FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 16 ta' Lulju 2024

Rikors Nru. 544/2020 GM

Raymond Galea u martu Catherine Galea

vs

Franġisk Farrugia f'ismu proprju kif ukoll għan-nom ta' l-assenti Gregory Farrugia; Katarina Micallef; Josephine Micallef; Elysia Micallef; Eric Micallef; Mark Anthony Farrugia; George Farrugia; Rosalie Grixti; Dionisio Micallef f'ismu proprju kif ukoll għan-nom ta' l-assenti Apollonia Farrugia; u Noel Bonnici

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Raymond Galea u Catherine Galea li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Illi l-atturi huma sidien ta' porzjon diviża ta' art, formanti parti minn territorju akbar maghruf bhala "Ta' Burlangasa" fiz-Zurrieq, liema porzjon diviza ta' art tinsab adjacenti ghal porzjon diviza ta' art ohra li tappartjeni lill-konvenuti kollha ħlief Noel Bonnici.

2. Illi l-porzjon diviza ta' art li tappartjeni lill-konvenuti kollha hlief Noel Bonnici tikkonfina mat-triq pubblika, u cjoe' ma' Triq il-Konz, fiz-Zurrieq, filwaqt li l-porzjon diviza t'art li tappartjeni lill-atturi ma tmiss ma' l-ebda triq pubblika.

3. Illi fuq il-porzjon diviza t'art li tappartjeni lill-konvenuti kollha hlief Noel Bonnici, hemm sitwat bir li minnu l-atturi ghandhom il-jedd jiehdu l-ilma.

4. Illi fit-tlettax (13) ta' Novembru tas-sena elfejn u wiehed (2001), l-atturi, Joseph Zammit, Antonia Zammit. Carmel Grixti, Catherine Axiaq. Joseph Axiaq, John Cassar u Cecile Cassar waslu fi ftehim li permezz tieghu, ilkoll kemm huma accettaw li, b'riferenza ghall-proprjetajiet rispettivi taghhom, ilkoll konsistenti minn porzjonijiet divizi t'art adjacenti ghal xulxin u formanti parti minn territorju akbar maghruf bhala "Ta' Burlangasa" fiz-Zurrieq, parti minn kull porzjoni diviza t'art ghandha tigi destinata ghall-formazzjoni ta' triq privata, u ghal dan il-ghan, permezz ta' skrittura privata bl-istess data, l-imsemmija persuni lkoll awtorizzaw irrevokabbilment lill-attur sabiex jidher quddiem l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, sabiex jinfetah *cul-de-sac* privat minn triq bla isem (illum Triq il-Konz) fiz-Zurrieq ghall-art taghhom, kif indikata fil-pjanta annessa mal-istess skrittura.

5. Illi l-istess persuni msemmija f'din l-iskrittura ftehmu wkoll li l-ispejjez involuti jinqasmu bejniethom pro rata.

6. Illi l-konvenuti kollha, ghajr Noel Bonnici, huma l-werrieta u s-successuri ta Carmel Grixti.

7. IIli l-attur, in dizimpenn tal-ftehim milhuq kif fuq premess, applika u ottjena mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar outline development permit bin-numru PA/03368/07, kif ukoll ressaq applikazzjoni ghall-kontroll ta' l-ippjanar bin-numru PC/00116/18, li ghadha pendenti.

8. Illi l-konvenuti werrieta ta' Carmel Grixti qieghdin jichdu l-ftehim milhuq fit-tlettax (13) ta' Novembru tas-sena elfejn u wiehed (2001), tant illi awtorizzaw lill-konvenut Noel Bonnici sabiex jitlob il-hrug ta permess ta' zvilupp bin-numru PA/03139/19 fuq il-proprjeta' taghhom, liema permess inhareg u effettivament igib fix-xejn dak miftiehem bejn l-atturi, Carmel Grixti u ohrajn.

9. Illi l-izvilupp propost mill-konvenut Noel Bonnici u awtorizzat mill-konvenuti l-ohrajn jippregudika kif ukoll igib fix-xejn id-dritt ta l-atturi li jiehdu l-ilma mill-bir sitwat fil-proprjeta' tal-konvenuti kollha ghajr Noel Bonnici.

10. Illi l-attur talab il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bin-numru hames mija sebgha u erbghin tas-sena elfejn u ghoxrin (547/2020) fil-konfront tal-konvenuti sabiex dawn jinzammu milli huma nnifishom, huma nnifishom, jew bl-intervent jew opera ta' terzi, jezegwixxu, jwettqu jew jaghmlu, inkella jippermettu jew jawtorizzaw lil min jaghmel xi zvilupp fuq il-proprjeta' ossia s-sit li huwa sitwat fi Triq il-Konz kantuniera ma' Triq San Gorg Preca fiz-Zurrieq, senjatament kif approvat permezz tal-permess ta' zvilupp PA/03139/19, liema mandat inhareg definittivament permezz ta' dikriet moghti fis- sittax (16) ta Gunju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020).

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

(i) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti huma lkoll obbligati u vinkolati li jiddestinaw parti mill-proprjeta' taghhom li tikkonfina ma' Triq il-Konz fiz-Zurrieq ghall- formazzjoni ta' triq privata kif stipulat fil-ftehim milhuq fit-tlettax (13) ta Novembru tas-sena elfejn u wiehed (2001);

(ii) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-attur huwa u ghadu awtorizzat li jidher u japplika f isem il-konvenuti quddiem u ma' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar sabiex tigi ffurmata it-triq privata skond dak miftiehem fit-tlettax (13) ta Novembru tas-sena elfejn u wiehed (200 l):

(iii) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-izvilupp tal-proprjeta' tal-konvenuti kif approvat permezz tal-permess ta zvilupp bin-numru PA/03139/19 jikser, jippregudika u iledi d-dritt ta' l-atturi ghat-tehid ta' l-ilma mill-bir sitwat fuq il-proprjeta' tal-konvenuti, kif ukoll id-dritt ta' l-atturi ghat-twettiq u l-ezekuzzjoni tal-ftehim tat-tlettax (13) ta' Novembru tas-sena elfejn u wiehed (2001);

(iv) Tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ma jwettqu xejn li jikkostitwixxi ksur. pregudizzju u lezjoni tad-dritt ta' l-atturi ghat-tehid ta 1-ilma mill-bir sitwat fuq il- proprjeta' tal-konvenuti, kif ukoll tad-dritt ta l-atturi ghat-twettiq u l-ezekuzzjoni tal-ftehim tat-tlettax (13) ta' Novembru tas-sena elfejn u wiehed (2001).

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew :

1. llli in linea preliminari, jigi eccepit li l-intimat Noel Bonnici m'ghandux interess guridiku f'din il-kawza stante li, kif anke jirrizulta ampju mill-premessi tar-rikors guramentat, l-intimat Noel Bonnici la huwa eredi tad-defunt Carmelo Grixti u lanqas huwa sid tal-porzjon ta' art mertu ta' din il-kawza u konsegwentement ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess u dan ghas-segwenti ragunijiet;

3. Illi stante li r-rikorrenti qieghed jibbaza whud mit-talbiet tieghu fuq l-iskrittura datata t-13 ta' Novembru 2001, liema skrittura hija annessa mar-rikors promotur bhala dok "A", ir-rikorrenti ghandu jressaq l-aqwa prova sal-grad rikjest mil-ligi dwar l-awtenticita' u l-veracita' ta dan id-dokument;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li d-dokument li fuqu qeghdin jibbazaw it-talbiet taghhom ir-rikorrenti huwa awtentiku u veritier, dan l-istess dokument m'hu xejn ghajr mandat datat it-13 ta' Novembru 2001 fejn ir-rikorrenti kien awtorizzat sic et simpliciter sabiex "jidher quddiem l-Awtorita tal-lpjanar, sabiex jinfetah culde-sac privat" (emfasi tal-esponenti). Illi +-mandant Carmel Grixti gie nieqes fl-2003 u b'hekk kwalunkwe mandat li r-rikorrenti seta inghatalu f'dak li jirrigwardja lil Carmel Grixti gie terminat ipso jure mal-mewt tal-mandant ai termini tal-Artikolu 1886(1)(b) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. llli dato ma non concesso li r-rikorrenti Raymond Galea kien awtorizzat li jidher quddiem l-awtorita tal-ippjanar biex jinfetah cul-de-sac, huwa dam sitt snin biex jesplata tali dritt, stante li applika ghall-Outline development permission fl-2007, meta l-mandat moghti minn Carmelo Grixti kien gie estint mal-mewt tal-mandant erba snin qabel. Illi di piu, l-istess Raymond Galea halla 1-Outline DevelopmentPermit jiskadi fl-2016 u llum skadut, null u minghajr effett;

6. Illi jdher, pero, li minghajr awtorizzazzjoni u/jew kunsens tas-sidien, ir-rikorrenti ssottomettew applikazzjoni ohra quddiem il-Planning Control Commission ghall-formazzjoni ta' triq li tghaddi minn fuq il-plots propjeta' tal-

intimati, jew min minnhom. Illi b'hekk anke jekk stess, u ghall-grazzja tal-argument biss, il-mandat moghti lir-rikorrenti fl-2001 baqa' validu, dan gie esplatat fl-intier tieghu bl-applikazzjoni ghall-Outline Development Permission fl-2007 kif sopra indikat;

7. Illi rigward l-allegat tehid ta' ilma mill-bir li jinsab fuq Iart tal-intimati, jew min minnhom, fl-ewwel lok jinghad li dan il-bir ilu niexef ghal diversi snin u fit-tieni lok, dato ma non concesso li tali dritt jezisti, il-permess numru, PA/03139/19 diga' jahseb ghall-kreazzjoni ta' bir, liema ilma jisja' jintuza liberament mir-rikorrenti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Fl-ewwel lok, it-talbiet tal-atturi mhumiex indirizzati kontra Noel Bonnici. Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni hija valida.

Fatti dwar l-iskrittura

L-atturi huma sidien ta' porzjon art li tmiss ma' art tal-konvenuti (ħlief Noel Bonnici). Il-porzjon tal-atturi ma tmissx ma' triq pubblika; il-porzjon l-oħra tmiss ma' Triq il-Konz, Żurrieq; għandha bir li minnu l-atturi jsostnu li għandhom dritt jieħdu l-ilma. Il-konvenuti (ħlief Noel Bonnici) wirtu l-art tagħhom mingħand Carmel Grixti.

Fit-13 ta' Novembru 2001 l-imsemmi Carmel Grixti, l-atturi, u terzi li għandhom art fl-inħawi iffirmaw skrittura privata li taqra hekk:

> "Qed nawtorizzaw irrevokabilment li Raymond Galea... sabiex jidher quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar, sabiex jinfetaħ *cul-de-sac* privat minn triq bla isem iż-Żurrieq għall-art tagħhom, kif indikata fuq il-pjanta annessa dokument A. L-ispejjeż involuti jinqasmu bejn il-partijiet *pro rata"*.

Carmel Grixti miet fis-sena 2003.

Fis-sena 2007, Raymond Galea applika għal *outline development permit* PA/03368/07 biex tinfetaħ it-triq. L-applikazzjoni ġiet milqugħa u fis-17 ta' Ġunju 2009 inħareġ il-permess. Skont il-permess, fi żmien ħames snin kellhom jiġu sottomessi ċerti dokumenti biex ikun jista' jinħareġ *full development permit.* Raymond Galea m'għamel xejn minn dan u għalhekk l-*outline development permit* skada fis-17 ta' Lulju 2014.[1]

Fis-sena 2017, Ray Galea permezz ta' PA 1220/17 applika għal *outline development permit* ta' binja ta' sular. Ġie rrakkomdat li l-permess jiġi rrifjutat billi ma kienx hemm faċċata fuq triq pubblika.[2] Din l-applikazzjoni għadha pendenti.

Fis-sena 2018 permezz ta' PA116/18. Ray Galea reġa' applika *to form a street as per approved outline application*.[3] Il-werrieta ta' Carmelo Grixti opponew għal din l-applikazzjoni, li għadha pendenti.[4] Sostnew li ma kinux marbutin bil-ftehim li ffirma d-*dante causa* tagħhom.

L-istess werrieta ntrabtu li jbiegħu l-art tagħhom lil Noel Bonnici. Fis-sena 2019 Noel Bonnici applika għal permess biex jiżviluppa l-art tal-konvenuti u nħariġlu l-permess.

---

[1] Dokument tal-Awtorita tal-Ippjanar a fol. 59 para. 4.4.
[2]Fol 60.
[3]Dok MD6.
[4]Ara Fol. 206.

Punti legali dwar l-iskrittura

Il-fehma tal-atturi

L-atturi jsostnu li l-iskrittura *de quo* kienet frott ta' diskussjonijiet bejn il-partijiet li wasslu għal ftehim li kull wieħed minnhom jiddestina parti mill-art rispettiva tiegħu għall-formazzjoni ta' sqaq privat bil-għan li ssir fabbrikabbli. Li kien in konnessjoni ma' dan il-ftehim li l-attur ingħata is-setgħa, *expressis verbis* **irrevokabbli**, ta' rappreżentazzjoni. Li l-liġi stess tikkontempla, fl-Art. 1886(1)(b) tal-Kodiċi Ċivili, il-possibilita` li mandat irrevokabbli ma jintemmx mal-mewt. Jissottomettu li veru li din il-liġi ġiet fis-seħħ snin wara li saret l-iskrittura,[5] iżda anke' qabel ma ġiet introdotta din in-norma mil-leġislatur, kemm id-dottrina kif ukoll il-ġurisprudenza tagħna għarfu l-eżistenza ġuridika tal-mandat irrevokabbli li jibqa' jeżisti wara l-mewt tal-mandant. Jiċċitaw dottrina,[6] li tagħraf l-irrevokabilita` tal-mandat meta jkun waħda mill-klawżoli ta' kuntratt sinallagmatiku.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-atturi sostnew hekk:

> 47. .... għandu jirriżulta li l-eċċezzjoni tal-konvenuti dwar l-estinzjoni tal-mandat b'konsegwenza tal-mewt ta' Carmelo Grixti hija infondata. Huwa ċar kristallin li s-setgħa ta' rappreżentanza mogħtija minn Carmelo Grixti u mill-firmatarji l-oħrajn tal-iskrittura tat-13 ta' Novembru 2001 kienet mogħtija minnhom lill-attur mhux fl-interess esklussiv tagħhom, iżda anki fl-interess tal-attur stess, li wkoll kellu interess distint u patrimonjali fl-eżitu pożittiv tal-affari li kienet qed tiġi affidata lilu. Dan huwa anki rifless mill-fatt li l-partijiet, inkluż l-attur, ftehmu li l-ispejjeż għat-twettiq tal-iskop imsemmi kellhom jinqasmu *pro rata* bejniethom ilkoll, u ċjoè skont il-benefiċċju rikavat, li proprju juri li kollox kien qed isir fl-interess kollettiv tal-kontraenti. F'dak is-sens ukoll, l-attur għandu jitqies bħala prokuratur *in*

[5] Bl-Att VIII.2010.

[6] Troplong, CommentisulMandato, sullaFidejussione e sulleTransazioni (1846), Del Mandato, para 718; Laurent, Principii di DirittoCivileVol XXVIII, para 104; Borsari, Commentario del CodiceCivileItalianoVol IV Parte A, Art. 1758-1760 para 3859; Ricci, CorsoTeoricoPratico di Diritto CivileVol IX, para 101; Pacifici Mazzoni, Istituzioni di DirittoCivileVol V, para 237; Baudry Lacantinerie et Wahl, TrattatoTeorico Pratico di DirittoCivile, Dei Contratti Aleatori, del Mandato, dellaFideussione e dellaTransazione para 810.

rem suam, liema forma ta' mandat ukoll il-ġurisprudenza u d-duttrina jqisu, bl-aktar mod unanimu u konkordi, bħala irrevokabbli.

48. Illi l-ftehim tal-kontendenti u tat-terzi firmatarji tal-iskrittura tat-13 ta' Novembru 2001, li fil-qafas tiegħu ingħata mandat lill-attur, kien wieħed sinallagmatiku, billi permezz tiegħu il-kontraenti kollha ftehmu li reċiprokament jaċċettaw li parti mill-proprjetà rispettiva tagħhom tintuża għall-formazzjoni ta' triq privata. La darba allura l-attur ġie mogħti s-setgħa li jirrappreżenta lill-kontraenti kollha (u lilu nnifsu) fl-eżekuzzjoni ta' dak miftiehem fi ħdan l-Awtorità tal-Ippjanar, mela allura dik is-setgħa ta' rappreżentazzjoni, bħala kondizzjoni tal-istess ftehim sinallagmatiku, ma setgħetx tiġi terminata jekk mhux bil-kunsens preventiv tal-kontraenti kollha għall-istess ftehim.

49. Għalhekk is-setgħat mogħtija lill-attur permezz tal-iskrittura tat-13 ta' Novembru 2001, u l-ftehim li abbażi tiegħu saret l-istess skrittura, għadhom validi u veljanti u għadhom jorbtu anki lis-suċċessuri tal-kontraenti oriġinali, u ċjoè lill-konvenuti.

Abbażi tas-sottomissjoni li l-mandat mogħti lill-attur kien parti minn kuntratt sinallagmatiku, isostnu li baqa' jorbot għaliex ma jistax jiġi tterminat mingħajr dikjarazzjoni ġudizzjarja espressa. Ma jistax jiġi xjolt unilateralment. U jiċċitaw in sostenn l-Art. 1069(1) tal-Kodiċi Ċivili kif ukoll varji sentenzi ta' dawn il-Qrati.[7]

Fl-aħħarnett l-atturi jsostnu li:

57. Illi fir-rigward tal-aħħar eċċezzjoni tal-konvenuti, u ċjoè li l-mandat mogħti lill-attur f'kull każ ġie estint mal-ħruġ tal-*outline development permit*, l-atturi jirrilevaw li ma jirriżulta minn imkien li dan hu minnu. It-termini tal-iskrittura privata tat-13 ta' Novembru 2001 juru li l-affari affidata lill-attur kienet tikkonsisti mix-xogħol kollu neċessarju sabiex jinfetaħ *cul de sac* privat kif muri fil-pjanta annessa mal-istess skrittura privata.

58. Illi mill-proċeduri imnedija fi ħdan l-Awtorità tal-Ippjanar, jirriżulta ċar illi l-ftuħ ta' din it-triq privata ma tistax issir mingħajr il-prosegwiment tal-applikazzjoni ta' kontroll tal-ippjanar sottomessa mill-attur bin-numru PC/00116/18, u li l-ipproċessar tagħha ġie mfixkel u mxekkel mill-oġġezzjonijiet u mill-oppożizzjonijiet magħmula mill-konvenuti. Għalhekk l-iskop tal-affari affidata lill-attur għadu mhux milħuq u l-mandat għadu allura ma ġiex espletat, u kwindi għandu viġenti.

[7] St. Andrew's Farm and Building Company Limited vs. Henry Sultana – 26.04.2002 - PA; Francis Abela et vs. Karl Bonello nomine – 31.05.2002 - QA; Grima vs. Le Brun -18.11.1870 ; George Vella et vs. Simon sive Xmun Azzopardi et – 06.10.2020 – QA.

Il-fehma tal-konvenuti

Dwar l-iskrittura, id-difiża tal-konvenuti hija din:

- L-iskrittura hija sempliċi mandat li ntemm mal-mewt ta' Carmel Grixti skont Art. 1886(1)(b) tal-Kodiċi Ċivili. Meta jiġri hekk, il-mandat jiġi rrevokat ipso iure u m'hemmx bżonn issir revoka għalih.[8]

- Ir-riferenza għall mandat *inrempropriam* li fuqu jistrieħu l-atturi huwa msejjes fuq Art. 1723 tal-Kodiċi Ċivili Taljan[9]li ma ġiex traspost fil-liġi tagħna. L-unika dispożizzjoni li tixbħu huwa l-Art. 1886(2). Dan japplika biss għal mandat li jingħata bħala garanzija, u għalhekk ma japplikax għall-każ preżenti. Kieku l-leġislatur ried idaħħal b'mod ġenerali l-mandat inrempropriam ma kienx jillimita ruħu għall-każ ikkontemplat fl-Art. 1886(2).Ir-rimedju skont il-liġi Taljana mhuwiex li l-mandatarju jinsisti li l-mandat jibqa' fis-seħħ imma li jfittex għad-danni jekk ikun il-każ.F'dik il-liġi, il-mandat jista' wkoll jiġi revokat għal raġuni ġusta, inkluż l-interess superjuri tal-mandant.

- Anke kieku kellha tiġi ammessa l-eżistenza tal-mandat inrempropriam, fil-każ preżenti r-revoka tal-mandat hi ġġustifikata bid-dewmien ta' sitt snin biex l-attur japplika għall-permess; saħansitra erba' snin wara l-mewt tal-mandant.

- Il-każistika ċċitata mill-atturi hija antika ħafna; ma jidhirx li qatt ġiet segwita; tipproċedi l-introduzzjoni tal-Art. 1886(2).

- L-iskrittura hija awtorizzazzjoni biex l-attur japplika mal-Awtorita tal-Ippjanar biex jikseb permess għall-ftuħ ta' triq privata u xejn iktar. Ma fiha ebda patt

[8]Joseph Aquilina v Jean Paul Mifsud 05.10.2001 Qorti tal-Appell.

[9]Din il-Qorti tinnota li dan l-Artiklu jaqra hekk:

Revocabilita del mandato. Il mandantepuorevocare il mandato; ma, se era statapattuwita l'irrevocabilita, rispondedei danni, salvochericorraunagiustacausa.

Il mandatoconferitoanchenell'interesse del mandatario o di terzinonsiestingue per revocadaparte del mandante,salvochesiadiversamentestabbito o ricorraunagiustacausa di revoca; nonsiestingue per la morte o per la sopravvenutaincapacita del mandante.

biex il-partijiet jiddestinaw xi parti mill-artijiet rispettivi tagħhom għall-formazzjoni tat-triq privata. Meta ftehim miktub huwa ċar, ebda xhieda ma hi ammessa biex tipprova dak li ma jirriżultax, jew jirriżulta eskluż, mill-istess ftehim.[10]Dan apparti li l-atturi lanqas ressqu lit-terzi li ffirmaw il-ftehim biex isaħħu l-argumenti tagħhom dwar l-eżistenza ta' tali ftehim. Fi kwalunkwe każ, biex il-partijiet jintrabtu li jiddestinaw il-proprjeta tagħhom għal xi skop partikolari, jinħtieġ il-formalita tal-kitba u l-ebda ftehim bil-fomm ma jista' jitqies wieħed validu għal dan l-iskop.

- Fi kwalunkwe każ il-mandat ġie esegwit bl-applikazzjoni tal-*outline development permit.* Ma saret ebda ratifika jew tiġdid tal-iskrittura.

- L-atturi llimitaw it-talbiet fir-rikors ġuramentat tagħhom għall-iskrittura de quo u fl-ebda punt ma għażlu li jinkludu xi talba għall-għarfien ta' xi ftehim iktar wiesa.

- Li anke kieku l-mandat baqa' validu, ġie espletat malli ħareġ l-outline development permit fis-sena 2009.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar l-iskrittura

Il-liġi li trid tiġi applikata f'din il-kawża hija dik antika. Għalhekk mhux leċitu li tiġi interpretata abbażi tal-liġi kif inhi llum. Din il-Qorti taqbel mad-dottrina u l-ġurisprudenza ċċitati mill-atturi li jwassluha biex tikkonkludi li l-iskrittura tikkostitwixxi mandat *in rem propriam* li ma ġiex mitmum bil-mewt tal-

[10]Il-konvenutijiċċitaw XXXIX.iii.855 u l-ġabra ta' sentenzi li tiċċita; Joseph Gatt v. Joseph Galea 14.04.1975 Appell Ċivili.

mandant. Dan għaliex il-mandat kien jifforma l-modalitata' **ftehim bilaterali** li permezz tiegħu il-partijiet li dehru fuq il-kuntratt ftiehmu li ssir applikazzjoni kollettiva biex jingħata l-permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar biex jinfetaħ sqaq privat, u b'hekk ilkoll jiggwadanjaw mill-konverżjoni tal-art tagħhom għal waħda fabbrikabbli. Kien negozju ġuridiku sinallagmatiku li ma setax jiġi rrevokat unilateralment. Dan dejjem taħt il-liġi l-antika u l-pożizzjoni mhix neċessarjament l-istess taħt il-liġi preżenti iżda dwar dan din il-Qorti mhijiex qiegħdha tippronunzja ruħha.

Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubbju li l-iskrittura saret **b'konsegwenza** ta' ftehim verbali bejn il-partijiet biex jiġi ffurmat sqaq privat u, għal dan il-għan, joffru parti mill-porzjonijiet ta' art rispettivi tagħhom għal dan l-iskop. Kuntrarjament għal dak li jsostnu l-konvenuti, biex jiġi ppruvat li kien tassew jeżisti dan il-ftehim ma kien hemm l-ebda ħtieġa ta' provi estrinsiċi – kemm testimonjali kif ukoll ta' xort'oħra - għat-test innifsu tal-iskrittura. Dan għaliex qajla kien ikun hemm skop li l-attur jitqabbad jagħmel applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar jekk mhux bħala konsegwenza ta' ftehim bħal dan. Il-prova tal-ftehim tirriżulta impliċitament mit-test innifsu tal-iskrittura. B'danakollu, dan ma jfissirx li dak il-ftehim verbali jorbot lill-partijiet. Bħala ftehim li jirrigwarda kif kellha tiġi użata proprjetà ma setax isir verbalment, imma jinħtieġ il-formalitajiet appożiti, partikularment, iżda mhux biss, li tal-inqas ikun miktub fi skrittura privata u fl-aħħar mill-aħħar ikkonsagrat permezz ta' att pubbliku. Lanqas għandha dubbju li dan kien *a gentleman's agreement* bejn il-partijiet li l-bwona fede tesiġi li jiġi onorat. B'danakollu, waħidha l-bona fede, jew kif jingħad bil-Malti, l-irġulija, fl-assenza tal-formalitajiet rikjesti mil-liġi għall-validità ta' ftehim f'għajnejn il-liġi ma tiswiex.

Lanqas ma jista' jitqies li l-ftehim verbali huwa **nkorporat b'mod impliċitu** fit-termini tal-iskrittura, jew li huwa ħaġa waħda magħha. Hawn tapplika l-preżunzjoni li dak li l-partijiet riedu li jintrabtu bih, jitniżżel fl-iskrittura. L-iskrittura tawtorizza lill-attur japplika għall-permess biex tinfetaħ triq privata, iżda ma tirregolax l-użu tal-proprjeta` ta' dawk li ffirmawha. Għalhekk ma jistax jitqies li dan il-ftehim huwa parti mill-iskrittura, anke jekk iservi ta' retroxena għalih. Speċjalment tenut kont li l-iskrittura ġiet redatta minn Nutar Pubbliku li ffirma bħala xhud tal-firem, u jaf sewwa bil-konsegwenzi ta' dak li nkiteb – u dak li ma nkitibx - fiha.

Kif sewwa ppronunzjat ruħha l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, ippreseduta mill-Onorevoli Imħallef Tancred Gouder iċċitata mill-konvenuti:

> Illi, pero', hija ġurisprudenza ormaj kostanti li, salvi ċerti eċċezzjonijiet introdotti mill-ekwita', li jissemmew aktar il-quddiem, jekk il-kontraenti jirrikorru għall-miktub, ma jkunux jistgħu jippruvaw permezz ta' testimoni dak li ma jirriżultax jew jirriżulta eskluż, mill-istess skritt; u dan l-għaliex għandu jiġi preżunt illi fl-att akritt il-kontraenti kkomprendew il-konvenzjonijiet kollha ta' bejniethom, u kwindi kull trattattiva jew proġett jew ftehim li ma ġiex dedott fl-iskritt għandu jiġi ritenut abbandunat.

L-ebda waħda minn dawn l-eċċezzjonijiet ma japplikaw għall-każ preżenti. Ċertament li l-ftehim verbali mhuwiex inċidentali jew aċċessorju għall-mandat maħluq bl-iskrittura; iktar huwa l-każ bil-kontra. Il-ftehim verbali kien u baqa' akkordju konness mal-iskrittura, iżda separat u distint minnha.

Interessanti li l-pożizzjoni fil-*common law*, hekk imsejjħa *the parole evidence rule,* tixbaħ sewwa l-qagħda li jieħdu l-Qrati tagħna:

It is fully established as a rule of law that parol evidence cannot be admitted to add to, vary or contradict a deed or other written instrument. Accordingly, it has been held that (except in cases of fraud or rectification, and except, incertain cases, as a defence to an action for specific performance) parol evidence will not be admitted to prove that some particular term, which had been verbally agreed upon, had been omitted (by design or otherwise) from a written instrument constituting a valid and operative contract between the parties.[11]

Intqal ukoll li:

On occasions this rule may lead to the actual intention of the parties being defeated but the rule is applied to ensure certainty in legal affairs.[12]

Tenut kont it-tagħlim suespost, l-iskrittura kienet tawtorizza lill-attur biex japplika għall-permess ta' triq privata, iżda ma kinitx torbot lill-partijiet biex jiftħuha. L-attur applika u kiseb il-permess meħtieġ u ħallieħ jiskadi. F'dan il-punt, il-mandat tiegħu ġie eżawrit. Ma kienx awtorizzat jerġa' japplika. Għalhekk ma kienx il-każ - kif jippretendu l-atturi - li l-mandat baqa' fis-seħħ billi l-mandanti ma rrevokawħx. Għalhekk it-tieni talba hija wkoll mingħajr bażi.

Għalhekk l-ewwel u t-tielet talbiet fir-rikors ġuramentat ma jistgħux jintlaqgħu.

Fatti dwar il-bir.

Dwar l-eżistenza tas-servitu` tal-ilma

---

[11]L-Imħallef P.O. Lawrence f'Jacobs v BataviaandGeneralPlantations Ltd (1924) 1 Ch. 287 iċċitat minn Sir Kim Lewison, TheInterpretion of Contracts 8th ed. (2024)para. 3.87.
[12]Lord Hutton fi AIB Group(UK) Ltd v Martin (2002) W.L.R. 94, op.cit. para. 3.88.

L-atturi jsostnu li għandhom servitu` tal-użu tal-ilma minn bir li jinstab fil-proprjeta` tal-konvenuti. In sostenn ta' din il-pretenzjoni, qalu hekk fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom:

11. Illi kif fuq premess, irriżulta paċifiku illi l-art tal-atturi tgawdi mid-dritt li tieħu l-ilma mill-bir li huwa sitwat fuq l-art tal-konvenuti. Dan id-dritt mhux biss jissemma fl-atti pubbliċi li bihom akkwistaw sehmhom l-atturi, kif fuq espost, imma huwa anki rikonoxxut mill-konvenuti li għamlu riferenza għal dan l-istess dritt fid-dikjarazzjoni *causa mortis* wara l-mewt ta' Carmelo Grixti.Tali rikonoxximent huwa meqjus, fil-ġurisprudenza tagħna, bħala ekwivalenti għal kostituzzjoni tat-titolu oriġinali ta' servitù, b'dan li biex ikollha tali effett trid issir mis-sid tal-fond servjenti.Dwar dan, issir riferenzagħad-deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell, kolleġjalment komposta, fl-ismijiet **Domenica Vella et vs. Giovanni Magro**(28/1/1957)[13], u kif ukoll għad-deċiżjoni ta' l-istess Qorti fl-ismijiet **Gużeppi Garnisi vs. Francesco Camilleri** (10/12/1984)[14]. Fil-fatt, ġie ritenut li d-Dritt komuni ruman, applikabbli fl-ordinament ġuridiku nostran, jippermetti illi l-assenza tat-titolu oriġinali tas-servitù tista' tiġi supplita permezz ta' kwalsiasi mezz ieħor probatorju (ara **Sac. Spadaro nomine vs. Lia**, Prim'Awla, 6/6/1899)[15].Din il-posizzjoni hija wkoll konformi mat-tagħlim prevalenti fid-duttrina. Hekk per eżempju jinsab mgħallem illi, "*È chiaro che quando il proprietario del fondo servente ha riconosciuto per mezzo di un documento l'esistenza della servitù, ogni contestazione sulla medesima è sopita, qualunque sia la sua indole...*" (**Butera**, Delle Servitù Prediali, §210). Fl-istess vena, jingħad illi, "*Che queste siano continue o discontinue, apparenti o non, il proprietario del fondo serviente può, in tutti i casi, riconoscere che il suo fondo è gravato da una servitu*"" (**Laurent**, Principii di Diritto Civile, Vol.VIII, §151).

Min-naħa tagħhom, il-konvenuti jsostnu li huwa meħtieġ jiġi prodott il-kuntratt li bih ġiet kostitwita s-servitu' – ħaġa li l-atturi naqsu milli jagħmlu. Anke jekk teżisti s-servitu` dan m'għandux iwassal awtomatikament biex tintlaqa' t-talba tal-atturi biex ma jsirx l-iżvilupp previst fil-proprjeta` tagħhom, sakemm jassikuraw li tiġi offruta alternattiva ġusta. Huma sejrin jagħmlu ġibjun ferm ikbar mill-bir in kwistjoni. Jiċċitaw ġurisprudenza u dottrina ampja f'dan ir-rigward.

[13]Kollezz. Vol.XLI.i.69.
[14]Kollezz. Vol.LXVIII.ii.238.
[15]Kollezz. Vol.XVII.ii.87.

Irid jingħad ukoll li r-rikonoxximant tal-eżistenza tas-servitu' jrid isir minn sid il-fond servjenti. Fuq il-bażi ta' din il-propożizzjoni jista' jiġi argumentat *a contratio sensu* illi r-rikonoxximent ta' servitu' mill-propjetarju tal-fond servjenti fuq att pubbliku għandu jkollu effett kostituttiv u mhux sempliċiment probatorju.[16]

Tmiem bin-non użu

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, il-konvenuti jsostnu li hemm provi biżżejjed li juru li l-atturi u d-*dante causa* tagħhom tilfu l-jedd tas-servitu` bin-nuqqas ta' użu a tenur tal-Art. 481 tal-Kodiċi Ċivili:

> 134. Illi mill-atti proċesswali jirriżulta illi l-bir li allegatament l-atturi kienu jagħmlu użu minnu biex jeżerċitaw il-jedd tat-teħid tal-ilma ilu ma jintuża snin twal, saħansitra minn meta l-konvenut Franġisk Farrugia, li llum għandu aktar minn sebgħin (70) sena, kien għadu tifel żgħir!!
>
> 135. Illi dan ġie kkonfermat minn diversi xhieda, fosthom mill-intimat Noel Bonnici li jispjega li tant ma kienx jintuża l-bir illi meta huwa daħal fl-art kien kollu ħaxix ħażin u injam, u kien hu li naddfu.[17] Tal-istess portata hija x-xhieda ta' Dionisio Micallef li jikkonferma li l-bir kien dejjem maqsum u vojt sa minn meta kien tifel. Illum Dionisio Micallef għandu mat-tlieta u sittin (63) sena![18]
>
> 136. Illi mbagħad fis-seduta ta' nhar id-29 ta' Settembru, 2022, ix-xhud Mark Farrugia ta spjegazzjoni dettaljata tal-kwistjoni tal-bir u qal hekk:
>
> > "Jiena lanqas insejjaħlu bir, għalija ħofra, għax jiena kull meta tlajt f'dik l-għalqa, la qatt kien hemm ilma fih, jiġifieri konna nitilgħu naqtgħu l-ħarrub meta konna ma' missieri, konna tfal, kienu jtellgħulna x'nixorbu, jiġifieri s-soltu meta konna mmorru għelieqi oħra fejn il-bjar kien fihom l-ilma, konna nniżlu l-ilma ġol-bir biex jibqa' frisk, hemmhekk qatt ma niżel, anzi kienu jiġu xi kuġini, bniet, u ta' spiss iġibulna x'nixorbu għax dak iż-żmien li jinqata' l-ħarrub kien ikun żmien ix-xemx u bejn li taqta', bejn trab, jaqbdek iktar għatx. Il-bqija ma naf xejn."
> >
> > ...

[16] Vella v Magro – 28.01.1957 (Vol LXVII.I-II – 1984 p245)
[17] Xhieda mogħtija fis-seduta ta' nhar it-12 ta' Jannar, 2023.
[18] Xhieda mogħtija fis-seduta ta' nhar it-12 ta' Jannar, 2023.

> "Sa fejn naf jien, mhux illum biss, minn meta kont nitla' hemmhekk sal-lum, dejjem bir vojt, dejjem bil-ġebel għax meta kbirna konna mmorru nittawlu xi naqra għax meta konna żgħar ma kinux iħalluna nersqu 'l hemm, dejjem bir vojt, dejjem bil-ġebel u dejjem b'xejn, vojt."

137. Illi tant ilu ma jintuża' l-bir li in kontro-eżami fis-seduta ta' nhar id-19 ta' Mejju, 2022, Raymond Galea jammetti li lanqas biss jiftakar meta l-aħħar li għamel użu mill-ilma!

> "Dr Timothy Bartolo : Mela ara, ma tiftakarx meta l-ahhar li ghamilt uzu ....
>
> Xhud : Ma niftakarx.."

138. Illi fattwalment ix-xhieda u l-insistenza tal-attur li huwa f' xi żmien għamel użu mill-bir għat-teħid tal-ilma ġiet mxejjna kompletament mix-xhieda ta' Franġisk Farrugia li fl-affidavit tiegħu jikkonferma:

   a. li ma jistax ikun li l-għalqa ta' Raymond Galea intużat għaż-żriegħ tal-patata għax il-ħamrija baxxa wisq;

   b. li l-bir kien maqsum u biex ma jaqa' u jweġġa ħadd fih kienu jgħattuh bil-pallets li imbagħad jitmermru u jaqgħu ġo fih;

   c. li ma jistax ikun li Raymond Galea daħal bil-bowser jimla l-ilma fil-bir għax l-aċċess huwa ta' tlett piedi passaġġ bir-riġel; u

   d. li ma jistax ikun li Raymond Galea kien qatt tkellem ma' ħu Franġisk Farrugia, ossia Carmel Farrugia, billi dan siefer lejn il-Kanada abbli qabel ma twieled Raymond u miet hemm fl-1980s!

Min-naħa tagħhom, l-atturi jsostnu li:

15. Illi l-provi miġjuba mill-konvenuti huma kollha ċirkostanzjali, konsistenti minn ritratti meħuda fi żmien riċenti tal-bir mimli b'xi ġebel. Il-konvenut Franġisk Farrugia fl-affidavit tiegħu sostna illi dan il-bir kien ġie mgħotti b'biċċiet tal-injam li tmermer u waqa' fil-bir, u jeżebixxi ritratti mmarkati bin-numri 10 u 11 bħala evidenza ta' dak li qal. Tassew li f'dawn ir-ritratti jidhru xi ġebel u biċċiet tal-injam fil-qiegħ tal-bir, iżda dan il-fatt waħdu ċertament ma jistax jitqies suffiċċjenti sabiex iwassal lil dina l-Onorabbli Qorti għall-konvinċiment li dan l-istess bir ma ntuża qatt għal tletin sena sħaħ, u fuqhom.

16. Fuq kollox, din il-kontenzjoni tal-konvenuti hija mxejjna għal kollox bid-dikjarazzjoni magħmula minnhom fid-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret mill-werrieta ta' Carmelo Grixti fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja fit-2 ta' Settembru 2003 (a folio 173), fejn jingħad li l-għalqa in kwistjoni tinkludi wkoll il-bir li jintuża wkoll mill-għalqa ta' Giovanni Grixti. Dan ir-rikonoxximent da parti tal-

konvenuti mhux biss, skont il-ġurisprudenza ġjà ċitata, jikkonferma l-eżistenza tas-servitù predjali pretiża mill-atturi, imma jikkostitwixxi wkoll rinunzja għall-preskrizzjoni li tista' twassal għall-estinzjoni tad-dritt ta' servitù b'konsegwenza ta' nuqqas t'użu. Dan skont dak li jipprovdi l-artikolu 2109 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid:

> 2109. (1) Ir-rinunzja għall-preskrizzjoni tista' tkun espressa jew taċita.
>
> (2) Ir-rinunzja taċita tiġi minn fatt li jissoponi l-abbandun tal-jedd akkwistat.

17. Illi l-fatt li dan ir-rikonoxximent sar f'att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* u ċjoè att unilaterali ma jeskludiex l-effett ta' dak ir-rikonoxximent bħala rinunzja għall-preskrizzjoni. Id-duttrina legali dan tikkonfermah. Il-kittieb **Pugliese** josserva: "*La rinuncia all'usucapione è un atto unilaterale, che per produrre il suo effetto non abbisogna dell'accettazione dell'antico proprietario*"[19]. **Laurent** huwa tal-istess fehma:

> *Dunod chiama il riconoscimento una interruzione convenzionale. Ciò vuol forse significare che occorra una convenzione o un concorso di consenso perchè siavi ricognizione? No, poichè Dunod cita come esempio il caso in cui il debitore dia incarico di pagare il creditore nella sua assenza, vale a dire quantunque il creditore non lo sappia o anche lo ignori. Se Dunod chiama la ricognizione una interruzione convenzionale, egli è perchè ordinariamente essa risulta da un fatto giuridico che implica un concorso di volontà; ma è sufficiente la volontà di colui che fa la confessione perchè la prescrizione sia interrotta. Questo è ammesso dalla dottrina e dalla giurisprudenza.*[20]
>
> …
>
> *Segue da ciò che la ricognizione può risultare dalle dichiarazioni emesse in un atto che il debitore o il possessore abbia stipulato con un terzo… Poco importa che il creditore non sia stato parte nell'atto: egli non se ne prevale per reclamare un diritto, egli lo invoca per constatare un fatto*[21].

18. Fl-istess sens jiktbu **Baudry Lacantinerie et Tissier**: "*La rinuncia ad una prescrizione è un atto unilaterale; non occorre che vi sia accettazione da parte di colui che ne profitta*"[22].

---

[19] Trattato della Prescrizione Acquisitiva, §74.
[20] Principii di Diritto Civile, Vol.XXXII, §121.
[21] Ibid, §122.
[22] Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Trattato della Prescrizione, §83.

19. Illi l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna hija konformi ma' din id-duttrina. Fid-deċiżjoni **Carmelo Caruana et vs. Orsla Vella** (Appell Superjuri, 13/3/1953)[23], jingħad, b'approvazzjoni tal-insenjament ta' Pugliese supra riportat u proprju a propożitu tal-preskrizzjoni akkwiżittiva: "*B'liġi (art. 2214) ir-rinunzja għall-użukapjoni bħala "causa acquisitionis" tista' tkun taċita, ċjoè deduċibili minn fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat; u ma hemmx dubju li dawk iż-żewġ dikjarazzjonijiet huma tali; għaliex ma hux loġiku li jiġi ritenut li bniedem ikun qiegħed jipprevalixxi ruħu mill-preskrizzjoni akkwiżitiva ta' fond, meta dak il-bniedem igħid li l-fond hu ta' ħadd ieħor. Inutili jingħad li ma ġiex pruvat li din ir-rinunzja taċita ġiet aċċettata mis-sid antik tal-fond, għax hu paċifiku fid-dottrina li "la rinunzia all'usucapione è un atto unilaterale, che per produrre il suo effetto non abbisogna dell'accettazione dell'antico proprietario*". Riferenza ssir ukoll għad-deċiżjoni **Joseph Borg vs. Nobbli Maria Testaferrata Bonici** (Appell Superjuri, 24/3/1958)[24], fejn ġie ritenut: "*Hija dottrina komunement aċċettata illi r-rinunzja għall-preskrizzjoni hija manifestazzjoni unilaterali tal-volontà ta' min jirrinunzja, u mhux neċessarju illi l-kreditur jew is-sid, li bi profitt tiegħu issir ir-rinunzja, jaċċettaha*".

20. Għalhekk huwa manifest illi bid-dikjarazzjoni *causa mortis* imsemmija, li saret fl-2003, kien hemm interruzzjoni jew rinunzja tal-preskrizzjoni b'konsegwenza tar-rikonoxximent imwettaq, u minn dakinhar ċertament ma laħaqx iddekorra ż-żmien neċessarju għall-kompjiment tal-preskrizzjoni.

Din il-Qorti taqbel mal-atturi li ġaladarba l-konvenuti f'att pubbliku, għarfu l-jedd ta' servitu', dan jikkostitwixxi prova suffiċjenti tal-eżistenza tas-servitu`[25] anke jekk unilaterali bħad-dikjarazzjoni *causa mortis* wara l-mewt ta' Carmelo Tanti. Taqbel ukoll li r-rikonoxximent imsemmi kiser il-preskrizzjoni ta' tletin sena minħabba n-nuqqas t'użu.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

[23] Kollezz. Vol.XXXVII.i.105.
[24] Kollezz. Vol.XLII.i.153.
[25] Dan ġie riaffermat minn din il-Qorti, diversament komposta, fis-sentenza fl-ismijiet Antoinette Ransley v Direttur tal-Uffiċċju Konġunt 27.01.2017.

(1) Tilqa’ l-ewwel eċċezzjoni u tillibera lil Noel Bonnici mill-osservanza tal-ġudizzju.

(2) Tiċħad l-ewwel tliet talbiet tal-atturi.

(3) Tiċħad ir-raba’ talba safejn din hija dwar it-twettiq tal-iskrittura tat-13 ta’ Novembru 2001.

(4) Tilqa’ l-bqija tar-raba’ talba b’dan iżda li din titqies sodisfatta bl-għoti ta’ alternattiva xierqa skont il-liġi.

Spejjeż nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

MOQRIJA

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA