma kienu ntrodotti kondizzjonijiet godda. Kemm il-kwistjoni tad-divizjoni kif ukoll il-kawza dwar l-irkupru ma` Anton Camilleri, kienu jezistu qabel ma kien iffirmat il-konvenju. Ikkonferma li l-kawza ta` l-irkupru ma` Anton Camilleri tirreferi ghal sehem minn eredita`. Anton Camilleri ma huwiex parti fil-kuntratti Dok SA1 sa Dok SA5.

Xehed illi l-wirt li jissemma fil-kawza ta` Anton Camilleri huwa ta` Carmela Micallef. Ma jafx kienx hemm proprjetajiet ohra, apparti dawk li ssemmew fil-kuntratti Dok SA1 sa SA5. Accetta li fil-bidu huwa kien beda jhallas l-imghax lil Aquilina Properties. Ikkonferma li cheque bi hlas ta` imghax li kien ta lil Aquilina ma kienx issarraf. Huwa kien tkellem mal-bank biex jottjeni ghajnuna finanzjarja ghall-akkwist u kien inghata risposta pozittiva ghalkemm qatt ma harget *sanction letter*. Mistoqsi x`kienet ir-raguni ghala huwa kien dejjem jitlob estensjoni tal-konvenju, ix-xhud ma gharafx iwiegeb izda sostna li l-imghax kien dovut u li l-kapital ma kienx ser jimmaterjalizza ruhu. Mal-att finali, Aquilina kien ser jiehu l-ewwel Lm50,000. Huwa kien biss dispost li jhallas il-Lm50,000 jekk jinghata garanzija li sejrin jigu trasferiti lilu it-18.33%.

Saviour Casha pprezenta dokumenti. Dok KG 1 huwa kopja ta` ittra ufficjali fejn Aquilina Properties infurmat lil Michelina Casha li huma ghandhom sehem ghax kien hemm il-biza` ta` rkupru. L-ittra ufficjali saret meta kien se jsir il-bejgh lil Anton Camilleri. L-ittra intbaghtet lil Michaelina Casha biss. Din ghazlet li turi interess li tirkupra. Dwar id-dokumenti l-ohra minn Dok KG2 sa KG7, huwa spjega li l-pagamenti huma kollha pagamenti relatati mal-konvenju.

Ikkunsidrat :

III. <u>Rizultanzi</u>

Il-kawza tal-lum tirrigwarda konvenju li sar bejn il-partijiet fis-26 ta` Gunju 2007. SC Holdings Limited obbligat ruhha li tixtri u takkwista waqt li Aquilina Holdings Limited obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi sehem indiviz ta` 18.33% ta` l-propjetajiet (jew porzjonijiet minnhom) indikati fil-konvenju. Kien miftiehem illi (i) il-prezz flimkien ma` interessi kellhom jithallsu billi jsir hlas ta` Lm2,000 fuq il-konvenju akkont tal-prezz, hlas ta` Lm27,000 fuq l-att finali u l-bilanc f`pagamenti li kellhom isiru kull 20 ta` Dicembru ; (ii) fuq l-att finali, kellu jigi riservat favur is-socjeta` attrici privilegg specjali ghall-hlas tal-bilanc tal-prezz ; (iii) SC Holdings Limited obbligat ruhha li fuq l-att finali ta` bejgh tikkostitwixxi ruhha vera, certa u likwida debitrici ta` Aquilina Holdings Limited ghall-bilanc tal-prezz u ghall-imghax ; (iv) il-kumpanija venditrici obbligat ruhha li tiggarantixxi l-pacifiku pussess ta` li kien qieghed jinbiegh ; (v) l-att finali kellu jsir sa l-20 ta` Dicembru 2007 u (vi) il-partijiet awtorizzaw lin-Nutar biex jaghmel dak necessarju biex jirregistra l-konvenju mal-awtoritajiet kompetenti. Il-konvenju kien prorogat ghal diversi drabi (ara d-dokumenti a fol 11 et seq tal-process). It-tigdid sar bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha li kien hemm fil-konvenju originali <u>hlief</u> li l-interessi ta` 5% fuq is-somma dovuta xorta kellhom jibdew jiddekorru mill-20 ta` Dicembru 2007. Il-konvenju u t-tigdid sussegwenti tieghu gew debitament registrati (ara fol 49 sa fol 51).

Fit-12 ta` Gunju 2009, u cioe` sebat ijiem qabel l-iskadenza, is-socjeta` attrici interpellat b`ittra ufficjali lis-socjeta` konvenuta biex tersaq ghall-att finali ta` l-bejgh (ara fol 19 et seq). L-att kien notifikat lis-socjeta` konvenuta fis-17 ta` Gunju 2009 u lil Saviour Casha fil-25 ta` Gunju 2009. Wara n-notifika, is-socjeta` konvenuta ma marritx ghall-att finali hekk kif kienet interpellata, izda pprezentat ittra ufficjali (fol 22 et seq) kontra s-socjeta` attrici li kienet notifikata fis-27 ta` Gunju 2009. Fl-ittra ufficjali talbet lill-parti l-ohra biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tax-xiri ta` l-proprjeta`. Fl-att ma ssemmew l-ebda kondizzjonijiet izda kienet semplici interpellazzjoni skond l-Art

1357 tal-Kap 16. Ghal din l-ittra ufficjali, is-socjeta` attrici wiegbet b`ittra ufficjali tas-6 ta` Lulju 2009 fejn ghamlet referenza ghall-ittra ufficjali precedenti taghha u ghall-fatt li l-appuntament ghand in-Nutar biex isir il-kuntratt thassar mill-parti l-ohra. Inoltre b`ittra legali taghha tas-6 ta` Lulju 2009, is-socjeta` attrici ndikat tlett appuntamenti li fihom seta` jsir il-kuntratt. Ma tressqet l-ebda prova li kien hemm risposta ghal din l-ittra.

Minn ta` dawn id-dokumenti, jidher b`mod bil-wisq evidenti li l-ittra ufficjali mibghuta mis-socjeta` konvenuta fid-19 ta` Gunju 2009 kien biss tentattiv biex jitwal il-validita` tal-konvenju. Huwa evidenti li jiem qabel il-prezentata ta` din l-ittra, is-socjeta` konvenuta kienet diga` giet notifikata bl-ittra ufficjali tas-socjeta` attrici. Huwa sinjifikattiv hafna li f`dan l-istadju, fl-ittra ufficjali ma tqajjmet l-ebda lanjanza dwar l-allegata impossibilita` li jigi garantit il-pacifiku pussess, li imbaghad issemma fir-risposta guramentata li pprezentat is-socjeta` konvenuta fil-kawza tal-lum. F`din ir-risposta guramentata, tqajjem il-punt li minn ricerki rrizulta li s-socjeta` attrici ma setghetx tbiegh is-sehem indiviz mill-proprjeta` mertu ta` l-konvenju peress li kien hemm possibilita` li dik il-proprjeta` tigi rkuprata minn terzi li kellhom x` jaqsmu ma` l-eredita` ta` Salvatore u Carmela Micallef. Ghalhekk, skond is-socjeta` konvenuta kien hemm raguni valida ghala hi ma kellhiex tigi kundannata tersaq ghall-att finali ta` l-bejgh ghar-raguni li s-socjeta` attrici ma kenitx f`qaghda li tiggarantixxi l-pacifiku pussess ta` l-oggett li kienet weghdet illi tbiegh u tittrasferixxi.

Sabiex xerrej promittenti fuq konvenju ma jersaqx ghall-kuntratt finali, nonostante li jkun gie intimat ghal daqshekk, irid juri u jipprova "*di avere un giusto motivo di temere di poter essere attualmente o in futuro molestato nel pacifico possesso della cosa stessa*" (Appell Civili – 20 ta` April 1923 - "**<u>Testaferrata Olivieri vs Bartolo</u>").**

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza taghha tat-12 ta` Jannar 2011 fil-kawza "**<u>Titlis Construction Limited vs Owen Galea et</u>**" (mhux appellata) fejn saret analizi ampja tal-gurisprudenza nostrana -

*"Fis-sentenza "**Aquilina vs Baldacchino**" deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta (PA/CC) fit-28 ta` Gunju 1968 inghad hekk - "...li l-fond li wahda mill-partijiet tkun ippromettiet li tittrasferixxi jinsab soggett ghal perikolu (anke in parte) ta` rivendika jew ta` molestja, ix-xerrej ghandu motiv gust biex jirtira mill-impenn minnu assunt ...". Fis-sentenza ta` din il-Qorti tas-6 ta` Frar 1902 fil-kawza **"Scifo vs Sammut"** inghad li - "il compratore non deve essere costretto ad affrontare un pericolo, comunque lontano ed ipotetico di evizione o molestia. E percio` nel caso di promessa di compravendita, verificatosi il detto pericolo, il promittente non puo` essere costretto ad esiguire col contratto di compra, la sua promessa".*

*F`epoka aktar ricenti, il-biza` ragonevoli ta` molestja giet estiza mill-Qrati taghna biex tinkludi wkoll it-theddid ghall-pussess materjali u liberu godiment tal-immobbli (ara "**Galea et vs Calleja pro et noe" –** Qorti tal-Appell – 25 ta` Mejju 2001 u **"Cachia vs Azzopardi"** – Prim Awla, Qorti Civili (**PA/TM**) - 16 ta` Mejju 2008). Fis-sentenza taghha tas-7 ta` Mejju 1998 fil-kawza "**Borg Cardona et vs Davinia Leasing Company Limited"** (Kollez. Vol. LXXXII.ii.89), jinghad illi -*

"...effettivament dak li huwa importanti ghall-fini, kemm ta` l-iskrittura, kif ukoll konsegwentement ta` din il-kawza, huwa illi kwalunkwe raguni valida fil-ligi tintitola l-kompratur prospettiv li ma jersaqx biex jiffirma konvenju u b`rizultat li mbaghad jkollu dritt ghar-rifuzjoni ta` elf lira li kienet thallset, kif inghad (forfeitable deposit). Dan hu, kif inghad, il-ftehim fis-semplicita` tieghu."

*Tal-istess portata hija s-sentenza fil-kawza "**Pleasant et vs Caruana"** (Appell Civili - 7 ta` Lulju 1998 – LXXXII.ii.223) fejn inghad li hija raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta` kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista` ssehh kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu l-partijiet. Fis-sentenza taghha tal-25 ta` Mejju 2001 fil-kawza "**Galea et Calleja pro et noe**", il-Qorti tal-Appell, wara li rraffermat il-principju li l-kompratur ma jistax jigi kostrett jaffronta periklu, jkun kemm ikun mbieghed, ta` evizzjoni jew molestja, **sostniet li l-kompratur ghandu l-jedd li jesigi mhux biss garanzija tajba imma ukoll trasferiment ta` titolu tajjeb ta` proprjeta` fil-mument tal-kuntratt ta` akkwist**.*

Fil-kaz tal-lum, is-socjeta` konvenuta qeghda tibbaza l-ilment taghha fuq il-fatt li fl-20 ta` Marzu 2007 kien intbaghtet ittra ufficjali (fol 61 et seq) lil Michelina Casha fejn din giet infurmata mis-socjeta attrici li hija kienet xtrat il-proprjeta` li sussegwentement saret il-mertu ta` dan il-konvenju. Michelina Casha rrispondiet permezz ta` ittra ufficjali prezentata fit-18 ta` April 2007 li permezz taghha sostniet li hija ghandha dritt ta` rkupru u li kienet qeghda taghmel dikjarazzjoni a tenur ta` l-Art 912(2) tal-Kap 16 sabiex tirkupra l-ishma kollha tas-socjeta` attrici. Ghalhekk, din il-possibilita` ta` rkupru jikkostitwixxi, fil-fehma tas-socjeta` intimata, raguni valida li ma tersaqx ghall-att finali stante li s-socjeta` attrici ma tistax tiggarantixxi l-pacifiku pussess.

Da parti taghha, is-socjeta` attrici ssostni li l-ittra ufficjali ta` l-20 ta` Marzu 2007 ma kenitx saret minhabba l-irkupru izda saret biss billi Anton Camilleri kien imhajjar jakkwista l-ishma mertu ta` l-konvenju u ma kienx dispost ikompli bin-negozju kemm-il darba Casha kienu ghadhom bil-hsieb li jizviluppaw il-proprjeta` u lilu ma riduhx. Mix-xiehda moghtija rrizulta li Anton Camilleri kien xtara xi ishma ohra minn dawn il-proprjetajiet u saru proceduri kontra tieghu u ghalhekk ried li qabel jerga` jidhol fix-xena, ikun cert li Casha ma kellhom l-ebda oggezzjoni li huwa jixtri aktar ishma. Il-Qorti mhijiex edotta bin-natura tal-kawza kontra Camilleri ; la kienet esebita kopja tar-rikors guramentat u tar-risposta guramentata u lanqas kienet indikata r-riferenza ghaliha.

Minn ezami ta` l-ittra ufficjali tal-20 ta` Marzu 2007, jirrizulta b`mod mill-aktar car li ezattament kif sostniet is-socjeta` attrici, din kienet tirrigwarda notifika lil omm Saviour Casha li s-socjeta` attrici kienet akkwistat l-ishma indivizi tal-proprjetajiet elenkati li kienu jaghmlu parti mill-assi ereditarji ta` Micallef. Madanakollu, f`dan l-istadju, dak li jrid jigi ezaminat huwa jekk tassew kienx hemm dritt ta` rkupru li seta` jigi ezercitat, u tali possibilita` kenitx tammonta ghall-impossibilita` li favur is-socjeta` konvenuta jigi garantit il-pacifiku pussess ta` l-oggett jew tad-drittijiet li kienu ser jigu akkwistati.

L-**<u>Art 912 tal-Kap 16</u>** jaqra hekk –

(1) Jekk wiehed mill-werrieta jkun ceda, b`titolu oneruz, il-jeddijiet tieghu fuq il-wirt lil xi hadd li ma jkunx ukoll werriet, il-werrieta l-ohra jew wiehed jew izjed minnhom jistghu jeskludu lic-cessjonarju, allavolja dan ikun qarib tal-mejjet, mill-qasma, billi jhallsu lilu l-prezz tac-cessjoni, l-ispejjez li jkun ghamel ghal dik ic-cessjoni, u l-imghaxijiet fuq il-prezz minn dak in-nhar li dak il-prezz ikun gie mhallas minnu lic-cedent.

(2) Il-jedd li ghandhom il-werrieta l-ohra kif jinghad hawn fuq, jispicca wara xahar min-notifika li ssir lilhom ta` dik ic-cessjoni, kemm-il darba f`dak iz-zmien huma ma jiddikjarawx li jridu jezercitaw dak il-jedd.

(3) Meta wiehed mill-werrieta jkun ezercita dak il-jedd, il-werrieta l-ohra jistghu jinghaqdu mieghu, basta li jiddikjaraw dan fi zmien hmistax-il gurnata min-notifika maghmula lilhom.

(4) Dawn in-notifiki u dikjarazzjonijiet ghandhom isiru b`att gudizzjarju.

Din id-disposizzjoni fl-assjem taghha tikkostitwixxi eccezzjoni ghar-regola generali stabbilita fl-Art 495(2) tal-Kap 16 li jghid : *"kull komproprjetarju jista` jittrasferixxi, jcedi, jew jipoteka dan is-sehem kif irid, u jista` wkoll .... iqieghed floku lil haddiehor fit-tgawdija ta` dak is- sehem, basta li ma jkunux jidhlu jeddijiet personali."* In kwantu jikkostitwixxi eccezzjoni ghar-regola, id-dritt rizervat mil-ligi lill-koeredi huwa ta` interpretazzjoni stretta. Indubbjament din l-applikazzjoni stretta taghmel sens guridiku ladarba r-retratt successorju huwa deroga ghall-principju tad-dritt komuni riferibbilment ghal-liberta` tal-konvenzjonijiet. Evidentement l-iskop tal-Art 912 huwa dak li l-koeredi jinghata l-mezz kif jeskudi lill-barrani, cessjonarju ta` kwota ereditarja, milli jippartecipa mieghu fid-divizjoni tal-wirt u dan billi jizvestieh mid-drittijiet successorji minnu akkwistati u jiehu postu fl-istess drittijiet. Huwa intuwittiv in bazi ghall-

interpretazzjoni korretta ta` l-Art 912 illi r-retratt successorju huwa rizervat unikament ghall-kaz ta` cessjoni ta` kwota ereditarja u l-irkupru hu esercibbli fejn l-eredi jkun ceda u aljena d-dritt tieghu ghas-successjoni. Difatti anke meta kien ghadu veljanti r-retratt legali kien rikonoxxut illi *"e` principio universalmente riconosciuto, in materia di retratto legale, che le leggi, le consuetudini che lo permettono, essendo esse contrarie alla liberta` della disponibilita` dei beni, sono di stretta interpretazione".* (**Vol. XXV.I.99**).

Sentenza fejn saret analizi approfondita tal-Art 912 kienet is-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/PS**) tat-2 ta` Frar 2005 fil-kawza "**Mario Micallef et v. Joseph Difesa et**" li kienet konfermata b`sentenza tal-Qorti tal-Appell fis-26 ta` Mejju 2006. Ghal din is-sentenza hemm referenza fin-nota ta` l-osservazzjonijiet tas-socjeta` attrici.

F`din il-kawza, kien qed jigi allegat li l-procedura adoperata mill-atturi ma kenitx tinkwadra ruhha fil-parametri ta` l-Art 912 peress li c-cessjoni li saret b`titolu oneruz, ma kenitx ta` jeddijiet ta` wirt, imma ta` bejgh ta` porzjoni indiviza ta` art, anke jekk dik l-art kienet taghmel parti minn wirt. Il-Qorti fissret id-disposizzjoni hekk –

"Mill-premessi fatti jidher li l-punt involut huwa essenzjalment legali u li r-rizoluzzjoni tieghu tiddependi mill-interpretazzjoni li trid tigi akkordata lill-Artikolu 912 tal- Kodici Civili. Jinsab provvdut fis-subinciz (1) tieghu illi : "jekk wiehed mill-werrieta jkun ceda, b`titolu oneruz, il-jeddijiet tieghu fuq il-wirt lil xi hadd li ma jkunx ukoll werriet, il-werrieta l-ohra jew wiehed jew izjed minnhom jistghu jeskludu lic-cessjonarju, allavolja dan ikun qarib tal-mejjet, mill-qasma, billi jhallsu lilu l-prezz tac-cessjoni, l-ispejjez li jkun ghamel ghal dik ic-cessjoni, u l-imghaxijiet fuq il-prezz minn dakinhar li dak il-prezz ikun gie mhallas minnu lic-cedent.";

Bhala fonti storika jinghad li l-precitat dispost tal-ligi hu mehud minn dak ta` l-Artikolu 1064 tal-Kodici ta` Sardegna, minn dak ta` l-Artikolu 975 tal-Kodici ta` Parma, Piacenza u Guastella, u minn dak ta` l-Artikolu 841 tal-Kodici Franciz, bid-differenza li l-ligi taghna meta titkellem fuq il-persuna li tista` tigi

eskluza mid-divizjoni, tqieghed il-kondizzjoni li dik il-persuna ma tkunx "koeredi", mentri l-Kodici Franciz ighid "non sia successibile". (ara ***Kollez. Vol. XXX.I.481)****. Dejjem f`din l-istess sentenza jinghad li l-fondament principali tad-disposizzjoni huwa l-eskluzjoni ta` l-estraneji fil-hwejjeg privati tal-familja. "L` articolo 615 della detta Ordinanza (korrispondenti ghall- Artikolu 912) da` il diritto ad un coerede di escludere dalla divisione l` acquirente estraneo" (****Kollez. Vol. XX.I.24****) ;*

*Dan affermat, il-gurisprudenza taghna in subiecta materia tissokta tippreciza illi "è principio universalmente riconosciuto in materia di retratto legale che le leggi o le consuetudini che lo permettono, essendo esse contrarie alla liberta` della disponibilita` dei beni, sono di stretta interpretazione" (****Kollez. Vol. XXV.I. 99****) ;*

*Tali principju hu rikonoxxut ukoll f`materja ta` rkupru successorju tant li anke hawn hu accettat illi "il diritto codesto è di stretta applicazione" (****Kollez. Vol. XXVI.II.353****) u ma huwiex suxxettibbli ta` interpretazzjoni estensiva billi huwa kuntrarju ghal-liberta` taddisponibilita` tal-beni u eccezzjoni ghad-dritt komuni ("****Angelo Grech et v. Luigi Vella****", Appell Civili, 19 ta` Novembru 1973) ;*

*Is-suesposti principji jsegwu t-taghlim dottrinali ta` bosta awturi affermati. Fost ohrajn, l-****Laurent*** *jsostni illi "la proprieta` certamente è di ordine pubblico, poiche è la base dell` ordine sociale ; ora il diritto di retratto viola la proprieta`. Esso deroga alla liberta` ... Che il diritto di retratto sia eccezionale non puo presentare alcun dubbio" - "****Principi di Diritto Civile****", Vol. X para. 342 u 343) ;*

Konsegwentement, fil-fehma tat-trattisti, b`mod generali, id-dritt ta` l-irkupru ma jistax jigi konsagrat b`interpretazzjoni estensiva in kwantu mhux ammessi eccezzjonijiet ghar-regola komuni tal-liberta` li wiehed jiddisponi mill-hwejjeg proprji tieghu. Ciononostante dak li ghadu kif gja kummentat, gie deciz ukoll li "sebbene la legge abbia stabilito che ciascun consorte si ritenga avere piena proprieta` della sua quota, e dei relativi utili e frutti, permettendone l` alienazione, e la cessione, e l` ipoteca; tuttavia ha limitato l` effetto dell` alienazione e dell` ipoteca a quelle porzione, che venga a spettargli nella divisione - articolo 191 (illum Artikolu 495, Kodici Civili). Anzi, disponendo in un modo

equitativo, nel caso un coerede si volesse valere della facolta` accordategli, ha fornito i mezzi di escludere i non eredi dalla divisione - articolo 615 (illum Artikolu 912, Kodici Civili)." - ***Kollez. Vol. IX pagna 643*** *;*

Korrettement intiz, l-Artikolu 912 (1) hu cirkoskritt unikament ghall-kaz ta` cessjoni tal-kwota ereditarja ossia "tal-jeddijiet fuq il-wirt" da parti tal-koeredi. M` hemmx dubbju illi l-fond meritu ta` l-azzjoni jifforma parti mill-assi ta` l-awtur ta` l-atturi. Huwa indubitat ukoll illi l-aljenazzjoni li ghamlu whud mill-koeredi bil-kuntratt tas-26 ta` Settembru 1994 ma kienetx tal-kwota ereditarja taghhom izda tas-sehem indiviz li kull wiehed u wahda minnhom kellhom ta` l-immobbli determinat. Il-fatt li fost l-assi ta` Bartolomeo Debono kien ghad baqa` biss dik l-ghalqa specifika ma jgibx ghal daqshekk illi allura l-koeredi kienu qeghdin jitrasferixxu l-kwota ereditarja taghhom ghax kien baqa` biss dik il-proprjeta`;

Huwa car mill-kontenut tal-kuntratt illi dak li kienu qeghdin jakkwistaw il-konvenuti ma kienetx xi kwota ereditarja integra, intiza din bhala porzjoni ta` unita` attiva u passiva li tikkomponi l-eredita` tad-decujus. Fil-fatt il-kuntratt espressament jipprovdi li l-konvenuti akkwirenti kienu qed jixtru ishma mill-ghalqa ad eccezzjoni ta` dawk il-porzjonijiet konsistenti fi kwart minn sest indiviz appartenenti lil kull wiehed u wahda mill-persuni hemm indikati, u cjoe, Luigi Camilleri, Grazia Micallef, u l-eredi ta` Joseph Micallef, ossija l-atturi prezenti ;

Vizwalizzata minn din l-ottika, u b`applikazzjoni talprincipji suddetti, ma jistax ragonevolment jinghad illi dak pretiz mill-atturi bhala rkupru successorju jirrientra fid-dispost ta` l-Artikolu 912 (1) fuq espress ;

*Fuq din it-tema, ghall-kwezit minnu stess sollevat, jigifieri jekk ir-retratt successorju jistax jigi ezercitat meta c-cessjoni tabbraccja oggett determinat ta` l-eredita`, il-**Laurent**, filwaqt li jirrikonoxxi li l-kwestjoni hi wahda kontroversa, iwiegeb hekk : "Noi non esitiamo a deciderla negativamente. Il testo è formale : perche si faccia luogo al retratto occorre che il coerede abbia ceduto il suo diritto alla successione." Ic-cessjoni li jaghmel koeredi ta` dritt tieghu f`immobbli specifiku mhix cessjoni tad-dritt successorju tieghu. ("**Principi di Diritto Civile**", Vol. X para 364).*

*Kaz analogu ghal dak hawn trattat hu dak deciz fl-ismijiet "**Emanuel Schembri noe v. Paul Camilleri**", Appell, 12 ta` Gunju 2001, ben familjari ghall-gudikant sedenti li kien jippatrocina l-interessi fil-gudizzju tal-konvenut akkwirent. Din il-Qorti taghmel espressa referenza ghal konsiderandi fiha kontenuti.*

F`dik il-kawza, kienet akkolta l-eccezzjoni peress li l-procedura adoperata mill-atturi ma kenitx tinkwadra ruhha fit-termini ta` l-Art 912 stante li l-jeddijiet li kienu qeghdin jivvantaw l-atturi ma kienux dawk kontemplati fil-ligi essendo li hemm ma kienx kaz ta` cessjoni b`titolu oneruz ta` jeddijiet ta` wirt imma bejgh ta` porzjon indiviz ta` bicca art, ghalkemm dik l-art setghet kienet taghmel parti minn wirt.

Fuq l-iskorta ta` gurisprudenza daqstant cara u kristallina, il-Qorti hija tal-fehma li f`dan il-kaz, l-allegazzjoni li jista` jkun hemm xi tip ta` rkupru successorju mit-terza persuna Michelina Casha hija ghal kollox infondata. L-akkwist ta` l-ishma mertu ta` l-konvenju in ezami saru mis-socjeta` attrici permezz ta` zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tad-9 ta` Jannar 1997 (Dok SA 1 a fol 74 et seq u Dok SA 2 a fol 102 et seq), ta` kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tas-26 ta` Ottubru 1998 (fol 120 et seq), ta` kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi tal-5 ta` Novembru 2001 (fol 122 et seq), ta` kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi tal-14 ta` Novembru 2001 (dan ma kienx ezebit ghalkemm gie msemmi fil-mori ta` din il-kawza) u kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi tat-13 ta` Settembru 2002 (fol 133 et seq).

Irrizulta pacifiku bejn il-partijiet li l-proprjeta` mertu ta` l-konvenju giet akkwistata mis-socjeta` attrici permezz ta` dawn il-kuntratti. Inoltre, huwa ben evidenti li l-istess konvenju kien jittratta sehem indiviz minn immobbli **mhux** ta` sehem indiviz ta` wirt.

Ghalkemm mhux kontestat u indubitat li l-proprjetajiet mertu tal-konvenju kienuj jaghmlu parti minn assi ereditarji li minnhom Michelina Casha kellha sehem, minn qari ta` l-kuntratti jirrizulta – minghajr l-icken dubju - illi l-aljenazzjoni li saret minn uhud mill-koeredi a favur tas-socjeta` attrici u ta` S C Hire Services ma kenitx tal-kwota taghhom mill-wirt izda tas-sehem indiviz li kull wiehed u wahda minnhom kellhom f`immobbli specifici u determinati. Jirrizulta car mill-kuntratti illi dak li kienu qeghdin jakkwistaw is-socjeta` attrici u S C Hire Services ma kenetx kwota ereditarja integra, intiza din bhala porzjoni ta` unita` attiva u passiva li tikkomponi l-eredita` tad-decujus. Fil-fatt apparti l-immobbli tal-konvenju, kien ghad fadal immobbli ohra appartenenti lill-wirt li kienu ghadhom ma gewx trasferiti. Per konsegwenza, din il-Qorti hija tal-fehma li f`dan il-kaz, l-argument tas-socjeta` konvenuta fis-sens li kien hemm possibilita` ta` rkupru mhuwiex fondat fid-dritt u ghalhekk assolutament mhuwiex minnu li kienet tezisti biza` fondata li l-garanzija tal-pacifiku pussess ma setghetx tinghata mis-socjeta` attrici bhala venditrici..

In aggunta, il-Qorti tinnota illi minkejja l-kontenut ta` l-ittra ufficjali responsiva mibghuta madwar sitt snin ilu minn Michelina Casha (li tigi omm l-Saviour Casha), ma tressqet l-ebda prova li saru xi proceduri ta` rkupru minn Michelina Casha jew li b`xi mod is-socjeta` attrici sofriet xi molestja fit-tgawdija ta` l-ishma mertu tal-konvenju. L-unika referenza li ssir hija ghal kawza li saret fil-konfront ta` Anton Camilleri li din il-Qorti ma nghatatx prova konkreta dwarha u addirittura f`xiehda moghtija minn Saviour Casha nghad li kienet kawza ta` rkupru u f`xiehda ohra moghtija minn David Aquilina kienet deskritta bhala kawza ta` simulazzjoni. Stante li ma ngabet l-ebda prova konklussiva tan-natura u ta` l-ezistenza ta` din il-kawza, din il-Qorti mhijiex sejra taghti konsiderazzjoni ghal dak li kien allegat. In vista ta` din il-karenza ta` provi dwar allegat procediment ta` rkupru, din il-Qorti hija aktar konvinta fil-fehma taghha illi ma saritx il-prova sal-grad rikjest mil-ligi li kienet tezisti biza` reali li s-sehem indiviz tal-proprjeta` immobiljari oggett tal-konvenju setghet tkun soggetta ghall-irkupru successorju u li *ergo* ma setax jigi garantit il-pussess pacifiku.

Il-fehma tal-Qorti hija riaffermata mill-fatt illi s-socjeta` konvenuta, hekk kif daltronde xehed Saviour Casha, kienet taf sa minn qabel ma` sar il-konvenju, bil-kwistjonijiet li kienu ghaddejjin fir-rigward tal-wirt. Mhux talli hekk, talli fl-

istess kuntratti li permezz taghhom is-socjeta` attrici akkwistat l-ishma ta` l-proprjetajiet mertu ta` l-konvenju, kienet dehret ukoll il-kumpannija SC Hire Services Limited li kienet rapprezentata wkoll mill-istess Saviour Casha. Irrizulta wkoll mid-dokumenti ufficjali mahruga mill-MFSA u ezebiti a fol 69 u 70 tal-process illi Saviour Casha huwa direttur u azzjonista kemm ta` l-kumpannija konvenuta kif ukoll ta` SC Hire Services Limited. Dan minghajr ma` din il-Qorti ssemmi li kienet omm Saviour Casha li baghtet l-ittra ufficjali fejn irreklamat l-possibilita` ta` rkupru u minkejja dan, Saviour Casha xorta wahda bhala rapprezentant tas-socjeta` konvenuta dahal ghall-konvenju in kwistjoni. Id-data tal-konvenju tigi wara l-ittra ufficjali ta` Michelina Casha. Ghal din il-Qorti huwa evidenti li s-socjeta` konvenuta kienet taf b`kollox u certament ma tistax tinvoka li b`xi mod giet zgwidata jew li kien hemm xi nuqqas ta` bona fidi ghad-detriment taghha.

Issa ladarba hija l-fehma illi mhijiex valida u gusta r-raguni li tat il-kumpannija konvenuta sabiex ma tersaqx ghall-att finali, il-Qorti sejra tara jekk kienux osservati r-rekwiziti tal-ligi sabiex jigi enforzat il-konvenju.

Sabiex tkun valida skrittura ta` weghda ta` bejgh skond l-Art 1233(a) tal-Kap 16, jehtieg illi –

(a) tirrispekkja l-volonta` tal-kontraenti riflessa bil-firem taghhom ;

(b) tikkontjeni l-weghda ta` trasferiment li tkun tifforma l-oggett ta` dak il-ftehim ;

(c) tiddentifika l-oggett li kellu jigi trasferit ;

(d) tistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment ; u

(e) tindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu ikunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim.

(ara : "**Dr. Carmel sive Lino Gauci Borda et. v. Carmelina sive Carmela Azzopardi**" – Appell Civili – 29 ta` Ottubru 2004 ; u "**John Azzopardi v. George Zammit noe**" – PA/RCP – 24 ta` April 2001).

Il-Qorti taghmel riferenza ghall-**Art 1357(2) tal-Kap 16**. Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li s-socjeta` attrici nterpellat lill-konvenuta permezz ta` l-ittra ufficjali tat-12 ta` Gunju 2009, ossija sebat ijiem qabel l-iskadenza ta` l-konvenju. Il-kawza kienet intavolata fil-15 ta` Lulju 2009 ; kwindi fit-terminu stipulat bl-imsemmija disposizzjoni. Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi kienu osservati r-rekwiziti prefiss mill-Kodici Civili ghall-fini tal-esekuzzjoni ta` konvenju.

Apparti dak li jinghad fil-Kodici Civili, sabiex konvenju jista` jitqies bhala validu, hemm rekwizit iehor li jrid ikun sodisfatt u li huwa ta` natura fiskali. Dan kien introdott bl-**Avviz Legali 7/2004 bis-sahha tal-Kap 364** L-Art 10 jistipula hekk –

"(1) Ghall-fini tal-artikolu 3(6) ta` l-Att, il-persuna li qed tittrasferixxi u l-persuna li qed tircievi jew ir-rapprezentant awtorizzat minnhom, ghandhom jaghtu avviz tal-konvenju relattiv tal-bejgh jew tat-trasferiment ta` proprjeta` immobbli jew ta` xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju.

(2) L-avviz ghandu jkun iffirmat mill-partijiet kollha fil-ftehim u jkun word processed jew miktub bl-ittri kapitali fil-forma murija u jkun fih it-taghrif mehtieg fit- Tielet Skeda li tinsab ma` dawn ir-regoli.

(3) Il-Kummissarju ma jaccettax il-hlas tat-taxxa provizorja relattiva qabel ma dak l-avviz ikun gie pprezentat.

(4) Il-Kummissarju ma ghandux jaccetta dak l-avviz flimkien mal-hlas relattiv jekk ma jkunx gie pprezentat fl- Ufficcju tal-Kummissarju (Dipartiment tal-Capital Transfer Duty) fi zmien wiehed u ghoxrin gurnata wara dik meta jsir il-konvenju tal-bejgh jew ta` trasferiment ta` proprjeta` immobbli jew ta` xi dritt reali fuqha."

F`dan ir-rigward tressqet il-prova illi l-konvenju u l-estensjonijiet tieghu kienu debitament registrati mad-Direttur Generali (Taxxi Interni) - kif jirrizulta mid-dokumenti mmarkati bhala Dok SC2 (fol 49), Dok SC3 (fol 50), u Dok SC 4 (fol 51).

Ghalhekk ma hemm l-ebda raguni ghaliex m`ghandhiex tintlaqa` t-talba tas-socjeta` attrici sabiex jigi ordnat il-bejgh tal-beni ndikati fil-konvenju bil-kondizzjonijiet hemmhekk stipulati.

Tibqa` biss il-kwistjoni tat-talba ghall-hlas ta` l-imghax.

Fl-iskrittura tat-tigdid tal-konvenju originali, saret bidla fis-sens illi l-interessi ta` 5% fuq is-somma dovuta kellhom jiddekorru mill-20 ta` Dicembru 2007. Skond ix-xhieda ta` Saviour Aquilina (fol 263), jirrizulta li thallas b`mod regolari dan l-imghax bi hlas ta` €2,000 u €4,500 sakemm imbaghad inghata cheque ghal €6,500 li ma ssarrafx ghax ma kienx hemm fondi. Saviour Casha kkonferma dan kollu. Fix-xiehda tieghu, ighid illi huwa hallas l-imghax li kien dovut sakemm wasal il-pagament dovut bic-cheque in kwistjoni. Ghalhekk, l-imghax li diga` thallas ghandu jitnaqqas mill-ammont globali ta` imghax li huwa dovut lis-socjeta` attrici. Barra minn hekk, din il-Qorti taqbel ukoll li fejn it-terminu ghall-hlas ta` l-imghax diga` ddekorra, ghandu jigi kkalkolat imghax bl-oghla rata tal-ligi (u mhux bil-5% hekk kif miftiehem fuq il-konvenju) f`kaz li t-termini tal-pagamenti jigu sodisfatti.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` konvenuta.

Tilqa` l-ewwel talba attrici.

Tilqa` t-tieni talba attrici. Ghalhekk qeghda tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Daniela Mercieca sabiex nhar il-Gimgha 27 ta` Gunju 2014 fil-11.00 a.m. fil-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta, tippubblika l-kuntratt ta` bejgh u xiri relattiv. Qeghda tahtar ukoll lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici bhala kuratur deputat sabiex tirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-att finali ta` bejgh u xiri.

Riferibbilment ghat-tielet talba attrici, tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas lill-kumpannija attrici l-imghax ta` hamsa fil-mija (5%) fis-sena fuq il-bilanc ta` prezz dovut mill-20 ta` Dicembru 2007 sad-data tal-iskadenza ghal kull pagament dovut skond l-istess konvenju, u wara kull skadenza relattiva bl-oghla rata stabbilita mil-ligi sad-data tal-pagament effettiv, wara li jitnaqqas l-imghax illi diga` thallas mis-socjeta` konvenuta lis-socjeta` attrici.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-raba` talba attrici.

Tordna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, komprizi dawk tal-ittri ufficjali tat-12 ta` Gunju 2009 u tas-6 ta` Lulju 2009.

< Sentenza Finali >

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