QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 5 t'April, 2024

Rikors Ġuramentat Nru.: 386/07 MH

Numru:

Carmelo u Frangeska konjuġi Farrugia, u b'digriet datat 16 t' April 2012, Frances Farrugia, John Farrugia, Sandra Bonnici, Jesmond Farrugia, Patrick Farrugia, saru parti mill-kawza, stante l-mewt ta' Carmelo Farrugia

vs

Grezzju u Miriam konjuġi Farrugia

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi Carmelo Farrugia et tat-2 t' April 2007** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

Illi huma għandhom il-kirja b'titolu ta' qbiela tal-għalqa msejħa ta' "Tal-Imsaqqfa" ossija ta' "Garnaw", fil-limiti tal-Gudja, kif tidher delinejata bl-aħmar fil-pjanta annessa, Dok A1;

Illi l-qbiela tal-istess għalqa titħallas mill-atturi lil Joint Office u qabel kienet titħallas lill-Kurja u qabel ukoll kienet titħallas lil Carmelo Dalli li kien l-utilista sa mill-1968, kif jidher mir-riċevuta, kopja annessa, Dok A2;

Illi l-aċċess għall-istess għalqa huwa permezz ta' sqaq li jidher immarkat bl-isfar fil-pjanta annessa Dok A1;

Illi għal xi żmien bi pjaċir u tolleranza l-atturi kienu jħallu lill-konvenuti jaċċedu għall-ghalqa li hi u għada mikrija lil missierhom, il-mejjet Carmelo Farrugia, liema għalqa hija delineata bil-blu, minn ġo dik tal-atturi, kif kienu jagħmlu l-esponenti meta kienu jgħaddu minn ġo raba` mikri lill-mejjet Carmelo Farrugia;

Illi l-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt ta' passaġġ jew li jgħaddu xi pajpijiet mir-raba` mikri lill-atturi, u semmai, għar-raba` f'idejhom jgħaddu mill-isqaq imsemmi, immarkat bl-isfar fl-annessa pjanta Dok A1;

Illi dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet Farrugia et vs Farrugia et, ċitazzjoni numru 564/98, u datata d-9 ta' Marzu 2007, kien rigward allegat spoll dwar fetħa f'ħajt u tqegħid ta' pajpijiet, u ma ġie deċiż ebda punt ta' dritt;

Illi l-atturi ma jridux lill-konvenuti jgħaddu mir-raba` mikri lilhom fuq imsemmi, u lanqas iridu li dawn jgħaddu minn fuq il-ħitan tiegħu xi pajpijiet tat-tisqija;

Għaldaqstant jgħidu l-konvenuti għaliex din il-Qorti m'għandiex:

1) Tiddikjara li d-dritt ta' aċċess għall-għelieqi f'Tal-Imsaqqfa fil-Gudja, kemm dik tal-atturi bl-aħmar, kif ukoll dik tal-konvenuti bil-blu, hu permezz tal-isqaq indikat bl-isfar fil-pjanta annessa immarkata Dok A1;

2) Tiddikjara li l-konvenuti m'għandhomx dritt ta' passaġġ jew permess biex jgħaddu mir-raba` tal-atturi biex jaċċedu għar-raba tagħhom lil hinn minn dak tal-esponenti;

3) Tiddikjara li l-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt jew permess biex jgħaddu mir-raba` jew minn fuq il-ħitan tar-raba tal-esponenti xi pajpijiet għat-tisqija.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Grezzju Farrugia et tal-21 ta' Jannar 2008**[1] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet -

1. In linea preliminari r-rikors promotur għandu jiġi dikjarat null a fini tal-artikli 156 u 174 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. In linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-azzjoni odjerna hija irrita u nulla stante li l-azzjoni kif dedotta hi ta' natura possessorja filwaqt li l-azzjoni għat-terminazzjoni ta' dritt ta' mogħdija hi azzjoni reali;

3. In linea preliminari wkoll, l-atturi m'għandhomx locus standi f'dawn il-proċeduri peress li huma jiddetjenu l-art in diżamina bi qbiela mingħand l-

[1] Fol 15 et seq

Uffiċċju Konġunt, filwaqt li l-azzjoni għat-terminazzjoni ta' dritt ta' mogħdija tispetta biss lis-sidien ta' proprjeta` servienti;

4. In linea preliminari wkoll, u bla preġudizzju, it-talbiet kif dedotti huma irriti u nulli stante li mhumiex ikkontemplati mill-liġi fost l-azzjonijiet possessorji u għalhekk, mhux sostenibbli;

5. Illi in linea preliminari wkoll, u bla preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-azzjoni possessorja in diżamina hi preskritta ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Illi fil-mertu wkoll, u bla preġudizzju, it-talbiet kontenuti fir-rikors promotur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-propjeta` uzata mill-konvenuti mhix aċċessibbli minn triq pubblika oħra u l-ghalqa tgawdi drittijiet kemm ta' passaġġ fuq l-art detenuta mill-atturi kif ukoll id-dritt li jpoġġu pajpijiet fuq il-ħitan, kif ukoll ma jeżistux l-elementi rikjesti mill-liġi biex jitneħħa l-jedd tiegħu ta' passaġġ;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

8. Bl-ispejjeż.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti dwar il-fatti u l-lista tax-xhieda annessi mar-risposta ġuramentata.

Rat l-atti allegati tal-proċeduri odjerni stess deċiżi minn din il-Qorti diversament preseduta fit-3 ta' Diċembru 2014 kif ukoll l-atti tal-Qorti tal-Appell li ġew deċiżi fit-23 ta' Novembru 2020 u li permezz tagħhom l-atti ġew rinvijati lil din il-Qorti sabiex tiddeċiedi t-talbiet tal-atturi u l-aħħar eċċezzjoni tal-konvenuti.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-konvenuti Grezzju Farrugia et.

Rat ukoll li l-atturi ma ressqu ebda sottomissjonijiet minkejja li huma ngħataw l-opportuita' li jagħmlu dan.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-kawża odjerna l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li d-dritt ta' aċċess għall-għelieqi mqabbla lill-kontendenti f'"Tal-Imsaqqfa" (jew ta' "Garnaw") fil-Gudja, huwa permezz ta' sqaq indikat bl-isfar fil-pjanta annessa mar-rikors promotur u mmarkata Dok A1. Huma jikkontendu wkoll li l-konvenuti m'għandhomx dritt ta' passaġġ jew permess biex jgħaddu mir-raba` tal-atturi biex jaċċedu għar-raba tagħhom u għalhekk m'għandhom l-ebda dritt jew permess biex jgħaddu xi pajpijiet għat-tisqija mir-raba` jew minn fuq il-ħitan tar-raba tal-atturi.

Il-konvenuti jirrespinġu dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-atti jirriżulta li –

Għal dawk li huma fatti, kif diġa' ġie stabbilit fis-sentenzi surreferiti fl-ismijiet premessi tat-3 ta' Diċembru 2014 u tat-23 ta' Novembru 2020 -

i. L-attur Carmelo Farrugia (li miet fil-mori tal-kawża) u l-konvenut Grezzju Farrugia huma aħwa;

ii. L-attur kien jikri l-għalqa li fil-pjanta mmarkata Dok A1 a fol 4 hi markata bil-kulur aħmar, filwaqt li l-konvenut jikri l-għalqa markata bil-blu fuq l-istess pjanta. Dawn l-għelieqi jmissu ma' xulxin u jinsabu fil-limiti tal-Gudja. Sid il-kera kienet il-Kurja u eventwalment għaddiet għand l-Uffiċċju Konġunt bis-saħħa tal-ftehim li sar bejn l-Istat u l-awtoritajiet tal-Knisja;

iii. L-atturi jsostnu li l-aċċess għaż-żewġ għelieqi hu minn sqaq markat bl-isfar fuq il-pjanta msemmija. L-attur John Farrugia[2], ikkonferma li l-isqaq mhuwiex wiesa' biżżejjed sabiex minnu jgħaddu trakkijiet u fil-fatt huwa wieħed dejjaq tant li minnu tista' tgħaddi bir-riġel u karettun;

iv. F'xi żmien meta l-għalqa (murija bil-kulur blu fil-pjanta a fol 4) kienet għand missier l-attur u l-konvenut, kien sar ftehim bejniethom sabiex jgħaddu mill-għalqa imqabbla lill-attur sabiex jidħlu bl-inġenji biex jaħdmu l-għalqa. Dan il-ftehim dam fis-seħħ għal ċertu żmien;

v. **Fl-20 ta' Marzu 1998** permezz tal-proċeduri **Rik 564/1998 fl-ismijiet Carmelo Farrugia, Grezzju u Miriam konjugi Farrugia vs Carmelo u Frangesca konjugi Farrugia** l-atturi kienu talbu lill-Qorti -

"1. tiddikjara li l-konvenuti ikkomettew spoll recenti ghad-dannu tal-atturi a terminu tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili (Kap. 16);
2. tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi stabilit minn dina l-Onorabbli Qorti jezegwixxu a spejjes taghhom x-xogholijiet mehiega

[2] Atti trasfuzi wara l-mewt ta'l-missier Carmelo Farrugia.

sabiex inehhu l-hajt li qieghed jighlaq il-moghdija li taghti ghar-raba tal-atturi kif ukoll jirrendu l-pipe funzjonanti kif kien qabel gie mqaccat minnhom, u

3. fl-eventwailita' li l-konvenuti jonqsu milli jezegwixxu dawna x-xogholijiet fiz-zmien li jigi lilhom prefiss, tawtorizza lill-atturi jezegwixxu huma stess a spejjes tal-konevnuti l-istess xogholijiet, occorrendo bl-assistenza ta' perit nominandi."

vi. **B'sentenza datata 30 t'April 2004** il-Qorti laqgħet it-talbiet attriċi u ddikjarat li l-konvenut ikkommetta spoll recenti ghad-dannu tal-atturi ai termini tal-Art.535 tal-kap.16. Hija ordnat lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar jeżegwixxu a spejjes taghhom ix-xogholijiet mehtiega fl-ghalqa Ta Imsaqqfa fil-limiti tal-Gudja, sabiex inehhu l-hajt li qed jghalaq il-moghdija li taghti ghar-raba tal-atturi u jirrendu il-pipe funzjonanti kif kien qabel ma ġie mqaċċat. F' każ li l-konvenuti jonqsu milli jezegwixxu dawn ix-xogholijiet fil-perijodu prefiss, l-istess Qorti awtorizzat lill-atturi jezegwixxu huma stessa ix-xogholijiet mehtiega, a spejjeż tal-konvenuti;

vii. Wara appell li sar mill-konvenuti f'dik il-kawża, **fid-9 ta' Marzu 2007** il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell tagħhom u kkonfermat in toto s-sentenza appellata;

viii. Xahar wara, **fit-2 t'April 2007**, Carmelo u Frangesca konjuġi Farrugia ntavolaw il-proċeduri odjerni Rik Nru 386/07. **B'sentenza datata 3 ta' Diċembru 2014**, din il-Qorti diversament preseduta ddikjarat li l-azzjoni odjerna hi preskritta ai termini tal-artiklu 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kawza. L-ispejjez rimanenti kellhom ikunu a karigu tar-rikorrenti;

ix. L-atturi odjerni ressqu appell filwaqt li l-konvenuti ressqu appell inċidentali. B'**sentenza datata 23 ta' Novembru 2020** il-Qorti tal-Appell iddeċidiet hekk –

"1. Tilqa' l-appell tal-atturi u filwaqt li tħassar dik il-parti tas-sentenza tat-3 ta' Diċembru 2014 fejn l-ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti.

2. Tħassar dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti fejn qalet, "22.2 Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża".

3. Tiċħad l-appell inċidentali bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

4. Spejjeż tal-ewwel sentenza u tal-appell tal-atturi, a karigu tal-konvenuti.

5. Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza tal-Prim'Awla.

*6. **Tordna l-prosegwiment tal-kawża sabiex l-ewwel Qorti tiddeċiedi t-talbiet tal-atturi u l-aħħar eċċezzjoni tal-konvenuti (paragrafu numru 7 tat-tweġiba ġuramentata)**[3].*

Għaldaqstant, tordna lir-Reġistratur sabiex minnufih jibgħat l-atti lura quddiem l-ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi dwar l-istess."

x. Dan wara li l-Qorti tal-Appell għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet b'rabta mal-appell prinċipali -

[3] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti

- L-azzjoni li pproponew l-atturi m'hijiex possessorja. Hi azzjoni bażata fuq allegat ftehim bejn l-atturi u l-konvenuti, u llum l-atturi qegħdin jgħidu li m'għandhomx iktar pjaċir li jippermettu iktar lill-konvenuti jgħaddu mir-raba', inkluż il-pajpijiet tal-ilma;

- L-azzjoni hi bażata fuq allegat ftehim bejn il-partijiet. Kien b'din lazzjoni li l-atturi infurmaw lill-konvenuti li ma kellhomx iktar pjaċir li jgħaddu mir-raba' mikrija lilhom. Għalhekk l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva ta' tletin (30) sena ma tistax tirnexxi. Jagħtux prova l-atturi li bejn il-partijiet kien hemm il-ftehim li semmew fir-rikors ġuramentat, hi materja oħra;

- Il-konvenuti huma biss detenturi tar-raba' li jikru mingħand il-Kurja u għalhekk mhumiex pussessuri animo domini. Kwindi ma jistgħux jakkwistaw bil-preskrizzjoni;

- F'kull każ, minn dak li rriżulta mill-provi, għal finijiet ta' preskrizzjoni akkwiżittiva mhemmx it-trapass ta' tletin sena mid-data minn meta l-konvenut beda jiffrekwenta l-għalqa.

xi. B'rabta mal-appell inċidentali, l-Qorti tal-Appell ikkonfermat ukoll li l-ewwel Qorti ddeċidiet ukoll l-eċċezzjonijiet numru 2,3 u 4 tal-konvenuti. Bħala inkwilini tal-art, l-atturi altru milli għandhom interess li jagħmlu l-kawża biex ma jippermettux lill-konvenuti milli jkomplu jgħaddu mill-art li jikru mingħand l-Uffiċċju Konġunt u jneħħu l-pajpijiet tal-ilma. L-atturi jippretendu li l-konvenuti għandhom biss jedd jgħaddu mill-art li jikru, inkluż il-pajpijiet, minħabba li kienu qegħdin jittollerawhom u għal ebda raġuni oħra. Hu proprju għalhekk li l-atturi għamlu l-kawża, għaliex m'għandhomx pjaċir li l-konvenuti jgħaddu iktar mill-

art li l-atturi jikru mingħand l-Uffiċċju Konġunt. Għandhomx dritt jew le hi materja oħra, li jitratta proprju l-meritu tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fl-ewwel żewġ talbiet tal-atturi huma qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li d-dritt ta' aċċess għall-għelieqi tal-partijiet fil-kawża huwa permezz tal-isqaq indikat bl-isfar fil-pjanta Dok A1 a fol 4. Isostnu wkoll li l-konvenuti m'għandhomx dritt ta' passaġġ jew permess biex jgħaddu mir-raba' tal-atturi sabiex jaċċedu għar-raba' tagħhom.

Kif ingħad, il-bażi tal-azzjoni odjerna hija li l-konvenuti m'għandhomx dritt ta' passaġġ għall-għalqa mikrija lilhom jew li jgħaddu pajpijiet tal-ilma mill-għalqa mqabbla lill-atturi. Dan għaliex skont l-istess atturi, bejn il-partijiet u l-predeċessuri tagħhom kien hemm biss sitwazzjoni ta' pjaċir u tolleranza li bih il-konvenuti kienu qed jitħallew jaċċedu inkluż b'pajpijiet tal-ilma mill-għalqa tal-atturi għall-għalqa tagħhom, liema pjaċir u tolleranza l-atturi ma għadhomx disposti li jżommu fis-seħħ. Huma għalhekk qegħdin ifittxu l-konferma mill-Qorti li l-uniku aċċess għall-għelieqi tal-partijiet huwa permezz tal-isqaq imsemmi.

Il-Qorti tibda billi tissottolinea li min jallega jrid jipprova.

Ingħad hekk fil-każ **Salv Trading Limited vs Kunsill Lokali Birkirkara deċiż fid-9 ta' Lulju 2019 -**

"Illi hija norma elementari tad-dritt probatorju li min jallega jrid jipprova u, jekk kemm-il darba dik il-prova ma tinġiebx, il-Qorti jkollha tqis li l-parti attriċi tkun

naqset milli twettaq il-parti probatorja tagħha kif meħtieġ u kif mistenni li jsir bir-riżultat li l-parti l-oħra m'għandhiex tbati tali nuqqas[4]*."*

Fix-xhieda tiegħu, **l-attur John Farrugia** xehed li[5] sa minn mindu kien tifel, huwa kien jinżel l-għalqa mqabbla lilhom ġewwa l-Gudja flimkien ma' missieru l-attur (illum mejjet) Carmelo Farrugia. Biswit din l-għalqa kien hemm oħra ta' nannuh (missier missieru). Jgħid li ma kienx hemm passaġġ biex jidħlu għal ġol-għalqa tagħhom u hu, missieru u ħutu kienu jgħaddu minn ġo sqaq li hemm biswit l-għelieqi msemmija. Isostni li l-isqaq kien l-uniku aċċess għar-raba' fl-akwati kollha u kien jintuża mill-persuni li kellhom l-għelieqi kollha tal-madwar. Anke Karmenu Dalli, li għandu kienet oriġinarjament imqabbla l-għalqa tal-atturi, kien jgħaddi mill-isqaq bil-ħmara.

Dan l-attur ikompli jixhed li maż-żmien missieru u n-nannu tal-konvenut Grezzju Farrugia (Karmenu Farrugia) kienu fetħu l-bibien sabiex jgħaddu bit-trakkijiet u dan peress li mis-sqaq ma setgħux jgħaddu trakkijiet għax ma kienx wiesgħa biżżejjed. Qal ukoll li dawn il-bibien kienu jingħalqu wara li l-għalqa Ta' Garnaw kienet imtliet bil-ħamrija.

Dan l-attur xehed ukoll li dan il-passaġġ partikolari minn fejn kienu għaddew bit-trakkijiet kienet xi ħaġa temporanja u ma kienx ikun miftuħ is-sena kollha peress li l-aċċess kien mis-sqaq li hemm biswit l-għelieqi.

Meta missier Grezzju Farrugia kien wasal għal pensjoni huwa qassam (bil-fomm) ir-raba' bejn uliedu u lil Grezzju messitu l-għalqa ta' biswit dik tal-atturi.

[4] P.A. LFS 18.5.2009 fil-kawża fl-ismijiet Col. Gustav Caruana noe et vs Air Supplies and Catering Co. Ltd
[5] Fol 50 et seq

Malli l-konvenut Grezzju Farrugia kien beda jaħdem l-għalqa li messet lilu beda l-inkwiet mal-atturi għax skont l-attur John Farrugia, dan beda jippretendi li jgħaddi mill-għalqa tagħhom inkluż pajpijiet tal-ilma. Fil-fatt ġew intavolati anke l-proċeduri ta' spoll surreferiti Rik Nru 564/98. Qal ukoll li n-nannu kien qalilhom biex jagħlqu kompletament il-bieb li kien jagħti fuq l-għalqa tal-atturi biex ħadd ma jibqa' jgħaddi. Wara li n-nannu kien qalilhom biex jagħlqu l-passaġġ, il-konvenut Grezzju Farrugia u wliedu bdew jinsistu li huma kellhom dritt jgħaddu minn hemm. Pero' l-atturi ma aċċettawx għax skonthom kien hemm l-aċċess mill-isqaq in kwistjoni.

In kontro-eżami[6] huwa ċaħad li kien hemm ordni mis-sid tal-art, il-Kurja, li l-passaġġ kellu jibqa' miftuħ.

L-attriċi Frangesca (Frances) Farrugia kkonfermat ix-xhieda tal-attur John Farrugia minn ommu l-atturi[7]. In kontro-eżami[8] hija wieġbet li meta l-Qorti kienet ordnat li l-passaġġ jinfetaħ huma kienu fetħuh u l-passaġġ għadu hemm. Ma ftakritx li kien hemm xi ordni mill-Kurja li l-passaġġ kellu jibqa' miftuħ.

Il-konvenut Grezzju Farrugia xehed[9] li anke sa minn żmien Karmenu Dalli, dan kien jidħol mill-passaġġ li għadu jeżistu sal-lum. Dalli kien imur jaħrat bil-mutur u bi tractor u ġieli kien jaħrat id-demel tal-baqar bi trakk. Karmenu Dalli l-ewwel kien jibqa' dieħel minn fuq l-għalqa ta' missier il-konvenut u mbagħad jidħol fuq l-għalqa tal-atturi wkoll u jerġa' jidħol fl-għalqa oħra ta' missieru, imbagħad jasal għall-għalqa.

[6] Fol 105
[7] Fol 51
[8] Fol 108
[9] Fol 56 et seq

Il-konvenut jaf li hemm aċċess għall-għalqa minn sqaq pero' xehed li ħadd ma jużah għax dejjaq. Jintuża biss bir-riġel u mhux bl-inġenji.

Mistoqsi jekk l-aċċess mill-isqaq kienx jintuża qabel, il-konvenut wieġeb li kien jintuża bil-ħmara u l-karettun. Meta kien ikun mgħobbi kien jgħaddi mill-aċċess li hemm illum għax il-bieb dejjem hemm kien. Il-bieb kien mibni b'erba' ġebliet tas-sejjieħ, għoli ta' metru.

Il-konvenut xehed li probabbli l-aċċess mill-isqaq kien hemm qabel l-aċċess mill-għalqa tal-atturi. Dan għax l-isqaq minn dejjem kien jintuża u anke sa minn qabel ma l-għelieqi ġew għand missier il-konvenut. L-isqaq kien jintuża għax kien jitla bil-ħmara vojt. Bil-karettun mgħobbi ma kienx jinżel għax ir-rampa kienet wieqfa.

In kontro-eżami[10] l-konvenut qal li fil-pjanta Dok A1 a fol 4 il-passaġġ ma kienx jidher. Huwa esebixxa pjanta[11] li fuqha mmarka l-fetħiet li hemm fil-ħitan tal-għelieqi (immarkati 'A') u b'hekk il-passaġġ in kwistjoni għandu parti fl-għalqa li jaħdem il-konvenut u parti fl-għalqa li jaħdmu l-atturi.

Il-konvenut xehed ukoll li fil-kawża ta' spoll kien xehed ukoll qassis li jmexxi l-proprjeta' tal-Knisja u li kien kiteb fuq l-irċevuta (esibita a fol 88) li l-passaġġ mertu tal-kawża kellu jibqa' miftuħ. Il-konvenut xehed li qatt ma kien irċieva struzzjonijiet mill-Kurja biex ma jgħaddix mill-passaġġ mertu tal-kawża odjerna.

Xehed ukoll Francis Farrugia, membru ieħor tal-familja tal-partijiet li mhuwhiex parti fil-kawża. Huwa xehed hekk[12] -

[10] Fol 82 et seq
[11] Fol 86
[12] Fol 80 et seq

"Mistoqsi jekk ħija Grezzju għandux xi raba' tmiss ma' ta' Karmenu, ngħid iva. Biex tidħol fl-għalqa ta' Grezzju fl-antik wieħed kien jidħol bir-riġel jew ħmara b'karrettun żgħir. Imbagħad missieri darba minnhom kien ftiehem ma' ħija l-kbir Karmenu li minn din il-mogħdija kellha titwessa għal għaxar (10) piedi biex ikun jista' jgħaddi minnha trakk. Dan il-ftehim ilu aktar minn erbgħin (40) sena li sar u dejjem hekk għamilna. Kull meta daħħal l-inġenji, jew bid-demel....il-mogħdija kienet tgħaddi mir-raba' ta' missieri għar-raba' ta' ħija Karmnu.

(........)

Fl-antik din il-mogħdija l-ewwel kien għalaqha Karmnu u t-tfal tiegħu, imbagħad tal-Kurja qalulu illi jerġa jpoġġi kollox kif kien jew jitlaq mir-raba'. Jien dan nafu b'mod dirett għaliex dejjem kont inkun ma' missieri. Kien missieri stess li mar għand il-Kurja biex jinsisti li l-passaġġ kellu jinfetaħ kif kien oriġunarjament qabel ma għalqu ħija Karmenu. Wara li dan il-passaġġ kien infetaħ fuq l-ordni tal-Kurja, reġa' ġie magħluq minn ħija Karmenu, imbagħad kellna nidħlu l-Qorti. Imbagħad wara li spiċċat il-proċedura tal-Qorti, il-Qorti ordnat li l-passaġġ jerġa' jinfetaħ.

Illum dan il-passaġġ huwa miftuħ."

Dan ix-xhud in kontro-eżami żied jgħid li l-isqaq kien ilu minn dejjem.

Ikkunsidrat:

Il-Qorti tissotolinea *in primis* li ġjaladarba l-għelieqi tal-partijiet fil-kawża huma proprjeta' ta' sid wieħed, u ċioe' l-Gvern tramite l-Joint Office, allura ma jiffigurax il-prinċipju ta' servitu' u l-effetti li jitnisslu minnu għal finijiet u effetti

tal-liġi. Dan bħala prinċipju enunċjatu sew anke is-sentenza tal-Qorti tal-Appell li ngħatat f'dawn il-proċeduri. Hawn non si tratta ta' azzjoni ta' natura petitorja.

Jiġi nnutat ukoll li l-premessa ewlenija li fuqha jibnu t-talbiet tagħhom l-atturi huwa li kien biss *"bi pjaċir u b'tolleranza"* li huma *"kienu għal xi żmien iħallu lill-intimati jaċċedu għall-għalqa"* tagħhom mill-għalqa tal-atturi.

Ingħad hekk in materja fil-każ **Ivan Borg et vs Rita Borg et deċiż fis-26 ta' Frar, 2024 -**

"Illi l-ġurisprudenza tagħna wkoll qieset sewwa t-tifsira ta' atti ta' mera tolleranza. Fil-kawża Mario Cuschieri et vs. Angelo Cilia (Appell Inferjuri, 12/1/2005) ġie ribadit li «Kif jinsab awtorevolment deċiż "it-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti waħda; u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti l-oħra ... u min igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, għaliex in-natura tagħha ma taqbelx mar-rabta legali li tnissel magħha n-neċessita` ta' l-adempiment" (Kollez. Vol. XXXIV P I p 92)» Hekk ukoll, fid-deċiżjoni Luigi Ellul et vs. Roger Casha (Appell Superjuri, 13/3/1950)45, ġiet ravviżata t-tolleranza billi kienet nieqsa mill-fattispeċi tal-każ xi forma ta' obbligazzjonijiet bejn il-partijiet."

Il-provi pero' juru mod ieħor minn dak premess mill-atturi.

Kif ammess mill-partijiet u x-xhieda mressqa minnhom, bejniethom kien hemm fis-seħħ ftehim reċiproku li kien intlaħaq għall-benefiċċju tagħhom rispettivament dwar l-aċċess għall-għelieqi mill-passaġġ in kwistjoni. Dan stante li l-isqaq immarkat bl-isfar fil-pjanta a fol 4 kien wieħed limitat ferm minħabba li kien dejjaq u minnu ma kinux jgħaddu vetturi jew inġenji meħtieġa għall-biedja.

Din il-Qorti diversament preseduta, fil-każ ta' spoll bejn il-partijiet fil-kawża Rik 564/98 fl-ismijiet **Carmelo Farrugia, Grezzju u Miriam konjugi Farrugia vs Carmelo u Frangesca konjugi Farrugia** ukoll ikkonstatat li -

"Illi in sostanza l-eccezzjoni tal-konvenuti hija bazata fuq in-nuqqas tal-pussess mehtieg biex tigi validament sostnuta l-azzjoni ta' spoll, u dan stante li l-koncessjoni moghtija lill-atturi kienet wahda bazata fuq tolleranza. It-tesi tal-konvenuti hija bazata fuq il-kuncett tat-tolleranza, u sostnuta minn zewg fatturi [1] ir-rapport ta' parentali qawwi bejn ezistenti bejn il-kontendenti, kemm fiz-zmien li kienet nghatat il-koncessjoni kif ukoll u ghal certu perijodu sussegwenti; u [2] il-fatt li l-access kien inghalaq u rega' nfetah f' diversi okkazzjonijiet.

Illi pero' minn naha l-ohra, jezistu fil-fehma tal-Qorti fatturi ohra li jimmilitaw kontra din it-tesi sa tal-grad li jinnewtralizzawha. Dawn huma: [1] il-fatt li l-koncessjonijiet moghtija mill-konvenut jemanu minn ftehim espress bejnu u bejn l-atturi; [2] il-fatt li din il-koncessjoni ilha vigenti ghal perijodu twil, circa tletin sena; u [3] il-fatt li ma rrizultax li meta sar il-ftehim il-konvenut rriserva d-dritt li jwaqqaf il-koncessjonijiet meta jrid.

Illi in propositu ghal dan l-aspett, il-Qorti tirrileva li l-fatt li kien sar ftehim bejn il-kontendenti kondizzjonat ghall-ghoti ta' access miz-zewg nahat jimmilita kontra t-tesi tat-tolleranza. Dan mhux kaz fejn l-konvenut, sforz ir-rapport ta' parentela, kien jppermetti graziosament lil vicin tieghu li jaghddi minn fuq l-ghalqa tieghu, izda hu kaz fejn il-koncessjoni da parti tal-konvenut kienet rizultat ta' u jidher kienet kondizzjonata, bil-koncessjoni lilu moghtija mill-atturi fuq l-ghelieqi taghhom.

Inoltre l-fatt li l-koncessjoni kienet titnehha mill-konvenut meta kien jinqala' l-inkwiet bejniethom, ma jwassalx necessarjament ghall-konkluzjoni li dak li kellhom l-atturi kien b' mera tolleranza; ghax it-tnehhija tal-koncessjoni mhux necessarjament kienet wahda valida fil-ligi. Di fatti jidher li, meta kien jieqaf, ghal ftit taz-zmien, il-glied bejniethom, l-access fuq l-ghelieqi u l-moghdija tal-pipe ta' l-ilma minn fuq l-ghalqa tal-konvenut, kienu jifformaw parti mill-arrangamenti li okkazjonalment kienu jilhqu l-kontendenti.

Jinghad ukoll li, ghalkemm huwa minnu li r-rapport strett ta' parentela bejn il-kontendenti jaghti grad ta' konfort lit-tesi ta' tolleranza, minn naha l-ohra, dan il-fattur per se ma jwassalx ghall-konkluzjoni li allura kull ma jsir bejn l-ahwa bejniethom, u l-genituri, huwa bilfors rizultat ta' tolleranza u xejn aktar. Wara kollox anke il-genituri, l-ulied u anke l-ahwa ghandhom dritt jidhlu f' konvenzjonijiet u jorbtu lil xulxin; u f' kaz, bhal dak in disamina, fejn irrizulta li kien hemm ftehim espress bejn il-kontendenti, li permezz tieghu z-zewg nahat assumew obbligu fuqhom infushom, dak li jippermettu l-access minn fuq l-ghalqa taghhom, t-tesi tat-tolleranza titlef hafna mill-validita' taghha; multo magis, meta jigi kunsidrat li dan l-istat ta' fatt u ta' ligi kien ilu jigi osservat ghal perijodu twil ta' zmien.

In vena procedurali jigi osservat li l-oneru tal-prova tal-ezistenza ta' tolleranza f' dan il-kaz jirrisjedi fuq il-konvenuti li qed jallegawha, u dan fuq l-istregwa tal-principju onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat. Ghalhekk, kien jispetta lill-konvenuti li jipprovaw sodisfacentement li bejnhom u bejn l-atturi kien hemm stat ta' tolleranza, u li l-koncessjonijiet fuq l-art okkupata mill-konvenuti kienet konsegwenza ta' din it-tolleranza. Il-Qorti tosserva li l-glied li nqala' bejniethom wara l-mewt ta' omm il-konvenut jelimina kull tentattiv ta' prova da parti tal-konvenuti f' dan ir-rigward, u jimmilita' serjament kontra l-istat ta' tolleranza li, ghalkemm jista' jkun tacitu jew prezunt, xorta wahda, biex

jinghata konsiderazzjoni, jrid jigi pprovat ghas-sodisfazzjoni tal-qorti gudikanti. F' dan il-kaz, din il-prova hija mankanti.

Illi in vista tal-premess, il-Qorti hi tal-fehma li f' dan il-kaz ma rrizultax li kien hemm dik it-tolleranza eccepita mill-konvenuti….."

Tqies oltre hekk li l-artikolu 526 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta trattando ta' definizzjoni ta' atti ta' tolleranza jitkellem dwar *"…atti li huma fakkultattivi jew li jitħallew jsiru biss bil-bona ġrażżżja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib ta' pussess"*

Ricci[13] jideskrivi l-atti ta' mera tolleranza hekk: "..*tali atti nei rapporto di bon vicinato, in grazia dei quali si permetta o si tollera che altri faccia sulla cosa che ci appartiene cio' che non avrebbe diritto alcono di farvi. Voi per esempo, siete mio vicino di abitazione, e stante i bouni rapporti che passano tra noi vi permetto di passeggiare nel mio giardinao o di venire nel mio pozzo ad attingere l acqua; e' certo che voi nel ipotesi supposta non avete alcuna intenzione di esercitare un diritto che credete competervi, ma vi valete di una facolta che io vi ho concesso…"*

Għalhekk il-**Laurent**[14] igħid:- *"Colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del propietario che questi puo' ritirare da un'istanza all'altro"*

Enunċjati dawn id-definizjonijiet u kkunsidrati l-provi mressqa, il-Qorti tqis li għalhekk il-punt tat-tluq fil-mertu ta' din il-kawża huwa li hemm fis-seħħ obbligazzjoni reċiproka bejn il-partijiet li fil-fehma tal-Qorti ma tistax għalhekk

[13] Vol.5 pag.73 Corso di Dirittto Civ.
[14] Diritto Civile Vol. XXXVI-I-292

tiġi unilateralment u arbitrarjament irtirata minn xi parti, kif donnu jippretendu l-atturi u kif pruvaw jagħmlu kull meta kellhom xi diżgwid mal-konvenuti odjerni[15].

B'hekk fil-fehma tal-Qorti, sakemm ma jiġix irtirat dan il-ftehim bi qbil bejn il-partijiet, il-konvenuti għandhom id-dritt li jibqgħu jużufruwixxu minn din l-obbligazzjoni li ilha fis-seħħ favurihom għal għexieren ta' snin u kwindi d-dritt li jgħaddu mill-passaġġ fl-għalqa tal-atturi sabiex jaċċedu għar-raba tagħhom.

Il-Qorti tissottolinea wkoll li kif intwera b'mod mhux kontradett mill-provi, anke l-Kurja *qua* sid tal-għelieqi jidher li kienet konsapevoli ta' dan il-passaġġ fl-għelieqi tal-partijiet u ma kinitx kuntrarja għalih, anzi riedet li jibqa' miftuħ. Apparti x-xhieda ġuramentata tal-konvenut Grezzju Farrugia u tax-xhud Francis Farrugia kif indikata fis-suespost, anke mill-irċevuta tal-Kurja esebita in atti jidher il-kliem (għalkemm mhux kompletament leġibbli) li jindika li l-passaġġ għandu jibqa' kollox miftuħ. Quddiem din ix-xhieda u dawn il-provi l-atturi ma rnexxilhomx juru la li dan ma kienx minnu u lanqas li s-sid sussegwenti u ċioe' l-Gvern ħa xi pożizzjoni differenti fir-rigward tal-passaġġ in kwistjoni jew li ried iwaqqaf l-użu tiegħu.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet għalhekk il-Qorti ma tistax issib li l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi jistgħu jintlaqgħu.

Peress li t-tielet talba hija konsegwenzjali għalihom anke din ser tiġi miċħuda stante li tali dritt għall-mogħdija ta' pajpijiet għat-tisqija rriżulta li huwa wkoll parti mill-obbligazzjoni maqbula bejn il-partijiet.

---

[15] Ara f'dan ir-rigward **Peter Muscat Scerri vs Rosina Abela** deċiża 14 ta' Ottubru, 1987 ukoll **Joseph Borġ vs Victor Refalo** Appell 7 ta' Ottubru, 1997

Fid-dawl tas-suespost, u safejn biss kompatibbli ma' dak li ngħad, ser tintlaqa' s-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti u l-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi –

1. Tilqa' safejn biss kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza is-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti u l-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;

2. Tiċħad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.