MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta ta' l-20 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 1055/1995/2

Alfred Portelli

vs

Tessie Azzopardi, John Portelli, Philippa Micallef, Maria Attard, Joseph Portelli, Carmelo Vella, Charles Falzon, Joseph Falzon, Father Raymond Falzon, Alfred Falzon, Michael Falzon, Louis Vella, Kurcifissa Micallef, George Vella, Edward Vella, Theresa Monreal, Rita Tanti,
Fra Carmel Micallef, Carmen Agius, Cristinu Micallef u b’digriet tat-28 ta’ Awissu, 1995 l-Avukat Dr Edgar Depasquale u il-Prokuratur Legali Edgar Montanto gew nominati bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Carmel Portelli u b’digriet tal-5 ta’ Settembru, 1995 l-istess Avukat Dr Edgar Depasquale u il-Prokuratur Legali Edgar Montanaro gew sostitwiti minn Theresa sive Tessie Azzopardi biex tirrapprezenta lill-assenti Carmel Portelli u b’digriet tas-16 ta’ Awissu 2006 il-gudizzju gie trasfuz

fl-ismijiet ta' Gaetano Vella, Josephine Gauci, Carmen Borg u Louise Grech sabiex ikomplu il-kawza minflok il-konvenut Carmelo Vella li miet fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-attur fit-8 ta' Awissu, 1995, li *in forza* taghha, wara li ppremetta :

Illi fil-5 ta' Awissu miet Carmelo Portelli fir-Rabat u peress illi fl-20 ta' Lulju 1944 mietet Tereza Portelli mart il-mejjet Carmelo Portelli fir-Rabat b'testment unica charta ma zewgha fl-atti tan-nutar Pawlu Vassallo tal-4 ta' Awissu 1909;

Illi skond l-imsemmi testament hallew bhala eredi universali f'porzjoni ugwali lit-tfal taghhom Antonio, Grazzja, Guzeppa u Carmela;

Illi dawn l-erba mietu wkoll;

Illi s-successuri ta' dawn l-eredi ppruvaw imma minghajr success jaslu ghal divizjoni bonarja tal-assi ereditarji tal-imsemmija testaturi Carmelo u Tereza Portelli;

Talab li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. M'ghandhomx l-assi ereditarji tal-istess konjugi Portelli jigu likwidati f'dak kollu li jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza;
2. M'ghandhomx dawn l-assi ereditarji hekk likwidati jigu divizi bejn l-eredi tal-istess testaturi konjugi Portelli, cioe' bejn l-attur u l-konvenuti kollha fi kwoti ugwali jew fil-porzjonijiet li jmissu kull wiehed skond il-ligi;
3. Jigi nominat nutar biex jippublika okkorrendo l-att tal-qasma fil-gurnata, hin u lok li jigu stabbilit fis-sentenza u okkorrendo kuraturi ghall-kontumaci;

Bl-ispejjez tal-gudizzju u ingunzjoni tal-imharrkin ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda ta’ l-attur;

Rat id-digriet taghha tat-28 ta’ Awissu 1995 li permezz tieghu,, fuq talba tal-attur, hatret lil Avuka Dr Edgar Depasquale u lill-Prokuratur Legali Edgar Montanaro bhala kuraturi deputati biex jidhru ghall-assenti Carmel Portelli;

Rat id-digriet taghha tal-5 ta’ Settembru 1995 li permezz tieghu innominat lil Tessie Azzopardi bhala kuratrici deputata biex tirrapprezenta lil Carmel Portelli u irrevokat l-inkarigu ta’ Dr Edgar Depasquale u tal-P.L. Edgar Montanaro.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Edward Vella, George Vella, Louis Vella, Crocefissa Micallef, Joseph Falzon, Charles Falzon, Father Raymond Falzon, Alfred Falzon, Michael Falzon u Carmelo Vella, li in forza taghha huma eccepew :

1. Illi huma qatt ma kienu kontrarji ghad-divizjoni tal-assi ereditarji ta’ l-awturi taghhom Carmelo u Teresa konjugi Portelli, mertu ta’ din il-kawza purche ssir id-debita verifika tal-konsistenza ta’ tali assi u jigu mharsin il-kwoti rispettivi;
2. Illi bla pregudizzju ghall-premess, stante li l-beni formanti parti mill-assi ereditarju msemmi mhux kommodament divisibbli, tali beni ghandhom jigu licitati;
3. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuti Edward Vella, George Vella, Louis Vella, Crocefissa Micallef, Joseph Falzon, Charles Falzon, Father Raymond Falzon, Alfred Falzon, Michael Falzon u Carmelo Vella;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Theresa Monreal, Rita Tanti, Fra Carmel Micallef, Carmen Agius u Kristinu Micallef, li in forza taghha huma eccepew :

1. Illi, in linea preliminari, l-eccipjenti kollha, ghajr il-konvenut Kristinu Micallef, m'humiex il-legittimi kontradditturi tal-pretensjonijiet attrici, u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bi spejjez kontra l-attur, u dan billi huma m'ghandhom l-ebda interess, sehem jew pretensjoni fl-ereditajiet mertu tal-kaz;
2. Illi, fil-konfront tal-eccipjenti Kristinu Micallef, huwa jiddetjeni xi ishma minn wiehed mill-fondi li huwa kiseb b'atti inter vivos u mill-bqija m'ghandu l-ebda jedd, interess jew sehem fl-imsemmija ereditajiet;
3. Salvi eccezzjonijiet ohrajn;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuti Theresa Monreal, Rita Tanti, Fra Carmel Micallef, Carmen Agius u Kristinu Micallef;

Rat id-digriet taghha tal-1 ta' Dicembru 1995 li permezz tieghu hatret lil M'Angelo Refalo bhala perit tekniku u lil Dr Deborah Huber bhala perit legali bis-soliti fakultajiet.

Rat id-digriet taghha tas-23 ta' April, 1996 li permezz tieghu issostitwiet lil Dr Deborah Huber b'Dr Joseph Galea Debono, bl-istess fakultajiet;

Rat id-digriet taghha tal-11 ta' Frar 2002 li permezz tieghu issostitwiet lil Dr Joseph Galea Debono b'Dr Mark Chetcuti bl-istess fakultajiet;

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali u ir-rapport tal-perit tekniku minnhom ipprezentat u mahluf fit-2 ta' Settembru 2005.

A skanz ta' ripetizzjoni, il-Qorti ser tirriproduci is-sunt tal-provi mismugha mill-perit legali fir-relazzjoni tieghu.

“Din hi kawza ta' divizjoni ta' eredita. Qabel pero' ma jsiru s-sottomissjonijiet dwar l-entita tal-eredita, l-esponenti ser jezamina d-diversi kuntratti li saru tul iz-zmien u l-effett taghhom fuq l-eredi.

L-eredita hi ta' Carmelo u Tereza konjugi Portelli. B'testment unica charta datat 4 ta' Awissu 1909 (Dok 4)

huma hallew lil uliedhom Antonio, Grazja, Guzeppa u Carmela eredi universali ta’ gidhom.

Carmelo Portelli miet fil-5 ta’ Awissu 1909.

Sadattant b’kuntratt taz-zwieg datat 8 ta’ Awissu 1925 (Dok 9) Guzeppa rrinunzjat ghall-eredita u legittima tal-genituri taghha u nghatat il-fond 5 Old Doni Street Rabat, mill-omm u l-eredi l-ohra.

B’kuntratt iehor taz-zwieg datat 3 ta’ Gunju 1927 (Dok. 11) Grazia wkoll irrinunzjat ghall-eredita u legittima tal-genituri taghha u nghatat nofs indiviz tal-fondi 52/53 Old Doni Street Rabat.

Din ir-rinunzja saret ai termini tal-artikolu 1240 (2) tal-Kodici Civili li jistabilixxi hekk :

“It shall be lawful for either of the future spouses to renounce the succession of any of his or her own parents or ascendants in return for what is given to him by such parent by way of donation in contemplation of marriage”.

Hu minnu illi Carmelo Portelli kien ilu mejjet meta saru dawn il-kuntratti u strettament l-artikolu 1240 (2) ma jkolpix is-sehem tal-istess Carmelo Portelli minn tali proprjetajiet billi r-rinunzja trid issir a favur tal-genitur li jkun qed jaghmel id-donazzjoni. Pero’ l-pozizzjoni legali hi xorta sanata peress illi l-eredi ta’ Carmelo Portelli huwa wkoll parti mill-kuntratti fuq citati u r-rinunzja ghall-wirt tal-genitur mejjet a saldu ta’ dak li d-donatarju rceva minghand il-genitur il-haj u l-eredi tal-genitur il-mejjet hi valida legalment. Kull eredi jista’ jircievi minghand l-eredi ‘l ohra assi minn wirt ta’ persuna a saldu tal-pretensjonijiet tieghu mill-assi ereditarju u hekk sar f’dan il-kaz permezz tal-kuntratti pubblici iktar ‘il fuq citati.

Fl-20 ta’ Lulju 1944 mietet Tereza Portelli u ghalhekk il-pozizzjoni f’dak iz-zmien kienet li l-eredita tal-konjugi Portelli kienet tinqasam bejn Antonio Portelli u Carmela mizzewga Busuttil.

Pero’, fl-10 ta’ Dicembru 1950, Carmela bieghet sehemha mill-wirt tal-genituri taghha lil ohtha Guseppa missewga Vella (Dok 31).

Il-Perit Legali wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet :

“Kwindi f’dan l-istadju l-wirt tal-konjugi Portelli kien jinqasam bejn Antonio Portelli u Guzeppa Vella.

Il-wirt tal-konjugi Portelli f’dan l-istadju kien jikkonsisti f’nofs indiviz tal-fond 52/53 Old Doni Street Rabat u l-fond 4 Old Doni Street Rabat. Fuq dan l-ahhar fond hemm kwistjoni dwar l-entita ezatta tieghu li l-esponenti ser jissottometti dwarha fi stadju ulterjuri ta’ dan ir-rapport. Dwar il-prova tal-assi l-esponenti qed jistrieh fuq id-dokumenti u x-xiehda esebiti u ma jidhirx li gew pruvati assi ohra ezistenti tal-konjugi Portelli.

Il-problema tikkomplika ruhha ghaliex fl-1978 u 1979 saru zewg kuntratti.

Fl-1 ta’ Novembru 1978 Kristino Micallef, Rita mizzewwga Tanti u Tereza mizzewwga Monreal, ulied il-mejta Grazja (6.11.1977) ghamlu kuntratt ta’ bejgh reciproku ma Guzeppa Vella fejn Guzeppa Vella bieghet lill-ahwa Micallef kwart tal-fond 52/53 Old Doni Street Rabat, cioe s-sehem indiviz kollu li kellha fuq dan il-fond u huma bieghu lil Guzeppa Vella kwart indiviz tal-fond 4 Old Doni Street Rabat (Dok 20).

Fil-21 ta’ Frar 1979 Kristinu xtara s-sehem ta’ hutu fuq il-fond 52/53 Old Doni Street Rabat (Dok 21).

L-esponenti jissottometti illi bil-kuntratt tal-1978 insorgew zewg problemi. Fl-ewwel lok hemm il-problema dwar il-validita ta’ bejgh da parti ta’ Guzeppa Vella ta’ parti indiviza minn fond ereditarju meta mhux l-eredi kollha huma partecipi f’dan il-bejgh. Fit-tieni lok hemm il-problema li Grazja kienet irrinunzjat ghal wirt tal-genituri taghha fil-kuntratt datat 3 ta’ Gunju 1925 (Dok 11) u hadet bhala sehemha nofs indiviz tal-fond 52/53 Old Doni Street biss. Kwindi hi, ossia l-eredi taghha, ma setghux ibieghu

sehemhom minn 4 Old Doni Street Rabat meta dan fil-fatt lanqas kellhom sehem minnu. Dawn il-kwistjonijiet gew sollevati mill-esponenti lill-partijiet waqt is-smiegh tal-provi quddiemu.

L-esponenti jissottometti illi l-akkwist da parti ta’ Giuseppa Vella ta’ kwart indiviz mill-fond 4 Old Doni Street mhux validu ghaliex dan il-fond ma kienx tal-vendituri u kwindi ma setghux jiddisponu minnu.

L-artikolu 1372 infatti jiddisponi illi l-bejgh ta’ haga ta’ haddiehor hu null, ghalkemm il-kumpratur ghandu jedd ghad-danni jekk ma kienx jaf b’dan.

In-nullita ma tistax tintqajjem mill-venditur, jew f’dan il-kaz avinti causa tieghu.

Kif inghad fil-kawza Rosaria Cefai et vs Benigno Mizzi et deciza fis-6 ta’ Mejju 1993, l-effett ta’ tali kuntratt hi n-nullita u jitqies bhallikieku qatt ma sar u l-partijiet jitqeghdu fl-istat li kienu jkunu fih li kieku l-kuntratt qatt ma sar.

Il-konvenuta cioe’ s-sucessuri fit-titolu ta’ Giuseppa qatt ma invokaw favur taghhom xi forma ta’ preskrizzjoni akkwizitiva liema preskrizzjoni trid titqajjem mill-parti u mhux mill-Qorti ex officio. Mhux bizzejjed li jsiru inferenzi jew xiehda waqt il-kawza minghajr ma tkun tqanqlet din il-kwistjoni b’nota formali tal-eccezzjonijiet. Ara f’dan is-sens **Gatt vs Camilleri et**, App Civ 31.5.2004, **Camilleri vs Schembri et,** App Inf 16.12.2002 u **Bugeja vs Gauci**, Prim Awla 28.11.2002. In-nota tal-eccezjonijiet taghhom hi wahda generika dwar il-qsim tal-assi skond il-kwoti u stante n-nuqqas ta’ divizibilita, ghandu jsir il-bejgh in licitazzjoni tal-assi in eredita, minghajr ma saret ebda talba li huma akkwistaw b’mod iehor dak li l-kuntratt b’mod car ma tax lill-awturi taghhom.

In kwantu ghall-bejgh minn Guzeppa Vella ta’ kwart mill-fond 52/53 Old Doni Street Rabat l-esponenti jissottometti illi meta Guzepa Vella bieghet, din bieghet sehem indiviz mhux sehemha mill-wirt tal-genituri taghha izda parti minn sehemha u specifikatament parti ta’ fond specifiku.

L-artikolu 495 tal-Kodici Civili jistipula illi koproprjetarju jista jaljena sehmu li jkollu basta li l-effetti ta' tali aljenazzjoni jkunu ristretti ghal dik il-porzjoni li l-kondivident imissu meta ssir il-qasma.

L-esponent jirriferi ghal relazzjoni teknika fejn l-espert tekniku kkonsidra li l-proprjetajiet in divizjoni mhux divizibbli u ghalhekk ghandhom jinbieghu u l-kondividenti jaqsmu ir-rikavat skond il-kwoti. Kwindi l-esponenti jissottometti illi l-aljenazzjoni ta' kwart tal-fond 52/53 Old Doni Street, Rabat maghmula minn Guzeppa Vella ma ghandu jkollha ebda effett fil-ligi u titqies ghadha parti mill-patrimonju taghha, salv id-drittijiet ta' Kristinu Micallef naxxenti mill-kuntratti tal-akkwist ta' Novembru 1978 u Frar 1979.

Ghalhekk il-proprjeta in divizjoni u l-porzjonijiet huma s-segwenti:

1. Nofs indiviz tal-fond 52/53 Old Doni Street, Rabat jappartjeni lill-eredi ta' Antonio Portelli u l-eredi ta' Guzeppa Vella.
2. Il-fond 4 Old Doni Street Rabat jappartjeni indivizament bejn l-eredi ta' Antonio Portelli u Giuzeppa Vella.

Hemm problema rigward in-nofs indiviz 'l iehor tal-fond 52/53 Old Doni Street Rabat jappartjeni lil Kristinu Micallef li xtara sehem hutu mill-imsemmi fond, liema sehem ma jifformax parti mill-wirt ereditarju ta' Carmelo u Tereza Portelli ghax gie ghand ommu Grazja bid-donazzjoni tal-1927 u ghalhekk ma jistax jiddahhal fil-massa ereditarja u jifforma parti mid-divizjoni.

Hemm ukoll il-kwistjoni li l-esponenti gia accenna ghaliha li hi l-entita tal-fond 4 Old Doni Street Rabat stante li l-eredi ta' Giuzeppa Vella jivvantaw drittijiet fuq kamra sovraposta ghall-fond numru 4 li skond huma tifforma parti mill-fond numru 5 u mhux soggetta ghad-divizjoni.

Il-fatti juru li l-fondi 4 u 5 Old Doni Street Rabat huma zewg fondi b'bibien separati jaghtu ghal fuq it-triq izda interkomunikanti minn gewwa, kif jirrizulta mill-pjanta li ghamel il-perit tekniku AIC M.A. Refalo. Jidher li wara il-mewt ta' zewgha Carmelo, Tereza baqghet toqghod ma wliedha fl-imsemmija zewg fondi. Jidher ukoll mix-xiehda ta' George Vella, bin Guzeppa Vella, illi ghalkemm ommu kellha bhala proprjeta l-fond numru 5 permezz tad-donazzjoni li kienet saritilha fit-8 ta' Awissu 1925, kienet tokkupa flimkien ma zewgha u wliedha l-fond numru 4 ukoll. Bejn l-1925 u l-1939 l-arja fuq il-fond numru 5 inbena minn Luigi u Guzeppa Vella kif ukoll inbniet kamra fuq l-istess arja li hi sovrapposta ghall-kamra fil-fond numru 4.

Sussegwentement fil-fond numru 5 Luigi u Giuzeppa Vella ghamlu forn u wara mewthom iz-zewg fondi baqghu okkupati mill-familja ta' Guzeppa Vella. Il-forn inghalaq meta nbdiet il-kawza u ghakemm ic-cwievet taz-zewg fondi jinsabu f'idejn ulied Guzeppa Vella, iz-zewg fondi illum jinsabu maghluqin. L-eredi ta' Guzeppa Vella jallegaw li l-kamra mibnija fuq kamra tal-fond numru 4 markata bl-ahmar mill-Perit Refalo ma hix parti mill-immobbli in divizjoni izda tifforma parti mill-fond 5 Old Doni Street proprjeta tal-eredi ta' Guzeppa Vella u dan bi preskrizzjoni akkwizitiva.

L-esponent jissottometti illi bhala principju hu assodat illi kull min ghandu proprjeta tal-art ghandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha (artikolu 323 tal-Kodici Civili kif konfermat f'diversi sentenzi fosthom **Clyde vs Decesare** deciza mill-Prim Awla fl-24 ta' Mejju 2002 u **Spiteri vs Baldacchino** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001). Dan il-principju hu mimsus biss bl-artikolu 324 fejn il-prezunzjoni hi li kull xoghol fuq tali arja hi prezunta li saret minn sid l-arja u hi tieghu izda dan minghajr pregudizzju ghal drittijiet li terzi setghu akkwistaw.

Dan hu precizament dak li qed jallegaw l-eredi ta' Guzeppa Vella. Huma qed jallegaw illi l-kamra fuq il-fond numru 4 tappartjeni lilhom u tifforma parti mill-fond numru 5 ghaliex bnewha l-genituri taghhom u illum akkwistawha

bil-preskrizzjoni trentennali. Pero' kif gia gie sottomess ma giet vantata ebda eccezzjoni formali jew talba ad hoc fuq din il-kwistjoni u l-Qorti ma tistax tissindaka kwistjonijiet ta' akkwist bi preskrizzjoni jew mhix solevata specifikament, u ghalhekk l-esponenti ser jistrieh biss fuq dak li l-ligi tippermetti u cioe' illi sid il-fond sottostanti hi sid ta' dak kollu mibni fuqu.

L-esponent ghalhekk jissottometti illi l-wirt ta' Carmelo u Tereza Portelli ghandu jinqasam nofs kull wiehed bejn l-eredi ta' Antonio Portelli, cioe l-attur Alfred Portelli, u l-konvenuti Carmelo, Joseph, John, Tereza Azzopardi, Maria Attard u Filippa Micallef ahwa Portelli u nofs kull wiehed mill-eredi ta' Guzeppa Vella, cioe' Carmelo, Giuseppa Falzon, Crocifissa Micallef, George u Edward, ahwa Vella, liema wirt jikkonsisti f'nofs indiviz tal-fond 52/53 Old Doni Street Rabat u l-fond 4 Old Doni Street Rabat, liema fond jinkludu wkoll il-kamra sovraposta markata 'B' fuq il-pjanta redatta mill-perit tekniku, u billi skond il-perit tekniku dawn il-fondi mhux kommodament divizibbli trid issir il-bejgh taghhom bl-irkant."

Rat illi minkejja illi l-konvenuti talbu l-hatra ta' periti perizjuri ma insistewx fuq it-talba taghhom u minflok eskutew ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti Edward Vella, George Vella, Louis Vella, Crocefissa Micallef, Gaetano Vella, Josephine Gauci, Carmen Borg, Louise Grech, Charles Falzon, Father Raymond Falzon, Joseph Falzon, Alfred Falzon u Michael Falzon li permezz taghha huma eccepew :

Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet gia' moghtija fin-nota ta' eccezzjonijiet pprezentata minnhom u in vista tar-relazzjoni peritali, l-esponenti jeccepixxu illi huma akkwistaw permezz tal-preskrizzjoni akwizitiva ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta il-kamra fuq l-arja tal-fond numru 4 flimkien mal-arja taghha, Old Doni Street, Rabat u dan kif immarkata bl-ittra "B" fil-pjanta tal-Perit Mikelang Refalo a fol. 238 tal-process.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum;

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti ghandha quddiemha talba ghad-divizjoni tal-assi ereditarji tal-konjugi Carmelo u Theresa Portelli.

Ikkunsidrat :

Illi mill-asjem tal-provi irrizulta illi l-fondi mertu ta’ din il-kawza huma s-segwenti tlett proprjetajiet u cioe :

(1) il-fond 52/53 Old Doni Street Rabat
(2) il-fond 4 Old Doni Street Rabat u l-kamra sovraposta u
(3) il-fond 5 Old Doni Street Rabat.

Illi jirrizulta wkoll illi dawn l-assi li kienu jappartjenu lill-konjugi Portelli ma baqghux jappartjenu lilhom wara li kien hemm zewg rinunzji u kuntratti u cioe’ :

(1) Guzeppa mizzewga Vella u Grazzja mizzewga Micallef irrinunzjaw ghal sehemhom mill-wirt. Effettivament permezz ta’ kuntratt tasz-zwieg datat 8 ta’ Awissu 1925, Guzeppa Vella irrinunzjat ghall-eredita u il-legittima tal-genituri taghha u inghatat il-fond numru 5 Old Doni Street Rabat mill-omm u l-eredi l-ohra ghas-saldu ta’ sehemha mill-ligittima fuq il-wirt ta missierha u ghas-saldu ta sehemha mill-wirt ta ommha. Il-kuntratt relattiv jinsab esebit a fol 233 tal-process.

(2) Grazzja Micallef ukoll irrinunzjat ghall-eredita u ghall-legittima tal-genituri taghha permezz ta’ kuntratt iehor taz-zwieg datat 3 ta’ Gunju 1927 u li permezz tieghu hija inghatat nofs indiviz tal-fondi 52/53 Old Doni Street Rabat.

Il-Qorti tirrileva li gialadarba dawn il-kuntratti m’humiex kontestati, u gialadarba ma ngabet ebda prova kontrarja ghall-istess, u il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li wasal

ghaliha l-Perit Legali, u cioe' illi l-fond bin-numru 5, f'Old Doni Street, Rabat m'huwiex formanti parti mill-eredita' mertu tal-kawza *stante* li tali proprjeta' giet trasferita lil Guzeppa Vella permezz ta' titolu oneruz. L-istess argument huwa applikabbli ghan-nofs sehem indiviz tal-fondi 52/53 f'Old Doni Street, Rabat *stante* li dan in-nofs sehem indiviz ghadda f'idejn Grazzja Micallef permezz ta' titolu oneruz u ghaldaqstant, dan in-nofs sehem indiviz m'huwiex formanti parti mill-eredita' mertu tal-kaz odjern.

Il-Qorti tosserva wkoll li permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Dicembru 1950 redatt fl-atti tan-Nutar Pellegrini, Carmela Busuttil bieghet sehma (kwart indiviz) mill-wirt tal-genituri taghha lil ohtha Guzeppa Vella (li ma kienitx partecipi fil-wirt ghaliex hi kienet irrinunzjat ghal sehemha wara li rceviet il-fond numru 5, Old Doni Street, Rabat. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Agius datat l-1 ta' Novembru 1978, ulied il-mejta Grazzja Micallef u cioe' Kristinu Micallef, Rita Tanti u Tereza Monreal ttrasferew dak li huma ddikjaraw li kellha ommhom, cioe' kwart indiviz tal-fond 4 Old Doni Street Rabat, filwaqt li Guzeppa Vella trasferitilhom kwart tal-fond numru 52/53 Old Doni Street Rabat. Permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Frar, Kristinu Micallef xtara sehem hutu fuq il-fond 52/53 Old Doni Street Rabat biex b'hekk, Rita Tanti u Tereza Monreal ma baqghux komproprjetarji ta sehem indiviz fil-fond 52/53 Old Doni Street Rabat.

Illi mill-kuntratti msemmija, partikolarment dak tal-1 ta' Novembru 1978 u li permezz tieghu suppost ulied Grazzja Micallef trasferew lil Guzeppa Vella kwart tal-fond 4 Old Doni Street Rabat, jirrizulta li Grazzja Micallef qatt ma kellha dan il-kwart, filwaqt li l-kwart relattiv u li suppost gie trasferit lill-eredi ta' Grazzja Micallef huwa formanti parti mill-eredita' tal-konjugi Carmelo u Tereza Portelli li kien ghadu ma giex diviz. Dan il-kuntratt allura johloq zewg anomaliji, fis-sens li giet trasferita proprjeta' li lanqas biss qatt kienet proprjeta' tal-bejjiegh u giet trasferita wkoll proprjeta' formanti parti mill-eredita' tal-konjugi Portelli u li ghadha m'hijiex diviza.

Illi ghal dak li jirrigwarda l-parti tal-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1978 imsemmi aktar 'il fuq, huwa applikabbli l-principju huwa **neminem dat quod non habet,** u ghalhekk kwalsiasi trasferiment li sar minnhom kien *res aliena*. Il-perit legali ukoll ikkonkluda hekk u rritena li 'l-akkwist da parti ta Guzeppa Vella ta kwart indiviz mill-fond 4, Old Doni Street, Rabat mhux validu ghaliex dan il-fond ma kienx tal-vendituri u kwindi ma setghux jiddisponu minnu'. Il-Qorti taqbel ma din il-konkluzjoni u ghalhekk taddottaha u taghmilha bhala taghha.

Illi Guzeppa Vella lanqas ma setghet titrasferixxi lil ulied Grazzja Micallef kwart indiviz tal-fond numru 4, Old Doni Street Rabat ghaliex mhux permissibli li wiehed jitrasferixxi sehem indiviz fi proprjeta partikolari formanti parti minn eredita li ghadha indiviza. F'dan l-istadju, il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Maria mart Edgar Vassallo et vs- Emmanuele Vella**[1], kif ukoll ghad-decizjoni a **Vol XXX pII p203** fejn gie ritenut li:

l-"***actio familae erciscundae tolqot omne jus quod defunctus habuit u dan bla distinzjoni jekk kienx dritt personali jew in rem. Li jfsiser li fil-likwidazzjoni jidhlu l-assijiet kollha kemm jekk b'titolu ta' proprjeta` jew ta' kera. Ghaldaqstant mhux lecitu li wiehed jispigola parti minn assi ereditarju u jitlob gudizzju fuq dawk il-beni hekk spigolati u singoli imma ghandu jitlob il-likwidazzjoni tal-assi kollha" (Kollez Vol XXXVI pI p375 u Vol XXIX pI p1203). Dan sahansitra "sal-punt li ma humiex permessi procedimenti separati, lanqas preamboli jew preparatorji, fuq sustanzi komponenti l-istess wirt" (Kollez Vol XXXVI pII p540). Kif jinsab ukoll pacifikament akkolt fuq l-insenjament tal-Laurent ("Principii di Diritto Civile" Vol X para 291) "l-uniku mezz li kien ikun validu ghall-effettwazzjoni ta' qasma parzjali kien ikun il-kunsens unanimi tal-kollitigianti – f'liema kaz biss ir-regola li divizjoni parzjali mhix ammissibbli ccedi l-kamp di fronte ghall-***

[1] Deciza mill-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri nhar it-12 ta' Marzu 1979

volonta` unanimi ta' l-interessati (Kollez Vol XXXV pI p458) ".

Illi il-Qorti taghmel referenza wkoll ghall-kawza fl-ismijiet **Maria Assunta Casha et vs. Joseph Mary Cutajar** deciza nhar it-18 ta' Gunju 2004 fejn gie ritenut is-segwenti:

"..***jekk xi hadd mill-werrieta jbiegh sehmu minn propjeta partikolari, dak il-principju jigi mxellef serjament. Dan ghaliex dak li jbiegh jista' jkun qed ibigh xi haga li qatt ma kienet tieghu. Din hija ukoll ir-raguni ghaliex kwota indivisa u illikwida ereditarja ma hijiex garanzija li tista' tigi accettata.***

Wiehed qatt ma jista' jkun cert li se jmissu mill-wirt parti minn dik il-propjeta' immoblijari. Ghalhekk meta jsir tali bejgh il-venditur ikun qed jaghmel qasma partikolari qabel ma jbiegh appuntu dik il-parti u dan ma jistax isir.

Divizjoni parzjali ma tistax issir jekk mhux bi qbil bejn il-kondividenti kollha. Il-bejgh ta' porzjoni indiviza jippressupponi divisjoni parzjali - haga li ma tistax issir".

Ghalhekk, *ai termini* tal-gurisprudenza citata kif ukoll *ai termini* tal-konkluzjonijiet tal-Perit Legali, it-trasferimenti naxxenti mill-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1978 huma nulli u bla effett fil-ligi. Dan qieghed jinghad ukoll fid-dawl tal-kawza fl-ismijiet **Rosaria Cefai vs Benigno Mizzi** deciza fis- 6 ta' Mejju 1993 fejn gie ritenut li l-effett ta' tali kuntratt hija in-nullita u il-kuntratt jitqies bhallikieku qatt ma sar u l-partijiet jitqiegħdu fl-istat li kienu jkunu fih li kieku l-kuntratt qatt ma sar.

Illi konsegwentement partecipi b'sehemhom mill-assi ereditarji fuq imsemmija huma l-eredi ta' Antonio Portelli u ta' Guzeppa Vella, in kwantu Carmela Busuttil kienet irrinunzjat ghall sehemha permezz tal-kuntratt tal-10 ta' Dicembru 1950 a favur ta' Guzeppa Vella u Grazzja

Micallef kienet irrinunzjat ghal sehemha meta hadet il-fond numru 5, Old Doni Street Rabat.

<u>Konsiderazzjonijiet dwar il-kamra sovraposta l-fond 4 f'Old Doni Street, Rabat</u>

Il-Qorti taghmel referenza ghall-Artikolu 323 tal-Kodici Civili u li permezz tieghu, il-ligi timxi fuq il-presunzjoni stabilita fl-istess artikolu u cioe':

"Kull min ghandu l-proprjetà ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta' ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta' difiza".

Illi ghalkemm huwa minnu li, f'ghadd ta' kawzi, tqanqlet il-kwistjoni spinuza ta' proprjetajiet ta' sidien differenti li jkunu fuq xulxin, xorta wahda jista' jinghad li din il-prezunzjoni ghadha meqjusa bhala punt ta' tluq u dan kif ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Meli Clyde vs Pace Decesare Maurice et** deciza nhar l-24 ta' Mejju 2002 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, izda tista' ovvjament tigi ribatta bi provi fis-sens kuntrarju, u dan *ai termini* tas-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino** deciza nhar id-9 ta' Frar 2001 mill-Qorti tal-Appell fejn gie dikjarat li din il-presunzjoni hija "***sempliciment juris tantum, li tammetti prova kontrarja***". Dan ifisser illi sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja, l-prezunzjoni hija illi l-bejt huwa ta' min jipposjedi l-komoditajiet sottostanti ghalih" u tkompli zzid tghid li "Dak li ghandu favur tieghu prezunzjoni stabbilita mil-ligi, hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt".

Il-Qorti taghmel referenza ghall-argumentazzjoni u interpretazzjoni tal-fatti, dokumenti u provi migbura quddiem il-Perit Legali, u taghmel l-istess bhala taghha izda zzid tghid li *gialadarba* l-eredi ta' Guzeppa Vella

intavolaw eccezzjoni ulterjuri b'mod formali relattiva ghall-preskrizzjoni ta' tletin sena, il-Qorti necessarjament trid tidhol fil-kwistjoni u tiddeciedi dwar l-istess. Ghalhekk, dik il-parti tar-relazzjoni tal-Perit Legali fejn jispjega li m'hemm ebda eccezzjoni formali f'dan is-sens ma tistax tigi addottata mill-Qorti.

Dwar il-preskrizzjoni akwizittiva fuq il-kamra li hemm fuq l-arja tal-fond numru 4

Il-Qorti taghmel referenza ghall-prezunzjoni **qui est dominus soli dominus est coeli et inferorum**. Ovvjament, l-oneru ta' din il-prova tirrisjedi esklussivament fuq minn qed jallegaha. Min-naha taghhom, uhud mill-konvenuti jargumentaw li akkwistaw din il-kamra permezz tal-preskrizzjoni ta' tletin sena. F'dan l-istadju ssir referenza ghall-Artikolu 2107 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jsegwi hekk:

"Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi".

Illi ghalhekk dawn l-elementi kollha kellhom necessarjament jigu ippruvati fil-mori tal-kawza sabiex il-Qorti tkun sodisfatta li l-kwistjoni ta' preskrizzjoni akkwizittiva tista' tigi applikata fil-kaz *de quo*.

Illi ghal dak li jirrigwarda pussess, huma rilevanti l-Artikoli tal-Kodici Civili :- (a) 525 – 'Il-preżunzjoni hija dejjem li kull persuna tippossjedi għaliha nfisha, u b'titolu ta' proprjetà, meta ma jiġix ippruvat li hija bdiet tippossjedi f'isem ta' persuna oħra.'.

530 - '(1) Il-pussess jissokta b'jedd fil-persuna tas-suċċessur b'titolu universali.

(2) Is-suċċessur b'titolu partikolari, gratuwitu jew oneruż, jista' jgħaqqad mal-pussess tiegħu l-pussess tal-predeċessur tiegħu sabiex jitlob u jgawdi l-effetti ta' dak il-pussess.'

Illi l-Artikolu 560 tal-Kodici Civili jghid illi il-proprjeta tista' tigi akkwistata b'successjoni, jew bi ftehim jew preskrizzjoni. Imbagħad l-artikolu 2143 tal-istess Kodici jipprovdi illi l-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi. Kwindi, il-preskrizzjoni ta' tletin sena ma tirrikjedi la titolu u lanqas il-buona fede u tirrikjedi biss pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku u dan għaż-żmien ta' tletin sena. Huma dawn l-elementi illi jridu jigu ppruvati sabiex jista jinghad li l-atturi jakkwistaw il-fond permezz tal- preskrizzjoni akkwisittiva. Dawn l-elementi ta' pussess gew imfissra mill-Qrati tagħna fis-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Fenech Nazzareno vs Mada Developers Ltd et**" deciza fis-16 ta' Dicembru 2004 mil-Qorti tal-Appell Superjuri fejn intqal li:

"biex jigi radikat l-element ta' akkwizittiva, din ix-xorta ta' preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf inoltre li l-elementi tal-pussess civili f'dan il-kaz, huma tnejn: dak materjali, igifieri l-poter ta' fatt fuq il-haga; u l-iehor intenzjonali, igifieri l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien il-proprjetarju taghha ... Hemm bzonn inoltre li l-pussess ikun wiehed legittimu u kwindi tali li jipproduci l-effetti guridici tieghu, specjalment ghall-akkwist tal-proprjeta` bid-dekorriment taz-zmien. Biex il-pussess jista' jissejjah legittimu pero`, hemm bzonn li dan jirriunixxi u jhaddan fih certi kwalitajiet, igifieri li jkun wiehed kontinwu, mhux interrott, pubbliku, u mhux ekwivoku." (Vide wkoll decizjoni ta' din il-Qorti fl-ismijiet "Carmelo Caruana et vs Orsla Vella" tat-13 ta' Marzu, 1953.

Illi permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' April 2002 fil-kawza fl-ismijiet "**Avukat Dottor Louis Vella et vs Joseph Gatt**" gie ritenut li:

"biex wiehed ikollu pussess "pubbliku" irid jaghmel att ta' dominju fuq il-fond (ez, ihawwel sigar, igib hamrija, jtella'

bini, ecc), ghax, altrimenti, l-pussess ma jkunx "pubbliku". … Il-ligi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jigri fuq l-art. …Il-ligi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunita' jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art tieghu, it-terz interessat jitlef l-interess tieghu fuq art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn. Kif ighid ir-Ricci ("Diritto Civili" - Vol. V.- para 56), il-pussess hu pubbliku "quando il possessore, nell'esercitarne gli atti relativi, si diporta in modo che chi ha l'interesse ad acquistare conoscenza de medesimi puo' facilmente procurarsi."

Illi ghalhekk il-pussess irid ikun pubbliku sabiex tkun tista ssehh il-preskrizzjoni akkwisittiva u ghandu jkun manifest sabiex is-sid potenzjal jkun avzat li t-titolu tieghu ta' sid qed jigi minaccjat u kwindi jkun jista jikkontesta tali pretensjoni.

Fid-dawl ta' dak citat aktar 'il fuq, mill-provi ma jirrizultax li l-kamra in kwistjoni kienet tigi uzata mill-konvenuti jew mill-aventi causa taghhom, jew li b'xi mod iehor ghamlu uzu materjali taghha jew tal- arja taghha. Lanqas ma gie ippruvat li Guzeppa Vella kienet qieghda tuza din il-kamra. Ma ngabitx prova li l-kamra u l-arja taghha gew posseduti ghall-perjodu shih ta' tletin sena mill-konvenuti jew mill-aventi causa taghhom ghalhekk, anke fid-dawl tal-Artikolu 2118 tal-Kap. 16 li jsegwi hekk:

'Dawk li jzommu l-haga f'isem haddiehor jew il-werrieta taghhom, ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infishom: bhal ma huma l-kerrejja, id-depozitarji, l-uzufruttwarji, u, generalment, dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom infishom.'

Il-Qorti taqta u tiddeciedi li l-kamra sovraposta ghall-fond numru 4 f'Old Doni Street, Rabat ma gietx akkwistata permezz ta' preskrizzjoni akkwisittiva.

Konkluzjonijiet :

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti taqta u tiddeciedi billi taghmel taghha l-konsiderazzjonijiet u l-argumenti prodotti mill-Perit Legali, ad eccezzjoni tal-osservazzjoni illi ghamel relatata man-nuqqas ta' eccezzjoni formali relatata mal-preskrizzjoni ta' tletin sena, liema eccezzjoni, sussegwentement giet ipprezentata, izda ghar-ragunijiet imsemmija aktar 'il fuq, il-Qorti xorta wahda thoss li l-istess preskrizzjoni akwizittiva ta' tletin sena ma gietx pruvata. Ghalhekk, il-Qorti, filwaqt li tiddikjara li l-assi tal-mejta konjugi Carmelo u Tereza Portelli huma s-segwenti:

1. Nofs indiviz tal-fond 52/53 Old Doni Street Rabat
2. Il-fond numru 4, Old Doni Street, Rabat flimkien mal-kamra mibnija fuqu[2]

tordna illi l-istess assi ereditarji ghandhom jinqasmu kwantu ghal nofs kull wiehed lill-eredi ta' Antonio Portelli u cioe' l-attur, Tereza Azzopardi, Filippa Micallef, Marie Attard, Joe Portelli u John Portelli, u kwantu ghan-nofs rimanenti lill-eredi ta' Giuseppa Vella u cioe' Edward Vella, George Vella, Louis Vella, Crocefissa Micallef, u l-konvenuti [3]Joseph Falzon, Father Raymond Falzon, Alfred Falzon, Michael Falzon, u Charles Falzon bhala eredi ta' ommhom Giuseppa Falzon u l-konvenuti[4] Gaetano Vella, Josephine Gauci, Carmen Borg u Louise Grech bhala eredi ta' missierhom Carmelo Vella u b'digriet tal-14 ta' Mejju 2012 gew mahtura in-Nutar Mario Bugeja u l-Avukat Dr Martin Fenech u l-PL Doreen Aquilina bhala kuraturi ghall-kontumaci biex jippubblika l-att tal-qasma fit-22 ta' Gunju, 2012 fis-1.00p.m. fil-bini tal-Qorti tal-Gustizzja, il-Belt, Valletta.[5] Il-Qorti tordna illi l-ispejjez jitqasmu ugwalment bejn iz-zewg partijiet.

---

[2] Kelmiet imhassra, korrezzjoni awtorizzata b'digriet tal-Qorti tat-30 t'April 2012.

[3] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tal-Qorti tal-14 ta' Mejju, 2012

[4] Zieda awtorizzata b'digriet tal-Qorti tal-14 ta' Mejju, 2012

[5] Zieda awtorizzata b'digriet tal-Qorti tal-14 ta' Mejju, 2012

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------