



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Lulju 2024

Numru 4

Rikors numru 43/2016/2 BS

William Portelli

v.

Paul Portelli u Agnese Portelli

PRELIMINARI:

1. Din il-kawża tirrigwarda żewġ porzjonijiet raba', it-tnejn imsejña "Tal-Wilġa": waħda bil-kejl ta' 2,154mk fil-limiti tax-Xewkija; u l-oħra bil-kejl ta' 11,260mk fil-limiti tan-Nadur. Permezz ta' din il-kawża li giet intavolata fl-14 ta' Ġunju 2016, l-attur talab:

(i) li jiġi dikjarat li huwa sid waħdu ta' kwart ($\frac{1}{4}$) indiviż u inkwilin flimkien ma' ħuh il-konvenut ta' nofs ($\frac{1}{2}$) l-għalqa indikata fil-pjanta

Dok D;

(ii) li jiġi dikjarat li l-qsami mqiegħda bil-kunsens tal-partijiet jikkonstitwixxi ftehim bejn il-partijiet rigwardanti l-godiment tar-raba', bl-intiża li kull wieħed jaħdem il-parti tiegħu, kif jidher mill-pjanta Dok D;

(iii) li l-konvenut jiġi ordnat jerga' jqiegħed il-qsami fejn kienu.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2023 il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, caħdet it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż.

3. L-attur ħassu aggravat b'tali sentenza u għalhekk fl-24 ta' Lulju 2023 interpona appell quddiem din il-Qorti fejn talabha tirrevokaha u tilqa' t-talbiet tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi partijiet mis-sentenza appellata:

“Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur William Portelli illi ppremetta:

1. PREMESS li il-ġenituri [sic] tal-partijiet Salvatore u Maria Portelli

kienu sidien ta' porzjon raba['] msejha tal-Wilga li tinsab fil-limiti tax-Xewkija Għawdex tal-kejl l-intier ta' madwar elfejn mija u erba['] u ħamsin metri kwadru (2154mk) u konfinanti mit-tramunatana ma['] propjetà oħra tagħhom jew min minnhom, nofinshar [sic] ma['] Mgarr Junction numru tnejn (2) punent ma['] beni ta' Pawlu Portelli kif ukoll ta' biċċa raba['] oħra imsejha tal-Wilga li tinsab fil-limiti tan-Nadur, l-intier ta' ħdax il-elf [sic] mitjen u sittin metru kwadru (11260mk) u konfinanti mit-tramunanta mat triq ta' Bordin, nofsinhar ma beni oħra ta' Portelli u l-vant ma['] beni ta Giuseppe Said;

2. PREMESS illi wara l-mewt ta' Salvatore Portelli, l-imsemmija Maria Portelli bieghet [sic] in kwantu għal-kwart [sic] indiviż lil[-]konvenut Pawlu Portelli u in kwantu għal-kwart indiviż l-ieħor lil[-]attur u dan permezz ta' żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor Emmanuel George Cefai datati 15 ta' Novembru 1986 u 20 ta' Frar 1988, rispettivament, u dan kif jidher mid-dokumenti hawn annessi u mmarkati Dok A u Dok B;
3. PREMESS illi bħala użufruttwarja tar-rimanenti propjetà in kwantu din kienet tappartjeni lil[-]mejjiet żewġha, hija kkostitwiet qbiela in kwantu in-nofs indiviż l-ieħor lil[-]partijiet flimkien u dan kif jidher mil[-]irċevuti hawn annessi u mmarkati Bundle C;
4. PREMESS illi fiż-żmien tal-akkwist bejniethom ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet kienet tajba u kienu għamlu l-qsami fl-1988 fl-imsemmija għalqa biex b'hekk kull parti tkun tista['] taħdem ir-raba['], liema qsami qasmi r-raba['] maħduma mil[-]partijiet hekk kif jidher mil[-]pjanta annessa u mmarkat Dok D, b'dana illi il-porzjoni ikkulurit [sic] bil-kulur roża huwa il-porzjoni [sic] li kien qed jaħdem William Portelli u porzjon bil-kulur vjola huwa l-porzjon li kien jaħdem il-konvenut;
5. PREMESS illi l-konvenut qed jikkapitalizza mil[-]fatt illi l-attur jagħmel xi xhur imsiefer biex jidhol mingħajr il-kunsens u awtorizzazzjoni tal-attur u qed jaħdem l-għalqa kollha filwaqt li fl-istess ħin qiegħed iċaħħad lil[-]attur milli jidhol ġewwa l-istess għalqa u saħansitra qala['] l-qsami ta' bejniethom;
6. PREMESS illi konsegwentement l-attur li dejjem ħadem il-porzjoni tiegħu mingħajr ebda diffikultà sab li meta jiġi mis-safar l-konvenut beda jippretendi li jcaħħad lil[-]attur mil[-]pjena godiment tal-għalqa in kwantu għal nofs l-għalqa u saħansitra intavola kawża ta' spoll u ottjena favorih sentenza Pawlu Portelli et vs William Portelli meta l-istess William Portelli għamel bħalma dejjem għamel u mar ħarat il-wiċċ tal-għalqa tiegħu;
7. PREMESS illi bħala ko-propjetarji kif ukoll bħala inkwilin l-attur għandu dritt li jgawdi u jaħdem ir-raba['] deskritta Dok D in kwantu għal[-]porzjoni immarkat [sic] b'kulur roża filwaqt li huwa jirrikonoxxi u ma għandu l-ebda diffikultà iħalli [sic] l-konvenut jaħdem in-nofs l-ieħor in linja mal-ftehim li kellhom [i]partijiet bejniethom;

8. PREMESS illi għalhekk ir-rikorrenti qed jipproċedi b'din il-kawża sabiex jikseb dikjarazzjoni fis-sens li huwa għandu dritt igawdu u jippossjedi il-propjetà [sic] immarkata [sic] bil-kulur roża mingħajr xkiel u li l-intimat m'għandu ebda dritt jokkupa u jużurpa l-istess raba' jew parti minnha.

Talab lil Din l-Onorabbli Qorti:

1. ILLI William Portelli huwa sid waħdu tal-għalqa deskritta f[i]l pjan ta' Dok D in kwantu għal kwart indiviż u inkwilin in kwantu għar-rimanti nofs indiviż flimkien ma' hu l-intimat Pawlu Portelli;
2. ILLI l-qasmi mqiegħda bil-kunsens u qbil bejn il-partijiet jikkonsisti ftehim ta' bejn il-partijiet rigwardwanti [sic] il-godiment pjen tar-raba' ['] imsemmi [sic], liema ftehim kien intiż li kull wieħed mill[']-partijiet jaħdem biss in-nofs tiegħu u jhalli l-parti l-oħra taħdem in-nofs tagħha u dan kif jidher mill['] pjan ta' Dok D;
3. TORDNA lil[l]-jintimat sabiex jerga' ['] jqiegħed il-qasmi fil-post fejn kienu u dan jekk ikun hemm bżonn bl-għajnuna ta' perit nominadi, fi żmien qasir u perenterju li tiffissa din il-Qorti Onorabbli u jhalli lil[l] jattur igawdi nofs din l-għalqa.

Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenut li huwa minn issa m'harrka għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Paul Portelli u Agnes Portelli illi eċċepew:

1. ILLI t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu;
2. ILLI qabel xejn, fir-rigward tal-kwart indiviż mill-artijiet "Tal-Wilġa" illi William Portelli akkwista tal-kuntratt [sic] tal-20 ta' Frar 1988, dak il-kuntratt ma jista' qatt iwaqqa' d-drittijiet diġà kweżiti tal-esponenti li kienu jikru din l-istess raba' ['] mingħand Maria Portelli, u għalhekk l-attur ma għandu l-ebda dritt li jirriprendi l-pussess ta' din ir-raba' mingħand l-esponenti b'din il-proċedura odjerna;
3. ILLI mingħajr preġudizzju għall-premess, mid-dokumenti esibiti mill-attur innifsu jirriżulta li huwa għandu titolu ta' qbiela fuq porzjoni differenti minn dik li tagħha huwa akkwista kwart indiviż bis-saħħa ta' dak il-kuntratt. Minn dan isegwi li huwa ma għandu l-ebda drittijiet fuq ir-rimanti tliet kwadri minn din ir-raba' ['];
4. ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda għaliex l-attur ma huwiex "sid waħdu" ta' xi partijiet mir-raba' ['] indikati fid-dokument "D" u lanqas ma huwa inkwilin ta' raba' ['] tal-kejl ta' iktar minn ħmistax-il elf metru kwadru la

waħdu u lanqas mal- intimat Paul Portelli;

5. ILLI mhux minnu li xi daraba [sic] tq[i]egħdu qsami sabiex din ir-raba['] tinqasam materjalment f'żewġ porzjonijiet kif allegat mill-attur;
6. ILLI mingħajr preġudizzju għall-premess, it-tieni talba lanqas ma hija intelligibbli;
7. ILLI għar-raġunijiet kollha premessi, it-tielet talba wkoll għandha tiġi miċħuda;
8. SALVI risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

...omissis...

IKKUNSIDRAT:

Kif digà ngħad permezz ta' din il-kawża l-attur qed jitlob illi jiġi dikjarat is-sid ta' kwart indiviż mill-għalqa deskritta fil-pjanta li tinsab a fol. 13 tal-proċess, esibita minnu mar rikors ġuramentat kif ukoll inkwilin flimkien ma ħuh il konvenut Pawlu Portelli tal-bqija nofs indiviż u għalhekk l-azzjoni tentata mill-attur hija l-actio reivindicatoria jew l-azzjoni ta' rivendika.

...omissis...

Il-Qorti fliet bir-reqqa il-prova kollha prodotti u mill-atti jirriżulta li l-art mertu tal-kawża kienet tal-genituri tal-partijiet—Salvatore u Maria Portelli. Meta miet il-missier, Salvatore Portelli, martu Maria li tiġi omm il-partijiet William u Pawlu begħettilhom is-sehem tagħha fl-art in kwistjoni permezz ta' żewġ kuntratti u allura kull parti akkwistat kwart indiviż minn dik l-art.

Il-kuntratt ma' Pawlu Portelli, il-konvenut, sar fil-15 ta' Novembru, 1986 u dakinhar il-konvenut akkwista nofs indiviż minn sehem ommu meta is-sehem tagħha kien nofs l-għalqa u għalhekk huwa gie li akkwista kwart indiviż mill-art.

Il-kuntratt ma' William Portelli l-attur sar fl-20 ta' Frar, 1988 u permezz ta' dan il-kuntratt l-attur akkwista huwa wkoll ir-rimanenti nofs l-ieħor ta' sehem ommu minn nofs l-għalqa u għalhekk huwa wkoll gie li akkwista kwart indiviż mill-istess art.

Dan ifisser li biż-żewġ kuntratti ġa msemmija l-attur u l-konvenut spiċċaw propjetarji ta' kwart indiviż kull wieħed minn żewġ għelieqi t-tnejn magħrufin bħala «Ta' Wilġa», waħda fix-Xewkija u l-oħra limiti tan-Nadur.

In-nofs l-ieħor tal-għalqa kien għand l-omm b'użufrutt billi skont ma jixdhu l-partijiet l-omm wara l-mewt ta' żewġha Salvatore kienet użufruttwarja

ta' sehmu. Hadd mill- partijiet ma pprezenta l-aħħar testament tal-ġenituri tagħhom u għalhekk il-Qorti ser jkollha tistrieħ fuq dak li xehdu huma.

Għalhekk in-nofs tal-ghalqa li l-omm kellha b'użufrutt hija tatu lill-attur u lill-konvenut bi qbiela flimkien. Il-partijiet it-tnejn ipprezentaw riċevuti għall-ħlas ta' qbiela u minn dawn id-dokumenti jirriżulta b'mod ċar li kemm William kif ukoll Pawlu kienu jħallsu is-somma ta' erbatax lira Maltija (Lm14) kull sena bħala qbiela.

Mill-atti jirriżulta wkoll li l-attur u l-konvenut fl-aħħar spiċċaw jiddepożitaw il-qbiela fir-registru l-Qorti permezz ta' ċedola billi ħuthom l-oħra li allura wirtu wkoll lil ġenituri tagħhom u dunque nofs ir-raba' mħollija lill partijiet bi qbiela, bdew jirrifjutaw li jaċċettaw dik il-qbiela.

Il-Qorti fliet bir-reqqa d-dokumenti kollha esibiti kif ukoll ix-xhieda mogħtija speċjalment dik mogħtija mill-attur kif ukoll mill-konvenut Pawlu Portelli. Fliet ukoll il-premessi taċ-ċedoli ta' depożitu pprezentati mill-partijiet.

Tirrileva li għalkemm il-konvenut in kontroezami insista kemm-il darba illi ma jaf xejn dwar il-qbiela mħallsa mill attur, iċ-ċedoli ta' depożitu pprezentati minnu stess juru xort'oħra, biss biss waħda minnhom saret minnu personalment kif ukoll bħala mandatarju ta' ħuh William. Il-Qorti tinnota wkoll li fiċ-ċedoli msemija il-konvenut jagħmel referenza għal art imqabbla lilu u lill-attur.

Rigward is-sehem indiviż akkwistat mill-partijiet permezz tal-kuntratti tal-1986 u l-1988 rispettivament, hadd mill partijiet ma ressaq prova li dawn il-kuntratti ma humiex validi jew li qed jiġu impunjati. Matul il-kontroezami l konvenut saħaq fuq li saħaq illi huwa jagħmel użu mir raba' kollu billi għandu l-bhejjem. Meta ġie mistoqsi liema parti hi tal-attur irrisponda li ma jafx u anke stqarr li ma hux qed jgħid li l-art hi tiegħu iżda ammetta li għandu bżonn l-art biex jkun jista' jiżra' l-magħlef għal bhejjem li għandu.

Meta l-Qorti għarblet il-provi kollha tqis li l-attur verament akkwista mingħand ommu kwart indiviż minn biċċa raba' msejha «Tal-Wilga» limiti tax-Xewkija u kwarti indiviż ieħor minn biċċa raba' msejha wkoll «Ta Wilga» fil-limiti tan-Nadur, madankollu dan is-sehem huwa wieħed indiviż u għalhekk sakemm isir qbil per iskrutt bejn il-partijiet li jiftiehm liema parti tappartjeni lil kull wieħed minnhom, din il-Qorti ma tistax tilqa' l-ewwel talba tal-attur fejn qed jitlob li jiġi dikjarat is-sid tal-parti deskritta fil-pjanta pprezentata minnu.

L-attur jinsisti li l-qsami li huwa jgħid li kienu jeżistu bi qbil bejnu u l-konvenut għandhom jikkostitwixxu qbil u li l Qorti għandha għalhekk tgħaddi biex tiddikjarah sid tal parti li skont hu hija tiegħu. Il-Qorti iżda ma taqbilx ma dan l-argument. Huwa prinċipju assodat illi immobbli tista' tiġi diviża biss b'kuntratt pubbliku u mhux b'sempliċi qbil. Huwa minnu li l-konvenut jiċħdu li qatt kien hemm qsami kij jallega l-attur madankollu anke jekk għal grazzja tal argument il-partijiet kellhom jaqblu li kien

hemm il-qsami dak il-qbil waħdu ma jwassalx għad-diviżjoni tal-art.

Il-partijiet jridu japprezzaw illi huma akkwistaw s-sehem li huwa indiviż u għalhekk il-konfini u l-parametri ta' dak is sehem għad iridu jġu stabbiliti—jew bi qbil bejniethom b'kuntratt pubbliku għaladarba si tratta immobbli, jew inkella b'kawża ta' diviżjoni appożita. Dan kollu japplika wkoll għas-sehem mogħti bi qbiela. Għaladarba l-ishma huma kollha indiviżi allura sakemm ma jkunx hemm deċiżjonji jew qbil permezz ta' kuntratt pubbliku dwar il konfini ta' kull sehem din il-Qorti għandha idejha marbutin u għalhekk ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni talba wkoll.

In kwantu t-tielet talba l-attur naqas li jġib prova konkreta li dawn il-qsami kienu effettivament fl-għalqa in kwistjoni. Huwa minnu li oħt l-attur xehdet li dawn il-qsami tiftakarhom però l-Qorti tqis li tali verżjoni waħedha mingħajr prova aktar b'saħħitha ma tistax toqgħod fuqha

In vista ta' dan il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad it-tielet talba wkoll.

DECIDE:

Għaldaqstant in vista tal-premess u għall-motivi ġa espressi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad it-talbiet tal-attur. Bl-ispejjeż a karigu tal-attur.”

Rikors tal-appell tal-attur (24.07.2023):

5. L-aggravji tal-attur appellant, in suċċint, huma s-segwent:

(i) L-ewwel aggravju:

Fl-ewwel lok jilmenta li l-Ewwel Qorti ma indirizzatx it-talba tiegħu. Jippreċiża li huwa ma talabx li jġi sid jew inkwilin ta' xi parti diviża, u jenfasizza li t-talba tiegħu kienet fis-sens li huwa għandu drittijiet ta' ko-proprjetá għal dak li jirrigwarda kwart (¼) indiviż, u ko-inkwilin ma' ħuh għal dak li jirrigwarda nofs (½) indiviż. Isostni li l-Ewwel Qorti kellha tirrikonoxxi li huwa ko-proprjetarju ta' kwart indiviż (fatt li joħroġ minn

kuntratt pubbliku) tar-raba' u li huwa wkoll inkwilin (fatt li ġie dikjarat f'żewġ kuntratti pubbliċi, riċevuti ta' qbiela, u ċedoli ta' depożitu).

(ii) It-tieni aggravju:

Fit-tieni lok jgħid li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qalet li m'għandux rimedji ħlief li jintavola kawża għad-diviżjoni, u dan għaliex it-talba tiegħu hija proponibbli kemm taħt l-Artikolu 491 u 494 kif ukoll abbażi tar-relazzjoni solidali *tramite* l-ko-inkwilini.

(iii) It-tielet aggravju:

Fit-tielet lok jgħid li mhux minnu li ma saritx prova konkreta li kien hemm il-qsami fl-għalqa in kwistjoni. Jaċċenna għax-xiehda tiegħu u ta' oħtu, għar-ritratti u *site plans*, u għax-xiehda ta' Michael Sammut, Mario Vella u Gavin Buttigieg. Jargumenta li l-eżistenza tal-qsami juru li fil-fatt għal perjodu ta' żmien kien hemm ftehim bejn il-ko-inkwilini ta' kif għandu jitgawda r-raba', fejn kull wieħed jaħdem nofs il-wiċċ kull wieħed.

Risposta tal-appell tal-konvenuti (23.08.2023):

6. Il-konvenuti wiegħbu biex jgħidu li l-konklużjoni finali raġġunta fis-sentenza appellata hija korretta u għandha tiġi kkonfermata, anke jekk ma jaqblux kompletament mar-*ratio decidendi*.

KUNSIDERAZZJONIJIET:

Sfond:

7. L-attur William u l-konvenut Paul huma aħwa. Il-ġenituri tagħhom, Salvatore u Maria Portelli, kellhom kull wieħed sehem ta' nofs ($\frac{1}{2}$) indiviż mill-biċċtejn raba' in kwistjoni (waħda bil-kejl ta' 2,154mk u l-oħra bil-kejl ta' 11,260mk).

8. Wara l-mewt ta' Salvatore Portelli, l-armla tiegħu Maria bieġġet is-sehem tagħha ta' nofs ($\frac{1}{2}$) indiviż lill-kontendenti William u Paul, biex b'hekk ġie li għandhom kwart ($\frac{1}{4}$) indiviż kull wieħed mill-biċċtejn raba'.

(a) Kuntratt tal-15 ta' Novembru 1986¹ li permezz tiegħu l-omm (Maria armla ta' Salvu Portelli) bieġġet lill-konvenut Paul Portelli:

“(i) kwart ($\frac{1}{4}$) indiviż minn bicca raba msejha ‘Tal-Wilga’ li tinsab fil-limiti Xewkija, Ghawdex, tal-kejl l-intier ta’ madwar elfejn mija u erba u hamsin metru kwadru (2154mk) u konfinanti mit-tramuntana ma’ beni ta’ l-istess venditriċi, nofsinhar ma Mgarr Junction numru tnejn (2), punent ma beni ta Pawlu Portelli kif murija fuq il-pjanta u site-plan; kif ukoll

(ii) kwart ($\frac{1}{4}$) indiviż minn bicca raba msejha ‘Tal-Wilga’ li tinsab fil-limiti tan-Nadur, Għawdex, tal-kejl l-intier ta’ ħdax il-elf mitejn u sittin metru

¹ Fol 143 et seq

kwadru (11,260 mk) u konfinanti mit-tramuntana mat-triq "Ta' Bordin" nofsinhar ma' beni tal-venditrici u l-ivant ma beni ta Giusepp Said kif murija fil-pjanta u site-plan.

...

Il-partijiet jiddikjaraw li l-fond "de quo" huwa imsejjah "Ta' Bordin" sive "tal-Blikk" ffil-kuntratt fuq imsemmi, u cioe` dan ir-raba jissejjah ukoll bħala Tal-Wilga".

(b) Kuntratt tal-20 ta' Frar 1988² li permezz tiegħu l-omm (Maria armla ta' Salvu Portelli) bieghet lill-attur William Portelli:

"kwart (¼) indiviz minn bicca raba msejha 'tal-Wilga' li tinsab fil-limiti tax-Xewkija, Ghawdex, tal-kejl l-ikntier ta' madwar elfejn mija u erba u hamsin metru kwadru (2154mk) u konfinanti mit-tramuntana ma' beni tal-istess venditrici, nofsinhar ma' Mgarr Junction Numru tnejn (2) punent ma' beni ta' Pawlu Portelli kif murija fil-pjanta u site plan, kif ukoll kwart (¼) indiviz minn bicca raba msejha 'tal-Wilga' li tinsab fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex, tal-kejl l-intier ta' hdax il-elf mitejn u sittin metru kwadru (11,260mk) u konfinanti mit-tramuntana mat-triq Ta' Bordin, nofsinhar ma' beni tal-venditrici, u l-ivant ma' beni ta' Giuseppe Said kif murija fil-pjanti u site plans li jinsabu fl-annessi Dokumenti A u B."

9. Issa fil-kuntratt tal-1988³ ġie dikjarat hekk:

"Għal kull buon fini l-partijiet jiddikjaraw li dawn iż-żewġ biċċiet raba fil-present huma mqabbla għand Pawlu Portelli (hu l-kompratur u bin il-venditrici) kif ukoll għand il-kompratur William Portelli).

u fil-fatt fl-atti ġew ippreżentati riċevuti ta' qbiela mill-1985 maħruġa minn Maria Portelli fuq isem il-kontendenti William u Paul Portelli. Dan ifisser li sa minn qabel ma saru l-imsemmija żewġ kuntratti ta' bejgħ fl-1986 u fl-1988, il-kontendenti William u Paul kellhom il-biċċtejn art bi qbiela mingħand ommhom Maria Portelli. (Issa kif osservat l-Ewwel Qorti, ħadd mill-partijiet ma ppreżenta l-aħħar testment tal-ġenituri tagħhom, però ma

² Fol 4 et seq

³ L-attur jgħid li anke fil-kuntratt tal-1986 saret dikjarazzjoni f'dan is-sens. Aktarx li dan hu minnu għaliex hemm paġna li tibda' hekk: "(il-kumpratur) u għand William Portelli." li tidher li hija referenza għall-qbiela. Sfortunatament però l-paġna ta' qabilha li hija nieqsa mill-kuntratt.

jidhirx ikkontestat mill-partijiet li hija qabblitilhom il-biċċtejn art in kwistjoni in parti fil-kwalità tagħha bħala sid ta' nofs (½) indiviż u in parti bħala użufruttwarja tan-nofs (½) indiviż li kellu żewġha.)

10. Din il-Qorti qiegħda tiċċita minn riċevuta waħda, dik datata 12 ta' April 1985, li taqra hekk:

“Illum 12 ta' April 1985,

Jiena Maria Portelli rcevejt mingħand William u Pawlu Portelli s-somma ta' erbatax il-lira (Lm14) qbiela ta' żewġ biċċiet raba imsejña waħda “Tal-Wilga” tal-kejl ta' 2,154 metri kwadri, limiti tax-Xewkija, Għawdex, u l-oħra imsejña wkoll “Tal-Wilga”, li qiegħda fil-limiti tan-Nadur tal-kejl ta' 1,126sqm liema qbiela titħallas bil-quddiem kull 12 ta' April.

Nirrepeti irċevejt Lm14 mingħand William u Pawlu Portelli.”

(Fejn fir-riċevuti huwa indikat il-kejl dejjem jissemmew il-figuri ta' 2,154mk u 1,126mk. Aktarx li jissemma l-kejl ta' 1,126mk u mhux ta' 11,260mk bi żvista).

11. Fl-atti ġew ipprezentati wkoll numru ta' ċedoli ta' depożitu li saru tul is-snin: kemm mill-attur waħdu, kemm mill-konvenut waħdu, u kif ukoll minnhom it-tnejn, u dan fil-konfront ta' huthom għaliex wara l-mewt tal-omm dawn tal-aħħar jidher li kienu qegħdin jirrifjutaw li jaċċettaw il-qbiela⁴. (Uħud minn dawn iċ-ċedoli jirreferu għall-biċċtejn art bħala li jkejlu 2,154mk u 1,126omk, filwaqt oħrajn jirreferu għalihom bħala li jkejlu

⁴ Dawn iċ-ċedoli ta' depożitu li ġew ipprezentati mhux kollha fihom in-numru tal-att u/jew id-data li fiha ġew ipprezentati. Waħda minnhom adirittura lanqas biss għandha l-ewwel paġna. Dawk li għandhom in-numru tal-att indikat fuqhom huma: **113/1992; 565/1993; 71/2000; 171/2003; 88/2014**; minn dawk iċ-ċedoli li fuqhom ma jidherx in-numru tal-att iżda tidher id-data tal-preżentazzjoni tagħhom, dawn jidher li saru fis-snin **1995**, u **2007**.

2154mk u 1,126mk, fil-każ tal-añhar aktarx ukoll bi żvista). Din il-Qorti qiegħda tiċċita minn ċedola waħda, dik bin-numru 71/2000⁵ li saret minn Paul Portelli f'ismu u f'isem ħuh l-attur, li taqra hekk:

“Illi l-mejta ommu, Maria Portelli, li kellha l-usufrutt generali ta’ zewgħa, Salvu Portelli, kienet qabblitlu lilu u lil huh William Portelli, biccetejn raba msejha wahda “tal-Wileg” tal-kejl ta’ cirka elfejn mija u erbgha u hamsin metri kwadri (2154m²) li qiegħda fil-limit tax-Xewkija, Għawdex, u konfinanti minn-nofsinhar ma’ Mgarr Junction (No 2) punent ma beni tal-istess Pawlu Portelli u tramuntana ma beni tal-werrieta tal-istess Maria Portelli; it-tieni bicca hija wkoll imsejha “Wilga” u dina qiegħda fil-limiti tan-Nadur, Għawdex, tal-kejl ta’ cirka ħdax il-elf mitejn u sittin metri kwadri (11,260m²) u hija konfinanti mit-tramuntana mat-Triq ta’ Bordin, Ivant ma’ beni ta’ Giuseppi Said u nofsinhar ma beni tal-werrieta ta’ Maria Portelli, bil-qbiela ta’ erbatax il-lira (Lm14) fis-sena li jithallsu bil-quddiem fit-tmax (12) ta’ Marzu.

Illi għalhekk huwa dovut lill-istess intimati, fil-kwalita tagħhom ta’ werrieta tal-istess Salvu Portelli sehemhom (erba’ sesti tan-nofs indiviz stante illi sussegwentement l-esponent u William Portelli akkwistat nofs indiviz minn dan ir-raba spettanti lil Maria Portelli) mill-istess ammont ta’ kera għall-annati li skadew fit-12 ta’ Marzu 1996, fit-12 ta’ Marzu 1997, fit-12 ta’ Marzu 1998, fit-12 ta’ Marzu 1999 u t-12 ta’ Marzu 2000, ammontanti għal tlieta u għoxrin lira u tlieta u tletin centezmu Lm23.33.

Illi l-istess intimati qegħdin jirrifjutaw li jaċċettaw l-istess qbiela hawn fuq imsemmija u dana mingħajr l-ebda raġuni valida fil-liġi.

Għaldaqstant....qiegħed jiddepożita s-somma....”

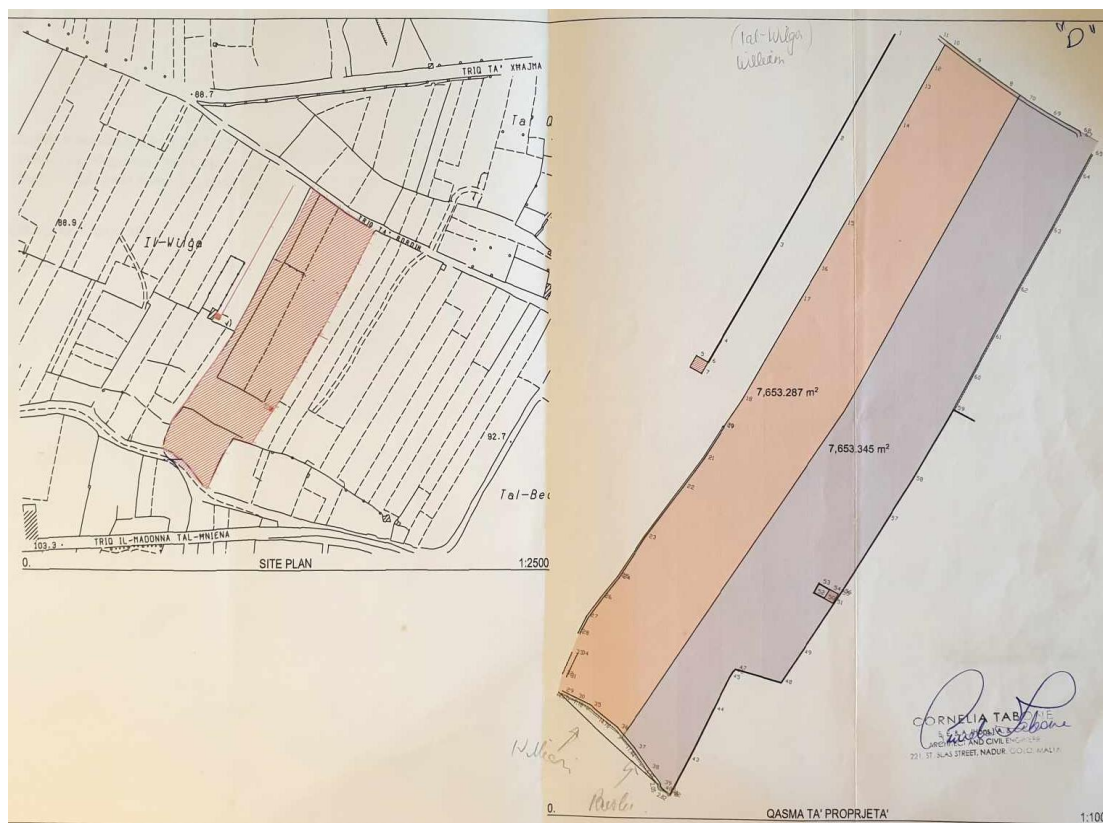
L-ewwel aggravju:

12. Fl-ewwel talba tiegħu l-attur talab li jiġi dikjarat:

“1. Illi William Portelli huwa sid waħdu tal-għalqa deskritta fil-pjanta Dok D in kwantu għal kwart indiviż u inkwilin in kwantu għar-rimanenti nofs indiviż flimkien ma’ ħuh l-intimat Pawlu Portelli.”

13. L-imsemmija pjanta Dok D hija din:

⁵ Fol 137



14. L-Ewwel Qorti qieset li l-attur veru akkwista mingħand ommu kwart ($\frac{1}{4}$) indiviż minn biċċtejn raba' msejġha "Tal-Wilġa" (waħda fil-limiti tax-Xewkija u l-oħra fil-limiti tan-Nadur), però enfasizzat li tali sehem huwa wieħed indiviż u irriteriet li għalhekk sakemm il-partijiet jiftehmu per iskritti liema parti tappartjeni lil kull wieħed minnhom, hija ma setgħetx tilqa' l-ewwel talba tal-attur fejn qed jitlob li jiġi dikjarat is-sid tal-parti deskritta fil-pjanta ppreżentata minnu (Dok D).

15. L-attur appellat ħassu aggravat b'dan u jargumenta li bil-fatt li huwa qatt ma talab li jiġi dikjarat sid tal-parti deskritta fil-pjanta, iżda talab li jiġi dikjarat sid ta' kwart indiviż, u ko-inkwilin ta' nofs indiviż flimkien ma' ħuh. Fil-fatt għandu raġun f'dan ir-rigward.

16. Kif fuq spjegat taht l-intestatura “**Sfond**”, għal dak li jirrigwarda l-biċċtejn art in kwistjoni (waħda bil-kejl ta’ 2154mk, u l-oħra bil-kejl ta’ 11,260mk) jirriżulta li omm il-kontendenti Maria Portelli kienet proprjetarja ta’ nofs ($\frac{1}{2}$) indiviż, u wara li miet żewġha saret użufruttwarja tan-nofs ($\frac{1}{2}$) indiviż li kellu hu. Sa mill-inqas l-1985 hija kienet diġà tat dawn l-imsemmija biċċtejn art bi qbiela lill-attur u lill-konvenut, kif jidher mir-riċevuti tal-qbiela. Imbagħad fl-1986 bieġhet nofs ($\frac{1}{2}$) is-sehem tagħha lill-konvenut, u fl-1988 bieġhet nofs ($\frac{1}{2}$) is-sehem l-ieħor tagħha lill-attur. F’kull wieħed minn dawn il-kuntratti dawn il-biċċtejn art ġew indikati fuq il-pjanta u *site plan* annessa. Wara mewtha ħut il-kontendenti bdew jirrifjutaw il-qbiela u għalhekk din kienet bdiet tiġi depożitata l-Qorti, kif jidher miċ-ċedoli ta’ depożitu.

17. L-attur appellant għalhekk jsostni li l-Ewwel Qorti kellha tirrikonoxxi u tikkonferma li huwa proprjetarju ta’ kwart ($\frac{1}{4}$) indiviż mill-biċċtejn art in kwistjoni: fatt li joħroġ minn kuntratt pubbliku. Isostni wkoll li kellha tikkonkludi li huwa ko-inkwilin ta’ nofs ($\frac{1}{2}$) indiviż flimkien ma’ ħuh, u dan abbażi ta’ dak dikjarat f’żewġ kuntratti pubbliċi, fir-riċevuti tal-qbiela u fiċ-ċedoli ta’ depożitu.

18. Din il-Qorti ma tarax għaliex tali fatti ma jistgħux jiġu rikonoxxuti u dikjarati. Il-konvenuti appellati però jqajmu dubju dwar jekk il-biċċtejn art in kwistjoni, cjoé dawk deskritti fil-kuntratt tal-1988, humiex fil-fatt l-art

indikata fuq il-pjanta li tissemma fl-ewwel talba, ossia l-pjanta **Dok D**. F'
dan ir-rigward jagħmlu s-segwent i osservazzjonijiet:

(i) Qatt ma ġiet ipprezentata kopja tal-pjanta (u *site-plan*)
annessa mal-kuntratt tal-1988.

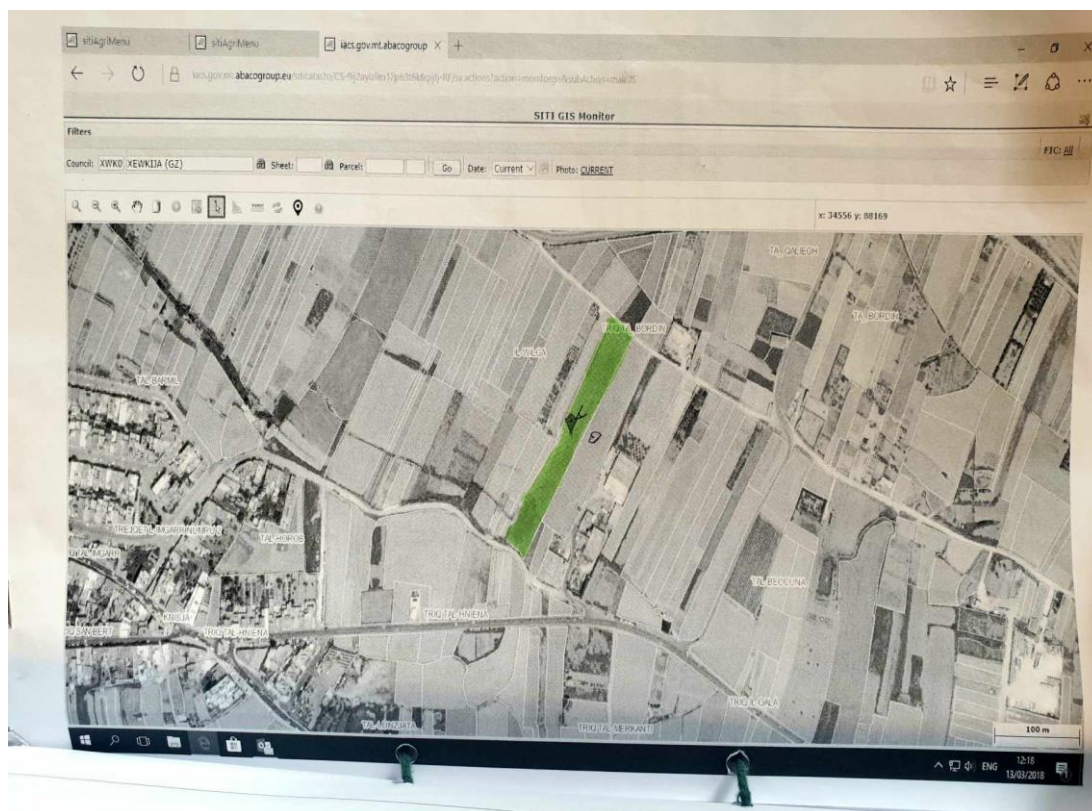
(ii) Skont il-kuntratt tal-1988 il-kejl tal-biċċtejn art li tagħhom l-
attur akkwista kwart ($\frac{1}{4}$) għandhom kejl kumplessiv ta' 13,414mk,
(2154mk + 11,260mk) mentri skont il-pjanta Dok D, l-art hemm
indikata għandha kejl kumplessiv ta' 15,306mk (7,653.287mk +
7,653.345mk).

(iii) Għalkemm waħda mill-artijiet fil-kuntratt hija deskritta li tmiss
mit-tramuntana ma' Triq Ta' Bordin, bħal fil-każ tal-art fuq il-pjanta
Dok D, l-art l-oħra hija deskritta fil-kuntratt bħala li tmiss min-
nofsinhar ma' Mgarr Junction Numru 2, mentri l-art fuq il-pjanta
Dok D tmiss minn nofsinhar ma' triq jew trejqa li tiżbokka fi Triq il-
Madonna tal-Ħniena. Iżid jgħid li għalkemm Mgarr Junction 2
verament teżisti fil-limiti tax-Xewkija, din mhix fl-inħawi immedjati
tal-għalqa in kwistjoni iżda mijiet ta' metri 'l bogħod.

(iv) Fuq l-art indikata fuq il-pjanta Dok D ma hemmx indikazzjoni
ta' fejn jistgħu jkunu l-biċċtejn art (ta' 2154mk u 11,260mk) apparti
li xorta ma jlaħħqux il-kejl kollu reklamat mill-attur.

19. Ma jistax jingħad li l-punti li jqajmu l-konvenuti mhumiex validi. Ma' dan din il-Qorti żżid tistaqsi: kif, jekk il-biċċtejn art mertu tal-kuntratt tal-1988 (u tal-1986) flimkien jiffurmaw l-art waħda, cjoé dik indikata fuq il-pjanta Dok D, ma ġewx deskritti fuq l-istess kuntratti bħala li jikkonfinaw ma xulxin?

20. Ix-xieħda ta' Arthur Bajada, rappreżentant mid-Dipartiment tal-Agricoltura tiffa' xi dawl fuq il-kwistjoni, għalkemm ix-xhud enfasizza li kull reġistrazzjoni li ssir mad-dipartiment hija għall-finijiet ta' sussidju u huma ma jidhlux f'kwistjonijiet ta' proprjetá. Dan ix-xhud ġie prodott mill-attur u mat-taħrika tiegħu ġie anness is-segwenti *screenshot* meħud mis-sit *iacs.gov.mt.abacogroup*:



21. Fit-taħrika ntablab jidher sabiex jixhed fuq ir-raba' mmarkat bl-aħdar

fuq tali *screenshot*. Fix-xieħda tiegħu⁶ spjega li r-raba' mmarkat A (indikata bl-aħdar fuq l-imsemmi *screenshot*) u B minn dejjem kien irreġistrat fuq il-konvenut Paul Portelli. Qal li kien jieħu s-sussidju fuq tali raba' iżda wara li saret kontestazzjoni mill-attur fl-2012 twaqqaf is-sussidju fuq il-parti indikata A u baqa' jieħu s-sussidju fuq il-parti indikata B. Qal ukoll li oriġinarjament dan ir-raba' kollu kien irreġistrat f'żewġ *parcels* (waħda twila (18) u oħra ferm iżgħar adjaċenti għaliha (17)) kif jidher f'Dok AB4 u AB5. Din il-Qorti qiegħda tinserixxi tali pjanti taħt xulxin.



⁶ Fol 45 et seq

22. Jista' jkun allura li l-biċċtejn art mertu tal-kuntratt tal-akkwist tal-attur tal-1988 kienu fil-fatt dawn. Madanakollu tibqa' l-kwistjoni dwar id-diskrepanza bejn il-kejl indikat fuq Dok D u l-kejl indikat fil-kuntratt (diskrepanza ta' xejn inqas minn 2165mk ekwivalenti għal kważi żewġ tomniet) u fin-nuqqas tal-pjanta u site-plan li kienet annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-attur tal-1988 jibqa' dubju serju dwar jekk il-biċċtejn art mertu tal-kuntratt humiex l-art kollha indikata f'Dok D. Għalhekk ċertament li ma tistax issir id-dikjarazzjoni mitluba fl-ewwel talba u għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud. Dak li jirriżulta ppruvat hu biss:

- (i) li skont il-kuntratt tal-20 ta' Frar 1988 l-attur xtara sehem ta' kwart ($\frac{1}{4}$) indiviż mill-biċċtejn art deskritti fuq l-istess kuntratt u indikati fuq il-pjanta u site-plan annessa (li qatt ma ġiet esebita);
u
- (ii) li minn qabel ma l-konvenut u l-attur xtraw kwart ($\frac{1}{4}$) indiviż kull wieħed mill-biċċtejn art in kwistjoni bil-kuntratti tal-1986 u tal-1988 rispettivament, ommhom kienet tathom bi qbiela tali biċċtejn art; b'hekk l-attur huwa wkoll ko-inkwilin ma' ħuh fir-rigward ta' nofs $\frac{1}{2}$ indiviż tal-biċċtejn art in kwistjoni.

It-tieni u t-tielet aggravju:

23. Din il-Qorti ser tikkunsidra t-tieni u t-tielet aggravji flimkien għaliex it-tnejn li huma jittrattaw il-kwistjoni tal-qsami allegati mill-attur. Fil-premessi tar-rikors promutur tiegħu l-attur iddikjara li lura fl-1988 hu u l-konvenut kienu għamlu l-qsami b'mod li qasmu r-raba' maħduma minnhom kif jidher mill-pjanta Dok D, b'dan li l-porzjon ikkullurit vjola kien jinħadem mill-konvenut, u dak ikkullurit roża kien jinħadem minnu. Ippremetta li fiż-żmien li kien imsiefer il-konvenut qala' l-qsami u qiegħed jaħdem l-art kollha hu. Fit-tieni u t-tielet talbiet tiegħu l-attur talab hekk:

“2. Illi l-qsami mqiegħda bil-kunsens u qbil bejn il-partijiet jikkonsisti ftehim ta' bejn il-partijiet rigwardanti il-godimenti pjen tar-raba imsemmi, liema qsami kienu intiżi li kull wieħed mill-partijiet jaħdem biss in-nofs tiegħu u jħalli l-parti l-oħra taħdem in-nofs tagħha u dan kif jidher mill-pjanta Dok D.”

3. Tordna lill-intimat sabiex jerġa' jqiegħed il-qsami fil-post fejn kienu u dan jekk ikun hemm bżonn bl-għajnuna ta' periti nominandi, fi żmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti Onorabbli u jħalli lill-attur jgawdi nofs din l-għalqa.”

24. L-Ewwel Qorti skartat ix-xieħda ta' Rita Portelli (oħt il-kontendenti) li qalet li l-qsami tiftakarhom, għaliex qieset li din il-verżjoni waħedha mingħajr prova aktar b'saħħitha ma setgħetx toqgħod fuqha. Qalet ukoll li anke kieku għall-grazzja tal-argument il-partijiet kellhom jaqblu li kien hemm qsami, dak il-qbil ma jwassalx għal diviżjoni tal-art għaliex l-immobbli jistgħu jiġu diviżi biss b'kuntratt. Kompliet tgħid li l-partijiet akkwistaw biss sehem indiviż u li għalhekk il-konfini u l-parametri ta' tali

sehem għad irid jiġi stabbilit, jew b'kuntratt pubbliku jew b'kawża ta' diviżjoni appożita, u li dan japplika anke għas-sehem mogħti bi qbiela. Hija għalhekk ċaħdet it-tieni u t-tielet talbiet.

25. L-attur ħassu aggravat b'tali pożizzjoni. Jilmenta li bir-raġunament tal-Ewwel Qorti ko-proprjetarju u ko-inkwilin jiġi li m'għandu l-ebda rimedju sabiex jasserixxi d-dritt tiegħu biex igawdi l-proprjetá għaliex skont l-istess Qorti l-uniku rimedju huwa kawża ta' diviżjoni. Isostni li t-talba magħmula minnu hija proponibbli kemm taħt l-Artikolu 491 u 494 kif ukoll abbażi tar-relazzjoni solidali *tramite* l-ko-inkwilini, liema azzjoni hija permissibbli mingħajr il-ħtieġa u saħansitra minkejja li ġia jkun hemm kawża għad-diviżjoni li tkun għadha pendent. Kwantu għall-prova tal-qsami, l-attur isostni li dawn jirriżultaw mhux biss mix-xieħda tiegħu u ta' Rita Portelli (li ġiet skartata mill-Ewwel Qorti) iżda wkoll mix-xieħda ta' Gavin Buttigieg, Mario Vella u Michael Sammut, kif ukoll minn ritratti u *site plans*.

26. Jibda' biex jingħad li dwar ir-ritratti (li jinsabu a fol 32) li esebixxa l-attur biex juri r-raba' maħduma minnu, dawn, apparti li huma datati 2013 u 2015 ma juru l-ebda qsami. Kwantu għas-*site plans* l-unika *site plan* li esebixxa hija dik li tinsab fuq ix-xellug ta' Dok D, fejn ir-raba' ma tidhirx maqsuma għal tulha min-nofs kif jippretendi hu. Kwantu għax-xieħda prodotti minnu, barra ovvjament il-verżjoni tiegħu stess fejn isostni li kien hemm il-qsami, dawn xehdu hekk fir-rigward:

(i) Rita Portelli, oħt il-kontendenti, qalet li tiftakar li l-qsami tpoġġew fl-1988 u damu hemm tmien snin (jiġifieri skont hi nqalgħu fl-1996, tletin sena qabel ma ġiet intavolata din il-kawża);

(ii) Gavin Buttigieg qal li qabel ma mar jaħdem ir-raba' tal-attur fis-sajf tal-2015 huwa "*immarkali biż-żebgħa fejn suppost kien hemm il-qsami li qala' Pawlu*";

(iii) Michael Sammut, iz-ziju tal-kontendenti, qal li lejn l-aħħar tat-tmeninijiet jiftakar li kien hemm qsami jaqsmu r-raba' min-nofs u li biċċa kienet ta' William u biċċa ta' Pawlu;

(iv) Mario Vella xehed li ħafna snin ilu ra ritratti tar-raba' tal-Wilga li jaħdem l-attur. Qal li kien hemm bieb miftuħ li minnu jidħol bil-moħriet u anke qsami li jaqsmu r-raba' min-nofs.

27. Min-naħa l-oħra hemm is-segweni xiehda mressqa mill-konvenut li qalu hekk:

(i) Anthony Micallef, li għal dawn l-aħħar għoxrin sena ilu jieħu d-demel fid-diversi għelieqi li għandu l-konvenut, qal li dik Tal-Wilga dejjem baqgħet tal-istess daqs;

(ii) Stephen Portelli, bin il-konvenut, qal li r-raba' dejjem jafha bħala raba' wieħed u qal li fl-2015 saru jafu li Gavin Buttigieg neħħa biċċa mill-ħajt tas-sejjieħ ta' mat-triq u daħal jaħrat raba' li kienet

wita. Kienu marru jkellmuh u missieru qallu li ilu jaħdimha mill-1972 u qallu biex jagħmel kollox kif kien, iżda Buttigieg infexx jitellem hażin;

(iii) Jesmond Xerri qal li kien imur ma' missieru meta dan kien jaħrat ir-raba' tal-konvenut. Qal li ilu jmur fir-raba' in kwistjoni għal tletin sena (jiġifieri mill-1990) u sostna li "*Din ir-raba jien qatt ma nafha bil-qsami fiha u nafha dejjem bħala raba waħda.*" (Fil-fatt ippreżenta pjanta Dok JX1 li turi l-art kollha bħala biċċa waħda, u anzi b'biċċa ikbar minn kif muri fuq Dok D).

(iv) Il-konvenut Paul Portelli stess sostna li qatt ma kien hemm qsami fir-raba'. Fix-xieħda tiegħu *viva voce* qal li kien meta xtara l-art missieru li kien hemm il-qsami għaliex kien hemm in-nies fiha. Qal li tali qsami tneħħew madwar ħamsin jew sittin sena ilu u l-art għadha hekk sal-lum.

28. Fid-dawl ta' tali xieħda konfliġġenti din il-Qorti bħall-Ewwel Qorti mhux għal kollox sodisfatta li kien hemm qsami li tpoġġew bi qbil bejn il-kontendenti. F'kull kaz madankollu anke kieku kellu jitqies li kien verament kienu tqiegħdu tali qsami fl-1988 u li sussegwentement inqalgħu mill-konvenut, (skont oħtu fl-1996) xorta ma jstax jiġi dikjarat li kien hemm qsami li jaqsmu r-raba' bil-mod kif indikat fil-pjanta Dok D, ladarba jeżisti dubju jekk l-art indikata fuq il-pjanta Dok D hix fil-fatt il-

biċċtejn art li jissemmew fil-kuntratt tal-1988 *stante* li hemm diskrepanza ta' cirka tomnejn bejn il-kejl indikat fuq il-kuntratt u l-kejl indikat fuq Dok D.

29. Ladarba t-tieni u t-tielet talbiet huma bbażati fuq l-allegazzjoni li fil-passat kien hemm qsami li jiddiviedu r-raba' min-nofs tagħha bil-mod indikat fuq il-pjanta Dok D, tali talbiet ma jistgħux jintlaqgħu. Kunsiderazzjonijiet oħra fir-rigward huma superfluwi. Konsegwentement it-tieni u t-tielet aggravji, li huma marbuta mat-tieni u t-tielet talbiet, jirriżultaw infondati.

DECIDE:

30. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċhad l-appell tal-attur u tikkonferma d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti, anke jekk minħabba kunsiderazzjonijiet differenti.

31. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jiġihallu mill-attur appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Registratur
ss