QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 13 ta' Marzu, 2025

Numru 4

Rikors Ġuramentat numru: 32/2016/1 BS

Ludovik Curmi; Francis Curmi; Joseph Curmi; Carmela Camilleri; Theresa Spiteri; Margaret Vella; Saviour Curmi; Carmelo Curmi; Emanuel Curmi; Carmen Camilleri; Sylvana Grima; Rita Hili u George Curmi

v.

George Cardona u martu Annunziata *sive* Nancy Cardona; Maria Mercieca u Indrija Mercieca bħala mandatarju tal-imsiefra Margaret Tinkler; Francis *sive* Frank Cardona; Louis Cardona; Martin Cardona; Michael Cardona; Rita Pisani; Joseph Cardona f'ismu proprju u bħala mandatarju tal-imsiefra Carmen Debrincat; Anthony Curmi; Michael Curmi; Joseph Curmi f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' ħutu l-imsifrin Elizabeth Curmi u Margaret Muscat u b'digriet tal-11 ta' Jannar 2018 ġew kjamati fil-kawża l-ispiżjar Alan Buttigieg u martu Maria Buttigieg

Il-Qorti:

1. Din hija deċiżjoni dwar żewġ appelli mressqa wieħed mill-atturi u ieħor mill-konvenuti minn sentenza preliminari mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fis-27 ta' April, 2023, li permezz tagħha ġie deċiż: (i) li l-porzjon art li tidher fil-pjanti f'paġni 36 u 827 tal-proċess bħala porzjon «B», għandha tiġi eskluża minn dawn il-proċeduri; u (ii) li fir-rigward tal-porzjoni art «A», ġie ddikjarat illi l-partijiet inkluż l-imsejjaħ fil-kawża, huma kompropjetarji inkwantu nofs indiviż proprjetà tal-imsejjaħ fil-kawża u n-nofs indiviż proprjetà tal-partijiet l-oħra kollha fil-kawża indiviżament.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fil-21 ta' April, 2016, l-atturi fissru kif b'kuntratt tat-18 ta' Diċembru, 2010, fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani, il-partijiet kienu qasmu bejniethom diversi beni mmobbli li oriġinarjament kienu jappartjenu lil Maria u Michelina Buttigieg, xebbiet, u lil Carmela mart Joseph Curmi, ilkoll aħwa Buttigieg li mietu rispettivament fit-28 ta' Lulju, 1968, fil-21 ta' Marzu, 1977, u fis-7 ta' Novembru, 1953.

3. Fost il-beni komuni l-partijiet żammew indiviżament bejniethom is-segwenti proprjetajiet: (i) id-djar numri 30/31, fi Triq il-Kbira, Sannat, Għawdex; (ii) Id-dar numru 32, fi Triq il-Kbira, Sannat, Għawdex; (iii) Porzjon art magħrufa

'Ta' Minku' fi Triq Gerxija, Sannat, Għawdex, b'kejl ta' madwar 220 metru kwadru, u tmiss minn nofsinhar mat-triq, mill-punent ma' beni ta' Filomena Richards, u minn irjieħ oħra ma' beni ta' terzi mhux magħrufa; (iv) Porzjon art magħrufa 'Ta' Dun Luqa VI', fil-limiti tas-Sannat, Għawdex, b'kejl ta' madwar 768 metru kwadru, u tmiss minn nofsinhar ma' Triq Dun Luqa, u mill-irjieħ oħra ma' beni ta' terzi mhux magħrufa; (v) Porzjon art magħrufa 'Ta' Skerla' fi Triq Skerla (illum Triq Palazzo Palina), Sannat, Għawdex, b'kejl ta' madwar 161 metru kwadru, u tmiss mill-punent u nofsinhar ma' Triq Skerla u mill-irjieħ l-oħra ma' beni ta' terzi mhux magħrufa; (vi) Porzjon art magħrufa 'Ta' Triq Skerla', Sannat, Għawdex, b'kejl ta' madwar 1,470 metru kwadru, u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Francesco Grima, mil-lvant ma' beni ta' Joseph Gauci, u min-nofsinhar ma' beni ta' Adeodato Muscat, jew is-suċċessuri tiegħu fit-titolu, jew irjieħ aktar korretti.

4. L-atturi jfissru li huma u l-konvenuti kienu ftehmu li dawn il-beni għandhom jiġu offruti għall-bejgħ bi prezz li jiġi miftiehem bejniethom li għandu jiġi aġġornat kull sena. B'dan illi f'każ li l-partijiet ma jilħqux ftehim dwar tali prezz, id-deċiżjoni relattiva kellha tittieħed mill-Perit Emanuel Vella u d-deċiżjoni tiegħu tkun finali. Jingħad ukoll li l-partijiet kienu ntrabtu wkoll li jersqu għall-kuntratt tal-bejgħ a bażi tal-istima li jagħmel l-istess Perit.

5. Barra minn hekk, l-atturi jsostnu li għad hemm ukoll miżmum b'komuni bejn il-partijiet, żewġ biċċiet raba' oħra provenjenti mill-istess wirt li ma

ssemmewx u ma kinux ġew inklużi fl-imsemmi kuntratt, li huma: (i) porzjon art magħrufa 'Ta' Dun Luqa', fil-limiti Ta' Sannat, Għawdex, b'kejl ta' madwar 602 metru kwadru; u (ii) Porzjon art magħrufa 'Ta' Dun Luqa', fi Triq Dun Luqa, Sannat, Għawdex, b'kejl ta' madwar 224 metru kwadru, li madankollu ma jifformawx parti mill-appell taħt eżami.

6. Jissoktaw jgħidu li minkejja li ppruvaw jaslu bonarjament mal-konvenuti fi ftehim, numru ta' drabi u b'diversi modi sa mis-sena 2010 dwar il-prezz tal-bejgħ ta' dawn l-immobbli u dwar il-bejgħ tal-istess immobbli, ma ntlaħaqx ftehim u minkejja diversi tentattivi mal-konvenuti sabiex issir valutazzjoni tal-proprjetà din baqgħet ma saritx.

7. Illi l-atturi sa kienu talbu lill-Perit Emanuel Vella jlaqqa' lill-partijiet kollha biex jiġi mwettaq bejniethom dak li kienu ftehmu fuq il-kuntratt, u minkejja li saret laqgħa fis-6 ta' Ġunju 2014, fl-uffiċċju tal-istess Perit li biha l-partijiet kollha kienu ġew debitament innotifikati b'ittra mibgħuta b'posta reġistrata, iżda però l-partijiet baqgħu m'attendewx kollha għal din il-laqgħa u minn fost il-konvenuti li attendew ma wrewx ir-rieda li jaslu għal dak li kien ġie miftiehem minn kulħadd fuq il-kuntratt u kien hemm min fosthom li spiċċa jargumenta u jiġġieled mal-atturi, tant li l-laqgħa kellha tiġi fi tmiemha sabiex ma jeskalawx inċidenti serji bejn il-partijiet.

8. L-atturi jsostnu li d-djar ta' Triq il-Kbira, Sannat, jinsabu kkapparrati mill-konvenuti George u Annunzjata miżżewġin Cardona u fihom qed irabbu flimkien ma' binhom James Cardona kwantità ta' annimali u tjur u l-mod kif qed jinżammu dawn id-djar qed tiġri ħafna ħsara fihom b'detriment u preġudizzju serju għad-drittijiet tal-proprjetarji l-oħra. Barra minn hekk, l-istess miżżewġin konjuġi Cardona mhumiex qegħdin iħallu lill-partijiet l-oħra jinqdew b'dawn il-ħwejjeġ komuni skont il-jeddijiet tagħhom, billi huma flimkien ma' binhom ħadu pussess esklussiv ta' dawn id-djar.

9. Minkejja li l-atturi sa kienu bagħtu diversi ittri lill-Perit Vella b'kopja tagħhom kienet tintbagħat kull darba lill-konvenuti konjuġi Cardona b'posta reġistrata u talbuhom sabiex iħallu lill-Perit jaċċedi fl-imsemmija djar, sabiex il-Perit jidħol jara d-djar minn ġewwa u jagħmel rapport dwar il-kundizzjoni strutturali ta' dawn iż-żewġt idjar u jagħti stima tagħhom, il-Perit baqa' ma ngħatax aċċess mill-imsemmija konvenuti konjuġi Cardona u b'hekk il-Perit ma setax jagħmel stima tagħhom skont kif kien ġie miftiehem bejn il-partijiet kollha fuq il-kuntratt.

10. L-atturi jsostnu li dan il-pussess min-naħa tal-konvenuti miżżewġin Cardona ma' binhom James Cardona qiegħed jiġi eżerċitat bi preġudizzju tad-drittijiet tagħhom bħala komproprjetarji, u sakemm issir id-diviżjoni jew l-proprjetà tinbiegħ kif miftiehem, l-atturi jridu li l-proprjetà kollha li għad fadal biex tiġi maqsuma jew tinbiegħ għandha titpoġġa fil-pussess ta' sekwestratarju

ġudizzjarju li jkun jista' jamministra fl-aħjar interess komuni tal-partijiet kollha l-proprjetà in diviżjoni, u d-djar jiġu żbarazzati mill-annimali u tjur kollha u minn kull ħaġa jew oġġett li l-istess konvenuti konjuġi Cardona għandhom jew poġġew fihom.

11. Għalhekk l-atturi talbu lill-Qorti sabiex:

> *«1. Fl-ewwel lok, b'applikazzjoni tal-artikolu 494 tal-Kodiċi Ċivili, taħtar amministratur ġudizzjarju sabiex jieħu l-pussess tal-immobbli hawn fuq imsemmija u jamministra l-istess beni fl-aħjar interess komuni tal-koproprjetarji kollha u biex gawduta minnhom aħjar;*
>
> *2. Taħtar lill-Perit Emanuel Vella sabiex jagħmel valutazzjoni tal-proprjetà in diviżjoni fuq imsemmija u sabiex jagħmel condition report dwar l-istat attwali tad-djar ta' Triq il-Kbira, Sannat u l-ħsara li hemm u li tħalliet issir fl-imsemmija djar minn meta l-konvenuti George u Annunziata konjuġi Cardona ħadu pussess esklussiv tagħhom. Fin-nuqqas li l-Perit Emanuel Vella jaċċetta li jidħol għal dan l-inkarigu tissostitwixxi lill-istess Perit ma' Perit ieħor billi tinnomina Perit l-istess Qorti;*
>
> *3. Tordna lill-Perit jagħmel stima tad-danni li ġew ikkaġunati fid-djar ta' Triq il-Kbira, Sannat;*
>
> *4. Tikkundanna lill-konvenuti George u Annunziata konjuġi Cardona jagħmlu tajjeb għal dawn id-danni li kkaġunaw traskuraġni tagħhom jew li ħallew jikbru minħabba t-traskuraġni tagħhom;*
>
> *5. Tiffissa dawk il-modalitajiet li taħthom il-proprjetà għandha tinbiegħ u tiffissa terminu perentorju li fih din il-proprjetà għandha tinbiegħ kollha, u fin-nuqqas li din tibqa' ma tinbiegħx mill-partijiet sa żmien li jiġi ffissat minn din il-Qorti, stante li mhix kommodament diviżibbli, tawtorizza lill-partijiet jipproċedu għall-bejgħ tagħhom jew ta' dak li jkun għad fadal bil-liċitazzjoni bl-intervent tal-oblaturi estranei.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti inklużi dawk tal-ittra tat-28 ta' Mejju 2014, 9 ta' Lulju 2014, 3 ta' Frar 2015, u 9 ta' Marzu 2015.»*

12. Il-konvenuti kollha wieġbu fis-6 ta' Mejju, 2016, fejn ressqu l-eċċezzjonijiet kif ġej:

«1. Illi qabel xejn irid jiġi ppruvat illi l-atturi kollha taw il-kunsens tagħhom sabiex din il-kawża tiġi promossa f'isimhom. Dan peress illi l-esponenti jafu illi wħud mill-konvenuti speċifikatament Emanuel Curmi, Carmen Camilleri, Sylvana Grima, Rita Hili u George Curmi ma tawx il-kunsens tagħhom sabiex ikunu atturi f'din il-kawża.

2. Illi preliminarjament teżisti n-nullità tar-rikors ġuramentat stante illi din tikkontjeni talbiet diversi li ma humiex rikonċiljabbli ma' xulxin fosthom (1) talba għall-eżekuzzjoni ta' kuntratt (2) Diviżjoni per konsegwenza ta' liema qed tintalab il-liċitazzjoni (3) likwidazzjoni u ħlas ta' danni (4) talba għall-amministratur ġudizzjarju.

3. Illi qabel din il-kawża tissokta oltre irid jiġi pruvat illi d-denunzji tas-suċċessjoni tal-persuni li l-ereditajiet tagħhom huma involuti f'din il-kawża saru u dan kif jeżiġi tassattivament l-artikolu 63(1) tal-Kap 364.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost bejn il-partijiet hemm il-kuntratt tat-18 ta' Diċembru 2010 li huwa l-liġi applikabbli bejn il-partijiet u tali kuntratt (sakemm mhux illegali) jipprevali fuq id-dispożizzjonijiet ordinarji tal-liġi.

5. Ili għalhekk ma huwiex il-każ illi l-immobbli msemmija fil-kuntratt jiġu liċitati kif mitlub fil-ħames talba.

6. Illi similment lanqas huwa l-każ li jinħatar amministratur ġudizzjarju kif mitlub fl-ewwel talba ġaladarba l-kontraenti ma ħasbux għal dan fil-ftehim ta' bejniethom.

7. Illi in oltre mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni ta' qabel din ma hemmx lok għall-amministratur ġudizzjarju stante illi l-istess użu li kien isir minn dejjem saħansitra fid-data tal-kuntratt preċitat għadu jsir illum. U t-talba għall-amministratur ġudizzjarju ma hija xejn għajr talba b'motivi vessatorji tal-attur Ludovik Curmi waħdu.

8. Illi l-esponenti ma jsibu l-ebda oġġezzjoni li l-Perit Emanuel Vella jidħol jagħmel l-istimi tiegħu kif maqbul fil-kuntratt. La qed jopponu issa u lanqas opponew fil-passat. Min-naħa l-oħra huma jopponu għal condition report li qed jitolbu l-atturi stante illi la huwa neċessarju u lanqas hu prevvist fil-kuntratt, u dan l-atturi qed jitolbuh biss biex jippruvaw jagħtu ħtija lill-konvenuti jew uħud minnhom għal xi ħsarat li arrekaw li jew huma tort ta' terzi jew tort taż-żmien.

9. Illi kuntrarjament għal dak allegat George u Annunzjata konjuġi Cardona ma għamlu l-ebda ħsara kif allegat u ma għandhom iħallsu l-ebda danni.

10. Illi jekk arrekaw xi ħsarat minħabba ż-żmien jew minħabba l-azzjoni ta' terzi kien id-dmir ta' kull ko-eredi li jirranġa l-istess u mhux id-dmir ta' xi werriet wieħed partikolari.

11. Illi mhux minnu illi George u Annunziata konjuġi Cardona eskludew lil xi ħadd minn xi fond in diviżjoni.

12. Illi ż-żewġ porzjonijiet art imsemmija fil-premessi u magħrufa bħala 'Ta' Dun Luqa fil-limiti ta' Sannat' ma humiex proprjetà tal-eredità u għalhekk qatt ma kienu mdaħħla fil-kuntratt ta' bejn il-partijiet. L-atturi jridu jippruvaw b'liema mod din l-art tappartjeni lil din l-eredità.

13. Illi finalment l-esponenti jinsistu illi kwalsiasi deċiżjoni għandha tirrispetta dak li ftehmu bejniethom il-partijiet permezz tal-kuntratt ċitat.

14. Illi bla preġudizzju għas-suespost iridu f'kull każ jiġu verifikati l-kwoti appartenenti lil kull wieħed u waħda mill-kondividenti.

15. Illi din ir-risposta qed issir mill-konvenuti kollha u qed tiġi kkonfermata bil-ġurament mill-konvenut George Cardona li għandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti in kawża u in eċċezzjoni.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.»

13. Permezz tad-digriet tal-Ewwel Qorti tal-11 ta' Jannar, 2018, issejħu fil-kawża Alan u Maria miżżewġin Buttigieg li min-naħa tagħhom ressqu l-eċċezzjonijiet kif ġej:

*«**<u>Dwar l-art Ta' Skerla</u>***

1. Illi permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Frar 1998 (Nutar Michael Refalo) (Dok AB-1) huma xtraw mingħand il-konjuġi Jack u Victoria Galea porzjoni diviża ta' art f'passaġġ illi jinfed għal Triq Skerla, Sannat, Gozo, liema porzjoni diviża hija tal-kejl ta' ċirca mija u sebgħa u tmenin metri kwadri (187m.k) immarkata bl-ittra "B" fuq pjanta "A" annessa ma' att ieħor ta' dakinhar stess tal-istess Nutar.

2. Illi din hija parti mill-art li l-atturi qegħdin jitolbu l-qasma tagħha minn mal-konvenuti.

3.1 Illi din l-art kienet il-mertu ta' għadd ta' kawżi mill-atturi odjerni u/jew l-antenati tagħhom kontra l-predeċessuri fit-titolu tal-kjamati fil-kawża tal-art de quo li fiha l-atturi dejjem spiċċaw telliefa.

*3.2 Kawża ta' spoll fl-ismijiet **George Curmi et vs Jack Galea et (Ċit. Nru. 158/85)** finalment deċiża favur il-konvenuti mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ġunju 1994 (Dok AB-3). Għalkemm kawża ta' spoll, l-atturi daħlu fl-element petitorju billi allegaw li l-art kienet proprjetà tagħhom "billi din kienet provenjenti mill-wirt ta' Pasquale Buttigieg u mhux ta' Lorenzo Galea" (awtur fit-titolu tal-art inkwistjoni skont kif jirriżulta mill-provenjenza fil-kuntratt tal-akkwist tal-1982) u l-Onorabbli Qorti tal-Appell (għax wara li tilfu l-kawża l-atturi appellaw) stqarret hekk:*

«Dan l-aggravju – li in verità, f'ċertu parti jabbina l-aspett tal-pussess ma' dak tal-proprjetà – kien jirrikjedi eżami akkurat tal-provi abbundanti li ngabru fi prim'istanza u minnhom din il-Qorti tasal għall-konklużjonijiet li ġejjin:

a) Kwantu jirrigwarda l-allegazzjoni tal-appellanti li l-parti rilevanti mill-art ġiet mill-wirt ta' Pasquale Buttigieg, u mhux mill-wirt ta' Lorenzo Galea, apparti milli jidher li fil-kors tal-kawża daqqa allegaw mod u daqqa ieħor, fi kwalunkwe każ huma mhux biss naqsu milli jġibu prova relattiva konkluživa ta' dan iżda anqas biss ġabu l-prova minnhom mitluba li din il-porzjoni kienet almenu ġiet dikjarata fid-denunzja għall-fini tat-Taxxa tas-Successjoni.»

3.2 ***George Curmi et v Jack Galea et****,* ***Ċitazz Nru. 124/92****, deċiża kontra l-istess atturi minn din il-Qorti (Onor. Maġistrat Paul Coppini – Dok AB-4) fil-11 ta' Diċembru 1997 fejn l-istess atturi talbu l-ħruġ ta' inibizzjoni permanenti (azzjoni għalkollox improponibbli fil-liġi tagħna) kontra l-konvenuti milli jagħmlu xogħlijiet fl-istess raba.*

3.3 ***George Curmi et v Gioacchno sive Jack Galea et****,* ***Ċit Nru. 204/94****, deċiża minn din il-Qorti fil-11 ta' Diċembru 1997 (Dok AB-5) li fiha l-atturi u l-konvenuti fil-kawża preżenti jew l-antenati tagħhom kienu atturi, filwaqt li l-konvenuti kienu l-bejjiegħa u predeċessuri oħrajn fit-titolu tal-art akkwistata mill-kjamati fil-kawża msemmija f'paragrafu (1) supra. Fic-Cit. Nru 204/94 l-atturi f'dik il-kawża talbu r-rivendika tal-art imsemmija u din il-Qorti (Onor. Maġistrat Paul Coppini) ċaħditilhom it-talba billi "l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw sodisfaċentement u fil-grad ta' ċertezza rikjesta mil-liġi illi huma tassew kienu u għadhom jippossjedu bi proprjetà l-istess art".*

3.4 Għalkemm l-istess atturi m'appellawx mis-sentenza 204/94, intavolaw, b'mod flagranti kontra l-liġi proċedurali, kawża ta' ritrattazzjoni li ġiet miċħuda permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti (Dok AB-7) (Onor. Maġistrat Antonio Micallef Trigona) tad-29 ta' Marzu 2006 fl-ismijiet ***Michael Curmi et v Gioacchino sive Jack u Victorine konjuġi Galea et., Ċit Nru 223/1998****.*

4. Illi għalhekk għall-azzjoni proposta mill-atturi f'din il-kawża hemm, fir-rigward tal-imsemmija art, l-ostakolu tal-ġudikat li jimpedixxi eżami ġdid ta' dak li diġà ġie deċiż fi kwalunkwe proċess ġdid u jorbot kull ġudikant dwar il-kontenut tal-aċċertament preċedenti. Kjarament l-atturi minkejja li tilfu kawża wara l-oħra, xorta qegħdin jirrifjutaw li jbaxxu rashom għad-deċiżjonijiet tal-Qorti u qegħdin jippruvaw, fejn ma daħlu mill-ebda bieb, jidħlu nkiss inkiss mit-tieqa. Aġir rażenti għal disprezz lejn l-Awtorità tal-Qorti.

Dwar l-art Tal-Malampu:

5. Illi permezz tal-kuntratt tal-4 ta' Frar 1998 (Nutar Michael Refalo) imsemmi supra f'paragrafu 1 (Dok AB-1), huma xtraw ukoll, mingħand il-konjuġi Jack u Victoria Galea, il-kwart indiviż jew aħjar id-drittijiet kollha minn porzjoni diviża ta' art imsejjħa Ta' Skerla sive Tal-Malampu limiti Sannat, Gozo tal-kejl ta' 1224m.k. immarkata fuq pjanta "B" annessa ma' att ieħor ta' dakinhar stess tal-istess Nutar u ċjoè li permezz tiegħu l-kjamati in kawża xtraw mingħand Emanuel Bonnici u oħrajn il-kwart indiviż l-ieħor jew aħjar id-drittijiet kollha mill-istess art (Dok AB-2);

6. Illi għalkemm fir-rikors ġuramentat l-atturi odjerni jindikaw din l-art bħala appartenenti kollha lilhom, jirriżulta li għandhom biss nofs indiviż minnha, filwaqt li n-nofs indiviż l-ieħor jappartjeni lill-kjamati fil-kawża, kif jirriżulta mill-kuntratt gja msemmi. Tant li l-predecessuri fit-titolu tal-kjamati fil-kawża (ċjoè dawk li biegħulhom l-art inkwistjoni) intavolaw kawża għad-diviżjoni tal-istess art kontra l-atturi u l-konvenuti f'din il-kawża u/jew id-dante causa tagħhom fl-ismijiet ***Jack Galea et v George Curmi et*** *li ġiet deċiża minn din il-Qorti (Onor. Maġistrat Consuelo Scerri Herrera) fl-1 ta' Settembru 2005 (Dok AB-6). Il-konvenuti f'dik il-kawża qajjmu, inter alia, l-eċċezzjoni li l-azzjoni ma kinitx proponibbli għaliex l-art kienet parti minn wirt tagħhom li kien għadu ma ġiex maqsum, iżda fil-mertu m'opponewx ruħhom għad-diviżjoni purke dik kienet l-unika proprjetà oġġett tad-diviżjoni u jiġu vverifikati l-kwoti rispettivi. Ma kkontestawx il-fatt li l-art tappartjeni kwantu għal nofs indiviż lill-predeċessuri fit-titolu tal-kjamati fil-kawża odjerni. Il-Qorti stabbiliet li l-proprjetà inkwistjoni kienet provenjenti nofsha mill-wirt ta' Pasquale Buttigieg (dante causa tal-atturi u konvenuti f'din il-kawża) u nofsha mill-wirt battal ta' Lorenzo Galea (dante causa tal-art tal-kjamati fil-kawża) u għalhekk laqghet l-eċċezzjoni li ma setgħetx issir diviżjoni parzjali ta' eredità. B'danakollu kkonstatat li l-proprjetà kienet tappartjeni nofs lill-atturi u nofs lill-konvenuti f'dik il-kawża. Għalhekk fir-rigward tal-art tal-Malampu, hemm kemm l-aċċettazzjoni tal-atturi u konvenuti odjerni kif ukoll ġudikat li l-art tappartjeni nofs indiviż kull wieħed lilhom u lill-kjamati in kawża.*

7. Illi in vista tas-suespost l-istess porzjon art Ta' Malampu għandha tinqasam f'żewġ porzjonijiet ugwali fl-assi Tramuntana-Nofsinhar u l-porzjon tal-Lvant tingħata lill-kjamati fil-kawża stante l-kontigwità tal-proprjetà tagħhom imsemmija f'paragrafu 1 supra. Illi l-ispejjeż rigward l-eċċezzjoni f'paragrafu għandha tkun a spejjeż tal-atturi.»

14. B'sentenza preliminari mogħtija nhar it-2 ta' April, 2019, l-Ewwel Qorti ddeċidiet l-ewwel erba' eċċezzjonijiet tal-imsejħa fil-kawża dwar ir-*res iudicata* fis-sens illi laqgħet l-eċċezzjoni tar-*res iudicata* mqajma mill-imsejħa fil-kawża limitatament iżda għall-art 'Ta Skerla' fil-limiti tas-Sannat, Għawdex, bil-kejl ta' ċirka 187.4 metru kwadru li llum hija proprjetà esklussiva tal-imsejħin fil-kawża, filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjoni għal kwalunkwe kejl li jmur lil hemm mill-kejl ta' 187.4 metru kwadru anki f'każ li art lil hemm minn dan il-kejl tirriżulta li fattwalment sal-lum hija fil-pussess jew okkupata mill-imsejħin fil-kawża.

15. Ingħad ukoll fl-imsemmija sentenza li peress li fl-atti jirriżulta li jonqos l-identifikazzjoni preċiża ta' fejn tinsab l-art 'Ta' Skerla' fil-limiti tas-Sannat, Għawdex, bil-kejl ta' ċirka 187.4 metru kwadru milquta mir-*res iudicata* l-istess Qorti b'referenza għar-rikors tal-atturi tat-28 ta' Mejju, 2018, laqgħet it-talba għan-nomina mill-ġdid tal-Perit Joseph Grech sabiex: (i) jagħmel *survey* tal-art kollha kif indikata u deskritta fl-istess rikors; u (ii) konsegwentement jidentifika liema parti minn din l-art tikkonsisti f'dik il-porzjon art milquta mir-*res iudicata* u li ġġib il-kejl ta' ċirka 187.4 metru kwadru. Dik il-Qorti ordnat ukoll lill-partijiet u l-imsejħin fil-kawża sabiex permezz ta' nota maħlufa jippreżentaw huma stess, b'mod separat, pjanta redatta mill-Periti rispettivi tagħhom, li fuqha għandu jiġi indikat fejn, skont kull parti, tinsab l-art li ġġib il-kejl ta' ċirka 187.4 metru kwadru. Bl-ispejjeż ta' dik l-istanza baqgħu riżervati għad-deċiżjoni finali.

16. Imbagħad b'sentenza parzjali tas-27 ta' April, 2023, l-Ewwel Qorti, kif impoġġija mod ieħor, iddeċidiet il-kwistjoni mqanqla mill-imsejħin fil-kawża fil-konfront tal-partijiet fil-kawża fis-sens illi:

> *«dik il-porzjon art li tidher fil-pjanti a fol. 36 u aħjar a fol. 827 tal-proċess bħala porzjon «B»—fil-pjanta a fol. 827 tidher ukoll tratteġġata bil-kulur aħmar—għandha tiġi eskluża minn dawn il-proċeduri.*
>
> *Rigward il-porzjoni art «A» tiddikjara illi l-partijiet inkluż il-kjamat fil-kawża huma kompropjetarji inkwantu nofs (½) indiviż proprjetà tal-kjamat fil-kawża u n-nofs (½) indiviż proprjetà tal-partijiet l-oħra kollha fil-kawża indiviżament.*
>
> *Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza jibqgħu riżervati għall-ġudizzju finali.»*

17. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk, kienu dawn:

«Illi qabel xejn, din il-Qorti tfakkar li din hija kawża li saret mill-atturi kontra l-konvenuti, ilkoll dixxendenti mill-istess antenati, għall-ħatra ta' amministratur ġudizzjarju ai termini tal-artikoli rilevanti tal-Kodiċi Ċivili, il-valutazzjoni ta' diversi proprjetajiet allegatament miżmuma in komproprjetà bejn l-atturi u l-konvenuti, b'żieda ta' talba għall-valutazzjoni ta' ħsarat allegatament kaġunati minn uħud mill-konvenuti f'xi wħud mil-proprjetajiet u a preġudizzju tal-atturi u l-konvenuti l-oħrajn u għal konsegwenzjali ordni sabiex dawk responsabbli għall-ħsarat jagħmlu tajjeb għalihom, u, finalment; għal bejgħ in liċitazzjoni ta' dak kollu miżmum in komproprjetà stante li l-istess komproprjetà mhijiex, skont l-atturi, komodament diviżibbli.

Għal dawn it-talbiet tal-atturi, il-konvenuti laqgħu billi qabel xejn qajmu diversi eċċezzjonijiet preliminari u proċedurali u, sussegwentement, eċċepew li għandu jiġi aċċertat il-korp tal-beni in komproprjetà b'dan li l-istess imbagħad għandha tiġi aljenata bil-mod miftiehem bejn il-partijiet b'kuntratt ta' diviżjoni tat-18 ta' Diċembru, 2010 in atti Nutar Paul George Pisani.

Madanakollu, tul l-andament tal-proċeduri qamu diversi kwistjonijiet oħra relatati mal-possibbiltà ta' titolu ta' partijiet oltre l-atturi u l-konvenuti f'waħda mill-proprjetajiet li l-atturi u l-konvenuti fil-fatt jaqblu li hija in komproprjetà bejniethom.

Dan wassal għall-kjamat fil-kawża tal-konjuġi Alan u Maria Buttiġieg li b'risposta ġuramentata tagħhom[1] sostnew li huma proprjetarji assoluti ta' porzon art li tifforma parti minn waħda mill-proprjetajiet li l-atturi u l-konvenuti fil-fatt jgħidu li hija in komproprjetà bejniethom mentri huma wkoll komproprjetarji flimkien mal-istess atturi u konvenuti f'porzjon art ieħor mill-istess proprjetà - ossia fil-kumplament tal-istess proprjetà eskluż il-parti li tagħha l-kjamati jgħidu li huma proprjetarji assoluti.

Din il-Qorti hija rikjesta sabiex għal mument tiddeċiedi dwar il-kwistjoni tal-partijiet atturi u konvenuti relattivament għal dak li jgħidu l-kjamati fil-kawża.

Sabiex tiċċara l-kwistjoni, din il-Qorti tosserva li jsegwi:

i. L-atturi u l-konvenuti jaqblu fuq diversi proprjetajiet bħala li huma in komproprjetà bejniethom. Dawn huma l-proprjetajiet elenkati fil-paragrafi (i) sa (vi) tar-rikors ġuramentat a fol. 1 et seq tal-proċess. Fost dawn il-proprjetajiet hemm dik li l-atturi u l-konvenuti jirreferu għaliha bħala «Ta' Triq Skerla» f'Ta' Sannat, Għawdex;[2]

ii. L-atturi u l-konvenuti ma jaqblux iżda li huma komproprjetarji tal-proprjetajiet «Ta' Dun Luqa» elenkati separatament fir-rikors ġuramentat b'dan li hemm eċċezzjoni tal-konvenuti li dwar dawn il-proprjetajiet spetta għall-atturi jġibu prova li dawn jitnisslu mill-istess eredità;[3]

---

1 *Risposta ġuramentata a fol. 549 et seq.*
2 *Ref. para. (vi) tar-rikors ġuramentat a fol. 3.*
3 *Vide eċċezzjoni numru 12 a fol. 102.*

iii. Il-kjamati fil-kawża jinsistu li huma proprjetarji assoluti ta' porzjon mill-art li l-atturi u l-konvenuti jafu bħala «Ta' Triq Skerla» filwaqt li jaqsmu l-komproprjetà tal-kumplament ta' din l-art mal-atturi u l-konvenuti.

L-art li l-atturi u l-konvenuti jirreferu għaliha bħala «Ta' Triq Skerla» tinsab deskritta tajjeb f'paragrafu «q» tal-att ta' diviżjoni li ffirmaw l-istess partijiet bejniethom nhar it-18 ta' Diċembru, 2010, in atti Nutar Paul George Pisani.[4] L-istess art tinsab ukoll murija u indikata tajjeb fil-pjanta mmarkata bl-ittra «T» annessa mal-istess att ta' diviżjoni.[5] F'din il-pjanta din l-art tidher meqjusa bħala żewġ (2) porzjonijiet ta' art, porzjon «A» u porzjon «B».

Il-kjamati fil-kawża jinsistu li huma akkwistaw minn din l-art permezz ta' żewġ (2) kuntratti tal-4 ta' Frar, 1998 in atti Nutar Michael Refalo.[6]

Iż-żewġ (2) kuntratti ta' akkwist tal-kjamati fil-kawża ġew preżentati diversi drabi quddiem din il-Qorti b'dan iżda li l-uniċi kopji tagħhom timbrati u ffirmati bil-pinna minn Nutar Michael Refalo jinsabu a fol. 521 sa 529 tal-proċess. Din hija wkoll l-unika kopja ta' dawn iż-żewġ (2) kuntratti li ġiet ippreżentata in atti bil-pjanti msemmija fihom kompriżi magħha.

Minn qari akkurat ta' dawn iż-żewġ (2) kuntratti, jirriżulta ċar li l-kjamati fil-kawża konjuġi Alan u Maria Buttiġieg akkwistaw l-intier tal-art li tul l-andament tal-proċeduri u f'kull depożizzjoni tal-kjamat Alan Buttiġieg huwa jsejjaħ bħala «Ta' Skerla» filwaqt li akkwistaw nofs (½) indiviż mill-art li huwa konsistentement jiddistingwi bħala «Ta' Malampu», bin-nofs (½) indiviż l-ieħor, inkluż fuq ammissjoni tal-kjamat fil-kawża stess, huwa miżmum mill-atturi u l-konvenuti indiviżament.

Iż-żewġ (2) pjanti annessi mal-kuntratti ta' akkwist tal-kjamati fil-kawża[7]—li juru l-firem tal-kompraturi, vendituri, u n-nutar—jixhdu dwar dan.

B'dan li, jekk anke wieħed jikkumpara l-pjanti annessi mal-kuntratti ta' akkwist tal-kjamati fil-kawża—a fol. 528 u 529—ma' dik annessa mal-kuntratt ta' diviżjoni ffirmat bejn l-atturi u l-konvenuti—a fol. 36—dawn jikkumbaċċjaw sabiex iwasslu għall-fehma ta' din il-Qorti li skont l-istess kuntratti ta' akkwist tal-kjamati fil-kawża l-istess kjamati fil-kawża tassew akkwistaw l-intier ta' dik il-porzjon li huma jiddistingwu bħala «Ta' Skerla»—dik li wkoll tidher separat bħala prozjon «B» fil-pjanta tal-atturi u l-konvenuti a fol. 36—mentri akkwistaw ukoll nofs (½) indiviż tal-porzjon li huma jiddistingwu bħala «Ta' Malampu»—dik li tidher separata bħala porzjon «A» fl-istess pjanta tal-atturi u l-konvenuti a fol. 36.

Dan meta l-kjamati fil-kawża akkwistaw, mingħand kull wieħed miż-żewġ vendituri tagħhom:

---

[4] *Kuntratt a fol. 8 et seq tal-proċess.*
[5] *Pjanta a fol. 36.*
[6] *Kuntratt a fol. 521 sa 522 u ieħor a fol. 523 sa 529.*
[7] *Pjanti a fol. 528 u 529*

a) Porzjon diviża ta' art f'passaġġ li jinfed għal Triq Skerla, [Ta'] Sannat, Gozo [Għawdex] liema porzjon diviża hija tal-kejl [sic] ta' ċirka mija u sebgħa u tmenin metri kwadri (187 m.k.) jew kejl verjuri u għalhekk bil-kejl kollu li fiha, u;

b) Il-kwart indiviż jew aħjar id-drittijiet kollha illi l-vendituri għandhom minn biċċa raba' mhix fabbrikabbli msejħa [sic] Ta' Skerla sive Tal-Malampu limiti [Ta'] Sannat, Gozo [Għawdex] tal-kejl l-intier ta' ċirka elf mija u erbgħa u għoxrin metri kwadri (1124 m.k.) jew kejl verjuri u għalhekk bil-kejl kollu li fiha.[8]

B'dan li l-intier tal-akkwist tagħhom, kif anke muri fil-pjanti annessi mal-kuntratti t'akkwist tagħhom, jammonta għall-intier tal-art minnhom identifikata bħala «Ta' Skerla» u nofs (½) indiviż ta' dik l-art minnhom identifikata bħala «Ta' Malampu» li lkoll jiffurmaw parti mill-art li l-atturi u l-konvenuti jidentifikaw bħala «Ta' Triq Skerla» b'dan li l-kjamati fil-kawża jirriżultaw, skont il-kuntratti ta' akkwist minnhom esibiti, proprjetarji assoluti tal-porzjoni identifikata bl-ittra «B» fil-pjanta fol. 36 esibita mill-atturi u komproprjetarji flimkien mal-partijiet l-oħra ta' nofs (½) indiviż kull wieħed—nofs (½) indiviż favur il-kjamati konġuntivament u nofs (½) indiviż favur l-atturi u l-konvenuti konġuntivament—mill-porzjon art hemm identifikata bl-ittra «A».

Din il-Qorti tapprezza x-xogħol siewi li għamlu l-partijiet kollha rigward l-origini tal-wirtijiet varji kif ukoll l-provenjenza tat-titolu b'dan iżda li f'din l-istanza din il-Qorti hija marbuta bit-talbiet u l-eċċezzjonijiet kif dedotti u, stante l-eċċezzjonijiet tal-kjamati fil-kawża li huma proprjetarji kif fuq intqal u fid-dawl illi l-kuntratti ta' akkwist tal-kjamata in kawża għadhom viġenti, ma tistax għajr li tgħaddi sabiex teskludi l-porzjon art indikata bl-ittra «B» fil-pjanta a fol. 36 esibita mill-atturi kif ukoll fil-pjanta redatta mill-Perit tekniku mahtur minnha, il-Perit Joseph Grech—a fol. 827 tal-proċess, minn din l-istanza filwaqt li tiddikjara li fil-konfront tal-porzjon art immarkata bl-ittra «A» kemm fil-pjanta a fol. 36 kif ukoll f'dik a fol. 827, il-partijiet ilkoll huma komproprjetarji inkwantu għal sehem ta' nofs (½) indiviż favur il-kjamati fil-kawża u nofs (½) indiviż favur l-atturi u l-konvenuti konġuntivament.

Li tagħmel mod ieħor huwa inkonċepibbli għax inkella l-Qorti tkun qiegħda tmur oltre dak mitlub minnha u l-eċċezzjonijiet imqajma konsistentement miegħu.

Din il-Qorti tqies ukoll is-sentenza in parte diġà mogħtija minnha kif diversament preseduta fl-ismijiet premessi nhar it-2 ta' April, 2019[9] *liema sentenza ddikjarat li parti mill-art in kontestazzjoni bejn il-partijiet attriċi, konvenuti, u kjamati fil-kawża hija suġġetta għar-res judicata u tagħraf li kif anke ossevrat mill-atturi u l-konvenuti bin-noti tagħhom a fol. 994 sa 997 - nota attriċi - u fol. 1001 sa 1003 -nota tal-konvenuti—din l-art hija kompriża f'dik diġà eskluża hawn aktar 'il fuq. Din il-Qorti tagħmilha wkoll ċara li dan suespost ma jinnegax kwalunkwe drittijiet addizzjonali li kwalunkwe parti jista jkollha kif ukoll ir-rimedji ġudizzjarji oppurtuni li jistgħu jittieħdu fir-rigward.»*

---

[8] *Ref. para. (a) u (b) f'kull wieħed miż-żewġ atti ta' akkwist tal-kjamati fil-kawża bil-pagni relattivi a fol. 521 u 523/524*
[9] *Sentenza a fol. 755 et seq tal-proċess.*

18. Wara li kemm il-konvenuti, kif ukoll l-atturi talbu permess lill-Ewwel Qorti sabiex jiġu awtorizzati jappellaw minn dik is-sentenza qabel l-aħħar sentenza skont l-**Artikolu 231(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, b'digriet tal-Ewwel Qorti tat-23 ta' Ġunju, 2023, intlaqgħet it-talba tagħhom.

19. Il-konvenuti kollha ressqu l-appell tagħhom fis-7 ta' Lulju, 2023, b'żewġ aggravji.

20. L-atturi kollha wkoll appellaw mill-imsemmija sentenza parzjali b'aggravji li fil-mertu jixbhu lil dawk tal-konvenuti.

21. Il-konvenuti kollha wieġbu għall-appell tal-atturi fejn filwaqt li għamlu referenza għall-aggravji mressqa minnhom fl-appell tagħhom, isostnu li jaqblu mal-aggravji tal-atturi peress li huma prattikament l-istess.

22. L-imsejħin fil-kawża wieġbu kemm għall-appell imressaq mill-konvenuti, kif ukoll għall-appell imressaq mill-atturi, fejn taw ir-raġunijiet tagħhom għala ż-żewġ appelli għandhom jiġu miċħuda.

23. L-atturi wieġbu wkoll għall-appell imressaq mill-konvenuti fejn isostnu li jaqblu mal-aggravji mqanqla mill-istess konvenuti u filwaqt li jtennu l-argumenti fl-appell tagħhom, iwieġbu wkoll għal uħud mill-argumenti mqanqla mill- imsejħa fil-kawża fir-risposta tal-appell tagħhom.

24. Wara li din il-Qorti rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.**

Konsiderazzjonijiet:

25. L-appell tal-konvenuti jissejjes fuq żewġ aggravji. Fl-**ewwel aggravju l-konvenuti appellanti** jilmentaw fir-rigward tad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li eskludiet porzjon B minn dawn il-proċeduri u dan mingħajr ma tat motivazzjoni, iżda qieset li l-imsejħin fil-kawża għandhom titolu fuq din l-art. Il-konvenuti appellanti jisħqu li l-imsejħin fil-kawża għandhom biss 187 metru kwadru minn din il-porzjon B. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti m'għamlitx eżami tat-titlu tal-partijiet fil-kawża, dan meta kien meħtieġ li tiġi determinata l-konsistenza tal-assi f'azzjoni ta' diviżjoni. Jixlu lill-imsejjaħ fil-kawża li kiseb l-art bi frodi u fuq il-bażi tal-massima *fraus omnia corrompit* kellu jsib l-istmellija tal-Qorti. Jisħqu li l-predeċessuri fit-titolu tal-imsejjaħ fil-kawża, jiġifieri Emanuel Galea u Clemenzia Bonnici, permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Ottubru, 1982, fl-atti tan-Nutar Dr. Michael Refalo, akkwistaw l-art imsejħa "Ta' Ċenċ" jew "Ta' Skerla", limiti tas-Sannat, Għawdex, b'kejl ta' madwar 187.4 metru kwadru u nofs indiviż ta' biċċa raba' oħra magħrufa "Ta' Skerla" b'kejl ta' madwar 1,124 metru kwadru. Iżda meta l-imsejħin fil-kawża xtraw l-imsemmija proprjetà, dan sar permezz ta' żewġ kuntratti separati li t-tnejn saru fl-4 ta' Frar, 1998, fejn kull wieħed mill-vendituri

biegħulhom kwart indiviż mill-art li kienet tkejjel 1124 metru kwadru, iżda biegħulhom 187.4 metru kwadru kull wieħed (li jiġu sigħan), minflok nofs indiviż kull wieħed tar-raba' "Ta' Skerla" ta' 187.4 metru kwadru (siegħ).

26. Il-konvenuti appellanti jsostnu li l-imsejħin fil-kawża ma setgħux jakkwistaw aktar minn dak li kienu akkwistaw dawk li biegħulhom u għalhekk ma setgħu qatt jakkwistaw il-kejl ta' 187.4 metru kwadru għal darbtejn (sigħan). Isostnu li l-verżjoni mogħtija mill-imsejjaħ fil-kawża, Alan Buttigieg li l-kejl mogħti mill-Prokuratur Legali Marcel Mizzi bħala wieħed arbitrarju, jew li huwa ma kienx jaf sew kemm kien fiha l-art li fuqha bena daru bħala inverosimili. Dan meta mir-rapport tal-Perit tekniku rriżulta li l-imsejħin fil-kawża saħansitra okkupaw aktar minn 600 metru kwadru. Jisħqu li l-imsejħin fil-kawża ma setgħu qatt jakkwistaw aktar minn siegħ (kif oriġinarjament akkwistaw Galea u Bonnici mingħand il-Kuratur Prokuratur Legali Marcel Mizzi fl-1982) u li dwaru hemm *res iudicata.* Min-naħa l-oħra, il-konvenuti jinsistu li l-atturi u l-konvenuti ressqu prova valida tat-titolu tagħhom fuq il-bqija tal-art immarkata bħala porzjon B, meta wieħed jaqta' s-siegħ li dwaru hemm *res iudicata* u ssir referenza b'mod partikolari għax-xhieda tal-avukat Mario Scerri u d-dokumenti hemm mehmuża.

27. Fit-**<u>tieni aggravju l-konvenuti appellanti</u>** jsostnu li l-ispejjeż tas-sentenza preliminari kellhom jitħallsu mill-imsejħa fil-kawża u mhux jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

28. Min-naħa l-oħra, l-atturi wkoll isejsu l-appell tagħhom fuq żewġ aggravji. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** tagħhom, jgħidu li s-sentenza appellata hija kunfliġġenti għas-sentenza tat-2 ta' April, 2019, li fiha ngħad li hija biss l-arja ta' 187 metru kwadru li għandha tiġi eskluża mill-qasma, billi llum hija proprjetà esklussiva tal-imsejħin fil-kawża, hekk kif inhi milquta b'*res iudicata.* Madankollu, l-atturi appellanti jisħqu li l-Ewwel Qorti fis-sentenza preliminari tagħha tat-2 ta' April, 2019, ċaħdet l-istess eċċezzjoni tal-imsejħin fil-kawża, fir-rigward ta' kwalunkwe kejl li jmur lil hemm mill-kejl ta' 187.4 metru kwadru, anki f'każ li art lil hemm minn dan il-kejl tirriżulta li fattwalment sal-lum hija fil-pussess jew okkupata mill-imsejħin fil-kawża.

29. L-atturi appellanti jsostnu li l-imsejħin fil-kawża naqsu milli jressqu prova tat-titolu oriġinali tal-art li kellu Lorenzo Galea waħdu li kellha kejl ta' aktar minn 187.4 metru kwadru. Jisħqu li mill-provi li ppreżenta l-istess avukat tal-atturi rriżulta li Lorenzo Galea kellu tiegħu waħdu siegħ raba' msejjaħ 'Ta Skerla', limiti tas-Sannat, Għawdex. Filwaqt li l-atturi jtennu l-prinċipju ta' *nemo dat quod non habet,* kif imfisser mill-konvenuti fl-appell tagħhom, isostnu li l-pjanti mehmuża mal-kuntratt għandhom ikunu kumplimentari għal dak li jirriżulta mill-kitba u mhux jissostitwixxu dak li jirriżulta bil-miktub fil-kuntratt, kif għamlet b'mod ħażin l-Ewwel Qorti. Jingħad ukoll mill-atturi appellanti li, l-konsegwenza tal-interpretazzjoni mogħtija mill-Ewwel Qorti, wasslet sabiex il-porzjon art suġġett tad-diviżjoni tkun ferm iżgħar mill-kejl ta' 1,124 metru kwadru jew tomna, kif irriżulta mill-kuntratt ta' akkwist oriġinali minn Pasquale Buttigieg tat-3 ta' Mejju,

1906, fl-atti tan-nutar Giovanni Onorato Refalo (Dok. MS1), liema titolu oriġinali lanqas jinsab kontestat mill-imsejħin fil-kawża.

30. Fit-**<u>tieni aggravju</u>** tagħhom jingħad li l-Ewwel Qorti naqset milli tagħmel apprezzament tajjeb tal-provi dwar it-titoli rispettivi tal-partijiet. Jilmentaw li ladarba kienu l-imsejħin fil-kawża li qanqlu dubju dwar it-titolu tal-atturi u tal-konvenuti, u dak tal-imsejħin fil-kawża, l-Ewwel Qorti kellha teżamina t-titoli rispettivi tal-partijiet, kemm dak provenjenti mill-wirt ta' Pasquale Buttigieg, kif ukoll dak provenjenti mill-wirt ta' Lorenzo Galea, bla ma tmur *ultra petita* jew *extra petita* fid-deċiżjoni tagħha, anzi tali eżerċizzju kien meħtieġ li jsir f'kawża ta' diviżjoni, hekk kif l-imsejħin fil-kawża qanqlu dubju dwar it-titolu tal-atturi u tal-konvenuti proprju fuq l-estensjoni tal-art in diviżjoni. Jingħad li filwaqt li l-atturi esebew il-kuntratt bħala prova tat-titolu oriġinali tagħhom, mhux l-istess jista' jingħad fil-każ tal-imsejħin fil-kawża. L-atturi appellanti jsostnu li lil hemm minn dak li ġie mmarkat fuq il-pjanta, kellu jkun il-kejl li jipprevali għall-finijiet tal-estensjoni tal-art u għalhekk il-pjanta titqies biss bħala waħda ndikattiva.

31. Jibda billi jingħad li din il-Qorti ser tgħaddi mal-ewwel sabiex titratta l-**<u>ewwel aggravju tal-atturi appellanti</u>**, fejn jingħad minnhom li s-sentenza appellata hija konfliġġenti mas-sentenza tat-2 ta' April, 2019.

32. Tabilħaqq, bilkemm hemm bżonn illi ngħidu, li qorti għandha tkun konsistenti magħha nfisha mhux biss fir-raġunament u fid-dispożizzjonijiet tas-sentenza finali tagħha; iżda qorti għandha tieħu ħsieb ukoll li kull sentenza

tagħha tkun konsistenti ma' kull sentenza jew deċiżjoni oħra li hija tkun tat qabel. Ifisser għalhekk, li qorti ma tistax tagħti dispożizzjoni f'sentenza finali li tmur kontra xi dispożizzjoni oħra li hija stess tkun tat bejn l-istess partijiet fl-istess kawża permezz ta' xi sentenza preċedenti. Għalhekk sakemm ma jkunx hemm xi sentenza tal-Qorti tal-Appell li tkun ħassret is-sentenza parzjali, il-qorti tal-ewwel grad ma tistax f'sentenza tagħha tmur lura jew tmur kontra dak li hija stess tkun iddeċidiet f'sentenza parzjali oħra tagħha. F'qagħda bħal din, ikun hemm każ ta' kontradizzjoni bejn is-sentenzi meta d-dispożizzjonijiet mogħtija fiż-żewġ sentenzi jeliminaw lil xulxin, b'tali mod li dawn ma jkunux jistgħu joqogħdu flimkien (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-7 ta' Novembru, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Jane Mifsud v. Suprintendent tas-Saħħa Pubblika***).

33. Illi fis-sentenza parzjali tat-2 ta' April, 2019, l-Ewwel Qorti kif impoġġija differenti, ikkonkludiet li hija biss l-arja ta' 187 metru kwadru li għandha tiġi eskluża mill-qasma, billi llum din hija proprjetà esklussiva tal-imsejħin fil-kawża, hekk kif inhi milquta b'*res iudicata.* F'dik l-istess sentenza preliminari tat-2 ta' April, 2019, ġiet miċħuda l-istess eċċezzjoni tal-imsejħin fil-kawża, fir-rigward ta' kwalunkwe kejl li jmur lil hemm mill-kejl ta' 187.4 metru kwadru, anki f'każ li art lil hemm minn dan il-kejl tirriżulta li fattwalment kienet fil-pussess jew okkupata mill-imsejħin fil-kawża. Dan ingħad dejjem b'rabta mal-eċċezzjoni ta' *res iudicata*. B'daqshekk però, dan ma jfissirx bilfors li l-Ewwel Qorti fit-tieni

sentenza preliminari kienet kontradittorja, meta stħarrġet il-kwistjoni mqanqla mill-partijiet dwar it-titolu tal-bqija tal-art.

34. Mill-atti jirriżulta li fis-sentenza fl-ismijiet ***George Curmi et v. Giacchino sive Jack Galea et,* Ċit Nru. 204/94**, deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), fil-kompetenza superjuri tagħha, fil-11 ta' Diċembru 1997[10], l-atturi u l-konvenuti fil-kawża taħt eżami, jew l-antenati tagħhom kienu atturi fil-kawża 204/94, filwaqt li l-konvenuti f'dik il-kawża kienu l-bejjiegħa u predeċessuri oħrajn fit-titolu tal-art akkwistata mill-imsejħin fil-kawża f'din il-kawża. L-atturi f'dik il-kawża (204/94) talbu r-rivendika tal-art imsejħa "Ta' Skerla", fil-kuntrada Ta' Ċenċ, fis-Sannat, Għawdex u dan b'rabta ma' biċċtejn raba' li ġew indikati fuq pjanta li kellhom il-kejl ta' 93.7 metru kwadru kull waħda (total ta' 187 metru kwadru) u dik il-Qorti ċaħditilhom it-talba billi: «*l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw sodisfaċentement u fil-grad ta' ċertezza rikjesta mil-liġi illi huma tassew kienu u għadhom jippossjedu bi proprjetà l-istess art.*»

35. Għalhekk, mingħajr ma tidħol fil-mertu tas-sentenza preliminari tal-Ewwel Qorti tat-2 ta' April, 2019, li għalkemm ma ġietx appellata, kif ġustament osservat mill-appellati, skont l-**Artikolu 231(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, għadha appellabbli flimkien mas-sentenza finali, l-Ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjoni tar-*res iudicata* dejjem b'rabta mal-imsemmija 187 metru kwadru suġġett tal-kawża 204/94. Madankollu, jidher li fil-kawża li ġġib

[10] Ara Dok AB-5 f'paġna 584 tal-proċess.

referenza 204/94, marbuta mal-art f'Ta' Skerla, ma kinitx tqajmet il-kwistjoni tad-diskrepanza bejn il-kejl kif indikat fil-kuntratti tat-18 ta' Ottubru, 1982, u tal-4 ta' Frar, 1998, fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo u dak li kien hemm indikat fuq il-pjanti mehmuża mal-kuntratt tal-akkwist tal-imsejħin fil-kawża.

36. Din il-kwistjoni ta' diskrepanza fil-kejl tqajmet fil-mori tal-kawża taħt eżami, hekk kif l-imsejħin fil-kawża fl-eċċezzjonijiet tagħhom wieġbu li l-fatt li kienu sidien tal-art f''Ta' Skerla' jirriżulta minn ġudikat, filwaqt li fil-każ tal-art f''Ta' Malampu', kuntrarjament għal dak li ngħad mill-atturi appellanti fir-rikors promotur, huma għandhom biss nofs indiviż mill-imsemmija art u mhux is-sehem sħiħ. Din l-art f'Ta' Malampu, tinsab biswit l-art imsejħa Ta' Skerla u għalhekk l-imsejħin fil-kawża talbu li meta tinqasam l-art f''Ta' Malampu', is-sehem ta' nofs indiviż tagħhom, ikun dak li jiġi jmiss mal-art tagħhom f''Ta' Skerla'.

37. L-atturi, permezz tar-rikors tagħhom tat-28 ta' Mejju, 2018[11], kienu qegħdin isostnu li l-imsejħin fil-kawża kienu qegħdin jokkupaw art ferm akbar minn dak li akkwistaw permezz tal-kuntratti u għalhekk intalbet li ssir perizja sabiex fost affarijiet oħra, jiġi determinat dak li kien qiegħed jiġi okkupat mill-imsejħin fil-kawża. Din il-perizja saret wara li ngħatat is-sentenza parzjali tal-Ewwel Qorti, tat-2 ta' April, 2019, u wara li ngħata digriet mill-Ewwel Qorti, dwar l-inkarigu li kellu jitwettaq mill-Perit tal-Qorti[12]. Ġie ppreżentat ir-rapport fit-8 ta'

[11] Ara paġna 637 tal-proċess.
[12] Ara paġna 817 tal-proċess.

Frar, 2020[13], fejn wara li sar *survey*, il-Perit tekniku qasam l-artijiet fi tnejn u sejħilhom arja 'A', dik li hija tal-partijiet in diviżjoni tal-kejl ta' 798 metru kwadru u arja 'B' li hija l-parti okkupata ta' 603 metru kwadru.

38. Wara l-imsemmija perizja, filwaqt li l-imsejħin fil-kawża jsostnu li l-figuri tal-kejl fil-kuntratti kienu mitfugħa b'mod arbitrali, peress li qatt ma kien ittieħed il-kejl, l-atturi wieġbu li l-imsejħin fil-kawża kienu estendew il-bini tagħhom fuq l-art attigwa (Ta' Malampu) oġġett tad-diviżjoni. Dan wassal lill-Ewwel Qorti sabiex l-atturi jirregolaw ruħhom fuq il-prova tat-titolu[14]. Minn hemm 'il quddiem, l-atturi, daħlu f'eżami tat-titolu dwar l-art imsejħin 'Tal-Malampu', fil-kuntrada magħrufa 'Ta' Skerla' u l-art okkupata mill-imsejħin fil-kawża, sabiex isostnu li dik l-arja okkupata mill-imsejħin fil-kawża li kienet tisboq il-187 metru kwadru, kienet parti mill-art li kienet oġġett tal-kawża ta' diviżjoni. Dan l-isfond kollu qiegħed jingħata sabiex jitfisser li meta tressqet it-talba quddiem l-Ewwel Qorti sabiex titratta l-kwistjoni li l-partijiet għandhom fil-konfront tal-imsejħin fil-kawża, kienu l-istess partijiet li talbu lill-Ewwel Qorti li tidħol fil-mertu tal-interpretazzjoni tal-kuntratti u l-pjanti relattivi esibiti mill-partijiet (inkluż allura l-art kollha li kienet qiegħda tiġi okkupata mill-imsejħin fil-kawża li kienet tisboq l-187 metru kwadru).

[13] Ara paġna 824 tal-proċess.
[14] Ara verbal tas-seduta tat-2 ta' Settembru, 2020, f'paġna 846 tal-proċess.

39. B'hekk meta l-Ewwel Qorti qieset li l-porzjon 'B' (jiġifieri l-arja ta' 603 metru kwadru li kienet tinkludi l-187 metru kwadru suġġett tas-sentenza tal-Ewwel Qorti tat-2 ta' April, 2019) kellha tiġi eskluża mill-proċeduri ta' diviżjoni, ma jfissirx li kienet qiegħda tmur kontra dak li deċiż fis-sentenza parzjali tal-Ewwel Qorti tat-2 ta' April, 2019. L-ewwel sentenza parzjali kienet imsejsa fuq l-arja milquta bir-*res iudicata,* filwaqt li t-tieni sentenza parzjali waslet għal dak li huwa l-estent tal-art suġġett tad-diviżjoni, wara li ġie mwarrab l-estent tal-art f''Ta' Skerla', li l-imsejħin fil-kawża kienu qegħdin jokkupaw bi proprjetà. Fil-fehma ta' din il-Qorti, iż-żewġ sentenzi la jeliminaw lil xulxin, u lanqas jista' jingħad li ma joqogħdux flimkien.

40. Jitqies xieraq li f'dan l-istadju, li din il-Qorti tqis **it-tieni parti tal-ewwel aggravju tal-atturi appellanti, flimkien ma' dik il-parti tal-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti**, fejn tiġi attakkata l-interpretazzjoni tal-Ewwel Qorti dwar il-kejl u l-pjanti suġġett tal-kuntratti tal-akkwist tal-imsejħin fil-kawża li jingħad li hija żbaljata, kif ukoll b'rabta mal-prinċipju ta' *nemo dat quod non habet* imqanqal fiż-żewġ appelli.

41. Din il-Qorti tibda billi ssemmi numru ta' prinċipji li jitqiesu rilevanti għall-każ taħt eżami. Ewlenin fost dawn il-prinċipji huwa l-fatt li għalkemm il-kejl fuq kuntratt jitqies rilevanti, daqstant jitqiesu importanti l-pjanti mehmużin ma' kuntratt, fejn fil-ġurisprudenza, bosta drabi ngħad li jitqiesu bħala parti integrali mill-kuntratt u mhux sempliċi aċċessorji. Anzi, fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-6

ta' Frar, 2025, fil-kawża fl-ismijiet ***In-Sight Investments Limited v. Budget Services Limited***, saħansitra ngħad li l-pjanta mehmuża ma' kuntratt pubbliku mhijiex sempliċi aċċessorja għall-kuntratt, iżda tifforma ħaġa waħda minnu (ara wkoll ***Marco Tanti et v. Joseph Portelli pro et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2021). Ir-raġuni wara dan hija pjuttost sempliċi u tinsab fil-fatt, li fiha nfisha, il-pjanta tixhed ir-rieda tal-partijiet li juru biċ-ċar sa fejn twassal il-proprjetà li dwarha jkun qiegħed isir dak il-kuntratt (ara ***Louis Camilleri et v. Paulina Farrugia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023 u ***Anthony Schembri et v. Aldo Busuttil et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2022).

42. Huwa għalhekk miżmum li pjanta ma' kuntratt tista' tixħet dawl probatorju aqwa minn konsiderazzjonijiet oħrajn, bħalma huma l-kejl komplessiv jew inkella l-qisien tal-wiċċ tal-ġid immobbli li jkun l-oġġett tal-kuntratt (ara f'dan is-sens is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Herbert Scerri et v. Pierre Agius et*** mogħtija fis-7 ta' Novembru, 2024, u dik fl-ismijiet ***Arkitett u Inġinier Ċivili Edwin Calleja v. Gaetano Sammut*** mogħtija fil-15 ta' Marzu, 1995).

L-art 'Ta' Skerla'

43. Meta din il-Qorti qieset l-atti voluminuż tal-kawża taħt eżami, irriżulta li jinsab aċċettat mill-atturi li Lorenzo Galea, li kien il-predeċessur fit-titolu tal-bejjiegħa tal-imsejħin fil-kawża, kellu waħdu siegħ raba' magħrufa 'Ta' Skerla'

limiti tas-Sannat, Għawdex[15]. Lorenzo Galea miet ġuvni u għalkemm irregola l-wirt tiegħu permezz ta' testment, kien sar rikors[16] quddiem il-Qorti tal-Ġurisdizzjoni Volontarja mill-Prokuratur Legali Marcel Mizzi, fuq inkarigu ta' uħud mill-werrieta sabiex jiġi nominat kuratur tal-wirt battal ta' Lorenzo Galea, liema rikors intlaqa' mill-Qorti, b'dan li kellu, fost affarijiet oħra, jsir inventarju[17]. Mill-imsemmi inventarju, tabilħaqq jirriżulta li l-imsemmi Lorenzo Galea kellu

> «*Biċċa raba' xagħri, fl-imsemmi Sannat, fil-kuntrada 'Ta' Ċenċ' magħrufa 'Ta Skerla', ta' xi siegħ, pari għal xi mija u sebgħa u tmenin metri kwadri u tmiss mill-Punent ma' beni ta' Karmnu Zerafa u mill-irjieħ l-oħra ma' beni ta' sidien li mhux magħrufin, soġġetta għall-ħlas annwu perpetwu ta' ħmistax-il ċenteżmu piż jew ċens li jdaħħlu l-Arċipriet tal-imsemmi Sannat.*[18]»

44. Din l-art li nbiegħet mill-Prokuratur Legali Marcell Mizzi, fil-kwalità tiegħu ta' kuratur għall-wirt battal ta' Lorenzo Galea, lil Emanuel Galea u Clemenzia Bonnici, permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Ottubru, 1982, fl-atti tan-Nutar Dr. Michael Refalo[19], akkwistaw tliet biċċiet raba', fosthom l-art imsejħa 'Ta' Ċenċ' jew 'Ta' Skerla', limiti tas-Sannat, Għawdex, b'kejl ta' «*ċirca mija u seba' u tmenin punti erba' metri kwadri b'li fiha u konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Joseph Gauci, nofsinhar in parti beni tal-eredi ta' Dato Muscat u in parti ma' beni ta' Mikieli Muscat u lvant ma' sqaq, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha u indikata aħjar fuq il-pjanta u estratt mill-official survey sheet hawn annessi u markat 'F'*;». Mill-aktar rilevanti hija l-pjanta mehmuża mal-imsemmi kuntratt,

---

[15] Ara affidavit tal-avukat Mario Scerri f'paġna 856 tal-proċess.
[16] Ara Dok. MS 11 f'paġna 896 tal-proċess.
[17] Ara Digriet tal-Qorti f'paġna 898 tal-proċess.
[18] Ara Dok. MS 12 f'paġna 899 u Dok. MS 13 fejn f'paġna 903 hemm is-silta relevanti mill-inventarju ppubblikat permezz ta' kuntratt notarili tat- 30 ta' Lulju, 1979, fl-atti tan-nutar Dottor Giuseppe Cauchi.
[19] Ara Dok. AB 8 f'paġna 622 tal-proċess.

fejn tirriżulta ċar kemm il-konfigurazzjoni tal-istess art, inkluż il-proprjetajiet konfinanti mal-istess art.[20] Fl-istess kuntratt tas-sena 1982, Jack Galea u Clemenzia Bonnici qasmu r-raba' f''Ta' Skerla' f'żewġ porzjonijiet ta' 93.7 metru kwadru kull wieħed u wara sorteġġ, Clemenzia Bonnici messha l-Porzjoni 'A' u Jack Galea messu l-porzjoni 'B'. Interessanti wkoll huwa l-fatt li fuq il-pjanta tal-1982, il-Perit niżżel notament fis-sens li «*All measurements are approximate*.»

45. Filwaqt li permezz ta' żewġ kuntratti separati li t-tnejn saru fl-4 ta' Frar, 1998, quddiem in-nutar Dottor Michael Refalo, l-imsejħin fil-kawża xtraw l-imsemmija proprjetà, f'kuntratt mingħand Jack Galea (iben Emanuel Galea)[21]

> «*porzjon diviża ta' art f'passaġġ illi jinfed għal Triq Skerla, Sannat, Gozo, liema porzjoni diviża hija tal-kejl ta' circa mija u seba' u tmenin metri kwadri (187m.k.) jew kejl verjuri u għalhekk bil-kejl kollu li fiha u konfinanti mit-Tramuntana ma' beni tal-kompraturi, mill-Punent ma' passaġġ min-Nofsinhar mal-beni tal-familja Muscat, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha, bil-pussess vakant u markat bl-ittra 'B' fuq il-pjanta markata 'A' annessa ma' att tiegħi tallum stess*.»

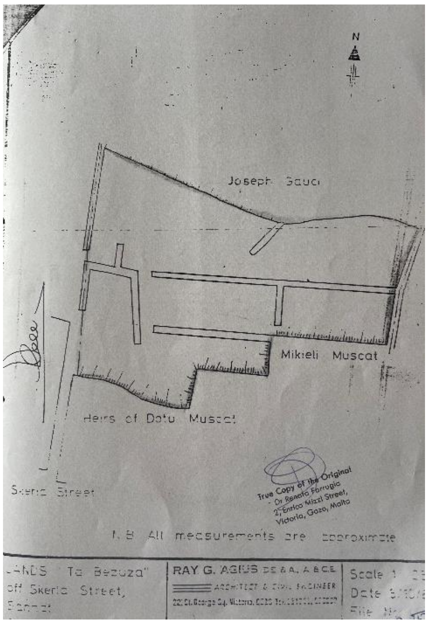
46. Permezz ta' kuntratt ieħor fl-istess ġurnata, l-eredi ta' Clemenzia Bonnici[22] biegħu lill-imsejħin fil-kawża *«porzjon diviża ta' art f'passaġġ illi jinfed għal Triq Skerla, Sannat, Gozo, liema porzjoni diviża hija tal-kejl ta' circa mija u seba' u tmenin metri kwadri (187m.k.) jew kejl verjuri u għalhekk bil-kejl kollu li fiha u konfinanti mil-Lvant ma' passaġġ in parti u in parti mal-porzjoni msemmija fil-paragrafu li jmiss, mit-Tramuntana ma' beni ta' Joseph Gauci u minn Nofsinhar ma' beni ta' Jack Galea, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi*

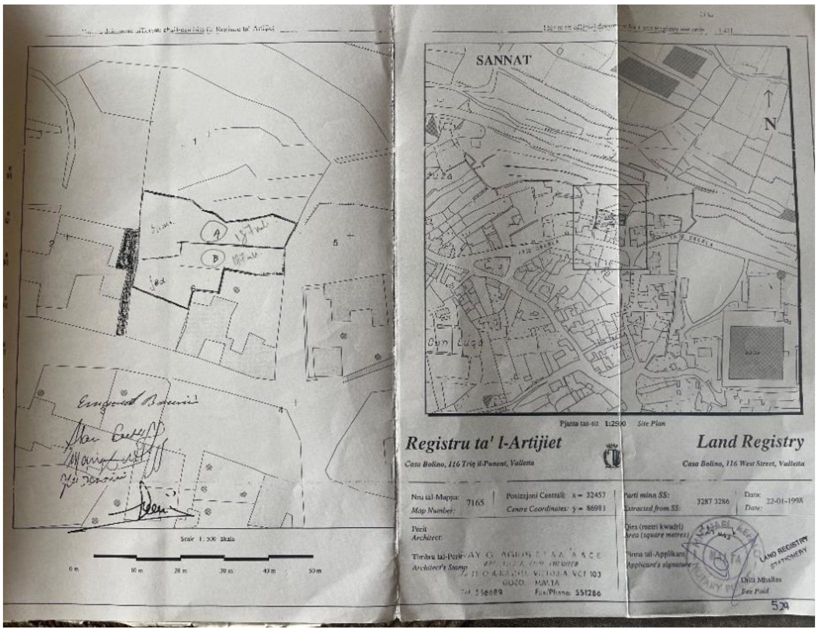
---

[20] Ara pjanta f'paġna 628 tal-proċess.
[21] Ara kuntratt esebit f'paġna 521 tal-proċess.
[22] Ara kuntratt esibit f'paġna 523 tal-proċess.

tagħha, bil-pussess vakant u markat bl-ittra 'A' fuq l-annessa pjanta markata 'A'» Importanti hija l-pjanta mehmuża ma' dawn il-kuntratti[23] li fuqha straħet l-Ewwel Qorti.

47. Għalkemm tabilħaqq tirriżulta d-diskrepanza qawwija fil-kejl bejn il-kuntratt tas-sena 1982 u dak tas-sena 1998, kif osservat mill-konvenuti appellanti, meta wieħed jeżamina l-pjanti mehmuża maż-żewġ kuntratti, mal-ewwel jintebaħ, li mill-konfigurazzjoni hemm indikat l-istess estensjoni ta' art fiż-żewġ pjanti. Hekk ukoll, jekk wieħed jara l-irjieħ mogħtija fiż-żewġ kuntratti, dawn tabilħaqq ukoll jirriflettu l-bidla fl-irjieħ konsegwenza tad-diviżjoni tal-art li saret bejn il-bejjiegħa. Dan kollu jagħti sostenn lill-verżjoni mogħtija mill-imsejħin fil-kawża.

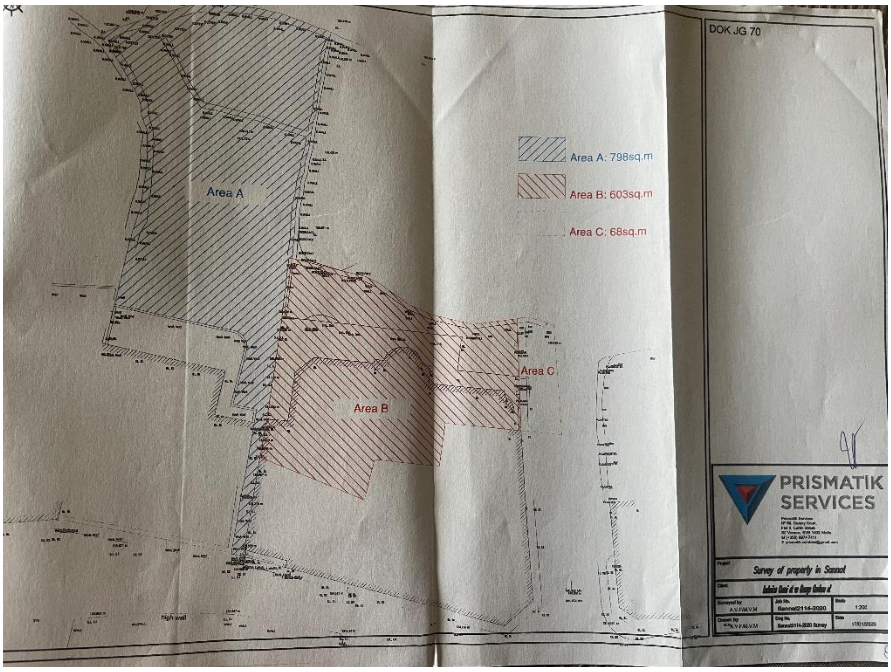




Pjanta mehmuża mal-kuntratt tas-sena 1982 Pjanta mehmuża mal-kuntratt tas-sena 1998

[23] Ara pjanta esibita f'paġna 529 tal-proċess.

48. Fis-sewwa, din l-istess konfigurazzjoni tal-art akkwistata mill-imsejħin fil-kawża, tirriżulta wkoll indikata bl-aħmar fuq il-pjanta mħejjija mill-Perit tekniku (Dok JG70), indikata bl-aħmar bħala 'Area B', li fir-relazzjoni tiegħu jingħad li hija l-art okkupata (mill-imsejħin fil-kawża). Fil-fehma ta' din il-Qorti, din hija l-aqwa prova dwar il-kejl effettiv tal-porzjon art imsejħa 'Ta Skerla'.



Survey tal-art kif imwettqa mill-Perit inkarigat mill-Ewwel Qorti.

49. Dan kollu jfisser li fil-każ taħt eżami ma jistax jingħad li japplika l-prinċipju ta' «*nemo dat quod non habet*», kif isostnu l-appellanti, li fi kliem aktar sempliċi jfisser li wieħed ma jistax jagħti minn dak li m'għandux. Dan jingħad peress li, lil hemm mid-diskrepanza sostanzjali fil-kejl imsemmi fiż-żewġ kuntratti, ġaladarba minn eżami tal-pjanti mehmuża maż-żewġ kuntratti, jirriżulta li permezz tal-kuntratti tas-sena 1998 ġiet trasferita lill-imsejħin fil-kawża l-istess estensjoni ta' art, li kienu akkwistaw il-bejjiegħa fl-1982, u xejn aktar, l-argument

tal-appellanti li l-imsejħin fil-kawża akkwistaw aktar minn dak li kienu akkwistaw dawk li biegħulhom ma jirriżultax ippruvat.

50. Lanqas jista' jingħad li d-diskrepanza bejn il-kejl u l-pjanti hija riżultat ta' xi qerq eżerċitat mill-imsejħa fil-kawża, kif isostnu l-appellanti. Fl-ewwel lok, il-liġi tipprovdi li għandu dejjem jingħad li wieħed għandu r-rieda tajba, u min jeċċepixxi r-rieda ħażina jew il-mala fidi għandu jippruvaha (**Artikolu 532 tal-Kodiċi Ċivili**). Lil hemm mill-fatt li l-atturi u l-konvenuti f'din il-kawża ma seħħilhomx jippruvaw li l-imsejħin fil-kawża akkwistaw l-imsemmija art b'qerq, dan l-argument lanqas ireġi ġaladarba l-imsejħin fil-kawża lanqas biss kienu parti fuq il-kuntratt li sar bejn il-predeċessuri fit-titolu tagħhom fl-1982 u li miegħu kien hemm mehmuża l-ewwel pjanta li indikat l-estensjoni tal-art f''Ta' Skerla', li kif rajna hija identika għal dak indikat fil-pjanta tal-1998. Għalkemm l-imsejħin fil-kawża donnhom kellhom ħjiel tad-diskrepanza fil-kejl, huma serrħu rashom mill-fatt li fil-kuntratt ta' akkwist tagħhom daħħlu l-kliem «*bil-kejl kollu li fiha.*» B'daqshekk ma jfissirx li ġiet ippruvata r-rieda ħażina. Barra minn hekk, meta wieħed iqis ukoll l-irjieħ mogħtija, wieħed jista' jgħid li l-porzjon art kienet identifikabbli u qajla jitqanqal dubju dwar l-estensjoni tal-art mixtrija.

<u>L-art 'Ta' Malampu'</u>

51. Huwa minnu li l-atturi f'din il-kawża ppreżentaw kuntratt li jmur lura għas-sena 1906 meta Pasquale Buttigieg, akkwista l-art mingħand Michele Schembri

b'kuntratt datat 3 ta' Mejju, 1906, fl-atti tan-Nutar Giovanni Onorato Refalo[24] fejn jingħad li kienet qiegħda tinbiegħ «*mandretta consiste in due porzione posta nel detto casale Sannat in Strada Kerla, denominata "Tal Malampu" della capacita di circa tumolo uno.*» Il-fatt li din l-istess għalqa 'Ta Malampu' hija maqsuma f'żewġ porzjonijiet permezz ta' ħajt tas-sejjieħ, jirriżulta kemm mill-pjanta, kif ukoll mir-ritratt meħud mill-ajru li jiffurmaw parti mir-relazzjoni tal-Perit tekniku tal-Qorti[25]. Minn riċerki estensivi mwettqa mid-difensur tal-atturi rriżulta li dan l-għerq tat-titolu huwa komuni għall-partijiet fil-kawża, hekk kif l-atturi u l-konvenuti kollha wirtu bejniethom nofs indiviż minn din l-għalqa, li ġie għandhom bħala dixxendenti ta' Pawlu Buttigieg[26], filwaqt li l-imsejħin fil-kawża akkwistaw sehem ta' nofs indiviż mill-istess għalqa mingħand Lorenzo Galea (neputi tal-istess Pasquale Buttigieg).

52. Fil-fatt l-art f''Ta' Malampu' wkoll inbiegħet mill-Prokuratur Legali Marcell Mizzi, fil-kwalità tiegħu ta' kuratur għall-wirt battal ta' Lorenzo Galea, lil Emanuel Galea u Clemenzia Bonnici, permezz tal-kuntratt tat-18 t'Ottubru, 1982, fl-atti tan-Nutar Dr. Michael Refalo[27], li akkwistaw tliet biċċiet raba', fosthom: «*nofs indiviż ta' biċċa raba' imsejħa 'Ta' Skerla', limiti tas-Sannat, tal-kejl ta' circa elf mija u erbgħa u għoxrin metri kwadri u konfinanti mit-tramuntana mal-beni ta' Frenc Grima, mil-lvant ma' beni ta' Joseph Gauci u nofsinhar ma' beni ta' Dato Muscat, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha.*»

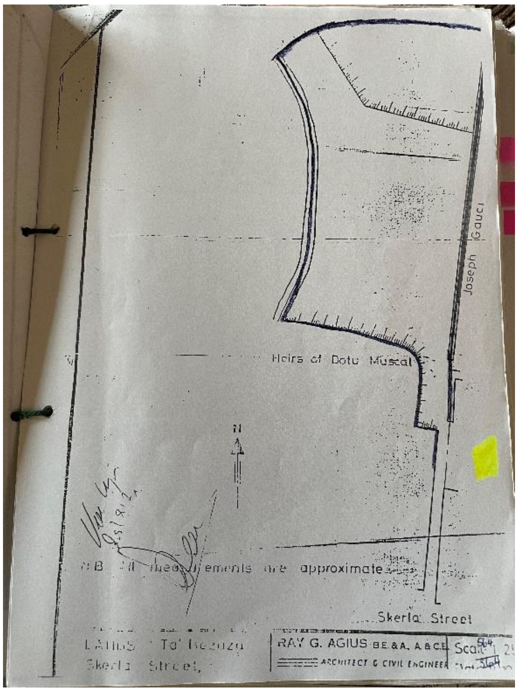
[24] Ara Dok. MS 1 esibit f'paġna 861 tal-proċess.
[25] Ara pjanta u ritratt f'paġni 827 u 828 tal-proċess.
[26] Ara testment esibit bħala MS 6 f'paġna 872 tal-proċess.
[27] Ara Dok. AB 8 f'paġna 622 tal-proċess.

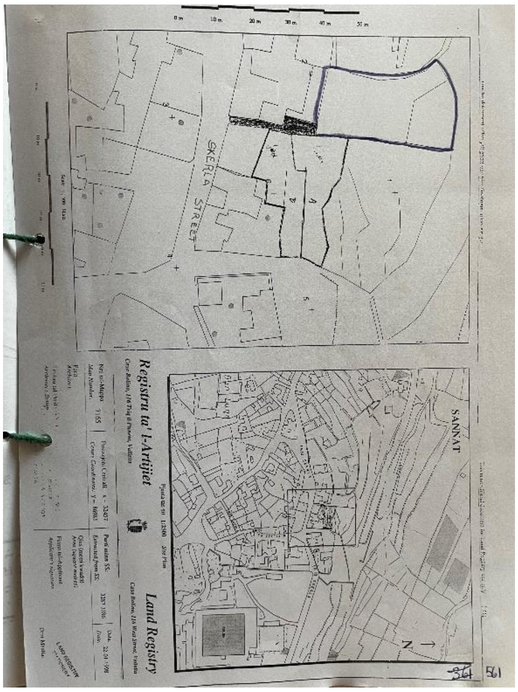
53. Filwaqt li permezz ta’ żewġ kuntratti separati li t-tnejn saru fl-4 ta’ Frar, 1998, quddiem in-nutar Dottor Michael Refalo, l-imsejħin fil-kawża xtraw is-sehem indiviż tagħhom mill-imsemmija proprjetà, f’kuntratt mingħand Jack Galea (iben Emanuel Galea)[28]:

«Il-kwart indiviż jew aħjar id-drittijiet kollha illi l-vendituri għandhom minn biċċa raba’ mhix fabbrikabbli msejħa Ta’ Skerla sive Tal-Malampu limiti Sannat, Gozo tal-kejl l-intier ta’ ċirka elf mija u erbgħa u għoxrin metri kwadri (1124 m.k.) jew kejl verjuri u għalhekk bil-kejl kollu li fiha u konfinanti mit-Tramuntana mal-beni tal-eredi ta’ Frenc Grima, Lvant ma’ beni ta’ Joseph Gauci in parti u in parti beni tal-kumpraturi u Nofsinhar ma’ beni ta’ Mario Grech, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha u indikata aħjar fuq il-pjanta markata ‘B’ annessa mal-att tiegħi tal-lum stess.»

54. Permezz ta’ kuntratt ieħor fl-istess ġurnata, l-eredi ta’ Clemenzia Bonnici[29] biegħu lill-imsejħin fil-kawża, is-sehem tagħhom ta’ kwart indiviż mill-istess art. B’hekk kull wieħed mill-vendituri biegħu lill-imsejħin fil-kawża s-sehem rispettiv ta’ kwart indiviż mill-art li ngħad li kienet tkejjel 1124 metru kwadru, u għalhekk l-imsejħin fil-kawża akkwistaw is-sehem ta’ nofs indiviż fuq l-imsemmija art. Din l-art hija indikata fuq pjanti mehmuża mal-kuntratti tas-sena 1998 kif ġej:

[28] Ara kuntratt esibit f’paġna 521 tal-proċess.
[29] Ara kuntratt esibit f’paġna 523 tal-proċess.





55. Għal darb'oħra, wara li saret il-perizja rriżulta li kien hemm diskrepanza qawwija bejn il-kejl indikat fuq il-kuntratti fejn kull darba jissemma *tumolo* jew 1124 metru kwadru u dak li rriżulta fuq il-post. Madankollu, wieħed ma jistax ma josservax li f'dan il-każ ukoll, meta wieħed josserva d-deskrizzjoni mogħtija tal-irjieħ, kif tirriżulta wkoll mill-pjanti mehmuża mal-kuntratt, qajla hemm dubju dwar l-estensjoni tal-art. F'dan il-każ ukoll, l-estensjoni tal-art indikata fil-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' akkwist tal-imsejħin fil-kawża tirrifletti l-istess estensjoni ta' art li l-Perit maħtur mill-Ewwel Qorti jindika bħala 'Area A' f'Dok JG 10, riprodott hawn qabel, li mill-eżerċizzju mwettaq mill-Perit inkarigat mill-Qorti rriżulta li din l-għalqa 'Ta Malampu' fiha kejl ta' 798 metru kwadru.

56. Interessanti wkoll li minkejja l-fatt li meta l-atturi u l-konvenuti f'din il-kawża waslu sabiex jagħmlu l-kuntratt ta' diviżjoni[30] u elenkaw dawk il-proprjetajiet li baqgħu jżommu b'mod komuni, hemm dik fil-paragrafu (q) deskritta bħala: «*Porzjon art magħrufa 'Ta' Triq Skerla', Sannat, Għawdex, tal-kejl ta' cirka elf erba' mija u sebghin metri kwadri (1,470m.k.), u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Francesco Grima, lvant ma' beni ta' Joseph Gauci, u nofsinhar ma' beni ta' Adeodato Muscat, jew is-suċċessuri tiegħu fit-titolu, jew irjieħ aktar korretti, kif aħjar murija fuq il-pjanta u s-site-plan hawn annessa u markata bħala Dokument "T". Din il-proprjetà tkun suġġetta għad-determinazzjoni dwar il-linja diviżorja bejn din l-art u l-proprjetà adjaċenti ta' terzi.»* Mill-pjanta mehmuża mal-imsemmi kuntratt jirriżulta li ġiet indikata l-estensjoni tal-art li tinkludi kemm dik f''Ta Skerla', kif ukoll dik imsejħa 'Ta' Malampu".

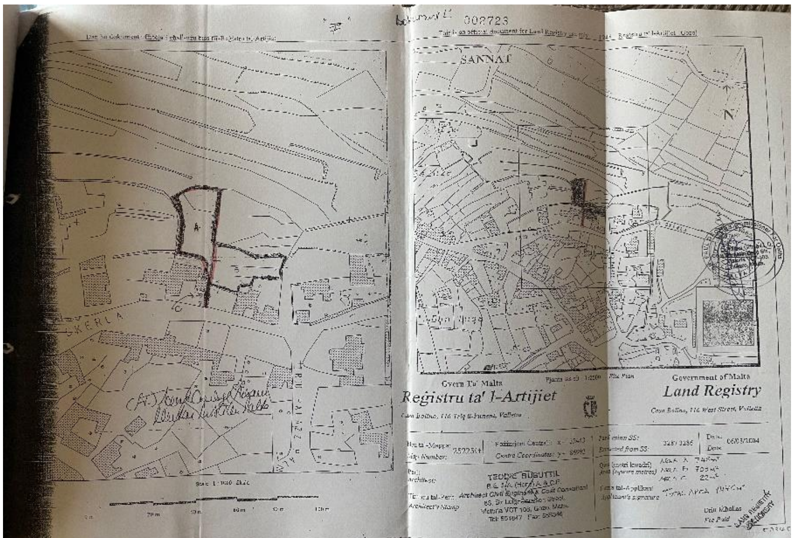
57. Madankollu titqies mill-aktar rilevanti li meta wħud mill-atturi għamlu d-denunzja wara l-mewt ta' ommhom, Giuseppa Curmi, fost il-proprjetajiet li hemm inklużi fid-dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* tas-26 ta' Frar, 2015, fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Grima[31], jiġifieri sena biss qabel ma tressqet il-kawża taħt eżami, kien hemm indikat:

> «*Il-kwota ta' sesta parti (1/6) ndiviż mill-porzjoni diviża mill-art magħrufa bħala "Ta' Skerla" illi tinsab fil-limiti tas-Sannat, Għawdex,* ***tal-kejl ta' circa seba' mija u sebgħa u sittin metri kwadri (767m.k.)*** *u konfinanti minn nofsinhar in parti ma' Triq Skerla u in parti ma' beni tal-familja Grech, jew is-suċċessuri fit-titolu tagħhom, u mit-tramuntana ma' beni ta' Francesco Grima, jew is-*

[30] Ara kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani tat-18 t'April, 2011, esebit bħala Dok. 'A' f'paġna 8 .
[31] Ara kuntratt esebit bħala Dok. F f'paġna 234 tal-proċess.

suċċessuri fit-titolu tiegħu, jew irjieħ verjuri, libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, u kif murija delinejata bil-kulur aħmar u ndikata bl-ittra "A" u "C" fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dokument "L".»

58. Minkejja l-fatt li din id-dikjarazzjoni trasferiment *causa mortis* ma titqiesx bħala prova tajba ta' titolu, xorta tista' titqies bħala prova rilevanti għall-mertu tal-kawża sa fejn l-istess atturi xeħtu dubju fuq l-estensjoni ta' din l-art. Fil-fatt, lil hemm mid-deskrizzjoni tal-irjieħ f'din id-dikjarazzjoni, li taqbel perfettament ma' dawk li ngħataw fil-kuntratt tal-akkwist tal-imsejħin fil-kawża tal-1998, f'dan il-każ, il-kejl ġie indikat bħala 767 metru kwadru li tabilħaqq huwa ferm qrib għall-kejl li wasal għalih, wara l-eżerċizzju li twettaq, mill-Perit tekniku inkarigat mill-Ewwel Qorti b'rabta mal-istess għalqa. Barra minn hekk, jekk wieħed jara l-pjanta mmarkata bħala Dokument 'L', mehmuża mad-dikjarazzjoni *causa mortis,* jirriżulta li l-estensjoni tal-art hemm indikata bl-aħmar, hija identika għall-pjanti li saru b'rabta mal-akkwist tal-imsejħin fil-kawża tal-art f''Ta Malampu'.



Pjanta mehmuża mad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' wħud mill-atturi

59. Dan kollu jwassal lil din il-Qorti għall-konklużjoni li ma hemm xejn ċensurabbli fl-interpretazzjoni mogħtija mill-Ewwel Qorti. Ma kinitx id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li wasslet sabiex il-porzjon art suġġett tad-diviżjoni tkun ferm iżgħar mill-kejl ta' 1,124 metru kwadru jew tomna, kif ingħad fil-kuntratt ta' akkwist oriġinali minn Pasquale Buttigieg tat-3 ta' Mejju, 1906, iżda n-nuqqas ta' kejl preċiż mogħti fuq il-kuntratt ta' akkwist oriġinali u dan l-atturi jafuh sew. Mhux sew li jingħad mill-partijiet li l-imsejħin fil-kawża użurpaw art minn 'Ta' Malampu' bil-bini tad-dar tagħhom li wassal għat-tnaqqis fil-kejl tal-imsemmija raba'. Dan assolutament ma jirriżultax ippruvat. Wara kollox, iż-żewġ porzjonijiet ta' art, jiġifieri 'Ta' Skerla' u 'Ta Malampu', għalkemm imissu f'parti ma' xulxin, dejjem setgħu jiġu identifikati bħala separati u distinti, kif jirriżulta mill-pjanti mehmuża mal-kuntratti.

60. Għalhekk, l-ewwel aggravju tal-atturi appellanti, kemm dwar in-nuqqas ta' konsistenza bejn iż-żewġ sentenzi preliminari, kif ukoll sa fejn iż-żewġ appellanti jattakkaw l-interpretazzjoni mogħtija mill-Ewwel Qorti ma jistax jitqies bħala mistħoqq.

61. Imiss li jiġi trattat it-**tieni aggravju tal-atturi appellanti**, dak fejn jilmentaw li l-Ewwel Qorti naqset milli tagħmel apprezzament korrett tal-provi dwar it-titoli rispettivi tal-partijiet.

62. Jibda billi jingħad, li kif ġustament osservat mill-appellati fir-risposti tagħhom, fis-sistema legali tagħna, l-irwol tal-ġudikant huwa biss li jirregola l-proċess ġudizzjarju u li jiddeċiedi l-kawża fil-qafas ta' dak mitlub mill-attur u eċċepit mill-konvenut. Għalhekk, il-ġudikant għandu jiddeċiedi l-kawża fuq il-binarju ta' kontestazzjoni li jressqu l-partijiet u sakemm ma jkunx awtorizzat mil-liġi, m'għandux jindaħal fil-kawża sabiex iqanqal kwistjonijiet li ma jkunux tqajmu mill-partijiet, għaliex jekk jagħmel hekk, ikun qiegħed ibiddel il-parametri tal-kawża li jkunu diġà tfasslu mill-partijiet.

63. Tajjeb jiġi mfakkar li l-kawża mressqa mill-atturi hija waħda sabiex: (i) jinħatar amministratur ġudizzjarju sabiex jamministra l-beni immobbli fl-interess tal-komproprjetarji; (ii) jinħatar Perit sabiex jagħti stima tad-danni li ġarrbet proprjetà miżmuma minn uħud mill-konvenuti li għandhom jagħmlu tajjeb għall-imsemmija danni; u (iii) jiġi deċiż kif għandha tinbiegħ il-proprjetà, li f'każ li mhix komodament diviżibbli, li tordna l-bejgħ b'liċitazzjoni. L-imsejħin fil-kawża, permezz tal-eċċezzjonijiet tagħhom ressqu l-pretensjonijiet tagħhom fuq l-art f''Ta Skerla' u f' 'Ta' Malampu'. Il-kwistjoni tal-kejl tal-art okkupata mill-imsejħin fil-kawża u dwar it-titolu tagħhom tqanqlet mill-istess atturi (ara paragrafi 37 u 38 ta' din is-sentenza).

64. Dan ma jfissirx li l-azzjoni nbidlet f'waħda vindikatorja, kif donnhom jagħtu x'jifhmu l-appellanti meta jsostnu li l-imsejħin fil-kawża naqsu mill-jressqu prova ta' titolu oriġinali, iżda jfisser biss li l-partijiet kienu obbligati li jippruvaw dak

allegat minnhom, *iuxta allegata et probate.* Dan ifisser li l-atturi kellhom fl-ewwel lok jippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art li jingħad li kienet miżmuma b'mod komuni mal-konvenuti, qabel mal-Qorti tkun tista' tgħaddi sabiex tqis il-provi mressqa mill-imsejħin fil-kawża fuq l-istess art, li wkoll kellhom jippruvaw il-jeddijiet tagħhom għall-istess art skont l-eċċezzjonijiet imressqa minnhom.

65. Dan l-atturi ma rnexxielhomx jagħmluh, hekk kif fil-każ tal-art imsejħa 'Ta' Skerla', l-Ewwel Qorti, fl-ewwel sentenza parzjali, sabet li l-imsejħin fil-kawża kellhom ġudikat fuq parti mill-art imsejħa 'Ta' Skerla', fit-tieni lok, fis-sentenza appellata, ġie ppruvat li l-imsejħin fil-kawża kienu qegħdin jokkupaw art li kienu akkwistaw f''Ta' Skerla' skont l-irjieħ u l-estensjoni ta' art indikata fil-pjanti tal-kuntratt tagħhom tal-akkwist, filwaqt li l-atturi ma kellhom ebda sehem mill-art f''Ta' Skerla' u għalhekk m'għandhiex tkun inkluża f'dawn il-proċeduri.

66. Fil-każ tal-art imsejħa 'Ta' Malampu' minkejja li l-atturi rnexxielhom jippruvaw titolu li jmur lura għas-sena 1906, dan it-titolu kien komuni kemm għall-atturi u għall-konvenuti, kif ukoll għall-imsejħin fil-kawża. Għal darb'oħra ma ġiex ippruvat li l-atturi kellhom raġun dwar l-estensjoni u l-qies tal-art imsejħa 'Ta' Malampu', hekk kif minkejja d-diskrepanza qawwija bejn il-kejl imsemmi fil-kuntratt oriġinali tas-sena 1906 u dak li ġie mkejjel fuq il-post, wara li wieħed jikkunsidra kemm l-irjieħ, kif ukoll il-pjanti, din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju dwar l-estensjoni ta' din l-art. Barra minn hekk, filwaqt li l-atturi u l-konvenuti bejniethom għandhom nofs indiviż tal-art imsejħa 'Ta' Malampu', min-naħa l-

oħra l-imsejħin fil-kawża wkoll ippruvaw li għandhom is-sehem ta' nofs indiviż mill-istess għalqa.

67. Għalhekk, minkejja li l-Ewwel Qorti ma daħlitx f'wisq dettall tal-kuntratti esibiti fl-atti, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura f'dak deċiż minnha fis-sentenza appellata, peress li l-Qrati Ċivili huma marbuta li jiddeċiedu l-mertu tal-kawżi quddiemhom fuq il-bażi tal-provi mressqa mill-partijiet fil-kawża quddiemhom skont il-prinċipju *iuxta allegata et probata*, jiġifieri, kif allegat u ppruvat (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-21 ta' Novembru, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Santa Lucia Properties Limited et v. It-Tabib Arthur Mercieca et*** u sentenzi oħra imsemmija fl-istess sentenza).

68. Dawn l-istess konsiderazzjonijiet jgħoddu wkoll fir-rigward ta' dawk l-argumenti mqanqla mill-konvenuti appellanti sa fejn jingħad minnhom fl-ewwel aggravju tagħhom li l-Ewwel Qorti naqset milli tagħmel eżami tat-titolu tal-partijiet fil-kawża.

69. Isegwi li l-appellanti m'għandhomx raġun anqas fuq dan l-aggravju.

70. Jonqos l-**<u>aħħar aggravju</u>** tal-konvenuti appellanti, dak dwar l-ispejjeż. Lanqas dan l-aggravju ma jista' jitqies bħala wieħed xieraq. Għalkemm l-Ewwel Qorti rriservat l-ispejjeż għall-ġudizzju finali, fid-dawl tal-fatt, li l-appellanti ma ngħatawx raġun fl-ebda punt imqanqal fl-aggravji mqanqla minnhom, tqis li jkun

xieraq li kull wieħed mill-appellanti jġorr l-ispejjeż kollha marbuta mal-appell rispettiv li sar quddiem din il-Qorti u dan skont kif jipprovdi **l-Artikolu 223(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** kemm l-appell tal-konvenuti, kif ukoll dak tal-atturi u tikkonferma għalkollox is-sentenza appellata.

L-ispejjeż kollha taż-żewġ appelli jinġarru mill-istess konvenuti appellanti u mill-atturi appellanti, rispettivament.

Tordna li l-atti tal-kawża jintbagħtu quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali minnufih sabiex il-kawża tissokta.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
jb