**PRIM'AWLA QORTI CIVILI**
**ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 26 ta' April, 2016**

**Citazzjoni Nru: 300/2013 AF**

**John Mary Grech u ghal kull interess li ghandha martu Mary Ann Grech**

**vs**

**Michael Galea u ghal kull interess li ghandha martu Josephine Galea**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur ta' John Mary Grech u ghal kull interess li ghandha martu Mary Ann Grech, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti qua esponenti ghandhom fil-pussess taghhom ghelieqi identifikati fi hdan id-Dipartiment tal-Artijiet flimkien ma' ohrajn fl-istess vicinanzi appartenenti lill-intimati, li jinsabu fil-limiti tal-Imgarr (Malta), hekk kif jidher fid-dokument mehmuz ma' dan ir-Rikors Promotur, immarkat Dok. JMG1 u tali ghelieqi huma ddelineati bil-kulur ahmar.

Dawn l-ghelieqi fil-pussess tar-rikorrenti, ghalkemm huma proprjetà tal-Gvern, gew assenjati lilhom tramite process amministrattiv jew ahjar ezercizzju li kien sar snin ilu mad-Dipartiment tal-Artijiet sabiex kull gabilott inkluz ir-rikorrenti, ikun jaf ezatt liema huma l-ghelieqi assenjati lil kull gabilott sabiex ikun jista' jahdimhom minghajr ma jkun hemm xi dizgwid bejn gabillotti ohrajn fl-istess qata' art rurali li tidher kumplessivament fl-istess pjanta.

Mat-trapass taz-zmien, gew kostitwiti diversi obbligazzjonijiet civili reciproci u kundizzjonali bejn ir-rikorrenti stess u l-intimat Michael Galea, liema obbligazzjonijiet kif ser jigi gustament ippruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri, kienu soggetti wkoll ghal modus vivendi li kien minn dejjem jirrenja bejn iz-zewg gabillotti, izjed u izjed, meta kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-intimat, kienu minn dejjem jiftehmu u jsolvu bonarjament bejniethom kwalunkwe intopp li kien jinqala' apparti l-fatt li kienu wkoll, fil-kuntest tal-istess modus vivendi, jikkoncedu lil xulxin l-uzu reciproku tas-servizzi u accessi ghall-ghelieqi rispettivi li kienu jsiru minn fuq l-istess artijiet taghhom kif ser jigi muri u ppruvat.

L-intimat Michael Galea, illum mid-dehra irid lura l-pussess u t-tgawdija totali tal-art, jew ahjar l-ghalqa, illi kienet assenjata lilu minghand il-Gvern u li l-istess rikorrenti, u dan minghajr pregudizzju, mhumiex jopponu illi jaderixxu ruhhom mat-talba tal-istess Michael Galea u allura jikkoncedu t-tgawdija u l-pussess li huma kellhom fuqha ghal dawn l-ahhar tletin sena kif kien koncess lilhom mill-istess, però bhalma jafu l-partijiet kollha kemm diversi obbligazzjonijiet reciproci miftehma bejn l-istess partijiet li ghandhom jigu esegwiti u rispettati stante l-fatt li llum ir-rikorrenti John Mary Grech, mhux biss ma fadallu ebda access ghall-eghlieqi tieghu bl-ingenji izda ma gewx rispettati wkoll fil-konfront tieghu diversi weghdiet li gew miftehmin bejnu u bejn l-intimat fil-kuntest tal-modus vivendi li kien qed jigi ezercitat bejniethom, haga li llum giet rigettata bla rispett u bla kliem mill-intimat stess.

Filwaqt li l-esponenti John Mary Grech kien lest li jaghti lura l-ghalqa illi huwa kien jahdem ghal dawn l-ahhar tletin (30) sena lil Michael Galea, anke fid-dawl tal-fatt illi huwa digà waqaf milli

jahdem din l-ghalqa u dan ghaliex intefa' ammont ta' terrapin u hamrija fuqha, madankollu skond dak miftiehem bejn il-partijiet, John Mary Grech u martu Mary ann Grech kienu gew mwieghda minn Michael Galea u naturalment dan tal-ahhar intrabat b'obbligu specifiku lejhom illi:

a) L-imsemmi intimat u cioé, Michael Galea kellu jforni access l-ghalqa tieghu u dan billi jaghmel triq fl-istess ghalqa apparatenenti lilu u li tmiss mal-ghalqa illi r-rikorrenti ghandu fejn hemm is-serer tieghu, u dana sabiex l-istess rikorrenti John Mary Grech ikun jista' jidhol u jahdem fi hwejjgu, minghajr problemi, billi jkollu triq kif kien imwieghed u fuq ftehim verbali u obbligazzjoni specifika ta' circa ghaxar (10) piedi wisa u xi mitejn (200) pied tul, mill-blokka jew ahjar mill-fetha li hemm fil-vicinanzi tal-hanut tieghu, u dan sakemm ormai inghalaqlu l-access originali li huwa kellu minn fuq l-ghelieqi tal-imsemmi Michael Galea;

b) Michael Galea wieghed lil John Mary Grech illi l-hamrija tal-ghalqa li kien partatlu, kien lest li jcedihielu, haga li sa llum ghadha ma gietx maghmula;

c) Michael Galea sahansitra pprometta wkoll li jibqa' jaghti kull access posibbli minn fuq il-proprjetajiet tieghu, jew ahjar minn fuq il-proprjetajiet illi huwa jgawdi t-titolu ta' kera minghand il-Gvern, sabiex l-esponenti John Mary Grech u martu Mary Anne Grech ikunu jistghu jghaddu ghall-ghelieqi taghhom bl-ingenji stess sabiex jahdmu l-istess ghelieqi, jekk l-imsemmi Michael Galea, ma jonorax il-weghda u l-obbligazzjoni tieghu taht dak stipulat f'(a) kif imsemmi hawn fuq.

B'dan stabbilit, ormai jirrizulta bl-aktar mod car u ampju, stante dak surreferit, illi r-rikorrenti qed isofri pregudizzju serju minhabba l-inaccettazzjoni implicita u espressa tal-intimat, illi jonora u jezegwixxi dak li pprometta u obbliga ruhu li jaghmel jekk it-tgawdija ta' access u pussess li kellu ghal dawn l-ahhar snin mill-unika triq li minnha kien jghaddi bl-ingenji tieghu, li tali triq tinsab fl-area superficjali ta' art li tidher mad-Dipartiment tal-Artijiet fuq isem l-intimat, u li minnha, l-istess

rikorrenti kien jezercita l-passagg tiehu ghall-ghelieqi iskritti fuqu minghand l-istess Dipartiment tal-Artijiet.

L-intimat anki fuq l-intavolar kontrieh ta' Protest Gudizzjarju numru 56/2013 datat 29 ta' Jannar 2013, baqa' inadempjenti, u injora kompletament dawn l-obbligazzjonijiet assunti minnu, billi anqas intavola kontro-protest li fih jiddeskrivi x'inhuma l-argumenti tieghu, se mai, u in difiza ghal dak stabbilit.

Ormai, dawn in-nuqqasijiet qeghdin iservu ta' detriment kontinwu u pregudizzju bla qies ghar-rikorrenti u l-familja kollha ghaliex anki peress li ghad hemm affarijiet li mill-access originali li kien jezercita l-passagg tieghu r-rikorrenti, f'daqqa wahda, qed isir zvilupp konsistenti f'bidu ta' kostruzzjoni ta' service station, li zgur mhijiex ser tippermetti aktar, illi r-rikorrenti jibqa' juza din it-triq li kienet uzata minn dejjem minnu ghal diversi snin u li wara kollox ukoll giet ikkreata minnu bi qbil mal-istess intimat ukoll.

Inoltre tali obligazzjonijiet reciproci u kundizzjonali marbutin mal-fatt li r-rikorrenti issa gie mcahhad kompletament milli juza dan l-access, ghadhom sa llum ma gewx onorati u ezegwiti da parti tal-istess intimat u ghalkemm dan tal-ahhar gie interpellat kemm-il darba, ghadu sa llum qed jonqos serjament fl-obbligazzjonijiet assunti minnu kif ser jigi gustament ippruvat, b'konsegwenza li s-sitwazzjoni issa saret ghal kollox intollerabbli.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara u tikkonferma, illi l-intimat Michael Galea, detentur tal-karta tal-identità numru 257140M, assuma u wieghed numru ta' obligazzjonijiet specifici fil-konfront John Mary Grech, detentur tal-karta tal-identità numru 635457M, li tali obbligazzjonijiet specifici kienu kundizzjonali mal-waqfa immedjata illi jkompli jigi ezercitat minnu l-access li kellu l-istess, liema access kien jirrapprezenta wkoll id-dhul esklussiv u ewlieni illi huwa kellu fl-ghelieqi appartenenti lilu minghand id-Dipartiment tal-Artijiet matul dawn l-ahhar snin, liema dhul esklussiv u ewlieni kien jigi ezercitat permezz tal-ingenji tieghu li juza

biex ikun jista’ jahdem l-istess ghelieqi, kif ser jigi gustament ippruvat fil-mori ta’ dawn il-proceduri.

2. Tiddikjara u tikkonferma, minghajr pregudizzju ghas-suespost u mitlub, illi tali obbligazjonijiet specifici u kundizzjonali assunti mill-intimat Michael Galea, detentur tal-karta tal-identità numru 257140M fil-konfront tar-rikorrenti John Mary Grech, detentur tal-karta tal-identità numru 635457M, kienu s-segwenti u cioé: a) l-imsemmi intimat u cioé, Michael Galea kellu jforni access fl-ghalqa tieghu u dan billi jaghmel triq fl-istess ghalqa appartenenti lilu u li tmiss mal-ghalqa illi r-rikorrenti John Mary Grech ikun jista’ jidhol u jahdem fi hwejgu, minghajr problemi, billi jkollu triq kif kien imwieghed u fuq ftehim verbali u obbligazzjoni specifika ta’ circa ghaxar (10) piedi wisa u xi mitejn (200) pied tul, mill-bokka jew ahjar mill-fetha li hemm fil-vicinanzi tal-hanut tieghu, u dan sakemm ormai inghalaqlu l-access originali li huwa kellu minn fuq l-ghelieqi tal-imsemmi Michael Galea; b) Michael Galea wieghed lil John Mary Grech illi l-hamrija tal-ghalqa li kien partatlu, kien lest li jcedihielu, haga li sa llum ghadha ma gietx maghmula; u c) Michael Galea sahansitra pprometta wkoll li jibqa’ jaghti kull access possibbli minn fuq il-proprjetajiet tieghu, jew ahjar minn fuq il-proprjetajiet illi huwa jgawdi t-titolu ta’ kera minghand il-Gvern, sabiex l-esponenti John Mary Grech u martu Mary Anne Grech ikunu jistghu jghaddu ghall-ghelieqi taghhom bl-ingenji stess sabiex jahdmu l-istess ghelieqi, jekk l-imsemmi Michael Galea, ma jonorax il-weghda u l-obbligazzjoni tieghu dak stipulat f’(a) kif imsemmi hawn fuq.

3. Konsegwentement, tordna, minghajr pregudizzju ghas-suespost, u sobordinatament, illi l-intimat Michael Galea, detentur tal-karta tal-identità numru 257140M, jonora dawn l-obbligazzjonijiet surreferiti, billi jesegwixxi x-xogholijiet kollha necessarji, anki permezz ta’ periti nominandi ghal dan l-iskop, sabiex jigi assikurat illi, r-rikorrenti John Mary Grech, detentur tal-karta tal-identità numru 635457M, jigu rispettati u onorati ilu s-surreferiti obbligazzjonijiet reciproci u specifici u dan fi zmien qasir u

perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tipprefiggi fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz in dizamina.

Bl-ispejjez tal-prezenti, u bl-ispejjez kemm tal-Protest Gudizzjarju numru 56/2013 datat 29 ta' Jannar 2013 li u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 134/13 fl-ismijiet ta' John Mary Grech et. vs Michael Galea et, li gie pprezentat kontestwalment mieghu, kontra l-intimat li minn issa huwa ingunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' l-intimati Galea, li permezz tieghu, eccepew illi:

Fl-ewwel lok u preliminarjament, l-esponenti jissottomettu bir-rispett illi ma jirrizultax car bizzejjed, kemm mill-korp tar-rikors guramentat u kif ukoll mit-talbiet hemm mressqa, abbazi ta' liema provvediment tal-ligi giet promossa din l-azzjoni. Ghalhekk, ir-rikorrenti ghandhom, qabel xejn. Jiddikjaraw il-bazi legali tal-azzjoni taghhom.

Fit-tieni lok u fil-mertu, l-esponenti jichdu bl-ikbar qawwa l-fatti esposti fir-rikors guramentat odjern, peress li dawn huma jew tghawwig ta' fatti li sehhew jew addirittura qlajjiet tar-rikorrenti intizi biss biex jintentaw jakkwistaw xi dritt jew xi forma ta' kumpens minghand l-eccipjenti.

Dan l-animu johrog aktar car meta wiehed iqis illi 'l hekk imsejjha 'weghdiet' li assuma Michael Galea kienu fi kwalunkwe kaz nieqsa mill-formalitajiet rikjesti ad validitatem mill-ligi. Ghalhekk it-talbiet attrici huma insostenibbli; dan qed jigi sollevat minghajr l-ebda pregudizzju ghall-fatt illi l-istess Michael Galea ma ghamilx il-weghdiet li l-atturi qeghdin jallegaw li ghamel.

Fit-tielet lok, l-esponenti jirrizervaw li jwiegbu ulterjorment ghat-talba numru tnejn (2), subinciz (b) stante illi ma jistghux jifhmu x'qieghed jintalab mir-rikorrenti. Fil-konfront tat-talbiet l-ohra, l-istanti jissottomettu illi r-rikorrenti digà ghandhom access ghall-proprjetà taghhom.

Fir-raba' lok, u fi kwalunkwe kaz, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta car waqt is-smiegh

tar-rikors odjern. Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu kollha michuda bl-ispejjez kontra l-istess.

Salv risposti ulterjuri permessi mill-Ligi, u jekk ikun il-kaz.

Rat id-dokumenti kollha.

Rat in-nota spjegattiva tar-rikorrenti dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati, ir-risposta relattiva tal-istess intimati, u s-sottomissjonijiet tar-rikorrenti dwar l-eċċezzjoni preliminari.

**Ikkunsidrat:**

Illi fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom l-intimati ilmentaw illi ma jirriżultax ċar biżżejjed kemm mill-korp tar-rikors ġuramentat u kif ukoll mit-talbiet hemm imressqa, abbażi ta' liema provvediment tal-liġi ġiet promossa din l-azzjoni. Għalhekk insistew li r-rikorrenti jiddikjaraw il-bażi legali tagħhom.

Fis-16 ta' Ottubru 2013 din il-Qorti in vista ta' din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati ordnat lir-rikorrenti jippreżentaw nota spjegattiva. Dan għamluh fit-28 ta' Novembru 2013. L-intimati irrispondew għal tali nota u irrimarkaw li kull ma għamlu r-rikorrenti kien li irriproduċew l-premessi u irriferew għall-provvedimenti tal-Kap. 16 li jirrigwardaw il-jedd ta' mogħdija. L-intimati jilmentaw li baqgħu ma ġewx indirizzati l-eċċezzjonijiet preliminari. Fil-fatt hemm eċċezzjoni preliminari waħda.

Huma jissottomettu li t-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu mill-Qorti. Jargumentaw li huwa kontrosens li wieħed jallega li kien hemm ftehim milħuq u fl-istess ħin jitlob lill-Qorti tiddikjara x' kien il-ftehim milħuq. Jgħidu li dak li jista' jintalab huwa l-eżekuzzjoni ta' ftehim u mhux dikjarazzjoni dwar x'kien il-ftehim. Iżidu jgħidu li fost l-obbligazzjonijiet allegatament mifthema bejn il-partijiet, tnejn minnhom (a) u (c) jinħtieġu l-forma solenni ta' att pubbliku u ma jistgħux isiru bil-fomm, filwaqt li josservaw li l-oħra il-(b), mhix ċara u jgħidu li donnhom qed jippretendu li għandhom jingħataw xi ħamrija. Finalment jargumentaw li l-art hija proprjetà tal-Gvern ta'

Malta u għalhekk qatt ma setgħu jikkonċedu dritt reali bħal dak allegat mingħajr il-kunsens tas-sid u mingħajr il-preżenza tas-sid fuq l-att pubbiku.

Din id-deċiżjoni hija limitata għall-eċċezzjoni preliminari tal-intimati fejn qegħdin ipoġġu fid-dubju il-**<u>proponibilità ta' din l-azzjoni</u>** u fil-fatt, kif spjegat supra, esiġew mir-rikorrenti li jispjegaw abbażi ta' liema provvediment tal-liġi qegħdin jipproponuha.

Din il-Qorti wara li eżaminat l-atti rilevanti għall-kwistjoni tagħmel is-segwenti osservazzonijiet:

- Il-proprjetà in kwistjoni hija tal-Gvern;

- Il-provvedimenti tal-Kap. 16 li jagħmlu riferenza għalihom ir-rikorrenti fin-nota spjegattiva tagħhom (dwar jedd ta' mogħdija) huma applikabbli għas-sidien tal-art u mhux għal min jaħdimha;

- Madanakollu huwa fatt stabbilit mill-ġurisprudenza nostrana li gabillotti li jiddetjenu bċejjeċ ta' art tal-istess sid jistgħu jagħmlu arranġamenti għas-servizz aħjar tar-raba, liema arranġamenti dejjem ġew rikonoxxuti bħala vinkolanti mill-Qrati;

- Tali arranġamenti ma jirrikjedux skrittura għall-validità tagħhom;

- F'dan ir-rigward din il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Lulju 2011 f' "**<u>Jonah Caruana et vs Carmen Sammut et</u>":**

  "Illi għandu jingħad mill-ewwel li fil-fatt ħadd mill-partijiet ma jista' jagħmel talba li għandu xi dritt ta' passaġġ ut sic fuq il-proprjetà in kwistjoni. Dan għaliex kif ingħad, il-proprjetà in kwistjoni hija biex tkun servita proprjetà li ma hijiex proprjetà taghhom, iżda mikrija lilhom. Għalhekk l-passaġġ in kwistjoni ma seta' qatt jittrasforma ruħu f'servitù fis-sens legali proprju għaliex l-Artikolu 447 jagħti

d-dritt lis-sid tal-għalqa interkjuża. Wieħed ma jistax b'ebda estensjoni ta' interpretazzjoni jinkludi l-inkwilin tal-għalqa taħt dan l-artikolu – ara s-sentenza "**Cutajar Paris vs Fiorini**" deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru 1999 li qalet li "*l-inkwilin ma jistax jikkostitwixxi servitù favur fond li tiegħu ma kellux proprjetà....*". Għalhekk il-pożizzjoni tal-partijiet hija dipendenti fuq il-volontà tas-sid ossija l-Uffiċċju Konġunt; kieku dan qed joġġezzjona għall-impożizzjoni ta' servitù xejn ma jista' jtaqqal il-proprjetà tiegħu.

Madankollu kif già ingħad huwa rrimetta ruħu għall-ġudizzju tal-Qorti u allura f'każ bħal dan il-Qrati rrikonoxxew ftehim li jsir bejn il-gabillotti għas-servizz tajjeb tar-raba' ("**Pulizija vs Saviour Gauci**" – Appell Kriminali – 25 ta' Ottubru 1958). Intqal infatti f'din is-sentenza illi "*fil-każ ta' gabillotti li jiddetjenu bċejjeċ ta' raba' tal-istess sid ma jistgħux minn dawk il-gabillotti jiġu kostitwiti servitujiet veri u proprji għax ma humiex sidien tar-raba'. Eppure bejn dawk l-istess gabillotti jistgħu jsiru arranġamenti għas-servizz aħjar tar-raba' u dawn l-arranġamenti dejjem ġew rikonoxxuti bħala vinkolanti mill-ġurisprudenza lokali u ġew imsejħin b'nomenklatura diversa in bażi għall-insenjamenti dottrinali ċjoé 'modus vivendi' jew 'diritti di obbligazione' jew servizzi u anke servitu personali*".

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-10 ta' Ottubru 1958 fl-ismijiet "**Antonio Bartolo vs Pawlu Vella"** l-Qorti żidiet tgħid illi: "*Ikun gwaj kbir kieku l-Qrati kellhom jiddiskonoxxu dan il-ftehim sempliċement għax il-gabillotti li għamluh mhumiex is-sidien tar-raba' bla ma tiġi provduta teorija li tissanzjonah u tipproteġih u għalhekk il-Qrati minn żmien irrikonoxxew il-validità ta' ftehim simili. Għall-validità ta' ftehim simili ma teħtieġx skrittura għax il-ftehim ikun jirrigwardja l-jus condictionis*". Naturalment dan il-ftehim qatt ma jista' jippreġudika s-sid għaliex l-obbligazzjoni naxxenti minnu '*non inhaeret praedio*' u '*non ambulat cum dominio*'.

- Ir-rikorrenti stess ukoll jirreferu għas-sentenza **Paolo Vella et vs Giovanna Borg** (deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta’ Frar 1962) fejn ġie ritenut hekk:

  *“Ftehim bejn gabilotti li jimporta obbligazzjoni ta’ “modus vivendi” dwar servizz għall-biedja bla limitazzjoni ta’ żmien huwa rikonoxxut validu fil-ġurisprudenza u ma hux terminabbli unilateralment u sakemm jissokta u jibqa’ attwabbli bl-iskop oriġinali maħsub mill-kontraenti. U meta ftehim simili jsir bejn is-sidien tar-raba, l-obbligazzjoni ġġib l-effetti ta’ servitù predjali, meta limitazzjoni ta’ żmien ma jkunx hemm”.*

- Għalhekk jekk ir-rikorrenti qua gabillotti jirnexxielhom jippruvaw li kellhom l-allegati arranġamenti mal-intimati qua gabillotti din il-Qorti tista’ effettivament tiddikjara u tikkonferma l-eżistenza tagħhom u konsegwentement tenforzahom kontra l-istess intimati.

Għal dawn il-ragunijiet din il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati u tordna li l-kawża titkompla fil-mertu.

L-ispejjeż ta’ din is-sentenza preliminari jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali.

IMHALLEF

DEP/REG