QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 29 ta' Mejju 2025

Numru 7

Rikors Numru 1188/2023

Carmelo sive Charles Spiteri (K.I. nru. 30678(M))
vs
Carmel sive Charles Farrugia (K.I. nru. 244070(M))
Mary Rose Farrugia (K.I. nru. 65873(M))
Joseph Farrugia (K.I. nru. 682745(M)) u
Maria Farrugia (K.I. 759545(M))

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Carmelo Spiteri (l-Attur) tas-17 ta' Ottubru 2023

li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. L-intimat kien iżżomm b'subċens temporanju, il-proprjetà ossia l-porzjoni diviża mill-għalqa fil-limiti tas-Siġġiewi, kontrada it-Taflija, imsejħa ix-Xagħra ta' San Lawrenz, li tikkonsisti dina l-proprzjoni f'erba' biċċiet raba' kontigwi tal-kejl komplessiv ta' circa ħamest itmiem u tliet sigħan (T.5.3.1), li tmiss mit-tramuntana, nofsinhar u mil-lvant mar-rimanenti porzjoni tas-subkonċedent Carmelo Spiteri u mill-punent mal-proprjetà ta' Nazzareno Vassallo u ħutu u ta' Carmelo Vassallo 'Tal-Fieres' mis-Siġġiewi, bil-komunjoni mal-porzjoni l-oħra tal-bitħa, fil-kamra sottoposta għall-kamra

oħra li tinsab fil-parti tas-subkonċedent Carmelo Spiteri, bid-drittijiet kollha li jinsabu fl-att subkonċessjoni temporanja, liema subkonċessjoni temporanja bdiet fil-15 ta' Awwissu 1922, għal żmien disgħa u disgħin sena (99). Dan ifisser illi s-subkonċessjoni skadiet fil-15 ta Awwissu 2021 ('A').

2. Qabel skadiet is-subkonċessjoni, l-intimat Carmel Farrugia kien iħallas is-subċens lil Carmelo Spiteri jew lil missieru.

3. F'kawża li kien hemm diġà bejn il-partijiet (u oħrajn), 869/2020JVC, Joseph Farrugia et vs Carmelo sive Charles Spiteri, dan kollu ġie ikkonfermat minn Carmel Farrugia stess u minn missieru Joseph Farrugia (K.I. nru. 682745(M)). Jirriżulta f'dik il-kawża:

- Carmel sive Charles Farrugia (l-intimat), f'dik il-kawża spjega bil-ġurament tiegħu kif waslet għandu s-subkonċessjoni tal-proprjetà ('B'), u in kontroeżami li sarlu fis-6 t'Ottubru 2021, stqarr li ċ-ċens kien skada ('Ċ'):

  "*Dr Carlos Bugeja: Illum il-gurnata l-kuntratt naqblu li skada? Il-kuntratt li kellek li inti zzomm l-art, skada f'Awwissu li ghadda?*
  Xhud: Ic-cens hux hekk?
  Dr Carlos Bugeja: Ic-cens skada.
  Qorti: Taqbel?
  Xhud: Ic-cens ghalaq is-sena l-ohra.
  Dr Carlos Bugeja: Illum il-proprjeta' ghadha f'idejk?
  Xhud: F'idejha, m'ghandix l-access li nidhol ghaliha hux.
  Dr Carlos Bugeja: Pero' mas-sid tac-cens ghadha f'idejk il-proprjeta'?
  Xhud: Jekk konna hallasnih ahna diga'.
  Dr Carlos Bugeja: Pero' c-cens skada?
  Xhud: Mhux hekk."

- Joseph Farrugia (missier l-intimat) fix-xhieda tiegħu b'affidavit ('D') irrikonoxxa illi "*Charlie Farrugia li jħallas iċ-ċens lil Carmelo Spiteri l-konvenut*".

- Fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2023 (li ma appella minnha ħadd) ('E'), il-Qorti Ċivili, Prim'Awla osservat illi "*Illi dwar il-fatt li jidher mhux kontestat li c-cens temporanju favur ir-rikorrenti (jiġifieri ta' Farrugia) llum skada l-Qorti ssostni li ghalkemm hija ser tghaddi sabiex tordna li jigi ripristinat l-istatus quo ante, ghaliex hekk tirrikjedi l-ligi billi jitnehhew il-katnazzi li tpoggew mill-intimat, fl-istess hin dan ma jfissirx li llum il-gurnata r-rikorrenti ghandhom il-jedd li jaccedu fir-raba' in kwistjoni u wkoll xejn ma jzomm lill-intimat (jiġifieri l-attur Spiteri) li jmexxi bil-mezzi legali appositi sabiex izomm lir-rikorrenti milli jibqghu jaccedu ghar-raba' in vista tal-iskadenza tal-jedd taghhom.*"

4. Għalhekk, huwa assolutament inkontestat illi:

a. Carmel sive Charles Farrugia (l-intimat) kien, qabel skadiet il-konċessjoni subenfitewtika, iħallas is-subċens lil Carmelo sive Charles Spiteri (l-attur).
b. Kull jedd ta' żamma tal-art ta' Carmel sive Charles Farrugia u ta' Mary Rose Farrugia spiċċa fil-15 ta' Awwissu 2021.
c. L-intimat Carmel sive Charles Farrugia ammetta fix-xhieda tiegħu li s-subċens skada.
d. L-intimati l-oħrajn la qatt kellhom u lanqas għandhom titolu, iżda kienu biss jaħdmu l-art għal xi żmien, kif jammetti Joseph Farrugia stess.
e. Prattikament diġà hemm dikjarazzjoni (inkontestata u inappellata) ta' Qorti (kif ċitata hawn fuq) illi ċ-ċens skada, u allura dan il-punt diġà għadda mill-għarbiel ġudizzjarju li mar in ġudikat.
f. Għalhekk, it-talba għall-iżgumbrament f'dan il-każ hija assolutament inkontestabbli u għalhekk hemm lok inkontestabbli għat-talba għall-iżgumbrament tal-intimati.

5. Għal dawn ir-raġunijiet, u oħrajn, sa fejn jaf l-attur, l-intimat ma għandu l-ebda eċċezzjonijiet x'jagħti kontra t-talba tagħha.

6. Għaldaqstant, huma pjenament sodisfatti r-rekwiżiti imposti mill-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Carmelo sive Charles Spiteri jaf personalment b'dawn il-fatti kollha.

Raġuni tat-Talba

1. Għar-raġunijiet premessi, kellhom jiġu mibdija b'dawn il-proċeduri, b'talba taħt l-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Talbiet:

Jgħidu għalhekk l-intimati Farrugia 'l għaliex din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa neċessarja u opportuna:

1. Taqta' u tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati qegħdin jokkupaw il-il-proprjetà ossia l-porzjoni diviża mill-għalqa fil-limiti tas-Siġġiewi, kontrada it-Taflija, imsejħa ix-Xagħra ta' San Lawrenz, li tikkonsisti dina l-proprzjoni f'erba' biċċiet raba' kontigwi tal-kejl komplessiv ta' circa ħamest itmiem u tliet sigħan (T.5.3.1), li tmiss mit-tramuntana, nofsinhar u mil-lvant mar-rimanenti porzjoni tas-subkonċedent Carmelo Spiteri u mill-punent mal-proprjetà ta' Nazzareno Vassallo u ħutu u ta' Carmelo Vassallo 'Tal-Fieres' mis-Siġġiewi, bil-komunjoni mal-porzjoni l-oħra tal-bitħa, fil-kamra sottoposta għall-kamra oħra li tinsab fil-parti tas-subkonċedent Carmelo Spiteri, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Konsegwentament tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju kif tistabbilixxi din l-Onorabbli Qorti, jiżgombra mill-imsemmi fond hawn imsemmi, u jikkonsenja ċ-ċwievet tiegħu lir-rikorrenti;

B'riserva u mingħajr preġudizzju għal kull dritt u/jew azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra l-intimati. L-intimat huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Carmel Farrugia, Mary Rose Farrugia, Joseph Farrugia u Maria Farrugia (il-konvenuti) tat-30 ta' Novembru 2023 li permezz tagħha wieġbu u talbu s-segwenti:

Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet:-

1. Illi, b'mod preliminari, l-attur għandu jipprova x'interess ġuridiku għandu sabiex jipproponi t-talbiet hekk kif dedotti;

2. Illi, fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess u in linea sussidjarja, stante li l-attur qed jipprova jirrivendika l-proprjeta', l-esponenti għandhom l-pussess tal-proprjeta' u għalhekk jistrieħu fuq l-preżunzjoni li tagħtihom l-liġi. Jekk l-attur irid jegħleb tali preżunzjoni, jispetta lilu li jġib prova ta' titolu oriġinali. In mankanza ta' tali prova, it-talbiet tal-attur għandhom jiġ respinti;

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-attur, li qiegħed minn issa jiġi nġunt in subizzjoni.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Qrat u semgħet ix-xhieda mressqa fil-perkors tal-Kawża.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza

Punti ta' fatti

L-attur irid li din il-Qorti tiddikjara li l-konvenuti qegħdin jokkupaw l-għalqa fil-limiti tas-Siġġiewi fil-kontrada tat-Taflija imsejħa tax-Xagħra ta' San

Lawrenz ta' ċirca ħamest itmiem, mingħajr ebda titolu. L-Atturi jgħidu li l-konvenuti kienu jokkupaw din l-għalqa b'subċens u liema subċens kien jitħallas lill-Attur jew lil missieru.

Is-subkonċessjoni kienet għal 99 sena u li skadiet fil-15 ta' Awwissu 2021 għalhekk illum il-konvenuti ma fadlilhom ebda titolu biex ikomplu fl-okkupazzjoni ta' din l-għalqa u għalhekk qed jitobu li l-konvenuti jkunu zgumbrati minn din l-għalqa.

Punti ta' Liġi

Bħala regola ġenerali, ħadd ma jista jokkupa jew jiddetjeni immobbli jew iżomm propjeta' jekk mhux b'titolu tajjeb fil-liġi. B'titolu din il-Qorti tifhem, li l-persuna hija mgħonija b'xi dritt magħruf mil-liġi bħal wieħed mill-modi ta' akkwist, kemm jekk dan ikun rejali u anke personali. Li jkollok titolu jfisser, li l-persuna għandha l-għodda legali biex tirreżisti milli tkun żgumbrata jew deneduta mill-ħaġa kif daqstant ieħor tfisser li mingħajr ebda titolu validu fil-liġi l-okkupazzjoni jew detenzjoni tal-ħaġa tkun illegali u għalhekk timmerita li titlef dak il-pussess meta jitlob il-ħaġa lura s-sid skond il-liġi. Ovvjament anke s-sid irid juri li għandu titolu li jagħtih il-fakulta li jitlob dak li qiegħed jintalab illum mill-Atturi.

Fl-aħħar nett irid jingħad li l-frażi "bla titolu" iġġorr magħha t-tifsira li l-okkupazzjoni, sa mill-bidu nett, saret bla permess, jew għaliex din tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post, jew inkella għaliex tkun ittieħdet b'mod abbużiv, bi vjolenza, arbitrarjament jew bil-moħbi mingħand is-sid. Dan l-istat ta' illegalità jrid ikun issokta sal-waqt li tinfetaħ il-kawża (ara

Sentenza fl-ismijiet L-Avukat Dottor Jean-Philippe Chetcuti et v. Maurice Vassallo Eminyan et, Appell Superjuri, 27 ta' Ġunju, 2008).

Konsiderazzjonijiet

L-ewwel kweżit li jrid ikun deċiż hu dak imqanqal fl-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u ċioe' li l-Attur irid jipprova li għandu interess ġuridiku.

Issa tul il-kawża huwa paċifiku li l-konċessjoni emfitewtika oriġinali tat-22 ta' Settembru 1922, li kienet għal 99 sena skadiet (ara a' fol 169). Issa tul il-Kawża ż-żewġ naħat saħqu fuq kemm kien hemm trasferimenti ta' din il-konċessjoni bejn il-kontentendi ossia l-familji tagħhom. Il-konvenut Carmelo Farrugia jaqbel li ċ-ċens għalaq u li ħalla lil missieru jaħdem l-art għaliex hu ma kellux ċans (a' fol 14 tergo). Il-konvenuta Maria Victoria Farrugia tgħid ukoll li "*għalkemm huwa minnu li ċ-ċens skada, ahna hemm hekk għandna titolu ta' qbiela, u għalhekk xorta għandna l-protezzjoni tal-ligi, peress li bqajna dejjem nahdmu l-art kif għadna nagħmlu sallum il-gurnata*". ('a fol 164). Kuntratt ta' konċessjoni oriġinali (a' fol 169).

Jirriżulta li fil-mument li ġiet presentata l-Kawża l-Attur tassew kien jidher li spiċċalu t-titolu tiegħu għaliex kif rilevat la darba għalaq iċ-ċens, dan għalaq għal kulħadd u strettament l-eredi ta' Maria Farrugia, indipendentement minn kull argument li setgħu jressqu l-partijiet, setgħu kieku riedu talbu t--territorju lura. Iżda l-Attur jgħid li tant kemm is-sidien ma ridux ikeċċuhom, ħolqulhom kirja u dan kif jirriżulta mill-iskrittura datata l-1 ta' Ġunju 2024.

Il-konvenuti jargumentaw li la fil-mument li ġiet presentata l-Kawża l-Atturi ma kellhomx titolu, allura ma kellhomx l-interess ġuridiku. Huwa minnu li

dawn il-Qrati jgħallmu li “*L-interess irid ikun jezisti mhux biss fil-bidu tal-kawza izda jipperdura matul is-smigħ kollu tagħha*”. (Ara **Sentenzi fl-ismijiet Laferla -vs- Lauri- Qorti tal-Appell-2 ta’ Mejju 2002**- ara wkoll **Crossey vs Blackman – Appell – 11 ta’ Frar 1966 – Vol.L.I.45; Sammut vs Attard – Appell – 17 ta’ Frar 1993 u Brittannia Catering Company Limited vs Direttur tad-Dipartiment tal-Artijiet et –Qorti Kostituzzjonali – 12 ta’ April, 2011**).

Pero’ huwa minnu wkoll li jekk l-interess ġuridiku jirrikorri waqt il-kawża għalkemm ma kienx jeżisti fil bidu tagħha, il-Qorti għandha ssalva l-atti bl-Istitut tal-*ius superveniens.* Tassew, it-teorija tal-*ius superveniens* hija ta’ indoli strettament proċedurali u mhux ukoll sostantiva. Din it-teorija ġiet dejjem applikata għall-każijiet mingħajr ma twassal għal tibdil fit-talbiet attriċi, fejn għalkemm l-attur ma jkollux id-dritt li jkun qiegħed jitlob fil-mument li jiftaħ il-kawża, dak il-jedd jiġi jseħħ qabel tingħata s-sentenza finali.

Il-każijiet tipiċi li fihom tħaddnet din it-teorija huma dawk ta’ verifika tal-kundizzjoni u l-għeluq ta’ xi terminu waqt il-kawża, fejn ikun hemm xi difett li jista’ jissewwa bit-twelid ta’ jedd ġdid. L-għan wara dan il-prinċipju huwa sewwasew l-ekonomija tal-ġudizzju u li jiġu evitati spejjeż mhux meħtieġa (ara s-segwenti Sentenzi: **Emmanuele Vella v. Dr. Pietro Paola Galea et deċiża mill-Qorti tal Appell fit-3 ta’ Mejju, 1948, Mary sive Maruzza Calleja Urry -vs- Alfred Camenzuli mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta’ Marzu, 1991, Joseph Mifsud -vs- Francis Abela maqtugħa mill-**

Qorti tal-Appell fit-8 ta' Marzu, 1989, Annunziata sive Nancy Grech et v. Anthony Mintoff deċiża mill Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fid-9 ta' Lulju, 2008 u Raymond Grima et v. Frank Said et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru, 2016).

Issa f'din il-Kawża din il-Qorti temmen li bis-saħħa ta' l-iskrittura fuq imsemmija dan id-dritt akkwistah bis-saħħa tal-kirja kkrejata. Il-partijiet setgħu ma kkonvenewx li għandu jkun effett retroattiv għaliex bis-saħħa tal-prinċipju inkwistjoni, l-interess ġuridiku tal-Attur biex ikompli bil-kawża ġie akkwiżit. Iżda mhux biss, iżda akkwista wkoll id-dritt li jagħmel it-talbiet f'din il-Kawża għaliex ġurisprudenzjalment huwa paċifikament assodat illi "*min jakkwista l-inkwilinat ta' fond għandu azzjoni diretta biex jizgombra lil min ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu*". (Ara **Sentenzi fl-ismijiet Antonio Catania -vs- Rinaldo Zahra, Appell Ċivili, 20 ta' Frar 1953; Giuseppe Camilleri -vs- Giuseppe Attard Portughese et, Appell, 22 ta' Ġunju 1925; Av. Gaetano Borg Olivier -vs- Giuseppe Sciberras, Prim'Awla, Qorti Ċivili, 22 ta' Mejju 1928,** fost oħrajn).

Għalhekk, wara li għalaq iċ-ċens l-Attur ma setgħux ikomplu jistrieh fuq titolu rejali pero' xorta akkwista fil-mori tal-Kawża. Fil-fatt in kontro-eżami jgħid, li hija qbiela, kirja agrikola (a' fol 138 tergo). Jekk hiex kirja protetta taħt il-Kap 199 ma hux kompitu ta' din il-Qorti iżda jekk qatt din tista' tkun "*the joy of actions yet to come*".

Mela stabbilit li l-Attur għandu titolu u għandu għalhekk interess ġuridiku tant li seta' jkomplu din il-Kawża, issa jmiss li jkun ikkunsidrat jekk il-

konvenuti għandhomx titolu. Jixraq illi wieħed imur daqsxejn lura biex jara tassew x'kuntratti saru bejn l-awturi tal-kontendenti biex jinftiehem aħjar dak li ser jingħad hawn isfel.

Illi wara l-kuntratt tal-1922 fuq imsemmi, permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Novembru 1961, fl-atti tan-nutar Nicola Said, Giozwe' Balzan, f'ismu u f'isem missieru Nicola Balzan u l-aħwa Balzan ikkonċedew lil Carmelo Spiteri b'titolu ta' sub emfitewżi għaż-żmien li kien fadal minn 99 sena l-art mertu ta' din il-kawża u ċioe' madwar 11 -il tomna u ftit. Ftit ġranet wara, fid-29 ta' Novembru tal-1969 għal darba oħra fl-atti tan-nutar Nicola Said, din id-darba Carmelo Spiteri ta u kkonċeda b'titolu ta' sub emfitewżi għaż-żmien li fadal minn 99 sena porzjoni diviża mill-għalqa mertu ta' din il-proċedura ta' ċirca ħamest itmiem u ftit versu l-ħlas ta żewġ liri Maltin antiki u għaxar ċenteżmi.

F'xi żmien Spiteri u ċioe' l-Attur jew l-awturi tiegħu taw lill-konvenuti bi qbiela l-porzjon li baqgħet għandhom. Għal din il-Qorti dan jirriżulta univokament mir-riċevuti rilaxxati b'uħud minnhom iffirmati minn Joseph Spiteri li anke rrikonoxxa l-firma tiegħu. (ara minn a' fol 56 sa 90). Dawn inħarġu meta ma kienx għadu skada ċ-ċens.

Issa artikolu 1522 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "*F'kull każ ta' devoluzzjoni, tinħall, sew kwantu għall-fondkemm kwantu għall-miljoramenti, kull ipoteka, piż, jew servitù, ukoll jekk din is-servitùtkun inħolqot mingħajr il-fatt taċ-ċenswalist; u l-fond bil-miljoramenti jerġa' jmur lura ħieles għandil-padrun dirett, bla ħsara, jekk ikun ġie mogħti b'kiri, ta' dak lijingħad fl-artikoli 1530*

u l531". Issa artikolu 1530(1) jiddisponi li *"Il-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fedekommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skont l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żminijiet fuq imsemmija, fil-każta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa ipprojbit."*

Dan ifisser li l-fakulta' li l-utilista jikri l-ġid enfitewtiku lilu konċess huwa jedd li joħroġ mil-liġi. (Ara **Sentenza tal-5 ta' Mejju, 2011 fl-ismijiet Cutelex Tourist Company Ltd -vs- Pamela Rose Wathen pro et, Prim Awla Qorti Ċivili**). Imma dan ifisser li fil-waqt li ċertu piżijiet maħluqa matul il-perjodu emfitwetiku jispiċċaw mat-tmiem jew riżoluzzjoni tal-emfitewżi mhux hekk fil-każ ta' kirjiet urbani jew agrikoli. Issa jekk dawn humiex attakkabli skond il-liġi fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 1530, ma hux għal din il-Qorti biex tgħid, jekk qatt tridx issir azzjoni apposita f'dan ir-rigward.

Għalhekk il-Qorti tikkonkludi li dak li qed jitlob l-Attur ma jistax jintlaqa' għaliex il-konvenuti għandhom titolu tajjeb imnissel mill-awtur tagħhom Giozwe' Balzan.

Deċide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Fil-waqt li qed **tiċħad** l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u fil-waqt qed **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-**ewwel talba attriċi** stante li hija eżawrita qegħda fl-istess ħin **tiċħad it-talbiet Attriċi** għar-raġunijiet fuq spjegati.

Spejjes għall-Atturi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur