QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 15 ta' Frar, 2024.

Numru 8

Rikors numru 300/13/1 AF

John Mary Grech u għal kull interess li għandha martu Mary Ann Grech

v.

Michael Galea u għal kull interess li għandha martu Josephine Galea

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi Grech minn deċiżjoni finali mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Ġunju, 2019 li permezz tagħha ċaħdet it-talbiet attriċi.

Daħla

2. Permezz ta' rikors maħluf tas-26 ta' Marzu, 2013, l-atturi John Mary u Mary Ann Grech fissru li huma għandhom fil-pussess tagħhom għelieqi identifikati fi ħdan id-Dipartiment tal-Artijiet, flimkien ma' oħrajn fl-istess inħawi, inkluż dawk miżmuma mill-konvenuti li jinsabu fil-limiti tal-Imġarr (Malta), hekk kif jidher fid-dokument mehmuż mar-rikors maħluf u mmarkat bil-kulur aħmar (ara paġna 7 tal-proċess).

3. Jingħad mill-atturi li għalkemm dawn l-għelieqi huma proprjetà tal-Gvern, madankollu dawn ġew assenjati lilhom permezz ta' proċess amministrattiv jew aħjar eżerċizzju, li kien sar snin ilu mad-Dipartiment tal-Artijiet, sabiex kull gabillott ikun jaf eżatt liema huma l-għelieqi assenjati lil kull wieħed minnhom. Dan ukoll sabiex il-gabillott ikun jista' jaħdem l-għelieqi mingħajr ma jkun hemm xi diżgwid ma' gabillotti oħra fl-istess qatgħa art rurali li tidher kumplessivament fl-istess pjanta.

4. Isostnu li mal-medda taż-żmien, inħolqu diversi obbligazzjonijiet ċivili reċiproċi u kundizzjonali bejnhom u l-konvenut Michael Galea, liema obbligazzjonijiet saru wkoll bil-għan li jintlaħaq *modus vivendi* bejn iż-żewġ gabillotti. Tant li kemm l-atturi, kif ukoll il-konvenut, kienu minn dejjem jiftehmu u jsolvu bejniethom kull intopp li kien jinqala'. Barra minn hekk, fil-kuntest tal-istess *modus vivendi*, il-partijiet kienu jikkonċedu lil

xulxin l-użu reċiproku tas-servizzi u aċċessi għall-għelieqi rispettivi li kienu jsiru minn fuq l-istess artijiet tagħhom.

5. L-atturi jilmentaw li l-konvenut Michael Galea jrid lura l-pussess u t-tgawdija sħiħa tal-art, jew aħjar tal-għalqa, illi kienet assenjata lilu mingħand il-Gvern. Mingħajr preġudizzju, l-atturi mhumiex jopponu illi joqogħdu għat-talba tal-istess Michael Galea u għalhekk jikkonċedu t-tgawdija u l-pussess li huma kellhom fuqha għal dawn l-aħħar tletin sena kif kien konċess lilhom mill-istess.

6. Madankollu, l-atturi jsostnu li l-partijiet kollha jafu li hemm bosta obbligazzjonijiet miftehma bejn l-istess partijiet li għandhom jitwettqu u jiġu rispettati. Dan peress li bħala fatt, illum l-attur John Mary Grech, ma fadallu ebda aċċess għall-għelieqi tiegħu bl-inġenji. Għalhekk l-atturi jilmentaw li ma ġewx rispettati wkoll fil-konfront tal-attur numru ta' wegħdiet li ġew miftehmin bejnu u bejn il-konvenut fil-kuntest tal-*modus vivendi* li kien qiegħed jitħaddem bejniethom, ħaġa li llum ġiet miċħuda bla rispett u bla kliem mill-istess konvenut.

7. L-atturi jissoktaw jgħidu li l-attur John Mary Grech kien lest li jagħti lura l-għalqa illi huwa kien jaħdem għal dawn l-aħħar tletin (30) sena lil Michael Galea, ukoll fid-dawl tal-fatt illi huwa diġà waqaf milli jaħdem din l-għalqa u dan għaliex intefa' ammont ta' terrapien u ħamrija fuqha.

8. Madankollu, l-atturi jsostnu li skont dak miftiehem bejn il-partijiet huma kienu ġew imwiegħda mill-konvenut Michael Galea, li ntrabat b'obbligu lejhom illi:

a) L-imsemmi konvenut Michael Galea kellu jipprovdi aċċess fl-għalqa tiegħu u dan billi jagħmel triq fl-istess għalqa miżmuma minnu u li tmiss mal-għalqa fil-pussess tal-atturi fejn hemm is-serer, u dana sabiex l-istess attur ikun jista' jidħol u jaħdem fi ħwejġu, mingħajr problemi, billi jkollu triq kif kien imwiegħed. Skont l-atturi kien hemm ftehim verbali u obbligazzjoni li t-triq tkun ta' madwar għaxar (10) piedi wisa' u xi mitejn (200) pied tul, mill-bokka jew aħjar mill-fetħa li hemm fil-qrib tal-ħanut tiegħu, u dan sakemm jingħalaqlu l-aċċess oriġinali li huwa kellu minn fuq l-għelieqi tal-imsemmi Michael Galea;

b) Michael Galea wiegħed lil John Mary Grech li kien lest li jċedilu l-ħamrija tal-għalqa li kien partatlu. Ħaġa li sal-lum għadha ma twettqitx; u

ċ) Michael Galea saħansitra wiegħed ukoll li jibqa' jagħti kull aċċess possibbli minn fuq il-proprjetajiet tiegħu, jew aħjar minn fuq il-proprjetajiet illi huwa jgawdi t-titolu ta' kera mingħand il-Gvern, sabiex l-atturi jkunu jistgħu jgħaddu għall-għelieqi tagħhom bl-inġenji bil-għan

li jaħdmu l-istess għelieqi, jekk il-konvenut, ma jżommx il-wegħda u l-obbligazzjoni tiegħu skont dak miftiehem f'paragrafu (a).

9. L-atturi jisħqu li qegħdin isofru preġudizzju serju minħabba l-imġiba tal-konvenut, illi naqas li jonora u jeżegwixxi dak li wiegħed u obbliga ruħu li jagħmel, hekk kif spiċċat it-tgawdija ta' aċċess u pussess li kellhom għal dawn l-aħħar snin mill-unika triq li minnha kienu jgħaddu bl-inġenji tagħhom. Din it-triq tinsab fl-arja ta' art li tidher mad-Dipartiment tal-Artijiet fuq isem il-konvenut, u li minnha, l-istess attur kien jeżerċita l-passagg tiegħu għall-għelieqi mqabbla lilu mingħand l-istess Dipartiment tal-Artijiet.

10. Jingħad ukoll mill-atturi li minkejja li l-konvenut kien imsejjaħ permezz ta' protest ġudizzjarju numru 56/2013 tad-29 ta' Jannar, 2013, huwa baqa' inadempjenti, u injora kompletament dawn l-obbligazzjonijiet li ntrabat bihom, billi anqas wieġeb b'kontroprotest li fih ifisser x'inhuma l-argumenti tiegħu.

11. L-atturi jtennu li dawn in-nuqqasijiet qegħdin iservu ta' detriment kontinwu u preġudizzju bla qies għalihom u għall-familja kollha. Dan jgħiduh peress li mill-aċċess oriġinali li kellhom, fejn kienu jeżerċitaw il-passaġġ tagħhom, f'daqqa waħda, qiegħed isir żvilupp konsistenti f'bidu ta' kostruzzjoni ta' *service station*, li żgur mhix ser tippermetti aktar, illi l-

attur jibqa' juża din it-triq li kienet użata minn dejjem minnu għal diversi snin u li wara kollox ukoll ġiet maħluqa bi qbil mal-istess konvenuti wkoll.

12. Għalhekk l-atturi jfissru li peress li tali obbligazzjonijiet reċiproċi u kundizzjonali, marbuta mal-fatt li l-attur issa ġie mċaħħad kompletament milli juża dan l-aċċess, għadhom sal-lum ma ġewx onorati u eżegwiti min-naħa tal-konvenut u għalkemm dan tal-aħħar issejjaħ kemm-il darba, għadu sal-lum qiegħed jonqos milli joqgħod għall-obbligazzjonijiet li daħal għalihom, bil-konsegwenza li s-sitwazzjoni issa saret għalkollox intollerabbli.

13. Għaldaqstant l-atturi ressqu din il-kawża fejn talbu lill-Qorti sabiex:

> *«1) Tiddikjara u tikkonferma, illi l-intimat Michael Galea, detentur tal-karta tal-identità numru 257140M, assuma u wiegħed numru ta' obbligazzjonijiet speċifici fil-konfront tar-rikorrenti John Mary Grech, detentur tal-karta tal-identità numru 635457M, li tali obbligazzjonijiet speċifici kienu kundizzjonali mal-waqfa immedjata illi jkompli jiġi eżerċitat minnu l-aċċess li kellu l-istess, liema aċċess kien jirrappreżenta wkoll id-dħul esklussiv u ewlieni illi huwa kellu fl-għelieqi appartenenti lilu mingħand id-Dipartiment tal-Artijiet matul dawn l-aħħar snin, liema dħul esklussiv u ewlieni kien jiġi eżerċitat permezz tal-inġenji tiegħu li juża biex ikun jista' jaħdem l-istess għelieqi, kif ser jiġi ġustament ippruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri.*
>
> *2) Tiddikjara u tikkonferma, mingħajr preġudizzju għas-suespost u mitlub, illi tali obbligazzjonijiet speċifiċi 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 ċjoè: a) l-imsemmi intimat u ċjoè Michael Galea kellu jforni aċċess fl-għalqa tiegħu u dan billi jagħmel triq fl-istess għalqa appartenenti lilu u li tmiss mal-għalqa illi r-rikorrenti għandu fejn hemm is-serer tiegħu, u dana sabiex l-istess rikorrenti John Mary Grech ikun jista' jidħol u jaħdem fi ħwejġu, mingħajr problemi, billi jkollu triq kif kien imwiegħed u fuq ftehim verbali u obbligazzjoni speċifika ta' circa għaxar (10) piedi wisa' u xi mitejn (200) pied tul, mill-*

bokka jew aħjar mill-fetha li hemm fil-viċinanzi tal-ħanut tiegħu, u dan sakemm ormai ngħalaqlu l-aċċess oriġinali li huwa kellu minn fuq l-għelieqi tal-imsemmi Michael Galea; b) Michael Galea wiegħed lil John Mary Grech illi l-ħamrija tal-għalqa li kien partatlu, kien lest li jċedihielu, ħaġa li sal-lum għadha ma ġietx magħmula; u (c) Michael Galea saħansitra pprometta wkoll li jibqa' jagħti kull aġġess possibbli minn fuq il-proprjetajiet tiegħu, jew aħjar minn fuq il-proprjetajiet illi huwa jgawdi t-titlu ta' kera mingħand il-Gvern, sabiex l-esponenti John Mary Grech u martu Mary Anne Grech ikunu jistgħu jgħaddu għall-għelieqi tagħhom bl-inġenji stess sabiex jaħdmu l-istess għelieqi, jekk l-imsemmi Michael Galea, ma jonorax il-wegħda u l-obbligazzjoni tiegħu taħt dak stipulat f'(a) kif imsemmi hawn fuq;

3) Konsegwentement, tordna, mingħajr preġudizzju għas-suespost, u subordinatament, illi l-intimat Michael Galea, detentur tal-karta tal-identità numru 257140M, jonora dawn l-obbligazzjonijiet surreferiti, billi jesegwixxi x-xogħolijiet kollha neċessarji, anki permezz ta' periti nominandi għal dan l-iskop, sabiex jiġi assikurat illi r-rikorrenti John Mary Grech, detentur tal-karta tal-identità numru 635457M, jiġu rispettati u onorati lilu s-surreferiti obbligazzjonijiet reċiproċi u speċifiċi u dan fi żmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tipprefiġġi fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ in diżamina.

Bl-ispejjeż tal-preżenti, u bl-ispejjeż kemm tal-Protest Ġudizzjarju numru 56/2013 datat 29 ta' Jannar 2013 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 134/13 fl-ismijiet ta' John Mary Grech et v. Michael Galea et, li ġie ppreżentat kontestwalment miegħu, kontra l-intimat li minn issa huwa inġunt in subizzjoni.»

14. Il-konvenuti Michael u Josephine konjuġi Galea ressqu r-risposta maħlufa tagħhom fid-29 ta' April, 2013, li permezz tagħha qalu hekk:

«1. Fl-ewwel lok u preliminarjament, l-esponenti jissottomettu bir-rispett illi ma jirriżultax ċar biżżejjed, kemm mill-korp tar-rikors ġuramentat u kif ukoll mit-talbiet hemm mressqa, abbażi ta' liema provvediment tal-liġi ġiet promossa din l-azzjoni. Għalhekk ir-rikorrenti għandhom, qabel xejn, jiddikjaraw il-bażi legali tal-azzjoni tagħhom.

2. *Fit-tieni lok u fil-mertu, l-esponenti jiċħdu bl-ikbar qawwa l-fatti esposti fir-rikors ġuramentat odjern, peress li dawn huma jew tgħawwiġ ta' fatti li seħħew jew addirittura qlajjiet tar-rikorrenti intiżi biss biex jintentaw jakkwistaw xi dritt jew xi forma ta' kumpens mingħand l-eċċipjenti.*

3. Dan l-animu joħroġ aktar ċar meta wieħed iqis illi 'l hekk imsejħa "wegħdiet" li assuma Michael Grima kienu fi kwalunkwe każ nieqsa mill-formalitajiet rikjesti ad validitatem mil-liġi. Għalhekk it-talbiet attriċi huma insostenibbli; dan qed jiġi sollevat mingħajr l-ebda preġudizzju għall-fatt

illi l-istess Michael Galea ma għamilx il-wegħdiet li l-atturi qegħdin jallegaw li għamel.

4. *Fit-tielet lok, l-esponenti jirriżervaw li jwieġbu ulterjorment għat-talba numru tnejn (2), subinċiż (b) stante illi ma jistgħux jifhmu x'qiegħed jintalab mir-rikorrenti. Fil-konfront tat-talbiet l-oħra l-istanti jissottomettu illi r-rikorrenti diġà għandhom aċċess għall-proprjetà tagħhom.*

5. *Fir-raba' lok, u fi kwalunkwe każ, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirriżulta ċar waqt is-smigħ tar-rikors odjern. Għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu kollha miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess.*

6.Salv risposti ulterjuri permessi mil-Liġi, u jekk ikun il-każ.»

15. B'sentenza preliminari tas-26 ta' April, 2016, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u ordnat li jitkompla s-smigħ tal-kawża fil-mertu.

16. Aktar tard, b'sentenza tat-13 ta' Ġunju, 2019, l-istess Qorti ddeċidiet il-kawża billi ċaħdet it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

17. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi kienu dawn:

«Ikkunsidrat li din tal-lum hija kawża dwar allegat ftehim bejn l-attur u l-konvenut fuq dritt ta' passaġġ u użu ta' ħamrija. Il-proprjetà mertu tal-kawża hija parti minn art akbar li hija fil-maġġor parti tal-Gvern, imqabbla lill-attur u lill-konvenut f'porzjonijiet diviżi.

L-atturi jibbażaw il-pretensjonijiet tagħhom fuq obligazzjonijiet ċivili u ċjoè allegat ftehim milħuq mal-konvenut dwar dritt ta' passagg minn fuq l-art imqabbla lill-istess konvenut.

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 tagħna.

Kuntrarjament għal dak li qegħdin jippretendu l-konvenuti, tali arranġamenti ma jirrikjedux skrittura għall-validità tagħhom. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-każ ta' **Giuseppe Galea v. Luigi Galea** *tad-29 ta' Novembru 1948, ftehim bejn gabillotti dwar kif wieħed jgħaddi minn fuq ir-raba' tal-ieħor ma jikkostitwix servitù, imma obligazzjoni personali u fil-ġurisprudenza tagħna huwa stabbilit li ftehim ta' din ix-xorta għandu jkun rispettat u enforzat. A skans ta' ripetizzjoni, il-Qorti tagħmel riferenza għall-ġurisprudenza minnha ċitata fis-sentenza in parte tas-26 ta' April 2016.*

Mill-atti jirriżulta li permezz ta' ittra mingħajr data, il-Kummissarju tal-Artijiet kera r-raba' tal-Gvern tal-kejl ta' 35,972 metri kwadri magħrufa bħala "Iż-Żebbiegħ", limiti tal-Imġarr, Malta, lil numru ta' gabillotti, inkluż lill-attur u lill-konvenut, in solidum flimkien, b'lura mis-16 ta' Awissu 1985. Minkejja din 'l hekk imsejħa "kirja in solidum" jirriżulta li kull bidwi jew gabillott rikonoxxut għandu parti diviża mir-raba' mqabbla lilu.

Jirriżulta li snin ilu, il-partijiet kienu laħqu ftehim bejniethom fejn partu numru ta' għelieqi mqabbla lilhom sabiex ma jkollhomx għelieqi f'ta' xulxin. L-attur jikkontendi li huwa qatt ma sab oġġezzjoni għas-suġġeriment tal-konvenut li jsir dan it-tpartit għaliex ħass illi ma kellux raġuni għalfejn jirrifjuta filwaqt illi l-konvenut jinsisti li l-iskop wara dan it-tpartit dejjem kien illi huwa jakkwista l-art meħtieġa sabiex ikun jista' jiżviluppaha billi fost affarijiet oħra jibni fuqha pompa tal-petrol. Jidher illi l-partijiet għamlu żewġ arranġamenti fuq l-art, darba waħda l-attur iffirma li huwa ma kienx isib oġġezzjoni li parti mill-qbiela ddur fuq isem il-konvenut u darb'oħra sabiex sar l-imsemmi tpartit ta' raba'. Jidher li dawn l-arranġamenti dejjem saru bil-kunsens ta' sid l-art u ċjoè tad-Dipartiment (illum Awtorità) tal-Artijiet.

Mhux preċiż meta sar eżatt dan it-tpartit iżda jidher li kien fid-disgħinijiet. Permezz ta' dikjarazzjoni datata 27 ta' Frar 2005, l-attur u oħrajn rikonoxxuti bħala gabillotti fuq l-art iddikjaraw li ma kellhom l-ebda oġġezzjoni sabiex il-konvenut jiġi rikonoxxut fuq parti akbar mir-raba' inkwistjoni.

Fil-15 ta' Lulju 2012, il-konvenut iffirma dikjarazzjoni oħra fis-sens li huwa ddikjara li kien jaħdem parti oħra mill-art li kienet imqabbla lil ċertu Carmel Muscat u li stante l-mewt ta' Carmel Muscat, talab li jiġi rikonoxxut fuq din il-parti tal-art ukoll. It-talba tiegħu ġiet milqugħa mill-Kummissarju tal-Artijiet.

L-attur jinsisti li l-konvenut dejjem wegħdu dritt ta' passaġġ minn fuq l-art tiegħu kif ukoll illi kien ser itih il-ħamrija tal-art li partatlu. Jidher li l-attur kien jaf illi l-iskop tal-konvenut kien illi jiżviluppa l-art inkwistjoni imma jinsisti li l-ftehim kien illi l-konvenut jippermettilu aċċess bl-inġenji għall-għelieqi tiegħu minn passaġġ li jinsab fuq wara tal-għelieqi mqabbla lill-konvenut, jew jekk dak il-passaġġ jingħalaq, li l-konvenut jipprovdilu aċċess minn passaġġ ieħor fuq l-art imqabbla lilu liema passagg huwa aċċessibbli mit-triq prinċipali. Mhux kontestat illi llum il-

ġurnata l-konvenut mhuwiex jippermetti aċċess lill-attur mill-ebda wieħed minn dawn iż-żewġ passaġġi.

Il-konvenut jgħid li meta sar it-tpartit tal-art bejn il-partijiet, il-ftehim qatt ma kien illi huwa jipprovdi aċċess lill-attur minn fuq ir-raba' mqabbla lilu għaliex din l-art dejjem kienet intenzjonata għall-iżvilupp tal-pompa tal-petrol u kien għalhekk biss li sar it-tpartit tar-raba'. Skont il-konvenut, l-attur dan kollu kien jafu. Mill-atti jirriżulta li sa mill-1990 il-konvenut kien wera l-interess li jiżviluppa din l-art u fil-fatt, fl-2007, sa anke xtara parti minnha mingħand il-Gvern. Din l-art li xtara l-konvenut mhijiex il-mertu tal-kawża tal-lum għaliex il-passaġġi inkwistjoni huma fuq art tal-Gvern imqabbla lill-konvenut u mhux tiegħu bi proprjetà.

Mill-atti tal-kawża kif ukoll mill-aċċess illi żammet din il-Qorti fuq l-art de quo, irriżulta li l-art imqabbla lill-attur fil-fatt għandha aċċess għal fuq it-triq prinċipali iżda l-attur qiegħed jinsisti fuq il-passaġġ illi jgħid li wegħdu l-konvenut minn fuq l-art tiegħu għaliex mill-kantuniera tal-għalqa tiegħu li tagħti għal fuq it-triq, l-attur ibiegħ il-prodotti tiegħu lill-pubbliku minn struttura taż-żingu li bena għal dan l-iskop. Jidher li dan kollu sar mingħajr il-permess tal-awtoritajiet. Jirriżulta wkoll li l-attur irrifjuta l-offerta tal-konvenut li jwittilu passaġġ ieħor minn fuq l-art tiegħu stess.

Il-konvenut ikompli billi jgħid illi huwa mhuwiex, u qatt ma kien, gabillott, u li allura ma seta' qatt kien hemm il-ftehim ta' bejn żewġ gabillotti li tirrikonoxxi l-ġurisprudenza. Fil-fatt, ikompli l-konvenut, huwa dejjem kien ippermetta lill-attur jaħdem l-art imqabbla lilu kif ukoll l-użu tal-passaġġi inkwistjoni b'mera tolleranza għaliex huwa ma kellux skop għall-art sakemm jasal iż-żmien li jiżviluppaha.

Jirriżulta għalhekk illi l-konvenut għamel numru ta' dikjarazzjonijiet foloz lill-awtoritajiet meta ddikjara li huwa jaħdem l-art mertu tal-kawża. Wara li ħasbet fit-tul fuq il-kwistjoni, il-Qorti hija tal-fehma li l-argument tal-konvenut m'għandux mis-sewwa ladarba din l-art hija mikrija lilu bl-intendiment ċar li tinħadem minnu bħala gabillott. Jekk jirriżulta li l-partijiet waslu għal ftehim li l-attur jgħid li ntlaħaq, din il-Qorti mhijiex ser tippermetti l-manuvri qarrieqa tal-konvenut iġibu fix-xejn ftehim validu milħuq bejniethom sempliċement għaliex il-konvenut mhuwiex [recte: ma hu] gabillott xejn.

Ladarba l-konvenut igawdi minn titolu ta' qbiela fuq l-art, il-Qorti ma tarax għalfejn ma tistax tenforza ftehim bejn il-partijiet, jekk jirriżulta li hemm, imqar fuq il-bażi li l-konvenut ikun obbliga ruħu personalment favur l-attur, anke jekk mhux bħala l-gabillott li jaħdem l-art. Fuq kollox, anke jekk il-konvenut mhuwiex gabillott, ma jfissirx illi ma setgħetx ġiet krejata obbligazzjoni personali li tista' tiġi enforzata bħal kull obbligazzjoni personali oħra.

F'dan is-sens huwa rilevanti dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fil-każ fl-ismijiet ***Joseph Saliba pro et noe v. Leonard***

***Cutajar**, deċiża fis-7 ta' Lulju 2004 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru 2007:*

> *«Obbligazzjoni personali ma toħloq ebda dritt reali inerenti għall-fond, però, hija enforzabbli bħal kull obbligazzjoni oħra (ara **Muscat Scerri v. Montebello**, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Ottubru, 1987, u **Aquilina v. Gauci**, deċiża minn din il-Qorti fit-28 ta' Jannar, 2004). Ikun gwaj kbir kieku l-Qrati kellhom jiddiskonoxxu dan il-ftehim sempliċement għax jista' ma jkollux l-elementi kollha meħtieġa għal kostituzzjoni jew terminazzjoni ta' dritt ta' servitù; fil-fatt, kif ingħad, il-Qrati tagħna minn żmien irrikonoxxew il-legalità ta' ftehim simili (ara wkoll **Vol. XXVI.II.254** u **Vol. XLII.I.47I**).»*

Mill-bqija, din il-kawża tistrieħ fuq il-kredibiltà tax-xhieda u fuq l-apprezzament illi din il-Qorti trid tagħmel prinċipalment fuq id-deposizzjonijiet tagħhom.

....Omissis...

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, il-Qorti tqis illi l-attur ma rnexxilux jipprova għas-sodisfazzjon tagħha li l-konvenut verament assuma xi obbligu personali li jippermetti aċċess mill-għelieqi mqabbla lilu jew li ser jagħtih xi ħamrija. Fl-ewwel lok, mhuwiex verosimili li l-attur ma għamel l-ebda gwadann mit-tpartit tal-art. Hija bil-wisq aktar kredibbli l-verżjoni tal-konvenut li l-attur iggwadanja mill-arranġament għaliex huwa fil-fatt spiċċa akkwista art akbar minn dik illi partat mal-konvenut. Fit-tieni lok, mill-atti rriżulta li l-konvenut dejjem kellu l-iskop li jiżviluppa l-art inkwistjoni, u allura lanqas ma huwa verosimili li l-konvenut kien se jilħaq ftehim mal-attur fis-sens illi wegħdu aċċess minn fuq din ir-raba', għaliex dejjem kellu l-iskop li jiżviluppaha. Fuq kollox, il-konvenut ma kellux għalfejn iwiegħed aċċess lill-attur minn fuq ir-raba' tiegħu għaliex ir-raba' tal-attur tmiss ma' u għandha aċċess dirett għal fuq it-triq prinċipali.

Għalhekk, din il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-attur illi l-ftehim milħuq bejn il-partijiet ta' bilfors kien jinkludi l-aċċess minn fuq l-art tal-konvenut għaliex l-art mqabbla lill-attur għandha aċċess mit-triq prinċipali. Jidher li huwa l-attur li qiegħed jirrifjuta li jiftaħ aċċess mir-raba' tiegħu. Kollox ma' kollox, hija ferm aktar verosimili l-verżjoni tal-konvenut illi huwa kien jippermetti lill-attur jagħmel użu mir-raba' u mill-passaġġi mqabbla lilu b'mera tolleranza sakemm jasal sabiex jiżviluppa l-art.»

18. L-atturi ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk ressqu r-rikors tal-appell tagħhom fit-3 ta' Lulju, 2019, li bih talbu lil din il-Qorti sabiex tiġi eżaminata b'reqqa l-vertenza ta' din il-kawża rigward il-ftehim verbali kkuntrattat bejn l-appellant u l-appellat Michael Galea fir-

rigward tal-artijiet imqabbla lilhom mill-Gvern, li jinsabu fil-limiti taż-Żebbiegħ, ġewwa l-Imġarr. Għalhekk talbu li din il-Qorti tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni appellata u minflok tilqa' t-talbiet kollha tal-atturi u tiċħad l-eċċezzjonijiet, bl-ispejjeż jitħallsu kollha mill-konvenuti appellati.

19. Il-konvenuti appellati wieġbu li din il-Qorti għandha tiċħad l-appell imressaq mill-appellanti u t-talbiet magħmula fl-istess, peress li s-sentenza hija waħda ġusta li timmerita li tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.

20. Inżammet seduta fit-30 ta' Novembru, 2023, li fiha l-avukati difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell taħt eżami u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

21. L-azzjoni mressqa mill-atturi hija prinċipalment waħda fejn jingħad li l-konvenut mhuwiex qiegħed joqgħod għall-obbligazzjoni miftehma dwar aċċess u passaġġ għall-għelieqi tal-atturi. L-għelieqi tal-partijiet fil-kawża, inkluż il-passaġġ mertu tal-każ, jinsabu fil-pussess tagħhom b'kera mingħand il-Gvern.

22. L-atturi appellanti jsejsu l-appell tagħhom fuq **żewġ aggravji**:

i. Dak fejn jilmentaw li l-Ewwel Qorti għalkemm kienet propensa li tifhem l-imġiba qarrieqa u l-falsità li ħaddem il-konvenut Michael Galea mal-Awtoritajiet biex kiseb l-art mertu tal-każ tagħna, b'danakollu naqset milli tapprezza li kien hemm ftehim verbali reċiproku bejnu u bejn l-atturi appellanti. Dan il-ftehim kien ibbażat fuq il-*modus vivendi* bejn il-gabillotti fl-arja ta' dawn l-għelieqi. L-atturi jsostnu li, huma rrilaxxaw fuq ftehim, artijiet li kienu okkupati jew użati minnhom, sabiex spiċċaw lampa stampa mingħajr dritt ta' passaġġ, li permezz tiegħu huma kienu jistgħu jidħlu b'mod komdu biex ikunu jistgħu jaħdmu fis-serer tal-frawli, kif kienu jagħmlu qabel minn fuq l-art tal-konvenut, bil-kunsens assolut u espress tiegħu; u

ii. Jingħad mill-appellanti li minkejja li l-Ewwel Qorti qieset li l-ftehim verbali kien imsaħħaħ minn bosta xhieda, li semgħu jew raw b'għajnejhom stess dan il-ftehim iseħħ, inġustament iddeċidiet li dan il-ftehim ma ġiex ippruvat. L-appellanti jilmentaw li ma ngħatatx lilhom il-kredibbiltà mistħoqqa aktar u aktar meta din il-qatgħa sħiħa ta' għelieqi kienet tintuża mill-antenati tal-attur. Isostnu li dak li kien miftiehem ma kienx b'kapriċċ biex wieħed jippika. Jissoktaw jgħidu li jekk jitqies dak li qalu x-xhieda u l-verosimiljanza tal-fatti li seħħew u ġew ippruvati għandu jirriżulta ċar li l-ftehim verbali li tassew seħħ kien wieħed ta' bżonn u mhux ta' kumdità.

23. Il-konvenuti appellati jwieġbu fis-sens li sa fejn l-aggravji tal-atturi appellanti jissejsu fuq l-għarbiel tal-provi li wettqet l-Ewwel Qorti, din il-Qorti, bħala waħda ta' reviżjoni ma tiddisturbax dak l-apprezzament b'mod leġġer, sakemm ma jkunx hemm raġunijiet gravi u serji biżżejjed, u dan li tgħallem il-ġurisprudenza. Iżda f'kull każ jgħidu li l-atturi ma ppruvawx li kien jeżisti l-ftehim li fuqu ressqu l-kawża tagħhom. Barra minn hekk, jingħad mill-appellati li l-konvenut qatt ma kien ser jikkomprometti l-proġett ta' *petrol station* bl-għotja ta' drittijiet ta' aċċess u ta' passaġġ. Wara kollox, l-appellati jisħqu li l-atturi appellanti għandhom aċċess għall-artijiet tagħhom minn fuq triq pubblika u saħansitra huma kienu lesti li jwittu passaġġ f'parti oħra mill-artijiet b'tali mod li ma tolqotx il-proġett tagħhom.

24. Jinħass xieraq li din il-Qorti tibda billi tippreċiża li għalkemm l-atturi appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom jagħmlu referenza estensiva għas-sentenza preliminari tal-Ewwel Qorti tas-26 ta' April, 2016, li permezz tagħha ġiet miċħuda l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti appellati, dik is-sentenza ma ġietx appellata u għalhekk illum din hija waħda finali.

25. Illi qabel xejn, sa fejn l-appellati jagħmlu referenza għas-setgħat ta' din il-Qorti bħala waħda ta' reviżjoni, din il-Qorti xorta għandha s-setgħa tikkoreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat,

irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Anzi, f'sistema bħal tagħna, fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, din il-Qorti tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabbiltà tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti tal-31 ta' Mejju, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Grech et v. Nazzareno Grech*** u tal-14 ta' Diċembru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Antoinette Cutajar v. l-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et***). Jeħtieġ għalhekk li din il-Qorti tifli mill-ġdid il-provi li jinsabu fl-atti, fil-qafas tal-kriterji legali applikabbli, filwaqt li tqis l-aggravji tal-atturi appellanti.

26. Ġaladarba dan il-każ jittratta talba għal dikjarazzjoni li teżisti obbligazzjoni personali min-naħa tal-konvenut appellat, li jagħti aċċess u passaġġ għall-għelieqi tal-atturi, ikun utli li ssir referenza għall-prinċipji legali li jsawru din it-tema.

27. Fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Ġunju, 1960, fl-ismijiet ***Carmelo Farrugia v. Paolo Farrugia*** ngħad li:

> *«Azzjoni li bħala gabillott ta' raba' jitlob deklaratorja [recte: dikjarazzjoni] fis-sens li hu għandu dritt jipprattika passaġġ fuq raba' li hu tal-istess sid, imma detenut minn gabillott ieħor, għandha l-apparenza ta' azzjoni konfessorja; imma billi azzjoni simili ma tirrigwardax servitù predjali, vera u proprja, imma biss dak il-'modus vivendi' bejn id-diversi gabillotti ta' raba' tal-istess sid uniku lilhom mogħti 'titulo conductionis', li minnu joriġina dak li fil-ġurispridenza nostrali jissejjaħ 'serviġi' bejn raba' u ieħor li jagħtu lok għal dritt ta' obbligazzjoni, għalhekk id-desinjazzjoni ta' azzjoni konfessorja mhix eżatta; għax l-azzjonijiet petitorji ma jikkompetux lil min ma hux proprjetarju, iżda konduttur biss.* ***Azzjoni simili proprjament hi għal dikjarazzjoni ta' dritt, bażat però fuq stat ta' fatt imperanti bejn il-kondutturi fir-relazzjonijiet ta' bejniethom***

'quoad possessum' b'titlu ta' lokatizju; u din l-azzjoni, kontenuta f'dawn il-limiti, hija ammissibbli; *u l-ġurisprudenza toffri kontinwament eżempji numerużi.* ***F'azzjoni simili l-attur, sabiex jirnexxi fl-istanza tiegħu, jeħtieġlu jipprova konkludentement li skont il-'modus vivendi' stabbilit u aċċettat mill-gabillotti nteressati hu għandu d-dritt li jeżerċita l-'jus itineris' minnu pretiż.*** *»* (enfasi ta' din il-Qorti)

28. Hekk ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Settembru, 2019, fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Gauci et v. Peter Vella et*** **i**ngħad li fejn passaġġ huwa wżat mill-gabillotti u l-għelieqi huma ta' sid wieħed, il-materja m'għandhiex x'taqsam mal-użu ta' passaġġ bħala servitù, peress li ma jistax ikollok servitù fuq proprjetà tal-istess sid. Ingħad ukoll li:

«Sid l-art għandu jippermetti l-użu ta' passaġġi minn gabillotti, imma dak l-użu, idum kemm idum, ma jista' qatt joħloq servitù favur xi parti jew oħra. L-użu ta' passaġġ minn gabillotti fl-għalqa ma joħloq qatt servitù, iżda, f'ċirkostanzi kongruwi, obbligazzjoni personali, li s-sid hu obbligat jirrispetta sakemm dik l-obbligazzjoni ma tkunx ta' ħsara għad-dominju tiegħu.

...

L-użu li kien isir mill-passaġġ ma jagħtix dritt reali ta' kontinwazzjoni ta' dak l-użu, iżda, jekk ikun permess fuq medda ta' snin, jista' joħloq obbligazzjoni personali dipendenti fuq ir-relazzjoni ta' ħbiberija jew bon vicinat li jkun jeżisti. Din obbligazzjoni ma tkunx mibnija fuq it-tolleranza, għax tolleranza ma tista' qatt toħloq obbligazzjoni*.»*

29. B'dawn il-prinċipji f'moħħ din il-Qorti, sar eżami mill-ġdid tal-atti proċesswali u jidhrilha li hemm raġunijiet biżżejjed sabiex din il-Qorti titbiegħed f'parti mill-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti, u dan hekk kif se jiġi mfisser fil-paragrafi li se jsegwu.

30. Mhuwiex ikkontestat bejn il-kontendenti fil-kawża li ż-żewġ partijiet għandhom art imqabbla lilhom mill-Gvern li qiegħda fil-limiti taż-Żebbiegħ, fl-Imġarr. Il-Gvern kera lil diversi gabillotti raba' tal-kejl ta' 35,972 metri kwadri (li ġġib referenza bħala *Tenement* 51699) *in solidum* mill-inqas sa mis-sena 1985, inkluż il-partijiet fil-kawża (ara paġna 101P tal-proċess). Filwaqt li l-attur flimkien ma' ħutu kellu sehem mir-raba' tal-kejl ta' 6,183 metru kwadru (ara paġni 101F u G, kif ukoll 101K, L), il-konvenut kiseb b'titlu ta' qbiela art tal-kejl ta' 11,241 metru kwadru mingħand John Muscat li ċedielu r-raba' (ara paġni 101I u J). Huwa paċifiku wkoll li, l-istess gabillotti waslu fi ftehim bejniethom sabiex ipartu xi porzjonijiet fl-imsemmija art, sabiex kull wieħed ikollu porzjon art kwadra f'daqqa u b'hekk jevitaw li jkollhom porzjonijiet mifruxin li jkunu f'ta' xulxin (ara affidavit kemm tal-attur, kif ukoll tal-konvenut).

31. Ġara li maż-żmien il-konvenut beda jikseb diversi porzjonijiet ta' art fl-istess inħawi kemm bi qbiela, kif ukoll permezz ta' xiri assolut. Hekk pereżempju, fid-9 ta' April, 1986, huwa akkwista bi qbiela s-sehem sħiħ ta' John Muscat ta' 10,117 metru kwadru, inkluż is-sehem li dan Muscat kellu fir-razzett li hemm. Jidher li fl-10 ta' Jannar, 1990, il-konvenut għarraf lill-Gvern bix-xewqa tiegħu li jakkwista l-art li kellu fil-pussess tiegħu b'xiri, jew mod ieħor, sabiex ikun jista' jiżviluppa u jibni numru ta' garaxxijiet u pompa tal-petrol fuq l-imsemmija art (ara paġna101S tal-proċess).

32. Il-konvenut applika (numru ta’ referenza 4413) sabiex jingħata bi qbiela porzjon art bil-kejl ta’ 16,480 metru kwadru (ara Dok. MB3 f’paġna 103A tal-proċess), kif indikata bin-numru 4413 fuq il-pjanta (ara paġna 103H tal-proċess), formanti parti mill-istess Tenement 51699. Madankollu d-Dipartiment avżah fit-8 ta’ Awwissu, 2003, li sabiex tkun tista’ tiġi pproċessata l-applikazzjoni tagħhom, kien meħtieġ li dawk il-persuni kollha li kellhom kera fuq ir-raba’ fuq l-istess medda ta’ għelieqi jagħmlu dikjarazzjoni.

33. Għal darb’oħra, fil-21 ta’ Frar, 2005, il-konvenut ġie infurmat li sabiex tkun tista’ tiġi pproċessata l-applikazzjoni tiegħu, **kien meħtieġ**, li tinġieb, “*dikjarazzjoni mingħand il-kerrejja ta’ din ir-raba’ fejn dawn jirrinunzjaw għad-drittijiet tal-kirja tagħhom favur tiegħek”* (ara paġna 103I tal-proċess) u dan skont il-lista ta’ persuni li kellhom titlu legali ta’ kera mad-Dipartiment (ara lista f’paġna 103F tal-proċess, li tinkludi lill-attur).

34. Fis-27 ta’ Frar, 2005, il-gabillotti li kellhom konċessjoni ta’ kera favur tagħhom b’rabta mal-istess *tenement number 51699,* inkluż, l-attur, iddikjaraw u ffirmaw dokument li fih ingħad li ma jsibux oġġezzjoni li Michael Galea (il-konvenut) jaħdem il-parti tal-art li tidher fuq il-pjanta, b’referenza tal-applikazzjoni 4413 (ara paġna 103J tal-proċess). Dan wassal għal applikazzjoni min-naħa tal-konvenuti fejn infurmaw lill-Gvern

li peress li jixtiequ japplikaw għall-permess fuq l-art imqabbla lilhom, kienu lesti li jirrinunzjaw għall-parti mill-kirja, bil-patt u l-kundizzjoni li meta toħroġ għall-offerta jingħataw l-ewwel preferenza (ara paġna 103L tal-proċess).

35. Jidher li l-Gvern aċċetta din il-proposta u ħareġ sejħa għall-offerti fl-2006 (ara Dok. MB2 paġna 102A tal-proċess). Dan wassal sabiex permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli, il-konvenuti kisbu porzjon art ta' 4,149 metru kwadru (ara paġna 102E tal-proċess).

36. Fis-sena 2008, il-konvenut applika sabiex jixtri biċċa oħra mill-art imqabbla lilu (ara paġna 103N tal-proċess u l-pjanta mehmuża). Iżda d-Dipartiment tal-Proprjetà tal-Gvern, din id-darba, avża lill-istess konvenut li ma kienx lest ibiegħ l-art mitluba minn Galea (ara paġna 103P tal-proċess). Fit-13 ta' Lulju, 2012, il-konvenut applika sabiex jiġi rikonoxxut *in solidum* għal porzjon oħra art minflok Carmel Muscat, flimkien ma' Paul Galea u John Camilleri. Wara li dawn tal-aħħar iffirmaw li ma kellhomx oġġezzjoni, id-Dipartiment għarraf lill-konvenut li kien qiegħed jiġi rikonoxxut *in solidum* flimkien mal-bdiewa l-oħra fil-kirja.

37. Saret din ir-rassenja ta' fatti riżultanti mill-inkartament ippreżentat mir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Artijiet, peress li jitqies li hija rilevanti għall-vertenza taħt eżami. Dan jingħad b'mod partikolari għall-

korrispondenza li għaddiet bejn id-Dipartiment tal-Artijiet u l-konvenuti bejn l-2003 u l-2005, fejn saħansitra l-konvenuti ġew mgħarrfa li jekk kemm-il darba wieħed mill-kerrejja joġġezzjona għall-applikazzjoni tal-konvenut, allura kwalunkwe kuntratt ta' kirja jiġi annullat (ara paġna 103l tal-proċess).

38. Minn dawn il-provi joħroġ sew li, tabilħaqq il-ftehim li l-konvenut kellu jilħaq mal-atturi kien wieħed determinanti għan-negozju li kellu mfassal għall-art inkwistjoni. Din il-korrispondenza titfa' dawl ukoll għaż-żmien li fih kienu għaddejjin it-taħditiet sabiex iseħħ it-tpartit bejn il-kontendenti fil-kawża. Dan jinsab ikkonfermat mill-istess konvenut, li xehed li huwa xtara l-art fis-sena 2007, wara li partat mal-attur parti minn dik il-biċċa li kien ser jixtri ma' biċċa mir-razzett u biċċa oħra mill-art li huwa kellu.

39. Issa l-punt ta' kontestazzjoni huwa jekk il-passaġġ mertu ta' din il-kawża kienx parti minn dawn in-negozjati, kif jikkontendu l-atturi jew jekk dan il-passaġġ għall-għelieqi tal-attur, minn fuq l-art tal-konvenuti kienx ingħata b'tolleranza kif jingħad mill-konvenut.

40. Din il-Qorti tħaddan il-prinċipji li fissret l-Ewwel Qorti fis-sens li, f'materja ta' provi, il-prinċipju li jirregola l-piż probatorju jibqa' dejjem li min jallega jrid jipprova (**Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u**

Proċedura Ċivili) dak li fil-ġurisprudenza tagħna, jiġi deskritt bħala *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*. Huwa l-obbligu ta' min iressaq kawża quddiem il-Qorti, sabiex jesibixxi d-dokumenti u jressaq il-provi kollha relevanti għall-każ tiegħu. Fil-fatt l-**Artikolu 559 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, jipprovdi wkoll li għandha tinġieb quddiem il-Qorti l-aħjar prova, iżda jingħad ukoll fir-rigward tal-materja ta' provi, li l-oneru tal-prova huwa ugwalment spartit bejn il-kontendenti fil-kawża, kemm fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bażi tad-dritt azzjonat minnu (*actori incumbit probatio*), u kemm fuq il-konvenut, *in sostenn* tal-fatt miġjub minnu biex jikkontrasta l-pretensjonijiet tal-attur (*reus in excipiendo fit actor*).

41. Madankollu, fil-kors tal-kawża, dan il-piż jista' joxxilla minn parti għall-oħra, għaliex kif ingħad, «*jista' jkun ġie stabbilit fatt li juri prima facie li t-teżi tal-attur hija sostenuta*» (ara s-sentenza mogħtija fit-12 ta' April, 2007, minn din il-Qorti (Kompetenza Inferjuri), fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Tonna v. Philip Azzopardi***). Barra minn hekk, f'ġudizzju ċivili, il-Qorti trid tiddeċiedi fuq il-preponderanza tal-probabbiltajiet u huwa meħtieġ li Qorti tara jekk verżjoni waħda teskludix lil oħra, fuq bilanċ ta' probabbiltajiet. Għalhekk l-evalwazzjoni tal-provi min-naħa tal-Qorti f'każ ta' kunflitt bejn verżjonijiet differenti, huwa li tiddeċiedi fuq bilanċ ta' probabbiltajiet u l-verosimiljanza tal-provi u li fin-nuqqas biss, għandu jiġi applikat il-principju ta' *actore non probante reus absolvitur* (ara f'dan is-sens is-

sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Ottubru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Anvil Limited v. Ta' Giorni Limited*****)**.

42. Imħaddma dawn il-prinċipji għall-każ tagħna, din il-Qorti tinsab xi ftit perplessa bis-sentenza appellata, hekk kif min-naħa jingħad li l-konvenut appellat wettaq manuvri qarrieqa meta kiseb l-art bħala gabillott (ara paġni 101J, 101T u 103D tal-proċess) fejn iddikjara li kien ilu jaħdem ir-raba' u l-użu tar-raba' bħala wieħed agrikolu; iżda mbagħad kemm fl-affidavit, kif ukoll quddiem il-Qorti xehed li huwa qatt ma kien gabillott u fir-raba' ma kienx interessat, iżda l-interess tiegħu f'dawn l-aħħar erbgħin sena kien li jibni pompa tal-petrol. Madankollu, f'daqqa waħda, fis-sentenza jingħad li l-verżjoni tal-konvenut hija aktar verosimili. Dan ifisser li l-Ewwel Qorti għażlet bħala aktar verosimili l-verżjoni ta' dik il-parti li fil-fatt ma ddejqet xejn tgħid kelma b'oħra bl-iskop li tasal għall-mira finali tan-negozju tagħha. Persuna li tinqabad f'gidba, fil-fehma ta' din il-Qorti, qajla jista' jingħad li hija xhud kredibbli. Kif jingħad fil-Latin, «*Falsus in unos, falsus in omnibus*», li maqlub għall-Malti jfisser li tkun falz f'ħaġa, tkun falz f'kollox.

43. Din il-Qorti tabilħaqq issibha diffiċli temmen li meta l-partijiet kienu qegħdin jinnegozjaw it-tpartit tal-art huma ma inkludewx il-kwistjoni tal-passaġġ, kif jgħid il-konvenut. Dan meta jirriżulta li dan il-passaġġ kien iservi ta' aċċess dirett għall-għelieqi li l-attur għandu wara s-serer. Li dan

il-passaġġ minn fuq in-naħa ta' wara tal-art tal-konvenut ilu jeżisti, huwa ppruvat ukoll mir-ritratti tal-ajru esibiti fl-atti (ara Dok 3 f'paġna 65 tal-proċess, kif ukoll dak immarkat bl-isfar fuq Dok. JEV/A f'paġna 75 tal-proċess u bl-oranġjo f'paġna 142 tal-proċess).

44. Lil hemm mix-xhieda tal-atturi, li dan il-passaġġ kien ilu jintuża mill-familja tagħhom għal snin twal, fejn fissru l-importanza li jkollhom aċċess bl-inġenji għall-għelieqi mqabbla lilhom, l-istess konvenut jikkonċedi li kien iħalli lill-attur jaċċedi għall-għelieqi tiegħu permezz ta' dan il-passaġġ iżda b'tolleranza. F'dan il-kuntest, din il-Qorti qajla tista' temmen li l-atturi ċedew ukoll lill-konvenut il-parti li kellhom bi qbiela li tagħti għal fuq it-triq immarkata bl-ittra C fuq ir-ritratt f'paġna 142 tal-proċess, li tibqa' tiela' biswit is-serer u tasal sa ħdejn l-għelieqi wara s-serer, mingħajr ma jinftiehem xejn dwar l-aċċess/passaġġ.

45. Raġuni oħra għala din il-Qorti ssibha diffiċli temmen li dan il-passaġġ skont il-konvenut, ma kienx parti mill-ftehim ta' tpartit, hija meta tikkunsidra li huwa jixhed li offra lill-attur li jiftaħlu trejqa sabiex ikun jista' jidħol aktar komdu minn fuq l-art tal-istess attur, u dan b'xejn u mhux għaliex kellu xi obbligu! Dikjarazzjoni li ssir mill-ġdid fir-risposta tal-appell tal-konvenut appellat. Din il-Qorti ssibha diffiċli temmen dan, jekk mhux għaliex l-istess konvenut tabilħaqq kien wiegħed lill-attur li jingħata passaġġ minn fuq l-art imqabbla lill-konvenut. Fil-fehma ta' din il-Qorti,

dan l-arranġament imfisser mill-atturi tabilħaqq kien parti mill-*modus vivendi* bejn il-partijiet fil-kawża.

46. Għalhekk din il-Qorti tqis aktar verosimili l-verżjoni tal-attur li fin-negozjati tat-tpartit u sabiex il-konvenut jikseb il-kunsens tal-attur li jpartatlu dawk il-porzjonijiet ta' raba' li ried jiżviluppa l-pompa tal-petrol fuqhom, l-istess konvenut wiegħed l-aċċess u l-passaġġ li l-attur jista' jkollu bżonn. Hekk ukoll, tinsab konvinta li sabiex l-attur jiffirmalu d-dokument meħtieġ mid-Dipartiment tal-Artijiet, sabiex ifisser il-kunsens tiegħu li l-konvenut jikseb bi qbiela l-arja sħiħa li ġġib referenza 4413 fuq il-pjanta f'paġna 103H tal-proċess, apparti t-tpartit tal-għelieqi, il-konvenut wiegħed lill-attur li kien ser iħallih jgħaddi minn fuq l-art tiegħu u dan proprju bħala *modus vivendi* bejniethom.

47. Jidher li x'aktarx f'xi stadju l-konvenut biddel il-ħsieb. Dan jingħad ukoll peress li, mill-ewwel applikazzjoni għall-iżvilupp li ressaq il-konvenut quddiem l-Awtorità kompetenti fl-1998, jirriżulta li s-sit ta' żvilupp għall-pompa tal-petrol kien fuq medda ta' art ta' 2,208.34 metru kwadru (ara paġna 148 tal-proċess), kif ukoll il-pjanta mehmuża fejn hemm indikat is-sit ta' żvilupp, li fuqha jirriżulta wkoll il-passaġġ li jwassal għall-għelieqi maħduma mill-attur (ara paġna 153 tal-proċess). Mentri mill-applikazzjoni li ressaq il-konvenut fis-sena 2008, jirriżulta li l-applikazzjoni tal-konvenut issa saret fuq medda ta' 3,754 metru kwadru (ara paġna 128 tal-proċess)

u l-imsemmi passaġġ issa ġie ndikat bħala parti mill-iżvilupp propost mill-konvenut sabiex iwassal għas-sit ta' żvilupp (ara paġna 136 tal-proċess).

48. B'rabta ma' dan, rilevanti wkoll, huwa dak li jirriżulta mill-korrispondenza tad-Dipartiment tal-Proprjetà tal-Gvern indirizzata lill-konvenut (ara paġna 103P tal-proċess):

> *«With reference to your notice of application to MEPA, I would also like to inform you that this Department finds no objection to the widening to 5m of the passage already existing on land leased to you for agricultural purposes and registered under Tenement E00848...»*

49. Minn ħarsa lejn il-pjanta hemm mehmuża u esibita jirriżulta sew, li l-passaġġ li jirriżulta fuq it-tenement E000848 imsemmi mid-Dipartiment huwa proprju dak mertu tal-kawża taħt eżami (ara wkoll pjanta f'paġna 103H tal-proċess) li jwassal sewwasew għall-għelieqi fil-pussess tal-attur.

50. Għalhekk mill-provi fl-atti, din il-Qorti tinsab sodisfatta li l-atturi rnexxielhom jippruvaw fuq bażi ta' probabbiltà, li tabilħaqq kien hemm obbligazzjoni personali li l-konvenut daħal għaliha li jagħti aċċess jew mogħdija minn fuq l-art li għandu bi qbiela, favur l-attur. Din l-obbligazzjoni personali, għalkemm ma tirriżultax bil-miktub, xorta torbot lill-partijiet.

51. Ġie mtenni mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tal-11 ta' Ġunju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Spiteri et v. Carmelo Ellul et*** li:

> *«...bdiewa li jiftehmu bejniethom dwar l-użu tar-raba' jew jilħqu ftehim ieħor li jinkludi jeddijiet personali bħalma huwa l-jedd ta' mogħdija, għandhom jingħataw għarfien mill-Qrati. Dan jingħad għaliex, għalkemm ftehim bħal dak bejn gabillotti li ma jkunux sidien tal-istess raba' ma joħloqx servitù (App. Ċiv.* ***29.11.1948*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Galea utrinque (Kollez. Vol: XXXIII.i.361))*** *joħloq bejniethom rabtiet li jiġbdu fuqhom il-ħarsien tal-liġi, sakemm il-qagħda tibqa' titlob it-tħaddim ta' ftehim bħal dak (P.A. PS* ***28.1.2004*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***John Aquilina et v. Charles Gauci et*** *(mhix appellata))»*

52. B'dan jinżel li l-aggravji tal-atturi appellanti b'rabta mal-mogħdija huma mistħoqqa. Jiġi b'hekk, li ladarba saret il-prova tal-obbligazzjoni personali, il-verżjoni tal-konvenut ibbażata fuq tolleranza tispiċċa.

53. Din il-Qorti tinsab konvinta li kien il-bdil fl-iżvilupp propost, li wassal li l-konvenut jittanta jerġa' lura mill-ftehim li kellu mill-attur. Madankollu, ir-rabta tal-obbligazzjoni personali ma tinġiebx fix-xejn billi parti waħda tiddeċiedi li terġa' lura minn dak il-ftehim kontra r-rieda tal-parti l-oħra. Lanqas l-argument li l-attur kellu post ieħor minn fejn jgħaddi ma hija rilevanti, peress li dan mhux każ ta' servitù, iżda ta' obbligazzjoni personali.

54. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tinsab sodisfatta li t-talbiet tal-atturi kellhom jintlaqaw tal-anqas fil-parti li titratta l-aċċess u l-mogħdija. Dak li din il-Qorti ma ssibx li ġie mseddaq mill-provi, ladarba

m'hemmx ftehim bil-miktub, huma l-qisien li jsemmu l-atturi kemm fil-premessi kif ukoll fit-tieni talba tagħhom. L-istess jista' jingħad dwar il-ħamrija. Mill-provi fl-atti ma hemmx dokumenti jew xhieda oħra li tagħti serħan il-moħħ lil din il-Qorti li l-konvenut intrabat b'xi obbligazzjoni li jagħti lill-attur il-ħamrija tal-art li partatlu.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** f'parti minnu l-appell tal-atturi konjuġi Grech u b'hekk qiegħda tħassar is-sentenza appellata tat-13 ta' Ġunju, 2019, u minflok tilqa' t-talbiet tal-atturi fis-sens biss li:

i. Tiddikjara li l-konvenut Michael Galea ntrabat b'obbligazzjoni personali mal-attur John Mary Grech, li l-attur għandu jkompli jeżerċita l-aċċess (immarkat bl-isfar u bl-ittri X u Y fuq Dok. JEV/A f'paġna 75 tal-proċess), li kellu min-naħa ta' wara bħala dħul għall-għelieqi mqabbla lilu mingħand id-Dipartiment, illum l-Awtorità tal-Artijiet, matul dawn l-aħħar snin; jew fin-nuqqas ta' dan, li l-attur jingħata aċċess min-naħa tat-triq prinċipali (fejn hemm immarkat bl-ittra C f'paġna 142 tal-proċess u bl-aħdar fuq Dok. JEV/A f'paġna 75 tal-proċess) sa fejn l-atturi għandhom l-għelieqi ta' wara s-serer. Dan bil-għan li skont il-ftehim verbali u obbligazzjoni personali, l-attur ikun jista' jgħaddi għall-imsemmija għelieqi bl-inġenji tiegħu sabiex ikun jista' jaħdem l-istess għelieqi; u

ii. Konsegwentement tordna lill-konvenut Michael Galea jonora din l-obbligazzjoni, billi fi żmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza jeżegwixxi x-xogħlijiet kollha meħtieġa, dan taħt id-direzzjoni tal-**Perit Alexei Pace** sabiex jiġi żgurat illi l-attur John Mary Grech jingħata l-aċċess meħtieġ, liema aċċess jeħtieġ li jkun idoneju sabiex jgħaddi wkoll bl-inġenji, skont waħda minn dawk il-mogħdijiet indikati fuq ir-ritratt f'paġna 75 tal-proċess. L-għażla dwar liema aċċess jingħata lill-attur tibqa' tal-konvenut.

iii. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, sa fejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż kemm tal-ewwel istanza u dawk marbuta ma' dan l-appell għandhom jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet fil-kawża, b'dan li l-ispejjeż tal-Perit Alexei Pace għandhom jitħallsu mill-konvenuti Galea.

Il-Qorti tordna komunika ta' din is-sentenza lill-Perit Alexei Pace.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm