- *inkwilin – jekk jistax jieħu azzjoni diretta kontra terzi*
- *talba għal limitazzjoni tal-effetti ta' mandat ta' żgumbrament*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 22 ta' Ottubru 2019

RikorsNru. 452/2019 GM

Francis Xavier Galea (K.I. 320863M) u Maria Galea (K.I. 417364M)

-vs-

Catherine Cauchi (K.I. 271241M), John Cauchi (K.I. 650263M), Thomas Cauchi (K.I. 7765M), Jeremy Cauchi (K.I. 58770M) u l-Awtorita' tal-Artijiet għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Francis Galea (K.I. 320863M) u Maria Galea (K.I. 417364M) li abbażi tal-premessi:

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' kera (**DOK. A**) datat is-7 ta' Settembru, 1999 l-esponent krew mingħand il-Gvern ta' Malta, dak iż-żmien rappreżentat mill-Aġent Kummissarju tal-Artijiet A. V. Mamo, *pillbox* bl-art ta' madwarha f'Ħal Għaxaq, liema sit huwa indikat aħjar bil-kulur aħmar fil-pjanta L.D. 98/98 annessa mal-istess kuntratt (**DOK. B**) versu l-kera annwalu ta' mija u tnejn u ħamsin liri (LM 152.00) fis-sena;

2. Illi mill-pjanta annessa mal-kuntratt lokatizju sovra-indikat, il-konfini tal-art mikrija mill-esponenti jirriżultaw illi huma sitta u tletin pied b'disgħin punt tnejn pied (36ft x 90.2ft) ekwivalenti għal ħdax il-metru b'sebgħa u għoxrin punt ħames metri (27.5mtrs x 11.0mtrs), liema konfini jinsabu wkoll indikati aħjar bl-aħmar fis-*site plan* hawn annessa u mmarkata **DOK. C**;

3. Illi l-esponenti għadhom igawdu u jħallsu l-kera lill-Gvern (illum rappreżentat mill-intimat Awtorita' tal-Artijiet) għal dan is-sit sal-lum;

4. Illi l-esponenti kienu krew ukoll terren ta' circa' tomnejn u nofs (circa 2,810 metri kwadri), magħrufa bħala "ta' Bur il-Gallarija" f'Ħal Għaxa u konsistenti f'masġar u raba' mill-familja Cauchi, u ċioe mill-intimati Cauchi, liema sit jinsab adjaċenti għal u li jdawwar dak is-sit mikri lill-esponenti mill-Gvern ta' Malta;

5. Illi fis-**17 ta' Ottubru 2013** il-familja Cauchi kienet ipproċediet kontra l-esponenti b'rikors quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba (Rikors Numru 11/2013 FDP) għall-iżgumbrament tal-esponenti fejn ġie

allegat u premess, *inter alia*, illi l-esponenti naqsu jħallsu l-qbiela għal diversi sini u li għamlu xi xogħolijiet bla permess jew kunsens tagħhom fuq l-istess sit, liema xogħolijiet biddel id-destinazzjoni tar-raba mikrija;

6. Illi din il-kawża ġiet deċiża mill-Bord permezz ta' sentenza mogħtija fis-**16 ta' Mejju 2018** u permezz ta' liema l-Bord laqa' t-talbiet attriċi u konsegwentement ordna lill-intimati (l-esponenti f'din il-kawża) sabiex fi żmien tlett xhur jivvakaw l-għalqa magħrufa bħala ta' Bur il-Gallarija fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, kif aħjar deskritta fir-rapport tal-Membri Tekniċi, u awtorizza lir-rikorrenti (il-familja Cauchi) jirriprendu l-pussess tal-għalqa wara dan il-perjodu. Illi din is-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) permezz ta' sentenza deċiża fil-**25 ta' Jannar 2019** b'dana illi t-terminu tal-iżgumbrament iffissat mill-Bord kelli jibda' jgħodd minn dakinhar tas-sentenza;

7. Illi fil-kors tal-proċeduri quddiem il-Bord ġew appuntati il-membri tekniċi tal-istess Bord, u ċioe il-Perit Edgar Rossignaud u Anthony Mifsud, sabiex jaċċedu fuq il-post u jagħmlu l-kostatazzjonijiet tagħhom a bażi tar-rikors promotur rigwardanti l-art in kwistjoni, l-użu tagħha u possibbilment jiġi stabbilit kif saru l-bini jekk setgħu;

8. Illi fir-relazzjoni magħmula mill-imsemmi Perit Edgar Rossignaud l-istess abbli perit ikkonkluda illi l-art mikrija lill-esponenti mill-Gvern ta' Malta hija dik indikata bil-kulur roża fl-*aerial photograph* meħuda minn *Google Maps* u annessa bħala **Dok. ER1** ma' dak ir-rapport (**DOK. D**);

9. Illi fil-**25 ta' April, 2019** l-intimati Cauchi intavolaw mandat ta' żgumbrament kontra l-esponenti (**DOK. E**) permezz ta' liema huma qed jippretendu illi l-esponenti għandom jiżgombraw mill-ambjenti kollha

indikati fl-aerial photograph fuq imsemmi (DOK. D) ħlief għall-parti indikata bil-kulur roża. Dan il-mandat ġie notifikat lill-esponenti nhar is-6 ta' Mejju 2019;

10. Illi madankollu jirriżulta b'mod ċar, kif ser jiġi ppruvat, illi l-parti indikata bil-kulur roża fl-istess *aerial photograph* ER1 hija konsiderevolment inqas mis-sit indikat bil-kulur aħmar fil-pjanta L.D. 98/98 (DOK. B) u kif murija aħjar fis-*site plan* anness ma' dan ir-rikors ġuramentat bħala DOK. C;

11. Illi b'hekk dan ifisser illi l-esponenti ser jiġu ippreġudikati serjament bil-mandat ta' żgumbrament intavolat kontra tagħhom mill-intimati Cauchi billi effettivament ser jiġu sforżati jiżgombraw minn art illi fil-verita' hija proprjeta tal-Gvern ta' Malta (rappreżentat mill-intimata Awtorita tal-Artjiet) u li fuqha l-esponenti għandhom igawdu jedd ta' kera;

12. Illi dan ifisser ukoll illi l-intimati Cauchi ser jaħtfu, jew potenzjalment ser jaħftu, taħt idejhom proprjeta li fil-verita' ma għandhom l-ebda' jeddijiet fuqha għaliex hija proprjeta' tal-Gvern ta' Malta;

13. Illi ta' min jirrileva wkoll illi filwaqt illi l-esponenti kienu eskutew lill-Perit Rossignaud ankè rigward l-estent tal-art mikri lilhom mill-Gvern (u għal-liema huwa stranament wieġeb illi ma kienx l-inkarigu tiegħu li jagħmel *survey* tal-esetent tal-art mikrija lill-esponenti mill-Gvern ta' Malta!) l-esponenti ftit li xejn setgħu jikkontrollaw, f'proċeduri istitwiti quddiem il-Bord kompetenti ai termini tal-**Kap. 199** tal-Liġijiet ta' Malta, din il-"prova" fil-forma ta' relazzjoni ta' **membru tal-Bord** (u mhux espert tekniku nominat) ad eżempju bil-ħatra ta' periti addizzjonali jew b'mezzi oħra li wieħed jista' jutilizza quddiem il-Qrati ordinarji;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-estent tal-art mikrija lill-esponenti mill-Gvern ta' Malta (kif rappreżentat mill-intimat Awtorita' tal-Artijiet) hija dik indikata fil-pjanti annessi ma' dan ir-rikors ġuramentat bħala **DOK. B** u **DOK. C**, u ċioe' porzjon ta' art li għandha l-kejl ta' sitta u tletin pied b'disgħin punt tnejn pied (36ft x 90.2ft) ekwivalenti għal ħdax il-metru b'sebgħa u għoxrin punt ħames metri (11mtrs x 27.5mtrs) jew circa tlett mija u tnejn punt ħamsin metri kwadri (302.50 m.k.);

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimati Catherine Cauchi, John Cauchi, Thomas Cauchi u Jeremy Cauchi ma għandhom u/jew ma jgawdu l-ebda jeddijiet ta' proprjeta u/jew ta' kwalsijasi natura fuq din l-istess art;

3. Konsegwentement **tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-mandat ta' żgumbrament eżekuttiv bin-numru ta' reġistrazzjoni 553/2019 fl-ismijiet "***Catherine Cauchi et vs Francis Galea et***" (Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba) ma jikkolpix din il-porzjoni tal-art bil-kejl kif indikat.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Catherine Cauchi;

Rat l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet fir-risposta Ġuramentata tal-Awtorita` tal-Artijiet illi:

1. L-azzjoni hi rritwali u improponibbli peress illi din il-kawża hija waħda petitorja li ma tistax tiġi promossa wkoll mill-pussessuri jew detenturi tal-proprjeta`;

2. Din l-azzjoni kienet spettanti lill-eċċipjenti bħala sid;

Rat il-provvediment tagħha fl-udjenza tal-11 ta' Lulju 2019 li permezz tiegħu awtorizzat il-preżentata ta' noti ta' sottomissjonijiet mill-partijiet u ddifferiet il-kawża għallum għas-sentenza dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-Awtorita` tal-Artijiet;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet kollha;

Ikkunsidrat:

Illi l-Awtorita` tal-Artijiet, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, issostni li d-dikjarazzjoni tal-estent tal-art mikrija mill-Gvern, mitluba fl-ewwel talba, u d-dikjarazzjoni li l-konvenuti m'għandhom l-ebda jedd fuqha, mitluba fit-tieni talba jinkwadraw ruħhom taħt il-qafas tal-azzjoni petitorja; azzjoni li l-atturi, bħala sempliċi inkwilini, ma jistgħux jagħmlu. Fl-istess sens hija wkoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti Cauchi, li jiċċitaw għadd ta' sentenzi li jgħidu li l-inkwilin għandu biss dritt, fil-każ ta' molestja ta' dritt (bħala kontrapposta għall-molestja ta' fatt) idur fuq is-sid biex ineħħilu l-molestja;

Illi l-atturi, fin-nota ta' sottomissjonijet responsiva tagħhom, jirribattu li dak li qegħdin jagħmlu huwa li "jattakkaw parzjalment l-eżekuzzjoni ta' mandat eżekuttiv" (para 5). La qegħdin jippresupponu titlu ta' proprjeta`, la qegħdin jagħmlu azzjoni rivendikatorja, la azzjoni negatorja jew konfessorja, u lanqas *actio finium regundorum*.

Illi l-atturi jżidu li qegħdin jagħmlu t-talba tagħhom permezz ta' rikors ġuramentat billi r-rimedju mogħti mill-Art. 218 tal-Kodiċi ritwali – permezz ta' rikors – jingħata biss fejn hemm għelt jew nuqqas fl-att eżekuttiv innifsu; tipikament meta l-mandat jinħareġ minn Qorti inkompetenti inkella kontra l-persuna l-ħażina. Jiċċitaw sentenza ta' din il-Qorti (ippreseduta mill-Onor.

Imħallef J.R Micallef)[1] li tgħid li min irid jattakka **l-eżekuzzjoni** ta' mandat jinħtieġlu jagħmel dan bil-proċedura normali ta' Rikors Maħluf, kif ukoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell li kkonfermat l-istess sentenza u żiedet tikkummenta *inter alia* li l-proċedura taħt l-art. 281 hija sommarja, kif jixhdu wkoll it-termini qosra li timponi l-liġi għad-deċiżjoni fuq rikors magħmul taħt dak l-artikolu. Kwistjonijiet dwar jekk il-mandat inħariġx mill-qorti kompetenti, dwar jekk inħariġx bis-saħħa ta' titolu eżekuttiv, dwar il-*quantum* tad-dejn kanonizzat, dwar l-identità tad-debitur kanonizzat – li kollha jistgħu jwasslu għat-tħassir tal-mandat jew ta' parti minnu – huma kollha kwistjonijiet li jistgħu jinqatgħu wara stħarriġ sommarju. Bil-maqlub, kwistjonijiet dwar il-proprjetà tal-ħwejjeġ milquta bil-mandat, li, bħal fil-każ tallum, iwasslu għat-tħassir mhux tal-mandat jew ta' parti minnu iżda tal-eżekuzzjoni tiegħu, jeħtieġu stħarriġ aktar fit-tul li ma jistax isir fi smigħ sommarju. Huwa għalhekk illi l-liġi għal każijiet bħal dak tallum trid illi l-proċedura ssir b'dik normali ta' rikors maħluf[2]. Għalhekk il-proċedura adoperata mill-atturi hija ritwalment korretta;

Ikkunsidrat:

Illi qabel tibda titratta t-talbiet u l-eċċezzjonijiet, din il-Qorti tikkonfessa li ssibha sitwazzjoni wisq stramba dik ippreżentata lilha permezz din il-kawża. Dan in kwantu, fl-ewwel lok, ma kinux l-eżekutanti tal-mandat infiċjand li eċċepew l-improponibilita` tal-azzjoni abbażi li hija waħda petitorja filwaqt li l-atturi huma inkwilini, imma l-Awtorita` tal-Artijiet, li l-attur jallegaw li hi sid l-art in kwistjoni u li, bħala allegatament sid-il kera tal-art in kwistjoni, għandha l-obbligu li tiggarantilhom il-paċifiku pussess u tiddefendihom mill-pretensjonijiet ta' terzi li jxekklulhom it-tgawdija tagħhom. Fit-tieni lok, l-Awtorita` qed tagħmel dan fl-istess nifs li taqbel mal-atturi li l-porzjon art li l-atturi ma jridux li

[1] Victor Fenech v Anthony Fountain 20.06.2012 Prim'Awla, per Onor. Imħ. J.R. Micallef
[2] Victor Fenech v Anthony Fountain 30.06.2012 Qorti tal-Appell (Superjuri)

tiġi kolpita bil-mandat hija proprjeta` tagħha. Fit-tielet lok, minkejja dan, l-istess Awtorita` - almenu minn dak li jidher mill-atti tal-kawża – ma ħadet l-ebda azzjoni sabiex tiddefendi l-proprjeta` allegatament tagħha. B'danakollu, il-kontestazzjoni hi dik li hi u l-Qorti għandha d-dmir li tieħu konjizzjoni tagħha u tgħaddi għall-ġudizzju opportun;

Illi skont il-Kodiċi Ċivili, jekk il-kerrej ibati molestja *di fatto*, sid-il kera mhux obbligat jiddefendih iżda l-kerrej ikollu l-jedd li jipproċedi direttament, fl-isem tiegħu innifsu, kontra t-terzi (Art. 1550). Min-naħa l-oħra, jekk il-kerrej ibati molestja minħabba azzjoni dwar jedd fuq il-ħaġa mikrija "hu jista' jaġixxi kontra sid il-kera" għall-ħall tal-kuntratt, ħlas tad-danni, jew tnaqqis fil-kera, skont il-każ (Art. 1551). Jekk il-kerrej jiġi mħarrek biex jiġi kkundannat jitlaq minn idejh il-ħaġa jew biċċa minnha, għandu jsejjaħ lil sid il-kera biex jiddefendih, u, kemm-il darba hekk jitlob, għandu jiġi meħlus mill-kawża, billi jagħti l-isem ta' sid il-kera illi fl-isem tiegħu huwa jkollu f'idejh il-ħaġa (Art. 1553). Fil-każ ta' molestja ta' dritt, għalhekk, u saħansitra meta jiġi mħarrek fl-eżerċizzju ta' din il-molestja, il-liġi tagħtih jedd idur fuq sid-il kera. Skont ċerta dottrina Taljana, "*la prestazione di garanzia consiste nell'agire in giudizio contro il terzo: in pratica il locatore, avvisato dal conduttore dell'esistenza del comportamento del terzo deve intervenire per far inibire il comportamento del terzo con tutti gli strumenti apprestati dall'ordinamento per far cessare le interferenze nel godimento del conduttore*"[3]. B'danakollu ma jidhirx li l-liġi tagħti rimedju lill-kerrej biex jaġixxi direttament kontra terzi. Anzi jidher, jekk wieħed jikkuntrasta l-pożizzjoni ta' molestja *di fatto* ma' dik *di diritto*, li azzjoni diretta bħal din hi, *a contrario sensu*, eskluża mil-liġi. Il-Qrati tagħna wkoll eskludew id-dritt ta' azzjoni diretta kontra terzi "għax azzjonijiet simili jistgħu jiġu eżerċitati biss minn min huwa sid tal-fond"[4]. Jidher, almenu minn dak li jistqarru l-atturi, li huma

[3] Gabrielli-Padovini, 302 iċċitati f'Cian-Trabucchi, Commentario Breve al Codice Civile 13 ed. 2018
[4] Camilleri v Giglio 14.11.1883 Prim'Awla Vol. IX.290; Gerolamo Farrugia v Salvatore Cassar 19.02.1951 Qorti tal-Appell Vol. XXXV.i.10; Emanuel Farrugia v Nicola Farrugia 09.01.2009 Qorti tal-Appell; Alan Attard v Dr. Godfrey Farrugia 21.03.2018 Prim'Awla

ssodisfaw l-obbligu mpost fuqhom mil-liġi billi allertjaw diversi drabi lill-Awtorita` tal-Artijiet biex tieħu l-passi opportuni iżda din baqgħet passiva. Dan in-nuqqas iżda – sfortunatament għall-inkwilin - ma jistax jiġi kkolmat billi l-inkwilin jiftaħ kawża kontra t-terz molestant u wkoll kontra sid il-kera, kif qegħdin jagħmlu l-atturi f'din il-kawża. Kerrej ma jistax jeżerċita dritt *in rem* li m'għandux, lanqas jekk isejjaħ lil sid-il kera bħala ko-konvenut;

Illi l-atturi jsostnu li m'humiex qegħdin jagħmlu kawża petitorja, imma qegħdin jitolbu t-tneħħija tal-eżekuzzjoni in parti ta' mandat eżekuttiv – f'dan il-każ mandat ta' żgumbrament. Għalkemm tabilħaqq dan huwa l-għan aħħari tagħhom, li jinstab fit-tielet talba tagħhom, l-ewwel żewġ talbiet – mertu ta' din is-sentenza – huma talbiet għal dikjarazzjoni dwar min hu sid l-art *de quo*. Talba għal dikjarazzjoni ta' min hu sid ta' proprjeta` hija bla dubju azzjoni petitorja per eċċellenza anke jekk ma tintalabx ukoll ir-rivendika tal-proprjeta`.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti qiegħdha tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Awtorita` u konsegwentement tiċħad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż a kariku tal-istess atturi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA