MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 151/2004

Tessie Schembri u Carmen Le Gros

Versus

Anthony Caruana, Joseph Zammit u Uffiċċju Konġunt

Din hija kawża magħmula minn kerrejja ta' biċċa art kontra sid il-kera u kerrejja oħra ta' l-istess art b'talba biex il-qorti tgħid illi hija l-kirja lill-atturi li tiswa, mhux dik lill-kerrejja l-oħra.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi għandhom bi qbiela mingħand il-konvenut Uffiċċju Konġunt [it-tieni konvenut] biċċa art tal-kejl ta' ħamsa punt deċimali disgħa tlieta tomniet (5.93 T) ġewwa *Art il-Kbira* jew *tal-Ġebel* f'Birżebbuġa, u illi l-konvenuti Caruana u Zammit [l-ewwel konvenuti] ukoll jivvantaw titolu ta' qbiela fuq l-istess art. L-atturi għalhekk qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-art illi l-ewwel konvenuti jippretendu illi hija mqabbla lilhom hija fis-sewwa mqabbla lill-atturi;

2. tgħid illi l-ewwel konvenuti ma għandhom ebda jedd fuq l-art; u
3. tordna lit-tieni konvenut sabiex jagħraf lill-atturi bħala kerrejja.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż.

L-ewwel konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. huma għandhom titolu tajjeb fuq l-art imsemmija fiċ-ċitazzjoni, ġej minn kitba tat-3 ta' Settembru 1992 [bejn il-Kon-Kattidral ta' San Ġwann bħala sid-il-kera u l-ewwel konvenuti bħala kerrejja];
2. ma hux minnu li l-atturi qegħdin jaħdmu l-parti ta' l-art li qegħdin jippretendu li għandhom bi qbiela;
3. huma dejjem ġabu ruħhom bħallikieku huma biss għandhom titolu li jiswa għall-art;
4. huma kisbu t-titolu tagħhom, li fuqu qegħdin jistrieħu, mingħand il-Kurja Arċiveskovili ta' Malta, u għalhekk, sabiex, jekk jintlaqgħu t-talbiet ta' l-atturi, huma ma jbatux spejjeż, għandha tissejjaħ fil-kawża l-Kurja Arċiveskovili – din it-talba kienet miċħuda bi provvediment li ngħata fil-31 ta' Jannar 2006.

Il-konvenuti żammew ukoll il-jedd illi jressqu eċċezzjoni ta' preskrizzjoni aktar 'il quddiem, jekk ikun il-każ, iżda baqgħu ma ressqux din l-eċċezzjoni.

It-tieni konvenut, għalkemm notifikat bl-atti, ma ressaqx eċċezzjonijiet u baqa' kontumaċi.

Il-fatti relevanti ta' din il-kawża seħħew hekk:

Pawlu Saliba, missier l-atturi, kellu mqabbla għandu l-art li dwarha saret il-kawża. Kellu wkoll il-pussess materjali ta' l-art u kien jaħdimha. Maż-żmien il-qbiela għaddiet fuq martu Rosina, omm l-atturi, u, wara, fuq l-atturi li, saż-żmien meta nfetħet il-kawża, baqgħu jaħdmu l-art.

L-ewwel konvenuti jgħidu illi l-istess art kienet imqabbla lil Maria Tereża Zammit, zija tal-konvenut Anthony Caruana, u, qabilha, lil Ġanni Zammit, missierha, sa mis-16 ta' Mejju 1944. Maria Tereża ċediet il-qbiela lill-ewwel konvenuti b'kitba tat-23 ta' Lulju 1992[1]. Ma tressqitx xiehda dwar meta kien li l-art kienet tqabblet li Maria Tereża Zammit.

B'kitba tat-3 ta' Settembru 1992, imbagħad, il-Kon-Kattidral ta' San Ġwann, bħala s-sid, ta l-art bi qbiela lill-

[1] *Fol.* 102.

ewwel konvenuti[2]. Minkejja dan, il-konvenut Anthony Caruana fl-istqarrija minnu maħlufa fil-11 ta' Jannar 2005[3] igħid illi sa sentejn qabel dakinhar (*i.e.* sa xi sena qabel ma nfetħet il-kawża), fuq l-art qatt ma kien mar u meta mar l-ewwel darba biex jibda jaħdimha ra lill-atturi jaħdmu l-parti li dwarha saret il-kawża.

Quddiem dan il-konflitt bejn il-partijiet li t-tnejn jippretendew li għandhom l-istess art bi qbiela, il-Kurja Arċiveskovili għall-ewwel kienet sejra tagħraf lill-atturi iżda wara, b'ittra tat-23 ta' Settembru 2003[4], għarfet lill-konvenuti bħala kerrejja ta' l-art li dwarha saret il-kawża. Għandu jingħad illi, sa dak iż-żmien, l-atturi kienu regolarment iħallsu l-qbiela u kienet tinħarġilhom riċevuta. L-ewwel riċevuta fejn tissemma l-art *tal-Ġebel* inħarġet fit-13 t'Awissu 1972[5]; fir-riċevuti ta' qabel[6] tissemma l-art *tal-Milied*.

Is-sitwazzjoni għalhekk hi illi kemm l-atturi u kemm il-konvenuti għandhom titolu ta' kiri mingħand l-istess sid fuq l-istess art, u l-atturi għandhom ukoll it-tgawdija materjali. Il-kwistjoni hi: min għandu jkollu t-tgawdija materjali ta' l-art?

Is-soluzzjoni, fil-fehma ta' din il-qorti, hija sempliċi.

Non solet locatio dominium mutare. Il-kiri ma jgħaddix lill-kerrej jedd fuq l-art (*ius in re*) kontra kulħadd – *erga omnes* – iżda biss jedd *in personam* kontra s-sid. Ħlief għall-azzjoni ta' spoll li tmiss lil kull min għandu tgawdija materjali – dik li l-liġi sssejħilha "detenzjoni"[7] – il-kerrej ma għandux rimedji kontra terzi – għax ma għandux jedd *erga omnes* – u jkollu jdur fuq is-sid biex iħarsu jekk terzi jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija[8].

Ukoll, billi l-kiri ma jgħaddi ebda *pars dominii* lill-kerrej, u l-proprjetà tas-sid ma tonqosx, jista' s-sid, bħal ma ġara fil-każ tallum, validament jikri l-istess fond lil akar minn

---

2 *Foll*. 17 *et seqq*.

3 *Foll*. 114 *et seq*.

4 *Fol*. 20.

5 *Fol*. 29.

6 *Foll*. 27 *et seq*.

7 Art. 535 Kod. Ċiv.

8 Art. 1553, Kod. Ċiv.

persuna waħda: ikun marbut biż-żewġ kirjiet iżda ma jkux jista' jwettaq l-obbligazzjoni tiegħu li jagħti t-tgawdija liż-żewġ kerrejja. Għalhekk, effettivament, "jirbaħ" dak il-kerrej li l-ewwel ikollu t-tgawdija materjali, ukoll jekk il-kiri lilu jkun sar wara. Dan ikun mhux għax il-kirja lill-kerrej l-ieħor ma tkunx tiswa – il-kirja tkun tiswa bejn sid u kerrej – iżda għax is-sid, għalkemm marbut li jikkonsenja t-tgawdija lill-kerrej l-ieħor ukoll, ma jkunx jista' materjalment iwettaq din l-obligazzjoni għax ma jkunx jista' jiżgombra lill-kerrej li ġà għandu pussess materjali billi dan il-kerrej ukoll għandu kirja li tiswa u li torbot lill-istess sid.

Din hija konsegwenza inevitabbli ta' interpretazzjoni tajba tal-liġi. Tassew illi, għal xi żmien, il-ġurisprudenza ħadet linja oħra ta' *prior in tempore potior in iure*, għax kienet timxi fuq it-teorija "reali" tal-kera ta' Troplong[9], iżda wara li għarfet in-natura "personali" tal-jedd tal-kerrej bdiet tagħraf ukoll illi l-fattur determinanti huwa dak tat-tgawdija materjali u mhux tal-prijorità tat-titolu.

... ... *stante* n-natura personali tal-lokazzjoni, id-dottrina prevalenti segwita mill-ġurisprudenza tagħna hija fis-sens illi fil-każ ta' żewġ lokazzjonijiet suċċessivi ta' l-istess post għandha tipprevalixxi l-ewwel waħda, jekk ebda mill-kondutturi ma jkun ġie immess fil-godiment tal-fond; imma jekk it-tieni konduttur ikun ġie immess fil-godiment *in buona fede*, allura t-tieni lokazzjoni għandha tipprevali għall-ewwel waħda.[10]

Fil-każ tallum, ma huwiex kontestat li l-atturi għandhom tgawdija materjali ta' l-art, u ma nġiebet ebda xiehda li kisbu din it-tgawdija *in mala fide*. Għar-raġunijiet mogħtija fuq, ma huwiex meħtieġ li naraw min għandu l-eqdem titolu għax dan huwa irrelevanti.

Għalhekk, l-atturi għandhom titolu tajjeb biex igawdu l-art b'titolu ta' kiri. Huwa indifferenti għalihom jekk il-konvenuti wkoll għandhomx titolu ta' kiri fuq l-istess art, għax dak il-jedd ikun jiswa biss kontra sid-il-kera u mhux ukoll kontriehom. L-ewwel konvenuti qegħdin igħidu ħażin, fin-

---

9 Ara *e.g.* **Filippo Pullicino *versus* Giovanni Camilleri *et nomine***, App. Ċiv. 14 t'Awissu 1866 [Vol. III.604], u **Ruggiero Sammut *et versus* Gerolamo Gianni *et*,** App. Ċiv. 14 t'Ottubru 1872 [Vol. VI.290].

10 **Debono *et versus* Attard *et*,** App. Inf. 9 ta' Mejju 1951 [Vol. XXXV.I.317].

nota ta' osservazzjonijiet tagħhom, illi l-atturi kien imisshom talbu li jinħall il-kuntratt tat-3 ta' Settembru 1992 li bih il-Kon-Kattidral ta' San Ġwann kien ta l-art bi qbiela lill-ewwel konvenuti: dak il-kuntratt, għall-atturi, huwa *res inter alios acta*, u lilhom *neque prodest neque nocet*.
Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tgħid illi l-atturi jżommu l-biċċa art tal-kejl ta' ħamsa punt deċimali disgħa tlieta tomniet (5.93 T) ġewwa *Art il-Kbira* jew *tal-Ġebel* f'Birżebbuġa, li dwarha saret il-kawża, b'titolu ta' kiri li jiswa, u illi l-ewwel konvenuti – bla ħsara għal kull jedd li jista' jkollhom kontra sid il-kera – ma għandhom ebda jedd li jiswa kontra l-atturi għal dik l-art; tordna lit-tieni konvenut jagħraf lill-atturi bħala kerrejja ta' l-art.
Tikkundanna lill-ewwel konvenuti jħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża ħlief dawk tat-tieni konvenut, li għandu jħallas l-ispejjeż tiegħu.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------