FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 9 ta' Lulju, 2020

Kawża Nru. 26

Rik. Nru. 438/12JRM

Joseph **ATTARD** u martu Catherine Attard

vs

Brian **BUĠEJA**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-2 ta' Mejju, 2012, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu lil din il-Qorti (1) ssib li huma jgawdu d-dritt ta' mogħdija neċessarja għall-finijiet tal-artikolu 447 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mhux biss bir-riġel iżda wkoll b'inġenji mekkaniċi biex jidħlu fir-raba' magħruf bħala "*Ta' Wied Ħareb*" jew ukoll "*Tal-Wardija*", fil-limiti taż-Żurrieq; (2) tikkundanna lill-imħarrek sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tagħtih, jagħtihom dritt ta' mogħdija b'inġenji mekkaniċi minn fuq ir-

raba' tiegħu, jekk meħtieġ bil-ħatra ta' periti; u (3) tawtorizżahom sabiex, f'każ li l-imħarrek jonqos li joqgħod għal dak li tordnalu l-Qorti, jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż għall-imħarrek sabiex jirrendu possibbli l-mogħdija b'inġenji mekkaniċi, u dan taħt is-sorveljanza ta' perit minnha maħtur. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-digriet tagħha tas-7 ta' Mejju, 2012, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek, tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom u qiegħdet il-kawża għas-smigħ għat-2 ta' Ottubru 2012;

Rat it-Tweġiba Mażlufa mressqa mill-imħarrek fil-25 ta' Mejju 2012, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi fil-mertu billi ċaħad it-talbiet attriċi fid-dawl ta' ftehim ta' servitu milħuq bejn il-partijiet f'kuntratt pubbliku fl-Atti tan-Nutar Mark Cutajar fis-17 ta' Lulju, 2008[1], u li jorbot lill-partijiet. Jgħid ukoll li l-atturi għandhom mogħdija oħra minn fejn jistgħu jgħaddu biex jilħqu r-raba' tagħhom;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju u kif ukoll il-provi dokumentali;

Rat id-degriet tagħha tal-10 ta' Ġunju, 2014[2], li bih tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub, liema digriet bidlitu "*contrario imperio*" b'ieħor tas-6 ta' Novembru, 2014[3], fejn ordnat li t-trattazzjoni tal-għeluq issir bil-fomm fil-Qorti bil-miftuħ;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tal-imħarrek waqt is-smigħ tal-20 ta' Jannar, 2015, f'liema smigħ il-Qorti tat lill-atturi żmien biex iressqu sottomissjonijiet miktuba;

Rat li, minkejja ż-żmien mogħti, l-atturi baqgħu ma ressqu l-ebda sottomissjonijiet;

Rat id-digrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha fil-kawża;

Ikkunsidrat:

[1] Mill-atti joħroġ li l-kuntratt li sar bejn il-partijiet kien dak tat-18 ta' Lulju, 2008 (Dok "BB6", f'paġġ. 148 sa 150 tal-proċess) għalkemm jirreferi għall-imsemmi kuntratt
[2] Paġ. 225 tal-proċess
[3] Paġ. 232 tal-proċess

Illi din hija azzjoni konfessorja maħsuba biex jiġi konfermat servitu' ta' mogħdija li l-atturi jgħidu li għandhom fuq ġid tal-imħarrek. Huma jisħqu li mal-imħarrek kien intlaħaq ftehim li bih jistgħu jgħaddu anke bl-inġenji minn fuq ir-raba' tiegħu, u dan biex jilħqu raba' li huma jaħdmu u li m'għandhomx mezz ieħor ta' dħul għalih. L-imħarrek, min-naħa l-oħra, jgħid li l-ftehim li laħaq mal-atturi huwa wieħed li jitkellem dwar mogħdija biss bir-riġel u b'mutur żgħir, u li r-raba' ta' l-atturi tista' tintlaħaq minn bnadi oħra;

Illi bħala <u>fatti relevanti li joħorġu mill-atti</u> jirriżulta li fl-2001[4], l-aħwa Farruġia wlied il-mejtin John Farruġia u Carmela mwielda Żerafa, deħru fuq att nutarili fl-atti tan-Nutar Mario Buġeja, li bih qasmu r-raba' ġewwa ż-Żurrieq magħruf bħala "*Ta' Wied Ħareb*". Il-qatgħat tar-raba' li messew lil kull wieħed mill-aħwa kondividenti tfissru b'ittra fuq pjanta mehmuża mal-imsemmi kuntratt;

Illi, fost oħrajn, ir-raba' li mess lil Veronica Żammit huwa dak immarkat bl-ittra "Ġ", filwaqt li lil Catherine Attard messha r-raba' mmarkat bl-ittra "F". Filwaqt li r-raba' ta' Żammit kellha dħul minn ġo fetħa li tagħti għal fuq triq, biex Attard setgħet tasal għar-raba' tagħha, tħalla servitu' perpetwu ta' passaġġ bir-riġel u bil-mutur ta' wisa' ta' tlett (3) piedi minn fuq ir-raba' ta' Żammit[5]. Dan sar bi qbil bejn l-aħwa kollha[6];

Illi qabel ma ntlaħaq dan il-ftehim, l-aħwa Farruġia kienu jgħaddu minn fuq ir-raba' ta' xulxin, inkluż bl-inġenji. Fil-każ ta' Attard, hija kienet tgħaddi minn fuq Żammit biex tasal għar-raba' tagħha, bil-kuntentizza tagħha[7];

Illi jirriżulta wkoll li l-aħwa Farruġia għandhom dħul ieħor għar-raba' tagħhom min-naħa ta' wara, magħruf bħala "ta' ħdejn it-torri"[8], u li Attard kienu jgħaddu minnu wkoll bl-inġenji[9];

Illi fis-17 ta' Lulju, 2008[10], Veronica Żammit biegħet ir-raba' tagħha ġewwa "*Ta' Wied Ħareb*" lill-imħarrek, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Mark Cutajar. Fil-kuntratt ta' bejgħ, jissemma s-servitu' ta' passaġġ bir-riġel u b'mutur żgħir a favur tal-porżjon raba' bl-ittra "F" fuq il-pjanta annessa, u li dan s-servitu hu perpetwu[11]. Fuq l-istess kuntratt, dehret ukoll Catherine Attard minħabba li s-servitu', għalkemm baqa' l-istess, id-dħul tiegħu sar minn bieb ieħor kif jidher fuq il-pjanta dokument "B" mehmuż mal-kuntratt ta' bejgħ[12];

[4] Ara Dok. "B" f'paġġ. 36-42 tal-proċess
[5] Ibid paġ. 39 tal-proċess
[6] Ara x-xhieda ta' Therese Caruana f'paġ. 79 tal-proċess
[7] Ara x-xhieda ta' Maria Haber , Veronica Żammit u Joseph Farruġia f'paġġ. 129 – 130, 90 sa 95 u 108 rispettivament tal-proċess
[8] Ara x-xhieda ta' Therese Caruana f'paġġ. 73 – 4 u 80 tal-proċess
[9] Ara x-xhieda ta' Veronica Żammit f'paġ. 92 tal-proċess
[10] Ara Dok. "A" f'paġġ. 18 sa 35 tal-proċess
[11] *Ibid* f'paġ. 23 tal-proċess
[12] *Ibid* paġ. 28 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda tan-Nutar Mark Cutajar f'paġġ. 186, 198 u 199 tal-proċess

Illi jirriżulta wkoll li dakinhar ukoll quddiem l-imsemmi Nutar Cutajar intħalaq ftehim bil-fomm bejn l-atturi u l-imħarrek, li darba fis-sena l-atturi jkunu jistgħu jgħaddu bl-inġenji minn fuq ir-raba' tal-imħarrek bil-għan li jkunu jistgħu jdemmlu r-raba' tal-attriċi. Aktar tard, l-imħarrek talab lin-Nutar Cutajar sabiex dan l-aħħar ftehim jitniżżel bil-miktub. Il-partijiet għaldaqstant dehru quddiem in-Nutar Cutajar l-għada (18 ta' Lulju, 2008)[13] fejn qablu, fost kundizzjonijiet oħrajn, li l-atturi setgħu jgħaddu minn fuq ir-raba' tal-imħarrek bl-inġenji għal medda ta' mhux aktar minn ġimgħa fis-sena fix-xahar ta' Lulju u li dan il-ftehim kien wieħed ta' sempliċi tolleranza u bla ma jikkostitwixxu servitu' fuq il-ġid tal-imħarrek;

Illi l-atturi inqdew b'dak l-arranġament u daħlu minn fuq ir-raba' tal-imħarrek, sakemm inħoloq diżgwid bejniethom u, permezz ta' ittra uffiċjali tal-4 ta' Diċembru, 2009[14], l-imħarrek ġab fit-tmiem il-ftehim ta' tolleranza li kien laħaq mal-atturi sena qabel;

Illi l-attur jgħid li biex jaħdem ir-raba' tiegħu li għandu fuq in-naħa ta' ġewwa, irid dħul minn fuq ir-raba' tal-imħarrek għaliex ma hemmx dħul ieħor[15]. Il-Perit Tony Beżżina (mqabbad mill-atturi) jiċċertifika li r-raba' mmarkat bil-lewn aħmar fuq pjanta annessa mad-dikjarazzjoni tiegħu, u li presumibilment hija ta' Attard, wieħed jista' jidħol għalih biss minn mogħdijiet dojoq li minnhom ma jgħaddux l-inġenji[16];

Illi fit-2 ta' Mejju, 2012, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi għar-rigward tal-konsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-każ, il-kwestjoni bejn il-partijiet hija dik dwar jekk l-atturi għandhomx xi jedd jgħaddu *bl-inġenji* minn fuq ir-raba' tal-attur biex jidħlu għar-raba' tagħhom. Jidher li l-atturi jirrivendikaw dan il-jedd minħabba li jgħidu li m'għandhomx dħul ieħor ta' wisgħa biżżejjed għar-raba' tagħhom bl-inġenji jekk mhux minn fuq ir-raba' tal-imħarrek;

Illi min-naħa tiegħu, l-imħarrek jgħid li l-atturi ma jistgħux jippretendu dak il-jedd jekk mhux biex jgħaddu min fuq il-ġid tiegħu biss bir-riġel u b'mutur żgħir, u li dan huwa riżultat ta' ftehim li huma lkoll kienu parti minnh. Jgħid ukoll li l-atturi għandhom dħul ieħor għar-raba' tagħhom minn band'oħra;

[13] Ara Dok. "BB6" f'paġġ. 148 – 151 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda tan-Nutar Cutajar f'paġġ. 204 tal-proċess
[14] Ara Dok. "BB7" f'paġ. 153 tal-proċess
[15] Ara affidavit ta' Joseph Attard f'paġ. 66 tal-proċess
[16] Ara Dok. "A" f'paġġ. 4 – 5 tal-proċess

Illi l-jedd tal-atturi għal dak li qed jitolbu jitnissel mill-ħtieġa li tassew ma hemmx dħul ieħor għar-raba' tagħhom jekk mhux minn fuq ir-raba' tal-imħarrek[17]. Mix-xhieda mressqa quddiem din il-Qorti, joħroġ li minn fuq ir-raba' tal-imħarrek, l-atturi għandhom biss jedd li jidħlu bir-riġel jew b'mutur żgħir. Dan wjoħroġ mill-att pubbliku li bih l-imħarrek kiseb ir-raba' mingħand Veronica Żammit, oħt l-attriċi. Dak is-servitu' nħalaq fl-istess att nutarili li bih Żammit, l-attriċi u l-bqija ta' ħuthom qasmu r-raba' ta' missierhom u lkoll iddikjaraw li kienu "soddisfatti a saldu .. .. (u) jiggarantixxu reċiprokament il-paċifiku pussess skond il-liġi"[18]. Jirriżulta wkoll li l-aħwa Farruġia kienu tolleranti ma' xulxin, tant li oħt l-attriċi, Veronica Żammit, kienet tħalli lill-attriċi tgħaddi minn fuq ir-raba' tagħha b'inġenji minkejja li jedd bil-miktub ma ngħatalhiex. Iżda din l-imġiba ġiet fi tmiemha meta Żammit biegħet r-raba' tagħha lill-imħarrek. Jirriżulta wkoll li, minbarra r-raba' li mess lill-attriċi bil-qasma, hija għandha raba' ieħor fuq in-naħa ta' wara[19];

Illi l-imħarrek iressaq żewġ argumenti kontra l-pretensjonijiet attriċi. L-ewwel wieħed hu li l-jedd li l-atturi qed jippretendu minn fuq il-ġid tiegħu naqqsuh huma stess bil-ftehim li laħqu ma' ħut l-attriċi meta saret il-qasma. It-tieni hu li l-atturi għandhom dħul minn band'oħra u mhux minnu li tabilfora għandhom jedd ta' mogħdija minn fuq ħwejġu fil-grad pretiż minnhom;

Illi l-Qorti ssib li taqbel mal-ewwel argument tal-imħarrek kif impostat għaliex l-attriċi kienet waħda minn dawk li dehret fuq il-kuntratt tal-qasma u din saret bil-kuntentizza tagħha wkoll. Għaldaqstant, biex tidħol għan-nofs tomna raba' li mess lilha, l-attriċi qablet li tista' tidħol minn fuq ir-raba' tal-imħarrek minn mogħdija ta' wisgħa ta' tliet (3) piedi bir-riġel jew b'mutur żgħir, skond il-ftehim milħuq. Din il-Qorti tisħaq li dak li l-attriċi kienet qablet li taċċetta kontra oħtha (l-awtriċi fit-titolu tal-imħarrek) jorbotha wkoll fir-rigward tal-imħarrek. Ma jagħmilx sens li dak li aċċettat dwar oħtha, ma taċċettahx dwar l-imħarrek (l-aventi kawża ta' oħtha). Fir-rigward tat-tieni argument, jiġifieri li l-atturi għandhom dħul minn band'oħra, mix-xhieda mressqa jidher li l-atturi għandhom tassew raba' ieħor li jiġi fuq in-naħa ta' wara tal-għalqa mertu tal-kawża. Għal dan ir-raba', jidher li hemm dħul minn fetħa magħrufa bħala "ta' wara t-torri"[20], dħul li għadu bla mittiefes u li jinfed mar-raba' mertu tal-kawza[21]. Mir-rapport peritali (*ex parte*) u l-pjanta mehmuża miegħu mressqa mill-atturi mar-Rikors Maħluf[22] tagħhom, il-Qorti tasal għall-fehma li minkejja dan l-aċċess, l-atturi qed jippretendu li sabiex jidħlu għar-raba' kollu tagħhom, id-dħul għandu jkun minn mat-triq, jiġifieri minn fuq ir-raba' tal-imħarrek;

[17] Art. 447 tal-Kap. 16
[18] Ara Dok "B", f'paġ. 40 tal-proċess
[19] Arra x-xhieda ta' Theresa Caruana f'paġ. 76 tal-proċess
[20] Ara x-xhieda ta' Therese Caruana u ta' Veronica Żammit f'paġġ. 73 – 4 u 80 – 1 u 92 sa 96 tal-proċess
[21] Ara x-xhieda ta' Therese Caruana f'paġ. 74 tal-proċess
[22] Dok. "A" f'paġġ. 4 – 5 tal-proċess

Illi wara li qieset l-argumenti mressqa miż-żewġ partijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li l-atturi m'għandhomx jedd li jgħaddu bl-inġenji minn mogħdija minn ġor-raba' tal-imħarrek. Minkejja r-rapport peritali *ex parte* mressaq mill-atturi li d-dħul għar-raba' tagħhom mhux biżżejjed għall-ħtiġijiet tagħhom, il-Qorti ma tistax tinjora x-xhieda ta' ħut l-attriċi li lkoll jgħidu li għal snin twal kienu jidħlu għar-raba' tagħhom mill-mogħdija min-naħa ta' wara, u li lill-atturi stess rawhom jidħlu għal din ir-raba' mill-istess dħul, ukoll bl-inġenji l-kbar;

Illi l-Qorti lanqas tista' twarrab il-fatt li, fit-18 ta' Lulju, 2008, l-atturi dehru fuq att nutarili mal-imħarrek biex jiftehmu li, għal ġimgħa waħda f'sena (f'Lulju), jitħallew jgħaddu għar-raba' tagħhom minn fuq ir-raba' tal-imħarrek b'sempliċi tolleranza bil-għan biss li jdemmlu r-raba' tagħhom. Ftehim bħal dak jixhed kontra l-pretensjonijiet tagħhom fil-kawża tallum. Min tassew igawdi mid-dritt rejali ta' servitu' fuq il-ġid ta' ħaddieħor, ma jagħmilx sens li jidħol fi ftehim mas-sid tal-fond suppost "serventi" biex jitħalla jidħol u jgħaddi minn fuq dak il-ġid b'sempliċi tolleranza. Hawnhekk ukoll, toħroġ tajba l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek li tgħid li, ladarba parti tintrabat bi ftehim, għandha toqgħod għalih ("*pacta sunt servanda*")[23]. Minbarra dan, ladarba l-att kostitutiv tas-servitu' ifisser ċar l-estent ta' tali servitu', mhuwiex mogħti li xiħadd jagħti tifsira usa' lil tali servitu' skond kif ifettilu jew għaliex "ikunu nbidlu ż-żminijiet"[24];

Illi, biex ikun ingħad kollox, il-Qorti tgħid ukoll li l-interkjużura li l-atturi tant jisħqu fuqha bħala raġuni biex isejsu t-talbiet tagħhom għall-ħolqien ta' servitu' ta' mogħdija neċessarja, ma tirriżultax. Fl-ewwel lok, għaliex diġà ntwera li l-atturi għandhom band'oħra mnejn jidħlu għar-raba' tagħhom. Fit-tieni lok, għaliex biex wieħed jitkellem dwar "interkjużura" irid jirriżulta li "*din ma tistax tkun ir-riżultat ta' bejgħ, tpartit jew qasma; imma trid tkun l-effett ta' avveniment indipendenti mill-volontà tal-proprjetarju tal-fond pretiż dominanti, jew tal-awturi tiegħu*"[25]. Il-kuntratt ta' qasma bejn l-aħwa Farruġia li sar f'Ottubru tal-2001 jagħmel sewwasew dan kollu u jxejjen il-pretensjoni tal-interkjużura;

Illi la darba l-Qorti waslet għall-fehma li ma jeżistix jedd ta' mogħdija bl-inġenji għal fuq ir-raba' ta' l-imħarrek, l-ewwel talba attriċi mhux ser tintlaqa'. Minħabba li t-talbiet l-oħrajn jiddependu u huma konsegwenza ta' dik it-talba, isegwi li lanqas it-tieni u t-tielet talbiet ma jistgħu jintlaqgħu;

---

[23] Art. 992(1) tal-Kap 16
[24] P.A. TM **9.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Camilleri vs Paul Camilleri et*** (mhix appellata)
[25] App. Ċiv. **13.4.1951** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella vs Grech*** (Kollez. Vol: **XXXV.i.67**)

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **tilqa' l-eċċezzjonijiet** tal-imħarrek;

Tiċħad it-talbiet attriċi billi jirriżulta li l-atturi m'għandhomx il-jedd ta' mogħdija kif pretiż minnhom minn fuq ir-raba' tal-imħarrek; u

Tordna li l-atturi jħalsu l-**ispejjeż tal-kawża**.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

9 ta' Lulju, 2020

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

9 ta' Lulju, 2020