QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta 27 ta' Frar 2024

Numru 11

Rikors numru 641/2017 JVC

Mario Caruana u b'digriet datat 4 ta' Settembru 2018 l-atti ġew trasfużi f'isem Luigia Caruana, Valerie Caruana u Antonella Buttigieg

v.

Charlot Borg

PRELIMINARI:

1. Fl-14 ta' Lulju 2017 l-attur Mario Caruana ipproċeda b'din il-kawża kontra l-konvenut Charlot Borg sabiex dan tal-aħħar jiġi ordnat jiżgombra mill-għalqa u razzett "*St Joseph Farm*" mibni fuq l-istess għalqa magħrufa

bħala "*Tal-Wilġa sive tal-Għonq ta' Santa Luċija*", ġewwa Ħal Għaxaq, stante li qiegħed allegatament jokkupaha illegalment u bla titolu validu fil-liġi. L-attur isostni li huwa ċenswalist ta' parti minn din l-għalqa u razzett, u jilmenta li bl-aġir tiegħu l-konvenut qiegħed iċaħħdu mill-użu u tgawdija tal-istess.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-28 ta' Frar 2023 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi, u ordnat li l-ispejjeż kellhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

3. Il-konvenut ħassu aggravat b' tali deċiżjoni u għalhekk fis-27 ta' Marzu 2023 interpona appell quddiem din il-qorti fejn talabha tħassar is-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tiegħu, salv għal dik konċernanti l-preskrizzjoni, u tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-attur.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-qorti qiegħda tirriproduċi partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

> **Il-Qorti,**
>
> Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Mario Caruana li kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:
>
> 1. 'Illi r-rikorrenti huwa censwalist ta' parti mill-ghalqa shiha u razzett "St Joseph Farm" mibni fuq l-istess maghrufa bhala "Tal-Wilga sive Tal-Ghonq" ta' Santa Lucija gewwa Hal-Ghaxaq liema hija presentement okkupata illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi mill-intimat.
>
> 2. Illi xi snin ilu l-partijiet kienu bdew diskussjonijiet sabiex jaslu fi ftehim

ta' lokazzjoni fuq l-istess pero baqghu ma waslux u minkejja dan l-imsemmi intimat dahal fil-proprjeta u baqa jokkupa illegalment.

3. Illi kontra l-imsemmi intimat ttiehdu proceduri quddiem l-Qrati Kriminali liema ghadhom pendenti presentement sabiex dan jigi zgumbrat mill-istess.

4. Illi pendenti l-istess proceduri l-esponenti nterpella lill-intimat sabiex jizgombra mill-imsemmija sija b'ittra ufficjali tat-23 ta' Gunju 2006 (num 2129/06) kif ukoll b'ohra datat 13 ta' April 2016 (num 1213/16) biss dan baqa jokkupa illegalment l-istess.

Ragunijiet tar-rikors u tat-talbiet.

a. Illi bl-imsemmi agir l-konvenut intimat qieghed effettivament jzomm u jichad lill-attur rikorrenti mill-uzu u ttgawdija tal-ghalqa shiha u razzett "St Joseph Farm" mibni fuq l-istess maghrufa bhala "Tal-Wilga sive Tal-Ghonq" ta' Santa Lucija gewwa Hal-Ghaxaq.

b. Illi l-intimat ma ghandu ebda titolu legali li jippermettilu izomm l-fond de quo f'idejh.

Talbiet.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitlob li din l-Qorti joghgobha tiddikjara u tiddeciedi:

1. Tiddikjara illi l-konvenut intimat qieghed jokkupa u jzomm illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi -ghalqa shiha u razzett "St Joseph Farm" mibni fuq l-istess maghrufa bhala "Tal-Wilga sive Tal-Ghonq" ta' Santa Lucija gewwa Hal-Ghaxaq.

2. Tordna u tikkundanna lill-konvenut intimat sabiex jizgombra mill-ghalqa shiha u razzett "St Joseph Farm" mibni fuq l-istess maghrufa bhala "Tal-Wilga sive Tal-Ghonq" ta' Santa Lucija gewwa Hal-Ghaxaq fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat minn din l-Qorti u jghaddi l-pussess vakant tal-istess fond lill-attur rikorrenti.

Bl-ispejjez u inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tat-23 ta' Gunju 2006 (num 2129/06) kif ukoll b'ohra datat 13 ta' April 2016 (num 1213/16) u l-intimat huwa ngunt ghas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Charlot Borg li taqra kif isegwi:

1. 'Illi in linea preliminari l-azzjoni kif imposta hija preskritta fit-termini tal-ligi.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma huwiex minnu illi l-ghalqa

u r-razzett "St Joseph Farm", mibni fuq l-istess maghrufa bhala "Tal-Wilga sive Tal-Ghonq" ta' Santa Lucija gewwa hal-Ghaxaq, hija okkupata illegalment u minghajr titolu validu fil-ligi mill-esponenti, kif qed jigi allegat mill-attur.

3. Illi, anzi, l-esponenti jirritjeni illi huwa ghandu titolu legali li jkun fl-ghalqa u fir-razzett in kwistjoni, liema titolu nghata lilu mill-istess attur, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi fil-proceduri kriminali li ttiehdu kontra l-esponenti ghar-rapport li sar mill-attur u ommu Maria Caruana, illi "fit-22 ta' Awwissu 2006 u fix-xhur ta' qabel, l-esponenti qabad u dahal fir-razzett "St. Joseph", Triq il-Gudja, Tarxien, kontra l-volonta espresso u cara taghhom, ezercita d-dritt li ppretenda li ghandu u dahal fil-farm jew f'parti minnu u kkapparrah", l-esponenti gie liberat mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali permezz tas-sentenza moghtija fis-6 ta' Lulju, 2013, liema sentenza giet ukoll ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell Kriminali permezz tas-sentenza tas-26 ta' April, 2017.

5. Salve eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-attur.'

Rat illi permez ta' digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat 3 ta' Ottubu 2017 giet ordnata l-allegazzjoni tal-atti talproceduri kriminali fl-ismijiet 'Il-Pulizija v Charlot Borg' decizi nhar is-25 ta' April, 2017 (App. Numu 354/13DS) mill-Qorti talAppell Kriminali.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat 4 ta' Settembru 2018 li permezz tieghu giet ordnata t-trasfuzjoni tal-atti minn fuq ir-rikorrent Mario Caruana ghal fuq Luigia Caruana, Valerie Caruana u Antonella Buttigieg.

Rat il-provi kollha fl-atti odjerni u dawk annessi.

Rat illi fil-verbal datat 5 ta' Mejju 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' lill-partijiet jaghmlu sottomissjonijiet bil-miktub f'termini mposti fuqhom.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawza fejn ir-rikorrent Mario Caruana jsostni li huwa c-censwalist tal-ghalqa shiha u razzett li jgib l-isem ta' St. Joseph Farm mibni fuq l-ghalqa maghrufa bhala Tal-Wilga sive tal-Ghonq ta' Santa

Lucija, Hal-Ghaxaq u li l-intimat Charlot Borg qieghed jokkupa din l-istess proprjeta' minghajr titolu validu fil-ligi, ghalhekk, ir-rikorrent qed jitlob li din il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess.

L-intimat Charlot Borg jeccepixxi li l-kawza kif imposta hija preskritta, li mhux minnu li hu qed jokkupa l-ghalqa illegalment u minghajr titolu validu fil-ligi anzi jsostni li ghandu titolu validu moghti lilu mill-istess rikorrenti. Jeccepixxi wkoll li huwa gie liberat mill-akkuza ta' 'ragion-fattasi' relatata;

…omissis…

Ikkunsidrat ulterjorment fil-mertu:

Illi l-fatti fil-kaz odjern huma pjusttost cari. Jirrizulta li fil-mument li Mario Caruana, r-rikorrent, wasal ghal ftehim verbali mal-intimat Charlot Borg sabiex l-intimat jikri r-razzett in kwistjoni, l-istess Mario Caruana ma kellu l-ebda jedd fuq l-istess art u kienu ommu Maria Caruana u tlieta minn hutu li kellhom il-jedd fuqu u kienu hekk rikonoxxuti mill-Awtorita' tal-Artijiet. Jirrizulta ghalhekk li r-rikorrent *ab inizio*, meta suppost intlahaq il-ftehim verbali ta' kera', ma kellu l-ebda jedd fil-ligi li jaghmel dan. Anzi, dan il-ftehim verbali sar a skapitu tal-persuni l-ohra, ommu u hutu li kienu huma dak iz-zmien rikonoxxuti fuq il-fond mill-Awtorita' tal-Artijiet. Segwa li wara xi snin l-Awtorita' tal-Artijiet irrikonoxxiet fost ohrajn lir-rikorrent flimkien' ma' hutu bhala kerrejja tal-ghalqa in solidum inkluz tar-razzett in kwistjoni. Jirrizulta wkoll li bejniethom l-ahwa ftehmu fuq divizjoni tal-art u lir-rikorrent messu l-parti fejn jinsab ir-razzett. L-Awtorita' tal-Artijiet qatt ma rrikonoxxiet formalment din il-qasma izda qatt ma oggezzjonat ukoll ghalkemm giet mgharrfa b'dan il-ftehim.

Illi minn naha tal-intimat Charlot Borg jirrizulta li kien biss wara li wasal ghal ftehim ma' Mario Caruana u sahansitra ghamel xi xoghlijiet u dahal fir-razzett bil-bhejjem b'kollox, li sar jaf li r-razzett ma kienx isejjah lil Mario Caruana. Huwa nkontestat ukoll li wara li saru x-xoghlijiet u l-intimat dahal fir-razzett nqala' xi disgwit bejn il-partijiet u Mario Caruana ried lil Charlot Borg johrog mir-razzett izda dan ghadu hemm sallum. Ma rrizultax ezatt id-disgwit bejn il-partijiet fhiex kien jikkonsisti.

Illi dwar hlas ta' kirja l-intimat isostni li huwa kien hallas tmien xhur kera lil Mario Caruana izda dan gie michud mir-rikorrent u l-ebda xhud li tressaq, kemm fl-atti odjerni kif ukoll dawk kriminali, ma seta' jikkonferma li ra xi flus ghaddejjin bejn il-partijiet. Il-ftehim originali verbali jirrizulta li sehh lura lejn is-sena 2006 w'ghalhekk anki jekk thallset kera ta' tmien xhur (*dato ma non concesso*) dan il-perjodu ilu snin twal li skada. L-intimat ma ressaq l-ebda prova fl-atti li huwa ddeposita xi kera' favur ir-rikorrent jew favur xi persuna jew entita' ohra sabiex jiprova jikkawtela l-jeddijiet allegati minnu.

Jirrizulta wkoll sufficjentement pruvat lil din il-Qorti li l-permess tal-irjus tal-baqar, ghalkemm jista' jkun kundizzjonat li dawn jinzammu f'post licenzjat ghal dan il-ghan, dan ma jaghtix izda d-dritt awtomatiku ghall-

kirja tal-fond. Jirrizulta wkoll li sallum is-sid tal-fond hija l-Awtorita' tal-Artijiet u li din tirrikonoxxi biss lir-rikorrent u hutu bhala l-kerrejja *in solidum* u certament mhux lill-intimat.

Konkluzjoni:

Illi minn dak kollu suespost jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li verament l-intimat qed jokkupa u jzomm illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi l-ghalqa shiha u razzett 'St. Joseph Farm' deskritt fir-rikors guramentat. Jirrizulta wkoll li din l-art issejjah lir-rikorrent u hutu bhala kerrejja *in solidum* izda certament ma ssejjahx lill-intimat. Isegwi ghalhekk li anki t-tieni talba tar-rikorrent sabiex l-intimat jigi zgumbrat mill-fond hija gustifikata.

Stante izda li l-Qorti hija konvinta li r-rikorrent Mario Caruana nganna sa certu punt lill-intimat meta gieghlu jahseb li kien ser jikrilu l-fond meta fil-fatt dan ma sehhx u lanqas seta' legalment jaghmel hekk, stante wkoll li l-intimat minn naha tieghu nonostante li finalment ma sehhx il-ftehim baqa' jaghmel uzu minn dan il-fond ghal madwar sbatax-il sena, l-ispejjez tal-proceduri odjerni ghandhom jithallasu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat dwar il-preskrizzjoni;

2. Tichad il-bqija tar-risposta tal-intimat Charlot Borg;

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimat Charlot Borg qieghed jokkupa u jzomm illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi l-ghalqa shiha u razzett "St Joseph Farm" mibni fuq l-istess maghrufa bhala "Tal-Wilga sive Tal-Ghonq" ta' Santa Lucija gewwa Hal-Ghaxaq;

4. Tilqa' t-tieni talba u tordna u tikkundanna lill-intimat Charlot Borg sabiex jizgombra mill-ghalqa shiha u razzett "St Joseph Farm" mibni fuq l-istess maghrufa bhala "Tal-Wilga sive Tal-Ghonq" ta' Santa Lucija gewwa Hal-Ghaxaq fi zmien tlett xhur minn meta din id-decizjoni ssir res judicata u jghaddi l-pussess vakant tal-istess fond lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez, ghar-ragunijiet kif suesposti, ghandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

<u>Rikors tal-appell tal-konvenut (27.03.2023):</u>

5. L-aggravji tal-konvenut, in suċċint, huma s-segwenti:

(i) Il-kawżali "*bla titolu*"

Fl-ewwel lok il-konvenut appellant jargumenta li ma jistax jingħad li huwa ħa l-pussess tal-proprjetà in kwistjoni "*mingħajr kunsens, abbużivament, bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament"* (in linea mal-każistika ċitata minnu). Jenfasizza li huwa ħa l-pussess tal-fond in *buona fede* u bl-intiża ċara li kien ser jiġi formalizzat ftehim, tant li anke l-ewwel qorti stess innutat li l-attur kien ġiegħlu jaħseb li kien ser jikrilu l-proprjetà, meta fil-fatt dan ma seħħx, u li lanqas seta' l-attur legalment jikrihielu.

(ii) It-titolu tal-attur

Fit-tieni lok il-konvenut appellant jaċċenna għall-fatt li l-attur ippremetta li huwa ċenswalist tal-proprjetà in kwistjoni, meta dan ma jirriżultax mill-provi stante li invece d-drittijiet fuq il-fond huma limitati għal kirja (qbiela) mill-Awtorità tal-Artijiet. Jargumenta li *"lanqas jistgħu ikunu l-atturi li jiżgumbrawh (la t-titolu tagħhom huwa wieħed ta' qbiela u kwindi ad personam u mhux erga omnes)."*

(iii) Il-forma tal-kirja u t-titolu tal-konvenut

Fit-tielet lok il-konvenut appellant isostni li r-rapport lokatizju huwa wieħed ikkonfermat mhux biss minnu iżda anke minn xiehda indipendenti li kienu jafu liż-żewġ partijiet u li ikkonfermaw li huwa kien daħal fil-proprjeta` in kwistjoni b'titolu lokatizju u li kien biss wara li r-razzett ġiet reż fi stat operattiv bil-baqar ġo fih li bdew jinqalgħu l-problemi.

L-atturi appellati ma weġbux għall-appell tal-konvenut:

6. Minkejja li l-atturi appellati ġew notifikati bl-appell tal-konvenut[1] huma ma ppreżentawx risposta.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

(a) Provi dwar il-qbiela tal-għalqa u razzett in kwistjoni, proprjeta` tal-Gvern ta' Malta:

7. L-art in kwistjoni, magħrufa bħala "*Il-Wilġa ta' Santa Luċija sive L-Għonq ta' Santa Luċija*" kienet oriġinarjament tal-Kurja, u fl-1993

[1] Il-Marixxall Charles Cassar iddikjara li fil-5 ta' Mejju 2023 innotifika lil "***Luigia Caruana et***" personalment billi ta kopja tar-rikors tal-appell f'idejn **Antonella Buttigieg**.

għaddhiet għand il-Gvern ta' Malta[2]. Dak iż-żmien l-art kienet issejjaħ lil Antonio Caruana (missier l-attur) b'titolu ta' qbiela.

8. Fl-24 ta' Marzu 1997[3], l-Uffiċċju Konġunt irċieva talba mingħand Maria Caruana, l-armla ta' Antonio Caruana, sabiex il-qbiela ddur fuqha.

9. Fit-3 ta' Settembru 1999[4] l-Uffiċċju Konġunt bagħat ittra lil Maria Caruana fejn infurmaha illi *"sehem żewġek tar-raba fuq imsemmi qed jiġi imdawwar fuqek u fuq uliedek Grace Gatt, Concetta Baldacchino u Vincenzo Caruana*." (Dawn kienu kollha jgħixu ma' Antonio Caruana sal-mewt tiegħu, kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-Kappillan, datat 14 ta' Frar 1997.[5])

10. Fil-11 ta' Ġunju 2009 mietet Maria Caruana.

11. Fit-22 ta' April 2010 l-Avukat Dominic Cassar kiteb lill-Uffiċċju Konġunt fejn infurmah li wara mewtha Maria Caruana ħalliet warajha lil uliedha (i) Grace Gatt, (ii) Concetta Baldacchino, (iii) Vincent Caruana, (iv) Lorenza Zerafa, (v) Carmelo Caruana, (vi) Antonia Scicluna, u (vii) **(l-**

---

[2] Vide **Dok OA1** (fol 30), li huwa dokument bid-"*Dettalji dwar proprjeta` immobbli ekkleżjastika mgħoddija lill-istat ta' Malta permezz ta' ftehim ratifikat fit-18 ta' Frar 1993*"; u **Dok OA2** (fol 31) li hija pjanta li fuqha hemm indikata l-art delineata bl-aħdar

[3] **Dok OA3** (fol 32)

[4] **Dok OA10** (fol 39)

[5] **Dok OA9**, fol 38

attur) Mario Caruana, u (viii) ulied binha l-mejjet Giuseppe Caruana, *ossia* n-neputijiet tagħha Tonio u Sharon Caruana. Spjega li Maria Caruana kienet innominat lil uliedha bħala eredi tagħha bi kwoti indaqs bis-*substitutio vulgaris* ta' uliedhom u bi dritt ta' akkrexximent bejniethom. Spjega wkoll li l-istess eredi ta' Maria Caruana kienu qablu fuq kif kellha tinqasam il-qbiela bejniethom u li riedu li jsiru titolarji tal-qbiela u li l-istess qbiela tinqasam bil-mod miftiehem bejniethom.

12. Fit-28 ta' Novembru 2011 l-Uffiċċju Konġunt kiteb lil fuq imsemmija eredi ta' Maria Caruana fejn infurmahom li *"intom qed tiġu rikonoxxuti flimkien u in solidum fil-qbiela ta' dan ir-raba"*.

13. Ix-xhud Osterius Aquilina mill-Awtorità tal-Artijiet spjega li għalkemm l-Awtorità tal-Artijiet ma tirrikonoxxix il-qasma tal-qbiela (peress li t-titolarji huma kollha rikonoxxuti *in solidum*) hija ma oġġezzjonatx għaliha. Ikkonferma wkoll li l-qbiela qiegħda titħallas.

(b) Provi dwar il-"ftehim lokatizju" bejn Mario Caruana u Charlot Borg:

14. Filwaqt li l-attur Mario Caruana jsostni li l-konvenut Charlot Borg qiegħed jokkupa r-razzett in kwistjoni mingħajr titolu validu, il-konvenut Charlot Borg invece jsostni li huwa effettivament għandu titolu ta'

lokazzjoni għaliex hu u l-attur kienu ftehmu (verbalment) fuq kirja ta' mitt lira fix-xahar.

15. Il-konvenut Charlot Borg xehed fit-30 ta' Settembru 2020 fejn qal li "*Joseph Caruana biegħli il-baqar bil-permess b'kollox*[6]*, u ħuh (l-*attur Mario Caruana) *krieli r-razzett".* Huwa bażikament ikkonferma d-depożizzjoni li kien ta fil-proċeduri kriminali li ttieħdu kontrih fl-2006 fl-ismijiet "**Il-Pulizija v Charlot Borg**" (fejn kien ġie akkużat bir-reat ta' *ragion fattasi* u lliberat mill-Qorti tal-Appell Kriminali, fil-25 ta' April 2017[7], App. Nru 354/13/DS).

16. L-attur Mario Caruana miet fil-mori tal-kawża, fil-21 ta' Frar 2018, u ma xehedx fl-atti ta' din il-kawża. Fl-4 ta' Settembru 2018 l-atti ġew trasfużi f' isem l-eredi tiegħu: martu Luigia Caruana u wliedu Valerie Caruana u Antonella Buttigieg.

17. L-atti tal-proċeduri kriminali jinsabu allegati ma' din il-kawża u

[6] **Dok CB1** (fol 93) huwa dokument tal-Ministeru għall-Affarijiet Rurali u Ambjent, intitolat "*Dikjarazzjoni ta' bdil ta' sid ta' razzett*" datat 13 ta' Ġunju 2006. Fuq dan id-dokument jidhru d-dettalji u l-firma tas-sid oriġinali (Giuseppi Caruana), id-dettalji u l-firma tas-sid il-ġdid (il-konvenut Charlot Borg) u d-dettalji tar-razzett, St Joseph F/H, Gudja Rd, Għaxaq, li jinkludi "bovini".

[7] Permezz ta' tali sentenza Charlot Borg ġie illiberat mill-imputazzjoni miġjuba kontrih li fit-22 ta' Awwissu 2006 u fix-xhur ta' qabel, mingħajr il-kunsens jew l-awtorità ta' Maria Caruana qabad u daħal fir-razzett "St Joseph", Triq il-Gudja, Tarxien, limiti tal-Gudja, kif ukoll kontra l-volontà espressa u ċara tagħha, eżerċita d-dritt li jippretendi li għandu, meta m'għandu l-ebda dritt mogħti lilu minn Maria Caruana li jidħol f'dan il-farm jew f'parti minnu u jikkapparraħ.

fihom tressqu diversi xhieda (inkluż tal-attur u tal-konvenut odjerni) u għalhekk din il-qorti jidhrilha li jkun opportun li tirreferi għal uħud mid-depożizzjonijiet tagħhom (enfasi ta' din il-qorti).

- Charlot Borg (il-konvenut odjern):

> *"Jiena xogħli bil-baqar. In-negozju tiegħi hu Gudja Road, Għaxaq. Biex bdejt ninnegozja xtrajt il-permess tal-baqar minn Joseph Caruana li issa miet u ġieli ġiet it-tifla tirrappreżentah.* ***Mario Caruana li hu preżenti illum krieli l-post. Dan kien fl-2005/2006 li krieli l-post. Meta ftehmna kellna nagħmlu karta u dejjem sejjer sabiex nagħmel din il-karta u din il-karta qatt ma saret. Il-ftehim kien ta' Lm100 fix-xahar. X' kien kelli l-bhejjem u kollox fuq il-post qomos u bdejna bil-qorti. Waqt dan il-ftehim bil-kirja kien hemm preżenti Joseph Bonnici u Karmenu Ellul.*** *Il-permess li xtrajt mingħand il-mejjet Joseph Caruana hu maħruġ mill-awtoritajiet. Bih bdejt. L-awtoritajiet jafu wkoll bil-bhejjem reġistrati fuq dak ir-razzett. Għandi mal-150 ras reġistrati u dan skont is-speċifikazzjonijiet tal-biċċerija.*
>
> *(KE)*
> ***Kitba bejni u bejn Mario Caruana qatt ma saret. Jiena ngħid li inqala' d-disgwid peress li malli dħalt Mario Caruana riedni noħroġ 'il barra. Jiena dħalt wara ftehim verbali u ma kien hemm xejn bil-miktub. Jiena ħallast ta' tmien xhur. Irċevuta ma tanix u b'hekk bdejn hawn. Meta tajtu l-flus ma kienx hemm xhieda preżenti.***
>
> *(KE ulterjuri)*
> *…**il-permess li xtrajt mingħand Joseph Caruana kien fuq il-baqar u mhuwiex fuq il-fond in kwistjoni**. Min-naħa tal-Artijiet mhux rikonoxxut. Jien mhux mal-Artijiet kelli x' naqsam iżda ma Mario Caruana li qalli li ser jirranġa kollox u biex inserraħ moħħi.… Joseph Caruana biegħli u Mario Caruana krieli. Kemm Joseph Caruana u Mario Caruana kienu jgħidu li l-post tagħhom. … Il-ftehim ma' Joseph u Mario kien hemm ftit xhur bejniethom….**Ma' Maria Caruana jien m'għandix x' naqsam magħha**."*

- Karmenu Ellul (missier il-mara tal-konvenut; preżenti waqt il-ftehim)

> ***"Kont preżenti fil-maqjel meta kienu qed jifthemu. Charlot Borg qal lil Mario Caruana, ikrihuli, u Mario Caruana qallu, nikrihulek. Ftehmu għal mija fix-xahar, lira maltin,*** *għax dak iż-żmien ma kienx hemm ewro. Kont ħiereġ wara l-ftehim u għajjatli Mario Caruana u qalli malli jkolli car ejja nadda u jien għidlu li malli jkolli ċans immur innaddaf. Bdejt innaddaf u ġie Mario Caruana bit-truck Bedford sabiex ngħabbu l-*

*imbarazz ġo fih. …**Mario Caruana kien jinsisti li nħaffef sabiex iġib il-baqar u kif lestejna Charlot ġab il-baqar**. Dan naf peress li nkun hemmhekk.*

(KE)
*Meta kont preżenti jien kienu qed jinnegozjaw fuq il-kirja fil-maqjel. Mario kien ser jikri r-razzett lil Charlot għax dan kien xtara l-baqar mill-istess razzett. Jiena dħalt fl-aħħar parti meta Mario qal lil Charlot li krielu r-razzett**. Mario qal li ser jikteb karta bil-miktub. Sa fejn naf jien il-kitba ma saritx.**"*

- Emanuel Abela (jaf lill-kontendenti)

(KE)
*"Kien qabbadni Karmenu Ellul biex ngħinu…. Domt xi xahar naħdem hemm. Mario Caruana qatt ma waqqafni. Anzi kien jgħid lil Karmenu Ellul sabiex iħaffef sabiex iġib il-baqar. …**Meta lestejna qal lil Karmenu Ellul biex ineħħi kollox minn hemm. Jien kont sorpriż peress li l-ewwel qalli inħaffef imbagħad qalilna inneħħu kollox minn hemm**. Ma smajt l-ebda raġuni għaliex riedna nneħħu."*

- Joseph Bonnici (ħabib tal-kontendenti; preżenti waqt il-ftehim):

*"**Kont preżenti meta ftehmu Mario Caruana u Charlot Borg**. Jien kont il-ħuttab bejniethom. Kont naħdem flimkien ma' Mario Caruana. Jien għidt kelma għall-ġid għat-tnejn. **Ftehmu li Mario Caruana jikrihulu Lm100 fix-xahar**. **Jien għidtilhom biex jagħmlu karta bejniethom iżda l-karta ma waslet qatt.** Kien hemm ukoll ħaten Charlot Borg. **Jien ma nafx li Charlot Borg ta flus lil Mario Caruana. Quddiemi ma taħx flus.***

- Maria Caruana (omm l-attur odjern):

*"Ir-razzett ta' Triq il-Gudja għandu l-qbiela tiegħu mingħand il-Gvern. Il-qbiela qiegħda f' isimna u qatt ma tajt permess ħlief it-tfal li jaħdmu fiha. **Qatt ma tajt permess lil xi wieħed minn uliedi sabiex dan ir-razzett jinkera….**Jien ma nafx jekk Mario u Ġużeppi għamlux xi ftehim ma' xi ħadd ieħor matul dan l-aħħar sentejn. Dawn ma kellmunix dwar ir-razzett u x' għamlu bih.*

- Mario Caruana (l-attur odjern)

"Ommi għandha razzett Triq tal-Gudja, Tarxien. Ir-razzett jintuża għall-baqar bir-raba ta' miegħu. Dan jintuża bejn tmien aħwa uliedha, cioe` ħuti. …Charlot Borg, l-imputat m'għandux sehem. Hemm dawl u ilma fuq ismi. Il-permess tas-sanita` qiegħed fuqi, tal-MDP (Malta Dairy Products)

> *qiegħda fuqi.* ***Ċensu qalli rigward Charlot Borg, li ried iżomm erba' għoġġla hemmhekk għal erbat ijiem****. Dan eżatt qabel ma għamilt perjodu twil dieħel u ħiereġ l-isptar u fil-fatt baqagħli nidħol. Jiena ma Ċensu tkellimt, ma Charlot Borg qatt ma kelli kuntatt dirett. Jiena peress li ma stajtx nidħol fir-razzett minħabba l-mard tiegħi tajt iċ-ċwievet lil ħija Ċensu biex ikunu jistgħu jidħlu….****L-erbat ijiem għaddew u Charlot baqa' hemm.*** *Qabel din il-kwistjoni tar-razzett lil Charlot Borg begħtlu vann u kien baqa' x' itini, kull ma ħadt Lm1600 f' għoġġla u kien hemm bilanċ ta' Lm3,000. Jien tlabtu dan il-bilanċ li kien ħwejġi. Ġie biex itini bl-għasluġ u qalli li mhux ser itini l-bilanċ. Dan seħħ ir-razzett.* ***Dakinhar meta tlabtu l-bilanċ għidtlu wkoll joħroġ mir-razzett.*** *Qal li mhux ser joħroġ peress li tiegħu. …* ***Charlot Borg għadu fir-razzett.***

- Vincent Borg (ħu l-attur odjern):

> *"Ommi Maria Caruana għandha proprjeta` Gudja Road jew Għaxaq jew Tarxien mhux żgur; dan qisu razzett bir-raba' miegħu.* ***Ma' Charlot Borg qatt ma tkellimt fuq dan il-post. Bħalissa hemm l-annimali f' dan il-post. Dawn l-annimali ta' Charlot Borg. Ma nafx kif ġie biex iżomm l-annimali tiegħu f' dan il-post.*** *Qatt ma kellimtu dwar il-fatt li qed juża r-razzett. Hija Mario Caruana jieħu ħsieb dan il-post reġistrat fuq Maria Caruana.*

18. Minn dan kollu jirriżulta li għall-ħabta tal-2006 il-konvenut kien xtara l-baqar mingħand Ġużeppi Caruana (bil-permess b'kollox) u ftiehem ma' Mario Caruana biex jikrilu r-razzett għal Lm100 fix-xahar. (Il-verżjoni tal-attur Mario Caruana li ħuh Vincent Caruana kien saqsih biex jippermetti lill-konvenut iżomm xi għoġġla għal erbat ijiem imbagħad baqa' hemm, fil-fatt mhix korroborata minn Vincent stess). Għalkemm l-intiża kienet li l-ftehim jiġi redatt bil-miktub, dan fil-fatt qatt ma sar. U għalkemm il-konvenut isostni li kien ħallas lill-attur ta' tmien xhur kera, dan la ġie korroborat permezz ta' xiehda u lanqas permezz ta' riċevuti.

19. Jirriżulta wkoll, anke fid-dawl tal-provi fuq esposti dwar il-qbiela tal-għalqa u razzett kwistjoni, li meta sar dan il-ftehim verbali fl-2006 l-attur

ma kellu l-ebda jedd fuq il-proprjetà, stante li kien biss fl-2011 li l-aħwa Caruana kollha (inkluż l-attur) ġew rikonoxxuti *in solidum* bħala titolarji tal-qbiela fir-rigward tal-għalqa u razzett in kwistjoni, u dan wara l-mewt ta' ommhom fl-2009.

20. Fil-fatt għalkemm fl-24 ta' Marzu 2008 il-konvenut u martu kitbu lid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt tramite l-avukat tagħhom fejn infurmawh li huma fil-pussess tar-razzett "*b'kirja mingħand Giuseppe u Mario aħwa Caruana*" u fejn talbu "*li jiġu rikonoxxuti bħala l-kerrejja l-ġodda tar-razzett imsemmi*", fl-ittra tiegħu tad-9 ta' April 2008 id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt wieġeb biex jgħid li mhux biss ma jirriżultax li l-konjuġi Borg huma relatati mas-sinjuri Caruana f' dawk il-gradi li stabbilixxa l-leġislatur (Kap 199) bħala tali li fihom jista' jsir it-trasferiment mitlub, iżda apparti minn hekk "*is-Sinjuri Mario u Giuseppe Caruana għadhom ma ġewx rikonoxxuti bħala gabillotti minn dan l-Uffiċċju, u għalhekk ma kellhom l-ebda dritt legali li jittrasferixxu kwalsiasi dritt fuq l-imsemmija raba.*"

(c) L-aggravji:

21. Din il-qorti sejra issa tikkunsidra l-aggravji tal-konvenut: mhux fl-ordni li tressqu, iżda fl-ordni li jidhrilha l-iżjed opportun.

22. Fit-tielet (3) aggravju tiegħu il-konvenut appellant jenfasizza li għandu titolu ta' lokazzjoni fuq ir-razzett in kwistjoni. Ifakkar li kien ġie

milħuq ftehim verbali bejnu u bejn l-attur Mario Caruana li ġie kkonfermat anke mix-xiehda li kienu preżenti dak il-ħin. Għalkemm qatt ma saret skrittura bejnu u bejn l-attur Mario Caruana, ifakkar li l-formalita` tal-kitba mhiex meħtieġa għall-validita` tal-kera tar-raba', u f' dan ir-rigward jaċċenna għall-Artikolu 1525(1)[8] tal-Kodiċi Ċivili u għall-ġurisprudenza li tgħallem li:

> "*sabiex kuntratt ta' qbiela jseħħ mhux neċessarju xi skrittura formali, jew xi kuntratt. Dan il-kuntratt ta' qbiela jista' jsir bil-fomm u għandu elementi sempliċissimi u cjoe` 1) it-tgawdija ta' raba u 2) ħlas għal din it-tgawdija …"* [9]

23. Filwaqt li din il-qorti hija moralment konvinta li f'xi żmien fl-2006 kien effettivament intlaħaq ftehim verbali ta' lokazzjoni bejn l-attur u l-konvenut, u filwaqt li hu minnu li ma kienx neċessarju li dan jiġi redatt bil-kitba, <u>ma jistax jiġi skartat il-fatt li dak iż-żmien l-attur ma kellu assolutament l-ebda jedd fuq ir-razzett, u allura ma kellu l-ebda dritt jikriha.</u> Issir referenza f'dan ir-rigward għas-sentenza mogħtija fil-15 ta' Settembru 2005 fil-kawża fl-ismijiet **John Cefai vs Savio Spiteri**. Għalkemm iċ-ċirkostanzi kienu differenti minn dawn odjerni huwa rilevanti l-insenjament tal-Qorti tal-Appell Inferjuri in kwantu irriteniet li fejn il-"lokatur" ma kellux dritt jikri l-proprjetà, ma jistax l-"inkwilin" jippretendi li

---

[8] **<u>Art. 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili:</u>**
"Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar 2010 għandu jsir bil-kitba."

[9] **Joseph Cutajar et noe vs Carmelo Galea** (App. Inf. 18.05.1995); **Francis Dalli et vs Carmelo Dalli** et (P.A. 30.06.2016)ż

għandu titolu validu ta' kera, għaliex *nemo dat quod non habet*.

> *"…l-konvenut Vella ma kellu ebda dritt jikriha lill-konvenut l-iehor Spiteri. Il-kontensjoni ta' Spiteri li huwa ghandu titolu validu ta' kera ghalhekk ma tistghax tregi, ghax nemo dat quod non habet."*

24. Lanqas ma ġiet korroborata x-xiehda tal-konvenut li kien ħallas lill-attur ta' tmien xhur kera, u wisq anqas ma jirriżulta li baqa' jħallas il-"kera" għax-xhur u s-snin ta' wara, inkluż wara li fl-2011 l-attur effettivament ġie rikonoxxut mill-Uffiċċju Konġunt bħala titolarju tal-qbiela flimkien ma' ħutu l-oħra.

25. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk, it-tielet aggravju jirriżulta infondat.

26. <u>Fl-ewwel (1) aggravju tiegħu</u> l-konvenut appellant jaċċenna għall-fatt li permezz ta' din il-kawża qiegħed jiġi ordnat jiżgombra mill-għalqa u razzett in kwistjoni minħabba li dawn qegħdin jiġu okkupati minnu "*mingħajr ebda titolu validu fil-liġi*". Ifakkar li l-qrati tagħna dejjem interpretaw tali kawżali għall-iżgumbrament minħabba allegazzjoni ta' pussess "*mingħajr titolu*" bħala li hija applikabbli għal ċirkostanzi fejn l-okkupazzjoni li <u>sa mill-bidu</u> tkun saret mingħajr kunsens, abbużivament, bi vjolenza jew klandestinament. Jirreferi għas-sentenza mogħtija fit-12 ta' Awwissu 1994 fil-kawża fl-ismijiet **Carmelina Camilleri et vs Paul Mifsud et pro et noe**[10] fejn il-Qorti tal-Appell Inferjuri insenjat hekk fir-

[10] Jiġi ppreċiżat li għalkemm il-konvenut indika dan il-bran ċitat minnu bħala li hu meħud mis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Saviour Zammit vs Joseph Galea** (30.03.2001), tali bran fil-fatt hu meħud mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell

rigward ta' kawżi għal żgumbrament minħabba okkupazzjoni "bla titolu":

> *"7. Saru komunissimi l-kawżi li jimpustaw fuq il-kawżali "bla titolu" talbiet għar-ripreża taħ pussess ta' fond jew żgumbrament. Pero` kif intqal f' diversi okkażjonijiet minn din il-Qorti – bla titolu – ġuridikament timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kinitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret mingħajr kunsens, abbużivament bi vjolenza, b' arbitriju jew klandestinament, - liema illegalita` pperdurat sal-mument li tkun ġiet proposta l-kawża. "Bla titolu" ma tfissirx – bħala kawżali – xi kwalita` ta' titolu li seta' kien hemm, imma issa, waħda mill-partijiet tirritjeni li m'għadux jissussisti, u għalhekk ikun hemm bżonn dikjarazzjoni ġudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef, spiċċa, jew b'xi mod ieħor m'għadux validu, minħabba raġunijiet ta' żmien, morożita`, non-osservanza tal-kondizzjonijiet tat-titolu u simili. Anke l-prekarju huwa titolu – Artikoli 1839 – 1841 Kap 16, proprju għaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun leġittima għaliex bil-kunsens tas-sid. U meta dan jittermina t-titolu billi jirtira l-kunsens, xorta waħda dik is-sitwazzjoni ma tistax tiġi deskritta bħala "bla titolu" – dejjem fil-perspettiva ġuridika li nħolqot minħabba minħabba l-liġijiet speċjali li wara l-1919 inħolqu biex biddlu sensibbilmlent ir-regoli tradizzjonali tal-kuntratti ta' lokazzjoni, kommodat u oħrajn – li jolqtu l-użu tal-fondi immobiljari;"*

27. Pero` l-istess Qorti tal-Appell Inferjuri (diversament presjeduta[11]) fil-kawża fl-ismijiet **Paulina Stagno pro et noe et vs Carmelo Bugeja et** kienet ħadet pożizzjoni differenti għal dak li jirrigwarda l-prekarju, in kwantu qieset li (a differenza ta' meta jkun hemm okkupazzjoni bit-titolu ta' kirja jew b'titolu ta' kommodat) meta jkun hemm okkupazzjoni bil-prekarju ma hemm xejn li jżomm lill-qorti milli tieħu konjizzjoni tat-talba formulata bil-kawzali "bla titolu" u li tissokta taghti konsiderazzjoni lit-talba tendenti ghall-izgumbrament; <u>pożizzjoni li din il-qorti taqbel magħha.</u> B'referenza għall-istess bran suċitat, hija irriteniet hekk (sottolinejar ta' din il-qorti):

Inferjuri (Imħallef G Mifsud Bonnici) fit-12.08.1994 fil-kawża fl-ismijiet **Carmelina Camilleri et vs Paul Mifsud et pro et noe (Kollez. Vol. LXXVIII.Pt ii.Sezz ii-iii.306)**

[11] Imħallef Philip Sciberras

*"…meta huma jinsistu li kienet tenhtieg dikjarazzjoni li huma tilfu t-titolu li kellhom ragjonevolment kien jinkombi fuqhom li l-ewwel jipprovaw l-ezistenza tat-titolu vantat. Prova din impellenti, dimostrattiva tad-difiza di fronte ghat-talba attrici propulsa ghall-izgumbrament taghhom mill-fond. Huwa proprju f'dan is-sens li trid tinqara b'attenzjoni s-sentenza minnhom citata fl-ismijiet "***Carmelina sive Lina Camilleri et -vs- Paul Mifsud et noe***", Appell, Sede Inferjuri, 12 ta' Awissu 1994.*

Hawn din il-Qorti jidhrilha li jkun opportun li tissofferma ghal ftit biex taghmel parentesi dwar certa riflessjoni li tohroq mill-precitata sentenza u li dwarha din il-Qorti ghandha bir-rispett dovut r-rizervi taghha. In partikolari, r-riljiev li sar minn dik il-Qorti fir-rigward tat-titolu ta' prekarju. Issa filwaqt li l-Qorti tikkoncedi illi fil-kaz li jigi provat li tezisti kirja jew kommodat allura l-kawzali "bla titolu" hi wahda mproprja u, konsegwentement, l-Qorti, fuq dik il-kawzali, ma jkolliex aktar kompetenza biex tkompli bil-kawza li t-talba taghha tkun ghar-ripreza tal-fond u ghas-setgha ta' zgumbrament, mhux l-istess jista' jinghad fil-kaz tal-prova tal-prekarju. Dan ghaliex f'dan l-ahhar event ma hemm xejn x'jipprekludi lill-Qorti milli tiehu konjizzjoni tat-talba formulata bil-kawzali "bla titolu" u li tissokta taghti konsiderazzjoni lit-talba tendenti ghall-izgumbrament.

*L-Imhallef erudit Maurice Caruana Curran kellu okkazjoni fil-karriera twila ta' gudikant sedenti fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili jiddeciedi punt konsimili fis-sentenza fl-ismijiet "***Joseph G. Coleiro -vs- Tabib Joseph Ellul***", 14 ta' Frar, 1967.*

F'dik il-kawza l-attur ukoll talab l-izgumbrament tal-konvenut fuq il-premessa li dan kien qed jokkupa l-fond "prekarjament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi". Intqal fil-parti konsiderattiva ta' dik is-sentenza, bi twegiba ghall-eccezzjoni tal-kontradittorjeta` u irrikonciljabilita` taz-zewg espressjonijiet fl-istess kawzali, illi "z-zewg espressjonijiet "prekarjament" u "minghajr titolu" huma komplimentari ghal xulxin u li l-prekarju mhux veru titolu billi l-koncessjonarju ghandu jirrestitwixxi l-haga lill-koncedent malli jigi mitlub". Issokta, mbaghad, jinghad illi "tant mhux titolu l-prekarju li, ghall-finijiet tal-azzjoni ta' spoll privileggjat, il-ligi tekwipara l-pussess b'titolu prekarju mal-pussess ottenut bil-mohbi jew bil-forza, "quam, vi precarie"."

Maghluqa din il-parentesi, jokkorri issa li jigi ezaminat jekk il-provi in atti jsostnux id-difiza tal-appellanti ta' xi wiehed mit-titoli li huma javvanzaw fir-resistenza taghhom ghat-talba attrici. Jekk ma jirnexxielhomx f'dan, it-talba bazata fuq il-kawzali "bla titolu" tibqa' tissussisti. Dan anke ghaliex, kif dezumibbli mis-sottomissjonijiet quddiem l-ewwel Qorti u mir-risposta ta' l-appell, ghall-atturi appellati dik il-kawzali ma kienetx intiza bhala li l-appellanti kellhom xi titolu li huma riedu jitterminaw, imma ghall-kuntrarju, li l-istess appellanti ma kellhom fil-verita` l-ebda titolu. Ghalihom it-titolu pretiz mill-appellanti, kien x'kien, qatt ma ezista. Jekk allura l-appellanti jsostnu t-tezi taghhom li huma effettivament kellhom titolu validu ta' kera jew ta' kommodat, u mhux ukoll ta' prekarju, dan

jibbasta biex jipparalizza t-talba tal-atturi appellati."

28. Issa filwaqt li huwa minnu li l-konvenut ma daħalx jokkupa l-għalqa u razzett in kwistjoni bla kunsens, bi vjolenza, jew klandestinament, tant li fir-rigward tal-imputazzjoni miġjuba mill-Pulizija Eżekuttiva kontrih quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali, *ossia* li:

> *"…fit-22 ta' Awwissu 2006 u fix-xhur ta' qabel mingħajr il-kunsens jew awtorita` ta' Maria Caruana qabad u daħal fir-razzett "St Joseph" Triq il-Gudja, Tarxien, limikti tal-Gudja, kif ukoll kontra l-volonta` espressa u ċara ta' Maria Caruana eżerċita d-dritt li jippretendi li għandu, meta m'għandu l-ebda dritt mogħti lilu minn Maria Caruana li jidħol f' dan il-farm jew parti minnu u jikkapparrah…"*

huwa ġie illiberat mill-Qorti tal-Appell Kriminali, fejn fid-deċiżjoni tagħha tas-26 ta' April 2017 irriteniet hekk:

> *"13. Meta jitqiesu l-verżjonijiet djametrikament opposti tal-aħwa Mario u Vincent Caruana, din il-Qorti hi tal-fehma li, a bażi tax-xiehda ta' Charlot Borg u dik mogħtija mix-xiehda tiegħu, meta Charlot Borg daħal fir-razzett, huwa għamel dan għax emmen li seta' jagħmel hekk a bażi ta' ftehim li laħaq ma' Mario Caruana. Li ma kienx jaf Charlot Borg kien li Mario Caruana ma kellu l-ebda setgħa li jidħol f' tali ftehim. Jiġifieri filwaqt illi Charlot Borg ġie li de facto spolja lil Maria Caruana mit-tgawdija tar-razzett, hu la kellu oppożizzjoni espressa tagħha u laqnas ma seta' jippreżumi li kien hemm tali oppożizzjoni ġialadarba kien ftiehem ma' Mario Caruana. Għalhekk, almenu in kwantu jirrigwarda l-perjodu imsemmi fl-imputazzjoni dedotta, ma jistax jingħad illi l-imputazzjoni tirriżulta.*
>
> *14. Għal dawn il-motivi tiddeċiedi billi ma ssibx lill-imsemmi Charlot Borg ħati tal-imputazzjoni kif dedotta u minnha tilliberah."*

tqum il-kwistjoni, fid-dawl ta' dak insenjat f'**Stagno vs Bugeja**, jekk iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ humiex ċirkostanzi b'sembjanzi tal-prekarju. U din il-qorti fil-fatt hija tal-fehma li hekk hu l-każ.

29. Kif fuq spjegat, fl-2006, meta l-attur assolutament ma kellu l-ebda jedd fuq ir-razzett, huwa kien ftiehem mal-konvenut li jikrilu r-razzett, biex imbagħad reġa' bdielu xi xahar jew żmien qasir wara, hekk kif il-konvenut daħal fil-post bil-bhejjem (possibilment minħabba disgwid dwar xi bilanċ li l-attur kien għadu jippretendi jieħu mingħandu fir-rigward ta' vann li kien biegħlu.) Issa minħabba li l-"kera" kienet nulla *ab initio* stante li l-konvenut ma kellu l-ebda jedd li fuq ir-razzett, iċ-ċirkostanzi kienu pjuttost jixbħu l-prekarju[12] - fejn parti tislef ħaġa lil parti l-oħra bis-setgħa li toħodha lura meta trid – li ma kienx għall-fatt li l-attur ma kellu l-ebda jedd li jikkonsenja r-razzett fl-ewwel lok.

30. Fl-2011 pero`, l-attur, solidalment ma' ħutu, effettivament akkwista titolu ta' qbiela fuq ir-razzett, u għalhekk ġie li saret imbagħad possibbli għall-attur li jintavola din il-kawża sabiex il-konvenut jiġi ordnat jiżgombra mir-razzett li ħames snin qabel kien ikkonsenjalu abbażi ta' titolu li qatt ma eżista, u li sussegwentement reġa' ried lura.

[12] **Art. 1839 tal-Kodiċi Ċivili:**
"Il-prekarju huwa l-istess kuntratt ta' self għall-użu mfisser fl-artikolu 1824, iżda b'din id-differenza biss, illi dak li jislef il-ħaġa jibqa' fis-setgħa li jeħodha lura meta jrid."

(L-imsemmi **Artikolu 1824** jaqra hekk:
"Il-kommodat jew self għall-użu hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra, sabiex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċiviha li jrodd il-ħaġa nfisha".

31. Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet anke dan l-ewwel aggravju allura jirriżulta infondat.

32. Fit-tieni aggravju tiegħu l-konvenut appellant jargumenta li kuntrarjament għal dak premess fir-rikors ġuramentat, l-attur mhux ċenswalist ta' parti mill-għalqa u razzett in kwistjoni, iżda huwa titolarju ta' qbiela (flimkien ma' ħutu), u jfakkar li kerrej m'għandux jedd *erga omnes* biex ifittex għall-iżgumbrament ta' terzi. Jargumenta li

> *"lanqas jistgħu ikunu l-atturi li jiżgumbrawh (la t-titolu tagħhom huwa wieħed ta' qbiela u kwindi ad personam u mhux erga omnes)."*

33. F' dan ir-rigward il-konvenut appellant jiċċita mis-sentenza mogħtija fil-11 ta' Marzu 2002 fil-kawża fl-ismijiet **Nicholas Mallia vs Paul Zahra** fejn il-Qorti tal-Appell Inferjuri[13] irriteniet illi:

> *"….ladarba l-attur huwa kerrej, għandu biss ius in personam kontra sid il-kera u mhux jedd erga omnes, u ma jistax ifittex l-iżgumbrament ta' terzi bis-saħħa ta' dak il-jedd."*

34. Iżda hawnhekk non si tratta ta' sempliċi kerrej li qiegħed ifittex l-iżgumbrament ta' terza persuna. Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet magħmula għall-finijiet tal-ewwel aggravju, fejn din il-qorti qiegħed jirriżultalha li fiċ-ċirkostanzi ferm partikolari ta' dan il-każ ir-relazzjoni ta' bejn Mario Caruana u Charlot Borg hija waħda ekwiparabbli għal

[13] Imħallef Giannino Caruana Demajo

relazzjoni mibnija fuq prekarju, si tratta invece ta' azzjoni personali għall-radd lura ta' ħaġa abbażi ta' obbligazzjoni personali bejn il-partijiet. Fil-fatt il-bran suċitat mis-sentenza **Mallia vs Zahra** jkompli hekk:

> *"Il-konklużjoni iżda kienet illi kien hemm relazzjoni personali bejn l-attur u l-konvenut, mibnija fuq it-tolleranza, li jolqot obbligazzjoni ta' radd fuq il-konvenut. Il-bażi ta' l-azzjoni għalhekk kienet dik l-obbligazzjoni personali bejn il-partijiet."*

<u>DECIDE:</u>

35. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenut u tikkonferma l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti.

36. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-konvenut appellant.

Mark Chetcuti	Robert G. Mangion	Grazio Mercieca
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
ss