Żgumbrament Art 167(1)(b) Kap. 12;
Dikjarazzjoni f'causa mortis bejn rikonoxxut ta' titolu

QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 26 ta' Ottubru, 2021

Numru

Rikors Numru 2/11 TA

Jojoe Company Limited (C 5506), Lawrence Pace (I.D. 462227M), Gemma Pace (I.D. 551122M), Yolanda Pace (I.D. 41620G) u Joseph Pace (I.D. 564157M) f'ismu proprju u f'isem u bħala mandatarju ta' oħtu l-assenti Geraldine Cooper (Passaport Ingliż 011179624)

vs

Emmanuel Mifsud (I.D. 95958M) u Carmelo Mifsud (I.D. 396359M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-Atturi ppreżentat fl-4 ta' Jannar 2011 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:-

"I. Illi permezz ta' kuntratt (DOK: A u DOK: B) fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit tat-23 ta' Gunju 1952, Giuseppe Pace u Maria Galea ikkoncedew, b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' hamsin (50) sena, a favur il-gabillott Nicola Mifsud u l-gabillott Carmelo Mifsud, ir-raba', inkluz ir-razzett kompriz fiha, tal-kejl kumplessiv ta' cirka

disgha u ghoxrin tomna, zewg sieghan u erba' kejliet, imsejha Tal-Girgenti z-Zghira, fi Triq il-Girgenti, fil-limiti tas-Siggiewi, u dan taht dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif ahjar imfissra fl-istess imsemmi kuntratt;

II. Illi permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Awwissu 1962, fl-atti tan-Nutar Dottor John Busuttil (DOK: C), l-imsemmija Maria Galea, flimkien ma' zewgha Carlo Galea, assenjaw u trasferew in-nofs indiviz taghhom mir-raba' suriferita lil binhom Lorenzo Galea. Dan ta' l-ahhar, permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Mejju 1981, fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin (DOK: D), ikkonceda enfitewsi perpetwa lis-socjeta` attrici, Joejoe Company Limited (C-5560), tan-nofs indiviz tieghu mill-istess raba', gja' akkwistat minnu permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Awissu 1962;

III Illi l-imsemmi Giuseppe Pace miet nhar is-16 ta' Jannar 1970 u s-sehem tieghu ta' nofs indiviz mir-raba de quo ghadda f'idejn uliedu, u cioe l-atturi Lawrence u Gemma, ahwa Pace, flimkien ma' Frank Pace. Dan tal-ahhar miet nhar is-6 ta' Gunju 2004 u s-sehem tieghu ta' sest indiviz mill-istess raba' ghadda f'idejn uliedu u cjoe` l-atturi Yolanda, Joseph u Geraldine, ahwa Pace;

IV. Illi ghalkemm il-koncessjoni enfitewtika suriferita skadiet nhar it-23 ta' Gunju 2002, il-konvenuti baqghu jokkupaw l-imsemmija raba' minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

V. Illi l-konvenuti qatt ma kellhom id-dritt illi jikkonvertu t-titolu ta' enfitewsi temporanju odjern f'wiehed perpetwu billi l-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni ma saritx ghal dar ta' abitazzjoni izda ghal raba' u ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ossija ta' l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, huma inapplikabbli ghall-kaz odjern;

VI. Illi, fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuti ma kienux jokkupaw ir-razzett, kompriz fir-raba` de quo, bhala r-residenza ordinarja taghhom, ghal fini tal-istess imsemmi Kapitolu 158, fi zmien l-eghluq tal-enfitewsi temporanja odjerna fit-23 ta' Gunju 2003 u ghalhekk xorta wahda ma kellhomx id-dritt illi jikkonvertu t-titolu ta' enfitewsi temporanju odjern f'wiehed perpetwu;

VII. Illi ghalkemm il-konvenuti gew interpellati, permezz ta' ittra ufficjali tal-24 ta' Ottubru 2008 (DOK: E), sabiex jizgumbraw mill-imsemmija raba' u jirritornaw l-istess raba', inkluz ir-razzett, u l-benefikati kollha komprizi fiha lill-atturi, l-konvenuti baqghu inadempjenti;

VIII. Illi, a tenur ta' Artikolu 167 et sequitur tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta), l-atturi jiddikjaraw illi, sa fejn jafu huma, l-konvenuti m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu fil-konfront tat-talbiet attrici kif dedotti f'dan ir-rikors.

Illi bis-sahha ta' kuntratt ta' divizjoni redatt bil-lingwa Ingliza fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg tal-10 ta' Novembru 2015, ir-raba de quo, inkluz ir-razzett kompriz fiha, gie maqsum fi tlett porzjonijiet divizi illi gew rispettivament assenjati lill-esponenti u lill-kontraenti l-ohra fuq l-istess imsemmi kuntratt, b'mod illi l-esponenti gew assenjati lill-esponenti u lill-kontraenti l-ohra fuq l-istess imsemmi kuntratt, b'mod illli l-esponenti gew assenjati dik il-porzjoni diviza deskritta taht il-Porzjoni A fl-istes att Notarili (Dokument 'MB'), u

Ghaldaqstant, jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti,prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

I. Tipprocedi ghas-sentenza bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur ta' Artikolu 167 et sequitur tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta);

II. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti jizgumbraw mill-porzjon diviza, proprjeta tal-atturi, formanti parti mir-raba msejha 'Ta' Girgenti z-Zghira', kuntrada 'Ta Girgenti z-Zghira', fil-limiti tas-Siggiewi, tal-kejl ta' madwar sitta u ghoxrin elf, mitejn u erbgha u tletin punt tnejn metri kwadri (26,234.2m^2) kif ahjar deskritta taht il-Porzjoni A fil-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg tal-10 ta' Novembru 2015 (Dokument 'MB');

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-24 ta' Ottubru 2008, u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ghad-danni u/jew kumpens ghall-okkupazzjoni spettanti lill-atturi fil-konfront tal-konvenuti skond il-ligi."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fis-17 ta' Marzu 2008

li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:-

"1. Preliminarjament kull wiehed mill-atturi ghandu jipprova l-interess guridiku tieghu fit-talba ghall-izgumbrament tal-eccipjenti mir-razzett u r-raba' 'Tal-Girgenti z-Zghira', Siggiewi, tal-kejl ta' 29 tomna, 2 sighan u 4 kejliet.

2. Preliminarjament ukoll dan il-gudizzju mhux integru billi l-eccipjenti jhallsu qbiela fuq dawn ir-razzett u r-raba' lil terzi li mhumiex parti fil-kawza.

3. F'kull kaz, anke l-atturi nfushom kienu jircievu l-qbiela minghand l-eccipjenti u ghalhekk din il-Qorti mhix kompetendi biex tqis u tiddeciedi t-talba attrici.

4. Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, f'kaz li din il-Qorti tqis valida fil-ligi l-koncessjoni enfitewtika temporanja li saret bil-kuntratt tat-23 ta' Gunju 1952, it-talba attrici tirrizulta infondata billi dan it-titolu gie konvertit f'enfitewti perpetwa favur l-eccipjenti fit-termini tal-Kap. 158.

5. F'kull kaz ukoll it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat li din il-Kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta fis-6 ta' Ġunju, 2018;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta' Ġunju 2021 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Il-qafas tal-kawża kif istitwita mill-Atturi timmira għall-iżgumbrament tal-Konvenuti minn porzjon minn tlieta ta' art li kienet konċessa b'ċens temporanju għal żmien ħamsin sena minn Guzeppe Pace u Maria Galea, l-awturi tal-Atturi, fit-23 ta' Ġunju 1952 fl-atti tan-nutar Paul Pellegrini Petit. Meta saret din il-konċessjoni t-territorju inkwistjoni kien għadu kollu miżmum indiviż bejn tlett familji. Fil-mori tal-kawża, ġiet diviża u assenjata favur l-Atturi b'kuntratt tal-10 ta' Novembru 2015 (a' fol 353). Din il-porzjoni

ta' art tifforma parti mir-raba' msejħa 'Ta' Girgenti ż-Żgħira', fil-limiti tas-Siġġiewi, tal-kejl ta' madwar sitta u għoxrin elf, mitejn u erbgħa u tletin punt tnejn metri kwadri (26,234.2 m^2).

2. Dan il-kuntratt ta' diviżjoni sar bejn l-Atturi u terzi estranji għal din il-kawża li favurihom ġew assenjati ż-żewġ porzjonijiet l-oħra, ossia Maria Anna u Rene Biasini u Annunziata sive Nancy Vincenti. L-art kollha hekk diviża, inkluż dik il-parti assenjata favur l-Atturi, ġiet hemm deskritta bħala "*presently occupied by third parties without any title*" (ara fol 354) u dikjarata bħala "*free and unencumbered from any ground rent, subground rent, or other burden, free from any real and/or personal rights and/or servitudes in favour of third parties, and with free and vacant possession.*" (ara fol 355A).

3. L-art kienet ġiet, sa mis-snin ħamsin, mgħoddija b'titolu ta' qbiela favur il-missier u z-ziju tal-Konvenuti aħwa Mifsud, ossia Nicola u Carmelo aħwa Mifsud. Dan jirriżulta primarjament mill-irċevuti Dok EM1 sa Dok EM3 (a' fol 144 sa 146) li jkopru l-ħlas ta' qbiela li l-imsemmija Nicola u Carmelo aħwa Mifsud għaddew favur l-Awturi tal-atturi, ċertu Giuseppe Pace u kif ukoll mill-irċevuti Dok EM 8 u Dok EM 9 (a' fol 177 u 178) li jkopru l-ħlas ta' qbiela lill-awtur ta' Annunziata sive Nancy Vincenti, ossia missierha Giuseppe Cuschieri u mill-irċevuta Dok EM16 (a' fol 184) li jkopru l-ħlas ta' qbiela mill-imsemmija aħwa Mifsud lill-awturi ta' Maria Anna u

Rene Biasini, ossia l-eredi ta' M. Biasini dei Conti Stagno Navarra u Roberto Biasini.

4. Dawn it-terzi baqgħu u għadhom jaċċettaw il-qbiela għas-sehem indiviż tagħhom mit-territorju inkwistjoni, sal-lum (ara l-kumplament tal-irċevuti Dok EM10 sa Dok EM 15 a' fol 179 sa' 183; Dok EM17 sa Dok EM19 a' fol 185 sa 187 u Dok EM20 sa Dok EM26 a' fol 345 sa 351 kif ukoll xhieda ta' Maria Anna Biasini a' fol 681 faċċata 2, 682 u 684; xhieda ta' Annunziata sive Nancy Vincenti a' fol 693 u 695 u affidavits ulterjuri tal-Konvenuti a' fol 739 u 740). Kemm Anna Maria Biasini u wkoll Annunziata sive Nancy Vincenti wrew fix-xhieda tagħhom li ma kienux konsapevoli ta' tali dikjarazzjoni fil-kuntratt ta' diviżjoni (ara xhieda a' fol 684 u 694 faċċata 2). Tajjeb li jingħad ukoll, li dawn it-terzi kienu jirċievu din il-qbiela għas-sehem indiviż tagħhom, kemm waqt iċ-ċens u wara li skada ċ-ċens temporanju li kien kostitwit favur l-awturi tal-konvenuti minn Giuseppe Pace u Maria Galea permezz tal-kuntratt tal-1952 fuq imsemmi.

5. L-awtur tal-Atturi Frank Pace, bin Giuseppe Pace, sal-Għid tas-sena 2002, jiġifieri sa sentejn qabel ma miet fis-6 ta' Ġunju 2004 (ara ċertifikat tal-mewt tiegħu a' fol 556 u kif ukoll rċevuti Dok EM7 li jkopru l-ħlas ta' qbiela mill-Milied 1991 sal-Għid 2002 a' fol 151 sa 176). Dan ifisser li rrillaxja irċevuti ta' qbiela fil-mori taċ-ċens tempornanju fuq imsemmi.

6. Minn meta ħadu f'idejhom l-amministrazzjoni tal-għalqa wara li xjaħ Frank Pace, l-Atturi iddeċidew jirrifjutaw li jaċċettaw il-qbiela (ara l-affidavits

tal-Konvenuti para 9 a' fol 137 u a' fol 141). Dan kien fl-istess sena li skada ċ-ċens temporanju inkwistjoni. L-Atturi għalhekk qed jinsistu li l-Konvenuti qed jokkupaw il-proprjetá msemmija mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Huma jargumetaw li l-konċessjoni emfitewtika temporanja li kienet ġiet mogħtija lill-missier u z-ziju tal-konvenuti u cioe' Nicola u Carmelo aħwa Mifsud, b'kuntratt tat-23 ta' Ġunju 1952 skadiet (ara premessi a' fol 1, ittra uffiċjali a' fol 53 u l-kuntratt innifsu a' fol 6).

7. Minn dan il-kuntratt, jirriżulta li l-konċessjoni ingħatat għal żmien ħamsin sena mid-data tiegħu, b'subċens daqs il-qbiela li l-aħwa Mifsud ġa kienu hekk iħallsu lill-awturi tal-Atturi, u bl-istess skadenzi wkoll: l-ammont ta' tmienja u għoxrin Lira Maltija, tmien xelini u disgħa soldi (LM28.8s.9p) fis sena li jitħallsu fi tliet rati ta disgħa liri, disgħa xelini u sebgħa soldi (LM9.9s.7p) il-waħda fil-Għid, f'Santa Marija u fil-Milied ta' kull sena b'lura (ara kuntratt a' fol 9).

Punti ta' Liġi

8. B'din l-azzjoni l-Atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-Konvenuti bil-proċedura sommarja speċjali stabbilita taħt l-Artikolu 167(b) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Wara li l-Konvenuti kkontestaw din l-azzjoni permezz ta' nota preżentata a' fol 64, din il-Qorti diverżament presjeduta tat lill-konvenuti l-permess li jopponu l-azzjoni u jippreżentaw l-eċċezzjonijiet tagħhom (ara

verbal datat 30 ta' Marzu 2011 a' fol 63). Il-kawża għalhekk issoktat timxi bil-proċediment ordinarju ai termini tal-artikolu 170 tal-istess Kap.

10. Dan il-fatt ma biddilx it-termini tar-rikors ġuramentat li baqa' wieħed għal żgumbrament tal-Konvenuti mill-art in kwistjoni. Skont ma anke rriteniet il-Qorti tal-Appell fis-Sentenza li hija tat f'dawn il-proċeduri fit-28 ta' April 2017 (ara fol 26 file roża fit-tieni volum), is-sustanza u n-natura tal-kawża lanqas ma ġiet mibdula bil-premessi u t-talbiet attriċi kif miżjuda bid-digriet tas-6 ta' April 2016: "*Fil-każ odjern għandu jirriżulta ċar u manifest li l-korrezzjoni mitluba, jekk jintlaqgħu, m'humiex ser ibiddlu s-sustanza tal-azzjoni li bażikament hija waħda ta' żgombrament minn art u razzett*" (ara paragrafu 14 tas-sentenza).

11. Il-punti legali marbutin ma' din l-azzjoni, l-Qorti tagħmel ampja referenza għas-Sentenza mogħtija minnha stess fis-16 ta' Frar 2018 fl-ismijiet HSBC Bank Malta plc vs Carmelo Sciberras et:

"*Kif tajjeb insenjat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza Dr. Jean-Philippe Chetcuti et vs Maurice Vassallo Eminyan et moghtija fis-7 ta' Frar 2008, "l-kunsiderazzjoni legali ewlenija li din il-Qorti trid tistħarreġ f'dan il-każ hija jekk huwiex minnu li l-imħarrkin qegħdin iżommu f'idejhom il-post "mingħajr ebda titolu". Dan irid isir fil-qafas tal-pretensjoni ta' l-imħarrkin li huma, fil-fatt, qegħdin igawdu l-post b'titolu li jiswa u li għalhekk iwaqqa' l-bażi kollha ta' l-azzjoni attriċi;*

… …

Illi l-ġurisprudenza llum ġeneralment tagħraf u żżomm li għall-eżami dwar jekk persuna li għanda f'idejha post hijiex qegħda żżommu b'titolu li jiswa jew le huma kompetenti l-qrati ta' ġurisdizzjoni ordinarja, li, f'każ bħal dan, ikollhom id-dmir li mhux biss jistabilixxu t-titolu li jkun imma wkoll jekk tali titolu jiswiex (App. Inf. 10.7.2003 fil-kawża fl-ismijiet Michael Caruana vs Emanuel Micallef). Huwa biss meta l-Qorti ordinarja tistabilixxi titolu bħal dak u f'każ li tali titolu jkun wieħed ta' lokazzjoni, li dik il-qorti titlef is-setgħa ġurisdizzjonali tagħha li tkompli tqis iżjed dwar il-kwestjoni (App. Inf. 21.1.1986 fil-kawża fl-ismijiet Camilleri noe vs Muscat (Kollez. Vol: LXXVIII.iii.306). Dan minħabba li l-mertu jista' jidħol fil-kompetenza ta' tribunal mogħti setgħat ġurisdizzjonali speċifiċi bis-saħħa ta' liġi speċjali;

Għalhekk, fejn attur jitlob dikjarazzjoni li l-parti mħarrka tkun qegħda iżżomm dak il-post bla ebda titolu, jaqa' fuq l-attur il-piż li jipprova dak li jallega;

Illi dan ifisser li, f'kawża mibnija fuq il-kawżali tan-nuqqas ta' titolu, li r-regola hija xorta waħda li l-piż jaqa' fuq min qiegħed jallega n-nuqqas ta' titolu skond ir-regola ġenerali tal-proċedura (Art. 562 tal-Kap 12). Iżda mbagħad hemm xi fatturi li jistgħu jxaqilbu dak il-piż (App. Inf. 27.6.1953 fil-kawża fl-ismijiet Żammit vs Ħili (Kollez. Vol: XXXVII.i.577). Tqum ukoll il-kwestjoni dwar jekk l-attur jistax ikun mistenni li jipprova fatt negattiv jew nonfatt, u dan skond ir-regola "negativa non sunt probanda";

Illi meta jingħad li persuna qegħda żżomm ġid immobbli "bla titolu validu fil-liġi" tali frażi tfisser li l-parti mħarrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum (App.Inf. 12.8.1994 fil-kawża fl-ismijiet Camilleri et vs Mifsud et (Kollez. Vol:LXXVIII.iii.306). Il-frażi "bla titolu" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett tagħha, ma kienitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża. F'każ bħal dan, is-setgħa tal-qorti biex tisma' kawża bħal din tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu tassew xi titolu (App. Inf. 2.8.1994 fil-kawża fl-ismijiet Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo (mhix pubblikata);

Illi f'dan ir-rigward għandu jkun iċċarat li f'azzjoni bħal din, il-Qorti kellha tindaga u tistabilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-parti attriċi. Ma jkun jgħodd xejn għall-parti mħarrka li turi bi prova li hija kienet qegħda żżomm fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika li seta' kellha ma' ħaddieħor. Trid turi li r-relazzjoni ġuridika leġittima kienet bejnha u l-parti attriċi (App. Ċiv. 30.3.2001 fil-kawża fl-ismijiet Żammit vs Galea et (Kollez. Vol: LXXXV.ii.170)."

Din il-Qorti thoss li ghandha ticcara aspett partikulari li jaghmlu ghalih dawn is-Sentenzi u cioe`, li bla titolu jfisser okkupazzjoni ta' propjeta' li sa mill-bidu nett tagħha, ma kienitx konsentita, jew ghaliex tkun twettqet minghajr

ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b'mod abbuziv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema illegalita` tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawza. B'dawn il-kliem pero' din il-Qorti tifhem, li l-frazi mill-bidu nett m'ghandhiex tinftiehem li tfisser fis-sens litterali taghha biss. Tista' tfisser hekk jew, meta fil-perkors tal-okkupazzjoni b'titolu jispicca dak it-titolu skont il-ligi tal-okkupant.

Di fatti, fid-Decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Philip Agius -vs- Emmanuel Agius tat-30 ta' Mejju 2014 l-insenjament huwa fis-sens li "bil-frazi 'bla titolu' wieħed ma jridx jifhem dejjem u f'kull każ, okkupazzjoni li mill-bidu nett kienet irregolari, jekk il-konċessjoni oriġinali tispiċċa, kif ġara fil-każ surriferit, l-okkupazzjoni ssir abbużiva u "bla ebda titolu validu fil-liġi". Eżempji oħra fejn dan ġie aċċettat hemm il-każ Vella v Hamed deċiża minn din il-Qorti fit-27 ta' Ġunju 2003. F'dik il-kawża il-konvenut kien jokkupa l-fond b'titolu ta' subinkwilinat li kellu mingħand l-inkwilin; darba li t-titolu tal-inkwilin ġie terminat, il-konvenut safa' "bla titolu" u kellu joħroġ mill-fond. Fil-kawża Pace v Tabone, deċiża minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fis-16 ta' Settembru 2009, kawżali għall-iżgumbrament fuq bażi ta' okkupazzjoni "bla titolu" ġiet aċċettata għal każ ta' inkwilin li baqa' in okkupazzjoni tal-fond wara konġedo – kif qalet il-Qorti, "una volta jiġi aċċertat illi jeżisti dan il-konġedo jikkonsegwi illi l-premessa ta' okkupazzjoni bla titolu preambulari għat-talba tal-iżgumbrament hi sew konċepita mill-attur." Ara wkoll Vella Estates Limited vs Emanuel Borg, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, 22 ta' Gunju 2011)

Konsiderazzjonijiet

12. L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti hija fis-sens li l-atturi jridu jipprovaw li għandhom interess ġuridiku ossia li huma propjetarji tal-art mertu tal-Kawża. Il-Qorti tirileva li mit-talbiet kif magħmula, l-Atturi ma humiex jirrevendikaw il-propjeta' inkwistjoni. Kull ma huma jitolbu huwa, li l-Konvenuti joħorġu mill-art peress li kull titolu li kellhom spiċċa.

13. Kif sewwa intqal mill-**Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fis-sentenza Maria Grech et vs Carmel sive Charlie Bajada mogħtija fit-23 ta' Novembru 2007** u anke konfermata mill-**Qorti tal-Appell permezz ta' Sentenza mogħtija fis-26 ta' Marzu 2010**, "*…kif tajjeb jindika l-konvenut fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet responsiva tiegħu, "l-elementi essenzjali ta' azzjoni ta' rivendika ġew delinjati li jinkludu talba għal dikjarazzjoni ta' dominju jew proprjeta' f'min jeżerċita l-azzjoni, kif ukoll talba biex il-konvenut possessur jagħti l-pussess ta' din il-proprjeta' lil min jeżerċita l-azzjoni." (Ara f'dan is-sens : Prim'Awla : Aluminium Limited vs Earli Limited et.: 21.3.2002; J. Demanuele et. vs S.Bonnici : 28.5.2003) Jekk tonqos xi waħda minn dawn it-talbiet, l-azzjoni ma tibqax waħda ta' dan it-tip.*" Ma huwiex għalhekk korrett dak sollevat mill-Konvenuti fir-risposta ġuramentata ulterjuri (a' fol 395 eċċezzjoni 3) u fin-nota ta' sottomissjonijiet (a' fol 831 para 17 u 18) li l-azzjoni hija waħda ta' natura rivendikatorja ai termini tal-artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili.

14. Fid-dawl ta' dan it-tagħlim il-Qorti issib li din l-eċċezzjoni ma hiex fondata.

15. Di piu' il-Qorti ma tistax tifhem meta għal snin twal kemm huma u kemm l-awturi tagħhom dejjem irrikonoxxew lill-Atturi bħal sidien ta' din il-propjeta bil-ħlas kemm ta' qbiela u kemm ċens. Dan jirrisulta anke mid-dokumenti pjuttost abbundanti esebiti mill-partijiet.

16. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni fir-risposta ġuramentata ulterjuri (a' fol 396), il-Konvenuti laqgħu għal din l-azzjoni billi preliminarjament issollevaw "*l-inkompetenza ta' din il-Qorti biex tiddeċiedi t-talba attriċi billi <u>l-eċċipjenti jokkupaw il-proprjetá mertu tal-azzjoni</u>, flimkien mal-bqija tal-proprjetá illum diviża, u appartenenti lil terzi, <u>b'titolu ta' qbiela</u>*" (emfażi tal-Qorti). L-istess eċċezzjoni ġiet ukoll imqajma fir-risposta ġuramentata oriġinali a' fol 65 (ara t-tielet eċċezzjoni).

17. Jirrisulta li kien hemm żmien meta fuq l-istess art kien ingħata dritt personali ta' kera għal skop agrikolu lill-istess Nicola u Carmelo aħwa Mifsud sa min qabel ma ġiet iffirmata l-istess konċessjoni emfitewtika temporanja. Dan hekk kif jirriżulta mill-irċevuti li jirrisalu għas-sena 1951 u Jannar u April tas-sena 1952 (Dok EM1 sa EM3 a' fol 144 sa 146).

18. Il-Qorti tirrikonoxxi li n-natura ta' negozju ġuridiku ma huwiex desunt mill-mod kif il-partijiet jidhrilhom li għandhom isejħulu. Il-karattru legali ta' kuntratt jitqies mix-xorta ta' kundizzjonijiet u forma li jkun biha jkun

magħmul. F'dan il-każ huwa ċar li minkejja li ntreħew riċevuti bħala qbiela għall-aħħar għaxar snin taċ-ċens, dan ma biddel xejn minn natura tal-kuntratt tal-1952 fuq imsemmi. Għandhom raġun l-Atturi meta jagħmlu referenza għal dak li jgħidu l-awturi f'dan ir-rigward (**Ricci, Corso Teoretico - Pratico di Diritto Civile; Vol.Vll Titolo lV papa.13**).

19. Iżda l-Qorti ma tistax minn naħa l-oħra ma tinnotax is-segwenti:

1. Huwa minnu li qbiela fl-istess ammont tal-ħlas ta' ċens kienet tesisti qabel il-kuntratt ta' emfitewżi temporanja (a' fol 144 u 146).

2. Li wara li sar dan il-kuntratt tal-1952 bdew jinħarġu riċevuti bħala ħlas ta' ċens u li b'effett minn Diċembru 1991 sa l-10 ta' April 2002 il-ħlas beda jkun riċevut minn Frank Pace bħala qbiela (a' fol 148 sa 176). Dan baqa' għaddej sa lejliet li għalaq iċ-ċens temporanju imsemmi.

3. Qabel u kif ukoll waqt u wara li sar il-kuntratt tal-1952, il-kompropjetarji l-oħrajn kienu u kif fil fatt baqgħu jirċievu s-sehem tagħhom tal-qbiela. Dan ifisser, li baqgħu jagħmlu hekk meta ir-raba' kien għadu indiviż minkejja li l-Atturi kienu kkonċedew is-sehem indivis tagħhom b'emfitewżi temporanja lill-awturi tal-konvenuti bil-kuntratt tal-1952 (ara a' fol 136 u 137).

4. Fl-10 ta' Novembru 2015, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-nutar Marco Buttigieg saret diviżjoni bejn l-Atturi u l-familji ta'

Cuschieri u Biasini, li bis-saħħa tiegħu t-territorju mertu ta' din il-Kawża mess lill-Atturi. Fil-porzjon li messet lil kull waħda mill-kondividenti intqal li t-territorju huwa "*presently occupied by third parties without title"* li sa fejn jirrigwarda lit-terzi Cuschieri u Biasini dan ma setax ikun għaliex sal-ġurnata ta' din is-Sentenza dawn għadhom jirċievu s-sehem tagħhom mill-qbiela, issa diviża.

20. Il-Qorti sejra l-ewwel tikkonsidra d-dritt reali mogħti b'din il-konċessjoni temporanja ma affettwax id-dritt personali ta' qbiela u jekk affettwah b'liema mod. Il-Qorti tfakkar, li l-konvenuti ma kienux parti għall-kuntratt ta' diviżjoni tal-2005. Dan, bħal meta ikunu l-gabilotti li jaqsmu r-raba' bejniethom mingħajr l-intervent tas-sid. Wara ma jistgħux jippretendu li li sid ikun vinkolat bi ftehim bħal dak meta dan ma kienx parteċipi għalih (Ara **Sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Alfred Farrugia nomine -v- Joseph Psaila, tal-21 ta' Jannar 1993**). Daqstant ieħor is-siden ma jistgħux jippretendu li l-kuntratt ta' bejniethom naqqas jew żied id-drittijiet jew obbligi tal-konvenuti.

21. Huwa minnu li artiklu 1522 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "*F'kull każ ta' devoluzzjoni, tinħall, sew kwantu għall-fond kemm kwantu għall-miljoramenti, kull ipoteka, piż, jew servitù, ukoll jekk din is-servitù tkun inħolqot mingħajr il-fatt taċ-ċenswalist; u l-fond bil-miljoramenti jerġa' jmur lura ħieles għand il-padrun dirett, bla ħsara, jekk ikun ġie mogħti b'kiri, ta' dak li jingħad fl-artikoli 1530 u l531*". Dawn l-aħħar artikoli jirreferu għad-

drittijiet li jkunu ġew maħluqa favur terzi miċ-ċenswalist waqt il-perjodu tal-emfitewzi u li jkunu ta' natura personali.

22. Il-Qorti tosserva li l-każ li għandha quddiemha huwa ta' natura differenti. Il-każ jitratta dritt personali li kien jesisti qabel il-konċessjoni emfitewtika u li tajjeb jew ħażin baqa' jsir referenza għalih bis-saħħa tar-riċevuti rilaxxjati sa lejlet l-iskadenza tal-emfitewzi mill-1992 sal-2002. Għalhekk isegwi li bil-fatt li saret din il-konċessjoni il-Qorti trid tara kienx hemm konfużjoni fit-termini ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1205 tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta.

23. Il-Qorti f'dan ir-rigward ma tistax ma tqies, li sakemm it-terrtorju mertu ta' din il-Kawża kien għadu ma nqasamx, għalkemm huwa minnu li t-tlett familji kienu informalment qasmu l-propjeta' bejniethom u kull ħadd beda jirċievi is-sehem tiegħu, dan kien fi żmien fejn ħadd minnhom ma seta' għid li dik il-qasma tassew kienet skont il-liġi. Fil-verita', fil-liġi kien hemm qbiela waħda ammontanti għall-valur totali tal-flejjes kollha li kienu qed jirċievu dawn il-familji.

24. Dan l-istat baqa' jipperdura għal ben 13-il sena sakemm fil-mori tal-kawża saret id-diviżjoni tal-2015 tant li kellha ukoll tiġi korretta l-kawża. Dan qiegħed jingħad għaliex meta l-Atturi waqfu jieħdu l-qbiela, ġaladarba l-kompropjetarji l-oħra baqgħu jirċievu l-qbiela, għalkemm f'moħħhom kellhom li qegħdin jirċevuha għall-parti li skont huma kienet tagħhom, fis-

sewwa kienu qegħdin jirċievu l-qbiela għat-territorju kollu u dan indipendentement mill-fatt li kienet inħolqot l-emfitewżi tal-1952.

25. B'dan kollu fil-mori ta' dawn il-proċeduri sar il-kuntratt ta' diviżjoni fuq imsemmi bejn il-kompropjetarji kollha. Dik il-parti tal-propjeta' li messet lill-Atturi hija dik l-istess parti li kienu taw bil-konċessjoni emfitewtika tal-1952. Il-mistoqsija li titqanqal f'dan l-istadju hija dwar l-effett li jista' jkollu att ta' diviżjoni fuq dak li jkun ġie trasferit meta l-corpus kollu tal-propjeta' kien għadu indivis.

26. Jibda biex jingħad li l-kuntratt ta' diviżjoni huwa min-natura tiegħu dikjarattiv u mhux attributtiv. F'dan is-sens hija s-**Sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili deċiża fit-8 ta' Frar 1990 fil-kawża fl-ismijiet: Carmelo Cachia vs John Formosa** ġie riportat hekk:

"La divisione ha natura dichiarativa ed effetto retroattivo. Cio' significa che, se della comunione fanno parte un appartamento ed una bottega e l'appartamento viene assegnato nella divisione al coerede Tizio e la bottega all'altro coerede Caio, Tizio si considera come se fosse stato proprietario esclusivo dell'appartamento e Caio della bottega fin dal momento in cui e' sorta la comunione." (emfażi ta' din il-Qorti). Dan ifisser li kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni jew permezz ta' att ta' diviżjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt. Kull wieħed jitqies li qisu qatt ma kellu x' jaqsam jew kellu l-propjeta' li tkun

messet lill-kondividenti l-oħrajn għaliex kif diġa' aċċennat l-effetti tad-diviżjoni huma retroattivi (ara **Manuale di Diritto Privato, Andrea Torrente u Piero Schlesinger, Edizzjoni numru 11, Giuffre' Editore, pagna 994 u Alberto Trabucchi; Istituzioni Di Diritto Civile; 27th ED; pag 911 u G. Pescator u C. Ruperto Codice Civile Annotato, Ed Giuffre' pg. 481**).

27. Fid-dawl ta' dan it-tagħlim il-Qorti tagħmel referenza għal dak li tgħid il-liġi dwar id-drittijiet tal-utilista. Iż-żewġ artikoli tal-liġi rilevanti tal-Kodiċi Ċivili huma s-segwenti:

Artikolu 1504. (1) Iċ-ċenswalist jista' jbiddel il-wiċċ tal-fond, basta li b'daqshekk ma jgħarrqux.

(2) Huwa jieħu l-utili kollha tal-fond, u għandu jedd jirrivendika l-fond mingħand kull pussessur, saħansitra mingħand il-padrun dirett.

(3) Imiss lilu t-teżor li jinsab fil-fond, bla ħsara tas-sehem lijmiss, skont il-liġi, lil dak li jkun sabu. (Emfażi tal-Qorti).

U

Artiklu 1506. (1) Il-miljoramenti kollha magħmulin miċ-ċenswalist huma tiegħu sakemm iddum l-enfitewsi.

(2) Huwa jista' jbiddel il-għamla ta' dawn il-miljoramenti; iżda ma jistax jeqridhom mingħajr il-kunsens espress tal-padrun dirett.

28. Minn dawn iż-żewġ artikoli jirriżulta b'mod ċar li d-drittijiet li kellu d-direttarju qabel il-konċessjoni jgħaddu fl-utilista. Fost dawn li jieħu l-utili kollha tal-fond. Ma hemm ebda dubbju li kirjiet ta' kull xorta, kemm urbani u anke agrikoli jispettaw lill-utilista u mhux lid-direttarju. Għalhekk, li l-utilista jibqa' jħallas il-qbiela lid-direttarju huwa legalment kontro sens. Di fatti dawn il-Qrati jgħallmu li "*Mir-rapport enfitewtiku jitwieled dritt reali ta' godiment, anke jekk talvolta temporanju, fuq il-fond ta' ħaddiehor u tali jestrinsika ruħu f'dak tad-dominju utile fuqu. Huwa proprju l-istess artikolu surreferit li kjarament jistabilixxi wkoll illi ċ-ċenswalist għandu dritt 'jiehu l-utili kollha tal-fond'* "(ara **Sentenza tal-24 ta' Ġunju, Appell Ċivili fl-ismijiet PS Angelo u Josephine konjuġi Cutajar v. Alfred u Iris konjuġi Spiteri**). Irid jingħad ukoll li d-direttarju ma setax joħloq titoli ta' kull xorta favur terzi. Il-Qorti terġa' tfakkar li n-natura tan-negozju legali temerġi oġġettivament mill-mod li jsiru l-istipulazzjonijiet bejn il-partijiet u mill-formalita' adottata u mhux mill-mod kif jidhrilhom li għandhom isejħulu l-partijiet.

29. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li meta saret il-konċessjoni tal-1952, iċ-ċens qatel il-qbiela li kienet teżisti sa dakinhar u kien inutli li titħallas il-qbiela meta ċ-ċens kien għadu għaddej salv għal dak li ser jingħad aktar 'l isfel dwar dan it-titolu b'konsegwenza ta' dak li ġie dikjarat mill-familja Pace fil-*causa mortis* ta' missierhom. F'dan ir-rigward il-Qorti ħasbet fit-tul dwar x'setgħu kienu l-konsegwenzi bil-fatt li l-awturi tal-konvenuti ħassew li kellhom jinsistu fuq il-kuntratt ta' emfitewżi temporanja meta huma kienu

diġa' igawdu titolu ċar ta' qbiela. Il-Qorti kkunsidrat jekk dan setax ifisser li ġaladarba dawk li kienu kerreja saru utilisti setgħux jibqgħu iħallsu l-qbiela. Fi ftit kliem, kienx hemm konfużjoni li hija waħda mill-modi li ġġib fix-xejn obbligazzjoni.

30. Artiklu 1205 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "*Meta l-kwalità ta' kreditur u ta' debitur jingħaqdu fl-istess persuna, tiġri ipso jure konfużjoni illi toqtol id-dejn u l-kreditu*".

31. L-Istitut Ruman tal-confuzjoni (*commixtio* jew *confusio*) huwa wieħed mill-mezzi li jestingwi obbligazzjoni, f'dan il-każ il-qbiela li kienet tesisti bejn il-partijiet qabel ma ġiet kostitwita l-konċessjoni emfitewtika temporanja tal-1952. Huwa ovvju li d-direttarju tilef id-dritt li jitlob il-qbiela u l-utilisti ġew meħlusa milli jħallsuha ġaladarba l-liġi kif fuq ingħad tipprovdi li kull utli jispetta lilhom. L-awturi jispjegaw is-segwenti: "*Il-principio fundametale sul quale riposa la confusion e' che essa piutosto che estingua l'obbligazione, esime dal sodisfarla, la persona in cui le due qualita' si riuniscono; attesa l'impossibilita' della consistenza delle medesime in una stessa persona; essendo assurdo che una persona sia al tempo stesso creditrice e debitrice di se medesima"* (Ricci, Lib.lll;Tit.IV. Cap.IV. Sez.V pg 265).

32. Stabbilit li l-kirja agrikola ossia qbiela anteċedent għall-kuntratt tal-1952 kienet spiċċat, il-Qorti trid ukoll tara, b'dak li ġara wara li skadiet din il-konċessjoni emfitewtika inħolqitx qbiela ġdida. F'dan ir-rigward il-Qorti

tibda biex tagħmel referenza għal dak li qal fl-affidavit tiegħu l-konvenut Emmanuel Mifsud:

"Xi sena qabel ma miet missieri kien gie ghal qbiela Fran Pace. Meta kona qeghdin nitkellmu mieghu urejnih il-hsieb taghna li xtaqna li ll-ircevuti jibda jaghmilhom isimina. Kien hawn hekk li l-ewwel darba li qalilna li r-raba' kien cens. Dak in-nhar ma fhiminix esatt xi tfisser. Hi kien qalilna li cens kien jaghlaq. Hawn hekk jiena ghedtlu x'jigfieri mela ahna mhux ghal dejjem mikri? Huwa qalilna tinkwietaw xejn, hudu hsieb u thallux li issir hsara u hawnhekk hadd ma hu jista' jkeccikom. Qalilna wkoll li kien ser jaghmilulna qbiela u fil-fatt ghanlilna ricevuta fuq isimna bi qbiela. Minn dak in-nhar dejjem hallasna qbiela f'isimna, sakemm fl-2001 ta' Pace ma accettawx aktar li jithallsu sehemhom." (ara a' fol 136 u xhieda oħra a' fol 201).

33. Il-Qorti ma għandha ebda dubbju li dan kien il-kliem bejn Frank Pace u l-konvenuti. Dan il-fatt huwa avvalat bin-numru ta' riċevuti rilaxxjati minnu sa lejliet li għalaq iċ-ċens inkwistjoni. Ma kien hemm ebda raġuni għalfejn Frank Pace niżżel qbiela meta huwa stess kien konsapevoli li ċ-ċens kien għadu għaddej. Pero' huwa veru ukoll li minkejja dan in-natura tal-kuntratt ta' ċens ma inbidel xejn. Għalhekk x'effett kellhom dawn ir-riċevuti?

34. Wara li għalaq iċ-ċens Frank Pace ħassu li kien xjaħ biex jibqa' jieħu ħsieb dawn l-affarijiet. Di fatti dderiġa lill-konvenuti sabiex jittrattaw ma' uliedu. Dawn ma ridux jaċċettaw aktar kera minkejja li Frank Pace kien għadu ħaj. Di fatti dan miet fis-6 ta' Ġunju 2004 (ara ċertifikat tal-mewt a'

fol 556). Huwa minnu li fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-2015 bejn il-kompropjetarji qasmu bejniethom u fost oħrajn indikaw li l-artijiet li mess lil kull waħda minnhom kienu okkupati minn terzi bla titolu. Fil-każ tal-familja Cuschieri u ta' Biasini kif diġa' aċċennat, dan ma kienx minnu. Punt partikolari li fil-fehma ta' din il-Qorti jitfa' dawl fuq il-posizzjoni tal-konvenuti dwar titolu o meno inkwantu jirrigwarda l-porzjoni li messet lill-Atturi ulied il-mejjet Frank Pace.

35. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma tieħux nota ta' dak li ġie dikjarat mill-Atturi ulied Frank Pace u l-armla tiegħu fil-causa mortis tal-31 ta' Mejju 2005. B'referenza għall-art propjeta' mertu tal-Kawża fid-deskrizzjoni tagħha niżlu hekk:

"... rented to third parties (under agricultural lease) for the annual rent of thirty Maltese liri (Lm30) …."

36. Skont din il-Qorti r-referenza għal *third parties* hija mingħajr ebda dubbju għall-konvenuti għaliex il-partijiet kollha jirrikonoxxu li l-konvenuti kienu l-uniċi okkupanti. L-aħwa Pace kienu ben konsapevoli bil-presenza tal-konvenuti fit-territorju u kienu ukoll konsapevoli li qegħdin jivvantaw titolu ta' qbiela (a' fol 573). Xi xhur wara għamlu l-att korrettorju tal-1 ta' Awwissu 2005, li permezz tiegħu kkoreġew l-ewwel causa mortis. Permezz ta' dan l-att ikkoreġew il-pjanti li kienu esibew bi żball mal-ewwel causa mortis. Din kienet okkażjoni fejn l-Atturi setgħu kieku riedu anke kkoreġew l-indikazzjoni dwar it-titolu tal-konvenuti kieku għall-grazzja tal-argument

anke hawn kienu ħadu żball. Iżda dan mhux biss ma għamluhx iżda rriproduċew bl-ingliż kelma b'kelma dak li qalu fl-ewwel causa mortis oriġinali u cioe' li tesisti qbiela fil-konfront ta' terzi, liema terzi skont din il-Qorti huma l-konvenuti. Jekk dawn id-dikjarazzjonijiet sarux għal skopijiet fiskali, din il-Qorti ma tistax tgħid, iżda jibqa' l-fatt li saru u anke jġibu magħhom ċertu konsegwenzi.

37. Kif diġa' aċċennat, fil-każ tad-diviżjoni tal-2015 dan il-fatt mhux biss ma jissemmiex talli f'din id-darba jingħad li hemm terzi li ma għandhomx titolu. Ovvju li dan ma setax jingħad għaliex din id-diviżjoni saret fil-mori ta' Kawża li biha l-Atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti għaliex ma għandhom ebda titolu. Meta l-Atturi Pace għamlu dawk id-dikjarazzjonijiet fil-causa mortis, fil-kuntest tal-vertenza li dak iż-żmien kienet diġa' tesisti bejn il-partijiet, il-posizzjoni li qegħdin jieħdu llum hija għal kollox inkompatibbli. Fil-fehma tal-Qorti, anke jekk f'causa mortis, tali dikjarazzjonijiet għandhom valur probatorju ta' rikonoxximent li l-konvenuti għandhom titolu ta' qbiela.

38. Huwa minnu li l-causa mortis skond artikolu 33 tal-Att Dwar it-Taxxa fuq Trasferimenti u Dokumenti ma tammontax għall-aċċettazzjoni ta' l-eredita' għaliex il-fatt li ssir ma hux atti di eredi. Iżda illum ma hemm ebda dubbju li l-eredita' ta' Frank Pace ġiet aċċettata altrimenti ma kienitx issir din il-Kawża. Di piu' l-artikolu tal-liġi inkwistjoni huwa intiż li jinkoraġixxi lil dak li jkun iħallas it-taxxa mingħajr biżgħa li qed jaċċetta l-eredita'. Id-

deskrizzjoni tal-propjeta' f'kawża mortis ma hiex marbuta ma' dan l-element fiskali, partikolarment jekk issir dikjarazzjoni tax-xorta li għandha quddiemha din il-Qorti. Bħala tali, dikjarazzjonijiet ta' din ix-xorta għalhekk huma ammissibbli fi proċeduri bħal dawk odjerni. F'ċirkostanzi konsimili għal dawk li għandha quddiemha din il-Qorti f'każ li kien jirrigwarda kirja urbana, il-Qorti waslet għall-konklużjoni tal-esistenza tal-kirja abbażi ta' dak li kien iddikjara f'kuntratt ta' causa mortis (Ara **Sentenza tal-Prim Awla tat-3 ta' Ġunju, fl-ismijiet Maria Assunta sive Mary Portelli -vs- John Buhagiar**).

39. Għalkemm is-Soċjeta' Attriċi ma kienitx parti għall-*causa mortis* ma jistax jingħad li s-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti huwa applikabbli l-artikolu 1527(1) tal-Kodiċi Ċivili għaliex dan jirreferi għal fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali fid-definizzjoni mogħtija minn artikolu 1525(3) tal-Kodiċi Ċivili. Pero' huwa minnu ukoll li l-kuntratt *causa mortis* huwa insinwabbli u għalhekk għandu konsegwenzi ta' pubbliċita' fir-rigward ta' terzi partikolarment fir-rigward tas-soċjeta' attriċi. Dan qiegħed jingħad fid-dawl li l-kuntratt ta' assenjazzjoni lil Jojoe Company Limited, is-soċjeta' attriċi, sar fit-23 ta' Mejju 1981. Il-kuntratt tad-dikjarazzjoni causa mortis sar fil-31 ta' Mejju 2005. Minn dakinhar lil hawn is-soċjeta' attrici bl-ebda mod ma rreġistrat xi opposizzjoni għal dak li kien ġie dikjarat f'dik il-causa mortis. Mhux talli ma għamlitx hekk iżda ssieħbet mal-atturi l-oħrajn f'din il-kawza. Il-Qorti fehmet li r-referenza fil-causa mortis, hija għal dik l-istess art (illum proprjeta indiviża bejn l-atturi) li

oriġinarjament kienet, u għalhekk hija l-istesss waħda, li ġiet mogħtija b'ċens temporanju lill-awturi tal-konvenuti mill-awtriċi tal-atturi fl-1951. Tajjeb li jingħad li meta sar il-kuntratt tal-1981, kienet għadha għaddejja l-konċessjoni enfitewtika tal-1951 favur l-awturi tal-konvenuti.

40. Illum din is-Soċjeta' tajjeb jew ħażin hija ko-Awtriċi f'din il-Kawża ma' oħrajn li skont din il-Qorti għar-raġunijiet fuq imsemmija irrikonoxxew li l-konvenuti għandhom titolu ta' qbiela ossia "*agricultural lease*", kif fil-fatt sejħulha l-Atturi l-oħrajn. Di piu' matul il-kawża is-soċjeta' attriċi baqgħet ma qalet xejn dwar l-imsemmija dikjarazzjoni tal-atturi l-oħrajn fil-causa mortis. Dan qiegħed jingħad mingħajr ebda preġudizzju għal kull azzjoni li jista' jkollha din is-Soċjeta'.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qegħdha taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

Fil-waqt li qed **tilqa' t-tielet eċċezzjoni** tal-konvenuti tiddikjara li hija inkompetenti *rationae materiae* għar-raġunijiet fuq spjegati u qed tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjes tal-Kawża a' karigu tal-Atturi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur