QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 1 ta' Diċembru, 2021.

Numru 22

Rikors numru 966/17/1 TA

Lavender Company Limited (C 23308)

v.

Mark Ciangura

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mis-soċjeta` attriċi fl-20 ta' Ottubru, 2017, li permezz tiegħu jingħad hekk:

> "<u>Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża</u>
>
> 1. Is-soċjeta` esponenti hija s-sid tal-immobbli, ossia d-dar u l-art attigwa bla numru li pero` jisimha 'Green Acres', aċċessibbli minn sqaq komuni li jiżbokka fuq triq bla isem li mir-Rabat twassal għal "Tas-Salib", fir-Rabat, Malta, li hi magħrufa bħala "Il-Kallelia sive ix-Xagħra l-Ħawlija", u tinsab fil-kontrada tas-Salib, fil-limiti tar-Rabat,

Malta, tal-kejl komplessiv l-art u l-benefikati eretti fuqha ta' ċirka disat elef mija u ħamsa u sebgħin metru kwadru (9,374mk) jew bil-kejl li fiha, u konfinanti mit-tramuntana ma' sqaq privat komuni, punent ma' beni tan-Nutar John Spiteri Maempel, u lvant in parti ma' beni tal-Professur Griffiths u in parti ma' beni ta' Paul Abela jew l-aventi kawża minnhom, kif jidher fl-att pubbliku in atti tan-Nutar Dottor John Spiteri tad-dsatax (19) ta' Diċembru elfejn u ħamsa (2005) ('LC1');

2. L-intimat kien talab lis-soċjeta` rikorrenti sabiex tikkonċedilu b'tolleranza l-installazzjoni ta' xatba fuq l-art tagħha deskritta hawn fuq, kif ukoll apparat ta' sorveljanza, u tagħmir ieħor bil-pretest li jagħmel utilizz aħjar mill-art li tmiss ma' dik tas-soċjeta` rikorrenti;

3. Ġara illi eventwalment, is-soċjeta` rikorrenti intebħet illi l-intimat kellu biss l-intenzjoni li jagħmel użu illegali mill-art li tmiss mal-proprjeta` tiegħu. Ifisser b'hekk illi meta l-intimat induċa lis-soċjeta` rikorrenti tittollera l-installazzjoni ta' xatba, apparat ta' sorveljanza, u tagħmir ieħor fuq l-art hawn fuq deskritta, huwa kien għamel hekk b'mezzi kontra l-liġi, b'qerq, b'ingann, u b'turija ta' ħaġa b'oħra, partikolarment bi twemmin ta' intrapriżi foloz. Kieku s-soċjeta` intimata ġiet mgħarrfa bl-intenzjonijiet in mala fede tal-intimat, hija ma kienet qatt sejra tittollera l-installazzjoni tat-tagħmir kif fuq deskritt. Interpellat b'ittra ġudizzjarja tat-28 t'Awwissu 2017, sabiex ineħħi x-xatba u l-apparat tas-sorveljanza ('LCL2') l-intimat baqa' inadempjenti. Tabilħaqq, issa l-intimat qiegħed ukoll jingombra l-art proprjeta` tas-soċjeta` rikorrenti.

4. Godwin-John Vella, debitament awtorizzat, jaf b'dawn il-fatti kollha personalment.

<u>Raġuni tat-Talba</u>

1. Għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, is-soċjeta` rikorrenti qegħda, permezz ta' dan ir-rikors ġuramentat, titlob illi din l-Onorabbli Qorti tordna t-tneħħija tax-xatba, l-apparat tas-sorveljanza u t-tagħmir kollu l-ieħor magħmul fuq l-art proprjeta` tagħha u tal-ingombru, flimkien mat-talbiet konsegwenti u aċċessorji għall-istess.

Talbiet:

Jgħid għalhekk l-intimat, 'il għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa neċessarja u opportuna:

1. Tiddikjara u tikkonferma illi s-soċjeta` rikorrenti ittollerat lill-intimat jinstalla x-xatba, l-apparat tas-sorveljanza u t-tagħmir kollu l-ieħor fl-art proprjeta` tagħha, biss u unikament b'riżultat tal-mezzi kontra l-liġi, tal-qerq, l-ingann, u/jew it-turija ta' ħaġa b'oħra, partikolarment bi twemmin ta' intrapriżi foloz, eżerċitati minn l-intimat fuq is-soċjeta` rikorrenti u/jew rappreżentanti tagħha, tant fil-fatt illi kieku, hija kienet

mgħarrfa bl- intenzjonijiet in mala fede tal-intimat, hija ma kienet qatt se tikkonċedi tali tolleranza;

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, tikkonferma f'kull każ illi t-tolleranza versu l-installazzjoni tax-xatba, tal-apparat tas-sorveljanza u tat-tagħmir l-ieħor hija riżultat ta' u direttament konnessa ma' aġir illeċitu, u li għalhekk, bħal tali, ma' tista' qatt tikkonferixxi xi forma ta' jedd rikonoxxut mil-liġi;

3. Tiddikjara għalhekk illi l-intimat ma għandu l-eba jedd iqiegħed kwalunkwe oġġett jew tagħmir fil-proprjeta` tas-soċjeta` rikorrenti hawn fuq deskritta, jew illi b'xi mod jingombraha;

4. Tordna għalhekk lill-intimat, sew għar-raġunijiet skont l-ewwel talba, sew inkella għar-raġunijiet skont it-tieni talba, inkella għat-tnejn, sabiex fi żmien qasir u perentorju, ineħħi x-xatba, l-apparat tas-sorveljanza u t-tagħmir l-ieħor fil-proprjeta` tas-soċjeta` rikorrenti, u fin-nuqqas illi l-intimat jottempera ruħu ma' din l-ordni, tawtorizza lis-soċjeta` rikorrenti jagħmel dak ix-xogħol kollu neċessarju, għas-spejjeż tal-intimat, sabiex jitneħħa l-istess tagħmir hawn imsemmi;

5. Tordna wkoll lill-intimat, sabiex fi żmien qasir u perentorju, ineħħi kull ingombru kwalsiasi magħmul fil-proprjeta` tas-soċjeta` rikorrenti, u fin-nuqqas lill-intimat jottempera ruħu ma' din l-ordni, tawtorizza lis-soċjeta` rikorrenti jagħmel dak ix-xogħol kollu neċessarju, għas-spejjeż tal-intimat, sabiex jitneħħa l-istess ingombru hawn imsemmi;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat, inkluż tal-ittra ġudizzjarja tat-28 ta' Awwissu 2017, li hu minn issa inġunt għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Mark Ciangura ppreżentata minnu fil-31 ta' Jannar, 2018, li permezz tagħha ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament jigi eccepit illi Lavender Company Limited ghandha tipprova t-titolu ta' propjeta taghha ta' dik il-parti fejn qieghed jigi allegat li gew installati x-xatba u l-apparat ta' sorveljanza mill-intimat liema titolu ta' propjeta huwa essenzjalment il-kawzali intiera tal-kawza odjerna. Jigi rilevat illi l-kawzali tal-azzjoni odjerna hija li l-kumpannija rikorrenti ikkoncediet lill-intimat b'mera tolleranza li tinstalla xatba u apparat ta' sorveljanza fuq il-propjeta tal-kumpannija rikorrenti, fatt kontestat, li izda sabiex timxi l-quddiem dina l-kawza huwa essenzjali li jigi ppruvat mill-kumpanija rikorrenti li fejn qed jigi allegat li hemm dawn l-installazzjonijiet hija effettivament propjeta tal-kumpannija rikorrenti, fatt ukoll kontestat.

2. Illi ukoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi l-kumpannija rikorrenti tinstab fi stat ta' illegalita in kwantu jirrigwarda l-propjeta gewwa Tas-Salib, Rabat, Malta u kif inhu risaput dak li jkun huwa stess qed jikser il-Ligi ma huwiex koncess lilu li jitlob il-protezzjoni tal-Ligi fir-rigward tal-istess vertenza.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi eccepit illi ma huwiex minnu li l-intimat ghamel xi installazzjonijiet fil-propjeta tal-kumpannija rikorrenti u wisq anqas saru installazzjonijiet bit-tolleranza tal-kumpannija rikorrenti.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi eccepit illi huwa ghal kollox inveritier illi l-intimat adopera xi mezzi kontra l-Ligi, qerq, ingann u/jew turija ta' haga b'ohra, inkluz twemmin ta' intraprizi foloz, jinduci lill-kumpanija rikorrenti tittollera l-installazzjonijiet imsemmija.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi eccepit illi hija l-kumpannija rikorrenti u d-dirigenti taghha li agixxew u qed ikomplu jagixxu b'vjolazzjoni tal-Ligi u bi vjolazzjoni tad-drittijiet ta' terzi, inkluz dawk tal-eccipjent;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi eccepit illi kull installazzjoni li tista tirrizulta li saret mill-eccipjent, hekk saret minghajr ebda vjolazzjoni ta' xi drittijiet ta' propjeta tal-kumpannija rikorrenti;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi eccepit illi l-eccipjent kellu u ghad ghandu dritt li jirritjeni kull installazzjoni li tista' tirrizulta li saret fil-lok imsemmi mill-kumpannija rikorrenti;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi eccepit illi t-talbiet tal-kumpannija rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi;

Bl-ispejjez kontra l-kumpanija rikorrenti u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-intimat."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Lulju, 2021, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi filwaqt li laqgħet l-ewwel

eċċezzjoni tal-konvenut Mark Ciangura, ċaħdet it-talbiet tas-soċjeta` attriċi. Bl-ispejjeż a karigu tal-istess soċjeta` attriċi.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"<u>Punti ta' fatti</u>

1. Il-kawża tikkonċerna biċċa art fil-Kontrada "Tas-Salib", fil-limiti tar-Rabat, Malta, magħrufa bħala "Il-Kallelia sive ix-Xagħra l-Ħawlija". F'din l-art il-Konvenut installa xatba, apparat ta' sorveljanza għal fuqha, imwaħħal ma arblu li kien diġa jinstab hemm, u tagħmir ieħor (ara xhieda ta' Godwin Vella, direttur u azzjonist tas-soċjeta` attriċi a' fol 30 et seq, ara xhieda konvenut a' fol 63).

2. Is-Soċjeta` Attriċi qiegħda f'dawn il-proċeduri tirreklama l-art bħala tagħha. Hija tikkontendi li l-Konvenut ingombra din l-art b'dawn l-installazzjonijiet wara li talabha sabiex tikkonċedilu jagħmilhom b'tolleranza (ara rikors promotur premessa 2 a' fol 2).

3. Dejjem skont is-Soċjeta` Attriċi, l-konvenut hekk induċiha sabiex tikkonċedi li tittollera dawn l-istallazzjonijiet b'mezzi kontra l-liġi, b'qerq, b'ingann, u b'turija ta' ħaġa b'oħra, partikolarment bi twemmin ta' intrapriżi foloz (ara premessa 3 a' fol 2).

4. B'din l-azzjoni, s-Soċjeta` Attriċi għalhekk trid li l-Konvenut ineħħi din ix-xatba, l-apparat ta' sorveljanza, t-tagħmir l-ieħor u kwalunkwe ingombru kwalsiasi magħmul f'din l-art (ara talbiet numri 4 u 5 tar-rikors ġuramentat a' fol 3). Dan wara dikjarazzjoni u konferma minn din il-Qorti tal-fatti kif esposti mill-istess Soċjeta` Attriċi (ara talbiet numri 1 sa 3).

5. Jirriżulta li din l-art hekk ingombrata b'dawn l-istallazzjonijiet tikkostitwixxi mogħdija ossija passagg (ara xhieda Godwin Vella a' fol 30 et seq).

<u>Punti ta' Liġi</u>

6. L-azzjoni tentata mill-Atturi hija essenzjalment waħda petitorja ta' natura rivendikatorja ai termini tal-artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili. Għalkemm ma hemmx talba mis-Soċjeta` Attriċi li l-art in kwistjoni tiġi dikjarata proprjetá tagħha, l-intenzjoni u l-iskop tal-kawża joħorġu ċar mill-premessi. Tajjeb li jingħad li l-istess Soċjeta' Attriċi fl-ewwel talba tagħha tirreferi għall-"art taghha" u li bl-ewwel eċċezzjoni l-konvenut qiegħed jikkontesta dan l-aspett tal-Kawża u ċioe' li l-art ma hiex

tagħha (ara a' fol 24). Għalhekk għandu raġun il-konvenut meta jeċċepixxi li t-titolu tal-propjeta' huwa essenzjalment il-kawżali intiera li fuqha tistrieħ din il-Kawża.

7. Kif osservat il-Qorti tal-Appell fis-sentenza It-tabib John Cassar et vs Olivier Ruggier moghtija fis-26 ta' Marzu 2010, "fil-konsiderazzjoni tat-talbiet il-Qorti ma ghandhiex thares biss lejn it-talbiet izda lejn ic-citazzjoni kollha kemm hi, u cioe` anke dak li jinghad fil-premessi, billi mill-qari ta' dak kollu li jinghad qabel ma jsiru t-talbiet tista' tohrog cara l-intenzjoni u l-iskop tal-kawza."

8. L-iżvilupp dottrinali u ġurisprudenzjali wara din l-azzjoni nsibuh definit tajjeb fis-sentenza Anthony Mizzi et vs Alfred Cachia noe mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili per Imħallef Joseph R. Micallef fil-15 ta' Marzu 2011:

> "*l-azzjoni ta' rivendika, jew aħjar l-azzjoni li biha l-parti attrici titlob li tigi dikjarata sidt il-gid immobbli li jkun jinsab f'idejn il-parti mħarrka, bil-ħsieb li tieħdu lura f'idejha (Art 322(1) tal-Kap 16) mingħand min ikun fil-pussess u fl-istat li jkun jinsab fih dak il-gid fil-waqt tas-sentenza,…titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Din ir-regola waslet biex ħolqot il-frazi "probatio diabolica" biex turi kemm huwa għoli l-grad meħtieg ta' prova li jrid iressaq attur f'kawża ta' din ix-xorta: u dan għaliex actore non probante reus absolvitur, filwaqt li in pari causa melior est conditio possidentis (App. Civ. 25.6.1945, fil-kawża fl-ismijiet Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et* (Kollezz. Vol: XXXII.i.272)
>
> *M'huwiex għalhekk biżżejjed li l-attur jipprova li l-gid rivendikat m'huwiex tal-imħarrek (App. Civ. 12.2.1936 fil-kawża fl-ismijiet Curmi et noe vs Depiro et (Kollezz. Vol: XXIX.i.475); u App. Civ. 6.7.1993 fil-kawża fl-ismijiet Simpson noe vs Borg (Kollez. Vol: LXXVII.ii.310) u f'każ ta' xi dubju fir-rigward tat-titolu tal-parti rivendikanti, dan imur favur il-parti mħarrka (P.A. PS 27.6.2003 fil-kawża fl-ismijiet Ernest Borg Grech et vs Francis Żammit et). Min-naħa l-oħra, l-imħarrek m'għandu għalfejn jipprova xejn, sakemm ma jgibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eccezzjoni li t-titolu tal-gid rivendikat jinsab vestit fih (App. Civ.21.1.1946, fil-kawża fl-ismijiet Agius noe vs Genovese et (Kollezz. Vol: XXXII.i.735) u l-ohra P.A. 17.3.1961, fil-kawża fl-ismijiet Ellul et vs Ellul et (Kollezz. Vol.: XLV.ii.586), f'liema każ, imbagħad, il-Qorti trid tqabbel it-titoli rispettivi tal-partijiet. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-imħarrek u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant (App. Civ. 5.10.2001 fil-kawża fl-ismijiet Nancy Mangion et vs Albert Beżżina Wettinger);*
>
> *Illi, b'żieda ma' dan kollu, huwa meħtieg li l-attur, f'kawża bħal din, igib provi ta' titolu li jkun originali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina tifhem dak it-titolu li jitnissel favur persuna mingħajr ma jkun mgħoddi lilu minn ħaddieħor, filwaqt li titolu derivattiv huwa dak fejn il-jedd jgħaddi mingħand persuna għal għand oħra (Ara. Andrea Torrente Manuale di Diritto Privato 9a Ediz. (1975), 29 pp 71 et. seq.)*

Dan ifisser li jista' jkun hemm kisba b'titolu originali wkoll fejn il-ħaga, qabel, kienet ta' ħaddieħor imma li tkun waslet għand is-sid attwali mingħajr ma tkun ingħaddiet lilu mis-sid ta' qabel: dan iseħħ, per eżempju, fejn wieħed jikseb bil-pussess għal żmien ta' izjed minn tletin sena bla ma qatt ikun gie mfixkel f'dak il-pussess, jew fejn wieħed iżomm oggett mitluq minn ħaddieħor għaż-żmien meħtieg (Ara, per eżempju, tifsira cara ta' dan kollu f' Mag (Għ) AE 8.6.2010 fil-kawża fl-ismijiet Avukat Dr. Carmelo Galea noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et (appellata);

Illi, madankollu, u minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu originali, sa minn dejjem gie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka (P.A. 14.5.1935 fil-kawża fl-ismijiet Fenech et vs Debono et (Kollez. Vol: XXIX.ii.488); u App. Civ. 27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet Anna Cassar vs Carmela Stafrace et). Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel inter partes u mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, erga omnes. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn ħaddieħor (Ara, per eżempju, App. eiv. 12.12.2002 fil-kawża fl-ismijiet John Vella et vs Sherlock Camilleri u P.A. TM 9.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba għal espożizzjoni cara tal-aspetti ta' dritt li jsawru din l-għamla ta' kawża). B'mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attrici u tal-parti mħarrka jsir meħtieg meta l-parti mħarrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eccezzjoni ta' titolu li jħabbatha mat-titolu tal-parti attrici, li, implicitament, titqies li hija eccezzjoni li tagħraf it-titolu tal-parti attrici (Ara, f'dan is-sens App. Civ. 16.5.1962 fil-kawża fl-ismijiet Abela vs Żammit (Kollez. Vol: XLVI.i.619));"

Konsiderazzjonijiet

9. Fid-dawl tal-insenjament appena ċitat il-Qorti għalhekk trid li qabel kull kunsiderazzjoni tat-talbiet tas-soċjeta` attriċi, tgħarbel it-titolu vantat minnha fuq il-propjeta' mertu ta' dawn il-proceduri.

10. L-unika prova li ressqet is-Soċjeta` attriċi f'dan ir-rigward huwa kuntratt t'akkwist datat 19 ta' Diċembru 2005 (a' fol 39).

11. B'dan l-att is-Soċjeta` Attriċi l-ewwel aġixxiet bħala kreditur u debitur billi, kif rappreżentata minn direttur tagħha ċertu Godwin-John Vella, għaddiet lilha nnifisha kif rappreżentata minn direttur ieħor tagħha Raymond Vincent Vella, l-ammont ta' Lm127,000 taħt titolu ta' self (ara lista tad-Diretturi tas-soċjeta` attriċi a' fol 36). Hija umbagħad għaddiet biex takkwista proprjetá mingħand George u Kenneth aħwa Attard li huma wkoll diretturi tagħha (ara xhieda ta' George Attard a' fol 104).

12. Il-proprjetá hekk akkwistata kif indikata fil-kuntratt imsemmi u delinejata fil-pjanta hemm annessa a' fol 42, tikkonsisti fis-segwenti:

> "*dar flimkien mal-art ta' madwara bla numru però jisimha Green Acres, aċċessibbli minn sqaq komuni li jiżbokka fuq triq bla isem li mir-Rabat twassal għal Tas-Salib, fir-Rabat, Malta, din l-art hija magħrufa bħala "Il-Kallelia" sive "Ix-Xagħra l-Ħawlija", u tinsab fil-kontrada "Tas-Salib", fil-limiti tar-Rabat, Malta, tal-kejl komplessiv l-art u l-benefikati eretti fuqha ta' ċirka disa' telef tlett mija ħamsa u sebgħin metri kwadri (9,375mk) jew bil-kejl li fiha, u konfinanti mit-tramuntana ma sqaq privat komuni, punent ma' beni tan-Nutar John spiteri Maempel u lvant in parti ma' beni tal-Professur Griffiths u in parti ma beni ta' Paul Abela jew l-aventi kawża minnhom*". (Emfazi ta' din il-Qorti).

13. Mid-deskrizzjoni tal-irjieħat ta' din il-proprjetá (ara parti emfasizzata u sottolineata), il-Qorti tosserva li l-passaġġ/sqaq/triq/mogħdija in kwistjoni ma huwiex inkluż fl-art hekk akkwistata mis-soċjeta` attriċi iżda biss imiss magħha. Jirriżulta anzi li tali passaġġ ossija mogħdija huwa "privat" u għalhekk proprjetá ta' terzi.

14. Dan joħroġ anke mill-identifikazzjoni tal-art hekk akkwistata fil-pjanta hemm annessa (a' fol 42). Il-passaġġ li s-soċjeta` attriċi stess kif rappreżentanta min Godwin Vella indikat li fih ix-xatba u l-apparat ta' sorveljanza, ma huwiex inkluż fid-delinjazzjoni tal-proprjetá akkwistata b'dak il-kuntratt iżda tmiss mal-istess kif deskritt fil-parti tal-kuntratt appena ċitat (ara xhieda Godwin Vella a' fol 31 faċċata 2 u 32).

15. Jidher ċar għalhekk li bil-kuntratt tad-19 ta' Diċembru 2005 preżentat minnha, s-soċjeta` Attriċi ma ssodisfatx il-principju kardinali li jiggverna l-azzjoni odjerna u ċjoe li tipproduċi l-aħjar prova dwar it-titolu tagħha. Anzi jirrizulta li dak premess minnha fir-Rikors Ġuramentat ma jiffigurax billi l-art konsistenti f'passaġġ li hija trid tieħu f'idejha fil-fatt jappartjeni lil terzi.

16. Kif insenjat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija fit-12 ta' Lulju 2006 fl-ismijiet Mary mart Joseph Gialanzè et vs Louis Muscat et, "*Intqal fis-sentenza "Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi", deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ottubru 1995 li: "Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobli ghandu dover li qabel xejn hu jipprova l-proprjeta` tieghu. L-imharrek f'din l-azzjoni m'ghandux ghalfejn jiftah halqu sakemm issir dik il-prova, u jekk dik il-prova ma ssirx, l-imharrek ghandu jirbah il-kawza*". (enfasi ta' din il-Qorti)."

17. Għalkemm seta' ħa posizzjoni pjuttost supina mingħajr ma lissen kelma, bl-eċċezzjonijiet li ġab il-quddiem u l-provi kollha prodotti minnu, il-Konvenut xorta fittex li jattakka bil-qawwa kollha t-titolu vantat mis-soċjeta` attriċi. Huwa fil-fatt kompla jsaħħaħ il-konvinzjoni ta' din il-Qorti bi provi ampji li juru inkonfutabbilment li l-passaġġ li s-soċjeta` attriċi qed tfittex li tirrivendika fil-fatt ma jappartjenix lilha.

18. Skont il-provenjenza tat-titolu mniżżla fil-kuntratt tal-akkwist ippreżentat mis-Soċjeta` Attriċi, l-awturi tas-soċjeta` Attriċi l-aħwa George u Kenneth Attard, kienu akkwistaw il-proprjetá in parti b'kuntratt tas-7 ta' Mejju 1986 u in parti b'Kuntratt datat 29 ta' Marzu 1989.

19. Dawn il-kuntratti ġew preżentati min Dr. Hubert Theuma prodott mill-Konvenut (a' fol 188 u 197). Fl-ewwel kuntratt tas-7 ta' Mejju 1986 l-ewwel parti tal-proprjetá hekk mibjugħa, kif anke identifikata fil-pjanta hemm annessa a' fol 192, ġiet deskritta bħala li "*tikkonfina mill-punent ma triq poġettata bla isem minn fejn hija aċċessibbi u mill-irjieħ l-oħra kollha ma beni ta' Giuseppi Cuschieri*" (kuntratt 7 ta' Mejju 1986 a' fol 189). Fit-tieni kuntratt tad-29 ta' Marzu 1989 it-tieni parti tal-proprjetá, kif anke identifikata fil-pjanta hemm annessa a' fol 199, ġiet deskritta bħala li "*tikkonfina mit-tramuntana ma' beni ta' Giuseppe Cuschieri jew l-aventi kawża tiegħu, mill-punent in parti ma beni tal-kumpraturi w in parti ma beni tan-Nutar John Spiteri Maempel u mill-lvant in parti ma beni ta' Real Estates Limited u in parti ma beni ta' Giuseppe Cuschieri*" (ara kuntratt 29 ta' Marzu 1989 a' fol 197).

20. Minn dawn il-kuntratti joħroġ għalhekk magħruf li s-sid ta' dan is-"sqaq privat komuni" konfinanti mit-tramuntana mal-proprjetá akkwistata mis-Soċjeá Attriċi, huwa fil-fatt Giuseppe Cuschieri.

21. Jirriżulta mill-kuntratt datat 15 ta' Ġunju 1965 mill-paġna indikata bħala 962 (a' fol 468 tal-proċess) li Giuseppe Cuschieri fil-fatt għoġbu jżomm bħala proprjetá tiegħu dan il-passagg ossoja moghdija li jkopri wisa ta' għoxrin (20) pied, identifikat fil-pjanta hemm annessa bl-ittri A sa B, E sa J u B sa C.

22. Skont ix-xhieda inkontestata tal-Konvenut (a' fol 423 faċċata 2), il-parti mmarkata bl-ittra M sal-ittra C fl-istess pjanta hemm annessa u dik immarkata bl-ittra X fis-site plan annessa ma' kuntratt ieħor tat-3 ta' Jannar 1966, hija dik li tkopri l-passaġġ mertu ta' din il-kawża (Dok MC4 a' fol 472).

23. Jirriżulta mid-differenza fl-aerial photos meħudin fis-snin 1998, 2004, 2008 u 2016 li dan il-passaġġ ġie unilateralment imdejjaq u spustjat mis-soċjeta` attriċi għal fuq poprjetá ta' terzi (ara fol 488 sa 492 preżentati mill-Konvenut u dawk a' fol 225, 226, 358 u 372 sa 374 preżentati min Oliver Magro, rappreżentant tal-Ippjanar, prodott mill-Konvenut). Jidher li dan sar biex is-soċjeta` attriċi tokkupa, mingħajr titolu li jiswa', l-art li kienet tikkostitwixxi l-passaġg kif kien oriġinarjament (ara xhieda innkontestata tal-Konvenut a' fol 427 sa 433). Minkejja dan u kif jirriżulta mill-kuntratti su riferuti u ċitati, d-dritt reali fuq din l-art mertu ta' din il-Kawza ma jappartjenix lis-Soċjeta` Attriċi. Għalhekk it-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu milqugħa."

5. Rat ir-rikors tal-appell tas-soċjeta` attriċi Lavender Company Limited, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Lulju, 2021, fil-kawża fl-ismijiet premessi, fit-termini tal-aggravji minnha mressqa u tilqa' b'hekk it-talbiet kollha tas-soċjeta` appellanti, hekk kif mitluba fir-rikors ġuramentat, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat.

6. Rat ir-risposta tal-konvenut appellat Mark Ciangura, li permezz tagħha talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell tal-kumpanija appellanti u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, datata 15 ta' Lulju, 2021, fil-kawża fl-ismijiet premessi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-kumpanija appellanti.

7. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi f'din il-kawża jingħad da parti tas-soċjeta` attriċi li hija ppermettiet lill-konvenut jinstalla xatba u tagħmir ta' sorveljanza b'tolleranza fl-art proprjeta` tagħha u wara dan saret taf li twettqu in konnessjoni ma' aġir illeċitu, li ma jista' qatt jagħti xi jedd lill-konvenut rikonoxxut mil-liġi. Kwindi titlob dikjarazzjoni li l-konvenut m'għandu l-ebda jedd li jqiegħed oġġett jew tagħmir fil-proprjeta` tagħha kif ukoll ordni sabiex il-konvenut ineħħi x-xatba u l-apparat ta' sorveljanza u fin-nuqqas li tawtorizzaha li tneħħihom hija stess, u ordni sabiex il-konvenut ineħħi kull ingombru mill-proprjeta` tagħha u li jagħmel kull xogħol meħtieġ, bl-ispejjeż kontra tiegħu.

10. Permezz tar-risposta tiegħu, il-konvenut ressaq diversi eċċezzjonijiet, fosthom li huwa meħtieġ li s-soċjeta` attriċi tipprova t-titolu tagħha ta' proprjeta` u jiċħad li għamel installazzjonijiet fil-proprjeta` tas-soċjeta` rikorrenti jew li għamel dawn l-installazzjonijiet bit-tolleranza tagħha.

11. Filwaqt li l-ewwel Qorti laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut fis-sens li rriteniet li s-soċjeta` attriċi ma rnexxilhiex tipprova t-titolu tagħha

fuq l-imsemmija proprjeta` fejn jinsabu x-xatba u t-tagħmir ta' sigurta`, kwindi ċaħdet it-talbiet tas-soċjeta` attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħha.

12. Is-soċjeta` attriċi ħassitha aggravata bl-imsemmija deċiżjoni u għalhekk interponiet appell minnha, liema appell jissejjes fuq erba' aggravji:

(i) is-sentenza tal-ewwel Qorti hija milquta minn żball ta' fatt;

(ii) is-sentenza tal-ewwel Qorti hija milquta minn żball ta' dritt u ultrapetizzjoni;

(iii) l-allegat spustament tal-*boundary walls;*

(iv) l-ispejjeż ġudizzjarji.

13. Fl-ewwel aggravju tagħha s-soċjeta` attriċi appellanti tilmenta li meta l-ewwel Qorti tefgħet fl-istess keffa x-xatba u t-tagħmir ta' sorveljanza bħallikieku jinsabu fl-istess post, għamlet żball, meta mill-atti jirriżulta li x-xatba tinsab timblokka l-isqaq komuni, filwaqt li t-tagħmir ta' sorveljanza jinsab imwaħħal ma' arblu tad-dawl li jinsab ġewwa l-konfini tal-proprjeta` tagħha, kwindi f'żewġ postijiet distinti. Għalhekk issostni li meta l-ewwel Qorti bniet id-deċiżjoni tagħha fuq l-argument li l-appellanti m'għandha l-ebda jedd fuq l-isqaq privat komuni, l-iżball ta' fatt wassal għan-nuqqas tal-ewwel Qorti li tikkunsidra li t-tagħmir ta' sorveljanza ġie

stallat f’ambjent li m’għandu x’jaqsam xejn mal-isqaq privat komuni. Kwindi ssostni li s-sentenza appellata jistħoqqilha li tiġi riveduta.

14. Għandu jingħad mal-ewwel li, għalkemm din il-Qorti tasal li taqbel mas-soċjeta` appellanti meta fl-ewwel aggravju tagħha jingħad li x-xatba u l-arblu tad-dawl li miegħu hemm imwaħħal it-tagħmir ta’ sorveljanza jinsabu f’żewġ postijiet distinti, għalkemm pjuttost viċini (ara pjanta esebita mis-soċjeta` attriċi a fol. 42 u r-ritratt meħud mill-ajru esebit mill-konvenut appellat bħala Dok. MC 5A a fol. 487 tal-proċess), dan il-fatt fih innifsu mhux meqjus daqstant relevanti għall-fini tal-kawża in eżami, peress li l-qofol tal-kawża huwa jekk il-konvenut waħħalx din ix-xatba u dan it-tagħmir fuq art tas-soċjeta` attriċi jew le. Kwindi jeħtieġ li wieħed jidħol fil-mertu tat-tieni u t-tielet aggravji sabiex wieħed jara jekk dan l-hekk imsejjaħ żball, għandux impatt fuq il-mertu tal-kawża nnifisha.

15. Fit-tieni aggravju tagħha s-soċjeta` attriċi appellanti tilmenta li meta l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-kawża odjerna hija waħda skont l-Artikolu 322(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, hija għamlet żball peress li tisħaq li l-kawża odjerna hija ntiża sabiex tneħħi x-xatba u l-apparat ta’ sorveljanza u kull ingombru ieħor magħmul mill-konvenut. Hija ssostni li hija fl-ebda mument ma talbet li tiġi ddikjarata s-sid tal-ġid immobbli, jew li tirrivendika l-isqaq komuni. Dan il-fatt ma kienx in kontestazzjoni, peress li ġidha ma kienx jinsab f’idejn l-appellat. Wara kollox, l-appellanti

tisħaq ukoll li l-appellat ma kienx lanqas qiegħed jivvanta xi titolu fuq il-mogħdija li tagħti għall-artijiet retroposti l-ġid tagħha, lanqas ma vvanta xi titolu fuq l-art jew li jinsab vestit fih xi pussess fejn hemm l-arblu tad-dawl li miegħu hemm imwaħħal l-apparat ta' sorveljanza. Kwindi l-ewwel Qorti ma kellha l-ebda titoli xi tqabbel. L-appellanti tagħmel referenza għall-ġurisprudenza fis-sens li ġudikant għandu joqgħod strettament fil-limiti tal-kontestazzjoni fl-għoti tas-sentenza. Jekk il-ġudikant jonqos li jagħmel dan, isseħħ l-ultrapetizzjoni. Għalhekk l-appellanti tikkontendi li l-ewwel Qorti ma messiex iddeċidiet il-kawża bħala waħda rivendikatorja, azzjoni li l-ebda wieħed mill-kontendenti fil-kawża ma qanqal. Inoltre, filwaqt li tirreferi għall-kuntratt ta' akkwist tagħha, hija ssostni li l-ewwel Qorti żbaljat meta qalet li l-imsemmi passaġġ huwa wieħed privat, proprjeta` ta' terzi, jiġifieri ta' Giuseppe Cuschieri, peress li sfuġġielha li l-imsemmi passaġġ huwa wieħed komuni u b'hekk bi komproprjeta`, li hija dejjem kienet tagħmel użu minnu fil-limiti permessi mil-liġi. Hija ssostni li l-konvenut appellat ma kellu l-ebda jedd li jagħmel dak li għamel fl-imsemmi sqaq u b'hekk ifixkel il-komproprjetarji u utenti oħra li jinqdew bl-isqaq in kwistjoni. Tagħmel referenza wkoll għax-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorita` ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar, fejn irriżulta li għalkemm saret applikazzjoni sabiex tiġi nstallata din ix-xatba, dik ġiet rifjutata u ma kien hemm l-ebda appell minnha. L-appellanti tagħmel referenza wkoll għax-xhieda tal-appellat in kontro-eżami, fejn jikkonferma li kien huwa li waħħal ix-xatba u t-tagħmir elettroniku u fuq

mistoqsija tal-Qorti dwar jekk jagħtix kopja taċ-ċavetta lis-soċjeta` attriċi xehed li jagħtihielha, biss tkun qegħda tidħol fl-art tiegħu.

16. Jiġi osservat li l-appellanti tikkontendi li l-azzjoni tagħha mhix waħda rivendikatorja, a tenur tal-Artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili. Minn qari tal-imsemmi provvediment tal-liġi jirriżulta li fih jingħad li:

> *"322. (1) Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur."*

Għalkemm is-soċjeta` appellanti fir-rikors tal-appell tagħha tgħid li l-azzjoni tagħha hija waħda sempliċi fejn titlob li l-konvenut appellat ineħħi x-xatba u t-tagħmir ta' sorveljanza, li mhix ibbażata fuq l-Artikolu 322, iżda ma tgħidx fuq liema provvediment tal-liġi hija qegħda ssejjes il-pretensjonijiet tagħha. Fl-istess waqt, minkejja li s-soċjeta` appellanti tikkontendi li l-azzjoni tagħha mhix waħda ta' rivendika, donnha tinsa li hija ddikjarat diversi drabi, kif jixhdu t-tieni u tielet paragrafu fir-rikors promotur tagħha, mill-paragrafu ntitolat "Raġuni tat-Talba", kif ukoll fl-ewwel, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi, ddikjarat li din ix-xatba u t-tagħmir ta' sorveljanza **saru fuq art tagħha b'tolleranza**. Kwindi titlob ordni tal-Qorti li l-konvenut ineħħi l-imsemmija xatba u tagħmir mill-proprjeta` tagħha. Strettament jista' jingħad li l-azzjoni attriċi taqa' fil-parametri tal-artikolu tal-liġi hawn fuq ċitat.

17. Madankollu, jekk għall-grazzja tal-argument jingħad li l-azzjoni attriċi mhix waħda rivendikatorja, f'għajnejn din il-Qorti, l-azzjoni attriċi tibqa' waħda petitorja. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tas-17 ta' Marzu, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **Giovanna Camilleri v. Lorenza Micallef et:**

> "*Huwa principju accettat li n-natura tal-azzjoni attrici hija determinata minn dawk it-talbiet rizultanti mir-rikors promotur. L-azzjoni petitorja tingharaf mill-azzjoni possessorja, mit-talbiet attrici fl-att promotur. Jekk id-domanda tkun diretta lejn il-pussess bhala fatt, l-azzjoni hija possessorja; jekk ikollha bhala fondament taghha l-offiza tad-dritt, l-azzjoni tkun petitorja."*

Ladarba s-soċjeta` attriċi appellanti tivvanta titolu ta' proprjeta` fuq l-art fejn ġew installati x-xatba u t-tagħmir ta' sorveljanza installati mill-konvenut, u li qiegħed jiġi offiż l-istess dritt ta' proprjeta` in kwantu jikkostitwixxu ingombru, kien jispetta lilha tressaq il-provi xierqa in sostenn tal-pretensjoni tagħha ta' titolu fuq l-imsemmija art. *Multo magis* fid-dawl tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut appellat, fejn għalkemm ma jivvantax titolu fuq l-art in kwistjoni, jikkontesta l-pretensjonijiet attriċi, proprju billi jeċċepixxi li huwa meħtieġ li l-appellanti għandha l-ewwel tipprova t-titolu tagħha fuq l-imsemmija art. Wara kollox, huwa prinċipju kardinali li min jallega jrid jipprova. Dan il-prinċipju assodat fil-ġurisprudenza tagħna, ta' *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat* huwa msejjes fuq il-provvediment tal-liġi - Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili – Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi li l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss lil min jallegah. F'kawża petitorja huwa meħtieġ mill-

attur li jipproponi l-kawża, li jipprova li huwa s-sid tal-proprjeta` in kontestazzjoni (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Ġunju, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **Mary Spiteri et v. Mario Mifsud et**).

18. Ġialadarba huwa stabbilit li l-azzjoni attriċi hija waħda petitorja, kien jispetta lill-appellanti li tressaq provi konvinċenti dwar it-titolu vantat minnha fuq l-imsemmija art u f'dan is-sens għamlet sew l-ewwel Qorti li stħarrġet it-titolu vantat mill-appellanti fuq l-imsemmija art. Iżda bir-rispett kollu, din il-prova ma saritx. Dan qiegħed jingħad mhux sal-grad meħtieġ f'azzjoni rivendikatorja fejn tkun meħtieġa livell ta' prova għolja tant li tissejjaħ *probatio diabolica*, iżda l-appellanti lanqas ippruvat it-titolu vantat minnha fuq bilanċ ta' probabilita`. Dan jista' jingħad bla tlaqliq wara li din il-Qorti fliet l-atti pjuttost voluminużi tal-kawża fejn fl-ewwel lok, mill-istess kuntratt ta' akkwist tas-soċjeta` appellanti, datat 19 ta' Diċembru, 2005, fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri jingħad:

> "*dar flimkien mal-art ta' madwara bla numru però jisimha Green Acres, <u>aċċessibbli minn sqaq komuni</u> li jiżbokka fuq triq bla isem li mir-Rabat twassal għal Tas-Salib, fir-Rabat, Malta, din l-art hija magħrufa bħala "Il-Kallelia" sive "Ix-Xagħra l-Ħawlija", u tinsab fil-kontrada "Tas-Salib", fil-limiti tar-Rabat, Malta, tal-kejl komplessiv l-art u l-benefikati eretti fuqha ta' ċirka disa' telef tlett mija ħamsa u sebgħin metri kwadri (9,375mk) jew bil-kejl li fiha, <u>u konfinanti mit-tramuntana ma sqaq privat komuni</u>, punent ma' beni tan-Nutar John Spiteri Maempel u lvant in parti ma' beni tal-Professur Griffiths u in parti ma beni ta' Paul Abela jew l-aventi kawża minnhom, kif tinsab delineata bl-aħmar fuq il-pjanta hawn annessa*". (sottolinjar ta' din il-Qorti).

Il-fatt li l-art akkwistata mis-soċjeta` attriċi appellanti hija aċċessibbli minn sqaq komuni u konfinanti ma' sqaq privat komuni, fih innifsu ma jagħtiha

l-ebda dritt ta' proprjeta` jew ta' komproprjeta`, kif issa qegħda tivvanta fl-appell in eżami, fuq l-imsemmi sqaq. Wara kollox mill-istess pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt esebita a fol. 42 tal-proċess, jirriżulta mill-aktar ċar li x-xatba in kontestazzjoni, ċertament taqa' barra mill-konfini tal-art akkwistata mill-appellanti, filwaqt li hemm dubju dwar jekk l-arblu hemm immarkat jaqax ġewwa jew barra l-konfini tal-art tal-appellanti. Interessanti huwa s-*survey* ikkommissjonat mis-soċjeta` attriċi appellanti, (esebit bħal Dok. GV3 a fol. 46) fejn allura hawn jidher li l-passaġġ li jinkludi x-xatba u l-arblu ġew inklużi mill-attriċi fl-art tagħha. Relevanti hija x-xhieda ta' Godwin Vella in kontro-eżami waqt is-seduta tat-8 ta' Marzu, 2018, fejn jirriżulta ċar li l-pretensjonijiet ta' proprjeta` tas-soċjeta` attriċi fuq l-imsemmi passaġġ m'humiex riżultanti mill-kuntratt. Anzi mill-kuntratt u l-pjanta hemm annessa ta' wieħed mill-predeċessuri fit-titolu tas-soċjeta` attriċi appellanti, ta' porzjon mill-art tal-appellanti, jirriżulta ċar li t-toroq proġettati ma kenux inklużi fil-bejgħ (ara Dok. "B3" a fol. 183 u l-pjanta relattiva a fol. 187 fejn l-art bil-bordura l-ħamra teskludi t-toroq proposti ta' 25 pied il-wieħed fejn hemm indikat li huma proprjeta` ta' Giuseppe Cuschieri.) Hekk ukoll l-istess pjanta tirriżulta annessa mal-kuntratt ta' akkwist ta' George u Kenneth aħwa Attard (Dok. "B4" a fol. 188 u l-pjanta relattiva a fol. 192) li eventwalment kienu biegħu dik il-porzjon art (flimkien ma' porzjon oħra), lis-soċjeta` attriċi appellanti. Kunsidrat il-kuntratt ta' akkwist tagħha, fl-aħjar ipotesi jista' jingħad li s-

soċjeta` attriċi appellanti għandha servitu` ta' aċċess mill-imsemmi passaġġ.

19. Min-naħa l-oħra, jirriżulta mill-kuntratt ta' akkwist tal-15 ta' Ġunju, 1965, fl-atti tan-Nutar Nicola Said, (esebit a fol. 463 *et seq* tal-proċess) da parti ta' Dottor John Spiteri Maempel mingħand is-Sur Giuseppe Cuschieri, li t-toroq indikati fuq il-pjanta hemm annessa kellhom jibqgħu proprjeta` tal-imsemmi Cuschieri u għalhekk ġew esklużi u ġie ddikjarat li ma kinux aggravati biċ-ċens, iżda pero` għandhom iservu kemm l-enfitewta, s-Sur Cuschieri, għas-suċċessuri tagħhom u għall-aventi kawża minnhom, li kellu jkollhom wisa' ta' għoxrin pied. Relevanti hija l-pjanta hemm annessa mal-istess kuntratt (esebit a fol. 471) fejn hemm indikati bl-oranġjo l-imsemmija toroq. Hekk ukoll mill-kuntratt tat-3 ta' Jannar, 1966, fl-atti tan-Nutar Nicola Said, (esebit a fol. 479) Giuseppe Cuschieri ttrasferixxa lill-istess Nutar Dottor John Spiteri Maempel art oħra fl-istess inħawi tas-Salib, ir-Rabat, fejn għal darb'oħra l-art trasferita jirriżulta li għandha magħha aċċess liberu mit-triq proposta indikata fil-pjanta annessa. Dawn il-porzjonijiet ta' art sussegwentement ġew trasferiti flimkien ma' oħrajn, lis-soċjeta` Spim Holdings Limited (ara kuntratt datat 20 ta' Mejju, 1969, esebit a fol. 473). Dan kollu jinsab konfermat fl-affidavit tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel (esebit a fol. 127) fejn jispjega li ġie kostitwit aċċess favur l-artijiet ta' Spim Holdings Limited permezz ta' passaġġi, iżda bħala proprjeta` baqgħet ta' Giuseppe

Cuschieri. L-istess Nutar Spiteri Maempel jispjega li l-artijiet tagħha huma okkupati mill-konvenut b'titolu prekarju u li l-konvenut ingħata permess minn Spim Holdings Limited li jinstalla xatba, basta li hija tingħata kopja taċ-ċavetta. Għalkemm in kontro-eżami l-imsemmi nutar jixhed li sal-lum il-ġurnata ma ttieħdu l-ebda passi fil-konfront tas-soċjeta` attriċi appellanti f'din il-kawża, meta bniet il-ħajt tas-sejjieħ madwar l-art tagħha, b'tali mod li l-aċċess li kellha Spim Holdings Limited fuq il-passaġġ konfinanti ġie ridott minn wieħed ta' għoxrin pied għal wieħed ta' madwar ħdax-il pied, dan fih innifsu ma jbiddel xejn mill-konklużjoni tal-Qorti li s-soċjeta` attriċi appellanti ma ppruvatx it-titolu vantat minnha fuq l-art in kwistjoni.

20. Dan kollu jikkorrobora x-xhieda dettaljata mogħtija mill-konvenut appellat waqt is-seduta tat-3 ta' Diċembru, 2019 (ara *a tergo* fol. 425 u fol. 428 sa 433 tal-proċess) flimkien mar-ritratti esebiti minnu (b'mod partikolari dawk a fol. 488 u 490 tal-proċess) li minnhom wieħed jista' jara sew l-ispustament li sar tal-passaġġ fuq l-art bejn is-sena 2004 u 2008. Minkejja l-kontro-eżami li sarlu l-konvenut appellat baqa' konsistenti fix-xhieda tiegħu fis-sens li għalkemm huwa installa x-xatba u t-tagħmir ta' sigurta`, dawn saru fuq art li mhix tas-soċjeta` attriċi appellanti, iżda fuq art ta' Cuschieri, u li huwa ġab il-permess ta' Cuschieri u ta' Spiteri Maempel qabel ma nstalla x-xatba.

21. In kwantu l-appellanti fit-tieni aggravju tagħha tagħmel referenza għall-fatt li l-konvenut ma kellux il-permess tal-Awtorita` kompetenti li jinstalla l-imsemmija xatba, hija l-fehma ta' din il-Qorti li dan il-punt jaqa' lil hinn mill-mertu tal-kawża odjerna. Il-fatt li l-installazzjoni tax-xatba saret mingħajr il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar, dan la jżid u lanqas inaqqas mid-drittijiet ta' terzi, wara kollox huwa risaput li permess mogħti minn awtorita` jew in-nuqqas tiegħu, ma jagħtix jedd li jitwarrbu d-drittijiet ta' terzi. L-istess jista' jingħad fir-rigward tal-punt imqanqal mill-appellanti dwar il-ftuħ ta' sqaq privat sabiex jipprovdi aċċess għal artijiet oħra, li jagħmlu użu mill-isqaq. Dan l-argument tressaq issa fl-appell u bħala regola, huwa risaput illi din il-Qorti, bħala waħda ta' reviżjoni, ma tistax teżamina l-mertu ta' kwistjoni *noviter deductus* f'rikors tal-appell. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Jannar, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **Alfred Spiteri et v. Joseph Cutajar et).** F'dan ir-rigward, għalhekk, din il-parti tat-tieni aggravju tista' titqies li qegħda tqanqal kwistjoni *noviter* li ma ssemmietx jew kienet dibattuta fl-ewwel istanza. Fi kwalunkwe każ, huwa ritenut li l-art tal-appellanti lanqas tista' tiġi deskritta bħala waħda interkjuża. Isegwi li t-tieni aggravju fl-aspetti kollha tiegħu, jirriżulta nfondat u ma jimmeritax li jintlaqa'. Kwindi fil-fehma ta' din il-Qorti, ma jirriżultax it-titolu tas-soċjeta` attriċi appellanti fuq l-art in kwistjoni, u għalhekk qajla tista' tippretendi li l-ewwel Qorti u issa din il-Qorti, tordna lill-konvenut appellat ineħħi x-xatba minn fuq l-art in

kwistjoni, li tirriżulta li baqgħet proprjeta` tas-Sur Giuseppe Cuschieri jew tas-suċċessuri fit-titolu tiegħu.

22. Imiss li jiġi trattat it-tielet aggravju, fejn is-soċjeta` attriċi appellanti tilmenta dwar il-fatt li tul il-kawża l-appellat attakka l-istat ta' llegalita` li fiha tinsab il-proprjeta` tal-appellanti u li hija spustat il-ħitan li jiċċirkondaw il-proprjeta` tagħha (fatt ikkontestat minnha) bħallikieku dan kien jagħti dritt lill-appellat jinstalla x-xatba u l-apparat ta' sorveljanza. Hija tirreferi għax-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorita` għall-Ippjanar, fejn tisħaq li jirriżulta li, għalkemm l-applikazzoni għas-sanzjonar fuq il-proprjeta` tagħha ġiet rifjutata, din id-deċiżjoni tinsab appellata u tikkontendi li l-appell għadu pendenti quddiem it-Tribunal kompetenti. Hija ssostni li l-applikazzjoni sanatorja, bl-ebda mod ma tolqot jew tikkonċerna l-allegat spustament tal-*boundary walls.* Wara kollox l-appellanti tisħaq li la l-konvenut appellat u lanqas in-Nutar Spiteri Maempel qatt ma ħadu xi azzjoni dwar l-allegat spustament kontra s-soċjeta` attriċi appellanti.

23. Din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fil-konklużjoni tal-ewwel Qorti li r-ritratti meħuda mill-ajru fis-snin 1998, 2004, 2008 u 2016 jixhdu li dan il-passaġġ ġie unilateralment imdejjaq u spustat mis-soċjeta` attriċi għal fuq proprjeta` ta' terzi. Din il-Qorti setgħet taċċerta ruħha minn dan billi hija stess rat ir-ritratti kollha msemmija mill-ewwel Qorti fl-aħħar paragrafu tas-sentenza tagħha. Iżda l-aktar relevanti huma Dok. "OMX1" u Dok.

"OMX2" a fol. 225 u 226, datati 2004 u 2016 rispettivament, esebiti mir-rappreżentant tal-Awtorita` tal-Ippjanar u x-xhieda ta' Ray Scicluna li kien *Enforcement Officer* fi ħdan l-istess Awtorita`, fejn waqt is-seduta tal-14 ta' Ottubru, 2018, xehed b'referenza għall-istess ritratti li effettivament iċċaqalqet il-pożizzjoni tal-passaġġ, li tressaq 'il fuq. Lil hinn mill-fatt jekk il-*boundary wall* huwiex milqut bl-azzjoni tal-infurzar, jew jekk dan ukoll hux suġġett tal-appell imressaq mill-appellanti, l-aktar punt importanti li joħroġ minn din ix-xhieda ta' persuna teknika, li m'għandha l-ebda interess fil-kawża odjerna, hija dwar l-ispustament tal-isqaq, li jikkonferma dak li l-ewwel Qorti, kif ukoll issa din il-Qorti, setgħet tikkostata minn eżami tal-istess ritratti.

24. Ġaladarba l-isqaq li kif ingħad taħt it-tieni aggravju, jirriżulta li huwa proprjeta` ta' Giuseppe Cuschieri jew tas-suċċessuri fit-titolu tiegħu, il-konklużjoni tal-ewwel Qorti li l-passaġġ ġie unilateralment imdejjaq u spustat mis-soċjeta` attriċi għal fuq proprjeta` ta' terzi, hija waħda loġika. Magħmula din il-konsiderazzjoni, meta din il-Qorti tara mill-ġdid ir-ritratt esebit mill-konvenut a fol. 487 tal-proċess, iżżid tgħid li mhux ix-xatba biss, iżda saħansitra l-arblu tad-dawl li miegħu hemm imwaħħal it-tagħmir ta' sorveljanza, jaqgħu barra mill-konfini tal-art trasferita lis-soċjeta` attriċi, peress li t-tnejn jaqgħu lil hinn mill-passaġġ oriġinali identifikat bħala proprjeta` ta' Cuschieri. In kwantu għan-nuqqas ta' azzjoni f'dan ir-rigward, da parti tal-konvenut, dan mhux argument validu, ġaladarba ġie

spjegat li l-konvenut jokkupa l-art ta' Spim Holdings Limited b'titolu prekarju. Filwaqt li nuqqas ta' azzjoni da parti ta' Spim Holdings Limited, ma tbiddel xejn mill-konklużjoni tal-ewwel Qorti, li l-isqaq il-ġdid ġie ffurmat fuq proprjeta` ta' terzi u kwindi s-soċjeta` attriċi ma tistax tippretendi li tiddetta jew li din il-Qorti tordna lill-konvenut appellat x'jagħmel fuq proprjeta` li ma tirriżultax li hija tagħha. Isegwi li jgħid sew l-appellat fir-risposta tal-appell tiegħu, li l-azzjoni mressqa mill-appellanti ma setgħet qatt tirnexxi, peress li hija msejsa fuq il-premessa li hija proprjetarja tal-art fejn jirriżultaw ix-xatba u l-arblu tad-dawl, meta ġie ampjament ippruvat mill-konvenut appellat li dan mhux minnu.

25. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju tas-soċjeta` attriċi appellanti, dak fejn tilmenta dwar il-kap tal-ispejjeż u li hija ġiet ikkundannata għall-ħlas tal-istess.

26. Fid-dawl tal-fatt li l-aggravji kollha tas-soċjeta` attriċi appellanti ġew miċħuda, kwindi s-sentenza appellata jistħoqqilha li tiġi kkonfermata, din il-Qorti ma tara l-ebda raġuni valida li tbiddel id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti dwar il-kap tal-ispejjeż. Wara kollox, il-liġi stess tipprovdi li l-ispejjeż għandhom jintrefgħu mill-parti telliefa (ara l-Artikolu 223(1) tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili f'dan ir-rigward).

Decide

Għar-raġunijiet hawn mogħtija, din il-Qorti tiddisponi mill-appell interpost mis-soċjeta` attriċi appellanti Lavender Company Limited billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-15 ta' Lulju, 2021, fil-kawża fl-ismijiet premessi fis-sħiħ.

B'dan illi, l-ispejjeż kollha tal-kawża għandhom jitħallsu mill-istess appellanti, u peress li din il-Qorti tqis li dan l-appell huwa wieħed fieragħ u vessatorju, fit-termini tal-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tikkundanna lill-istess soċjeta` attriċi appellanti tħallas l-ispejjeż għal darbtejn.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr