QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 12 ta' Novembru 2024

Numru : 1

Rikors numru 170/2018/1 JVC

Joseph Bartolo, Mary Farrugia, Angelo Bartolo, Philip Bartolo, Nazzareno Bartolo, John Bartolo, Marvic Manicaro, Rose Ann Attard, Liliana Bartolo u Jacqueline Bartolo f'isimha proprju u bħala leġittima rappreżentanti ta' binha minuri Karl Bartolo, u permezz ta' digriet datat 3 ta' Novembru 2022 l-atti ġew trasfużi f'isem Brandon Lee Bartolo *stante* li r-rikorrent Philip Bartolo miet fil-mori tal-kawża

v.

Nicholas Bartolo u Rose Agius, fil-kwalità tagħha ta' eżekutriċi testamentarja tal-mejta Filippa Bartolo

Il-Qorti:

1. Din hija kawża miftuħa mill-werrieta dwar l-iffissar tal-valur ta' porzjon indiviż ta' raba' mħollija b'titlu ta' prelegat lill-konvenut. Il-klawżola rilevanti mit-testment ta' Filippa Bartolo[1] kienet taqra hekk:

> "… Dana il-prelegat jidhol biss fis-sehh, wara li l-prelegatarju igib stima jew stimi minn nies awtorevoli u indipendenti fuq il-valur tal-istess proprjeta laxxata in prelegat, ovvjament fid-data tal-mewt tal- istess testatrici u jkun dovut ihallas hdax minn tnax il-parti indivizi lil hutu l-ahwa Bartolo u lil ulied il-premort huh Carmelo Bartolo. Dan kollu jrid isir fi zmien sena mill-mewt tal-istess testatrici."

2. B'sentenza preliminari tat-28 t'Ottubru 2021, l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-konvenut ma kellux titlu ta' qbiela fuq is-sehem indiviż tar-raba' mħolli lilu b'legat u għalhekk ir-raba' kellu jitqies għall-fini ta' valutazzjoni bħala liberu u frank.

3. Permezz tas-sentenza finali tat-13 ta' Marzu 2024, l-Ewwel Qorti qagħdet fuq waħda mill-istejjem li ta l-perit inkarikat mill-konvenuta l-oħra Rose Agius li hi esekutriċi testamentarja, u mhux fuq l-istima tal-perit mqabbad mill-konvenut.

4. Il-konvenut appella miż-żewġ sentenzi, bl-aggravji mill-ewwel sentenza li hu kellu titlu ta' qbiela, u mit-tieni sentenza li skont it-testment setgħet tgħodd biss l-istima tal-perit minnu mqabbad.

---

[1] Tal-5 t'Ottubru 2010.

L-Ewwel Aggravju:

5. **L-ewwel sentenza** fil-parti tagħha rilevanti għad-doljanza tal-appellant taqra hekk:

> "Fil-qosor il-fatti li taw lok ghal din il-kawza kienu illi l-mejta Filippa Bartolo li tigi omm u nanna tar-rikorrenti u l-intimati, skont il-kaz, kienet proprjetarja ta' kwart (1/4) indiviz minn porzjon art imsejha 'Tal-Iskallija' sive 'Tal-Hlas' fl-inhawi maghrufa bhala 'Ta Wied is-Sewda', fil-wied omonimu li jinsab fil- limiti ta' Hal-Qormi, liema ghalqa tikkonsisti f'habel wiehed u ghandha l-kejl superficjali ta' cirka elfejn u hames mitt metru kwadru (2500m.k.). Ir-rimanenti tlett kwarti (3/4) indivizi minn l-imsemmija art kienet tappartjeni lil hutha xebbiet u guvni Grazia, Vincenza u Lawrence ahwa Abela stante li l-art kienet gejja mill- wirt u successjoni tal-genituri taghhom, Angelo Abela u Rosina nee' Agius.
>
> Illi mill-atti jirrizulta li l-intimat Nicholas Bartolo kien ilu jahdem l-ghalqa mertu tal-kawza odjerna ghal numru ta' snin. Sussegwentement permezz ta' kuntratt ta' xiri fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi datat 6 ta' Gunju, 2001 l-intimat Nicholas Bartolo kien xtara u akwista s-sehem ta' tlett kwarti (3/4) indivizi mill-art imsemmija mill-poter ta' Grazia, Vincenza u Lorenzo ahwa Abela (ara l-kuntratt ta' xiri a fol. 185 et seq tal-process).
>
> Illi l-mejta Filippa Bartolo kienet giet nieqsa nhar l-14 ta' Marzu, 2015 u rregolat il-wirt u successjoni taghha permezz ta' zewg testmenti datati 3 ta' Lulju, 2002 u 5 ta' Ottubru, 2010 entrambi fl- atti tan-Nutar Hugh Grima (ara ricerki testamentarji u testmenti a fol. 7 et seq tal-process). Fit-testment tal-5 ta' Ottubru, 2010 a fol. 16 et seq tal-process it-testatrici Filippa Bartolo fl-ewwel artikolu halliet b'titolu ta' prelegat is-sehem taghha ta' kwart (1/4) indiviz mill-art mertu tal-kawza odjerna taht il-kundizzjoni li l-intimat Nicholas Bartolo jhallas lill-hutu sehemhom mill-art u dan wara li tingieb stima jew stimi minn nies awtorevoli u ndipendenti fuq il- valur. L-artikolu in kwistjoni jiddisponi kif isegwi:
>
> -omissis-
>
> Illi mill-atti jirrizulta li fit-termini tal-artikolu tat-testment fuq ikwotat, fi zmien sena mill-mewt ta' ommu Filippa Bartolo, l- intimat Nicholas Bartolo inkariga Perit ta' fiducja tieghu l-AIC Stephan Mangion li kien ta' stima tal-art fil-valur ta' tmienja u ghoxrin elf ewro (€28,000) u ghalhekk il-valur tal-kwart indiviz kien dak ta' sebat elef ewro (€7,000) (ara r-rapport a fol. 72 et seq tal-process).

Illi l-intimata Rose Agius, li kienet giet nominata bit-testmenti msemmija bhala l-ezekutrici testamentarja tal-wirt ta’ ommha, l- mejta Filippa Bartolo, kienet ukoll inkarigat Perit ta’ fiducja taghha l-AIC Ian Cutajar u dan ai fini tal-inventarju rikjest mill-Ligi. Il- Perit Ian Cutajar b’referenza ghall-art mertu tal-kawza odjerna kien hareg zewg rapporti u cioe’ wiehed fejn l-art giet ikkunsidrata bhala libera u franka u nghatat il-valur shih l- ammont ta’ tnejn u sittin elf ewro (€62,000) bil-kwart indiviz jigi jiswa’ hmistax-il elf u hames mitt ewro (€15,500). Fit-tieni rapport inkluda l-valur tal-art f’kaz li din jirrizulta li kienet imqabbla lill- intimat Nicholas Bartolo, liema art giet stmata fil-valur ta’ wiehed u tletin elf ewro (€31,000) u ghalhekk l-kwota ta’ kwart indiviz giet stmata fl-ammont ta’ sebat elef seba’ mija u hamsin (€7750) (ara r- rapporti tal-Perit Ian Cutajar a fol. 160 et seq tal-process) L-intimata Rose Agius fl-inventarju kienet adattat l-ammont ta’ wiehed u tletin elf ewro (€31,000) u r-rikorrenti kienu ppubblikaw fl-atti tan- Nutar Marco Buttigieg fil-25 ta’ Lulju, 2016 att dikjaratorju li permezz tieghu ndikaw l-oggezzjoni taghhom ghal ammont hemm indikat fl-inventarju mill-intimata Rose Agius bhala ezekutrici testamentarja tal-wirt ta’ ommha Filippa Bartolo (ara l- att dikjaratorju a fol. 58 et seq tal-process).

Konsegwentement ir-rikorrenti Joseph Bartolo et intavolaw ir- rikors odjern fejn talbu li jigi stabbilit il-valur fid-data tal-mewt ta’ Filippa Bartolo tal-kwota ta’ kwart indiviz (1/4) mill-ghalqa fuq imsemmija libera u franka u mghobbija bl-ebda qbiela u li l- intimat Nicholas Bartolo jigi konsegwentement ikkundannat ihallas lil kull wiehed u wahda mir-rikorrenti fil-kwota ta’ dodicesima parti indiviza (1/12) mill-imsemmi prezz u tiddikjara u tiddeciedi li d-dikjarazzjoni tal-valur fl-att tal-inventarju maghmul minn Rose Agius ma tiswiex u konsegwentement tikkundanna lill-intimata Rose Agius tidher fuq att korrettorju opportun sabiex jigi kkoregut il-valur ta’ din il-kwota indiviza fid- data tal-mewt ta’ Filippa Bartolo.

Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:

-omissis-

Illi jekk jitqabblu l-provi tal-partijiet jirrizulta li hemm zewg verzjonijiet totalment differenti. Min-naha l-wahda r-rikorrenti Joseph Bartolo et jishqu li l-ghalqa qatt ma kienet imqabbla lill- intimat Nicholas Bartolo min-naha l-ohra l-intimati Nicholas Bartolo u ohtu l-ezekutrici Rose Agius isostnu li l-art kienet imqabbla lill-intimat Nicholas Bartolo. Il-Qorti tinnota li l-intimat Nicholas Bartolo m’ghamilx eccezzjoni specifika f’dan is-sens pero’ kienet l-intimata Rose Agius li eccepiet li l-art m’hijiex libera pero’ soggetta ghall-qbiela favur Nicholas Bartolo.

Illi l-intimati sabiex isahhu t-tezi taghhom li l-intimat Nicholas Bartolo ghandu favur tieghu qbiela, barra l-affidavit tieghu a fol. 80 et seq tal-process, ressqu bhala xhieda lil ohthom Agnes Mifsud (ara affidavit a fol. 88 tal-process), l-intimata Rose Agius (ara affidavit a fol. 89 tal-process)

u lil huhom Amante Bartolo (ara affidavit a fol. 90 tal-process) li lkoll ikkonfermaw li bhala hlas l- intimat kien jaghti l-hxejjex lil ommhom Filippa Bartolo. Ressqu wkoll bhala xhud lil Kenneth Cassar – Senior Agricultural Officer fi hdan id-Dipartiment ta' l-Agrikoltura fejn ikkonferma li l-intimat Nicholas Bartolo huwa rregistrat bhala 'farmer owner' u esebixxa kopja tal-ktieb tar-raba u tal-pjanta tal-art (ara deposizzjoni a fol. 93 et seq u l-kontro-ezami a fol. 193 et seq tal- process). L-intimat ressaq ukoll bhala xhud lil George Fenech (ara affidavit a fol. 99 tal-process), madanakollu jigi rilevat li dawn iz- zewg xhieda tal-ahhar ma kkonfermawx l-ezistenza o meno tal- qbiela favur l-intimat.

L-intimat fl-ahhar seduti tas-smigh pprezenta fl-atti dikjarazzjoni datata 8 ta' Mejju, 1997 a fol. 57 tal-process allegatament maghmula minn Lawrence, Grazia u Vincenza ahwa Abela fejn permezz taghha taw l-awtorizzazzjoni lill-intimat Nicholas Bartolo sabiex fl-art mertu tal-kawza jaghmel giebja u jibni kamra a spejjez tieghu. Fl-istess dikjarazzjoni l-ahwa Abela jidher li ddikjaraw illi l-intimat Nicholas Bartolo jahdem l-art b'titolu ta' kera ossia qbiela u li kien ihallashom kull Santa Marija kif isegwi:

'Illum, tmienja (8) ta' Mejju tas-sena 1997

Permezz tal-prezenti, ahna, Lawrence Abela (I.D. No. 492217M), Grazia Abela (I.D. No. 497919M) u Vincenza abela (I.D. No. 185321M), ilkoll ulied il-mejtin Angelo u Rose nee' Agius, ilkoll residenti 130, Triq Paris, Zebbug qeghdin naghtu l-kunsens u l-awtorizazzjoni taghna lil Nicholas Bartolo (I.D. No. 275849M), bin Anthony u Filippa sabiex jibni u jikkostruwixxi a spejjez unikament tieghu giebja u kamra fl-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Isqalli" f'Wied is- Sewda, limiti ta' Haz-Zebbug illi huwa jahdem b'titolu ta' kera ossija qbiela li huwa jhallasna kull nhar Santa Marija.

Lawrence Abela -Grazia Abela - Vincenza Abela - Nicholas Bartolo'.

Illi l-intimat Nicholas Bartolo fix-xiehda tieghu in kontro-ezami fis-seduta tat-22 ta' Ottubru, 2019 jikkonferma li din id- dikjarazzjoni saret precizament sabiex ma jitlobx kumpens ghall- ispejjez li jkun ghamel fil-kostruzzjoni tal-giebja u l-kamra u mhux biex jigi konfermat xi titolu ta' qbiela:

'Ix-xhud: Jiena tlabt biex naghmel il-kamra u giebja gol- ghalqa, kien ghadni ma xtrajthiex l-ghalqa u z-zijiet qaluli, "imma rridux xi haga li mhux wara tigi tghidli, isma', trid thallasni tal-giebja u tal-kamra!" u ghamilna dik bejnietna li jien mhux se nitlobhom –
Dr Phyllis Aquilina: Sewwa. Jigifieri dik saret biex iz-zijiet isserhu rashom li ma kontx ha ddur fuqhom u titlobhom xi kumpens tal-benefikati li tkun ghamilt fl-ghalqa. Hekk hu?

Ix-xhud: Iva.'.

L-intimat Nicholas Bartolo fis-seduta tat-22 ta' Ottubru, 2019 a fol. 118 et seq jispecifika li d-dikjarazzjoni kienet giet miktuba minnu bl-assistenza ta' habib tieghu li kien jahdem mieghu f'ta Farsons u jikkonferma li z-zijiet tieghu ma kienux ta' skola. Da parti taghha l-intimata Rose Agius fil-kontro-ezami a fol. 231A et seq tal-process ukoll tikkonferma li Grazia, Vincenza u Lorenzo kienu bdiewa, li dak iz-zmien ma kienux immorru skola u ghalhekk kienu limitati fl-edukazzjoni taghhom anzi gie konfermat mill-istess intimata Rose Agius li kienu jafu biss jiktbu isimhom u xejn aktar (ara fol. 138). Il-Qorti ghalhekk tqis li fil-mument li saret dik l-iskrittura iz- zijiet Grazia, Vincenza u Lorenzo ahwa Abela qaghdu fuq dak li kiteb l-istess intimat, liema dikjarazzjoni l-hsieb warajha kienet li ma jkunx hemm kwistjonijiet ta' kumpens u mhux li tigi konfermata xi qbiela, kif xehed l-istess intimat, ghalhekk la darba dawn iz-zijiet ma kienux jafu jaqraw bilfors li fdaw fl-intimat dwar il-kontenut tal-istess u ffirmaw minghajr ma kienu jafu ezatt x'kien hemm miktub fiha. Il-Qorti ghalhekk ma tistax tqis din id- dikjarazzjoni bhala prova tal-qbiela stante li ma hi korroborata minn xejn u minn hadd ghajr l-intimat li ghandu nteress fiha. Li kieku din kienet redatta quddiem xi xhieda nidpendenti jew quddiem nutar il-valur probatorju taghha kien ikun ferm differenti.

Din il-konkluzjoni tal-Qorti hija wkoll msahha mill-fatt li fil- kuntratt ta' bejgh li sar erba' (4) snin wara d-dikjarazzjoni msemmija, bejn l-istess Grazia, Vincenza u Lorenzo ahwa Abela u l-intimat Nicholas Bartolo, ma sar l-ebda accenn li l-art msejha 'Ta' l-Isqallija' sive 'Tal-Hlas' fl-inhawi maghrufa bhala 'Ta' Wied is- Sewda' kienet suggetta ghall-qbiela favur l-istess kompratur Nicholas Bartolo anzi jinghad li l-art giet mibjugha bhala '...libera u franka, bid-drittijiet, giustijiet u pertinenzi kollha taghha.' (ara kuntratt a fol. 185 et seq tal-process). Dan il-fatt gie wkoll ikkonstatat fir- rapport tal-Perit Stephan Mangion li gie nkarigat mill-intimat Nicholas Bartolo nnifsu sabiex jaghmel stima tal-art mertu tal- kawza ai termini tat-testment ta' ommu Filippa Mangion, fejn l- istess intimat ma semmielu xejn dwar l-ezistenza ta' qbiela ghalkemm suppost jekk din verament kienet tezisti l-intimat kellu kull interess li jinforma lill-Perit tieghu stess ai fini ta' valur. Mir- rapport li gie esebit fl-atti a fol. 72 u fol. 73 tal-process jirrizulta li l- Perit ha kont tad-daqs, l-access u l-fatt li qed jigi vvalutat sehem indiviz madanakollu l-ebda accenn ma sar li l-art hija suggetta ghall-qbiela.

Il-Qorti nnotat ukoll li l-ewwel darba li l-intimat Nicholas Bartolo semma l-kwistjoni tat-titolu ta' qbiela kienet meta l-intimata Rose Agius inkarigat lill-Perit Ian Cutajar sabiex jaghmel stima tal-art mertu tal-kawza odjerna u wara li l-Perit Ian Cutajar kien hareg stima ferm ghola minn dik tal-Perit imqabbad minnu. Fil-fatt il- Perit Cutajar stmaha l-art fil-valur ta' wiehed u sittin elf ewro (€61,000) bhala sehem shih. Fl-atti xehed il-Perit Ian Cutajar a fol. 166 et seq tal-process li kkonferma li l-ewwel darba li huwa kien hareg l-istima kienet minghajr bidwi peress li l-intimata Rose Agius kienet stqarret mieghu li m'hemmx bdiewa:

'Av. Phyllis Aquilina: Sewwa, mela ha nistaqsik dwar l- ghalqa. X'inkarigu taghtek dwar l-ghalqa s-Sinjura Agius?

Ix-xhud: Dwar l-ghalqa fis-sens sabiex nevalwawa ai fini ta' successjoni. Qaltli l-partikolaritajiet kollha taghha fis-sens illi l-access taghha kien bir-rigel u bil-bihma u meta staqsejniha xi affarijiet biex naraw daqsxejn jaffettwawx il-valur, jekk kienx hemm bidwi fiha jew le.

Av. Phyllis Aquilina: Sewwa u x'wiegbitek meta staqsejtha hekk?

Ix-xhud: L-ewwel darba qaltli li ma kienx hemm bidwi.

Av. Phyllis Aquilina: Issa meta tghidli l-ewwel darba, spjegalna ftit, jigifieri kien hemm iktar minn darba wahda li tkellimt maghha?

Ix-xhud: Tkellimna iktar minn darba, pero bhala valuation kien hemm tnejn, ghalkemm il-finali hija wahda. Mela l- ewwel darba ghamilniha minghajr il-bidwi skond ma kienet qaltli hi ovvjament, imbaghad kien gie wiehed mill-werrieta ghax inzerta klijent tieghi wkoll ghax fil-familja Bartolo hemm izjed minn wiehed li jahdem hijja, biex jinfurmani li kien il-bidwi. Wiehed mill-ulied ta' Filippa kien il-bidwi.

Av. Phyllis Aquilina: Sewwa, ghidilna ftit x'informazzjoni tak meta qallek li huwa l-bidwi? Xi tlabtu inti u x'informazzjoni jew dokumenti tak hu?

Ix-xhud: Ifhimni jiena lil Nicholas Bartolo gieli hdimtlu anke fl-ghelieqi tal-madwar fis-sens li hu klijent tieghi, applikajnielu ghal xi serrer u fil-fatt kont naf li jahdima hu. Pero peress li kienu ahwa u peress li qaltli bla bidwi jiena l- ewwel valutazzjoni ghamiltha bla bidwi.

Av. Phyllis Aquilina: Sewwa w t-tieni darba imbaghad?

Ix-xhud: Kif ghidt it-tieni darba kien kellimni s-Sur Bartolo, is-Sur Nicholas Bartolo, ovvjament la kienet kellmitni Rose Agius ma nistax noqghod niehu l-opinjoni jew il-fatti minghand diversi ahwa. Ergajt kellimt lil Rose Agius u qaltli li fil-fatt jahdima hu pero minghajr qbiela u ddecidejna li naghmluha valur ta' bidwi. Li huwa valur differenti min dak li kieku m'hemmx bidwi go l-ghalqa.'

Dan premess, ma jistax ma jigix nnutat li Filippa Bartolo – omm u nanna tal-partijiet fit-testment taghha fl-ewwel artikolu, malgrad li nghataw diversi dettalji, ukoll ma accennatx ghal fatt li l-art mertu tal-kawza kellha tigi valutata suggetta ghat-titolu ta' qbiela favur l-istess legatarju. A skans ta' ripetizzjoni din il-Qorti taghmel referenza ghall-ewwel artikolu tat-testment tal-5 ta' Ottubru, 2010 a fol. 16 et seq tal-process li gja gie kkwotat aktar il' fuq taht is- sezzjoni 'Fatti fil-qosor'. Anzi minn qari ta' dan l-artikolu l-Qorti tqis li x-xewqa tat-testatrici wara dan l-artikolu kienet wahda cara u li tirrifletti dak li xehdu fuqu r-rikorrenti, cioe', li kienet ix-xewqa ta' ommhom u ta' missierhom li l-ulied jigu stmati kollha l- istess. Fil-fatt bosta mir-rikorrenti jixhdu li l-intimat spiss kien jitlob l-ommu sabiex ittih il-parti taghha tal-art izda jsostnu li missierhom xejn ma kienu jiehu pjacir dan ghaliex il-genituri riedu jistmaw lit-tnax ahwa l-istess.

Kliem dan l-artikolu fit-testment huwa car fejn jinghad li ghanda ssir stima tal-proprjeta' u huwa specifikatament indikat il-kliem 'libera u franka'. Ghalhekk anki li kieku kellu jirrizulta xi qbiela, huwa car lil din il-Qorti li l-intenzjoni tat-testatrici kien li l-legat ikun suggett li l-ghalqa tigi stmata bhala 'libera u franka' u mhux suggetta ghal xi pizijiet bhal qbiela, irrilevantement mill-ezistenza o meno tal-qbiela. Il- gurisprudenza hija kostanti li fejn il-volonta' tat-testatur tkun cara ma ghandux ikun hemm lok ghal interpetazzjoni mill-Qrati.

Illi l-intimat Nicholas Bartolo jsostni wkoll li bhala hlas tal-allegat qbiela dovuta lil ommu hu kien jaghti regolarment il-hxejjex lill- ommu. Bejn il-partijiet hemm qbil li l-intimat kien jiehu xi hxejjex u frott lil ommu Filippa Bartolo madanakollu m'hemmx qbil dwar l-iskop ta' l-ghotja tal-hxejjex u frott imsemmija. L-intimat jishaq li kien jezisti ftehim ta' hlas ta' mezzadrija bejnu u bejn ommu Filippa Bartolo. Fl-affidavit tieghu a fol. 80 et seq jghid:

'Fuq il-kwart is-sehem ta' ommi jiena bqajt naghmel l-istess kif kont naghmel fuq l-ghalqa kollha, u cioe kont nghaddi prodott milli kont nipproduci mill-ghalqa lil ommi bhala qbiela u dan bqajt naghmlu sa l-ahhar ta' hajjitha. Niddikjara illi jiena dejjem hdimt din l-ghalqa bil-kunsens shih u bil- permess ta' ommi – din kienet ir-rieda taghha. Nghid illi xhieda ta' dan huma huti stess fejn mhux biss f'Santa Marija kont nohdilha l-qbiela bhala prodott izda b'mod regolari l- Hdud filoghdu matul is-sena kollha.'

Illi dwar il-mezzadrija l-Qorti ser tikkwota mid-decizjoni fl- ismijiet Grace armla Ragan -vs- Emanuel Mizzi deciza mill-Qorti tal-Appell nhar it-3 ta' Frar, 2012 ikkwotata mir-rikorrenti fejn inghad illi:

> '10. Illi fil-ligi taghna kif ukoll fil-gurisprudenza il- mezzadrija huwa trattat fl-istitut tal-lokazzjoni, ghalhekk "regolat mid-disposizzjoniiet relattivi ghal-lokazzjoni"[2] imma jippartecipa mill-kuntratt ta' socjeta` fis-sens "li fih l-element tad-divizjoni tal-profitti bhas-socjeta`"[3]
>
> 11. Skont l-Artikolu 1532 tal-Kap. 16 fil-kaz fejn ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri, (b) fil-kaz ta' kiri ta' raba, jekk il-fond jaghti frottijiet jitqies li sar ghaz- zmien mehtieg ghall-gabra tal-frottijiet ta' erba' annati. Biex iz-zmien ghall-aktar minn erba' snin jista' jitqies validu, dan ried isir b'kitba3.
>
> 12. Illi fil-kaz ta' mezzadria il-ko-rispettiv irid jinghata u jigi accettat b'mod regolari fi kwantitajiet illi jkunu miftehma bejn il-partijiet. Bhal kull forma ta' hlas, huwa ahjar li ssir ircevuta halli dak li jkun ikollu prova tas-sehem tieghu ghall-okkupazzjoni ta' fond.[4]

---

[2] **Zammit v. Busuttil**, Prim' Awla, Qorti Civili, 28 ta' Ottubru 1960.

[3] 2 **Sant vs Galea**, Appell Civili, 27 ta' Gunju, 1949 u App. Inf. **Abdilla v. Magri**, 7 ta' Lulju 2003. 3 Art 1233(1)(e) Kap. 16.

[4] 4 **Abdilla v. Magri**

> ...
>
> 14. F'dan il-kaz il-konvenut accetta li ma kienx hemm ftehim bil-miktub imma jsostni li r-raba kien ilu zmien twil ghandhu u dan jindika li kien hemm ftehim informi ta' mezzadria. Jghid li kien talab lill-attrici biex tikrilu l-ghalqa imma huma ghamlu biss ftehim verbali biex mill-prodotti li jkollu jroddilha parti mill-prodotti. Matul dawn l-ghoxrin (20) sena huwa kien jaghtiha haxix tal-borma u hija kienet taccettah. L-attrici tichad li kien hemm ftehim dwar qsim ta' prodotti. Il-konvenut kien qed jahdem ir-raba biss bi pjacir taghha u b'tolleranza.
>
> 15. Illi mill-atti prodotti jirrizulta li apparti li ma sar ebda ftehim espress jew bil-miktub, u lanqas inhargu ricevuti, ma kienx gie stabbilit il-korrispettiv li kellu jinghata mill- konvenut. Apparti dan, lanqas ma kien kemm ftehim dwar zmien. Fil-fatt il-konvenut xehed li: "Jien nikkonferma li ma kelliex il-ftehim kemm il-darba kelli mmur b'dan il-prodott ghand iz-zija". Hu jghid biss li "Kont immur kull meta jidhirli. Ma kienx hemm ritmu fuq dan".
> 16. Illi fil-fehma ta' din il-Qorti dan jsahhah it-tezi tal-attrici illi l-konvenut kien qieghed jokkupa din l-art minghajr titolu u b'mera tolleranza u l-kelma mezzadria qatt ma ssemmiet imkien.'.

Din il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawza u fid-dawl ta' dak suespost ma tqisx li s-semplici ghotja ta' prodott kultant kien qieghed isir fuq ftehim bhala hlas ta' qbiela pero' kien biss gest normali li kull wild jaghmel mal-genituri tieghu. Mill-atti u mill- provi prodotti ma jirrizultax li bejn il-partijiet kien hemm ftehim bil-miktub jew espress. Lanqas ma jirrizulta li kien hemm stabbilit zmien u l-ammont ta' korrispettiv li kellu jghaddi l-intimat lil ommu bhala hlas. Pjuttost mill-atti jirrizulta li l-intimat Nicholas Bartolo kien jiehu l-prodotti mhux biss lil ommu pero' gieli taha wkoll lil hutu u dan skont l-istagun u ta' dan qatt ma nharget xi ricevuta. Irrizulta wkoll li ma kienx biss l-intimat li kien jiehu prodotti fid-dar tal-omm izda kien hemm ahwa ohra li kienu jahdmu raba ohra li kienu jiehdu l-prodotti lil ommhom u dan bhal ma jigri normalment f'familji fejn ikun hemm il-bdiewa.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak kollu suespost, il-Qorti, stante li tqis li l-allegata qbiela favur l-intimat Nicholas Bartolo ma gietx sufficjentement pruvata, la fuq bazi ta' hlas kontanti u wisq anqas fuq bazi ta' hlas bil-mezzadrija, ser tghaddi sabiex tichad il-hames eccezzjoni tal-intimata Rose Agius."

6. In suċċint, l-argument tal-konvenut fir-rikors tal-appell tiegħu in sostenn tal-aggravju tiegħu li l-għalqa kienet soġġetta għal kirja favurih, huwa dan:

(i) l-atturi qatt ma kkontestaw l-eżistenza tal-kirja.

(ii) hemm prova oġġettiva u indipendenti konsistenti fir-reġistrazzjoni tal-konvenut bħala bidwi mad-Dipartiment tal-Agrikoltura. Reġistrazzjoni li tul ħamsin sena qatt ma ġiet ikkontestata mill-atturi.

(iii) il-konvenut ried l-għalqa iżda l-ġenituri qatt ma tawhielu għax riedu jistmaw lil kulħadd indaqs għalkemm ħallewh jaħdimha u l-aħwa m'oġġezzjonawx.

(iv) l-Ewwel Qorti ħażin qalet li l-ħlas bil-prodotti kien "gest normali li kull wild jagħmel mal-ġenituri tiegħu"; hija injorat li l-liġi tippermetti ħlas ta' qbiela permezz tal-għoti ta' prodott.

(v) ikkonkludiet ħażin li l-istqarrija li kien hemm kirja u li l-ħlas kien isir kull Santa Marija miz-zijiet li kienu sidien ta' ¾ indiviżi tal-għalqa saret biex il-konvenut ma jippretendix kumpens għal benefikati li kien għamel fiha u mhux għaliex tassew kien hemm kirja.

(vi) Agnes Mifsud, xhud indipendenti għax aċċettat l-ammont għal sehemha offrut mill-konvenut xehdet li z-zijiet ma kinux riedu ħlas fi flus iżda fi prodotti biex jgħixu bihom.

7. Din il-Qorti tqis li l-okkupazzjoni tal-għalqa u r-reġistrazzjoni tal-konvenut bħala bidwi ma ssarrafx remotament fi prova ta' titlu ta' qbiela.

8. Tqis ukoll li skont il-Pothier, ma jistax ikun hemm kirja mingħajr prezz, li jinħtieġ ikun ċert u determinat.[5] Il-prezz irid ikun fi flus,[6] bl-eċċezzjoni tal-kirja ta' artijiet, fejn spiss il-prezz ikun jikkonsisti f'ċerta kwantità ta' prodotti, per eżempju ċerta kwantità ta' qamħ; t'għeneb jew ta' żejt, inkella porzjon determinat tal-ħasda, bħal nofs il-ħasda ta' kull sena (dawn tal-aħħar jissejħu *colonie*).[7] Tagħlim li ġie mħaddan mil-leġislatur tagħna. Skont Art. 1526(1) tal-Kodiċi Ċivili, "il-kiri ta' ħaġa hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lil oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u **b'kera miftiehem**, li din il-parti l-oħra tintraba li tħallas lilha". Skont Art. 1533(1) tal-Kodiċi Ċivili "l-kera jista' jikkonsisti sew fi flus kemm f'xi kwantità ta' oġġetti jew ukoll f'sehem tal-frottijiet li l-ħaġa tagħti". Fil-każ preżenti l-konvenut kien jagħti xi prodotti lil ommu kull ġimgħa. Ma hemm l-ebda prova li dawn kienu jingħataw f'xi kwantità fissa, jew f'xi proporzjon tal-ħasda; jew li kien hemm xi ftehim li hekk jingħataw. Għalhekk fl-assenza ta' prova li kien hemm kera fiss, m'hemmx prova li tassew kien hemm kirja.

9. Fis-sena 2001 il-konvenut xtara t-tliet kwarti sehem mingħand iz-zijiet. Ommu mietet fit-3 ta' Marzu 2015.

---

[5] "Il fitto dev'essere certo e determinato": Pothier, Trattato del Contratto di Locazione para. 37.
[6] Ibid. Para. 38.
[7] Ibid. Para. 39.

10. Lanqas hemm prova li ma kinux jingħataw bħala att ta' kortesija filjali, kif kien verosimili li jsir f'ambjenti rurali. Anke l-ulied l-oħrajn kienu jagħtu prodotti mir-raba' tagħhom lill-ġenituri. Il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti wieħed jista' ma jaqbilx magħha, iżda ma kinitx waħda li raġonevolment ma setgħetx tasal għaliha. Anzi din il-Qorti żżid, mal-kunsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti, li l-istqarrija fl-iskrittura ffirmata miz-zijiet hemm li l-qbiela kienet titħallas f'Santa Marija (ma jingħadx jekk hux fi prodotti jew fi flus) tikkontradixxi x-xhieda ta' Agnes Mifsud li z-zijiet kienu jitħallsu bil-prodotti. Qajla jista' jkun li l-ħaxix għall-borma għas-sena kollha jingħata f'Santa Marija! Dan apparti li l-"qbiela" li allegatament kien jitħallas liz-zijiet mhux biss ma kienx jaqbel mal-istqarrija li huma rrilaxxjaw, imma lanqas jaqbel mal-porzjon tal-"qbiela" li l-konvenut kien allegatament iħallas lil ommu.

11. Anke jekk għas-saħħa tal-argument biss kellna nikkunsidraw illi l-konvenut kien jiddetjeni titolu ta' qbiela fuq 1/4 indiviż tal-ghalqa; appena ġiet nieqsa ommu il-proprjetà ta' dak il-kwart indiviż għaddiet immedjetament fuqu mingħajr il-ħtieġa tal-ebda att ieħor u f'dak il-mument dak it-titolu ta' qbiela pretiż, imma kontestat, ġie fi tmiemu. U dan b'konformità mal-prinċipju illi ħadd ma jista' jikri lilu nnifsu. Isegwi illi anke f'tali xenarju, l-għalqa kellha tiġi stmata ħielsa minn kwalunkwe titolu ta' qbiela. Jiġi ribadit illi din il-kunsiderazzjoni qiegħda ssir unikament għas-saħħa tal-argument biss; għaliex kif rajna din il-Qorti, bħall-Ewwel

Qorti qabilha, hija tal-fehma illi l-konvenut appellant ma rnexxilux jipprova illi huwa kellu t-titolu ta' qbiela.

12. Għalhekk din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni l-għala għandha tiċċensura r-raġunament tal-ewwel Qorti li wassalha biex tikkonkludi fis-sentenza preliminari tagħha li ma kienx hemm qbiela. Dan apparti li s-sottomissjonijiet fir-rigward fir-rikors tal-appell la huma suffragati mil-liġi u lanqas mill-provi akkwiżiti.

It-Tieni Aggravju:

13. Dan hu dwar is-sentenza finali tat-13 ta' Marzu 2024. Il-konvenut jilmenta li meta l-Ewwel Qorti straħet fuq l-istima tal-Perit Ian Cutajar (li kien ġie imqabbad mill-konvenuta l-oħra Rose Agius) u mhux fuq l-istima tal-perit Stephen Mangion imqabbad mill-konvenut, hija kisret ir-rieda espressa tat-testatriċi.

14. L-Ewwel Qorti rraġunat hekk:

> "Illi dak li jonqos li jigi trattat f'din il-kawza huwa liema valur ghandu jigi adottat...
>
> -omissis-
> Illi l-kwistjoni li nsorgiet bejn il-partijiet hija jekk il-porzjon art in kwistjoni ghandhiex tigi valutata soggetta ghal qbiela jew le, peress li l-intimat Nicholas Bartolo avvanza titolu ta' qbiela fuq l- art, b'dan li l-kwistjoni ta' inkwilinat kienet ser taghmel differenza fil-valur tal-art u konsegwentement fil-kwota spettanti lil kull parti. Infatti l-intimata Rose Agius fil-kwalita' taghha ta' ezekutrici testamentarja tal-mejta Filippa Bartolo fir-risposta guramentata taghha qajmet bhala eccewzzjoni it-

titolu ta' inkwilinat tal-intimat Nicholas Bartolo fil-hames eccezzjoni, liema eccezzjoni giet michuda b'decizjoni tat-28 ta' Ottubru, 2021 (a fol. 261 et seq tal- process). Gialadarba f'dan l-istadju l-kwistjoni tal-inkwilinat tal-intimat Nicholas Bartolo giet sorvolata bid-decizjoni msemmija, jifdal jigi deciz liema valur ghandu jigi applikat mill-Qorti

Illi l-partijiet fil-kawza pprezentaw tlett rapporti ex-parti ta' diversi Periti kif isegwi:

1. Stima li saret fuq struzzjoni tal-intimata Rose Agius fil- kwalita' taghha ta' ezekutrici testamentarja ta' Filippa Bartolo tal-Perit Ian Cutajar datata 15 ta' Gunju, 2015 a fol. 53 et seq tal-process fejn l-istima tal-art libera u franka kienet fl-ammont ta' tnejn u sittin elf Ewro (€62,000) u ghalhekk il-kwart indiviz (1/4) in kwistjoni kellu l-valur ta' hmistax il- elf u hames mitt Ewro (€15,500);

2. Stima li saret fuq struzzjoni tal-intimat Nicholas Bartolo tal- Perit Stephan Mangion datata 22 ta' Ottubru, 2015 a fol. 72 et seq tal-process fejn l-istima tal-art (fejn m'hemmx indikat hux qed tigi vvalutata libera u franka) kienet fl-ammont ta' tmienja u ghoxrin elf (€28,000) bil-benefikati u ghalhekk il- kwart indiviz (1/4) in kwistjoni kellu l-valur ta' sebgha 'telef Ewro (€7,000);

3. Stima li saret fuq struzzjoni tar-rikorrenti Joseph Bartolo et tal-Perit Philip Micallef datata 23 ta' April, 2016 a fol. 302 tal- process fejn l-istima tal-art libera u franka kienet fl-ammont ta' hamsa u sittin elf Ewro (€65,000) u ghalhekk il-kwart indiviz (1/4) in kwistjoni ghandu l-valur ta' sittax il-elf mitejn u hamsin ewro (€16,250).

Illi l-Qorti tinnota li r-rikorrenti fir-risposta taghhom tat-3 ta' Dicembru, 2021 (fol. 298) ghar-rikors tal-intimat Nicholas Bartolo fejn talab awtorizzazzjoni li jappella mid-decizjoni in parte fil- punt indikat bin-numru ruman (iii) iddikjaraw li qeghdin jaccettaw li jistriehu fuq l-istima moghtija mill-Perit Ian Cutajar inkarigat mill-intimata Rose Agius fil-kwalita' taghha ta' ezekutrici testamentarja ghal ghalqa vakanti, fis-somma ta' tnejn u sittin elf Ewro (€62,000). Sussegwentement ipprezentaw ir-rapport tal-Perit Philip Micallef (fol. 302) fejn il-valur tal-art kien ivarja bi ftit ghas-somma ta' hamsa u sittin elf Ewro (€65,000).

Illi l-Qorti rat ukoll illi l-intimat Nicholas Bartolo fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jinsisti li l-Qorti ghandha tiskarta kwalunkwe rapport u ghandha tikkunsidra biss l-istima tal-Perit Stephan Mangion. Din il-Qorti ma taqbilx mal-fehma tal-intimat Nicholas Bartolo u tqis li jkun l-aktar idoneu u gust li taghmel taghha r-rapport tal-Perit Ian Cutajar datat 15 ta' Gunju, 2015 a fol. 53 et seq tal-process liema rapport jaghti bhala valur lil art in kwistjoni l-ammont ta' tnejn u sittin elf Ewro (€62,000) w'ghalhekk ghandu jkun applikat dan il-valur ai fini tal-kaz odjern. Il-Qorti tqis li fix-xhieda tieghu fis-seduta tal-4 ta' Frar, 2020 (fol. 166) il- Perit Cutajar ta xhieda cara dwar kif graw realment il-fatti u l- Qorti tqis li l-posizzjoni tieghu kienet wahda ndipendenti. Il-Qorti hi tal-opinjoni

> ghalhekk li l-ewwel stima li nharget bla bidwi kienet dik li tirrapprezenta l-valur reali tal-art mertu tal-kawza odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti tiddeciedi li l-valur attribwibbli lill- kwota ta' kwart indiviz (1/4) tal-porzjon art maghrufa bhala 'Tal- Iskallija' sive 'Tal-Hlas' fl-inhawi maghrufa bhala 'Ta Wied is- Sewda', fil-wied omonimu li jinsab fil-limiti ta' Hal-Qormi, liema ghalqa tikkonsisti f'habel wiehed u ghandha l-kejl superficjali ta' cirka elfejn u hames mitt metru kwadru (2500m.k.) ghandu jkun dak ta' hmistax il-elf u hames mitt Ewro (€15,500).

15. Dwar il-valur tal-għalqa intiera, saru tliet stimi. Waħda ta' €28,000 mill-Perit Stephen Mangion, imqabbad mill-konvenut. Oħra ta' €62,000 minn perit imqabbad mill-konvenuta bħala eżekutriċi testamentarja, bħala mhux imqabbla, għall-fini tad-"denunzja" jew b'mod iktar preċiż id-dikjarazzjoni kawża *mortis* tal-omm. U oħra ta' €65,000 minn perit imqabbad mill-atturi. Il-Qorti għażlet l-istima ta' €62,000. Dan wara li qieset li hija l-iktar waħda indipendenti.

16. L-Ewwel Qorti rraġunat li mid-diċitura tal-laxxitu tal-prelegat, jidher ċar li l-għan aħħari tat-testatriċi kien li ma tagħtix vantaġġi lill-konvenut fuq ħutu. Tagħtu l-għalqa iżda rabtitu li jikkumpensa lil ħutu bil-valur ta' sehemhom minnha. *In vista* tal-insistenza persistenti waqt ħajjitha mill-konvenut biex tippreferih dwar l-għalqa, irrifjutata mir-rieda kostanti tagħha li tistma lil kulħadd l-istess hija nsistiet fit-testment li l-għalqa tiġi vvalutata minn persuna indipendenti. L-Ewwel Qorti ma qisitx li l-perit imqabbad mill-konvenut, li ħareġ bi stima daqs nofs iż-żewġ stejjem l-oħra, li huma viċin xulxin, bħala persuna indipendenti. Għalhekk kien il-konvenut, li ġibed għal xawwatu, u mhux il-Qorti, li kisret ir-rieda tat-

testatriċi. Dak li għamlet il-Qorti kien li wettqet ir-rieda tat-testatriċi hi wara li naqas li jagħmel hekk il-konvenut.

17. Dan l-aggravju huwa wkoll mingħajr bażi.

Decide

18. Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tiċħad l-appell miż-żewġ sentenzi suċċitati u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti; spejjeż ta' dan l-appell a karigu tal-appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
ss