QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 9 ta' Ottubru, 2023.

Numru 12

Rikors numru 2/2011/1 TA

***Jojoe Company Limited* (C 5506); Lawrence Pace; Gemma Pace; Yolanda Pace;[1] Joseph Pace f'ismu proprju u f'isem u bħala mandatarju ta' oħtu l-assenti Geraldine Cooper; u b'digriet tal-25 ta' Lulju 2022 Av. Leontine Calleja u Av. Helen Caurana inħatru kuraturi ta' Ġemma Pace li ġiet inabilitata b'digriet tad-19 ta' April 2022**

v.

Emmanuel Mifsud u Carmelo Mifsud

1. Dawn huma żewġ appelli – dak ewlieni tal-atturi u dak inċidentali tal-konvenuti – minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-26 ta' Ottubru 2021 li biha ddikjarat ruħha inkompetenti *ratione materiae* sabiex tqis u

---

1 L-attriċi Yolanda Pace mietet fid-29 ta' Diċembru 2014 iżda, peress li hi kellha biss l-użufrutt ta' sehem mill-proprjetà li dwarha saret il-kawża, u l-atturi l-oħra Joseph Pace u Geraldine Cooper kellhom in-nuda proprjetà, b'digriet tas-6 ta' Marzu 2018 l-ewwel qorti iddikjarat li ma kinitx meħtieġa trasfużjoni tal-ġudizzju billi l-proprjetà ikkonsolidat fil-persuna ta' min diġà huwa attur.

tiddeċiedi dwar it-talbiet tal-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenuti għax il-konvenuti għandhom titolu ta' qbiela fuq l-art tal-atturi.

2. Il-fatti tal-każ tallum ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »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 tliet familji. Fil-mori tal-kawża, ġiet diviża u assenjata favur l-atturi b'kuntratt tal-10 ta' Novembru 2015. 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*") 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*".
>
> »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 … 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 … li jkopru l-ħlas ta' qbiela lill-awtur ta' Annunziata *sive* Nancy Vincenti, ossia missierha Giuseppe Cuschieri u mill-irċevuta … li tkopri 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 [*recte*, diviż] tagħhom mit-territorju inkwistjoni, sal-lum … Kemm Anna Maria Biasini u wkoll Annunziata *sive* Nancy Vincenti wrew fix-xhieda tagħhom li ma kinux konsapevoli ta' tali dikjarazzjoni fil-kuntratt ta' diviżjoni. 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 u kif ukoll rċevuti Dok EM7 li jkopru l-ħlas ta' qbiela mill-Milied 1991 sal-Għid 2002). 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. Dan kien fl-istess sena li skada ċ-ċens temporanju inkwistjoni. L-atturi għalhekk qed jinsistu li l-konvenuti qed jokkupaw il-proprjetà msemmija mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Huma jargumetaw li l-konċessjoni enfitewtika 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.

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

3. L-atturi fetħu din il-kawża għax igħidu illi, wara li ntemmet l-enfitewsi temporanja, il-konvenuti aħwa Mifsud ma għadx għandhom titolu li jiswa fil-liġi biex ikomplu jżommu l-proprjetà. Għalhekk talbu illi l-qorti:

»1. tipproċedi għas-sentenza bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża a tenur ta' artikolu 167 *et seq.* tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;

»2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din il-qorti jiżgumbraw mill-porzjon diviża, proprjetà tal-atturi, formanti parti mir-raba' msejħa *Ta' Girgenti ż-Żgħira*, kuntrada *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 (26,234.2m^2) kif aħjar deskritta taħt il-Porzjoni A fil-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Marco Buttigieg tal-10 ta' Novembru 2015;

»Bl-ispejjeż … … …«

4. Wara li l-qorti laqgħet it-talba tagħhom sabiex jikkontestaw il-kawża, il-konvenuti aħwa Mifsud ressqu eċċezzjoni, fost oħrajn, illi l-qorti hija inkompetenti *ratione materiae* sabiex tqis u tiddeċiedi t-talbiet tal-atturi peress li huma għandhom titolu ta' qbiela fuq l-art. Fir-risposta maħlufa tagħhom tat-13 ta' April 2011 huma qalu hekk:

»...

»3. F'kull każ, anke l-atturi nfushom kienu jirċievu l-qbiela mingħand l-eċċepjenti u għalhekk din il-qorti mhix kompetenti biex tqis u tiddeċiedi t-talba attriċi.

»... … …«

5. Komplew fissru din l-eċċezzjoni tagħhom hekk:

> »1. L-esponenti u l-awturi tagħhom ilhom jgħixu fir-razzett in kwistjoni *Tal-Girgenti ż-Żgħira*, is-Siġġiewi, u jaħdmu r-raba' ta' madwaru għal għexieren ta' snin. Dawn ir-raba' u r-razzett kienu mqabbla wkoll għand missier l-esponenti, u ħuh. Kienu jħallsu l-qbiela lil tliet familji differenti, ta' Pace, ta' Cuschieri u ta' Biasini. L-esponenti twieldu u trabbew f'dawn ir-razzett u r-raba', u għadhom jgħixu fih u jaħdmu l-istess raba' sal-lum, u għadhom iħallsu l-istess qbiela kemm lil ta' Cuschieri u anke lil ta' Biasini.
>
> »2. ... Qabel ma sar il-kuntratt tat-23 ta' Ġunju 1952, huma ġa kienu jirċievu mingħand missier l-esponenti u ħuh l-istess ħlas bħala qbiela b'lura, tlitt darbiet fis-sena, fl-Għid, f'Santa Marija u fil-Milied. Dawn il-ħlas u l-arranġamenti inżammu bil-kuntratt ukoll.
>
> »... … …
>
> »5. Anke l-atturi nfushom kienu jirċievu l-qbiela mingħand l-esponenti għar-rigward tas-sehem tal-familja Pace minn dawn ir-razzett u r-raba'. Huwa għalhekk ċar li l-esponenti u l-awturi tagħhom kienu, u għadhom s'issa, jokkupaw dawn ir-raba' u r-razzett b'titolu ta' qbiela.
>
> »... … …«

6. Fir-risposta maħlufa ulterjuri tagħhom il-konvenuti aħwa Mifsud komplew ressqu eċċezzjoni oħra li tgħid hekk:

> »1. Preliminarjament, l-inkompetenza ta' din il-qorti biex tiddeċiedi t-talba attriċi billi l-eċċepjenti jokkupaw il-proprjetà mertu tal-azzjoni, flimkien mal-bqija tal-proprjetà illum diviża, u appartenenti lil terzi, b'titolu ta' qbiela.
>
> »... … …«

7. Fl-istess risposta maħlufa l-konvenuti aħwa Mifsud żiedu jgħidu li:

> »3. Fil-mertu, in kwantu l-azzjoni attriċi hija waħda vindikatorja, l-atturi jridu jippruvaw li għandhom titolu tajjeb ta' proprjetà fuq il-beni immobbli mertu tal-kawża.«

8. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

> »Fil-waqt li qed tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti tiddikjara li hija inkompetenti *ratione materiae* għar-raġunijiet fuq spjegati u qed tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju.
>
> »Spejjes tal-kawża a karigu tal-atturi.«

9. Safejn relevanti għall-appelli tal-partijiet, ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk:

»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, din il-qorti diversament presjeduta tat lill-konvenuti l-permess li jopponu l-azzjoni u jippreżentaw l-eċċezzjonijiet tagħhom (ara verbal datat 30 ta' Marzu 2011). 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, 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".

»11. … … …

»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-kkawża. Il-qorti tirileva li mit-talbiet kif magħmula l-atturi ma humiex jirrevendikaw il-proprjetà inkwistjoni. Kull ma huma jitolbu huwa, li l-konvenuti joħorġu mill-art peress li kull titolu li kellhom spiċċa.

»13. … … …

»14. …… … il-qorti issib li din l-eċċezzjoni ma hiex fondata.

»15. *Di più* 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-proptjeta bil-ħlas kemm ta' qbiela u kemm ċens. Dan jirriżulta anke mid-dokumenti pjuttost abbundanti esebiti mill-partijiet.

»16. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni fir-risposta ġuramentata ulterjuri il-konvenuti laqgħu għal din l-azzjoni billi preliminarjament issollevaw "l-inkompetenza ta' din il-qorti biex tiddeċiedi t-talba attriċi billi l-eċċipjenti jokkupaw il-proprjetà mertu tal-azzjoni, flimkien mal-bqija tal-proprjetà illum diviża, u appartenenti lil terzi, b'titolu ta' qbiela". L-istess eċċezzjoni ġiet ukoll imqajma fir-risposta ġuramentata oriġinali.

»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 enfitewtika temporanja. Dan hekk kif jirriżulta mill-irċevuti li jirrisalu għas-sena 1951 u Jannar u April tas-sena 1952.

»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.

»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' enfitewsi temporanja.
>
> »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. 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 indiviż tagħhom b'enfitewsi temporanja lill-awturi tal-konvenuti bil-kuntratt tal-1952.
>
> »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 affettwax id-dritt personali ta' qbiela u jekk affettwah b'liema mod. Il-qorti tfakkar li l-konvenuti ma kinux parti għall-kuntratt ta' diviżjoni tal-2005. Dan bħal meta jkunu 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. 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-enfitewsi 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 enfitewtika u li tajjeb jew ħażin baqa' jsir referenza għalih bis-saħħa tar-riċevuti rilaxxjati sa lejlet l-iskadenza tal-enfitewsi 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 tqisx li, sakemm it-terrtorju mertu ta' din il-kawża kien għadu ma nqasamx, għalkemm huwa minnu li t-tliet familji kienu informalment qasmu l-proprjetà bejniethom u kulħadd beda jirċievi s-sehem tiegħu, dan kien fi żmien fejn ħadd minnhom ma seta' jgħid 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-enfitewsi 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-proprjetà li messet lill-atturi hija dik l-istess parti li kienu taw bil-konċessjoni enfitewtika 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-proprjetà kien għadu indivi.

»26. Jibda biex jingħad li l-kuntratt ta' diviżjoni huwa min-natura tiegħu dikjarattiv u mhux attributtiv. … … … 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-proprjetà li tkun messet lill-kondividenti l-oħrajn għaliex kif diġà aċċennat l-effetti tad-diviżjoni huma retroattivi.

»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:

> »"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 li jmiss, skont il-liġi, lil dak li jkun sabu."

»u

> »"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 kontrosens. 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 lutili kollha tal-fond'". 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' enfitewsi temporanja meta huma kienu diġà igawdu titolu ċar ta' qbiela. Il-qorti kkunsidrat jekk dan setax ifisser li ġaladarba dawk li kienu kerrejja 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-confużjoni (*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 enfitewtika 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. … … …

»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 enfitewtika 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 ġie għall-qbiela Frank Pace. Meta kona qegħdin nitkellmu miegħu urejnieh il-ħsieb tagħna li xtaqna li l-irċevuti jibda jagħmilhom f'isimna. Kien hawnhekk li l-ewwel darba li qalilna li r-raba' kien ċens. Dak in-nhar ma fhimniex eżatt xi tfisser. Hi kien qalilna li ċens kien jagħlaq. Hawnhekk jiena għedtlu x'jiġifieri, mela aħna mhux għal dejjem mikri? Huwa qalilna tinkwetaw xejn, ħudu ħsieb u tħallux li ssir ħsara u hawnhekk ħadd ma hu jista' jkeċċikom. Qalilna wkoll li kien ser jagħmilulna qbiela u fil-fatt għamlilna riċevuta fuq isimna bi qbiela. Minn dak in-nhar dejjem ħallasna qbiela f'isimna, sakemm fl-2001 ta' Pace ma aċċettawx aktar li jitħallsu sehemhom."

»33. Il-qorti ma għandha ebda dubbju li dan kien il-kliem bejn Frank Pace u l-konvenuti. Dan il-fatt huwa avallat 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. Però huwa veru ukoll li minkejja dan in-natura tal-kuntratt ta' ċens ma nbidel 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. Huwa minnu li fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-2015 bejn il-kompropjetarji … 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 diġà 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 tiħux 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 proprjetà 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. Xi xhur wara għamlu l-att korrettorju tal-1 ta' Awwissu 2005, li permezz tiegħu kkorreġew l-ewwel *causa mortis*. Permezz ta' dan l-att ikkorreġew il-pjanti li kienu esibew bi żball mal-ewwel *causa mortis*. Din kienet okkażjoni fejn l-atturi setgħu kieku riedu anke kkorreġew 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 diġà 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-iżgumbra-ment 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 diġà 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 għal aċċettazz-joni tal-eredità 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 kinitx issir din il-kawża. Di piu' l-artikolu tal-liġi inkwistjoni huwa intiż li jinkoraġġixxi lil dak li jkun iħallas it-taxxa mingħajr biża' li qed jaċċetta l-eredità. Id-deskrizzjoni tal-proprjetà f'*causa mortis* ma hix 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-eżistenza 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 *v.* John Buhagiar).

»39. Għalkemm is-soċjetà attriċi ma kinitx 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. Però 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-soċjetà tajjeb jew ħażin hija ko-attriċi 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 s-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-soċjetà.«

10. L-atturi appellaw b'rikors tal-25 ta' Novembru 2021 li l-konvenuti aħwa Mifsud wieġbu għalih fl-14 ta' Ġunju 2022. L-istess konvenuti ressqu wkoll appell inċidentali mis-sentenza tal-ewwel qorti, u għall-appell inċidentali l-atturi wieġbu fid-19 ta' Lulju 2022.

11. Fl-appell inċidentali l-konvenuti jattakkaw dik il-parti tas-sentenza li tgħid illi "l-atturi ma humiex jirrevindikaw il-proprjetà inkwistjoni", u illi bejn l-1952 u l-2002 il-konvenuti kienu jokkupaw il-proprjetà b'titolu ta' sub-enfitewsi. Peress illi l-eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione materiæ* tiddependi fuq jekk il-konvenuti kinux iżommu l-proprjetà b'titolu ta' sub-

enfitewsi li ntemm fl-2002, u għalhekk illum ma għadx għandhom titolu, jew jekk humiex iżommu l-istess proprjetà b’titolu ta’ qbiela li għadu fis-seħħ sallum, u l-appell inċidentali jolqot il-validità tas-sub-enfitewsi, il-qorti sejra tibda billi tqis l-appell inċidentali qabel tgħaddi għal dak ewlieni.

12. Il-konvenuti jfissru l-aggravji tagħhom hekk:

> »L-esponenti konvenuti appellati qed … iressqu appell inċidentali mis-sentenza appellata … in kwantu biss l-istess qorti ddikjarat li l-azzjoni attriċi mhix ta’ natura vindikatorja, jew tal-anqas petitorja, u li għaż-żmien li għadda bejn is-snin 1952 u 2002, l-esponenti u l-awturi tagħhom kienu jokkupaw ir-raba’ u r-razzett mertu tal-kawża, bħala parti indiviża minn raba’ akbar, b’titolu ta’ sub-enfitewsi.
>
> »Hija ġurisprudenza kostanti tal-qrati tagħna li n-natura tal-azzjoni hija determinata mill-mod kif l-attur jagħżel li jressaq it-talbiet tiegħu quddiem il-qorti fl-att promotur... ... ...
>
> »... … …
>
> »... … … Ħarsa ħafifa lejn il-premessi u t-talba ta’ żgumbrament minħabba allegata okkupazzjoni mingħajr titolu ma tħalli ebda dubju li hija ta’ natura petitorja. U għalhekk, l-ewwel qorti kellha mhux biss tistrieħ fuq li l-esponenti dejjem ħallsu ċ-ċens, jew il-kera, lil missier tnejn mill-appellanti f’isem il-familja Pace, imma teżamina l-provi tat-titolu li ressqu quddiemha l-appellanti. Dan l-eżami kien mitlub minnha mhux biss għal finijiet akkademiċi, jew ta’ kompletezza, imma biex tkun f’qagħda tagħmel apprezzament legali korrett dwar il-kuntratt ta’ subenfitewsi tan-Nutar Pellegrini Petit tat-23 ta’ Ġunju 1952 li madwaru jibnu l-każ tagħhom l-atturi appellanti.
>
> »Prova tal-jedd mill-atturi appellanti – konċessjoni enfitewtika temporanja ma tiswiex
>
> »Dan il-kuntratt ta’ subenfitewsi jidher li sar bejn Giuseppe Pace, missier l-atturi Lawrence Pace u Gemma Pace, u n-nannu tal-atturi Joseph Pace u Geraldine Cooper, li ffirma f’ismu u f’isem oħtu Maria Galea, min-naħa l-waħda, u, min-naħa l-oħra, missier l-esponenti, li deher f’ismu u f’isem ħuh. Missier l-esponenti ddikjara li ma kienx jaf jikteb u ma ffirmax. Dan il-kuntratt kien pubblikat min-Nutar Paul Pellegrini Petit u fih jingħad li Giuseppe Pace *proprio et nomine* kkonċeda lil missier l-esponenti Nicola Mifsud, *proprio et nomine*, “b’titolu ta’ enfitewsi temporanja… elf erba’ mija tmienja u sebgħin minn elf erba’ mija erbgħa u sittin partijiet indiviżi … mill-għalqa fil-limiti tas-Siġġiewi imsejħa *tal-Girgenti iż-Żgħira* kuntrada omonima, tal-kejl l-intiera ta’ disgħa u għoxrin tomna, żewġ sigħan u erba’ kejliet *circa*, tmiss mil-lvant ma’ triq pubblica, mill-punent ma’ proprjetà ta’ Giuseppe Laferla, min nofs in nhar in parti ma proprjetà tal-konċedenti u in parti ma’ proprjetà tal-imsemmi Giuseppe Laferla”. Din il-konċessjoni tidher li saret għal żmien 50 sena, b’subċens daqs il-qbiela li l-awturi tal-esponenti ġà kienu jħallsu lil Pace, u bl-istess

skadenzi wkoll (£28.8s.9p fis-sena, jitħallas fi tliet rati b'lura, fl-Għid, Santa Marija u Milied).

»Fil-parti tal-provenjenza, hemm dikjarat li l-kwota indiviża (!) msemmija kienet ġiet għand Giuseppe Pace u Maria Galea mill-wirt ta' missierhom Carmelo Pace li miet fit-23 ta' Lulju 1939, u li kien denunzjat permezz tal-avviż numru 2058/1939. Din id-dikjarazzjoni hija għal kollox żbaljata għaliex (i) il-kwota li ngħatat b'ċens hija akbar mill-intier; u (ii) mill-provi li ressqu l-atturi appellanti nfushom jirriżulta li d-denunzja tas-suċċessjoni ta' Carmelo Pace kellha n-numru 2059/39, u fiha Giuseppe Pace iddikjara li missieru kellu "Raba' fil-limiti tas-Siġġiewi, imsejjaħ *tal-Girgenti Iż-Żgħira*, tal-kejl ta' 21 tomna, 4 sigħajn … imiss mill-Lvant ma triq pubblika, minn Nofsinhar mal-fond *il-Girgenti iż-Żgħira*", mill-Punent mat-terreni *ta' Għajn il-Kbira*, soġġett għal pis perpetwu versu il-Kunvent tal-Patrijiet Francescani tal-Imdina għal 6/8 fis-sena, mikri £25 fis-sena". Il-kejl ma jaqbilx, Carmelo Pace ma kellux l-intier – u dan illum huwa konfermat bl-att ta' diviżjoni li għamlu l-atturi appellanti fil-kors ta' din il-kawża – u lanqas ir-rata tal-kera ma taqbel.

»Mill-atti ma jirriżultax li dan il-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja kien insinwat.

»Minkejja li ġie ffirmat dak il-kuntratt ta' konċessjoni subenfitewtika, b'kuntratt tan-Nutar John Busuttil tal-24 ta' Awissu 1962, waħda mis-subdirettarji – Mary Galea (flimkien ma' żewġha Carlo Galea) – assenjat is-sehem sħiħ tagħha favur binhom Lorenzo Galea, soġġett għall-ħlas ta' renta vitalizja. Is-sehem hekk assenjat ġie deskritt bħala "Nofs indiviż ta' porzjoni raba' imsejħa *Ta' Girgenti ż-Żgħir* kuntrada omonima, limiti Siġġiewi Malta, tal-kejl komplessiv ta' erbgħa u għoxrin tomna u tliet sigħan ċirka, konfinanti lvant ma' Triq Pubblika, nofsinhar u punent ma' beni tal-Kunvent tal-Patrijiet Minuri Konventwali tal-Imdina, Malta, soġġetta kollha kemm hi l-istess porzjoni raba' għar-rata ta' ċens annwu u perpetwu ta' sebgħa xelini u tmien soldi (7/8)." Fil-provenjenza jingħad li l-art kienet ġiet għand Maria Galea mill-wirt ta' missierha Carmelo Pace li miet fit-23 ta' Lulju 1939, u li d-denunzja tas-suċċessjoni tiegħu kienet preżentata bl-Avviż numru 2058/1939.

»Aktar minn hekk, meta suppost kienet għadha għaddejja l-konċessjoni subenfitewtika lil missier l-esponenti u zijuhom, b'kuntratt tan-Nutar Maurice Gambin tat-23 ta' Mejju 1981, dan Lawrence Galea ikkonċeda b'ċens perpetwu lis-soċjeta' appellanti *Jojoe Company Limited* "Nofs indiviż ta' porzjoni ta' raba' magħrufa *ta' Girgenti ż-Żgħira* f'kontrada omonima, fil-limiti tas-Siġġiewi, tal-kejl komplessiv ta' madwar erbgħa u għoxrin tomna ekwivalenti għall-sebgħa' u għoxrin elf metru kwadru (27,000 m.k.) u tmiss dina l-għalqa lvant mat-triq, pubblika, nofsinhar u punent ma' beni tal-patrijiet Minuri Konventwali tal-Imdina, Malta, u soġġetta l-għalqa intiera għar-rata tagħha ta' ċens annwu u perpetwu oriġinali ta' tmienja u tletin ċenteżmu u tliet milleżmi (38ċ3) u dana versu is-subċens annwu u perpetwu ta' erbatax-il lira u wieħed u għoxrin ċenteżmu u sitt milleżmi (LM14.21,6) …"

»Dawn iż-żewġ kuntratti, li fuqhom tistrieħ l-attriċi *Jojoe Company Limited* għat-titolu tagħha, jiswew biss jekk wieħed iqis li l-konċessjoni subenfitewtika lil missier l-esponenti u zijuhom tat-23 ta' Ġunju 1952 ma jiswiex.

»Kwantu għat-titolu tal-bqija tal-appellanti, li ġej mingħand Giuseppe Pace, l-atturi wrew li dan miet fis-16 ta' Jannar 1970, u ħalla erbat ulied eredi – Frank u Mary, illum mejtin, u l-appellanti Ġemma Pace u Lawrence Pace.

»Fl-avviż tas-suċċessjoni tiegħu, ibnu Frank Pace iddikjara li missieru kellu "*1/2 undivided part of field* il-*Girgenti l/o Siġġiewi measuring approximately 21 tumoli 4 mond. bounded on the east by public road, on the south by territory* Il-Girgenti ż-Żgħira, *on the west by lands* Ta' Għajn il-Kbira, *subject to 6/8 perpetual gr. rent*". Imkien ma jingħad li dan ir-raba' kien soġġett għal subċens temporanju.

»Mary Pace mietet xebba fl-20 ta' Ottubru 1982, u wirtitha l-attriċi appellanti Ġemma Pace. Fl-avviż tas-suċċessjoni tagħha, Ġemma Pace irreplikat id-deskrizzjoni mogħtija fl-avviż tas-suċċessjoni ta' missierhom, u ddikjarat li oħtha kellha ¼ minn "*One half undivided part of field* Il-Girgenti *l/o Siġġiewi measuring approximately 21 tumoli 4 mondelli, bounded on the east by public road, on the south by territory* Il-Girgenti ż-Żgħira*, on the west by lands* Ta' Għajn il-Kbira*, subject to 6/8 perpetual groundrent*". Għal darb'oħra ma jissemmiex is-subċens temporanju.

»Frank (Francesco) Pace miet fis-6 ta' Ġunju 2004, u bl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikat min-Nutar Pierre Attard fil-31 ta' Mejju 2005, uliedu l-appellanti Joseph Pace u Geraldine Cooper ddikjaraw li missierhom kellu 1/8 indiviż minn "*A divided portion of land situated outside the building scheme and known as* Ta' Girgenti iż-Żgħira*, in the area also known as* Ta' Girgenti iż-Żgħira*, in the limits of Siġġiewi, measuring approximately twenty nine thousand six hundred and seventy four square metres (29,674 sq.m.) bounded on the east by an annamed street, and on the south and west by property of the* Patrijiet Minuri Konventuali tal-Imdina, Malta*, or their successors in title, subject to the annual perpetual groundrent of thirty eight cents and three mils (LM0.38,3) and rented to third parties (under an agricultural lease) for the annual rent of thirty Maltese Liri (LM30), shown outlined in blue on the plan being hereto annexed as a Document marked with the letter "G" which plan includes a survey sheet*". B'att korrettorju tal-istess nutar tal-31 ta' Awissu 2005, Joseph Pace f'ismu, f'isem oħtu Geraldine Cooper u ommu Yolanda Pace iddikjara li kienu annettew pjanta u ssostitwewha bi pjanta oħra. Id-deskrizzjoni tar-raba', inkluż li kien soġġett għal qbiela, ġiet konfermata fl-att korrettorju.

»Tul dan iż-żmien kollu, ir-raba' bir-razzett oriġinarjament mertu ta' din il-kawża, u li llum l-atturi appellanti nfushom jaċċettaw li kien komuni bejnhom u l-familji Biasini u Cuschieri, baqa' soġġett għar-rati tal-qbiela li baqgħu kontinwament jitħallsu, u jiġu aċċettati, minn dawn iż-żewġ familji l-oħra.

»Kienet għalhekk żbaljata l-ewwel qorti meta skartat dawn il-fatti u l-provi kollha, u ma eżaminatx il-konsegwenzi legali tagħhom għat-titolu vantat mill-atturi, l-aktar għall-jeddijiet li jgħidu li għandhom wara l-iskadenza tas-subenfitewsi temporanja tat-23 ta' Ġunju 1952. Għalhekk, il-konklużjoni tagħha li ma kellhiex għalfejn teżamina l-provi dwar it-titolu tal-atturi appellanti għaliex "għal snin twal kemm huma u kemm l-awturi tagħhom dejjem irrikonoxxew lill-atturi bħala sidien ta' din il-proprjetà bil-ħlas kemm ta' qbiela u kemm ċens" hija għal kollox

> żbaljata. L-esponenti qatt ma rrikonoxxew lill-awturi tal-atturi – Giuseppe Pace, u warajh Frank Pace, bħala s-sidien. Kienu jirrikonoxxu lit-tliet familji flimkien – Pace, Biasini u Cuschieri – bħala s-sidien tar-raba' u r-razzett imqabbla lilhom. U jekk wieħed jaċċetta bħala prova suffiċjenti tat-titolu tal-atturi appellanti l-kuntratti fuq spjegati, allura jrid bilfors jikkonkludi li qatt ma eżistiet ebda relazzjoni enfitewtika mal-appellanti dwar dawn ir-raba' u r-razzett, u li r-relazzjoni ġuridika sakemm saret din il-kawża, kienet waħda, fuq it-territorju kollu oriġinarjament mertu tagħha, u kienet ta' natura lokatizja.«

13. Dwar in-natura tal-azzjoni l-qorti tosserva illi fir-rikors li bih fetħu din il-kawża l-atturi jippremettu illi "ghalkemm il-koncessjoni enfitewtika … skadiet nhar it-23 ta' Gunju 2002, il-konvenuti baqghu jokkupaw l-imsemmija raba' minghajr ebda titolu validu fil-ligi". Dan ifisser illi l-azzjoni ma hijiex waħda ta' sid kontra terz pussessur, iżda hija azzjoni ta' direttarju kontra utilista msejsa fuq l-obbligazzjoni kuntrattwali tal-utilista li jrodd il-fond meta tintemm is-sub-enfitewsi.

14. L-aggravju għalhekk illi l-azzjoni hija revindikatorja huwa ħażin.

15. Il-konvenuti jikkontestaw ukoll it-titolu tal-atturi fuq il-proprjetà. Igħidu li l-atturi ma għandhomx titolu li jiswa u, għallinqas safejn tista' tifhem il-qorti, minn dan jisiltu l-konklużjoni li lanqas il-kuntratt ta' sub-enfitewsi bejn l-awturi tal-atturi u l-awturi tal-konvenuti ma jiswa għax *nemo dat quod non habet*.

16. Bla ma nidħlu fil-kwistjoni jekk l-atturi għandhomx jew le titolu li jiswa fuq l-art – għax, kif naraw 'il quddiem[2], dan ma huwiex relevanti għall-għanijiet tal-kawża – il-kuntratt ta' sub-enfitewsi li sar bejn l-awturi tal-partijiet, ukoll jekk ma kienx jiswa għax il-konċedent ma kellux titolu x'jikkonċedi, madankollu ma huwiex ineżistenti u għalhekk, sakemm ma jiġix ġudizz-

---

[2] Para. 17, *infra*

jarjament dikjarat null wara talba *ad hoc*, għandu jitqies li jiswa. Ma saret ebda talba għal dikjarazzjoni ta' nullità u lanqas ma saret eċċezzjoni taħt l-art. 1226 Kod. Ċiv. Il-konklużjoni għalhekk hija illi tassew bejn il-partijiet kien hemm kuntratt ta' sub-enfitewsi li ntemm fl-2002.

17. Ladarba l-azzjoni bejn il-partijiet ma hijiex petitorja, iżda msejsa fuq l-obbligazzjoni tal-utilista li jrodd il-fond fi tmiem l-enfitewsi, ma hijiex meħtieġa prova oħra tat-titolu tal-atturi ħlief il-kuntratt ta' sub-enfitewsi. Inċidentalment jingħad ukoll – billi l-konvenuti jgħidu li ma hemmx prova li l-kuntratt kien insinwat – illi l-insinwa hija meħtieġa biex il-kuntratt ikollu effett quddiem terzi, u mhix meħtieġa biex il-kuntratt ikollu effett bejn il-partijiet infushom.

18. L-appell inċidentali għalhekk ma jistax jintlaqa'.

19. Ngħaddu issa għall-appell tal-atturi li bih iressqu żewġ aggravji: l-ewwel aggravju jolqot id-deċiżjoni tal-ewwel qorti li ma għandhiex kompetenza *ratione materiae* sabiex tisma' u tiddeċiedi l-każ tallum u t-tieni aggravju jolqot l-argument li dikjarazzjoni ta' trasmissjoni ta' proprjetà *causa mortis* tista' toħloq drittijiet favur terzi.

20. L-appell tal-atturi ġie mfisser hekk:

> »Kontradizzjoni manifesta fis-sentenza appellata
>
> »Permezz tat-tielet eċċezzjoni oriġinali, l-appellati *qua* konvenuti jeċċepixxu li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili m'hijiex kompetenti tisma' l-proċeduri odjerni għaliex l-appellanti *qua* atturi jirċievu mingħand l-istess appellati l-qbiela, bl-implikazzjoni li, ġjaladarba huma jħallsu qbiela, allura t-titolu tagħhom fuq ir-raba' *de quo* huwa ta' kirja agrikola u mhux t'enfitewsi temporanja.
>
> »Konsegwentement, din l-eċċezzjoni hija marbuta ma' l-irċevuti esebiti mill-appellati *qua* konvenuti, datati minn Diċembru 1991 sa April 2002, ossija sa meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja

magħmula bejn l-awturi ta' appellanti u l-awturi tal-appellati permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit tat-23 ta' Ġunju 1952, f'liema rċevuti hemm indikat li l-ħlas li kienu jagħmlu l-appellati sabiex jirritjenu l-pussess tar-raba' *de quo* kellu n-natura ta' "qbiela", u dan *stante* li l-istess irċevuti huma l-unika prova ta' x'kienet effettivament in-natura tal-pagamenti li kienu jagħmlu l-appellati.

»Dawn l-irċevuti bdew jinħarġu hekk, ossija bl-indikazzjoni li l-ħlas magħmul mill-appellati għandu n-natura ta' "qbiela", minn Francesco ('Frank') Pace, l-awtur tal-appellanti Joseph u Geraldine Cooper aħwa Pace, wara li għal kważi erbgħin (40) sena kienu jinħarġu rċevuti lill-awturi tal-appellati li kienu jindikaw li l-ħlas li kienu jagħmlu dawn kellu n-natura ta' "ċens".

»Jidher li, meta kienu qegħdin iressqu l-provi tagħhom dwar din l-eċċezzjoni, l-appellati *qua* konvenuti kellhom il-ħsieb li jargumentaw li, billi fl-irċevuti datati minn Diċembru 1991 sa April 2002 il-ħlas li kienu jagħmlu l-appellati kien deskritt bħala "qbiela" minflok "ċens", it-titolu oriġinali t'enfitewsi temporanja li l-appellati ottjenew mingħand l-awturi tagħhom fuq ir-raba' *de quo* ġie konvertit f'wieħed ta' kirja agrikola, u konsegwentement il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili m'għandhiex il-kompetenza tisma' proċeduri għall-iżgumbrament tagħhom mill-istess raba'.

»Fil-fatt, fl-*affidavits* rispettivi tagħhom eżebiti matul is-seduti tat-23 ta' Marzu 2012 u tat-23 ta' Mejju 2012, l-appellati *qua* konvenuti jispjegaw kif Francesco Pace kien infurmahom li r-raba' *de quo* kien f'idejhom b' "ċens li jagħlaq" iżda kien se jagħmilhulhom qbiela, u minn Diċembru tal-1991 'il quddiem, fl-irċevuti bdiet titniżżel il-kelma "qbiela" minflok il-kelma "ċens".

»Dan l-argument eventwalment ma ġiex żviluppat mill-appellati *qua* konvenuti, li minflok għażlu li jargumentaw li t-titolu ta' qbiela tal-appellati huwa derivat mit-titolu ta' qbiela li kellhom l-awturi tal-appellati qabel ma daħlet fis-seħħ il-konċessjoni enfitewtika hi nulla – kwistjoni li l-ewwel qorti kienet prekluża milli tieħu konjizzjoni tagħha billi fl-għaxar snin li damu għaddejjin il-proċeduri in prim'istanza, qatt ma tressqet eċċezzjoni relattiva.

»Madanakollu, fis-sentenza appellata, l-ewwel qorti ma tikkunsidra bl-ebda profondital-valur tal-irċevuti datati minn Diċembru 1991 s'April 2002, ħlief fil-paragrafu bin-numru 18 tas-sentenza appellata, fejn addirittura jiġi kkunsidrat li "[f]'dan il-każ huwa ċar li minkejja li ntreħew riċevuti bħala qbiela għall-aħħar għaxar snin taċ-ċens, dan ma biddel xejn min-natura tal-kuntratt tal-1952 fuq imsemmi", u iktar 'il quddiem fil-paragrafu bin-numru 33 fejn similment jiġi dispost is-segwenti:

> »"Ma kien hemm ebda raġuni għalfejn Frank Pace niżżel qbiela meta huwa stess kien konsapevoli li ċ-ċens kien għadu għaddej. Però huwa veru wkoll li minkejja dan in-natura tal-kuntratt ta' ċens ma nbidel xejn. Għalhekk x'effett kellhom dawn ir-riċevuti?"

»Abbażi ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet magħmula fis-sentenza appellata, li juru biċ-ċar li l-ewwel qorti ma kinitx qiegħda taċċetta li t-titolu oriġinali t'enfitewsi temporanja li l-appellati ottjenew minħabba l-konċessjoni enfitewtika tat-23 ta' Ġunju 1952 kien ġie konvertit f'wieħed ta' kirja agrikola minħabba l-ħruġ tal-irċevuti datati minn Diċembru 1991 s'April 2002, l-ewwel qorti qatt ma setgħet loġikament tikkonkludi li l-istess irċevuti kienu tabilħaqq qegħdin juru li l-appellati

kienu qegħdin iħallsu qbiela, u dan minkejja l-kontenut tal-istess irċevuti.

»Da parti tagħhom, l-appellanti jissottomettu li mill-assjem tal-provi prodotti matul il-proċeduri in prim'istanza għandu jirriżulta ampjament li l-irċevuti datati minn Diċembru 1991 s'April 2002, minkejja li kienu jiddeskrivu l-ħlas magħmul mill-appellati bħala "qbiela", kienu u baqgħu dejjem jirreferu għall-ħlas ta' ċens dovut skond il-konċessjoni enfitewtika tat-23 ta' Ġunju 1952.

»Fil-fatt, minn meta l-appellati daħlu fil-pussess tar-raba' *de quo*, kemm l-appellanti u l-awturi tagħhom, u kif ukoll l-appellati, kienu u baqgħu jsegwu l-kondizzjonijiet kollha imposti skond il-kuntratt li permezz tiegħu saret il-konċessjoni enfitewtika temporanja tat-23 ta' Ġunju 1952 sakemm l-istess konċessjoni enfitewtika effettivament skadiet f'Ġunju tal-2002, bil-modi segwenti:

»• l-ammont globali li kien u baqa' jinġabar mill-appellanti u / jew l-awturi tagħhom kull sena kien dak ta' tmienja u għoxrin lira Maltin, tlieta u erbgħin ċenteżmu, u seba' milleżmi (Lm28.43,7);

»• dan l-ammont kien u baqa' jinġabar fi tliet rati ta' disa' liri Maltin, sebgħa u erbgħin ċenteżmu (Lm9.47,9) il-waħda li kienu u baqgħu jitħallsu fl-Għid, f'Santa Marija u fil-Milied ta' kull sena b'lura;

»• ma jirriżultax ikkontestat li kemm l-irċevuti maħruġa minn Awwissu tal-1952 'il quddiem, li jiddeskrivu l-ħlas magħmul mill-appellati bħala ċens, u kemm l-irċevuti maħruġa minn Diċembru 1991 s'April 2002, li jiddeskrivu l-ħlas magħmul mill-appellati bħala qbiela, kienu u baqgħu dejjem jirreferu għall-istess porzjon raba' msejħa *tal-Girgenti ż-Żgħira* fil-limiti tas-Siġġiewi, u cjoe' għall-estent mill-istess raba' li llum il-ġurnata ġie assenjat lill-appellanti permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dr Marco Buttigieg tal-10 ta' Novembru 2015, u li kien jappartjeni lill-awturi tagħhom minn żmien għal żmien;

»• l-appellati baqgħu jagħmlu, kif kienu jagħmlu l-awturi tagħhom, ir-riparazzjonijiet kollha, kemm ordinarji u kemm straordinarji, li dehrilhom neċessarji a spejjeż tagħhom fir-raba' *de quo*, u dan inkluż fir-razzett, fil-ġwiebi u fil-ħitan skond it-tielet paragrafu tal-kuntratt tat-23 ta' Ġunju 1952. L-estent ta' dawn ix-xogħlijiet, li fil-każ tar-razzett b'mod partikolari marru kemm xejn *oltre* sempliċi riparazzjonijiet, u saħansitra biddlu d-destinazzjoni tal-post, ġabu prova taħghom l-appellati *qua* konvenuti stess permezz tar-rapporti tal-Perit David Pace u tal-espert agrikolu Anthony Mifsud.

»Kif xehed l-appellat *qua* konvenut Emanuel Mifsud in kontro-eżami waqt is-seduta ta' nhar it-12 t'Ottubru 2012, l-appellati kienu intavolaw applikazzjonijiet mal-Awtorita' ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jagħmlu xogħlijiet fil-ġiebja u f'kamra deskritta bħala "*agricultural store extension*" li tagħmel parti mir-razzett, kif ukoll qasmu r-razzett f'żewġ ambjenti li jintużaw separatament mill-istess appellat u mill-appellat ħuh Carmelo Mifsud.

»Oltre minn hekk, jirriżulta mix-xhieda ta' Eric Montfort in rappreżentanza tal-Korporazzjoni Enemalta mogħtija matul is-seduta tas-27 ta' Novembru 2013 li mill-1996 'il quddiem, il-kontijiet tad-dawl tal-fond *Ta' Dernis Farm*, ossija tar-razzett kompriż fir-raba' *de quo*, dejjem kienu joħorġu f'isem l-appellat Emanuel Mifsud.

»Oltre minn hekk però, jirriżulta manifest mix-xhieda tal-appellati stess permezz tal-*affidavits* tagħhom *qua* konvenuti eżebiti matul is-seduti tat-23 ta' Marzu 2012 u tat-23 ta' Jannar 2013, li Francesco Pace ma kellu l-ebda intenzjoni li effettivament jikkonverti t-titolu tal-appellati għal wieħed ta' qbiela, u għalhekk kien manifestament bi żball li l-irċevuti datati minn Diċembru 1991 s'April 2002 jiddeskrivu l-ħlas li kienu jagħmlu l-appellati bħala qbiela, u mhux ta' ċens.

»Fil-fatt, fl-istess *affidavits*, l-appellati qua konvenuti jispjegaw kif fl-2001 kien l-istess Francesco Pace li meta mar jiġbor il-ħlas mingħandhom infurmahom li "kien ħalla kollox f'idejn it-tfal u li dawn ma ridux jaċċettaw il-qbiela", u għalhekk huwa evidenti wkoll li qatt ma kienet l-intenzjoni ta' Francesco Pace li, bil-ħruġ tal-istess irċevuti, jiġu ppreġudikati d-drittijiet t'uliedu fuq sehemhom mir-raba' *de quo.*

»Jingħad li n-natura tat-titolu tal-appellati fuq ir-raba' *de quo* ma setgħet qatt tiġi determinata mill-isem li l-partijiet minn żmien għal żmien għoġobhom jagħtu lill-ftehim ta' bejniethom …

»… … …

»Abbażi ta' dawn id-disposizzjonijiet, billi, fl-irċevuti maħruġa minn Diċembru 1991 s'April 2002, il-ħlas magħmul mill-appellati huwa deskritt bħala "qbiela", dan ma jfissirx li attwalment il-ħlas li kienu qegħdin jagħmlu l-appellati ma kienx taċ-ċens dovut skond il-konċessjoni enfitewtika tat-23 ta' Ġunju 1952, u għalhekk it-titolu oriġinali t'enfitewsi temporanja li kellhom l-appellati fuq ir-raba' *de quo* ma jistax jitqies li ġie konvertit f'wieħed ta' kirja agrikola unikament għaliex l-isem li kien qiegħed jingħata lill-ħlas relattiv fl-irċevuti maħriġa lill-appellati kien ta' qbiela.

»Apparti hekk, l-appellanti iridu jenfasizzaw illi n-natura ta' konċessjoni enfitewtika hi ta' dritt rejali, filwaqt illi n-natura ta' kirja agrikola ossija qbiela hija ta' dritt personali. L-appellanti jsostnu għalhekk illi kwalsiasi konverżjoni minn dritt rejali għal wieħed personali kien jirrikjedi kuntratt *ad validitatem*, apparti illi lanqas ma sar kuntratt li permezz tiegħu ġiet xjolta l-konċessjoni enfitewtika tat-23 ta' Ġunju 1952 qabel l-għeluq tagħha fit-22 ta' Ġunju 2002, minkejja li, kif diġà suespost, Francesco Pace beda joħroġ l-irċevuti fejn il-ħlas magħmul mill-appellati huwa deskritt bħala "qbiela" għall-ħabta ta' Diċembru 1991, u cjoe' meta l-istess konċessjoni enfitewtika kien jonqosha madwar għaxar snin oħra biex tagħlaq. U jekk il-konċesjsoni qatt ma ġiet xjolta, dan iwassal għall-mistoqsija pjuttost retorika għaliex ma kienx qiegħed jitħallas iċ-`ens li baqa' jiggrava l-istess raba'. U apparti hekk, lanqas ma tressqet xi prova mill-appellati illi huma baqgħu iħallsu jew jiddepożitaw l-allegata qbiela taħt l-awtorita' tal-qorti kompetenti wara l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika fit-22 ta' Ġunju 2022. U dan kollu ma għandhiex timmilita favur it-teżi tal-appellanti illi, minkejja dak li jingħad fl-irċevuti, iż-żewġ partijiet kienu ben konxji tal-fatt illi l-appellati kienu qed jokkupaw l-art in kwistjoni unikament bis-saħħa tal-konċessjoni enfitewtika tat-23 ta' Ġunju 1952 u xejn aktar? Altrimenti, l-appellanti ma għandhom l-ebda dubbju illi, kieku verament kienet ġiet konvertita

f'qbiela, l-appellati kien ikollhom kull interess illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom fil-pussess kontinwu tal-art billi jiddepożitaw tali qbiela kif hawn fuq spjegat u jeżebixxu tali prova fl-atti ta' dawn il-proċeduri.

»Għalhekk jingħad li n-natura tal-ħas li kienu qegħdin jagħmlu l-appellati versu l-irċevuti maħruġa minn Diċembru 1991 s'April 2002, ma kinitx ta' qbiela, iżda kienet neċessarjament taċ-ċens dovut skond il-konċessjoni enfitewtika tat-23 ta' Ġunju 1952, u dan minkejja li l-istess ħlas kien deskritt fl-irċevuti bħala "qbiela".

»Għal dawn ir-raġunijiet u b'mod partikolari abbażi tal-kontradizzjoni manifesta fis-sentenza appellata, li m'hijiex biss fattwali, iżda hija wkoll loġika, l-ewwel qorti kellha neċessarjament tqis li fuq bilanċ ta' probabbiltajiet ġie ppruvat illi, minkejja li l-istess irċevuti kienu jiddeskrivu n-natura tal-ħlas li kienu qegħdin jagħmlu l-appellati bħala qbiela, l-istess ħlas baqa' dejjem jirreferi għall-ħlas taċ-ċens dovut skond il-konċessjoni enfitewtika tat-23 ta' Ġunju 1952.

»Konsegwentement, l-ewwel qorti kellha tikkonkludi li l-appellanti *qua* atturi qatt ma rċevew qbiela mingħand l-appellati *qua* konvenuti fir-rigward tar-raba' *de quo* u tgħaddi sabiex tiċħad it-tielet eċċezzjoni oriġinali.

»Konfużjoni dwar l-implikazzjonijiet tat-tielet eċċezzjoni oriġinali u tal-ewwel eċċezzjoni ulterjuri

»Jidher li l-konfużjoni da parti tal-ewwwel qorti dwar l-impliazzjonijiet tat-tielet eċċezzjoni oriġinali hija riżultat tal-fatt li qiegħda tikkunsidra l-istess eċċezzjoni bħala identika għall-ewwel eċċezzjoni ulterjuri, u dan kif jirriżulta mill-paragrafu bin-numru 16 tas-sentenza appellata bil-mod testwalment segwenti:

> »"Permezz tal-ewwel eċċezzjoni fir-risposta ġuramentata ulterjuri l-konvenuti laqgħu għal din l-azzjoni billi preliminarjament issollevaw l-inkompetenza ta' din il-qorti biex tiddeċiedi t-talba attriċi billi l-eċċipjenti jokkupaw il-proprjetà mertu tal-azzjoni, flimkien mal-bqija tal-proprjetà llum diviża, u appartenenti lil terzi b'titolu ta' qbiela. L-istess eċċezzjoni ġiet ukoll imqajma fir-risposta ġuramentata oriġinali."

»Permezz tal-ewwel eċċezzjoni ulterjuri, l-appellati *qua* konvenuti qegħdin jeċċepixxu li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili m'hijiex kompetenti tisma' l-proċeduri odjerni għaliex huma jokkupaw ir-raba' *de quo* b'titolu ta' qbiela, u mhux biss għaliex l-appellanti *qua* atturi qegħdin jirċievu l-qbiela mingħandhom, bħal fit-tielet eċċezzjoni oriġinali.

»l-appellanti jirrilevaw illi, għalkemm huwa minnu li l-implikazzjonijiet taż-żewġ eċċezzjonijiet huma simili, u cjoe', li minkejja l-eżistenza tal-konċessjoni enfitewtika tat-23 ta' Ġunju 1952, l-appellati qegħdin jirritjenu li għandhom titolu ta' kirja agrikola fu ir-raba' *de quo* (u konsegwentement il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili m'għandhiex kompetenza tisma' proċeduri għall-iżgumbrament tagħhom mill-istess raba'), ir-raġunijiet eċċepiti minnhom fl-eċċezzjonijiet rispettivi għall-eżistenza tal-istess titolu ta' kirja agrikola huma kemmxejn differenti.

»Kif diġa suespost, l-implikazzjonijiet tat-tielet eċċezzjoni oriġinali huma li l-appellati għandhom titolu ta' kirja agrikola unikament għaliex kienu jħallsu l-qbiela, liema eċċezzjoni hija għalhekk neċessarjament marbuta intimament mal-irċevuti li kienu jinħarġu lill-appellati, għaliex dawn biss juru x'kienu effettivament iħallsu l-appellati. Abbażi ta' din l-

eċċezzjoni, t-titolu ta' kirja agrikola tal-appellati jirriżulta ppruvat biss jekk il-qorti taċċetta li l-istess irċevuti huma prova suffiċjenti ta' titolu.

»Min-naħa l-oħra, l-implikazzjonijiet tal-ewwel eċċezzjoni ulterjuri huma li l-appellati għandhom titolu ta' kirja agrikola li jista' jirriżulta anke minn fatti, atti u dokumenti oħrajn. Abbażi ta' din l-eċċezzjoni, it-titolu ta' kirja agrikola tal-appellati jista' jirriżulta ppruvat minn assjem ta' provi, inklużi l-irċevuti li kienu jinħarġu lill-appellati, u mhux limitatament min-natura tal-ħlas li kienu jagħmlu l-appellati (u għalhekk limitatament mill-istess irċevuti).

»Fil-fatt, permezz tal-maġġor parti tal-kunsiderazzjonijiet magħmula fis-sentenza appellata, dan huwa proprju l-eserċizzju li tfittex tagħmel l-ewwel qorti sabiex tistabbilixxi t-titolu li għandhom l-appellati fuq ir-raba' *de quo*, u konsegwentement, permezz tas-sentenza appellata l-ewwel qorti teżamina b'ċertu profondital-provi kollha li kellhom iwassluha għall-deċiżjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni ulterjuri, iżda, fl-aħħar mill-aħħar qatt ma tasal għall-istess deċiżjoni, possibilment għaliex jidhrilha li billi waslet għal deċiżjoni dwar it-tielet eċċezzjoni oriġinali, tat deċiżjoni wkoll dwar l-ewwel eċċezzjoni ulterjuri.

»Għal din ir-raġuni, l-appellanti jissottomettu li din il-qorti għandha tagħmel il-kunsiderazzjonijiet kollha neċessarji sabiex tkun tista' tiddeċiedi wkoll l-ewwel eċċezzjoni ulterjuri, u dan anke għal finijiet ta' speditezza billi, kif diġà suespost, l-ewwel eċċezzjoni ulterjuri wkoll timpunja l-kompetenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li tiddeċiedi l-proċeduri odjerni.

»Fil-kunsiderazzjonijiet magħmula fil-paragrafi bin-numri mis-16 sal-31 tas-sentenza appellata, l-ewwel qorti tfittex tistabbilixxi jekk jistax ikun li, kif jargumentaw l-appellati *qua* konvenuti, il-kirja agrikola li kienet konċessa lill-awturi tal-appellati qabel ma daħlet fis-seħħ il-konċessjoni enfitewtika tat-23 ta' Ġunju 1952, għadhiex tissussisti, u humiex qegħdin jibbenefikaw minnha l-appellati stess illum il-ġurnata.

»Fil-paragrafu bin-numru 29 tas-sentenza appellata, l-ewwel qorti tasal għall-konklużjoni 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". Ġjaladarba l-appellanti jirritjenu li din il-konklużjoni tal-ewwel qorti hija fundamentalment korretta, m'humiex se jitrattaw, permezz tar-rikors odjern, ir-raġunament li permezz tiegħu l-istess qorti waslet għall-istess konklużjoni, minkejja li jidhrilhom li l-istess raġunament huwa xorta waħda difettuż.

»mbagħad, fil-paragrafi bin-numri mit-32 sa l-40 tas-sentenza appellata, l-ewwel qorti tfittex tistabbilixxi jekk, stabbilit li t-titolu oriġinali tal-appellati fuq ir-raba' *de quo* huwa wieħed t'enfitewsi temporanja, setax dan ġie konvertit f'kirja agrikola waqt li l-appellati kienu fil-pussess tal-istess raba' … … …

»... … …

»Għalhekk jidher li l-ewwel qorti qiegħda tqis li, tabilħaqq, it-titolu oriġinali t'enfitewsi temporanja li kellhom l-appellati fuq ir-raba' *de quo* ġie konvertit f'wieħed ta' kirja agrikola, u din il-konverżjoni ġiet fis-seħħ proprju minħabba l-mod kif l-istess raba' kienet deskritta fid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-assi ereditarju ta' Francesco Pace magħmula mill-appellanti Jospeh u Geraldine Cooper aħwa Pace

flimkien m'ommhom Yolanda Pace fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Attard nhar il-31 ta' Mejju 2005.

»Fil-fehma tal-appellanti m'hemmx mod ieħor kif għandha tiftehem is-sentenza appellata għaliex, fil-parti suċitata, l-irċevuti maħruġa minn Diċembru 1991 s'April 2002 lill-appellati huma kategorikament meqjusa mill-ewwel qorti bħala li ma jbiddlu xejn min-natura tal-konċessjoni enfitewtika tat-23 ta' Ġunju 1952, u għalhekk neċessarja-ment li anqas ma jbiddlu t-titolu oriġinali ta l-appellati fuq ir-raba' *de quo* li, fl-istess parti tas-sentenza appellata, ġie stabbilit bħala wieħed t'enfitewsi temporanja.

»Għalhekk l-appellanti jippremettu, fl-ewwel lok, li d-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-31 ta' Mejju 2005 hija għal kollox *res inter alios acta* kemm għall-appellati, u kif ukoll għall-appellanti l-oħrajn, *Jojoe Company Limited*, u Lawrence u Gemma aħwa Pace. M'huwiex ikkontestat mill-partijiet li la dawn l-appellanti tal-aħħar, u l-anqas l-appellati nfushom, ma kellhom assolutament l-ebda influwenza fuq il-mod kif saret l-istess dikjarazzjoni *causa mortis*, iżda l-istess att ġie redatt kompletament skond id-diskrezzjoni tal-appellanti Joseph u Geraldine Cooper aħwa Pace, u ommhom Yolanda Pace.

»Din il-premessa diġà weħidha trendi tenwa għall-aħħar il-konklużjoni tal-ewwel qorti li d-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-31 ta' Mejju 2005 setgħet b'xi mod wasslet sabiex daħħlet fis-seħħ tibdil fit-titolu oriġinali t'enfitewsi temporanja tal-appellati, liema titolu kien ilu li nħoloq sa minn qabel it-twelid tal-istess appellati, u li l-awturi tal-appellati kienu gawdew bil-paċifiku pussess għal oltre tletin sena, qabel ma daħlu fiż-żarbun tagħhom l-appellati stess.

»Però, oltre minn hekk jingħad li l-valur ta' denunzja jew dikjarazzjoni *causa mortis* qatt ma jista' jkun attributtiv ta' proprjetà, ossija titolu, iżda jista' biss ikun dikjarattiv t'assi li diġà jifformaw parti minn patrimonju, u għalhekk, id-deskrizzjoni ta' proprjetà f'denunzja jew dikjarazzjoni causa mortis ma tista' qatt tissorpassa dak li effettivament ikun ġie trasferit permezz ta' titolu oriġinali, ossija att ta' trasferiment.

»Fil-fatt, l-att huwa minnu nnifsu msejjaħ "dikjarazzjoni", u ġjaladarba proprjetà tkun imsemmija f'tali dikjarazzjoni, id-deskrizzjoni tagħha kif dedotta fl-att tkun eventwalment tista' tiġi emendata mill-partijiet li jkunu firmataji għall-istess att meta u kif iridu. Jekk tali deskrizzjoni taffettwax l-implikazzjonijiet fiskali tat-trasmissjoni tal-proprjetà *o meno* hija xi ħaġa li mbagħad taqa' taħt il-kompetenza tal-erarju.

»Dan il-prinċipju ġie applikat fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-9 ta' Novembru 2016 fl-ismijiet Joseph Spiteri *v.* John Mary *sive* Jimmy Bonavia *et*, bil-mod segwenti:

> »"għaldaqstnat id-denunzja ta' Antonia Spiteri illi permezz tagħha hemm indikat illi l-proprjetà meritu tar-rikors promotorju tħalla bi prelegat lill-attur m'hu xejn għajr dikjarattiv ta' proprjetà u mhux attribubttiv tagħha".

»Fil-fatt, fis-sentenza mogħtija fit-8 t'Ottubru 2008 fl-ismijiet Giuseppe Seychell *et v.* Rita Mercieca *et* li qatt ma ġiet soġġetta għal appell, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili saħansitra kkunsidrat illi:

> »"Dikjarazzjonijiet *causa mortis* m'huma xejn ħlief dikjarazzjonijiet unilaterali u jsir għal skopijiet fiskali mhux ċertament biex ifornu xi prova ta' proprjetà".

»Konsegwentement, permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-31 ta' Mejju 2005, mhux biss ma jistax jiġi attribwit lill-appellati titolu fuq ir-raba' *de quo* differenti mit-titolu oriġinali li diġà għandhom, iżda anqas jista' jiġi attribwit lill-appellanti Joseph u Geraldine Cooper aħwa Pace stess titolu fuq ir-raba' *de quo* differenti mit-titolu oriġinali li diġà għandhom, u għalhekk l-istess att anqas ma jista' jtellef lill-istess appellanti t-titolu oriġinali li diġà għandhom fuq l-istess raba'.

»Ġjaladarba l-ewwel qorti stess stabbiliet li t-titolu oriġinali tal-appellati fuq ir-raba' *de quo* huwa wieħed t'enfitewsi temporanja, dan ma seta' qatt jiġi konvertit f'wieħed ta' qbiela permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* unilterali bħalma hija dik tal-31 ta' Mejju 2005, u dan partikolarment mingħajr il-kunsens espliċitu tal-appellanti l-oħrajn.

»Ġħal kull bwon fini jingħad ukoll li, għall-istess raġunijiet, anqas ma tistal-eżistenza tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-31 ta' Mejju 2005 tirratifika n-natura tal-ħlas magħmul mill-appellati versu l-irċevuti maħruġa lilhom għal wieħed ta' qbiela, jekk it-titolu tal-appellati kien wieħed t'enfitewsi temporanja u mhux ta' qbiela meta huma kienu qegħdin jagħmlu l-ħlas versu l-istess irċevuti.

»Il-possibiltà li partijiet firmatarji f'dikjarazzjoni *causa mortis* b'xi mod jibdlu titolu oriġinali ta' persuni terzi għall-istess dikjarazzjoni *causa mortis*, kif tipprospetta l-ewwel qorti fis-sentenza appellata, hija għal kollox perikoluża għaliex l-implikazzjonijiet tagħha u l-konsegwenzi li tista' twassal għalihom huma ċari u ovvji, u cjoe' li, jekk iċ-ċirkostanzi jippermettu, kull min irid jista' jbiddel u jemenda, kif jeħtieġ u jogħġob lilu, relazzjoni kuntrattwali li jista' jkollu ma' terzi permezz t'att pubbliku unilaterali bħalma hija dikjarazzjoni *causa mortis.*

»Fil-fatt, wara li l-appellanti flew sewwa l-partijiet tas-sentenza appellata suċitati, id-domanda ssorġi spontanja: abbażi tar-raġunament tal-ewwel qorti, li kieku l-appellanti Joseph u Geraldine Cooper aħwa Pace kellhom, l-għada li ngħatat is-sentenza appellata, jemendaw id-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-31 ta' Mejju 2005, sabiex tirrifletti li r-raba' *de quo* kien soġġett għal konċessjoni enfitewtika temporanja li skadiet u mhux għal qbiela (xi ħaġa li jistgħu jagħmlu liberament meta jridu), dan jikkonverti t-titolu tal-appellati lura għal wieħed t'enfitewsi temporanja u jikkristallizza l-ħlas li kienu jagħmlu versu l-irċevuti maħruġa lilhom bħala ħlas ta' ċens?

»Għal dawn ir-raġunijiet jingħad li l-kunsiderazzjonijiet magħmula fil-paragrafi bin-numru mit-32 sa l-40 tas-sentenza appellata la japplikaw għall-argument imressaq permezz tat-tielet eċċezzjoni oriġinali li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili m'għandhiex il-kompetenza tisma' l-proċeduri odjerni għaliex l-appellati kienu jħallsu l-qbiela fuq ir-raba' *de quo*, u anqas validament jistabbilixxu li t-titolu oriġinali t'enfitewsi temporanja li kellhom l-appellati fuq l-istess raba' ġie konvertit f'wieħed ta' qbiela, sabiex tkun tista' tintlaqa' l-ewwel eċċezzjoni ulterjuri.

»Konsegwentement, l-ewwel qorti għandha kompetenza *ratione materiæ* tisma' l-proċeduri odjerni, u kellha tgħaddi sabiex tiċħad kemm it-tielet eċċezzjoni oriġinali u kemm l-ewwel eċċezzjoni ulterjuri.«

21. Il-konvenuti wieġbu hekk:

> »L-esponenti jidhrilhom li l-ewwel qorti kienet ċara dwar x'wassalha għall-konklużjoni li r-raba' u r-razzett mertu tal-kawża illum huma soġġetti għal kirja favur l-esponenti.
>
> »Effettivament, fl-aggravji tagħhom, l-appellanti stess tant jagħrfu u jirrikonoxxu dan, li jippruvaw jistaħbew wara 'żbalji' tal-awturi tagħhom, u ta' wħud minnhom, u li skond huma ma għandhomx il-konsegwenzi li attribwitilhom l-ewwel qorti.
>
> »Fis-sentenza appellata, l-ewwel qorti qieset li, qabel sar il-kuntratt ta' subċens temporanju fl-1952, l-awturi tal-esponenti diġà kellhom qbiela dwar is-sehem mir-raba' akbar, u intier, li minnhom l-awturi tal-appellanti kellhom sehem, u dik il-qbiela – allura relazzjoni lokatizja kienet waħda u unika – kienet bejn il-familji Pace, Biasini u Cuschieri bħala lokaturi, u missier l-esponenti, u ħuh bħala gabillotti. Dik ir-relazzjoni baqgħet l-istess waħda, fuq it-territorju sħiħ, u bl-istess qbiela u bl-istess kundizzjonijiet, mal-familji Biasini u Cuschieri, sakemm saret il-qasma u ġiet rikonoxxuta minn uħud mill-appellanti nfushom fil-kuntratt ta' dikjarazzjoni *causa mortis* wara li miet Frank Pace. Illum din ir-relazzjoni kompliet, mingħajr kwistjoni jew opposizzjoni, fuq il-bqija tar-raba', mas-suċċessuri ta' Biasini u Cuschieri.
>
> »F'dan il-kuntest, kienet korretta l-ewwel qorti meta tat id-debita importanza lill-kontenut tar-riċevuti tal-ħlasijiet li rċevew il-familja Pace mingħand l-esponenti għal għaxar snin sħaħ, bejn is-snin 1991 u 2002, fejn il-ħlas ġie dikjarat li kien qed jiġi aċċettat bħala 'qbiela'. Dana għaliex dawn id-dikjarazzjonijiet jixhdu li, f'moħħ Frank Pace, u allura għas-sehem sħiħ li kellha l-familja Pace minn dawn ir-raba' u r-razzett, u li issa għadda b'mod diviż għand l-atturi appellanti, ir-relazzjoni bejnhom u l-esponenti kienet waħda lokatizja, u mhux ta' ċens. Li jfisser li ma kinetx bla sinjifikat, kif iridu jargumentaw issa l-appellanti, id-dikjarazzjoni tal-aħwa Joseph Pace u Geraldine Cooper fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' missierhom – l-istess soġġetta għal qbiela. U għalkemm, kif qalet tajjeb l-ewwel qorti, ma ġewx identifikati l-gabillotti f'dak il-kuntratt ta' dikjarazzjoni *causa mortis*, ma hemmx kwistjoni jew dubju li l-kirja li saret riferenza għaliha kienet dik tal-esponenti.
>
> »Kuntrarjament għal dak li jgħidu l-atturi appellanti, ir-rikonoxximent tal-kirja agrikola li għamlu l-appellanti suċċessuri ta' Frank Pace fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* pubblika min-Nutar Pierre Attard fil-31 ta' Mejju 2005, u mbagħad għal darb'oħra fl-att korrettorju tal-31 ta' Awissu 2005, bid-debita insinwa fir-Reġistru Pubbliku, kienu avviż suffiċjenti għall-bqija tal-appellanti. Il-liġi kif viġenti dakinar (art. 1527, Kod. Ċiv. qabel id-dħul fis-seħħ ta' Att X tal-2009) kienet tagħtihom żmien xaharejn biex jikkontestawha, kieku riedu, però ma għamlu xejn minn dan. U mbagħad, sitt snin wara, ilkoll flimkien mexxew b'din il-kawża.
>
> »Konsegwentement kienet korretta l-ewwel qorti fil-konklużjoni tagħha li l-esponenti għandhom titolu ta' kiri fuq ir-raba' u r-razzett mertu tal-kawża, u fid-deċiżjoni tagħha li tilqa' tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra l-atturi appellanti.«

22. L-ewwel qorti qieset żewġ argumenti li jistgħu jwasslu għall-konklużjoni illi l-konvenuti għandhom titolu ta' qbiela: i. illi r-riċevuti maħruġa bejn Diċembru 1991 sal-10 ta' April 2002, meta ntemmet l-enfitewsi, kienu jqisu l-ħlas magħmul mill-konvenuti bħala "qbiela"; u ii. illi fid-dikjarazzjoni tat-trasmissjoni *causa mortis* ta' sehem mill-proprjetà lil uħud mill-atturi, dawn iddikjaraw li dak is-sehem hu soġġett għal qbiela. Il-fatt li l-ewwel qorti warrbet l-ewwel argument u qablet mat-tieni wieħed ma jfissirx illi hemm "kontradizzjoni manifesta", kif igħidu l-atturi, għax iż-żewġ argumenti ma jiddependux wieħed fuq l-ieħor.

23. L-ewwel qorti warrbet l-ewwel argument u, fil-fehma ta' din il-qorti, għamlet sew. Il-konvenuti u l-awtur tagħhom qabilhom sal-10 ta' April 2002 kienu sub-utilisti tal-proprjetà u ma setgħux bħala utilisti jikru lilhom infushom. Għalkemm strettament huwa minnu illi l-konfużjoni ma toqtolx l-obbligazzjoni iżda biss "traqqadha"[3], u huwa minnu wkoll illi qabel ma kisbu l-proprjetà b'sub-enfitewsi l-konvenuti u l-awtur tagħhom qabilhom kellhom qbiela tal-istess proprjetà, dik il-qbiela wara li ntemmet l-iskadenza korrenti meta bdiet is-sub-enfitewsi ma setgħetx tiġġedded għax il-konvenuti ma setgħux ikunu, fl-istess waqt, kerrejja u sid il-kera tal-istess proprjetà, u għalhekk meta ntemmet is-sub-enfitewsi ma kien hemm ebda qbiela li setgħet terġa' tieħu l-ħajja.

24. L-ewwel qorti iżda sabet illi meta fid-dikjarazzjoni tat-trasmissjoni *causa mortis* intqal minn uħud mill-atturi illi l-proprjetà kienet soġġetta għal

---

3 Ara Baudry-Lacantinerie et Wahl, *TrattatoTeorico-Pratico di Diritto Civile – Delle Obbligazioni*, Vol. III, § 1914

qbiela, dan huwa prova biżżejjed li tassew kien hemm dak it-titolu favur il-konvenuti.

25. Din il-qorti ma tistax taqbel ma' din il-konklużjoni tal-ewwel qorti.

26. Ma hemmx dubju illi l-atturi tassew kellhom l-impressjoni żbaljata li l-proprjetà kienet bi qbiela għand il-konvenuti, iżda att unilaterali sakemm ma jiġix aċċettat mit-terz ma joħloqx drittijiet favur it-terz. Daqskemm l-indikazzjoni żbaljata ta' "qbiela" flok "ċens" fuq ir-riċevuti ma ħolqotx il-qbiela, daqstant ieħor l-indikazzjoni ħażina fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ma ħolqotx qbiela favur il-konvenuti. Kien forsi jkun mod ieħor li kieku sar u ġie aċċettat ħlas ta' qbiela wara li ntemmet is-sub-enfitewsi fl-10 t'April 2002, iżda ma sar u ma ġie aċċettat ebda ħlas wara dik id-data u għalhekk ma jistax jingħad illi l-att unilaterali – id-dikjarazzjoni *causa mortis* – ta' wħud mill-atturi ħoloq dritt ta' qbiela favur il-konvenuti.

27. Din il-qorti għalhekk ma ssibx li hemm kiri favur il-konvenuti u konsegwentement l-eċċezzjonijiet ta' inkompetenza *ratione materiæ* ma kellhomx jintlaqgħu.

28. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, wara li tiċħad l-appell inċidentali tal-konvenuti, tilqa' l-appell ewlieni tal-atturi: tħassar is-sentenza appellata fejn laqgħet l-eċċezzjonijiet ta' inkompetenza *ratione materiæ* u, minflok, tiċħad dawk l-eċċezzjonijiet. Tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex jitkompla s-smigħ fil-meritu.

29. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallsuhom il-konvenuti.

Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr