QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju, 2022.

Numru 29

Rikors numru 85/09/1 PC

Pawlu Portelli

v.

Joseph u Anna konjuġi Portelli, u b'digriet tal-15 ta' Ġunju, 2010, ġie kjamat in kawża Michael Vella, u b'digriet tat-30 ta' Novembru, 2010, l-isem Michael Vella irid jiġi sostitwit bl-isem Emanuel Vella

Preliminari:

1. Din il-kawża tirrigwarda kuntratt li sar fl-24 ta' Novembru, 2003, li permezz tiegħu l-kjamat in kawża Emanuel Vella biegħ tliet porzjonijiet art lill-konvenuti konjuġi Portelli. L-attur isostni li waħda minn dawn it-tliet porzjonijiet fil-fatt ma kinitx proprjeta` tal-venditur Vella u jilmenta li l-kuntratt huwa intiż biex

jiddefrawda d-drittijiet tiegħu fuq tali art - kemm bħala inkwilin tagħha, u kif ukoll bħala koeredi flimkien mal-konvenuti u ma' terzi oħra u għalhekk ukoll bħala komproprjetarju tagħha. Għalhekk talab lill-ewwel Qorti tiddikjara li l-kuntratt huwa null in kwantu jirreferi għall-imsemmija art; li l-kuntratt sar bi preġudizzju għad-drittijiet tiegħu; u li l-kuntratt ma jagħmilx stat fil-konfront tiegħu għal dak li jirrigwarda l-art.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-28 ta' Ottubru, 2016, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, ċaħdet it-talbiet tal-attur bl-ispejjeż kontrih.

3. L-attur ħassu aggravat b'tali deċiżjoni u għalhekk fis-17 ta' Novembru, 2016, interpona appell quddiem il-Qorti fejn talabha tħassar is-sentenza u tilqa' t-talbiet tiegħu, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti appellati.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi s-sentenza appellata.

> "Il-Qorti,
>
> Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-attur, li permezz tiegħu, wara li ppremetta:
>
> 1. Illi l-esponenti jiddetjeni b'titolu ta' qbiela porzjon art msejħa 'Ta' Ħabel it-Twil' fl-inħawi ta' Mgħajża, fil-limiti tan-Nadur, Għawdex, tal-kejl ta' madwar erba' mija u sebgħa u sitti punt ħamsa metri kwadri (467.5m.k.) u konfinanti mill-punent ma' beni ta' Frank Buttigieg, xlokk ma beni ta' Maria Portelli u majjistral ma passaġġ;

2. Illi pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti fil-Ġurisdizzjoni Inferjuri hemm pendenti kawża bejn il-kontendenti fejn l-esponenti qiegħed jittenta jakkwista il-pussess liberu u vakanti ta' din l-istess raba stante illi jsostni li l-konvenut qiegħed jokkupaha llegalment; din il-kawża ġġib ir-referenza 'Paul Portelli vs Joseph Portelli', Avviż numru 69/2000;

3. Illi f'dik il-kawża l-konvenut eċċepixxa illi din l-art ma hijiex imqabbla lill-esponenti, iżda kienet imqabbla lilu (lill-konvenut) minn missier il-kontendenti snin qabel;

4. Illi mbagħad ħabta u sabta fil-mori ta' dik il-kawża, u wara snin sħaħ ta' litiġji li matulhom il-konvenut dejjem baqa' jaqbel illi l-proprjeta' kienet ta' missier il-kontendenti, iżda sostna illi kien huwa u mhux l-attur illi kellu titolu ta' qbiela fuq l-istess art, l-istess konvenut ġie l-quddiem u ppreżenta kuntratt li bih huwa suppost akkwista din l-istess art mingħand terza persuna – kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-24 ta' Novembru 2003;

5. Illi dan huwa kuntratt fażull u intiż biss sabiex jiddefrawda d-drittijiet leġittimi tal-esponenti sia bħala inkwilin tal-istess raba, kif ukoll bħala koeredi flimkien mal-konvenuti u terzi oħra, u għalhekk bħala komproprjetarju tal-istess raba;

6. Illi in effetti anke s-suppost venditur jirrikonoxxi ili huwa ma kienx proprjetarju tal-art mertu ta' din il-kawża;

7. Għaldaqstant l-esponenti jixtieq dikjarazzjoni fis-sens ili l-imsemmi kuntratt in kwantu suppost jittrasferixxi l-proprjeta' tal-art fuq imsemmija lill-konvenut huwa null u invalidu u intiż sabiex jiddefrawda d-drittijiet tal-esponenti, kif ukoll għaliex is-suppost venditur ma kienx proprjetarju tar-raba de quo u għalhekk l-akkwist da parti tal-konvenut kien wieħed '*a non domino'*.

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi l-venditur Emanuel Vella fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Novembru elfejn u tlieta (2003) ma kienx proprjetarju tal-porzjoni art imsejħa 'Ta' Ħabel it-Twil', fl-inħawi ta' Mgħajża, fil-limiti tan-Nadur, Għawdex, tal-kejl ta' madwar erba' mija u sebgħa u sittin punt ħamsa metri kwadri (467.5m.k.) u konfinanti mill-punent ma' beni ta' Frank Buttigieg, xlokk ma beni ta' Maria Portelli u majjsitral ma passaġġ, u kwindi in kwantu jirreferi għal dik l-art, l-istess kuntratt huwa wieħed null;

2. Tiddkjara wkoll illi dak il-kuntratt sar bi preġudizzju għad-drittijiet leġittimi tal-attur u sia bħala inkwilin tal-istess raba, kif ukoll bħala koeredi flimkien mal-konvenuti u terzi oħra, u għalhekk bħala komproprjetarju tal-istess raba;

3. Konsegwentement tiddikjara illi dak il-kuntratt ma jagħmilx stat fil-konfront tal-attur għal dak illi jirrigwarda din l-istess raba.

Bl-ispejjeż kontra tagħkom u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament jeċċepixxu n-nuqqas ta' integrita tal-gudizzju stante li din hija kawża qiegħda tattakka l-validita' ta' kuntratt pubbliku li sar bejn l-esponenti u Emanuel Vella u għalhekk Emanuel Vella għandu jkun fil-kawża. Konsegwentement il-konvenuti għandhom jiġu liberati mill-ġudizzju;

2. Illi fil-mertu d-domandi attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fat peress illi l-kuntratt ta' kompra/vendita li sar bejn l-esponenti u l-imsemmi Emanuel Vella fl-24 ta' Novembru 2003 għand in-Nutar Paul Pisani li bih l-esponenti xtraw tlett biċċiet art, waħda ta' 187 metri kwadri, oħra ta' 355 metri kwadri u l-oħra ta' 1449 metri kwadri, t-tlieta fil-limiti tan-Nadur u t-tlieta magħrufa bħala 'tal-Ħanaq' huwa kuntratt veru u validu ta' kompra/vendita;

3. Illi għalkemm dawn it-tlett biċċiet art imissu ma biċċa art magħrufa wkoll bħala 'Tal-Ħanaq' li kienet ta' missier il-kontendenti, l-mejjet Salvu Portelli, kemm dan kif ukoll l-kontendenti u ħuthom kien jafu li dawn il-biċċiet art kienu ta' xi ħadd Buttigieg li kien imsiefer, u kemm Salvu Portelli kif ukoll il-kontendenti kienu jafu li meta s-sid jitlobilhom huma kienu lesti li jirrilaxxawhom billi dawn il-biċċiet art ma kienux tagħhom;

4. Illi l-allegazzjoni tal-attur li l-kuntratt mertu ta' din il-kawża sar biex jiddefrawda lill-attur minn xi dritt minnu allegat u dana għas-sempliċi raġuni li l-atur ma għandu ebda dritt ta' xejn fuq l-art akkwistata mill-esponenti bil-kuntratt mertu tal-kawża. Il-kuntratti pubbliċi ma jitwaqqawx bl-allegazzjonijiet. L-attur irid juri bil-provi validi minn fejn missieru suppost akkwista dawn it-tlett biċċiet art;

5. Illi għalhekk id-domandi attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes kontra l-attur.

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Ġunju 2010 li bih ġie kjamat fil-kawża Emanuel Vella.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Avukat Dottor Kevin Mompalao, nominat kuratur sabiex jirrappreżenta lill-kjamat fil-kawża Emanuel Vella, billi dan jinsab imsiefer, u li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi għalkemm l-esponenti ma huwiex edot mill-fatti, jidher mill-istess rikors ġuramentat illi l-attur f'din il-kawża ma' għandux interess ġuridiku sabiex jippromwovi din l-istess kawża;

2. Illi l-esponenti ma' huwiex edott mill-fatti li taw lok għal din il-kawża u għalhekk filwaqt illi jirriserva illi jirrispondi ulterjorment wara li għamel kuntatt mall-persuna assenti minnu rappreżentata Emanuel Vella fl-esteru, qiegħed għal kull buon fini jopponi t-talba ta' l-attur u fl-istess waqt jirrimetti ruħu għal provi miġjuba;

3. Illi din id-dikjarazzjoni ssir u qed tiġi kkonfermata mill-Kuratur Deputat l-Avukat Dottor Kevin Mompalao li għandu konoxxenza tal-fatti kif fuq esposti. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-27 ta' Mejju 2016 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-attur u l-konvenuti, konjuġi Portelli.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża li biha l-attur qed jitlob li l-bejgħ lill-konvenuti ta' waħda mill-egħlieqi deskritti f'kuntratt in atti Nutar Dottor Paul Pisani tal-24 ta' Novembru 2003, sar bi preġudizzju għad-drittijiet tiegħu, billi jippretendi li din l-għalqa hija mikrija lilu, kif ukoll li hu komproprjetarju tagħha flimkien ma' ħutu. Konsegwentement jitlob ukoll dikjarazzjoni li dan il-kuntratt ma jagħmel l-ebda stat ta' fatt fil-konfront tiegħu, safejn jirreferi għall-għalqa msemmija.

F'din il-kawża mhux qed tintalab ir-rexxissjoni tal-kuntratt imsemmi permezz tal-*actio paulina,* ħaġa li l-attur bħala terza persuna kien ikollu dritt li jagħmel kemm il-darba ħass li dan il-kuntratt kien jolqot xi drittijiet li jgħid li għandu fuq il-beni trasferti b'dak il-kuntratt, imma sempliċemnt dikjarazzjoni li dan il-kuntratt ippreġudikah u għalhekk ma jagħmilx stat fil-konfront tiegħu. Imma huwa magħruf biżżejjed fil-liġi ċivili tagħna li l-ebda kuntratt ma jagħmel stat ta' fatt fil-konfront ta' terzi, u dan huwa dikjarat b'mod inekwivoku fl-artikolu 1001 tal-Kap.16. Għalhekk it-tielet talba tal-attur kienet għal kollox inutili. Madankollu, jeżisti ostakolu insuperabbli sabiex din il-Qorti tiddeċidi anke dwar it-talbiet l-oħra. Dan għaliex minn qari tal-kuntratt indikat, jirriżulta li l-ebda waħda mit-tliet egħlieqi ttrasferiti lill-konvenuti ma tikkorrispondi mad-deskrizzjoni mogħtija fir-Rikors Ġuramentat tal-għalqa li l-attur jgħid li għandu xi drittijiet fuqha. Din id-diskrepanza qatt ma ġiet indikata minn xi ħadd mill-kontendenti fil-kors tas-smiegħ tal-kawża. Fil-kors tas-smiegħ tal-kawża l-attur dejjem irrefera għall-art deskritta fit-tieni paragrafu fil-lista tal-beni li kienu qed jinbiegħu permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Novembru 2003, bħala dik in kontestazzjoni. Hu jallega li din l-għalqa kienet tappartjeni lill-missieru u li kienet ġiet imqabbla lilu minn ommu in segwitu għall-mewt tiegħu. L-ewwel darba li nġibdet l-attenzjoni tal-Qorti għal din id-diskrepanza kien biss fin-Nota tal-Osservazzjonijiet responsiva tal-konvenuti. L-attur imbagħad, permezz tan-Noti tiegħu sussegwenti, spjega li l-kejl indikat fir-Rikors Ġuramentat kien ġie mogħti bi żball, għalkemm l-irjiħat jindikaw li kien qed jirreferi għall-art ta' 355m.k. li tmiss mil-grigal u xlokk ma' beni tal-familja

Portelli u majjistral mad-daħla "tal-Ħanaq". Imma lanqas l-irjiħat ma huma korretti għal kollox, għaliex, għalkemm fiż-żewġ deskrizzjonijiet jissemma l-passaġġ bħala ir-riħ tal-majjistral, u li mix-xlokk l-għalqa tmiss mal-beni tal-familja Portelli, fl-art mibjugħa bil-kuntratt in kwistjoni m'hemm l-ebda naħa li tmiss mill-punent ma' beni ta' Frank Buttigieg, kif jingħad fir-Rikors. Għalhekk fin-nuqqas ta' talba għall-korrezzjoni fid-deskrizzjoni mogħtija fir-Rikors tal-għalqa li l-attur qed jikkontendi li huwa komproprjetaju u inkwilin tagħha, u li ġiet milqugħa qabel ma din il-kawża tħalliet għas-sentenza, din il-Qorti ma tistax tara kif qatt tista' tilqa' t-talba tal-attur, anke jekk jirriżulta li jista' jkollu raġun fil-pretensjoni tiegħu dwar l-għalqa ndikata fit-tieni paragrafu fil-lista tal-artijiet mibjugħa bil-kuntratt imsemmi.

Fi kwalunkwe każ pero', anke jekk kellhom jiġu eżaminati l-provi miġjuba f'din il-kawża, jirriżulta li l-attur ma kienx f'posizzjoni jispjega kif l-art li qed jallega li huwa ko-eredi u inkwilin tagħha kienet tappartjeni lill-missieru u mhux lil Carmelo Buttigieg, li mill-eredita' tiegħu l-venditur Emanuel Vella jgħid li kien akkwistaha meta biegħha lill-konvenuti konjuġi Portelli bil-kuntratt indikat tal-24 ta' Novembru 2003[1].

L-attur ma setax jipproduċi ebda kuntratt li juri li missieru Salvu Portelli kien qatt xtara l-art in kwistjoni, jew li ngħatat lilu b'donazzjoni. Lanqas ma ssemma mkien li din kien wiritha jew li kien akkwistaha bis-saħħa tal-preskrizzjoni. Infatti meta saret id-denunzja tal-beni ta' Salvu Portelli in segwitu għall-mewt tiegħu, din l-art ma kienitx ġiet inkluża. Jirriżulta li Salvu Portelli tassew kellu diversi biċċiet ta' art "ta' Majza" jew "tal-Ħanaq" fil-limiti tan-Nadur, fl-inħawi ta' dik in kontestazzjoni, imma l-ebda waħda minn dawk indikati f'din id-denunzja ma tikkorrespondi għal dik deskitta fit-tieni paragarfu tal-kuntratt tal-2003. L-unika waħda li fid-deskrizzjoni tagħha tqarreb fil-kejl lejn dik in kwistjoni, u ċioe' dik deskritta fil-paragrafu 5(b) ta' din id-denunzja, fiha rjiħat għal kollox differrenti, u għalhekk ma tistax tkun dik li dwarha qed jagħmel il-pretensjonijiet presenti tiegħu l-attur.[2]

Il-fatt li ż-żewġ naħat jaqblu li din l-għalqa kienet għamlet xi żmien f'idejn Salvu Portelli, u li dan kien anke qabbilha lil uliedu ma jfissirx li b'daqshekk kienet saret proprjeta' tiegħu, fin-nuqqas ta' prova ta' akkwist b'xi kuntratt, wirt jew preskrizzjoni kif hawn fuq imfisser.

Għaldaqstant u għar-raġunijet kollha hawn fuq imsemmija, tiddeċidi l-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-attur."

<u>RIKORS TAL-APPELL tal-attur (17.11.2016):</u>

5. L-aggravji tal-attur huma s-segwenti:

[1] Ara Dok. A a fol. 5 - 6 tal-proċess
[2] Ara kopja ta' din id-denunzja esebita flimkien man-Nota responsiva tal-konvenuti

(1) **<u>L-ewwel aggravju</u>**: *l-iżball fir-rikors ġuramentat hu rimedjabbli*

L-attur appellant jgħid li l-iżball fir-rikors ġuramentat (fejn l-għalqa hija ndikata bħala li tkejjel 467.5mk) kien wieħed ġenwin u jargumenta li jekk wieħed jifli l-atti jinduna li l-kontendenti dejjem irreferew għall-għalqa bil-kejl ta' 355mk, <u>ċioe` dik indikata bħala t-tieni porzjon art fil-kuntratt tal-2003.</u>

Jgħid li għalkemm l-iżball fir-referenza tal-għalqa fir-rikors ġuramentat baqa' ma ġiex ikorreġut, dan l-iżball huwa wieħed rimedjabbli anke f'dan l-istadju taħt l-Artikolu 175 tal-Kap 12. Fil-fatt fir-rikors tal-appell stess jgħid li qed jitlob korrezzjoni "kontestwalment".

(2) **<u>It-tieni aggravju</u>**: *l-azzjoni mhux waħda petitorja*

Fit-tieni lok jgħid li l-ewwel Qorti ma fehmitx il-portata tal-azzjoni tiegħu. Jenfasizza li din mhux azzjoni petitorja u f'każ ta' eżitu pożittiv għalih mhux ser jiġi proklamat bħala proprjetarju. Jgħid li dak li talab hu dikjarazzjoni li l-venditur tal-għalqa ma kellux titolu fuqha, u li għalhekk il-bejgħ tagħha hu null. Jargumenta li Emanuel Vella baqa' ma weriex kif l-għalqa ġiet f'idejh mingħand Carmelo Buttigieg u jaċċenna għall-fatt li fid-denunzja ta' Carmelo Buttigieg ma hemm l-ebda referenza għal għalqa li tkejjel 355mk. Isostni li l-għalqa *invece* kienet ta' missieru (u missier il-konvenut) u f'dan ir-rigward jenfasizza:

- li l-konvenut stess kien iddikjara li l-għalqa kienet imqabbla lilu minn missieru;

- li meta missierhom fl-1977[3] ittrasferixxa lill-konvenut biċċa għalqa bil-kejl ta' ċirca nofs tomna, ġie dikjarat li tikkonfina mill-punent ma' beni tal-venditur u allura kien ċar għal missierhom li l-għalqa in kwistjoni kienet tiegħu;

- li ċertu Pawlu Buttiġieġ li kellu għalqa maġenb dik in kwistjoni fil-kawża 97/86 xehed li l-art in kwistjoni kienet "tagħhom" għaliex "*daqqa kien jara lill-attur u daqqa lill-konvenut*" (jidher li qed jirreferi għall-aħwa Portelli).

- Li Carmen Vella (oħt il-kontendenti) xehdet li l-għalqa li missierha ttrasferixxa lill-konvenut kienet tmiss ma' dik li skont hi kienet tal-familja Buttiġieġ imlaqqma ta' Piċlejqu, illi hija l-għalqa in kwistjoni.

Qal li dan kollu jkompli juri kemm Vella ma kellu l-ebda jedd jitrasferixxi l-għalqa u li għalhekk it-trasferiment hu null.

RISPOSTA TAL-APPELL tal-Avukat Dr Kevin Mompalao li b'digriet tat-18.04.2011 ġie maħtur bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti Emanuel Vella (30.11.2016):

[3] Kuntratt tas-17.06.1977, a fol 109-110

6. Il-kuratur deputat Mompalao beda biex jgħid li għandu jiġi kkorreġut l-okkju tas-sentenza fis-sens li għandu jiġi ndikat li b'digriet tat-18 ta' Frar, 2011, ġie maħtur bħala kuratur deputat biex jirrappreżenta lill-assenti Emanuel Vella u li fin-nuqqas ta' tali korrezzjoni s-sentenza tkun nulla.

7. Kompla jgħid li mhux edott mill-fatti u li jirriserva li jirrispondi ulterjorment wara li jagħmel kuntratt ma' Emanuel Vella, li jinsab fl-esteru. Madanakollu jopponi għall-appell għaliex jgħid li jidher li s-sentenza hija ġusta u li bil-fatti li kellha quddiemha l-ewwel Qorti u li b'ċerta nuqqas ta' prova li waqa' fiha l-attur, l-ewwel Qorti ma setgħetx tasal għall-konklużjoni differenti minn dik li waslet għaliha. Għalhekk talab lil din il-Qorti tikkonferma s-sentenza bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellant.

<u>RISPOSTA TAL-APPELL tal-konvenuti Portelli (16.01.2017):</u>

8. Il-konvenuti Portelli wieġbu biex jgħidu għaliex l-appell tal-attur għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata konfermata *in toto*, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur.

9. Kwantu għall-<u>ewwel aggravju</u> tal-attur, u senjatament is-sottomissjoni tiegħu li l-iżball huwa faċilment rimedjabbli anke f'dan l-istadju, jgħidu li ma jaqblux u jsostnu li abbażi tal-Artikolu 175 tal-Kap 12 setgħet saret talba għal

korrezzjoni quddiem l-ewwel Qorti.

10. Kwantu għat-<u>tieni aggravju</u> tal-attur, jgħidu li kif osservat l-ewwel Qorti, l-attur naqas milli juri kif akkwista d-drittijiet li vvanta fuq l-art. Jenfasizzaw kif minkejja li l-attur iddikjara li huwa komproprjetarju tal-art billi jgħid li wiritha mingħand missieru, ma ġab l-ebda prova fir-rigward. Isostnu li ladarba l-attur appellant naqas milli jipprova li għandu xi titolu fuq l-art mertu tal-kawża, l-azzjoni tiegħu qatt ma tista' tirnexxi, u dan għaliex m'għandu l-ebda interess ġuridiku.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET:</u>

<u>L-iżball fl-okkju tas-sentenza</u>: *il-kuratur deputat ma ssemmiex fl-okkju*

11. L-Avukat Dr Kevin Mompalao fir-risposta tal-appell tiegħu talab biex jiġi kkorreġut l-okkju tas-sentenza in kwantu ma jindikax li fit-18 ta' Frar, 2011, huwa ġie maħtur bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti Emanuel Vella (il-kjamat fil-kawża).

12. Tali korrezzjoni hija possibbli taħt l-ewwel *proviso* tal-Artikolu 175(2) għalkemm trid tkun saret sa meta l-kawża titħalla għas-sentenza. Pero` ladarba huwa l-kuratur deputat stess li qed jinsisti fuq din il-korrezzjoni, u ladarba tali korrezzjoni ma hija se tkun ta' preġudizzju għal ħadd, din il-Qorti jidhrilha li

għandha ssir.

L-ewwel aggravju: *l-iżball fir-rikors ġuramentat u t-talba għal korrezzjoni*

13. L-attur appellant, b'referenza għall-iżball fir-riferenza tal-għalqa kif indikata fir-rikors ġuramentat, talab (fl-istess rikors tal-appell tiegħu) korrezzjoni *ai termini* tal-Artikolu 175. Huwa qal hekk:

> *"Tali korrezzjoni, li qiegħda tintalab kontestwalment bl-ebda mod m'hu (sic) ser tippreġudika lill-appellati stante li huma ben konsapevoli tal-binarji ta' dina l-vertenza kif diġa intqal, imma sservi biex tikkolma dan in-nuqqas da' parti tal-esponenti u tneħħi kwalunkwe ostaklu possibbli sabiex il-kawża tinqata' b'mod ġust mal-partijiet kollha u tevita proliferazzjoni ta' azzjonijiet ulterjuri".*

14. Kuntrarjament għal dak li jgħidu l-konvenuti appellati[4], korrezzjoni bħal dik mitluba mill-attur hija fil-fatt possibbli taħt l-ewwel *proviso* tal-Artikolu 175(2), għalkemm tali korrezzjoni trid tkun saret sa ma l-kawża titħalla għas-sentenza. Madanakollu din il-Qorti ma tqisx li jekk issir il-korrezzjoni mitluba f'dan l-istadju ser jagħti lok għal xi preġudizzju.

15. Għalkemm l-attur naqas meta anke wara li l-konvenuti kienu ndikaw id-diskrepanza fil-kejl fin-nota tal-osservazzjoniijiet responsivi tagħhom baqa' ma

[4] Qabel ma ġie emendat l-Art. 175(2) fl-2016 bl-Att IV.2016, il-Qorti fi grad tal-appell kellha biss is-setgħa li ssewwi kull żball f'kull att li jiġi ppreżentat wara s-sentenza tal-ewwel istanza imma mhux ukoll fis-sentenza appellata (**Ara Mary Assunta Azzopardi et v. Anthony Camilleri noe et**, 13/2006, Q. Appell Superjuri, 25.05.2012).

Bl-emendi tal-2016 ġew inklużi żewġ *provisos:*

- L-ewwel wieħed jippermetti lil Qorti fil-grad tal-appell li tagħmel korrezzjonijiet fis-sentenza tal-Qorti tal-ewwel istanza u korrezzjonijet oħra li l-Qorti fi grad ta' appell tqis li huma ġustifikati fl-atti ġudizzjarji fi kwalunkwe stadju tal-proċeduri fl-appell sa meta l-appell jitħalla għas-sentenza, fuq talba ta' xi waħda mill-partijiet, u wara li tagħti lill-partijiet l-opportunita` li jinstemgħu;

- It-tieni wieħed jippermetti lil Qorti fil-grad tal-appell li tagħmel korrezzjonijiet fis-sentenza li tkun ingħatat minnha wara li jkun sar rikors preżentat minn waħda mill-partijiet fi żmien 30 jum mis-sentenza

talabx il-korrezzjoni tar-rikors ġuramentat quddiem l-ewwel Qorti, il-konvenut Joseph Portelli ma kellux dubju li l-kawża hija fuq it-tieni porzjon art indikata fil-kuntratt tal-2003 (tant li f'affidavit tiegħu qal li l-biċċa li qed jiqqortja fuqha l-attur "*hija dik imsemmija fin-numru 2 tal-kuntratt li fiha 355 metri kwadri u li tmiss mill-majjistral mal-passaġġ.).* U għalkemm ma jistax jingħad l-istess għall-kjamat in kawża Emanuel Vella, dan ma ħax parti attiva fil-kawża minkejja li kien rappreżentat mill-kuratur deputat u għalhekk ma jistax jingħad li b'xi mod żvija ruħu bl-iżball b'mod li jista' jiġi preġudikat bil-korrezzjoni f'dan l-istadju. In oltre l-partijiet kellhom kull opportunita` jittrattaw din il-kwistjoni tal-korrezzjoni fit-trattazzjoni li saret fis-7 ta' Mejju, 2022.

16. Għalhekk din il-Qorti jidhrilha li anke din il-korrezzjoni tista' ssir.

<u>It-tieni aggravju</u>: *il-prova li kellha ssir*

17. L-art in kwistjoni, għalhekk, hija waħda mit-tliet porzjonijiet art (senjatament it-tieni waħda, indikata bil-kejl ta' <u>355mk</u>[5]) li nbiegħu minn Emanuel Vella lill-konvenuti bil-kuntratt tal-24 ta' Novembru, 2003. L-attur fir-rikors ġuramentat tiegħu ppremetta huwa komproprjetarju u wkoll inkwilin ta' tali

---

[5] <u>Il-kuntratt tal-2003 jirrigwarda tliet porzjonijiet art indikati hekk:</u>

(1) Porzjon art imsejħa Tal-Ħanaq, fil-limiti tan-Nadur, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka mija u seba' u tmenin metri kwadri (**<u>187mk</u>**) u tmiss mil-Lvant ma' entrata, majjistral ma' beni ta' Pawlu Grech u lbiċ ma' beni tal-familja Grech;

(2) Porzjon art imsejħa Tal-Ħanaq, fil-limiti tan-Nadur, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka tlett mija u ħamsa u ħamsin metri kwadri (**<u>355mk</u>**) u tmiss mill-grigal u xlokk ma' beni tal-familja Portelli u majjistral mad-Daħla tal-Ħanaq;

(3) Porzjon art imsejħa Tal-Ħanaq, fil-limiti tan-Nadur, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka elf, erba mija u disgħa u erbgħin metri kwadri (**<u>1449mk</u>**) u tmiss majjistral ma' passaġġ, xlokk ma' beni ta' Carmelo Portelli, u lbiċ ma' beni ta' William Portelli.

art u permezz ta' din il-kawża talab:

(1) li jiġi dikjarat li Emanuel Vella ma kellux titolu ta' proprjeta` fuq l-art in kwistjoni u li għalhekk il-kuntratt tal-2003 huwa null in kwantu jirreferi għall-art;

(2) li l-kuntratt sar bi preġudizzju għad-drittijiet tiegħu (bħala komproprjetarju u inkwilin) u

(3) li l-kuntratt ma jagħmilx stat fil-konfront tiegħu għal dak li jirrigwarda l-art.

18. L-ewwel Qorti fl-ewwel lok irriteniet li ladarba l-Artikolu 1001 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-ebda kuntratt ma jagħmel stat fil-konfront ta' terzi, it-tielet (3) talba kienet inutili. Kwantu għaż-żewġ talbiet l-oħra, apparti li osservat li l-art indikata fir-rikors ġuramentat ma tikkorrispondi ma' l-ebda waħda mit-tliet artijiet mertu tal-kuntratt tal-2003 (li issa bil-korrezzjoni ordnata minn din il-Qorti jiġi li fil-fatt tikkorrispondi), fi kwalunkwe każ l-attur ma ppruvax it-titolu tiegħu fuq l-art li tkejjel 355mk.

19. F'dan l-aggravju tiegħu l-attur appellant jargumenta li kuntrarjament għal dak li rriteniet l-ewwel Qorti, ma kienx jinkombi fuqu li jipprova t-titolu tiegħu fuq l-għalqa, għaliex dak li talab kien li jiġi dikjarat li l-venditur tal-għalqa (ċioe` l-kjamat fil-kawża Emanuel Vella) ma kellux titolu fuqha u li għalhekk ma setax ibiegħha lill-konvenuti. Jgħid li mill-provi kellu jirriżulta li l-art fil-fatt kienet ta' missieru (u li għalhekk bħala koeredi huwa komproprjetarju).

20. Il-prinċipju ġenerali hu li kuntratt li fih persuna ma tkunx parti, hu *res inter*

alios acta għaliha. Dan il-prinċipju hu rifless fil-Kodiċi Ċivili, senjatament:-

<u>Artikolu 992(1)</u>

> *"Il-kuntratti magħmula skond il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom";*

u

<u>Artikolu 1001</u>

> *"Il-kuntratti għandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistgħux ikunu ta' hsara jew ta' ġid għal ħaddiehor, ħlief fil-każijiet li tgħid il-liġi."*

21. Minn dan isegwi li persuna li ma kinitx parti f'kuntratt ma tistax titlob in-nullita` tiegħu għax m'għandhiex l-interess ġuridiku neċessarju biex tattakkah. Huwa għal din ir-raġuni li ma tistax tintlaqa' l-ewwel (1) talba tal-attur.

22. Issa t-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet huma marbutin flimkien u huma fis-sens li jekk l-attur jirnexxielu jipprova li l-bejgħ sar bi preġudizzju għad-drittijiet tiegħu jista' jitlob li jiġi dikjarat li l-kuntratt ma jagħmilx stat fil-konfront tiegħu.

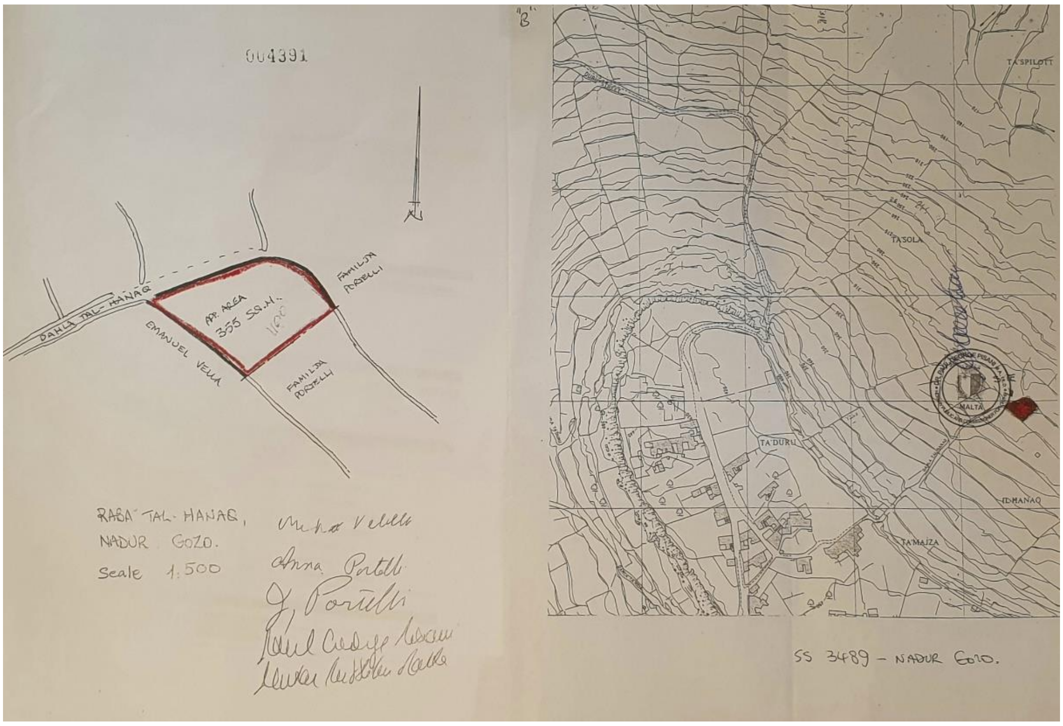
23. Issir referenza għal sentenza riċenti mogħtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Marzu, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Ines sive Iris Vella et v. John Seychell Navarro et** fejn ġie ritenut li jekk tkun inbiegħet proprjeta` li ma kinitx tal-venditur tali kuntratt ma jolqotx id-drittijiet tas-sid, u jkun biżżejjed (jekk jirriżulta li l-attur fil-kawża huwa s-sid) li ssir dikjarazzjoni mill-Qorti li l-proprjeta` ma tkunx intlaqtet bil-kuntratt:

> *"6. Dwar it-talbiet għar-rexxissjoni tal-atti pubbliċi ta' aljenazzjoni ta' proprjetà u ta' denunzja ta' trasmissjoni causa mortis il-konvenuti għandhom raġun. Jekk huwa minnu illi l-konvenut b'kuntratt kiseb proprjetà li ma kinitx ta' min għaddiha lilu, dak il-kuntratt ma jolqotx il-jeddijiet ta' min huwa tassew sid ta' dik il-proprjetà. Tassew illi dak il-kuntratt ikun jista' jqarraq b'terzi iżda dan*

> *ma jinteressax lill-attriċi; għaliha tkun biżżejjed dikjarazzjoni tal-qorti li l-proprjetà ma ntlaqtitx bil-kuntratt u li hija tassew tagħha, jekk hekk jirriżulta, u dak ikun biżżejjed biex il-kuntratt ma jiswiex biex jolqot il-proprjetà tagħha; jibqa' jiswa biss bejn il-partijiet li dehru fuqu u jibqa' jirregola r-relazzjonijiet bejniethom u l-obbligazzjonijiet tagħhom lejn xulxin, iżda dan ma jinteressax lill-attriċi. L-istess igħodd għad-denunzja tat-trasmissjoni causa mortis. Madankollu, sabiex jitħarsu l-interessi ta' terzi l-qorti sejra tordna illi fin-nota ta' reġistrazzjoni ta' dawn l-atti fir-Reġistru Pubbliku jsir annotament li jirreferi għal dak deċiż f'din is-sentenza fis-sens li l-istess atti ma jolqtux id-drittijiet tal-attriċi fuq il-proprjetà."*

24. Din il-Qorti għalhekk ser tgħaddi biex teżamina jekk l-attur ippruvax li huwa komproprjetarju tal-art in kwistjoni. Kuntrarjament għal dak li jgħid l-attur, ladarba qed jippretendi li huwa komproprjetarju din hija fil-fatt kwistjoni petitorja.

25. Il-kontendenti aħwa Portelli qegħdin jaqblu li l-art in kwistjoni hija dik indikata fuq il-pjanta u *siteplan* immarkata dokument "B" annessa mal-kuntratt tal-2003.



26. Fil-kuntratt tal-2003 ġie dikjarat li t-tieni porzjon art (dik li tkejjel 355mk) ipperveniet lill-venditur Emanuel Vella mill-wirt u suċċessjoni ta' Carmelo

Buttigieg; l-attur *invece* jallega li tali art kienet ta' missieru Salvu Portelli u li għalhekk bħala koeredi tagħha huwa komproprjetarju.

27. L-attur jgħid li fl-1977 missieru biegħ lil ħuh il-konvenut Joseph Portelli art li tmiss mal-art in kwistjoni, u jenfasizza li fuq il-kuntratt tal-1977 il-konvenut innifsu ammetta u rrikonoxxa li l-art in kwistjoni hija ta' missierhom tant li fuq il-kuntratt ġie dikjarat li r-raba akkwistata minnu tmiss "*min-nofsinhar ma' passaġġ, punent ma' beni tal-venditur*". Huwa fil-fatt esebixxa kopja ta' dan il-kuntratt datat 17 ta' Ġunju, 1977[6], minn fejn jirriżulta li Salvatore Portelli, missier il-kontendenti Portelli ttrasferixxa lill-konvenut Joseph Portelli żewġ biċċiet art[7].

28. Il-konvenut Joseph Portelli *invece* jgħid li ż-żewġ biċċiet art li xtara mingħand missieru fl-1977 bl-ebda mod ma jmissu mal-artijiet li xtara mingħand Emanuel Vella fl-2003. Fil-fatt ippreżenta *siteplan*[8] u fuqha ndika bil-kulur <u>aħmar</u> fejn jinsabu ż-żewġ artijiet li xtara mingħand missieru fl-1977, u ndika bil-kulur <u>blu</u> fejn jinsabu t-tliet artijiet (inkluż dik in kwistjoni, li hija l-iktar waħda 'l fuq mit-tlieta indikati bil-blu) li xtara mingħand Emanuel Vella fl-2003. Kontro-eżaminat ippreċiża li hu stess immarka l-art mhux perit, iżda sostna li "*jien dawk xtrajt"*.

---

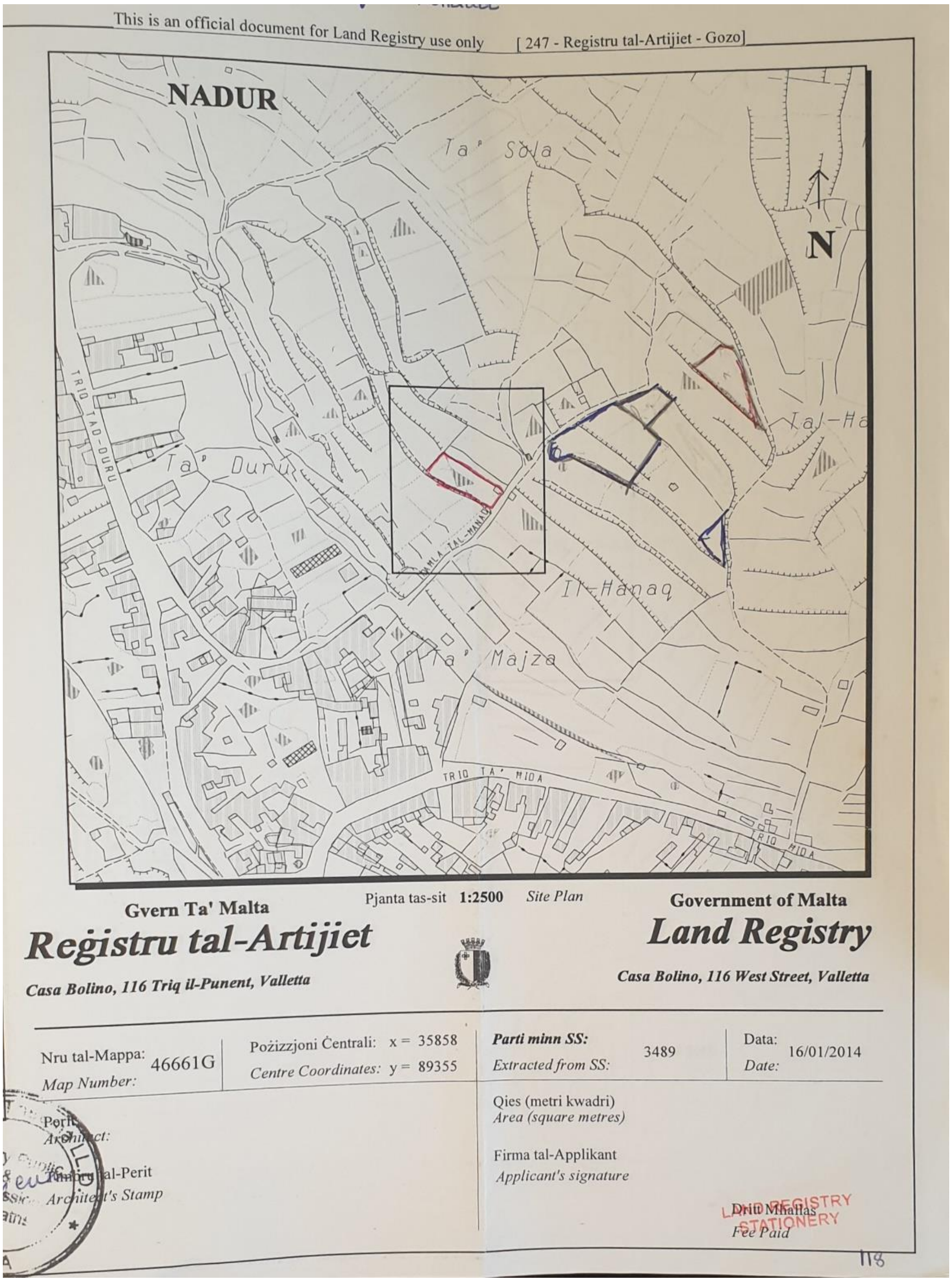
[6] Fol 109-110

[7] <u>L-artijiet mertu tal-kuntratt tal-1977 huma:</u>

(i) Biċċa raba imsejħa Tal-Ħanaq limiti tan-Nadur Għawdex, tal-kejl ta' **<u>ċirka nofs tomna</u>** (3s) tmiss minn nofsinhar ma' passaġġ, punent ma' beni tal-venditur, u lvant ma' ġid ta' Michael Buttiġieġ;

(ii) biċċa raba' oħra tal-istess isem u fl-istess limiti ta' **<u>ċirka nofs tomna oħra</u>**, tmiss minn nofsinhar ma' ġid ta' Salvatore Portelli, tramuntana ma' ġid tal-eredi ta' Carmelo Mifsud, u lvant ma' ġid tal-eredi ta' Pawlu Grech

[8] Fol 118



29. Apparti l-kuntratt tal-1977 (li fih innifsu ma jistax jitqies bħala prova li l-art in kwistjoni kienet ta' missier il-kontendenti) l-attur ma ressaq l-ebda prova dokumentarja oħra. L-argumenti l-oħra li jagħmel fl-appell tiegħu qajla jistgħu jitqiesu bħala prova li l-art in kwistjoni kienet ta' missieru.

30. L-ewwel Qorti ġustament irrimarkat li l-attur ma weriex kif l-art in kwistjoni

kienet ta' missieru: fil-fatt lanqas biss spjega jekk missieru kienx akkwistaha b'xiri, b'donazzjoni, b'wirt jew bil-preskrizzjoni akkwiżittiva.

31. Ladarba l-attur ma ppruvax li missieru kien il-proprjetarju tal-art in kwistjoni, isegwi li ma ppruvax li huwa komproprjetarju tagħha bħala koeredi ta' missieru. Għalhekk ma jistax jitqies li l-kuntratt tal-2003 ippreġudikalu xi drittijiet *qua* komproprjetarju, u allura huwa mankanti l-interess ġuridiku f'dan ir-rigward.

32. Issa fir-rikors ġuramentat tiegħu l-attur sostna li l-bejgħ tal-art in kwistjoni ppreġudika d-drittijiet tiegħu ukoll *qua* inkwilin. F'dan ir-rigward din il-Qorti tagħmel referenza għall-Artikolu 1574 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li:

> *"Jekk sid il-kera jbigħ il-ħaġa mikrija, jew jagħmel minnha xort'oħra, l-akkwirent ma jistax iħoll il-kiri, kemm-il darba sid il-kera ma jkunx żamm dan il-jedd fil-kuntratt tal-kiri."*

33. Għalhekk jekk l-attur għandu xi qbiela fuq l-art in kwistjoni din ma tistax tiġi preġudikata bil-kuntratt ta' bejgħ minkejja li hemm stipulat fih li l-artijiet kollha nbiegħu bħala "*liberi u franki…bil-pussess vakanti".* Kwalsiasi qbiela li jista' għandu tista' tiġi affetwata biss jekk is-sid ikun żamm il-jedd imsemmi fl-Artikolu 1574, f'liema każ allura *non si tratta* ta' preġudizzju. Fi kwalunkwe każ l-appell tal-attur fil-mertu ma jirrigwardax il-kwistjoni tal-allegata qbiela iżda biss tal-allegata komproprjeta`.

34. Għalhekk it-tieni u t-tielet talbiet tal-attur ukoll ma jistgħux jintlaqgħu.

DECIDE

Għal dawn il-motivi:

35. Tordna korrezzjoni fl-okkju tas-sentenza appellata sabiex jirrifletti li b'digriet tat-18 ta' Frar, 2011, inħatar l-Avukat Dr Kevin Mompalo bħala kuratur għall-assenti Emanuel Vella.

36. B'referenza għall-ewwel aggravju, tordna korrezzjoni fir-rikors maħluf fis-sens li d-deskrizzjoni li ngħatat tar-raba' mertu tal-kawża titħassar u minflok tiġi deskritta bħala: *"Porzjon art imsejħa Tal-Ħanaq, fil-limiti tan-Nadur, Għawdex, tal-kejl ta' cirka tlett mija u ħamsa u ħamsin metri kwadri (355mk) u tmiss mill-grigal u xlokk ma' beni tal-familja Portelli u majjistral mad-Daħla tal-Ħanaq."*

37. Tiċħad il-kumplament tal-aggravji tal-appell tal-attur u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż kontra l-attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da