MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-18 ta' Jannar, 2011

Citazzjoni Numru. 48/2010

Joseph Attard u Vincenza Attard martu għal kull interess li jista' jkollha

Versus

Mario Attard u Antonia Attard martu għal kull interess li jista' jkollha; u b'dikriet tat-23 ta' Novembru 2010 il-Kummissarju tal-Artijiet tħalla jidħol fil-kawża *in statu et terminis*

1. Din il-kawża hija dwar titolu ta' kera fuq immobbli.
2. L-atturi fissru illi fil-21 ta' Frar 2007 Angela Attard, omm l-attur Joseph Attard, ċedietlu l-kirja jew qbiela tar-raba' jew barriera tal-ġebel magħruf bħala *Kuttar Gandolf*, fi Triq Valletta, xi drabi indikata bħala fl-Imqabba u drabi oħra f'Ħal Kirkop. Wara li saret iċ-ċessjoni, il-Gvern ta' Malta permezz tad-Dipartiment tal-Artijiet bħala sid il-kera għaraf lill-attur bħala l-kerrej u l-attur ħallas ukoll il-kera. L-Awtorità ta' Malta dwar ir-Riżorsi wkoll tat lill-attur il-

permess biex jaħdem dik il-parti tal-barriera milquta bil-kawża tallum.

3. L-atturi komplew ifissru illi l-konvenuti, għalkemm ma għandhom ebda titolu jew jeddijiet fuq l-art u fuq il-bini li hemm fuqha, qegħdin jivvantaw jeddijiet u pretensjonijiet fuqha u b'hekk qegħdin jagħmlu ħafna ħsara lill-atturi. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

i. tgħid illi l-attur għandu l-kirja jew il-qbiela tal-art imsemmija fir-rikors maħluf;

ii. tgħid illi l-konvenuti ma għandhom ebda titolu fuq l-istess art u l-bini li hemm fuqha, u ma jistgħu jivvantaw ebda pretensjoni fuqha;

iii. iżżomm lill-intimati milli b'xi mod ifixklu lill-atturi fit-tgawdija tal-art u tal-bini li hemm fuqha;

iv. tgħid illi l-konvenuti bil-pretensjonijiet li ivvantaw għamlu danni kbar lill-atturi;

v. tillikwida dawn id-danni; u

vi. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati, flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

4. Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi l-azzjoni attriċi fiha "numru ta' talbiet ta' natura ġuridika inkompatibbli bejniethom, fosthom talbiet ta' natura petitorja, talbiet ta' natura pussessorja u talbiet ta' natura akwiljana", kif ukoll:

a. it-tielet talba hija *actio manutentionis* li tmiss biss lis-sid u mhux lill-kerrej; u

b. "ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet ma huma bbażati fuq ebda premessa li tispjega l-fatti li jagħtu lok ghalihom, in-natura ġuridika tagħhom mhijiex ċara, u jekk humma bbażati fuq il-proċeduri legali li seħħew u li għadhom għaddejjin bejn il-partijiet … … … huma ġuridikament infondati";

5. B'dikriet tat-23 ta' Novembru 2010 il-Kummissarju tal-Artijiet tħalla jidħol fil-kawża *in statu et terminis* iżda ma għamel ebda sottomissjoni.

6. Din is-sentenza tallum hija dwar l-eċċezzjoni miġjuba fuq.

7. Dik l-eċċezzjoni hija effettivament maqsuma fi tliet partijiet: l-ewwel parti tgħid illi l-azzjoni ma tiswiex għax fiha talbiet inkompatibbli; it-tieni parti tgħid illi safejn l-azzjoni hija waħda *manutentionis* ma setgħetx issir mill-

atturi li *ex admissis* huma biss kerrejja; u t-tielet parti tgħid li ma hemm ebda premessa ta' fatti li fuqhom jistgħu jissejsu t-talbiet għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni.

Dwar inkompatibilità ta' talbiet

8. Il-konvenuti jgħidu illi l-atturi għamlu "talbiet ta' natura petitorja, talbiet ta' natura pussessorja u talbiet ta' natura akwiljana". Fil-fatt l-ewwel talba hija għal dikjarazzjoni illi l-atturi għandhom titolu ta' kera, li ma hijiex talba petitorja; it-tieni talba hija għal dikjarazzjoni illi l-konvenuti ma għandhomx titolu, li tista' titqies bħala negatorja; it-tielet talba hija biex il-konvenuti jinżammu milli jfixklu lill-atturi fit-tgawdija tal-art, li tista' titqies talba pussessorja; u t-talbiet l-oħra huma għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni.

9. Safejn it-tieni talba tista' tolqot jeddijiet *in re* hija petitorja u għalhekk ma tistax issir minn min ma huwiex sid. Dan iżda jolqot il-proponibilità tat-talba mhux il-kompatibilità tagħha mat-talbiet l-oħra. *Ut res magis valeat quam pereat*, iżda, u wkoll kif fissru l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, din it-talba tista' titqies ukoll bħala limitata għal jeddijiet *in personam* u għalhekk ma titqiesx petitorja.

10. Ukoll, bla ħsara għal dak li sejjer jingħad aktar 'il quddiem dwar l-azzjoni pussessorja, il-qorti ma tara xejn inkompatibbli bejn talba għal dikjarazzjoni li l-atturi għandhom jedd ta' kiri waqt illi l-konvenuti ma għandhomx, talba għal rimedju pussessorju u talba għal danni, aktar u aktar meta tqis illi għemil ta' tfixkil tal-pussess jista' jitqies bħala delitt ċivili.

11. Il-qorti għalhekk ma tarax illi għandha tħassar l-azzjoni minħabba inkompatibilità bejn it-talbiet.

Dwar in-natura ġuridika tat-tielet talba

12. Il-konvenuti qegħdin igħidu wkoll illi t-tielet talba tal-atturi, li trid illi l-konvenuti jinżammu milli jfixklu lill-atturi fit-tgawdija tal-art, hija *actio manutantionis* li ma tmissx lill-kerrej iżda lis-sid (*recte*, lill-pussessur). Li kerrej huwa biss detentur u għalhekk ma jistex imexxi b'azzjoni ta' manutenzjoni ma huwiex kontestat mill-atturi li, iżda, jgħidu illi t-talba ma hijiex dik ta' azzjoni ta' manutenzjoni.

13. Tifdal iżda l-kwistjoni jekk l-atturi setgħux iressqu t-tielet talba tagħhom. Fil-fehma tal-qorti, it-talba biex il-

konvenuti jinżammu milli jfixklu lill-atturi fit-tgawdija tal-art hija regolata bl-artt. 1550 *et seqq.* tal-Kodiċi Ċivili:

1550. Sid il-kera mhux obbligat jagħmel tajjeb lill-kerrej għall-molestji li terzi persuni, b'għemilhom, jikkaġunawlu fit-tgawdija tal-ħaġa, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, bla ħsara tal-jedd tal-kerrej li jaġixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tiegħu nnifsu.

1551. (1) Jekk, għall-kuntrarju, il-kerrej ibati molestja fit-tgawdija tal-ħaġa minħabba azzjoni dwar jedd fuq il-ħaġa mikrija, hu jista' jaġixxi kontra sid il-kera għall-ħlas tad-danni, jekk il-ħaġa tiġi meħuda lilu kollha kemm hi, jew għal tnaqqis proporzjonat tal-kera, skond it-telfa li jbati, jekk tiġi meħuda lilu biċċa biss mill-ħaġa, jew tiġi mnaqqsa lilu t-tgawdija tagħha, jew jiġi magħmul lilu xi xkiel.

… … …

1553. Jekk it-terzi li jkunu kkaġunaw molestja b'għemilhom jippretendu li għandhom xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, jew jekk il-kerrej ikun huwa nnifsu ġie mħarrek biex jiġi kkundannat jitlaq minn idejh il-ħaġa kollha jew biċċa minnha, jew biex iħalli li tiġi ezerċitata xi servitù, hu 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.

14. Dawn id-dispożizzjonijiet juru illi kerrej (bħal kull detentur) jista' jiddefendi ruħu kontra min ifixklu b'molestji ta' fatt iżda mhux kontra molestji ta' dritt. Dan ma huwiex ħlief applikazzjoni fil-qasam speċjali tal-lokazzjoni tal-prinċipji ġenerali li jirregolaw l-azzjonijiet pussessorji: l-azzjoni ta' spoll, li tilqa' biss kontra spoll vjolenti jew klandestin, *i.e.* kontra molestja ta' fatt, tmiss kemm lill-pussessur u kif ukoll lil kull min, bħall kerrej, huwa biss detentur; l-azzjoni ta' manutenzjoni, li tilqa' kontra kull molestja, kemm ta' fatt u kemm ta' dritt, tmiss biss lill-pussessur.

15. It-talba tallum, biex il-konvenuti jinżammu milli jfixklu lill-atturi fit-tgawdija tal-art, għalhekk, tista' ssir mill-atturi iżda biss jekk tiftehem illi hija maħsuba biex tilqa' kontra molestji ta' fatt. Ukoll, billi, fl-istess ċirkostanzi ta' molestja ta' fatt, il-kerrej ma għandux kontra terzi rimedji aktar milli

jista' jkollu s-sid[1], l-azzjoni li jista' jagħmel hija biss dik ta' spoll, bil-modalitajiet u l-kondizzjonijet kollha meħtieġa biex tista' titmexxa dik l-azzjoni.

16. Safejn tolqot it-tielet talba, għalhekk, l-eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda, iżda biss fis-sens illi din it-talba hija azzjoni ta' spoll.

Dwar in-natura ġuridika tar-raba', il-ħames u s-sitt talbiet

17. Il-konvenuti qegħdin igħidu wkoll illi in-natura ġuridika tar-raba', il-ħames u s-sitt talbiet ma hijiex ċara, illi dawn it-talbiet ma huma mibnija fuq ebda premessa fattwali u li huma "infondati".

18. Fil-fehma tal-qorti n-natura ġuridika tat-talbiet hija ċara biżżejjed: l-atturi qegħdin igħidu illi l-konvenuti qegħdin ifixkluhom fit-tgawdija tal-art, u dan it-tfixkil – għall-inqas għall-għanijiet ta' din il-kawża – għandu jitqies li huwa spoll u għalhekk delitt ċivili. L-atturi qegħdin issa jitolbu risarċiment tad-danni li ġarrbu minħabba dan d-delitt ċivili. Minn dan toħroġ kemm in-natura ġuridika tat-talbiet kif ukoll il-premessa ta' fatt għalihom.

19. Lanqas din il-parti tal-eċċezzjoni, għalhekk, ma hija tajba.

20. Il-qorti għalhekk tiċħad l-eċċezzjoni b'dan illi t-tielet talba tal-atturi għandha titqies bħala azzjoni ta' spoll. Dwar l-ispejjeż tipprovdi fis-sentenza finali.

< Sentenza In Parte >

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

[1] Ara Emanuel Farrugia *et versus* Nicola Farrugia, App. Ċiv. 9 ta' Jannar 2009.