10 ta' April, 1992

Imħallef: –

Onor. Joseph Said Pullicino B.A., LL.D.

Alfred P. Farrugia *noe*

versus

Joseph Psaila *et*

Servitù – Ġust – Azzjoni Negatorja

L-attur fittex biex jiġi ddikjarat illi l-konvenuti ma kellhom ebda dritt jew ġust fuq ċerti artijiet.

Parti waħda f'kuntratt bilaterali ma tistax b'att unilaterali mingħajr il-kunsens u anzi kontra l-volontà tal-parti l-oħra timmodifika, tvarja u addirittura tannulla dak li jkun ġie espressament miftiehem fil-kuntratt.

Il-Qrati ma għandhomx jiddiskonoxxu ftehim milħuq bejn il-gabillotti biss f'każ li tali ftehim ikun intiż biex jirregola materji li ma jkunux diġà l-oġġett ta' xi kondizzjoni espressa jew ma jkunx l-oġġett ta' xi kondizzjoni espressa tal-kirja li timporta obbligazzjoni fuq il-

gabillott jew favur is-sid jew favur gabillotti oħra. Ftehim bejn il-gabillotti mingħajr l-intervent tas-sid huwa "res inter alios acta".

Il-Qorti għalhekk laqgħet it-talba attriċi.

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni tal-25 ta' April, 1985, li bih l-attur *nomine* wara li ppremetta illi fil-kwalità tiegħu premessa hu proprjetarju ta' biċċa art magħrufa bħala "Tal-Ħmieri" fil-limiti tas-Siġġiewi, liema art tinstab maqsuma f'sitt prozjonijiet u maħduma minn diversi gabillotti bi qbiela u li r-relazzjonijiet bejn id-diversi gabillotti jinsabu rregolati fl-interess anke tas-sid proprjetarju b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri tas-17 ta' Ottubru, 1935 (Dokument A) li jagħmel riferenza għall-pjanta hawn annessa bħala Dokument B;

U wara li ppremetta illi llum il-*Plot* 1, hija mqabbla lil Paul Vassallo filwaqt li l-*Plot* 2 hi mqabbla lill-konvenut Joseph Psaila u l-*Plot* 3 hi mqabbla lill-konvenut Emmanuel Falzon u li l-konvenut Joseph Psaila qed jippretendi dritt ta' passaġġ minn fuq l-art mqabbla lil Paul Vassallo, kif ukoll dritt ta' aċċess għal u dritt għall-użu ta' l-ispiera li wkoll jinsab fil-porzjon ta' art imqabbla lil Paul Vassallo, fil-waqt li l-konvenut Emmanuel Falzon qed jippretendi dritt ta' passaġġ minn fuq l-ewwel żewġ *plots;*

U wara li ppremetta illi dawn il-pretensjonijiet ma jirriżultawx mill-fuq imsemmi kuntratt li jagħraf lill-utent tal-*plot* 2 id-dritt biss għall-użu tal-bir (immarkat bl-ittra "B" fuq l-annessa pjanta) li jinsab fil-*plot* 1 u li dawn il-pretensjonijiet tal-konvenuti Psaila u Falzon (kontestati mill-gabillott tal-*plot* 1) jinċidu fuq id-dritt ta' proprjetà ta' l-attur *nomine* peress li

jaggravaw *pro tanto* l-istess proprjetà 'l minn mis-servitujiet u/jew drittijiet riżultanti mill-imsemmi kuntratt;

Jgħidu l-konvenuti għaliex:

1. M'għandux jiġi ddikjarat u deċiż li barra mid-dritt li l-*plot* numru 2 ta' l-għalqa magħrufa "Tal-Ħmieri" fil-limiti tas-Siġġiewi (detenuta din il-*plot* 2 mill-konvenut Joseph Psaila) għandha ta' aċċess għall-bir li jinsab fil-*plot* 1 immarkat bl-ittra "B" fuq l-anness pjanta, l-ebda dritt jew ġus ma jispetta lill-*plots* 2 u 3 (din ta' l-aħħar detenuta mill-konvenut Emmanuel Falzon) u speċifikament ma jispetta lill-*plot* 2 ebda dritt ta' passaġġ ieħor minn fuq *plot* 1 u ebda dritt ta' aċċess għall-użu ta' l-ispiera fil-*plot* 1, u lill-*plot* 3 ebda dritt ta' passaġġ minn fuq il-*plots* 2 u 1, kif arbitrarjament irreklamati mir-rispettivi detenturi tagħhom; u

2. L-istess konvenuti m'għandhomx jiġu inibiti taħt il-komminazzjonijiet legali għal min jiddisprezza l-awtoritajiet tal-Qorti milli jivvantaw u/jew jeżerċitaw xi allegat ġus jew dritt fuq il-*plots mhux detenuti minnhom, barra mid-dritt ammess li għandha l-plot* 2 ta' aċċess għall-bir immarkat bl-ittra "B" fuq l-annessa pjanta li jinsab fil-*plot* 1;

Bl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Joseph Psaila li biha eċċepixxa illi in linea preliminari t-talba attriċi hi infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt peress illi l-eċċipjenti għandu dritt ikompli jinqeda bil-ġustijiet li jinsabu fuq ir-rabà ta' ħaddieħor u li ankorke dan ma hux hekk, l-attur *qua sid* irid jirrispetta l-ftehim li jirrigwarda l-"*jus conductionis*" bejn id-diversi

gabillotti ta' apprezzament diversi li jirregola s-servizz jew stat ta' fatt ta' dak ir-rabà għal dak li jeħtieġ fir-rapporti bejn xulxin dwar l-istess rabà minnu detenut in kondizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Emmanuel Falzon li biha eċċepixxa illi in linea preliminari t-talba attriċi hi bla bażi kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt peress illi l-eċċipjenti akkwista l-porzjoni numru 3 tar-rabà tal-Ħmieri mingħand missieru Salvu Falzon għandu dritt ta' passaġġ minn fuq *Plot* 1, kif kellu missieru qablu u l-gabillotti anteċedenti u li anke jekk dan id-dritt ma' min xi ġust praedjazli, l-attur *qua sid,* irid jirrispetta l-obbligazzjonijiet eżistenti bejn id-diversi gabillotti ta' apprezzament diversi ta' l-istess rabà, liema obbligazzjonijiet u rapporti ilhom jeżistu minn dejjem;

Omissi;

Il-punt in kontestazzjoni f'din il-kawżas u li jrid jiġi deċiż mill-Qorti hu wieħed u hu s-segwenti:

L-attur *nomine* huwa s-sid ta' l-art denominata ''Tal-Ħmieri'' limiti tas-Siġġiewi, diviżi f'diversi lottijiet u mqabbla lil diversi bdiewa. Tlieta minn dawn il-bdiewa huwa ż-żewġ konvenuti u ċertu Vassallo. Il-konvenuti qegħdin isostnu li għandhom id-dritt ikomplu jinqdew bil-ġustijiet fuq ir-rabà ta' ħaddieħor, fosthom ta' dan Vassallo – ġustijiet li skond huwa ġew ikkrejati bi ftehim jew użu bejn il-bdiewa, imma li dwarhom issa hemm id-diżgwid. L-attur *nomine qua sid* qed jikkontestalhom dan id-dritt. Il-konvenuti qed jikkontendu li fi kwalunkwe każ l-attur *nomine* huwa obbligat jirrispetta l-obbligazzjonijiet li jintrabtu bihom id-diversi gabillotti wieħed ma' l-ieħor, billi tali ftehim ma jippreġudikax is-sid;

Il-perit legali ddibatta dan il-kweżit *funditus* u kkonkluda illi: "Fil-waqt illi ma ġiex ippruvat li l-konvenuti jgawdu xi servitù praedjali fuq rabà mqabbel lil ħaddieħor, għandu per forza jipprevali l-kuntratt milħuq bejn is-sid u l-gabillotti u mhux xi ftehim – li jmur kontra l-istess kuntratt milħuq bejn il-*gabillotti*". *Hu kkonkluda favur li jiġu akkolti t-talbiet attriċi.* Il-Qorti li eżaminat sewwa l-provi prodotti u l-atti proċesswali u ħadet konjizzjoni tan-noti ta' sottomissjonijiet eżawrjenti tal-kontendenti, hi tal-fehma li l-konsiderazzjonijiet tal-perit legali huma ġusti u fondati fil-liġi. Il-Qorti taqbel ukoll ma' l-analiżi li għamel il-perit legali tal-portata tal-każistika in materja u hu sintomatiku li l-kontendenti, fin-noti tagħhom, sostanzjalment straħu fuq dawk mis-sentenzi ċitati mill-perit legali li jikkonfortaw it-teżi rispettivi tagħhom u li l-perit legali kien ikkonsidra u applika għall-fatti tal-każ b'mod l-aktar rilevanti. Mhux il-każ li l-Qorti tirrepeti l-argumenti tal-perit legali fir-relazzjoni tiegħu u, in kwantu taqbel magħhom pjenament, qed tadottahom;

Tqis pertinenti biss li żżid is-segwenti:

1. Ma hemmx dubju li l-konċessjoni tal-porzjonijiet tar-rabà in kwistjoni mill-attur *nomine* lill-aventi kawża tal-*konvenuti*, u *verament ta' l-inkwilini kollha tal-qatgħat ta' rabà* l-oħra kollha fl-inħawi, hi rregolata bil-kuntratt ta' l-1935 ċitat fiċ-ċitazzjoni. Kuntratt li kif jirriżulta sar mill-Kurja kontestwalment ma' l-inkwilini kollha li minnhom il-konvenuti u oħrajn idderivaw it-titolu tagħhom. Kien biss fuq il-partijiet u kundizzjonijiet stipulati f'dan il-kuntratt li s-sid kien ippreparat li jittrasferixxi r-rabà lill-gabillotti u kien taħthom *li l-aventi* kawża tal-konvenuti aċċettaw li jieħdu r-rabà bi qbiela u konsegwentement obbligaw ruħhom li josservaw. Dan il-kuntratt jirriżulta li ġie meqjus mis-sid – u verament ukoll mill-bdiewa

– bħala l-ftehim pern li kien jassigura l-amministrazzjoni serja tar-rabà, u li kien jassigura wkoll il-*buon* viċinat u l-*buon* ordni bejn il-bdiewa. Tant li kienet u għadha ssir riferenza għalih bħala l-kuntratt/ftehim bażi kull meta ssir xi trasferiment ta' xi parti mit-territorju agrikolu in kwistjoni;

2. Il-Qorti ma tistax taċċetta is-sottomissjoni tal-konvenuti illi parti waħda f'kuntratt bilaterali tista', b'att unilaterali, mingħajr il-kunsens u anzi kontra l-volontà tal-parti l-oħra, timmodifika , tibdel, tvarja u addirittura tannulla dak li jkun ġie espressament miftiehem fil-kuntratt. Dan hu in effetti dak li jkun ġie espressament miftiehem fil-kuntratt. Dan hu in effetti dak li qed jippretendu li jistgħu jagħmlu l-konvenuti meta jeżigu illi l-attur *nomine* bħala s-sid **hu obbligat** li jirrikonoxxi **kull ftehim** li jkun ġie milħuq bejn il-gabillotti dwar il-ġestjoni tar-rabà, anke ad insaputa tiegħu u anki kontra dak li jkun ġie espressament stipulat *di comune accordo* fil-kuntratt tal-qbiela. Dan hu manifestament inaċċettabbli u verament ripunjanti għas-sistema legali nostran fejn hu prinċipju assodat li l-volontà tal-kontraenti f'kuntratt **hi suprema u vinkolanti** u li dak li jkun ġie konvenut ma jistax allura jinbidel **jekk mhux bi ftehim ieħor tal-kontraenti kollha wkoll liberament milħuq**;

3. Il-Qorti taqbel ma' l-interpretazzjoni mogħtija mill-perit legali u verament anki mill-avukat ta' l-attur *nomine* lis-sentenza "Anton Bartolo *vs* Pawlu Abela" (Appell Ċivili – 10 ta' Ottubru, 1958 (Vol. XLII, P. 1, pg. 472 eċċ.)). Il-Qorti tifhem li dik is-sentenza għandha tiftiehem fis-sens li l-Qrati ma għandhomx jiddiskonoxxu ftehim milħuq bejn il-gabillotti **biss** f'każ li tali ftehim ikun intiż biex jirregola materji li ma jkunux diġà l-oġġett ta' ftehim milħuq miegħu, jew ma jkunx l-oġġett ta' xi kondizzjoni espressa tal-kirja li timporta obbligazzjoni fuq

il-gabillott jew favur is-sid jew favur gabillotti oħra. In fatti f'dik is-sentenza u sentenzi oħra wkoll ċitati mill-perit legali, u li fuqhom hi bbażata, jagħmlu enfasi li "ftehim simili – bejn il-bdiewa – ma jippreġudikax lis-sid";

4. Fil-fehma tal-Qorti, is-sid għandu verament jirrispetta ftehim li jkun sar bejn il-gabillotti, sakemm tali ftehim ikun wieħed intiż biex jassigura l-konvivenza u magħmul għall-konvenjenza tagħhom u b'tolleranza reċiproka. Basta però tali ftehim ma jkunx wieħed li **jikkreja xi dritt** favur wieħed kontra l-ieħor dwar kif jintuża r-rabà li fl-aħħar mill-aħħar hu proprjetà tas-sid. F'każ li ma jibqax spirtu ta' ftehim u tolleranza bejn il-bdiewa, u *multo magis* meta bidwi **jibda jivvanta dritt fil-konfront ta' terzi dwar l-użu tar-rabà – anke mhux neċessarjament fil-konfront tas-sid – is-sid għandu kull dritt li jeżiġi li dak li jkun ġie liberament konvenut bejnu u bejn il-kondutturi tar-rabà u sagramentalment stipulat f'kuntratt, għandu jippreva li u jibqa' jorbot lill-konvenut.** Altrimenti flok jirrenja l-istat ta' dritt, tirrenja l-anarkija. Is-sid jispiċċa biex jiġi eżawtorat minn kull kontroll fuq il-proprjetà tiegħu u ma jkunx jista' jeżiġi li dak li jkun impona bħala kondizzjoni tal-kirja, jiġi skrupolożament osservat mill-kontroparti li tkun oriġinarjament obbligat ruħha li tosserva;

5. Hu ċar li ftehim bejn il-gabilloti mingħajr l-intervent tas-sid għandu jitqies għas-sid bħala "*res inter alios acta*" u konsegwentement mhux vinkolanti fuqu. Ftehim simili meta jimporta – kif qed jippretendu l-konvenuti – il-kreazzjoni ta' dritt jew ġust, jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tas-sid u f'dan is-sens l-interessi tas-sid ċertament jistgħu jiġu ppreġudikati. In fatti l-konvenuti qed jippretendu li, bil-perkors taż-żmien u bil-ftehim bejnhom u terzi huma akkwistaw **dritt ta' passaġġ** fuq

porzjoni rabà ieħor ukoll ta' l-attur *nomine*. Kieku kellu jiġi aċċettat li l-konvenuti kellhom il-jedd "jikkrejaw" drittijiet ta' din ix-xorta jkun ifisser modifika tal-kuntratt ta' qbiela konċessa mill-attur *nomine* u dana in vjolazzjoni ta' l-istess kuntratt **li jispeċifika liema huma d-drittijiet ta' passaġġ li jirregolaw it-territorju** u li l-aventi kawża tal-konvenuti u ta' l-inkwilini kollha kienu oriġinarjament obbligaw ruħhom li josservaw. Dak li japplika għad-dritt ta' passaġġ japplika wkoll u forsi b'aktar saħħa għal drittijiet oħra li jistgħu jivvantaw il-gabillotti – kif f'din il-kawża qed javanza wieħed mill-konvenuti – bħal dak li jieħu ilma minn ġwiebi jew spieri ta' gabillott ieħor;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-kawża billi, prevja l-akkoljiment tar-rapport peritali fl-interezza tiegħu, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha ta' l-attur *nomine* u waqt li tagħti d-dikjarazzjonijiet kollha kif mitlub fl-ewwel talba, tordna li l-konvenuti jiġu inibiti taħt il-komminazzjonijiet legali għal min jiddisprezza l-awtorità tal-Qorti, milli javvantaw u/jew jeżerċitaw xi allegat ġust jew dritt fuq il-*Plots* mhux detenuti minnhom, barra mid-dritt ammess li għandha l-*Plot* 2, ta' aċċess għall-bir immarkat bl-ittra B fuq il-pjanta annessa maċ-ċitazzjoni li jinsab fil-*Plot* 1;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti.