21 ta' Jannar, 1993

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Alfred P. Farrugia *noe*

versus

Joseph Psaila *et*

Kuntratt – Ftehim bejn Gabillotti mingħajr l-Intervent tas-Sid

Fis-sistema legali nostran hu prinċipju assodat li l-volontà tal-kontrajenti f'kuntratt hi suprema u vinkolanti u li dak li jkun ġie konvenut ma jistax allura jinbidel jekk mhux bi ftehim ieħor tal-kontrajenti kollha wkoll liberament milħuq.

Hu ċar li ftehim bejn il-gabillotti mingħajr l-intervent tas-sid għandu jitqies għas-sid bħala "res inter alios acta" u konsegwentement mhux vinkolanti fuqu.

Il-Qorti: –

Rat is-sentenza ta' l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ta' l-10 ta' April, 1992 li minnha sar l-appell preżenti, u li taqra hekk:

"Rat l-att taċ-ċitazzjoni tal-25 ta' April, 1985, li biħ l-attur *nomine* wara li ppremetta illi fil-kwalità tiegħu premessa hu

proprjetarju ta' biċċa art magħrufa bħala "Tal-Ħmieri" fil-limiti tas-Siġġiewi, liema art tinsab maqsuma f'sitt porzjonijiet u maħduma minn diversi gabillotti bi qbiela u li r-relazzjonijiet bejn id-diversi gabillotti jinsabu rregolati fl-interess anke tas-sid proprjetarju b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri tas-17 ta' Ottubru, 1935 (Dokument A) li jagħmel riferenza għall-pjanta hawn annessa bħala Dokument B;

U wara li ppremetta illi llum, il-*Plot* 1, hija mqabbla lil Paul Vassallo filwaqt li l-*Plot* 2 hi mqabbla lill-konvenut Joseph Psaila u l-*Plot* 3 hi mqabbla lill-konvenut Emmanuel Falzon u li l-konvenut Joseph Psaila qed jippretendi dritt ta' passaġġ minn fuq l-art mqabbla lil Paul Vassallo, kif ukoll dritt ta' aċċess għal u dritt għall-użu ta' l-ispiera li wkoll jinsab fil-porzjon ta' art imqabbla lil Paul Vassallo, fil-waqt li l-konvenut Emmanuel Falzon qed jippretendi dritt ta' passaġġ minn fuq l-ewwel żewġ *plots;*

U wara li ppremetta illi dawn il-pretensjonijiet ma jirriżultawx mill-fuq imsemmi kuntratt li jagħraf lill-untent tal-*plot* 2 id-dritt biss għall-użu tal-bir (immarkat bl-ittra "B" fuq l-annessa pjanta) li jinsab fil-*plot* 1 u li dawn il-pretensjonijiet tal-konvenuti Psaila u Falzon (ikkontestati mill-gabillott tal-*plot* 1) jinċidu fuq id-dritt ta' proprjetà ta' l-attur *nomine* peress li jaggravaw *pro tanto* l-istess proprjetà 'l hinn mis-servitujiet u/jew drittijiet riżultanti mill-imsemmi kuntratt;

Jgħidu l-konvenuti għaliex:

1. M'għandux jiġi ddikjarat u deċiż li barra mid-dritt li l-*plot* numru 2 ta' l-għalqa magħrufa "Tal-Ħmieri" fil-limiti tas-Siġġiewi (detenuta din il-*plot* 2 mill-konvenut Joseph Psaila)

għandha ta' aċċess għall-bir li jinsab fil-*plot* 1 immarkat bl-ittra "B" fuq l-istess pjanta, l-ebda dritt jew jus ma jispetta lill-*plots* 2 u 3 (din ta' l-aħħar detenuta mill-konvenut Emmanuel Falzon) u speċifikament ma jispetta lill-*plot* 2 ebda dritt ta' passaġġ ieħor minn fuq *plot* 1 u ebda dritt ta' aċċess għall-użu ta' l-ispiera fil-*plot* 1, u lill-*plot* 3 ebda dritt ta' passaġġ minn fuq il-*plots* 2 u 1, kif arbitrarjament irreklamati mir-rispettivi detenturi tagħhom; u

2. L-istess konvenuti m'għandhomx jiġu inibiti taħt il-komminazzjonijiet legali għal min jiddisprezza l-awtorità tal-Qorti milli jivvantaw u/jew jeżerċitaw xi allegat jus jew dritt fuq il-*plots* mhux detenuti minnhom, barra mid-dritt ammess li għandha l-*plot* 2 ta' aċċess għall-bir immarkat bl-ittra "B" fuq l-annessa pjanta li jinsab fil-*plot* 1;

Bl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Joseph Psaila li biha eċċepixxa illi in linea preliminari t-talba attriċi hi nfondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt peress illi l-eċċipjenti għandu dritt ikompli jinqeda bil-ġustijiet li jinsabu fuq ir-raba' ta' ħaddieħor u li ancorchè dan ma hux hekk, l-attur *qua* sid irid jirrispetta l-ftehim li jirrigwarda l-"*jus conductionis*" bejn id-diversi gabilotti ta' apprezzamenti diversi li jirregola s-servizz jew stat ta' fatt ta' dak ir-raba' għal dak li jeħtieġ fir-rapporti bejn xulxin dwar l-istess raba' minnu detenut in konduzzjoni;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Emmanuel Falzon li biha eċċepixxa illi in linea preliminari t-talba attriċi hi bla bażi kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt peress illi l-eċċipjenti akkwista l-porzjoni numru 3 tar-raba' tal-Ħmieri mingħand

missieru Salvu Falzon għandu dritt ta' passaġġ minn fuq *Plot* 1, kif kellu missieru qablu u l-gabillotti anteċedenti u li anke jekk dan id-dritt ma joriġinax minn xi ġust praedjali, l-attur *qua* sid, irid jirrispetta l-obbligazzjonijiet eżistenti bejn id-diversi gabillotti ta' apprezzament diversi ta' l-istess raba', liema obbligazzjonijient u rapporti ilhom jeżistu minn dejjem;

Rat id-digriet tagħha tas-26 ta' Novembru, 1985, li bih il-Qorti nnominat lill-Avukat Dottor Renzo Porsella-Flores biex jirrelata fuq id-domandi attriċi wara li jieħu konjizzjoni ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

Rat ir-rapport ta' l-abbli perit legali;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esibiti;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-kontendenti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Rat il-verbal tad-9 ta' Marzu, 1992, li bih il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Il-punt in kontestazzjoni f'din il-kawża u li jrid jiġi deċiż mill-Qorti hu wieħed u hu s-segwenti:

L-attur *nomine* huwa s-sid ta' l-art denominata "Tal-Ħmieri" limiti tas-Siġġiewi, diviża f'diversi lottijiet u mqabbla lil diversi bdiewa. Tlieta minn dawn il-bdiewa huma ż-żewġ konvenuti u ċertu Vassallo. Il-konvenuti qegħdin isostnu li

għandhom id-dritt ikomplu jinqdew bil-ġustijiet fuq ir-raba' ta' ħaddieħor, fosthom ta' dan Vassallo – ġustijiet li skond huwa ġew ikkreati bi ftehim jew użu bejn il-bdiewa, imma li dwarhom issa hemm id-diżgwid. L-attur *nomine qua* sid qed jikkontestalhom dan id-dritt. Il-konvenuti qed jikkontendu li fi kwalunkwe każ l-attur *nomine* huwa obbligat jirrispetta l-obbligazzjonijiet li jintrabtu bihom id-diversi gabillotti wieħed ma' l-ieħor, billi tali ftehim ma jippreġudikax is-sid;

Il-perit legali iddibatta dan il-kweżit *funditus* u kkonkluda illi: "Fil-waqt illi ma ġiex ippruvat li l-konvenuti jgawdu xi servitù praedjali fuq raba' mqabbel lil ħaddieħor, għandu per forza jipprevali l-kuntratt milħuq bejn is-sid u l-gabillotti u mhux xi ftehim li jmur kontra l-istess kuntratt milħuq bejn il-gabillotti". Hu kkonkluda favur li jiġu akkolti t-talbiet attriċi. Il-Qorti li eżaminat sewwa l-provi prodotti u l-atti proċesswali u ħadet konjizzjoni tan-noti ta' sottomissjonijiet eżawrijenti tal-kontendenti, hi tal-fehma li l-konsiderazzjonijiet tal-perit legali huma ġusti u fondati fil-liġi. Il-Qorti taqbel ukoll ma' l-analiżi li għamel il-perit legali tal-portata tal-każistika in materja u hu sintomatiku li l-kontendenti, fin-noti tagħhom, sostanzjalment straħu fuq dawk mis-sentenzi ċċitati mill-perit legali li jikkonfortaw it-teżi rispettivi tagħhom u li l-perit legali kien ikkonsidra u applika għall-fatti tal-każ b'mod l-aktar rilevanti. Mhux il-każ li l-Qorti tirrepeti l-argumenti tal-perit legali fir-relazzjoni tiegħu u, in kwantu qabel magħhom pjenament, qed taddottahom;

Tqis pertinenti biss li żżid is-segwenti:

1. Ma hemmx dubju li l-konċessjoni tal-porzjonijiet tar-raba' in kwistjoni mill-attur *nomine* lill-aventi kawża tal-

konvenuti, u, verament ta' l-inkwilini kollha tal-qatgħat ta' raba' l-oħra kollha fl-inħawi, hi rregolata bil-kuntratt ta' l-1935 iċċitat fiċ-ċitazzjoni. Kuntratt li kif jirriżulta sar mill-Kurja kontestwalment ma' l-inkwilini kollha li minnhom il-konvenuti u oħrajn idderivaw it-titolu tagħhom. Kien biss fuq il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati f'dan il-kuntratt li s-sid kien ippreparat li jittrasferixxi r-raba' lill-gabillotti u kien taħthom li l-aventi kawża tal-konvenuti aċċettaw li jieħdu r-raba' bi qbiela u konsegwentement obbligaw ruħhom li josservaw. Dan il-kuntratt jirriżulta li ġie meqjus mis-sid – u verament ukoll mill-bdiewa – bħala l-ftehim pern li kien jassigura l-amministrazzjoni serja tar-raba', u li kien jassigura wkoll il-buon viċinat u l-buon ordni bejn il-bdiewa. Tant li kienet u għadha ssir riferenza għalih bħala l-kuntratt/ftehim bażi kull meta jsir xi trasferiment ta' xi parti mit-territorju agrikolu in kwistjoni;

2. Il-Qorti ma tistax taċċetta s-sottomissjoni tal-konvenuti illi parti waħda f'kuntratt bilaterali tista', b'att unilaterali, mingħajr il-kunsens u anzi kontra l-volontà tal-parti l-oħra, timmodifika, tibdel, tvarja u addirittura tannulla dak li jkun ġie espressament miftiehem fil-kuntratt. Dan hu in effetti dak li qed jippretendu li jistgħu jagħmlu l-konvenuti meta jeżiġu illi l-attur *nomine* bħala s-sid **hu obbligat** li jirrikonoxxi **kull ftehim** li jkun ġie milħuq bejn il-gabillotti dwar il-ġestjoni tar-raba', anke *ad insaputa* tiegħu u anke kontra dak li jkun ġie espressament stipulat *di comune accordo* fil-kuntratt tal-qbiela. Dan hu manifestament inaċċettabbli u verament ripunjanti għas-sitema legali nostran fejn hu prinċipju assodat li l-volontà tal-kontraenti f'kuntratt **hi suprema u vinkolanti** u li dak li jkun ġie konvenut ma jistax allura jinbidel **jekk mhux bi ftehim ieħor tal-kontraenti kollha wkoll liberament milħuq;**

3. Il-Qorti taqbel ma' l-interpretazzjoni mogħtija mill-perit legali u verament anke mill-avukat ta' l-attur *nomine* lis-sentenza "Anton Bartolo *vs* Pawlu Abela" (Appell Ċivili – 10 ta' Ottubru, 1958 (Vol. XLII, P. I, pg. 472 eċċ.). Il-Qorti tifehm li dik is-sentenza għandha tiftiehem fis-sens li l-Qrati ma għandhomx jiddiskonoxxu ftehim milħuq bejn il-gabillotti **biss** f'każ li tali ftehim ikun intiż biex jirregola materji li ma jkunux diġà l-oġġett ta' xi kondizzjoni espressa tal-kirja li timporta obbligazzjoni fuq il-gabillott jew favur is-sid jew favur gabillotti oħra. Infatti f'dik is-sentenza u sentenzi oħra wkoll iċċitati mill-perit legali, u li fuqhom hi bbażata, jagħmlu enfasi li "ftehim simili – bejn il-bdiewa – ma jippreġudikax lis-sid";

4. Fil-fehma tal-Qorti, is-sid għandu verament jirrispetta ftehim li jkun sar bejn il-gabillotti, sakemm tali ftehim ikun wieħed intiż biex jassigura l-konvivenza u magħmul għall-konvenjenza tagħhom u b'tolleranza reċiproka. Basta però tali ftehim ma jkunx wieħed li **jikkreja xi dritt** favur wieħed kontra l-ieħor dwar kif jintuża r-raba' li fl-aħħar mill-aħħar hu proprjetà tas-sid. F'każ li ma jibqax spirtu ta' ftehim u tolleranza bejn il-bdiewa, u *multo magis* meta bidwi **jibda jivvanta dritt fil-konfront ta' terzi dwar l-użu tar-raba' – anke mhux neċessarjament fil-konfront tas-sid – is-sid għandu kull dritt li jeżiġi li dak li jkun ġie liberament konvenut bejnu u bejn il-kondutturi tar-raba' u sagramentalment stipulat f'kuntratt, għandu jipprevali u jibqa' jorbot lill-kontraenti.** Altrimenti flok jirrenja l-istat ta' dritt, tirrenja l-anarkija. Is-sid jispiċċa biex jiġi eżawtorat minn kull kontroll fuq il-proprjetà tiegħu u ma jkunx jista' jeżiġi li dak li jkun impona bħala kondizzjoni tal-kirja, jiġi skrupolożament osservat mill-kontroparti li tkun oriġinarjment obbligat ruħha li tosserva;

5. Hu ċar li ftehim bejn il-gabillotti mingħajr l-intervent tas-sid għandu jitqies għas-sid bħala *"res inter alios acta"* u konsegwentement mhux vinkolanti fuqu. Ftehim simili meta jimporta – kif qed jippretendu l-konvenuti – il-kreazzjoni ta' dritt jew ġust, jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tas-sid u f'dan issens l-interessi tas-sid ċertament jistgħu jiġu ppreġudikati. Infatti l-konvenuti qed jippretendu li bil-perkors taż-żmien u bil-ftehim bejnhom u terzi huma akkwistaw **dritt ta' passaġġ** fuq porzjoni raba' ieħor ukoll **ta'** l-attur *nomine.* Kieku kellu jiġi aċċettat li l-konvenuti kellhom il-jedd "jikkrejaw" drittijiet ta' din ix-xorta jkun ifisser modifika tal-kuntratt ta' qbiela konċessa mill-attur *nomine* u dana in vjolazzjoni ta' l-istess kuntratt **li jispeċifika liema huma d-drittijiet ta' passaġġ li jirregolaw it-territorju** u li l-aventi kawża tal-konvenuti u ta' l-inkwilini kollha kienu oriġinarjament obbligaw ruħhom li josservaw. Dak li japplika għad-dritt ta' passaġġ japplika wkoll u forsi b'aktar saħħa għal drittijiet oħra li jistgħu jivvantaw il-gabbillotti – kif f'din il-kawża qed javanza wieħed mill-konvenuti – bħal dak li jieħu ilma minn ġwiebi jew spieri ta' gabilott ieħor;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-kawża billi prevja l-akkoljiment tar-raport peritali fl-interezza tiegħu, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha ta' l-attur *nomine* u waqt li tagħti d-dikjarazzjonijiet kollha kif mitlub fl-ewwel talba, tordna li l-konvenuti jiġu inibiti taħt il-komminazzjonijiet legali għal min jiddisprezza l-awtorità tal-Qorti, milli jivvantaw u/jew jeżerċitaw xi allegat jus jew dritt fuq il-*Plots* mhux detenuti minnhom, barra mid-dritt ammess li għandha l-*Plot* 2, ta' aċċess għall-bir immarkat bl-ittra B fuq il-pjanta annessa maċ-ċitazzjoni li jinsab fil-*Plot* 1;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti";

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenuti li biha interponew appell mis-sentenza ta' l-ewwel Onorabbli Qorti u l-petizzjoni ta' l-appell tagħhom li biha talbu li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza minnhom appellata billi tiċħad it-talbiet kollha ta' l-attur *nomine* bil-ispejjeż kollha kontra tiegħu;

Rat ir-risposta ta' l-attur *nomine* appellat għall-petizzjoni ta' l-appell tal-konvenuti li biha ta r-raġunijiet tiegħu għala l-appell jimmerita li jiġi miċħud u s-sentenza ta' l-ewwel Onorabbli Qorti tiġi kkonfermata bl-ispejjeż kollha kontra l-appellanti;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esibiti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

L-aggravji ta' l-appellant huma dawn li ġejjin:

a) L-ewwel Onorabbli Qorti ma kkonsidratx il-kuntratt li sar fl-1945 li permezz tiegħu Salvu Falzon, l-aventi kawża tal-konvenut Psaila, akkwista l-porzjon tiegħu u ġie akkordat lilu d-dritt li jinqeda bil-ġusti ta' ħaddieħor u li jħalli lil ħaddieħor jinqeda bil-ġusti li għandu fuq ir-raba' tiegħu bħall-imgħoddi;

b) Mill-provi jirriżulta ċar, u dan l-anqas l-attur ma jiddisputah, illi addirittura anke qabel l-1945 kien isir użu mill-passaġġ *de quo* u fil-fatt jidher li ma kien hemm ebda passaġġ ieħor minn fejn id-detentur ta' l-għalqa porzjon 2 seta' jgħaddi għat-terren tiegħu – l-attur bl-azzjoni tiegħu biex jiffavorixxi gabillott a skapitu ta' ieħor irid jiddisturba stat ta' fatt li ilu jeżisti snin twal;

ċ) L-ewwel Onorabbli Qorti applikat ħażin fil-ġurisprudenza preċedenti għal dan il-każ u senjatament is-sentenza ċċitata Bartolo *vs* Vella;

Din il-Qorti, ma taqbel xejn ma' dawn l-aggravji. Infatti jidher ovvju, anki mill-korp tas-sentenza appellata, illi dak li effettivament għamlet l-ewwel Onorabbli Qorti huwa li vvalutat il-provi, inklużi l-fatti li qed jirreferu għalihom l-appellanti fl-aggravji tagħhom, u xorta waslet għall-konklużjoni li dak li verament kien jirregola l-kwistjoni kollha kien il-kuntratt ta' l-1935 u mill-kumpless tal-provi din il-Qorti sempliċement ma tarax għax għandha tiddisassoċja ruħha minn dik il-konklużjoni. L-istess jingħad għal dik li hija applikazzjoni ta' prinċipji kkontenuti fil-ġurisprudenza nostrana. L-irregolarità li qed jippretendu l-appellanti, din il-Qorti sempliċement mhux biss ma tintraveddihiex, iżda taqbel ma' l-interpretazzjoni mogħtija mill-ewwel Onorabbli Qorti lis-sentenza ċċitata. Effettivament jista' jiżdied li s-soluzzjoni kollha tal-vertenza bejn il-partijiet hija primarjament waħda ta' apprezzament ta' fatt u l-kwistjoni legali hija biss waħda relattiva, għaliex il-liġi ma hijiex kif qed jippretendu li hi l-appellanti imma kif qalet l-ewwel Onorabbli Qorti;

Għalhekk din il-Qorti tara li mingħajr il-ħtieġa li żżid iktar, m'għandhiex alternattiva ħlief li tikkonferma s-sentenza appellata;

Għal dawn il-motivi tiddisponi mill-appell tal-konvenuti billi tiċħad l-istess u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż ta' din l-istanza a kariku ta' l-istess appellanti.