QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 14

Rikors numru 361/21/1 JVC

Jean Paul Busuttil għan-nom u in rappreżentanza ta' Luxury Living Technologies Limited (C74593)

v.

Anthony Gatt

<u>Preliminari:</u>

1. Is-soċjeta` attriċi ssostni li kienet fil-pussess ta' biċċa art bil-kejl ta' 3,665mk fis-Siġġiewi taħt titolu ta' kera mingħand il-konvenut. Fil-<u>21 ta' April 2021</u> hija ntavolat din l-azzjoni ta' spoll kontrih wara li huwa allegatament biddel il-katnazz tal-entratura prinċipali tal-art bil-konsegwenza li llimita l-aċċess liberu tagħha għaliha.

2. Permezz ta’ sentenza mogħtija fid-29 ta’ Marzu 2022 il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-konvenut, u ħalliet il-kwistjoni tal-allegati spejjeż u danni sofferti mis-soċjeta` attriċi impreġudikata bejn il-partijiet.

3. Il-konvenut ħassu aggravat bis-sentenza u għalhekk fis-27 ta’ April 2022 interpona appell quddiem din il-Qorti.

4. Għal intendiment aħjar ta’ dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi dawk il-partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

> “Il-Qorti:
>
> Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrent Jean Paul Busuttil ghan-nom u in rapprezentanza ta’ Luxury Living Technologies Limited (C74593) ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:
>
> ‘Illi r-rikorrent esponent huwa l-kerrej tal-art maghrufa bħala Site 5 tal-Qampiena ta’ madwar tlett elef sitt mija u ħamsa u sittin (3665) metru kwadru (m^2), filwaqt li l-konvenut huwa s-sid tal-istess art (kopja tal-kuntratt tal-kiri hawn annessa u mmarkat bħala ‘Dok. A’);
>
> Illi l-imsemmija art tinsab fil-limiti tas-Siġġiewi, Malta (kopja legali tal-mappa hawn annessa u mmarkata bħala ‘Dok. B’), għal-liema art l-istess attur kellu aċċess permezz ta’ katnazz li kien jinfetaħ b’ċavetta li ġiet mogħtija lir-rikorrent mill-imsemmi konvenut;
>
> Illi r-rikorrenti baqa’ jirċievi bosta pagamenti wara l-iskadenza tal-imsemmi kuntratt, l-aħħar pagament datat nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta’ Jannar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021); meta ġiet imħallsa s-somma ta’ elfejn ewro (€2,000) lill-imsemmi Anthony Gatt (kopja tac-cheques li bihom saru l-imsemmija pagamenti hawn annessi u mmarkati bhala ‘Dok. C’);
>
> Illi f’dawn l-aħħar jiem u preċiżament fl-erbgħa u għoxrin (24) ta’ Frar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), il-konvenut intimat,

abbużivament, illegalment u klandestinament biddel il-katnazz tal-entrata prinċipali tal-imsemmija art u b'konsegwenza ta' tali aġir, ir-rikorrent esponent ġie mċaħħad mill-aċċess u mill-użu tal-proprjeta' in kwistjoni; Illi dan l-agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin għad-danni tar-rikorrent esponent;

Illi għalkemm il-konvenut intimat ġie mitlub diversi drabi sabiex jirripristina l-aċċessibilita' u l-użu tal-arja proprjeta' tal-attur u/ jew sabiex jaslu għal ftehim bonarju, l-istess konvenut baqa' inadempjenti;

Illi mhux talli ma waslu għall-ebda ftehim iżda talli l-konvenut hedded serjament lir-rikorrenti;

Illi r-rikorrent esponent jaf personalment b'dawn il-fatti kollha; Illi għalhekk kella ssir din il-kawża.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, l-esponent jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddeċiedi u tiddikjara illi dan l-aġir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin a dannu tar-rikorrent esponent;

2. Tikkundanna lill-konvenut intimat sabiex jerġa' jqiegħed kollox fl-istat pristinu tiegħu b'mod li l-istess rikorrent esponent ikollu aċċess liberu kemm mill-entratura prinċipali tal-imsemmija art u dan fi żmien qasir u perentorju 'lli jiġi lilu prefiss minn din il-Qorti;

3. Tordna 'lli fin-nuqqas illi l-konvenut intimat jottempera ruħu ma' din l-ordni, ir-rikorrent esponent jiġi awtorizzat jagħmel ix-xogħlijiet huwa stess u dan a spejjeż tal-istess konvenut intimat u tikkundanna lill-konvenut iħallas d-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba l-aġir tal-istess konvenut.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt in subizzjoni.'.

Rat illi fil-verbal tas-16 ta' Gunju, 2021 l-avukati rispettivi tal-partijiet qablu li l-intimat Anthony Gatt huwa kontumaci u rat illi fil-verbal sussegwenti tal-24 ta' Gunju, 2021 il-Qorti kkonfermat il-verbal precedenti u ddikjarat li l-intimat huwa kontumaci;

Rat l-affidavits, kopja tal-kuntratt ta' kera, pjanta, kopji ta' cekkijiet u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 14 ta' Dicembru, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

…omissis…

Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:

Elementi fi spoll privilegjat:

…omissis…

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna jirrizultaw tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi, u cioe':

1. **Actor docere debet possedisse** – il-pussess;

2. **Spoliatum fuisse** – l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u

3. **Infra bimestre deduxisse** – l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Illi jekk wahda minn dawn l-elementi ma tirrizultax l-azzjoni odjerna hija destinata li tfalli. Ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina dawn l-elementi wiehed wiehed.

Possedisse:

Illi jibda billi jinghad li hekk kif jirrizulta mill-Artikolu 535 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) din l-azzjoni tipprotegi kull persuna li hija:

> *"...mnezzgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli…"*

…omissis…

Illi s-socjeta' rikorrenti tispjega li l-art kienet f'idejha b'titolu ta' kera li giet iffirmata fit-8 ta' Novembru, 2017 (ara kopja tal-iskrittura ta' kera a fol. 4 et seq tal-process). Sabiex tipprova l-pussess taghha fuq l-art is-socjeta' rikorrenti tressaq bhala xhud lil Jean Paul Busuttil li xehed bl-uzu tal-affidavit a fol. 25 et seq tal-process. Jixhed illi:

> "Kif kellna l-permessi kollha necessarji sabiex inkun nistghu noperaw, beda l-process ta' xiri ta' materjali inkluz il-materjal ghal-istruttura tas-serra, l-pannelli, l-inverters, cables u bosta affarijiet ohrajn. Ghal habta tal-Milied tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) u Jannar tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) wasal il-materjal. Il-merkanzjija kollha twasslet on site is-Siggiewi u bdejna nippreparaw il-mazzri (concrete balasts) li fuqhom kellha titqieghed l-istruttura. Tul 10 dan il-process kollhu il-konvenut tant kien herqan li sahhansitra offra u nfatti qghad ghassa bil-lejl mal-materjal sakemm dahhalna kollox f'postu, u cioe' sa meta l-materjal tqieghed fuq is-sit mikri hawn fuq imsemmi".

Tressaq ukoll bhala xhud il-foreman Raymond Sciberras li ta' d-deposizzjoni tieghu bl-affidavit a fol. 27 tal-process fejn ikkonferma li l-art kienet fil-pussess tas-socjeta' rikorrenti tant li l-materjal kien gja gie ddepositat fuq il-post. Xehed illi:

> "Bejn Marzu u April tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021), wara li l-permessi relativi gew approvati u l-materjal ghal-kostruzzjoni tal-impjant tas-Solar Farm kienu mhazzna fl-art li tinstab f'zona maghrufa bhala tal-Qanpiena gos-Siggiewi, cempilt lil Anthony Gatt sabiex per prudenza ninfurmah li sejrin jibdew ix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni u huwa qalli biex ma nersqux lejn l-art ghax sahhansitra biddel il-katnazz. Minn dakinhar ebda xoghol ma gie permess illi jsir".

Illi da parti tieghu l-intimat Anthony Gatt prezenta fl-atti nota ta' sottomissjonijiet. F'din in-nota huwa jressaq sottomissjoni li l-ftehim kien jorbot ghal sentejn u ai termini tal-klawsola 14, meta l-kuntratt jaghlaq, is-sidien jistghu jiddeciedu wahda minn zewg opzjonijiet jew li l-kerrejja tnaddaf il-proprjeta' minn kollox li jkun sar fuq l-art jew isir ftehim ta' tigdid tal-kuntratt. Isostni li mill-atti ma jirrizultax li sar xi tigdid ta' dan il-kuntratt u ghalhekk m'hemmx dritt x'tivvanta s-socjeta' rikorrenti. Isemmi wkoll li fl-atti ma ngabitx prova tal-licenzji li allegatament ingabu.

Illi l-Qorti tinnota li l-intimat ghogbu jikkwota partijiet mill-iskrittura u jhalli barra partijiet ohra. Dan qieghed jinghad b'mod partikolari ghall-parti fejn jinghad li *'…Jekk f'dan il-perjodu ta' sentejn (2 years) ma jinhargux il-permessi –* ***dan il-ftehim jigi kkancellat, sakemm bi qbil bejn il-partijiet ma jigix imgedded.'*** (enfazi tal-Qorti). Minn qari ta' din il-parti johrog car li l-ftehim kellu jigi kkancellat wara t-terminu ta' sentejn bi qbil bejn iz-zewg partijiet u fl-eventwalita' li ma jinhargux il-permessi. Mill-atti ma jirrizultax li giet ipprezentata xi skrittura li l-ftehim bejn il-partijiet gie kkancellat. Pjuttost jirrizulta l-kuntrarju fejn l-intimat Anthony Gatt kien ghadu jiehu l-pagamenti sa Jannar, 2021 hekk kif jirrizulta mill-kopji tac-cekkijiet a fol. 9 et seq tal-process. L-intimat ma cahadx il-pagament sal-imsemmija data fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu.

Dan premess, irrispettivament jekk il-ftehim kienx skada jew le, fi kwalunkwe kaz l-intimat fil-kwalita' tieghu ta' sid l-art (jew ahjar titolar tal-qbiela) ma kellux id-dritt li jiehu l-ligi b'idejh u jibdel ic-cavetta tax-xatba li taghti access ghall-art b'dana li jirrizulta wkoll li bosta mill-apparat tas-socjeta' rikorrenti gie msakkar fuq il-post espost ghall-elementi. Jirrizulta pruvat li l-art sal-mument li nbidel il-katnazz kienet fil-pussess tas-socjeta' rikorrenti tant li l-intimat kien ghadu jircievi l-pagamenti tal-kera sa ftit jiem qabel. Jigi enfasizzat li azzjoni ta' spoll hija esperibbli wkoll kontra s-sid li blghemil tieghu jwettaq att spoljattiv.

Illi l-Qorti tinnota li fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat ma jichadx li s-socjeta' rikorrenti kienet fil-pussess tal-art u jargumenta biss li l-ftehim kien skada. Dwar l-argument tal-prova tal-licenzji, l-Qorti tinnota li l-unika prova li s-socjeta' rikorrenti kellha tressaq kienet biss

dik tal-pussess u xejn aktar. Dwar dik ilparti tax-xhieda tar-rikorrenti relatata mad-danni allegatament sofferti mis-socjeta' rikorrenti din il-Qorti mhiex ser tidhol f'dan il-mertu stante li jekk taghmel dan tkun qed tmur oltre dak li huwa rikjest minnha f'kaz ta' spoll.

Il-Qorti tqis li t-tielet talba tar-rikorrenti ma ghandhiex tinftiehem li hija talba separata ghal likwidazzjoni u hlas ta' danni sofferti izda hija limitata biss ghall-ispejjez f'kaz li r-rikorrenti jkollha taghmel ix-xoghlijiet hi sabiex jigi spurgat l-ispoll. In vista tax-xiehda fl-atti u tal-konsiderazzjonijiet suesposti l-Qorti tqis li s-socjeta' rikorrenti ppruvat sal-grad rikjest mill-ligi l-pussess taghha fuq l-art in kwistjoni u ghaldaqstant tqis li dan l-element gie sufficjentement ippruvat.

<u>Spoliatum fuisse:</u>

…omissis…

Illi l-att spoljattiv li s-socjeta' rikorrenti tilmenta minnu huwa t-tibdil tal-katnazz tal-entratura principali li taghti access ghall-art mertu tal-kawza odjerna. Jean Paul Busuttil jixhed li sar jaf bl-ispoll minghand il-foreman Ray Sciberras u ghalkemm ippruvaw jaslu f'xi forma ta' ftehim gew suggetti ghal theddid gravi u nsulti bla limitu:

> "Meta konna lesti li nibdew ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni, jien bghat lill-Foreman tieghi Raymond Sciberras sabiex jibda tali xoghlijiet izda wara qalli li cempel lil Anthony Gatt u li l-istess sur Gatt qallu biex ma nersqux lejn is-sit de quo ghax sahhansitra biddel il-katnazz u ghalhekk l-access ghas-sit de quo gie michud".

L-intimat Anthony Gatt fl-ebda waqt ma jichad li kien huwa li ghamel l-att spoljattiv u fin-nota ta' sottomissjonijiet iressaq biss bhala skuza l-fatt li l-ftehim kien skada u allura seta' liberament skont hu jaghmel dan l-att. Il-Qorti rinfaccjata b'din is-sottomissjoni u la darba l-att spoljattiv ma giex michud mill-intimat bla dubju tinsab konvinta li l-element tal-spoliatum fuisse gie sufficjentament pruvat.

<u>Infra bimestre deduxisse:</u>

Illi dan it-tielet element jikkonsisti filli l-kawza trid tigi ntavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv.

…omissis…

Illi s-socjeta' rikorrenti fil-premessi tindika bhala d-data li fiha sar l-att spoljattiv d-data tal-24 ta' Frar, 2021. Ix-xhud Raymond Sciberras jsostni li l-att spoljattiv sar bejn Marzu u April 2021 (a fol. 27 tal-process). Ix-xhud l-iehor Jean Paul Busuttil jindika li sar jaf bl-ispoll meta nfurmah il-foreman tieghu Raymond Sciberras. Illi l-Qorti tinnota li ghalkemm ix-xhud Sciberras indika d-data bhala dik ta' bejn Marzu u April effettivament mhux ser taghmel wisq differenza, dan peress li anke jekk il-perijodu ta' xahrejn jigi kkalkulat fuq id-data tal-24 ta' Frar,

2021 (li hija qabel id-dati l-ohra) xorta jibqa l-fatt li l-kawza giet intavolata entro l-perijodu ta' xahrejn cioe' nhar il-21 ta' April, 2022. Ghaldaqstant dan l-element jirrizulta wkoll sufficjentement pruvat.

It-tielet talba:

Illi l-intimat Anthony Gatt fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jaccenna ghat-tielet talba fejn allegatament is-socjeta' rikorrenti qieghda titlob ghall-kundanna ghall-hlas ta' danni konsegwenzjali rizultat tal-att spoljattiv. Illi l-Qorti qrat din it-tielet talba u tinnota li effettivament il-parti fejn taqra *'…tikkundanna lill-konvenut ihallas d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba l-agir tal-istess konvenut'* m'hijiex cara jekk ir-referenza hux qed issir ghad-danni sofferti fl-eventwalita' li x-xoghlijiet ta' riprestinazzjoni jkollhom isiru mis-socjeta' rikorrenti jew inkella ghad-danni sofferti per konsegwenza tal-att spoljattiv konsistenti f'telf ta' qliegh etc.

Illi meta l-Qorti tara l-assjem tal-provi kull ma jirrizulta huwa li x-xhud Jean Paul Busuttil fl-affidavit tieghu jaghmel referenza ghat-telf ta' qliegh li s-socjeta' rikorrenti sejra ssib ruhha b'rizultat tal-ghemil u agir ta' Anthony Gatt madanakollu ma tressqet l-ebda prova ulterjuri li jissustanzja dawk l-allegati danni. Il-Qorti tirrileva li mill-assjem tat-talbiet huwa car li l-kawza odjerna hija wahda ta' spoll u mhux ta' likwidazzjoni u hlas ta' danni rizultanti minn l-att spoljattiv. Ghalhekk il-Qorti hija aktar propensa li temmen li dik il-parti tat-talba hija relatata mad-danni sofferti konnessi max-xoghlijiet ta' riprestinazzjoni kif gia suesppost. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex terhi l-kwistjoni mpregudikata u tiddeciedi dwar din il-parti tat-tielet talba limitatament b'referenza ghall-ispejjez relatati mar-ripristinar tal-istatus quo ante.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi r-rikors odjern kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi dan l-aġir tal-intimat jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin a dannu tar-rikorrenti;

2. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-intimat Anthony Gatt sabiex jerġa' jqiegħed kollox fl-istat pristinu tiegħu billi jitnehha l-katnazz li sar minnu b'mod li fi kwalunkwe kaz l-istess socjeta' rikorrenti jkollha aċċess liberu kemm mill- 16 entratura prinċipali tal-imsemmija art u dan fi żmien ghaxart ijiem minn meta d-decizjoni tghaddi in gudikat;

3. Tilqa' t-tielet talba u tordna li fin-nuqqas li l-intimat jottempera ruħu ma' din l-ordni, tawtorizza lis-socjeta' rikorrenti tagħmel ix-xogħlijiet hija stess sabiex jigi reintegrat l-access liberu taghha ghall-istess art u dan a spejjeż tal-istess intimat.

Thalli l-kwistjoni tal-allegati spejjez u danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti mpregudikata bejn il-partijiet.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat".

<u>Rikors tal-appell tal-konvenut (27.04.2022):</u>

5. L-aggravji tal-konvenut appellant, qed jiġu sintesizzati kif ġej:

(i) <u>Dwar il-prova tal-pussess:</u>

Il-konvenut appellant isostni li l-Ewwel Qorti erronjament qieset li l-iskrittura tal-kirja tat-8 ta' Novembru 2017 kienet għadha viġenti għaliex skont l-istess Qorti kien jinħtieġ ftehim bejn il-partijiet biex il-kirja tkun itterminata *"bi qbil bejn il-partijiet*". Jargumenta li *invece* jirriżulta mill-ftehim li kellu jitqies li ġie kkanċellat jekk fi żmien sentejn ma jinħarġux il-permessi. Isostni li kien jeħtieġ ftehim bejn il-partjiet biex il-ftehim jiġi mġedded wara l-iskadenza ta' sentejn, u mhux biex ikun hemm ftehim li ġie kkanċellat. Jargumenta li biex is-soċjeta` tipprova l-pussess kellha turi jew li l-permessi nħarġu fi żmien sentejn, jew li minkejja li ma nħarġux, il-ftehim ġie mġedded bi qbil bejniethom.

Iżid jgħid li l-fatt li laqa' għandu materjali tas-soċjeta` attriċi ma jfissirx li din kellha l-pussess iżda jipprova biss fl-aħjar ipotesi li aċċetta li

jkun konsenjatarju tal-istess materjali.

Dwar il-ħlasijiet jgħid li dawn ma jirriflettux il-kumpens kontemplat fl-iskrittura tal-kera. Jgħid li kwalunkwe ħlas jista' jitqies biss in konsiderazzjoni ta' obbligazzjoni differenti favur tiegħu.

(ii) Dwar il-prova tal-ispoll:

Il-konvenut appellant l-ewwel nett jenfasizza li l-bdil tal-katnazz ma rriżultax materjalment. Jgħid li fiċ-ċirkostanzi ta' azzjoni bħal din, l-aħjar prova kellha tkun dik dwar l-ostaklu fiżiku għall-pussess pretiż.

(iii) Dwar it-tielet talba:

Il-konvenut appellant jgħid li mid-diċitura tat-tielet talba huwa ċar li t-talba kienet biex huwa jiġi kkundannat iħallas id-danni sofferti minħabba l-aġir tiegħu. Jargumenta li l-Ewwel Qorti kellha tiddeċiedi li s-soċjeta` attriċi ma ppruvatx id-danni sofferti minnha mitluba u għalhekk kellha tiċħad tali talba għad-danni u mhux tħalliha impreġudikata bejn il-partijiet.

(iv) Spejjeż:

Iżid jgħid li ladarba ma ġietx milqugħa parti mit-talbiet mhux ġust li l-

ispejjeż ikunu a karigu tiegħu.

Risposta tal-appell tas-soċjeta` attriċi (24.05.2022):

6. Is-soċjeta` attriċi appellata wieġbet biex tgħid għaliex is-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellant.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

It-talba tal-konvenut appellant:

7. Qabel xejn din il-Qorti tirreferi għat-talba li jagħmel il-konvenut (li hu kontumaċi) fl-aħħar paragrafu tar-rikors tal-appell tiegħu, liema talba taqra hekk:

> *"Għaldaqstant l-esponent filwaqt li jagħmel referenza għall-atti proċesswali u jirriserva il jipproduċi dawk il-provi lilu permessi skont il-liġi, ukoll tenut il-kumplessita` tal-każ waqt is-smigħ li jintalab bl-applikazzjoni tal-Artikolu 207(5) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, umilment jitlob li din il-qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata, kollox kif intqal fuq u għar-raġunijiet premessi.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` appellata".*

8. Il-proċedura bil-miktub f'dan l-istadju tal-appell ingħalqet bit-tweġiba tas-soċjeta` attriċi appellata skont l-Art. 146(1)[1]. Skont l-Artikolu

---

[1] *146. (1) Il-proċedura bil-miktub quddiem il-Qorti fi grad ta' appell titqies magħluqa bit-tweġiba għar-rikors, u fin-nuqqas ta' tweġiba, bl-għeluq taż-żmien mogħti għaliha.*

207(4) meta tingħalaq il-proċedura bil-miktub u jsir il-ħlas tal-garanzija (li jidher li sar f'dan il-każ) il-Qorti għandha tgħaddi għas-sentenza. Il-konvenut appellant fl-aħħar paragrafu tar-rikors tal-appell tiegħu jagħmel referenza għall-Artikolu 207(5) tal-Kapitolu 12 li jipprovdi li minkejja dak li jingħad fl-Artikolu 207(4) il-Qorti tista' tappunta seduta għas-smigħ tal-kawża jekk jidhrilha li hu meħtieġ.

9. Din il-Qorti ma tarax in-neċessita` li tappunta seduta għas-smigħ tal-kawża sabiex tisma' provi jew sottomissjonijiet bil-fomm kif donnu qed jitlob il-konvenut appellant fir-rikors tal-appell tiegħu.

Il-prova *o meno* tal-*possedisse*

10. Fit-8 ta' Novembru 2017 il-kontendenti kienu ffirmaw "***Ftehim għall-konsiderazzjoni, evalwazzjoni u kiri ta' spazju għall-istabbiliment ta' proġett ta' ġenerazzjoni ta' elettriku – Solar Farm u kull attivita` anċillari".*** Is-soċjeta` attriċi ġiet indikata bħala "*il-kerrejja*" u l-konvenut bħala "*s-sidien*" u l-partijiet iddikjaraw li "*qed jaqblu u jixtiequ jagħmlu negozju flimkien permezz ta' dan il-kuntratt."* L-art mertu tal-ftehim, *Site* 5, Tal-Qanpiena, Siġġiewi, li hija dik in mertu tal-kawża, ġiet indikata fuq pjanta annessa mal-istess ftehim.

11. L-Ewwel Qorti qieset ix-xhieda ta' Jean Paul Busuttil mis-soċjeta` attriċi fejn qal li meta ħarġu l-permessi kollha neċessarji sabiex tibda l-operazzjoni bdew jixtru l-materjal, li wasal sa Diċembru 2020 / Jannar 2021 u ġie maħżun fl-art in kwistjoni u qieset ukoll ix-xhieda tal-*foreman* Raymond Sciberras fejn qal li bejn Marzu / April 2021 meta ċempel lill-konvenut biex jgħidlu li ser jibdew ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni dan qallu biex ma jersaqx lejn l-art u li kien biddel il-katnazz. Qieset li minn qari ta' dik il-parti tal-kuntratt fejn jingħad li "*Jekk f'dan il-perjodu ta' sentejn (2 years) ma jinħarġux il-permessi – dan il-ftehim jiġi kkanċellat, sakemm bi qbil bejn il-partijiet ma jiġix imġedded"* joħroġ ċar li l-ftehim kellu jiġi kkanċellat wara sentejn bi qbil bejn iż-żewġ partijiet u fl-eventwalita` li ma jinħarġux il-permessi; u qieset ukoll li ma jirriżultax li ġiet ippreżentata xi skrittura li l-ftehim ġie kkanċellat. Anzi rriteniet li pjuttost jirriżulta l-kuntrarju fejn il-konvenut kien għadu qed jieħu pagamenti sa Jannar 2021 kif jirriżulta mil-kopji taċ-ċekkijiet. Fi kwalunkwe każ, enfasizzat li rrispettivament minn jekk il-ftehim kienx skada jew le, il-konvenut ma kellux dritt li jieħu l-liġi b'idejh u jbiddel iċ-ċavetta tax-xatba li tagħti aċċess għall-art, bir-riżultat li bosta mill-apparat tas-soċjeta` attriċi spiċċa msakkar fuq il-post espost għall-elementi.

12. Il-konvenut appellant jilmenta li l-Ewwel Qorti fehmet il-kuntratt erronjament. Jargumenta li l-frażi "*Jekk f'dan il-perjodu ta' sentejn (2 years) ma jinħarġux il-permessi – dan il-ftehim jiġi kkanċellat, sakemm bi*

qbil bejn il-partijiet ma jiġix imġedded." ma jfissirx kif fehmet il-Qorti, fis-sens li jekk wara sentejn il-partijiet ma jagħmlux ftehim ta' kanċellament allura l-kirja tibqa' viġenti, iżda jfisser li f'każ li ma jkunux inħarġu l-permessi fi żmien sentejn kien hemm bżonn ta' qbil bejn il-partijiet biex il-ftehim jiġi mġedded wara dawk is-sentejn, għax fin-nuqqas il-kera tkun ġiet ikkanċellata. Jgħid ukoll li l-pagamenti ma jirriflettux il-kumpens ikkontemplat fl-iskrittura tal-kera iżda kumpens għall-obbligazzjoni differenti favur tiegħu.

13. Din il-Qorti tqis li l-iskadenza *o meno* tal-kera huwa għal kollox irrilevanti għaliex għall-finijiet tal-element tal-pussess f'din l-azzjoni ta' spoll dak li kellha tipprova s-soċjeta` attriċi kien <u>jekk kellhiex il-pussess tal-art in kwistjoni</u> u mhux jekk kellhiex xi titolu ta' kera fuqha. Għalhekk ikun eżerċizzju inutli li din il-Qorti tipprova tistabbilixxi jekk kienx hemm kera *in vigore* jew le.

14. Mhux ikkontestat li s-soċjeta` attriċi kellha l-materjal imqiegħed fuq l-art in kwistjoni. Għalkemm il-konvenut appellant jargumenta li l-fatt li laqa' għandu materjal tas-soċjeta` attriċi ma jfissirx li din kellha l-pussess fuq l-art, iżda jipprova biss fl-aħjar ipotesi li huwa kien aċċetta li jkun konsenjatarju tal-istess materjal, dan ma jirriżultax mill-provi.

15. Inoltre, mix-xhieda ta' Busuttil u Sciberras jirriżulta li s-soċjeta`

attriċi kellha ċ-ċavetta tal-katnazz, u għalhekk dan ċertament jipprova li kellha l-aċċess għall-art in kwistjoni.

16. Fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu l-konvenut fil-fatt ma ċaħadx li s-soċjeta` attriċi kellha l-pussess fiżiku tal-art: huwa sempliċiment argumenta li l-ftehim kien skada, bħallikieku kien dan li jiddetermina jekk is-soċjeta` attriċi kellhiex il-pussess jew le.

17. Għaldaqstant huwa nfondat l-aggravju tal-konvenut li ma ġiex ippruvat l-element tal-*possedisse*.

<u>Il-prova *o meno* tal-i*spoliatum fuisse:*</u>

18. Il-konvenut appellant jargumenta li l-bdil tal-katnazz ma rriżultax materjalment. Jgħid li fiċ-ċirkostanzi ta' azzjoni bħal din, l-aħjar prova kellha tkun dik dwar l-ostaklu fiżiku għall-pussess pretiż.

19. Dan l-aggravju huwa fil-fehma ta' din il-Qorti pjuttost frivolu. Barra li hemm ix-xhieda tal-*foreman* Ray Sciberras fejn jgħid li l-konvenut stess kien qallu biex ma jersqux lejn is-sit u li kien saħansitra biddel iċ-ċavetta tal-katnazz, u li "*Minn dakinhar ebda xogħol ma ġie permess li jsir",* hemm ix-xhieda ta' Jean Paul Busuttil fejn jgħid li wara li sar jaf bl-ispoll da parti tal-f*oreman* u ppruvaw ikellmu lill-konvenut ġew soġġetti għal theddid u

nsulti. Inoltre fir-rikors ġuramentat tiegħu l-istess Jean Paul Busuttil xehed li l-konvenut "*biddel il-katnazz tal-entrata prinċipali tal-imsemmija art u b'konsegwenza ta' tali aġir, ir-rikorrent esponent ġie mċaħħad mill-aċċess u mill-użu tal-proprjeta` in kwistjoni*."

20. Għalhekk dan l-aggravju huwa wkoll bla bażi.

<u>Id-danni:</u>

21. It-tielet talba tas-soċjeta` attriċi taqra hekk:

> *"Tordna li fin-nuqqas illi l-konvenut intimat jottempera ruħu ma' din l-ordni, ir-rikorrent esponent jiġi awtorizzat jagħmel ix-xogħlijiet huwa stess u dan a spejjeż tal-istess konvenut **<u>u tikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba l-aġir tal-istess konvenut</u>".***

22. L-Ewwel Qorti kkummentat li mhux ċar jekk l-aħħar parti ta' din it-talba (dik sottolineata minn din il-Qorti) hix referenza għad-danni (spejjeż) sofferti fl-eventwalita` li x-xogħlijiet ta' riprestinazzjoni jkollha tagħmilhom is-soċjeta` attriċi, jew inkella għad-danni sofferti per konsegwenza tal-att spoljattiv, konsistenti f'telf ta' qligħ eċċ. Għalkemm qieset li Jean Paul Busuttil fl-affidavit tiegħu jagħmel referenza għat-telf ta' qligħ li s-soċjeta` attriċi se ssofri riżultat tal-att spoljattiv osservat li ma tressqet l-ebda prova fir-rigward. Qieset li mill-assjem tat-talbiet huwa ċar li l-kawża hija waħda ta' spoll u mhux ta' likwidazzjoni u ħlas ta' danni konsegwenzjali għall-att spoljattiv u għalhekk stqarret li kienet iktar propensa tqis li l-aħħar parti

tat-tielet talba hija relatata mad-danni sofferti in konnessjoni max-xogħlijiet ta' riprestinazzjoni, u konsegwentement iddeċidiet dwar it-tielet talba f'dan is-sens, filwaqt li ħalliet il-kwistjoni tal-allegati danni sofferti mis-soċjeta` rikorrenti impreġudikata.

23. Il-konvenut appellant *invece* jsostni li l-aħħar parti tat-tielet talba hija referenza għad-danni sofferti konsegwenza tal-ispoll u mhux għall-ispejjeż tar-riprestinazzjoni f'każ li ma jagħmilx ir-riprestinazzjoni hu. Jaċċenna għall-affidavit ta' Jean Paul Busuttil f'dan is-sens. Fil-fatt Busuttil xehed hekk:

> *"Għandu jingħad li sofrejna u qed insofru danni meta tikkonsidra apparti mill-fatt li diġa konna avvanzajna pagamenti ta' xi sittax-il ewro (€16,000) lill-konvenut bħala parti mill-kera imsemmija fil-kuntratt odjern, l-istruttura ilha mitluqa hemm għall-elementi naturali.*
>
> *Minn dak iż-żmien sal-lum sofrejna żgur ukoll mija u tletin elf Ewro (€130,000) mill-bejgħ tal-enerġija, kif ukoll ħamsa u disgħin elf Ewro (€95,000 mir-reduced fit rate li ġiet ridotta minn erbatax -il ċenteżmu (€0.14) għal tlettax punt ħames ċenteżmi (€0.13c5). Dan it-telf qatt ma jista' jiġi rkuprat, speċjalment meta wieħed jikkunsidra li jekk l-impjant ma jkunx Energised u cioe` li jkollok meter qiegħed ibiegħ l-elettriku, fi żmien sentejn minn meta tingħata l-liċenzja jintilef id-dritt ta' bejgħ tad-dawl lill-Enemalta. Il-liċenzja tiskadi ċirka seba' xhur mil lum. L-imsemmija liċenzja toħroġ permezz ta' skemi ssussidjati mill-Unjoni Ewropeja u ma hemm l-ebda garanzija li dawn l-iskemi ser joħorġu jew li ser jerġgħu jintrebbħu mil-Luxury Living Technologies.*
>
> *B'dan il-ħsieb, bl-għemil u aġir ta' Anthony Gatt, Luxury Living Technologies qegħda ssibi ruħha f'pożizzjoni ta' telf assolut ta' mill-inqas tlieta punt sebgħa miljuni(€3,700,000)".*

24. Għalhekk il-konvenut appellant isostni li l-Ewwel Qorti kellha tiċħad it-talba għad-danni u mhux tħalliha impreġudikata bejn il-partijiet.

25. Din il-Qorti ma taqbilx. Minkejja li fl-affidavit tiegħu Busuttili għamel aċċenn pjuttost dettaljat għall-allegati danni konsegwenzjali għall-aġir spoljattiv tal-konvenut, ma jidhirx li permezz ta' din il-kawża s-soċjeta` attriċi effettivament qed titlob li jiġu likwidati danni, f'liema każ kien ikun hemm talbiet appożiti. It-tielet talba tidher li hija sempliċiment sabiex is-soċjeta` attriċi tiġi awtorizzata tagħmel ix-xogħlijiet ta' riprestinazzjoni hi f'każ li ma jagħmilhomx il-konvenut kif mitlub fit-tieni talba. Din il-Qorti hija tal-fehma li dan il-malintiż inqala' minħabba li fl-aħħar parti tat-tielet talba flok il-kelma "spejjeż" intużat il-kelma "danni". Dak li s-soċjeta` attriċi jidher li kienet qiegħda titlob hu li wara li tagħmel ix-xogħlijiet ta' riprestinazzjoni hi bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti (f'każ li ma jkunx għamilhom il-konvenut) il-konvenut ikun ikkundannat iħallas tali spejjeż tar-riprestinazzjoni (anke jekk il-frażi "*a spejjeż tal-istess konvenut*" fil-fatt tinkludi fiha nfisha kundanna għall-ħlas tal-ispejjeż).

26. Għalhekk dan l-aggravju jirriżulta wkoll infondat.

<u>L-ispejjeż:</u>

27. Il-konvenut appellant finalment jilmenta li ladarba l-Ewwel Qorti ma laqgħetx parti mit-talbiet attriċi ma kellhiex tordna li l-ispejjeż ikunu kollha a karigu tiegħu.

28. Dan l-aggravju wkoll huwa nfondat għaliex effettivament jirriżulta li l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet kollha attriċi.

Deċide

29. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenut appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm