FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM it-Tlieta, 27 ta' Ġunju, 2023.

Kawża Nru. 12

Rik. Nru. 655/13JRM

Antoine **XERRI**, Frank Vella, Carmelo Vella

vs

Noel **FARRUĠIA** kif ukoll Angela Barbara u Maria Rosaria Debono

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-4 ta' Lulju, 2013, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti ssib li l-kitba ta' lokazzjoni li tidher li saret dwar il-fond tagħhom bin-numru tmenin (80) fi Triq Pinto, Ħal Qormi hija bla siwi għall-finijiet u effetti kollha fil-liġi. Talbu wkoll l-ispejjeż, u żammew sħiħ kull jedd tagħhom ta' azzjoni ulterjuri skond il-liġi;

Rat id-digriet tagħha tad-29 ta' Lulju, 2013[1] li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat lill-atturi direttivi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

[1] Paġ 4 tal-proċess

Rat it-Tweġiba maħlufa mressqa fit-13 ta' Awwissu, 2013, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li, safejn ir-rikors promotur sar f'isem biss l-attur Antoine Xerri, l-azzjoni dwar iż-żewġ atturi l-oħrajn ma tiswiex; li m'humiex l-atturi waħedhom is-sidien tal-post mertu tal-każ, billi dak il-post għandhom sehem minnu wkoll Angelica Spiteri mwielda Vella, Carmelo, Salvu u Jude Thaddeo, George u Anthony, aħwa Vella, werrieta ta' Paola Vella; li l-kawża nfetħet qabel waqtha għaliex il-kitba tal-kirja kienet saret favur l-imħarrek Noel Farruġia (li jiġi qarib tal-partijiet) biex ikollu saqaf fuq rasu billi kien qed jorqod barra u biex jingħata għajnuna soċjali, filwaqt li l-imħarrkin Barbara u Debono ma tħallsu qatt xi kera mingħand l-imħarrek Farruġia; li kien l-attur innifsu li qabel li l-imħarrek Farruġia jitħalla joqgħod fil-post u li l-imsemmi attur jitħalla jqiegħed ħwejjeġ mobbli tiegħu fih fl-istess waqt; u li l-imħarrkin ma kellhom l-ebda oġġezzjoni li l-post jinbiegħ u li l-imħarrek Farruġia joħroġ mill-ewwel minnu hekk kif jinsab il-bejgħ;

Rat id-digriet taghha tas-26 ta' Settembru 2013[2] li bih, ordnat il-bidliet meħtieġa fl-att promotur għall-finijiet tat-tieni eċċezzjoni preliminari u ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma' ix-xhieda u l-provi tal-atturi f'din il-kawża;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju, magħduda dik bil-mezz tal-affidavit;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi mressqa fl-1 ta' Awwissu 2014[3];

Rat id-digriet tagħha tat-28 ta' Awwissu 2014[4] li bih laqgħet talba mressqa mill-imħarrkin b'rikors tagħhom tal-5 ta' Awwissu, 2014, biex jitħallew iressqu b'nota l-eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni b'mod formali;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati mressqa fis-7 ta' Awwissu 2014[5];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri responsiva tal-atturi mressqa fil-21 ta' Awwissu 2014[6];

Rat it-tweġiba maħlufa ulterjuri tal-imħarrkin imressqa minnhom fl-1 ta' Settembru 2014[7], u li biha qalu li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni

[2] Paġ 14 tal-proċess
[3] Paġġ 117 sa 121 tal-proċess
[4] Paġ 133 tal-proċess
[5] Paġġ 125 sa 129 tal-proċess
[6] Paġ 132 tal-proċess
[7] Paġ 134 tal-proċess

maħsuba fl-artikolu 1527(3) tal-Kodiċi Ċivili, billi ma saritx fi żmien xahrejn minn mindu l-kirja saret magħrufa;

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Ottubru, 2014[8] li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza fin-nuqqas ta' xkiel;

Rat id-digriet tagħha tal-1 ta' April 2016, fuq rikors magħmul mill-imħarrkin b'rikors tagħhom tal-11 ta' Marzu, 2016, li bih qieset li l-atturi kien għad fadlilhom interess fil-kawża, minkejja l-ftehim (att ta' konvenju) li sar f'Marzu ta' dik is-sena dwar il-bejgħ tal-post mertu tal-każ[9];

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-digrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għat-tħassir ta' ftehim ta' kirja ta' post ta' abitazzjoni magħmula minn uħud mis-sidien tal-post, bl-atturi jgħidu li dak il-ftehim sar minn wara daharhom;

Illi, min-naħa tagħhom, l-imħarrkin – fosthom il-persuna li favur tiegħu saret il-kirja – laqgħu għall-imsemmija azzjoni billi qalu li, safejn ir-rikors promotur sar f'isem biss l-attur Antoine Xerri, l-azzjoni dwar iż-żewġ atturi l-oħrajn ma tiswiex; li m'humiex l-atturi waħedhom is-sidien tal-post mertu tal-każ, billi dak il-post għandhom sehem minnu wkoll Angelica Spiteri mwielda Vella, Carmelo, Salvu u Jude Thaddeo, George u Anthony, aħwa Vella, werrieta ta' Paola Vella; li l-kawża nfetħet qabel waqtha għaliex il-kitba tal-kirja kienet saret favur l-imħarrek Noel Farruġia (li jiġi qarib tal-partijiet) biex ikollu saqaf fuq rasu billi kien qed jorqod barra u biex jingħata għajnuna soċjali, filwaqt li l-imħarrkin Barbara u Debono ma tħallsu qatt xi kera mingħand l-imħarrek Farruġia; li kien l-attur innifsu li qabel li l-imħarrek Farruġia jitħalla joqgħod fil-post u li l-imsemmi attur jitħalla jqiegħed ħwejjeġ mobbli tiegħu fih fl-istess waqt; u li l-imħarrkin ma kellhom l-ebda oġġezzjoni li l-post jinbiegħ u li l-imħarrek Farruġia joħroġ mill-ewwel minnu hekk kif jinsab il-bejgħ;

Illi, bis-saħħa ta' digriet li l-Qorti tat fl-ewwel smigħ, u li bih ordnat it-tiswija tal-att ġudizzjarju li bih infetħet il-kawża, it-tieni eċċezzjoni preliminari ma kienx hemm lokha aktar;

[8] Paġ 137 tal-proċess
[9] Paġ 148 tal-proċess

Illi ġara wkoll li, wara li l-partijiet ittrattaw il-kawża bit-tressiq tan-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tagħhom, l-imħarrkin talbu u kisbu l-fakultà li jressqu eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni għall-għanijiet tal-artikolu 1527(3) tal-Kodiċi Ċivili. Minbarra dan, ukoll wara li l-kawża tħalliet għas-sentenza fin-nuqqas ta' xkiel, il-post inbiegħ lil terzi bil-pussess ħieles[10], wara li kien sar att ta' konvenju f'Marzu tal-2016;

Illi l-fatti rilevanti li jsawru l-każ juru li t-tliet atturi u l-imħarrkin Angela Barbara u Maria Rosaria Debono huma fost bosta sidien tal-post bin-numru tmenin (80) (li, f'xi żmien, kien iġib in-numri 67 u qabel numru 62 u qabel numru 45) fi Triq Pinto li kien ġie lihom mill-wirt ta' Giovanni Maria u Paola miżżewġin Vella[11];

Illi l-imħarrek jiġi neputi ta' waħda mis-sidien, li jisimha Ċetta Farruġia[12]. L-attur Xerri jiġi ħu l-imħarrka Debono[13], filwaqt li l-imħarrka Barbara tiġi oħt l-imsemmija Ċetta Farruġia[14]. Jidher li kienet Ċetta Farruġia li tat iċ-ċavetta tal-post lil neputiha l-imħarrek;

Illi bi ftehim li sar bejn l-imħarrek u l-imħarrka Barbara, il-post ingħatalu b'seħħ mill-20 ta' Frar, 2013. Dakinhar inħarġet riċevuta ffirmata mill-imħarrka Barbara li tgħid li l-imħarrek Farruġia kien ħallas kera ta' mija u tmenin ewro (€180) tal-post għal sena bil quddiem[15]. L-istess Anġelika Barbara xehdet li dan għamlitu biex Farruġia jkun jista' jkompli jieħu l-benefiċċji soċjali u li, fil-fatt, kera ma żammitlux[16]. L-imħarrek jikkonferma li l-arranġament kien li, jekk kemm-il darba s-sidien isibu l-bejgħ tal-post, joħroġ minnu mill-ewwel, u la kienet saret kitba u lanqas qatt ħallas kera kemm dam il-post f'idejh[17];

Illi jidher li l-imħarrek irreġistra l-indirizz tiegħu fil-post mad-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali b'seħħ minn Frar tal-2013[18];

Illi l-kawża nfetħet fl-4 ta' Lulju tal-2013;

Illi b'kuntratt pubbliku tat-13 ta' Ottubru, 2016, fl-atti tan-Nutar Marilena Cristina, il-post inbiegħ lil terza persuna, bħala battâl minn kull okkupant[19];

---

[10] Dok f'paġġ. 154 sa 170 tal-proċess
[11] Xhieda tal-imħarrka Barbara f'paġ. 52 tal-proċess
[12] Affidavit tal-imħarrek Farruġia f'paġ. 78 tal-proċess
[13] Affidavit tal-imħarrka Maria Rosaria Debono f'paġ. 81 tal-proċess
[14] Xhieda tal-imħarrka Barbara fil-kontro-eżami f'paġ. 110 tal-proċess
[15] Dok "IC2", f'paġ. 48 tal-proċess
[16] Xhieda tal-imħarrka Barbara f'paġġ. 54 – 5 u 113 tal-proċess
[17] Xhieda tiegħu f'paġ. 69 tal-proċess
[18] Dok "IC1", f'paġ. 47 tal-proċess
[19] Dok f'paġġ. 154 sa 170 tal-proċess

Illi għal dak li jirrigwarda l-kunsiderazzjonijiet ta' xejra legali li l-Qorti għad fadlilha tqis, tibda biex tgħid li għar-rigward tal-kirja li kienet saret, din intemmet meta l-post inbiegħ. Kemm hu hekk, fil-kuntratt li fuqu dehru l-bejjiegħa (li fosthom hemm it-tliet atturi u l-imħarrkin Barbara u Debono), il-post ingħata lix-xerrej bħala ħieles minn kull okkupazzjoni. Minħabba f'hekk, wara li saret it-trattazzjoni tal-kawża, l-imħarrkin saħqu li l-atturi ma kienx għad fadlilhom aktar interess fil-kawża. Il-Qorti tqis li t-talba waħdanija li saret mill-atturi f'din l-azzjoni tagħhom kienet dwar is-siwi tal-ftehim tal-kirja tal-post magħmula lill-imħarrek Noel Farruġia. L-atturi ma ressqu l-ebda talba oħra;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, il-fatt li l-post inbiegħ ma jġibx b'daqshekk li l-atturi tilfu l-interess fil-kawża tagħhom jew li l-iżvilupp li seħħ bl-eventwali bejgħ tal-post ġab jiswa l-ftehim tal-kera li kien sar minn uħud biss mis-sidien tiegħu. F'kull każ, ukoll jekk illum il-ġurnata l-kirja ntemmet, jibqa' meħtieġ li l-Qorti tagħti l-ġudizzju tagħha dwar is-siwi tal-azzjoni attriċi, imqar jekk dan isir għall-finijiet tal-kap tal-ispejjeż tal-kawża;

Illi l-imħarrkin qajmu wkoll **l-eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni** maħsuba fl-artikolu 1527(3) tal-Kodiċi Ċivili. F'dak l-artikolu, il-liġi tagħti lil kull wieħed mill-kom-pussessuri ta' bini li jkun inkera minn xi ħaddieħor mill-kom-pussessuri l-oħrajn il-jedd li jwaqqa' dik il-kirja fi żmien xahrejn minn meta jsir jaf bil-kirja li tkun saret minn wara dahru;

Illi mill-provi mressqa mill-atturi[20] jidher li dawn saru jafu l-ewwel darba li l-post kien okkupat minn xiħadd lejn l-aħħar ta' Mejju tal-2013[21]. Minn dakinhar, bdew jistħarrġu mal-awtoritajiet kompetenti sakemm waslu biex kisbu t-tagħrif li fil-post kien daħal joqgħod l-imħarrek Farruġia. L-imħarrkin jgħidu li l-arranġament ma' Farruġia kien sar bl-għarfien tal-attur Xerri sa minn żmien qabel ma nfetħet il-kawża. Meta xehed l-imħarrek Farruġia f'Marzu tal-2014, xehed li kien ilu li daħal fil-post bejn wieħed u ieħor xi seba' (7) xhur[22]. Jekk dan kien il-każ, l-imħarrek innifsu jiġi li daħal fil-post minnufih qabel ma nfetħet il-kawża;

Illi l-atturi fetħu l-kawża fil-bidu ta' Lulju tal-2013, u b'dan il-mod ma laħqux għaddew ix-xahrejn minn meta saru jafu li l-post inkera, kif maħsuba fl-artikolu 1527(3) tal-Kodiċi Ċivili, qabel ma nfetħet il-kawża. Dan qiegħed jingħad lil hinn minn kull kunsiderazzjoni dwar jekk tabilħaqq kinetx tassew saret kirja jew ftehim li jiswa ta' lokazzjoni tal-post;

[20] Ara affidavit tal-attur Antoine Xerri u tal-attur Carmelo Vella f'paġġ. 16 u 17 tal-proċess
[21] Xhieda tal-attur Antoine Xerri fil-kontro-eżami f'paġ. 97 tal-proċess
[22] Xhieda tiegħu f'paġ. 67 tal-proċess

Illi għalhekk, il-Qorti ma ssibx li l-eċċezzjoni ulterjuri hija tajba u mhux se tilqagħha;

Illi għal dak li jirrigwarda l-**mertu tal-azzjoni attriċi** u l-eċċezzjonijiet li tressqu dwarha, il-Qorti tqis li l-arranġament li sar bejn l-imħarrek Farruġia u l-imħarrka Barbara qajla jista' jitqies bħala ftehim li jorbot. Jidher ċar mill-provi mressqa li dak l-arranġament sar għal għanijiet partikolari biex bih l-imħarrek ikun jista' juri li għandu post fejn jgħix. Madankollu, bl-ebda mod ma jista' jingħad li dak l-arranġament jikkostitwixxi kirja. Illum il-ġurnata l-liġi hija ċara ħafna dwar il-forma tal-kuntratt tal-kiri u x'irid jidħol fi ftehim bħal dak[23]. Mhux hekk biss, imma l-liġi tagħmilha ċara wkoll li jekk xi waħda mir-rekwiżiti esssenzjali ma tiddaħħalx fi ftehim bħal dak, il-kuntratt ikun bla siwi[24]. Mhux biss ma jidhirx li saret kitba ta' ftehim bil-kundizzjonijiet mitluba mil-liġi, talli jidher li lanqas min kien imdaħħal fl-arranġament ma kellu qatt f'moħħu li joħloq kirja. Fl-aqwa ipoteżi, l-imsemmi arranġament ma kien xejn aktar minn ftehim simulat li ma nissel l-ebda effetti fil-liġi. L-imħarrek Farruġia nnifsu jgħid li l-irċevuta tal-kera maħruġa mill-imħarrka Anġelika Barbara "ma tiswa xejn. Dik għamiltha biex nieħu naqra tar-*relief*, nieħu l-benefiċċju soċjali. Mhux veru jiġifieri, jiena ma nħallasx kera"[25]. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom[26] l-imħarrkin jgħidu saħansitra hekk: "l-atturi kollha kienu jafu b'din il-kera, jekk tista' ssejħilha hekk, liema kera hija waħda fittizja u intiża biss biex l-intimat Noel Farruġia jista' jieħu l-għajnuna soċjali";

Illi tressqu provi li juru wkoll li l-post, fl-istat li kien fih meta daħal ġo fih l-imħarrek Farruġia, ma kienx f'kundizzjoni li persuna tgħix fih u li huwa jgħid li kien jidħol fih biss biex jorqod, jinħasel bl-ilma kiesaħ u kulma ħa miegħu (mill-indirizz ta' nanntu li kien joqgħod magħha qabel ma sar l-arranġament) kienu par qliezet u par flokkijiet[27]. Ċirkostanza wkoll rilevanti hi li minbarra l-imħarrek Farruġia, l-attur Xerri wkoll għandu ċavetta tal-post u jista' jidħol fih x'ħin irid, minbarra li huwa nnifsu qiegħed xi xambrelli u xogħol tal-injam (bibien) fil-post[28] sa minn qabel ma l-imħarrek daħal fl-arranġament imsemmi;

Illi, lil hinn minn hekk, il-Qorti tqis li, kieku l-ftehim bejn l-imħarrkin Barbara u Farruġia nissel kirja li tiswa, hemm dubji dwar kemm l-azzjoni attriċi setgħet tinstema' minn din il-Qorti[29] jew kemm din il-Qorti setgħet tistħarreġ ir-rabta tiegħu wkoll fuq l-atturi bħala kom-pussessuri tal-post[30];

---

[23] Art. 1531A(1) tal-Kap 16
[24] Art. 1531A(2) tal-Kap 16
[25] Xhieda tiegħu f'paġ. 70 tal-proċess
[26] Paġ. 128 tal-proċess
[27] Xhieda tal-imħarrek Farruġia f'paġ. 71 tal-proċess
[28] Ara Dokti "MD" sa "MD2" (ritratti), f'paġ. 49 tal-proċess
[29] L-ewwel *proviso* tal-art. 1525 tal-Kap 16
[30] Ara App. Ċiv. **21.5.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***Avv. Mark Mifsud Cutajar noe et vs Alfred Azzopardi et***

Illi fid-dawl ta’ dawn il-kunsiderazzjonijiet, ma jibqax aktar rilevanti jekk l-arranġament li sar bejn l-imħarrka Barbara u l-imħarrek Farruġia sarx bl-għarfien tas-sidien kollha tal-post, għalkemm żgur ma jistax jingħad li sar bil-qbil tagħhom ilkoll. L-imħarrka Barbara nnifisha xehdet li, wara li nannet l-imħarrek Farruġia staqsietha jekk l-imħarrek setax imur joqgħod fil-post, hija kienet laqgħet it-talba tagħha imma ma staqsiet lil ħadd aktar mis-sidien jekk jaqbilx ukoll[31];

Illi, fl-aħħar mill-aħħar, mill-mod kif inhija mfassla t-talba attriċi din il-Qorti tista’ bla xkiel ta’ xejn tasal biex tqis li l-arranġament li sar bejn l-imħarrka Barbara u l-imħarrek Farruġia ma kienx jiswa, mhux għaliex kien jikkonsisti f’kirja li saret bla qbil tas-sidien kollha tal-post, imma għaliex ma kienx ftehim li l-liġi tqisu bħala siewi jew li jagħti effetti li l-liġi tħarishom. Għalhekk, il-Qorti ssib li t-talba attriċi hija mistħoqqa u sejra tilqagħha;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa’ t-talba attriċi u ssib li l-arranġament li sar bejn l-imħarrka Angela Barbara u l-imħarrek Noel Farruġia kien null u mingħajr effett għall-għanijiet kollha tal-liġi; u

Tordna li l-imħarrkin iħallsu **l-ispejjeż tal-kawża** flimkien u solidalment bejniethom.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

27 ta’ Ġunju, 2023.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur

[31] Xhieda tagħha fil-kontro-eżami f’paġ. 111 tal-proċess