QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 23 ta' Frar 2021

Kawza Numru: 6

Rikors Ġuramentat Numru:- 2/2018 JVC

John, Joseph u Louis ahwa Cassar Aveta; u Jennifer Cassar Aveta mart John Cassar Aveta, u Mary Cassar Aveta mart Louis Cassar Aveta ghal kull interess li jista' jkollhom u b'digriet datat 19 ta' Frar 2021 il-gudizzju ta' Joseph Cassar Aveta gie trasfuz f'isem John Cassar Aveta u Louis Cassar Aveta stante li Joseph Cassar Aveta miet fil-mori tal-kawza

vs

Paul Muscat u martu Mireille Muscat, u Vincent Muscat u martu Joanne Barron Muscat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrent John Cassar Aveta et kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi b'Ittra Ufficjali datata l-5 ta' Lulju 2017 [Ara Dok. "A" hawn unit] il-konvenuti nfurmaw ufficjalment lill-istanti John Cassar Aveta li b'kuntratt datat it-30 ta' Gunju 2017, in atti Nutar Dottor Ann Fenech Adami, huma kienu akkwistaw f'ishma ugwali bejniethom is-sehem ta' nofs indiviz jew kwalunkwe sehem iehor verjuri li kellha l-venditrici taghhom Clementina Aveta tas-segwenti proprjetajiet u cioe': (a) l-fond ossija hanut bi "storage space" u shelter fuq in-naha ta' wara ta' l-istess hanut, li jgieb in-numri ufficjali tnejn u tletin u tlieta u tletin (32 u 33) bl-access minn Marina Street, Pieta'; (b) iz-zewg appartamenti bin-numru wiehed u tnejn (1 u 2) liema appartamenti jinsabu fit-tieni sular u cioe' fil-first floor level u jifformaw parti mill-blokk li jgieb in-numru ufficjali erba u tletin (34) u li jikkonsisti f'awn iz-zewg appartamenti, bl-access taghhom minn Marina Street, Pieta. L-appartament numru wiehed (1) jinsab fuq in-naha tax-xellug fil-waqt li l-appartament tnejn (2) jinsab fuq in-naha tal-lemin meta thares lejn il-faccata tal-appartamenti mit-triq. Dawn l-appartamenti jinkludu ukoll il-porzjoni diviza tal-bejt rispettiva taghhom, liema porzjonijiet divizi huma soggetti ghad-dritt ta' access favur l-appartament l-iehor (cioe' l-porzjoni tal-appartament wiehed hija soggetta ghall-access favur l-appartament numru tnejn u vici versa) u ghandhom il-komunjoni tal-entratura, bieb ta' barra, intrata, tarag u indani, tromba tat-tarag u sistema ta' drains u drenagg u partijiet komuni ohra kollha; u (c) il-one car garage li jgib in-numru ufficjali hamsa u tletin

(35) bl-access tieghu ukoll fuq Marina Street, Pieta' [Ara Dok. "B" hawn unit];

2. Illi b'ittra ufficjali responsiva datata t-13 ta' Lulju 2007 [Ara Dok. "C" hawn unit] l-atturi John, Joseph u Louis ahwa Cassar Aveta gharrfu ufficjalment lill-konvenuti illi huma jridu jezercitaw a tenur ta' l-Artikolu 912 tal-Kodici Civili d-dritt taghhom ta' rkupru successorju fuq l-imsemmija proprjetajiet immobiljari li taghhom bhala ko-eredi huma ko-proprjetarji, u ghaldaqstant interpellaw lill-istess konvenuti sabiex jersqu ghar-rivendizzjoni skond il-ligi lill-istess attur bl-istess prezzijiet u kundizzjonijiet minnhom akkwistati skond il-kuntratt tat-30 ta' Gunju 2017 tas-sehemijiet ta' l-istess proprjetajiet immobiljari fuq imsemmija;

3. Illi nonostante l-ittra ufficjali responsiva tat-13 ta' Lulju 2017 il-konvenuti naqsu li jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili ta' rivendizzjoni opportuna ta' l-imsemmija proprjetajiet immobiljari;

4. Illi l-imsemmija proprjetajiet immobiljari enumerati 32, 33, 34, u 35 Marina Street, Pieta', jiffurmaw l-eredita' kollha ta' Luigi u Maria Anna konjugi Aveta li kienu wirtuhom iz-zewg uliedhom Carmelina Cassar nee' Aveta u Franics Aveta fi kwota ugwali bejniethom;

5. Illi ghar-rigward ta' l-imsemmija proprjetajiet immobiljari l-atturi John, Joseph u Louis ahwa Cassar Aveta huma s-successuri ta' ommhom Carmelina Cassar nee' Aveta, fil-waqt li Clementine Aveta, l-venditrici fuq il-kuntratt tat-30 ta' Gunju 2017, hija s-successura ta' missierha Franics Aveta;

6. Illi l-attur John Cassar Aveta huwa mizzewweg lil Jennifer Cassar Aveta, u Louis Cassar Aveta huwa mizzewweg lil Mary Cassar Aveta u bejniethom hemm is-sistema tal-komunjoni ta' l-akkwisti;

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti l-ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi John, Joseph u Louis ahwa Cassar Aveta ghandhom dritt jezercitaw id-dritt successorju ghar-rivendizzjoni tas-sehem ta' nofs indiviz jew kwalunkwe sehem iehor verjuri tal-proprjetajiet immobiljari fuq imsemmija, ossija l-kwota ereditarja intiera tal-mejjet Francis Aveta mis-successjoni tal-genituri tieghu Luigi u Maria Anna konjugi Aveta, u li l-konvenuti akkwistaw minghand Clementine Aveta, bint Franics Aveta, in forza tal-kuntratt tat-30 ta' Gunju 2017, in atti Nutar Ann Fenech Adami;

2. Tordna u tikkundanna lill-istess konvenuti halli jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili ta' rivendizzjoni opportun ta' l-ishma ta' l-imsemmija proprjetajiet immobiljari, ossija l-kwota ereditarja fuq imsemmija, u dana bl-istess pattijiet u taht l-istess kundizzjonijiet li huma akkwistawha in forza ta' l-imsemmi kuntratt tat-30 ta' Gunju 2017, okkorrendo billi jithallas lilhom kwalsiasi bilanc tal-prezz tac-cessjoni minnhom imhallas, l-ispejjez li huma ghamlu ghal dik ic-cessjoni, u l-imghaxijiet fuq il-bilanc tal-prezz minn dakinhar li dak il-prezz gie imhallas mill-konvenuti;

3. Tinnomina Nutar biex jippubblika l-kuntratt opportun u kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-13 ta' Lulju 2017 kontra l-konvenuti minn issa ngunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Paul Muscat et kif isegwi:

1. 'Illi l-azzjoni attrici hija manifestament infondata fil-fatt u fid-dritt billi, permezz tal-kuntratt datat 30 ta' Gunju 2017 in atti Nutar Dottor Ann Fenech Adami, l-esponenti ma akkwistawx kwota ereditarja izda akkwistaw sehem indiviz minn proprjetajiet immobbli partikolari li huma deskritti fl-istess kuntratt. Ghalhekk, id-dritt ta' rkupru successorju ai termini tal-Artikolu 912 tal-Kodici Civili ma japplikax fil-kaz in ezami.

2. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-permess, anki kieku stess *ex gratia argomenti* l-atturi kienu intitolati li jezercitaw il-jedd tal-irkupru successorju, japplikaw is-segwenti pregudizzjali fir-rigward tal-azzjoni attrici:

    i. L-atturi m'ghandhomx il-*locus standi* rikjest mill-Ligi sabiex jippromwovu l-azzjoni minnhom intentata. Id-dritt ta' rkupru successorju huwa biss ezercitabbli mill-werrieta fir-rigward ta' cessjoni oneruza ta' kwota mill-eredita` relattiva lil terzi. Apparti l-fatt li, kif diga` eccepit, hawnhekk lanqas biss sar trasferiment ta' kwota ereditarja, izda sar trasferiment ta' proprjetajiet immobbiljari partikolari, l-istess proprjetajiet gejjin

mill-wirt ta' Luigi u Maria Anna konjugi Aveta li kienu wirtuhom iz-zewg uliedhom Carmelina Cassar nee' Aveta u Franics Aveta. L-ahwa John, Joseph u Louis ahwa Cassar Aveta huma l-eredi ta' ommhom Carmelina Cassar izda m'humiex l-eredi ta' Luigi u Maria Anna konjugi Aveta. Ghaldaqstant, anki kieku stess *ex gratia argomenti* kien koncepibbli li jista' jigi ezercitat l-irkupru successorju, l-atturi ahwa Cassar Aveta m'ghandhomx tali dritt ghal dak li jirrigwarda l-wirt ta' Luigi u Maria Anna konjugi Aveta, proprju ghaliex huma m'humiex werrieta taghhom. Daqstant iehor, l-atturi l-ohra Jennifer u Mary Cassar Aveta, li huma l-konjugi rispettivi ta' John u Louis Cassar Aveta ma jikkwalifikawx bhala eredi u ghalhekk ma jistghux jezercitaw id-dritt ta' rkupru successorju.

ii. Fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni attrici hija intempestiva billi l-atturi ma jistghux jitolbu l-pubblikazzjoni ta' att ta' rivendizzjoni meta lanqas biss ghadhom ipprezentaw cedola ta' rkupru fil-konfront tal-esponenti li permezz taghha jkunu ezercitaw id-dritt ta' rkupru successorju minnhom pretiz, bid-depozitu tal-ammonti stipulati fl-Artikolu 912(1) tal-Kodici Civili.

iii. Fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi mhux intitolati li jitolbu li r-rivendizzjoni issir taht l-istess kondizzjonijiet stipulati fil-precitat kuntratt datat 30 ta' Gunju 2017 in atti Nutar Dottor Ann Fenech Adami, billi l-Ligi mkien ma tiddisponi dan;

iv. Fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-attur mhux intitolati li jitolbu li huma jhallsu biss "kwalsijasi bilanc tal-prezz tac-cessjoni ... imhallas [mill-esponenti]" oltre l-imghaxijiet u l-ispejjez, stante li l-ligi tispecifika li d-dritt ta' rkupru successorju jista' jigi biss ezercitat bil-hlas ta' "l-prezz tac-cessjoni, l-ispejjez li jkun ghamel [ic-cessjonarju] ghal dik ic-cessjoni, u l-imghaxijiet fuq il-prezz minn dakinhar li dak il-prezz ikun gie mhallas minnu lic-cedent."

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda *in toto*, bl-ispejjez a karigu tal-atturi.'

Rat il-provi kollha mressqa fl-atti.

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti.

Semghet it-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet fis-seduta tal-15 ta' Ottubru 2020 liema trattazzjoni giet traskritta u rat li r-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi fil-kawza odjerna qed jittentaw kawza ta' retratt successorju fil-konfront ta' nofs l-eredita ta' Luigi u Maria Anna Aveta u cioe' dik il-parti li messet lill-mejjet Francis Aveta. L-atturi jsostnu li Francis Aveta u ommhom Carmelina Cassar nee' Aveta kienu werrieta indivizi bejniethom fl-eredita' tal-imsemmija Luigi u Maria Anna Aveta. Isostnu wkoll li bint Francis Aveta u cioe' Clementine Aveta permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Gunju 2017

trasferiet lill-konvenuti l-proprjeta' kollha mmobbli appartenenti ghall-eredita' in kwistjoni (ara kuntratt esebit a fol. 8 et seq tal-process). L-atturi jsostnu ulterjorment li permezz ta' ittra ufficcjali datata 5 ta' Lulju, 2017 l-intimati nfurmaw lill-attur John Cassar Aveta bl-akkwist tas-sehem indiviz fil-proprjeta' indikata fl-istess ittra ufficcjali u koncernata fil-kawza odjerna (ara fol. 5). Permezz ta' ittra ufficcjali datata it-13 ta' Lulju, 2017 (esebita a fol. 7 tal-process) it-tlett r-rikorrenti kollha ahwa Cassar Aveta avzaw lill-intimat illi ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi li huma riedu jezercitaw a tenur ta' l-artikolu 912 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta d-dritt taghhom ta' rkupru successorju fuq il-proprjetajiet involuti stante li sostnew li huma ko-eredi u ghalhekk ko-proprjetarji fl-istess mmobbli. Permezz tal-istess ittra nterpellaw lill-intimati sabiex fi zmien gimgha jersqu ghar-rivendikazzjoni skond il-ligi favur taghhom bl-istess prezzijiet akkwistati mill-intimati skont il-kuntratt tat-30 ta' Gunju 2017 tas-sehmijiet ta' l-istess prorpjeta'.

Illi r-rikorrenti ahwa Cassar Aveta flimkien mal-konjugi rispettivi ta' kull wiehed ghal kull interess li jista' jkollhom intavolaw il-kawza odjerna stante li l-intimati naqsu milli jersqu ghall-att ta' rivendikazzjoni kif interpellati. L-atturi talbu li din il-Qorti tiddikjara li l-ahwa Cassar Aveta ghandhom id-dritt li jezercitaw id-dritt successorju ghar-rivendikazzjoni tas-sehem tan-nofs indiviz jew kwalunwke sehem iehor verjuri tal-proprjetajiet immobiljari ufficjalment enumerati 32, 33, 34 u 35 f'Marina Street, Pieta li huma jindikaw bhala l-kwota ereditarja intiera tal-mejjet Francis Aveta li waslet ghandu mis-successjoni tal-genituri tieghu Luigi u Maria Anna Aveta, liema proprjeta' l-intimati akkwistaw minghand bintu Clementine Aveta. Talbu wkoll li din il-Qorti konsegwentement tordna lill-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-atti notarili ta' rivendikazzjoi opportun u dan bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet li huma akkwistawha in forza tal-

kuntratt datat 30 ta' Gunju 2017 (ara kuntratt a fol. 8 et seq tal-process) u dan okkorrendo billi jithallas lilhom kwalsiasi bilanc tal-prezz tac-cessjoni minnhom imhallas, l-ispejjez li huma ghamlu ghac-cessjoni u l-imghaxijiet fuq il-bilanc tal-prezz minn dakinhar li l-prezz gie mhallas mill-konvenuti.

Illi l-intimati rrispondew ghall-pretensjonijiet attrici billi sostnew li l-azzjoni hija manifestament infondata fil-fatt u fid-dritt stante li permezz tal-kuntratt imsemmi l-intimati akkwistaw sehem indiviz minn proprjetajiet specifici mmobbli u mhux kwota ereditarja u ghalhekk ma japplikax id-dritt ta' rkupru successorju ai termini tal-artikolu 912 tal-Kap. 16; illi l-azzjoni fi kwalunkwe kaz ma tispettax lill-atturi ahwa Aveta ghax mhumiex l-eredi ta' Luigi u Maria Anna Aveta izda lil ommhom Carmelina Cassar; l-intempestivita tal-azzjoni ghax l-esponenti ghadhom ma pprezentawx cedola ta' rkupru bid-depozitu ta' l-ammonti sutipulati fl-Artikolu 912 tal-Kap. 16; li l-atturi mhumiex intitolati li jitolbu li r-rivendikazzjoni ssir taht l-istess kundizzjonijiet stipulati fil-precitat kuntratt tat-30 ta' Gunju 2017 billi dejjem skont l-intimati l-ligi ma tiddisponiex dan u finalment li l-atturi mhux intitolati li jitolbu li huma jhallsu biss dak gia mhallas mill-prezz tac-cessjoni mill-intimati izda l-prezz kollu flimkien mal-isepejjez li jkun ghamel ic-cessjonarju u l-imghaxijiet fuq il-prezz minn dakinhar li dak il-prezz ikun gie mhallas minnu lic-cedent.

Bazi Legali:

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Carmelina Huber vs. Anthony Micallef et** deciza nhar is-27 ta' Marzu, 2014 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-partijiet rilevanti inghad dwar l-irkupru successorju kif isegwi:

'RETRATTO SUCCESSORIO - IRKUPRU
Dan hu regolat bl-artikolu 912 li jipprovdi li:-

912 (1) "Jekk wiehed mill-werrieta jkun ceda b'titolu oneruz, il-jeddijiet tieghu fuq il-wirt ta' 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".

Illi minn din id-disposizzjoni jirrizulta li dawk il-werrieta li ghandhom id-dritt li jezercitaw l-irkupru successorju jistghu jaghmlu dan meta "wiehed mill-werrieta jkun ceda b'titolu oneruz il-jeddijiet tieghu fuq il-wirt lil xi hadd li ma jkunx ukoll il-werriet".

Ikkonsidrat li dan il-punt gie deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet inversi "Mario Micallef et vs Joseph Difesa" (Citaz. Numru 394/98/PS - fejn inghad li l-istess artikolu ma japplikax ghall-akkwist "meta dan ma kienx ta' kwota ereditarja integra intiza bhala porzjoni ta' unita` attiva u passiva li tikkomponi l-eredita` tad-decujus, izda biss ta' ishma indivizi mill-ghalqa hemm indikata, b'dan li r-retratt successorju ma jistax jigi ezercitat meta c-cessjoni tabbraccja oggett determinat" ("Emanuel Schembri nomine vs Paul Camilleri et" – A.C. – 12 ta' Gunju 2001).

L-Artikolu 495 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta citat mill-attrici jghid:-

495. (1) Kull komproprjetarju għandu l-proprjetà sħiħa tas-sehem tiegħu u tal-qligħ jew frottijiet ta' dak is-sehem.

(2) Hu jista' jittrasferixxi, iċedi, jew jipoteka dan is-sehem kif irid, u jista' wkoll, bla ħsara tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 912, iqiegħed floku lil ħaddieħor fit-tgawdija ta' dak is-sehem, basta li ma jkunux jidħlu jeddijiet personali:

Iżda, l-effett tat-trasferiment jew tal-ipoteka jillimita ruħu għal dak is-sehem li jmiss lill-komproprjetarju fil-qasma."

Difatti skont l-artikolu 946 tal-Kap.16 insibu li :

"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." . . . .

. . . . Huwa minnu li hawnhekk si tratta ta' sehem indiviz minn massa

komuni ossia patrimonju - il-komunjoni tal-akkwisti - li timporta attiv u passiv qabel ma jigu determinati l-kwoti rispettivi u mhux sehem indiviz minn xi proprjeta`. . . .

. . . .Il-ratio li jispira l-istituzzjoni tar-retratt successorju jigi spjegat fi kliem l- awturi Torrente, Pescatore e Ruperto "La ratio gustificativa della norma dell'art 732 va ricercata nell'esigenza di evitare che contro la volonta' espressa o tacita del coeredi, venga introdotta un estraneo nella comunione ereditaria....." U fi kliem l-awturi Planiol et Ripert "Le retrait successoral joue ainse le role d'une veritable expropriation pour cause d'utilite' privee."

L-awturi Torrente, Pescatore e Ruperto jirritjenu li l-ammissjoni jew l-eskluzjoni tad-dritt ta' rkupru hija kwistjoni ta' prova. Jista' (u mhux bilfors) jirrizulta tali jedd ghall-irkupru meta l-aljenazzjoni ma tinkludix ic-cespiti kollha tal-kwota ereditarja purke` "emerga l'intento dei contraenti di sostituire della comunione il terzo estraneo e i beni trasferiti sono stati considerati...come indice espressivo della quota." B'mod analogu, l-assenjazzjoni lill-terzi tal-uniku cespiti ereditarju, jista' anke jigi eskluz mill-jedd ta' irkupru, imma "occorre che dal indagine circa l'effettiva intenzione delle parti, che queste non abbiano intese, comunque, rendere partecipe l'acquirente di tutti i rapporti e di tutte le situazioni guiridiche attive e passive che fanno capo alla comunione ereditaria."

Jigi rilevat li d-disposizzjoni tal-artikolu 912 tal-Ligijiet ta' Malta hi eccezzjonali ghal dak provvdut bl-artikolu 495 (1) tal-kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta kif jirrizulta mill-artikolu 495(2). Kif jispjega l-awtur Andrea Torrente "Nella comunione ereditaria e' sembrato al legislatore opportuno, per quanto e' possibile, di evitare che nei rapporti tra coeredi, il piu' delle volte legato tra loro da vincoli di affetto,..s'intromettano estranei animati di un intento di speculazione. Percio' i coeredi hanno il diritto di essere preferiti agli estranei..."

Difatti fid-decizjoni fl-ismijiet "Antonio Muscat ed altri – vs Can. Carmelo Sciberras ed altri" (Qorti Kummerc, 19 ta' Jannar 1882,) inghad illi "sebbene la legge abbia stabbilito che ciascun consorte si ritrenza avere piena proprieta' delle sue quote, 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 quella porzione che venga a spettargli nella divisione. – Art. 191 del Ordinanza VII del 1868 – (illum Art. 495 (1 u 2) Kod. Civ) – Anzi, disponendo in modo equitativa, nel caso un coerede si volesse valere delle facolta' accordategli, ha fornito i mezzi di escludere i non eredi dalla divisione – Art. 615 della detta Ordinanza" (illum l-Art. 912 Kap. 16).
Gialadarba l-istitut ta' l-irkupru hu eccezzjonali ghar-regola generali, din il- Qorti hi tal-fehma li l-attrici ghandha l-jedd li tal-ezercizzju ta' l-irkupru peress li meta wiehed jqies l-oggetti in vendita fl-assjem taghhom, bilfors jasal ghall-konkluzjoni li l-konvenut Micallef ried jizvesti ruhu minn dak kollu li wiret mill-genituri tieghu. . . .'

Illi fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili preseduta mill-Onor. Imhallef Philip Sciberras (394/1998/1) fl-ismijiet **Mario Micallef et vs. Joseph Difesa et** deciza nhar it-2 ta' Frar, 2005 u konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell dwar ir-retratt successorju inghad is-segwenti:

'Skartata l-ewwel eccezzjoni bid-decizjoni ta' din il-Qorti tad-9 ta' Dicembru 2002 dak li baqa' x' jigi ezaminat jirrigwarda l-eccezzjoni l-ohra tal-konvenuti li permezz taghha huma jikkontendu li l-procedura adoperata mill-atturi ma tinkwadrax ruhha fil-parametri ta' l-Artikolu 912 tal-Kodici Civili. Huma jispjegaw dan billi jsostnu illi c-cessjoni li saritilhom, b' titolu oneruz, ma kienetx ta' jeddijiet ta' wirt, imma bejgh ta' porzjoni dik l-art kienet tifforma parti minn eredita`;
Jokkorri qabel xejn li jigu esposti l-fatti ewlenin li taw lok ghal din il-kawza:-
1. B' kuntratt datat 26 ta' Settembru 1994, atti Nutar Dottor Carmel Gafa`, (ara kopja a fol.11), il-konvenuti akkwistaw, ad eccezzjoni ta' sehem l-atturi u dak ta' Villa Monsinjur Gonzi lilha laxxat mill-wirt ta' Grazia Micallef, ishma indivizi ta' diversi ko-eredi ta' l-ghalqa denominata "Ta' l-Iskoll" fil-kontrada ta' Bahar-ic-Caghaq;

(2) Din l-ghalqa kienet tifforma parti mill-beni ereditarji ta' Bartolomeo Debono li miet fit-13 ta' Jannar, 1972. Ara Denunzja tieghu a fol. 94;
(3) Permezz ta' kuntratti datati 3 ta' Lulju 1973 (fol. 104) u taz-zewg kuntratti datati 25 ta' Settembru 1973 (fol. 112 u fol. 120) l-eredi ta' l-imsemmi Bartolomeo Debono iddisponew minn xi immobbli specifici lilhom devoluti. L-ghalqa in diskussjoni baqghet ma nbieghetx mill-eredi diretti tieghu izda, kif gja espost, ishma minnha gew trasferiti minn successuri ohra permezz tal-kuntratt precitat tas-26 ta' Settembru 1994;
(4) Fis-17 ta' Settembru 1997 l-atturi, permezz ta' Cedola ta' Depozitu (ara kopja a fol. 7) urew il-hsieb taghhom li jipprevalixxu ruhhom mid-dritt minnhom vantat ta' l-irkupru successorju ai termini ta' l-Artikolu 912 tal- Kapitolu 16, u effettivament ghaddew ghad-depozitu tas- somma rapprezentanti l-prezz tat-trasferiment li sar lill- konvenuti flimkien ma' l-ispejjez tal-kuntratt u t-taxxa tal- boll;
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 succesibile". Ara Kollez. Vol. XXX P I p 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 P I p 24);

Dan affermat, il-gurisprudenza taghna in subjecta 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 P I p 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 P II p 353) u ma huwiex suxxettibbli ta' interpretazzjoni estensiva billi huwa kuntrarju ghal-liberta` tad-disponibilita` tal-beni u eccezzjoni ghad-dritt komuni ("Angelo Grech et -vs- 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" - "Principii 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 tal-principji 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. ("Principii di Diritto Civile", Vol. X para 364).
Kaz analogu ghal dak hawn trattat hu dak deciz fl-ismijiet "Emanuel Schembri nomine -vs- 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.'

Ir-rikorrenti 'werrieta' ai fini tal-artikolu 912 tal-Kodici Civili:

Illi kif suespost jirrizulta li sabiex l-artikolu 912 jkun applikabbli a favur ir-rikorrenti dawn ghandhom jippurvaw lil din il-Qorti li huma appuntu jikkwalifikaw bhala 'werrieta' fl-eredita' msemmija u cioe' dik ta' Luigi u Maria Anna konjugi Aveta.

Illi mill-atti jirrizultaw lil din il-Qorti l-fatti pruvati segwenti:

1. Illi Luigi u Maria Anna konjugi Aveta kienu n-nanniet materni tar-rikorrenti tlett ahwa Cassar Aveta u dan mhux kontestat mill-kontro-parti;

2. Illi jirrizulta wkoll li l-konjugi Aveta kellhom zewg ulied omm ir-rikorrenti ahwa Casar u cioe' Carmelina Cassar nee' Aveta u Francis Aveta. Mhux kontestat mill-kontro-parti li l-eredi unici ta' Luigi u Maria Anna konjugi Aveta kienu appuntu uliedhom fi kwoti ndaqs bejniethom u cioe' l-imsemmija Carmelina Cassar nee' Aveta u Francis Aveta

3. Illi mill-atti wkoll jirrizulta li sehem Francis Aveta mill-eredita' tal-genituri tieghu ghaddha f'isem bintu Clementine Aveta (ara dikjarazzjoni Causa Mortis datata 31 ta' Lulju, 2012 esebita fl-atti a fol. 143 tal-process).

Illi jonqos izda li l-Qorti tistabilixxi mill-provi fl-atti li r-rikorrenti John, Joseph u Louis ahwa Cassar Aveta huma appuntu wkoll il-werrieta ta' Luigi u Maria Anna konjugi Aveta kif isostnu fis-sottomissjonijiet taghhom u dan stante li dan huwa rekwizit sabiex huma jkunu jistghu jinvokaw b'success favur taghhom l-applikazzjoni tal-artikolu 912 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-konvenuti fl-eccezzjonijiet taghhom isostnu li anki kieku stess *ex gratia agomenti* l-atturi kienu intitolati li jezercitaw il-jedd tal-irkupru successorju, japplikaw pregudizzjali fir-rigward tal-azzjoni attrici fosthom illi ghalkemm ir-rikorrenti huma l-eredi ta' ommhom Carmelina Cassar huma m'humiex l-eredi ta' Luigi u Maria Ann a konjugi Aveta u ghalhekk m'humiex eredi taghhom.

Illi l-Qorti fliet il-premessi tar-rikors guramentat tal-atturi u wkoll it-talbiet u rat li ghalkemm ir-rikorrenti esprimew ruhhom li huma ko-eredi u ko-proprjetarji tal-proprjetajiet koncernati fil-kawza dawn imkien ma elenkaw kif u b'liema jedd huma saru ko-eredi u ko-proprjetarji tal-proprjetajiet in kwistjoni. Isostnu li l-eredi ta' Luigi u Maria Anna konjugi Aveta kienu uliedhom fosthom Carmelina Cassar nee' Aveta u wkoll li huma s-successuri ta' ommhom Carmelina Cassar nee Aveta izda ma giet annessa l-ebda prova dokumentarja mar-rikors guramentat li tevidenzja appuntu li huma eredi ta' Carmelina Cassar nee' Aveta.

Il-Qorti rat ukoll il-bosta dokumentazzjoni esebita mill-atturi fil-kawza odjerna izda l-ebda dokumentat ma jevidenzja li l-atturi wirtu lil ommhom Carmelina Cassar nee' Aveta wisq anqas jevidenzja li l-atturi wirtu l-proprjetajiet imsemmija specifikatament fil-kawza odjerna.

Il-Qorti taghmel ukoll referenza ghall-affidavit tal-attur John Cassar Aveta esebit a fol. 41 et seq tal-process, liema affidavit ghalkemm jirrizulta li huwa wiehed pjuttost dettaljat ghal dawk li huma ricerki ta' Luigi u Maria Anna konjugi Aveta ghal xi raguni mhux nota lil din il-Qorti l-informazzjoni tieqaf hesrem mad-devolviment tal-eredita ta' Luigi u Maria Anna konjugi Aveta fuq ommhom Carmelina Cassar nee' Aveta u huha Francis Aveta u ma

jaghti l-ebda dawl lil din il-Qorti dwar kif u meta l-eredita' ta' Carmelina Cassar nee' Aveta suppost iddevolviet fuqhom kif isostnu l-atturi. L-istess jista' jinghad ghad-dokumentazzjoni li giet esebiti mal-affidavit li wkoll tirrigwarda l-eredita' ta' Luigi u Maria Anna konjugi Aveta izda dwar kif din allegatament iddevolviet fuq ir-rikorrenti ma gie esebit assolutament xejn.

Illi fil-fatt fl-atti lanqas biss giet esebita prova ta' meta Carmelina Cassar nee' Aveta giet nieqsa wisq anqas ma tressqet prova tar-ricerki testamentarji taghha li setghu jevidenzjaw lil din il-Qorti li l-atturi huma effettivament eredi taghha. Fl-atti ma gie esebit l-ebda dokument ufficjali li jista' jevidenzja l-allegazzjoni tal-atturi li huma appuntu l-eredi ta' ommhom, lanqas semplici dikjarazzjoni 'causa mortis' jew dokument iehor simili kif kien rikjest mil-ligi skont id-data tal-mewt ta' ommhom liema data hija injota ghal kollox lil din il-Qorti. Anzi din il-Qorti tista' tassumi biss li Carmelina Cassar nee' Aveta hija mejta mill-kliem uzat fl-atti u cioe' li l-atturi huma l-eredi taghha u minn xejn aktar fl-atti.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ghalkemm jigi ribadit li r-rikorrenti ahwa Cassar Aveta huma eredi qua successuri ta' ommhom ghal darb' ohra ma saret referenza ghal ebda dokument fl-atti li jevidenzja din il-pretensjoni. Wisq anqas saret referenza ghal xi dokument li jevidenzja fiex kienet tikkonsisti l-eredita' ta' Carmelina Cassar nee' Aveta u jekk mad-data tal-mewt taghha din kinitx tinkludi l-proprjeta' koncernata fil-kawza odjerna.

Illi min-naha l-ohra l-intimati dwar dan il-punt jissottomettu kif isegwi:

'L-Artikolu 912 jillimita l-legittimazzjoni attiva, ghall-finijiet tal-ezercizzju tal-irkupru successorju, ghall-werrieta.'

L-atturi John, Joseph u Louis Cassar Aveta huma l-ulied ta' Carmelina Cassar li kienet bint Lewis Aveta. L-atturi ipprezentaw provi biex juru li ommhom Carmelina Cassar wirtet lil missierha in virtu` tat-testment in att Nutar Eduardo Calleja Schembri tat-22 ta' Gunju 1948. **Izda l-atturi ma ressqu l-ebda prova sabiex juru li huma wirtu lil Carmelina Cassar.** Huma ma pprezentaw l-ebda ricerki testamentarji ta' Carmelina Cassar u ghalhekk ma nafux jekk din mitietx testasta jew intestata. Ghalhekk, ma nafux fuq min iddevolva l-wirt ta' Carmelina Cassar u wisq inqas nafu jekk l-atturi wirtuhiex. Is-semplici fatt li whud mill-atturi huma wlied Carmelina Cassar *di per se* ma jfisser assolutament xejn. Mhix l-ewwel darba li l-ulied jigu eskluzi mill-wirt billi jigu diseredati jew altrimenti jigu trattati bhala semplici legittimarji bl-istituzzjoni ta' xi hadd iehor bhala werriet. Hawn ukoll, l-atturi naqsu milli jressqu l-ahjar prova, proprjament, huma naqsu milli jressqu kwalsijasi tip ta' prova fir-rigward. Konsegwentement, l-azzjoni taghhom ma tista' qatt tirnexxi ghaliex jonqos element iehor li huwa essenzjali ghall-Artikolu 912.'

Illi dak espress fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati huwa appuntu dak li kkonkludiet din il-Qorti aktar il' fuq f'din id-decizjoni minn ezami tal-provi fl-atti. Jidher li ghal xi raguni mhux nota lil din il-Qorti, l-atturi zammew lura milli jipprovdu evidenza li tissostanzja l-pretensjoni taghhom li huma wirtu lil ommhom Carmelina Cassar nee' Aveta u qed jippretendu li din il-Qorti isserrah biss fuq il-kelma taghhom li huma wirtu l'ommhom u li fuq kollox dak il-wirt kien jinkludi l-proprjeta' koncernata fil-kawza odjerna. Illi din il-Qorti izda hija ritenuta li tapplika l-ligi ghall-provi mressqa quddiemha u mhux ghas-supposizzjonijiet u meri allegazzjonijiet aktar u aktar f'cirkustanzi fejn il-gurisprudenza hija cara li d-dritt tar-retratt huwa wiehed

eccezzjonali u ma jistax jigi applikat mill-Qrati b'mod legger. Anzi l-fatt li ma tressqet l-ebda evidenza dokumentarja fir-rigward tal-eredita' ta' omm ir-rikorrenti meta din facilment setghet tigi esebita' jqajjem suspetti f'mohh din il-Qorti li dan seta' sar b'intenzjoni da parti tar-rikorrenti. Illi din il-prova kellha tingieb mill-atturi li allegawha u mhux mill-konvenuti.

Illi ghaldaqstant din il-Qorti in vista tal-konsiderazzjonijiet kollha suesposti tqis li l-atturi ahwa Cassar Aveta (u l-konjugi taghhom ghal kull interess li jista' jkollhom) ma ssodisfawx il-prova li huma jikkwalifikaw bhala 'werrieta' fit-termini tal-artikolu 912 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante li ma rnexxielhomx jissodisfaw il-prova sal-grad rikjest mil-ligi li huma l-eredi ta' Carmelina Cassar nee' Aveta u allura wisq anqas li huma 'werrieta' tal-proprjeta' mmobbli nvoluta fil-kaz odjern devoluta mill-wirt ta' Luigi u Maria Anna konjugi Aveta. Stante allura li dan l-element neccessarju *ad validitatem* ai termini tal-artikolu 912 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma jirrizultax sodisfatt il-Qorti ma ghandhiex alternattiva ghajr li tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tal-atturi.

Illi in vista tal-konkluzjoni suesposta li fi kwalunkwe kaz iggib fix-xejn il-pretensjonijiet tal-atturi, l-Qorti tqis li jkun superfluwu li tinoltra ruhha oltre fil-mertu tar-rikors u fil-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tghaddi sabiex tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimati sakemm din hija kompatibbli ma' dak hawn deciz u stante n-nuqqas ta' prova sodisfacjenti fl-atti skont il-ligi li l-atturi ahwa Cassar Aveta huma 'werrieta' tal-proprjeta' mmobbli

nvoluta fil-kaz odjern devoluta mill-wirt ta' Luigi u Maria Anna konjugi Aveta, element neccessarju *ad validitatem* ghall-applikazzjoni tal-artikolu 912 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha attrici.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
23 ta' Frar 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
23 ta' Frar 2021