MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-7 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 1420/1994/1

Maria u Benny konjuġi **BALDACCHINO**

vs

Carmelo **GRIMA**, u John u Josephine konjuġi Cachia

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-26 ta' Ottubru, 1994, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li l-Qorti (i) tiddikjara li l-għalqa mqabbla lilhom f'Tal-Ħabel it-Twil fil-limiti tas-Siġġiewi m'hijiex suġġetta għall-jedd ta' mogħdija favur l-imħarrkin; u (ii) biex iżżomm lill-imħarrkin milli jgħaddu mill-imsemmija għalqa b'kull provvediment li jidhrilha xieraq li tagħti, taħt piena ta' disprezz fin-nuqqas. Talbu wkoll l-spejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fit-3 ta' Frar, 1995, li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li l-atturi ma setgħux iressqu l-azzjoni tagħhom ladarba huma

jżommu l-għalqa bi qbiela, u dan għaliex azzjoni bħal din jista' jmexxiha biss is-sid tal-għalqa. Laqgħu ukoll billi qalu li huma f'kull każ għandhom jedd jgħaddu mill-għalqa mqabbla lill-atturi minħabba li l-għalqa tagħhom hi magħluqa minn kullimkien u tabilfors iridu jgħaddu mill-għalqa mqabbla lill-atturi;

Rat is-sentenza mogħtija fit-3 ta' April, 1995[1], li biha din il-Qorti (diversament presjeduta) laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin u ċaħdet l-azzjoni attriċi billi qalet li l-atturi bħala gabillotti tal-għalqa ma setgħux iressqu din l-azzzjoni partikolari kontra l-imħarrkin;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Mejju, 1997[2], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissrin, laqgħet l-appell tal-atturi u irrevokat is-sentenza appellata billi ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin, bl-ispejjeż kontrihom;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-1 ta' Diċembru, 1997[3], li bih ħatret lill-perit arkitett Frederick Doublet bħala perit tekniku;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tad-19 ta' Frar, 1998[4], li bih u fuq talba magħmula f'rikors imressaq fit-18 ta' Frar, 1998, miż-żewġ partijiet, ordnat li l-perit tekniku jqis ukoll il-provi u l-atti tal-kawża bejn l-istess partijiet (Ċitazz. Nru. 161/95AJM)[5];

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta' Ġunju, 2003[6], li bih ordnat lill-perit tekniku jgħaddi għar-rapport fuq ir-riżultanzi li kellu sa dak inhar;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-perit tekniku fit-22 ta' Awissu, 2005[7], u minnu maħluf kif imiss waqt is-smigħ tat-12 ta' Ottubru, 2005;

---

[1] Paġġ. 27 – 9 tal-proċess
[2] Paġġ. 48 sa 53 tal-proċess
[3] Paġ. 53e tal-proċess
[4] Paġ. 53h tal-proċess
[5] Kawża ta' Spoll maqtugħa minn din il-Qorti fit-13.1.1997 u konfermata fl-appell fid-19.4.1999
[6] Paġ. 53z tal-proċess
[7] Paġġ. 60 sa 97 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tal-1 ta’ Frar, 2006[8], fuq talba tal-avukat tal-atturi li bih awtorizżathom iressqu lill-perit tekniku b’xhid tagħhom in eskussjoni, u jiġifieri li tammetti fl-atti l-mistoqsijiet li huma kienu għamlulu wara li ħalef ir-rapport u li hu kien diġa’ wieħeb għalihom f’Nota mressqa fit-23 ta’ Jannar, 2006[9], u fejn kien bidel il-fehma li wasal għaliha f’paragrafu 39 tar-Relazzjoni tiegħu dwar il-wisgħa suġġerit tal-mogħdija li setgħu jinqdew biha l-imħarrkin;

Reġgħet semgħet lill-perit tekniku jixhed waqt is-smigħ tat-12 ta’ Ottubru, 2006;

Rat in-Nota mressqa mill-perit tekniku fl-24 ta’ Ottubru, 2006[10], bit-tweġibiet tiegħu għall-mistoqsijiet imressqin mill-imħarrkin;

Rat in-Nota mressqa mill-perit tekniku fl-1 ta’ Frar, 2007[11] bit-tweġibiet tiegħu għan-Nota ulterjuri ta’ mistoqsijiet in eskussjoni mressqa mill-atturi fil-5 ta’ Jannar, 2007;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta’ Ġunju, 2007, li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi, u, fuq talba tal-avukat tal-atturi, tat lill-partijiet żmien biex iressqu Noti ta’ Sottomissjonijiet;

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fit-2 ta’ Awissu, 2007[12];

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fis-17 ta’ Ottubru, 2007[13];

Rat l-atti kollha tal-kawża u kif ukoll l-inkartament bix-xhieda u d-dokumenti mressqin fil-kawża Nmru 161/95AJM bejn l-istess partijiet;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta’ Ottubru, 2007, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

---

[8] Paġ. 124 tal-proċess
[9] Paġġ. 109 sa 116 tal-proċess
[10] Paġġ. 133 – 5 tal-proċess
[11] Paġġ. 143 – 6 tal-proċess
[12] Paġġ. 153 – 169 tal-proċess
[13] Paġġ. 175 – 8 tal-proċess

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni biex il-Qorti tiddeċiedi li l-imħarrkin m'għandhomx jedd jgħaddu mill-għalqa mqabbla lill-atturi biex jidħlu fl-għalqa mqabbla lilhom. L-atturi jgħidu li l-għalqa mqabbla lilhom ma hija marbuta bl-ebda obbligu li tħalli lill-imħarrkin jgħaddu minn fuqha biex jidħlu fl-għalqa mqabbla lilhom. Iridu jżommu lill-imħarrkin għal dejjem milli jibqgħu jgħaddu minn hemm;

Illi l-imħarrkin jilqgħu għal din it-talba billi jgħidu li huma tabilfors iridu jgħaddu minn fuq l-għalqa li tinsab f'idejn l-atturi għaliex l-għalqa mqabbla lilhom hija magħluqa minn kullimkien u m'hemmx dħul ieħor xieraq għaliha;

Illi l-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> juru li l-attriċi u l-imħarrkin Carmelo Cauchi u Josephine Cachia huma kuġini, wild mill-aħwa Benedetto Ellul (missier l-attiċi) u Victoria Grima (omm l-imħarrkin). Dawn l-aħwa Ellul, ulied Carmelo, kienu ħamsa – tlitt ibniet u żewġ subien. F'Novembru tal-1951[14], l-aħwa kien qasmu r-raba' li missierhom kellu mikrija lilu (b'razzett miegħu) fil-limiti tas-Siġġiewi, fil-qasam magħruf bħala "Ta' Bria" jew "Ta' Blat il-Qamar". Dan għamluh b'kitba privata li mbagħad kienet transuntata f'att tan-Nutar Nicola Said. Il-kitba ssemmi biss l-ishma li kienu qegħdin jinqasmu b'assenjazzjoni. L-għelieqi li l-partijiet għandhom f'idejhom huma art tal-Gvern. Din il-kawża nfetħet f'Ottubru tal-1994;

Illi għar-rigward tal-<u>konsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-każ</u>, jibda biex jingħad minnufih li din m'hijiex l-azzjoni negatorja. Dan qalitu l-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija fis-6 ta' Mejju, 1997, u dan minħabba l-fatt li l-ebda waħda mill-partijiet ma hija s-sid tal-għalqa mertu tal-każ. L-azzjoni negatorja tispetta biss lil sid il-fond li fuqu ħaddieħor jippretendi li tkun teżisti servitu'[15] u m'hijiex miftuħa għal min iżomm ġid immobbiljari b'titolu ieħor, bħalma huma l-inkwilini jew,

[14] Dok f'paġġ. 118 sa 121 tal-proċess
[15] Maġ Ċiv Sup AE **13.11.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***John Attard et vs Carmela Azzopardi et***

f'każ ta' raba', il-gabillotti. Iżda fil-każ ta' dawn tal-aħħar, huwa magħruf li, fejn jeżistu ċ-ċirkostanzi meħtieġa, tista' titressaq azzjoni msejsa fuq stat ta' fatt li jġib ma' xulxin ir-relazzjonijiet ta' kerrejja/gabillotti bejniethom "*quoad possessum*"[16];

Illi, fil-każ tal-lum, il-kwestjoni kollha bejn il-partijiet hija dik dwar jekk l-imħarrkin għandhomx xi jedd jgħaddu minn fuq l-għalqa mqabbla lill-atturi biex jidħlu għall-għalqa tagħhom. Jidher li l-imħarrkin jirrivendikaw dan il-jedd minħabba li dħul ieħor għall-għalqa mqabbla lilhom m'għandhomx u li tabilfors li jridu jgħaddu minn fuq l-għalqa li tinsab f'idejn l-atturi. Min-naħa tagħhom, l-atturi jargumentaw[17] li l-jedd waħdien magħruf mil-liġi[18] biex jagħti dritt ta' mogħdija lil fond dominanti fuq dak serventi, jgħodd biss f'każ li ż-żewġ fondi jkunu jappartienu lil sidien differenti. Allura, jgħidu, ladarba ż-żewġ għelieqi tal-partijiet huma tal-istess sid – jiġifieri l-Gvern – ma jista' jkun hemm l-ebda bażi legali għall-jedd ta' mogħdija pretiż mill-imħarrkin. Min-naħa tagħhom, l-imħarrkin iwarrbu dan l-argument billi jgħidu li l-jedd li huma jgħaddu mill-għalqa mqabbla lill-atturi huwa sanċit mhux biss għaliex ilhom bosta snin jeżerċitawh, imma għaliex dan il-jedd jitnissel mill-ftehim li bih l-aħwa Ellul (jiġifieri l-ġenituri tal-partijiet u ħuthom) qasmu r-raba' bejniethom aktar minn erbgħin sena qabel;

Illi, għar-raġunijiet imsemmijin aktar qabel, din il-Qorti ssib li ma tistax taqbel mal-argument tal-atturi kif impostat. Sa ċertu punt, jekk wieħed jitkellem dwar servitu` vera u proprja, l-atturi għandhom raġun, iżda f'dan il-każ, din m'hijiex azzjoni negatorja. Diġa' ngħad li l-jedd tal-imħarrkin jitnissel mill-ħtieġa li dħul ieħor għall-għalqa tagħhom m'hemmx jekk mhux minn fuq l-għalqa mqabbla lill-atturi. Il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti sab ukoll li l-għalqa mqabbla lill-imħarrkin tassew hija magħluqa minn kullimkien. Wasal għall-fehma wkoll li l-mogħdija minn fuq il-ħajt tas-sejjieħ li l-atturi jippretendu li jmissha tkun il-medda tal-mogħdija li jużaw l-imħarrkin m'hijiex tajba biex

[16] App. Ċiv. **27.6.1960** fil-kawża fl-ismijiet ***Farruġia utrinque*** (Kollez. Vol: **XLIV.i.215**)
[17] Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom, f'paġġ. 160 – 1 u 168 tal-proċess
[18] Ara l-artt. 447 u 448 tal-Kap 16

titqies bħala mogħdija alternativa, minbarra li hija perikoluża u ta' ħsara għal min jitħajjar jimxi fuqha minħabba li, f'partijiet minnu l-ħajt iġġarraf f'partijiet minnu[19]. Fuq kollox, l-għalqa mqabbla lill-imħarrkin sfat magħluqa minn kullimkien b'riżultat tal-ftehim li sar bejn il-partijiet fl-1951. Il-fatt li l-ftehim ma jitkellem xejn dwar jedd ta' mogħdija ma jfissirx li l-partijiet ma kienx se' jkollhom il-ħtieġa li jgħaddu minn fej meħtieġ biex jidħlu fl-ishma ta' raba' li messhom bis-saħħa ta' dik il-qasma;

Illi l-atturi jisħqu wkoll li dak li seħħ jaħtu għalih l-imħarrkin infushom minħabba li, bi traskuraġni tagħhom, ħallew il-mogħdija li kien hemm qabel tispiċċa fix-xejn billi ma ħadux ħsieb li jżommu fi stat tajjeb il-ħajt li minn fuqu wieħed seta' jibqa' jgħaddi. Din ix-xilja ma ġietx ippruvata bl-ebda mod. Għall-kuntrarju, il-perit tekniku wasal għall-fehma li jekk kemm-il darba wieħed kellu jqis il-mogħdija bħala dik li tinsab fil-wiċċ tal-ħajt, wieħed kien irid iħoll il-problema li dak il-ħajt jgħaddi minn fuq ġid ta' ħaddieħor ukoll. Min irid jgħid, għalhekk, jekk l-obbligu tat-titligħ mill-ġdid tal-ħajt tas-sejjieħ kienx jaqa' tassew fuq l-imħarrkin jew inkella fuq dawk oħrajn li mir-raba' tagħhom jgħaddi l-istess ħajt ? Dan ukoll joħroġ ċar mit-tweġiba mogħtija mill-perit tekniku, eskuss mill-atturi għat-tieni darba[20];

Illi l-atturi jissottomettu wkoll[21] li jekk wieħed kellu jaċċetta li kien jeżisti xi jedd ta' mogħdija bħala dritt personali, dan kien inħalaq minn missier l-attriċi favur omm l-imħarrkin, imma dak il-jedd "miet magħha" u ma jiġġeddidx awtomatikament favur l-imħarrkin[22]. Minbarra dan, il-permess li missier l-attriċi kien jagħti lil oħtu u żewġha John Nicholas Grima (l-ġenituri tal-imħarrkin) kien wieħed ta' sempliċi tolleranza u mhux ċirkostanza ta' ħolqien ta' jedd personali vera u proprju. Din il-pożizzjoni tal-atturi ma jidhirx li ssib appoġġ fix-xhieda mressqa minnhom stess (fil-kawża l-oħra), fejn jidher li l-jedd ta' mogħdija eżerċitat mill-imħarrkin u minn missierhom kien ilu u nżamm fis-seħħ sa minn dak iż-żmien li l-aħwa kienu qasmu r-

[19] Paġ. 96 tal-proċess
[20] Paġ. 146 tal-proċess
[21] Paġ. 164 tal-proċess
[22] App. Ċiv. **29.11.1948** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea utrinque*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.361**)

raba'[23]. Fuq kollox, f'ittra miktuba fuq il-firma tal-attriċi nnifisha fi Frar tal-1987[24], hi kienet stqarret li l-mogħdija kienet teżisti minn mal-ħajt (u mhux fuqu) u saħansitra fissret ukoll dwar x'għamla ta' jedd kien inkluż f'tali mogħdija skond iż-żmien tas-sena. Riedet li, biex twessa' tali dritt sabiex l-imħarrkin ikunu jistgħu jidħlu b'vettura matul is-sena kollha, isir ftehim ġdid ta' tpartit ta' biċċa mill-għalqa li kellhom f'idejhom, ma' biċċa mill-għalqa li kellha f'idejha biex tingħata bħala twessigħ tal-mogħdija. L-oppożizzjoni tal-atturi għall-jedd tal-imħarrkin jidher li bdiet minn mindu l-imħarrkin bdew jinqdew bil-mogħdija b'mod li bdew jagħmlu ħsara lill-uċuħ miżrugħa fl-għalqa mqabbla lill-atturi[25]. Imma dik l-oppożizzjoni ma tissarrafx fiċ-ċaħda tal-jedd innifsu;

Illi lanqas ma jista' wieħed ilum il-fatt li l-għarfien tal-jedd ta' mogħdija – bħala rejalta' fattwali msawra bi dritt possessorju – favur l-imħarrkin ingħata wkoll mis-sentenza ta' din il-Qorti (diversament presjeduta) tat-13 ta' Jannar, 1997, u konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tad-19 ta' April, 1999[26], fl-atti tal-kawża ta' spoll bejn l-istess partijiet (Ċitazz. Nru. 161/95). Dan l-għarfien jikkostitwixxi ġudikat li jorbot lill-partijiet f'dik il-kawża, u li huma l-istess partijiet f'din il-kawża;

Illi l-atturi jisottomettu li mqar jekk, fl-agħar ipoteżi, wieħed kellu jgħid li favur l-imħarrkin kienet teżisti xi "obbligazzjoni personali" lejn missierhom, din hija miċħuda għal kollox għaliex missier l-atturi qatt ma ta l-kunsens tiegħu għall-ħolqien ta' obbligazzjoni bħal din. Huwa minnu, kif ingħad b'awtorita' mill-Qrati tagħna[27], li obbligazzjoni personali trid tirriżulta ċara u trid tirriżulta wkoll l-volonta' preċiża ta' dak li qed jintrabat, pero' b'"volonta`" ma jidhirx li wieħed ifisser "spontanjeta`": biżżejjed li dik il-volontarjeta` toħroġ minn aċċettazzjoni ta' qagħda fattwali għal medda ta' żmien. Fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, u kif diġa' ssemma qabel, jidher li missier l-atturi (u sa ċertu

---

[23] Xhieda ta' Bernard Baldacchino 17.4.1996, Nicholas Ellul 29.4.1996 u Consolata Calleja 29.4.1996, f'paġġ. 58 – 64, 74 – 6 u 79 – 84 tal-kawża 161/95

[24] Dok "GC1" f'paġ. tal-proċess

[25] Ara xhieda tal-attriċi 21.10.1998, f'paġ. 69 tal-proċess

[26] Ara paġġ. 7 – 8 tal-imsemmija sentenza

[27] Ara, per eżempju, P.A. TM **16.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Francis Baldacchino vs George Debono et***

żmien l-atturi nfushom) għarfu u aċċettaw il-prattika li l-imħarrkin (u, qabel, lil missierhom u ħuthom) jidħlu għall-għalqa tagħhom minn fuq l-għalqa mqabbla lill-atturi. Fil-fehma tal-Qorti, u fid-dawl tal-pratiki stabiliti fil-każ ta' gabilotti ta' art tal-istess sid, dan jikkostitwixxi l-"ftehim *quoad possessum*" li fuqu jista' jissejjes il-jedd reklamat mill-imħarrkin;

Illi, għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li l-imħarrkin kellhom u għandhom tassew jedd li jgħaddu minn mogħdija minn ġol-għalqa mqabbla lill-atturi biex ikunu jistgħu jidħlu fl-għalqa mqabbla lilhom;

Illi ladarba l-Qorti waslet għall-fehma li jeżisti jedd ta' mogħdija gawdut mill-imħarrkin, u l-ewwel talba attriċi m'hijiex sejra tintlaqa', isegwi li lanqas it-tieni talba ma tista' tintlaqa';

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

Filwaqt li **tilqa' t-tieni eċċezzjoni** tal-imħarrkin;

Tiċħad it-talbiet attriċi billi jirriżulta li l-imħarrkin għandhom il-jedd li jgħaddu minn fuq l-għalqa mqabbla lill-atturi biex jidħlu fl-għalqa mqabbla lilhom;

L-**ispejjeż tal-kawża** jitħallsu mill-atturi, ħlief dawk marbutin mas-sentenza mogħtija fil-grad tal-Appell fis-6 ta' Mejju, 1999, dwar l-ewwel eċċezzjoni li għandhom jitħallsu mill-imħarrkin.

Moqrija

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------