# 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, 31 ta' Mejju, 2023.**

**Numru 37**

**Rikors numru 386/13/1 AF**

**Johnny J. Company Limited (C 1975)**

**v.**

**Lucia Mizzi sew proprju kif ukoll bħala leġittima rappreżentata ta' uliedha minorenni Zoe u Gaia Mizzi, u b'digriet tal-21 ta' Frar 2017 il-Qorti ordnat li Zoe u Gaia aħwa Mizzi jassumu l-atti tal-kawża personalment**

**Il-Qorti:**

1. Rat ir-rikors ġuramentat li ressqet is-soċjetà attriċi fid-19 ta' April, 2013, u li jaqra hekk:

> "Peress illi s-socjeta attrici hija proprjetarja tad-dar imsejjah San Gwann fi Triq Panoramika, Dingli Cliffs, Dingli, liema proprjeta tmiss ma' proprjeta tal-konvenuti;

U Peress li d-dar tal-atturi minn dejjem kellhom twieqi li jharsu fuq il-proprjeta tal-konvenut u kienet u ghada tgawdi servitu ta' twieqi u prospett fuq il-proprjeta tal-konvenut;

U peress illi b'kuntratt f'l-atti tan-nutar Dottor Mario Rosario Bonello tal-14 ta' April, 1999, kien gie stipulat bejn l-imsemmija kumpanija attrici u l-aventi kawza tal-konvenuti kopja ta' liema hi hawn esebita u markata Document A u b'liema gie miftiehem li:

"is-sur Jeffrey Mizzi qieghed in forza ta' dan l-att jittollera lill-Kumpanija, li taccetta, li thalli l-imsemmija aperture fil-proprjeta taghha li jharsu ghall fuq il-proprjeta tas-Sur Mizzi in perpetwu, b'dan pero li dana qieghed jinghata b'titolu ta' tpollertanza u that il-kondizzjoni espressa li l-imsemmi fond tal-kumpanija ma jintuzax ghall-ebda skop kummercjali…"

U billi l-fond tal-atturi ma hux jintuza ghall-ebda skop kummerjclai kif pattwit f'l-istess kuntratt u ghalhekk ma hemm l-ebda raguni ghaliex d-drittijiet rikonoxxuti bil-fuq imsemmi kuntratt ghandhom jigu limitati jew mnaqqsa;

U peress illi fid-19 ta' Ottubru, 2004, l-konvenuti ghattew dawn it-twieqi b'wire mesh netting';

U peress illi dan iwaqqaf lill-attur milli jgawdi mit-twieqi tieghu kif kien jaghmel qabel u ghallhekk jikkostwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet ta' proprjeta kif fuq esposti u in partikolari hija in vjolazzjoni tal-obbligi kontrattwali stipulate bejn il-partijiet bil-kuntratt fuq imsemmi;

Jghidu ghallhekk l-istess konvenuti ghaliex ma ghandiex dina l-Qorti tiddikjara u tiddecidi:

1. Li l-gheluq tal-aperturi fuq imsemmija bil-'wire meshing' kif fuq deskritt kif ukoll ix-xeblik ta' sigar quddiem l-istess twieqi saru mill-konvenuti in vjolazzjoni tal-obbligi minnhom assunti bil-kuntratt fuq imsemmi li jippermettu iz-zamm tal-aperturi fil-proprjeta tal-atturi u dan f'lis-stat li kienu meta sar dak il-kuntratt;

2. Tobbliga ghaldaqstant lill-konvenuti sa biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jpoggu kollox f'l-istat originali tieghu billi jaqghilu l-'wiremesshing' fuq imsemmi u jergghu jaghmlu t-twieqi kif kienu, tal-injam jew aluminium kif kienu originarjament u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lillhom prefiss;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu huma ix-xoghol mehtieg taht is-sorveljanza ta' perit nominand ghas-spejjez tal-konvenuti;

B'lis-spejjez u b'l-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li in forza tagħha eċċepew illi:

"1. Illi preliminarjament jigi rilevat li fil-kawza numru 790/2006 JZM l-intimati qed jaghmlu talba kontra s-socjeta attrici fejn qed jikkontendu li l-hajt mertu ta' din il-kawza qieghed fil-proprjeta tal-istess intimati.

Tali kawza qeghda ghar-relazzjoni ghas-seduta tat-13 ta' Gunju 2013.

Illi ghalhekk tali kawza ghandha tissoprasjedi sakemm tigi deciza l-kawza 790/2006 JZM stante li jekk l-intimati jinghataw ragun, t-talbiet tas-socjeta attrici jigu rezi superfluwi.

Kif gie rilevat diversi drabi mill-Qrati taghna:

*Li l-provvediment tas-soprasessjoni hu moghti lil Qorti fl-ezercizzju tal-poter diskrezzjonali taghha relattivi fil-procdiment ordiantoorju tad-gudizzju. Din ir-rmessjoni ghad-diskrezzjoni tal-gudikant tiddependi pero mic-cirkostanzi partikolari u specjali ta' kull kaz. Li s-soprassezzjoni hemm loka ghaliha meta l-ezitu tal-kawza l ti sporasseduta jun jiddependi jew almenujkun jista jiddependi mill-ezitu ta' kawza ohra u ghalhekk ma jistax ikun hemm lok ghas-soprasessjoni jekk ma tezistix din id-dipendenza jew almenu l-potenzjalita ta' din id-dipendenza.* (Osent per imh Sciberras Appell Inf Calamatta Carmelo et vs Darmenia Mario et.)

*Li s-soprasessjoni huwa rimedju straordinarju li l-Qorti ghandha tirrikorri ghalih biss meta hu mehtieg fl-interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja f'kaz li tinqala kwistjoni li d-decizjoni taghha influwixxi sostanzjalment fuq l-esitu tal-kawza u fl-istess hin ma tistax tigi esaminata fl-istess kawza jew ikun spedjenti li tigi ezaminata f'kawza ohra separata.* (sent parzjali Gaffarena Joseph et vs Mixer Concrete Works Limited et Prim Awla per Imh Cuschieri 27/5/2005).

2. Illi bla pregudizzju ghal premess, it-talbiet tas-socjeta attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimati ma wetqu ebda vjolazzjoni tal-kuntratt imsemmi minn l-istess socjeta attrici fir-rikors guramentat taghhom u dan kif jigi pruvat waqt il-kawza tenut kont li s-socjeta attrici inghatat biss l-fakolta li thalli l-aperturi li jharsu ghal fuq il-proprjeta tal-intimati.

3. Illi bla pregudizzju ghal premess jigi rilevat ukoll li s-socjeta attrici kisret il-ftehim mertu ta' din il-kawza meta qed tuza l-bejt taghha ghal skop kummercjali billi kisret l-bejt taghha sabiex titqieghed l-antenna ta' komunikazzjoni meta l-istess kuntratt jistipula espressament li l-

> kumpanija ma tistghax tuza gahll-ebda skop kummercjali la in tito u lanqas in parti tali fond li jinsab San Gwann Triq Panoramika Dingli Cliffs Dingli.
>
> 4. Illi fi kwalunkwe kaz t-talbiet tas-socjeta attrici huma preskritti.
>
> 5. Illi whud mid-dockumenti C1 sa C14 ghandhom jigu sfilzati ghax jirrigwardaw bahar meta dan mhux mertu tal-kawza.
>
> 6. Sali eccezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat illi b'sentenza preliminari li ngħatat fit-12 ta' Novembru, 2014, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti (dik fejn talbu s-soprasessjoni);

4. Rat illi l-konvenuti rtiraw l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni li ssollevaw bir-raba' eċċezzjoni tagħhom;

5. Rat is-sentenza finali li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' April, 2018, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża fis-sens li ġej:

> "billi filwaqt illi tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti in kwantu li din ġiet irtirata, u tilqa' l-ħames eċċezzjoni tagħhom b'dan illi tordna li d-dokumenti 'C9' u 'C10' jiġu sfilzati sabiex ma jibqgħux jagħmlu parti mill-atti tal-kawża peress li ma jirrigwardawx il-mertu ta' dawn il-proċeduri, tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi fl-intier tagħhom.
>
> L-ispejjeż tal-kawża huma a karigu tas-soċjetà attriċi b'dan illi l-ispejjeż tas-sentenza preliminari tat-12 ta' Novembru 2014 għandhom ikunu a karigu tal-konvenuti."

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

"Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, is-soċjetà attriċi qegħda tfittex illi tenforza l-kuntratt datat 14 ta' April 1988 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello li permezz tiegħu Jeffrey Mizzi obbliga ruħu li jittollera numru ta' aperturi li s-soċjetà attriċi fetħet għal fuq il-proprjetà tiegħu. Dan peress illi l-partijiet kienu ftehmu fl-istess kuntratt li din it-tolleranza kellha tkun perpetwa.

Is-soċjetà attriċi tikkontendi li hija s-sid tal-proprjetà msemmija 'San Ġwann', Triq Panoramika, Dingli Cliffs, Dingli. Dan il-fond imiss mal-proprjetà tal-konvenuti. Jirriżulta li fis-snin tmenin, l-attriċi fetħet numru ta' twieqi li jħarsu fuq il-fond tal-konvenuti. Sabiex jevitaw kwistjonijiet u proċeduri ġudizzjarji bejniethom, is-soċjetà attriċi u Jeffrey Mizzi, l-awtur tal-konvenuti, ftehmu li jirregolarizzaw u jikkjarifikaw il-posizzjoni bejniethom permezz ta' kuntratt, u ċioè dak datat 14 ta' April 1988 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello.

Fl-imsemmi kuntratt Jeffrey Mizzi u John Micallef f'ismu proprju u għan-nom tas-soċjetà attriċi ftehmu hekk:

> "*Is-Sur Jeffrey Mizzi qieghed in forza ta' dan l-att jittolera lill-kumpannija, li taccetta, li thalli l-imsemmija aperturi fil-proprjeta taghha li jharsu ghal fuq il-proprjetà tas-Sur Mizzi in perpetwu, b'dana però li dana qieghed jinghata b'titolu ta' tolleranza, u taht il-kondizzjoni espressa li l-imsemmi fond tal-kumpannija ma jintuzax ghall-ebda skop kummercjali, la in toto u lanqas in parti, tul iz-zmien kollu li jithallew l-istess aperturi miftuhin.*
>
> *Il-Kumpannija tobbliga ruhha favur Jeffrey Mizzi li taccetta, li ma tuzax il-fond tal-Kumpannija ghall-ebda skop kummercjali, la in toto u lanqas in parti, u tobbliga ruhha li timponi dil-kondizzjoni f'kwalsiasi eventwali att ta' trasferiment tal-fond imsemmi.*
>
> *F'kaz li l-fond tal-Kumpannija jintuza, ghal xi skop kummercjali, allura l-kumpannija tkun obbligata li taghlaq immedjatament l-imsemmija aperturi li jharsu ghal fuq il-proprjetà ta' Jeffrey Mizzi, minghajr ebda bzonn ta' proceduri legali sabiex dan isehh, u dan mhux aktar tard minn gimgha li l-istess fond jibda jintuza ghal xi skop kummercjali in toto jew in parti*
>
> *Il-kondizzjonijiet u pattijiet miftehma fuq dan l-att ghandhom japplikaw ghal kwalsiasi successuri u/jew aventi kawza tal-Kumpannija, u ghaldaqstant il-Kumpannija tobbliga ruhha li f'kaz li tittrasferixxi bi kwalunkwe titolu l-fond fuq imsemmi, in parti jew in toto, timponi l-kondizzjonijiet kollha imsemmija f'dan l-att, u tinforma lil kwalsiasi eventwali proprjetarju b'dak kollu kontenut fuq dan l-att.*"

Mhuwiex kontestat mill-partijiet illi f'xi żmien f'Ottubru tal-2004 Jeffrey Mizzi jew aħjar persuni inkarigati minnu waħħlu xbieki tal-ħadid mat-

twieqi in kwistjoni u ċioè dawk li huma l-mertu tal-kuntratt li sar quddiem in-Nutar Bonello.

Konsegwentement, is-soċjetà attriċi pproċediet b'kawża ta' spoll kontra Jeffrey Mizzi u martu l-konvenuta f'din il-kawża. Din il-kawza ġiet deċiża definittivament mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar 2011. Il-Qorti ma laqgħetx it-talbiet attriċi peress illi ma rriżultalhiex illi l-istess attriċi kellha l-pussess meħtieġ bħala element essenzjali f'kawża ta' spoll sabiex tirnexxi fit-talbiet tagħha. Dan peress illi fil-kuntratt tal-14 ta' April 1988 ġie miftiehem ċar u tond illi Jeffrey Mizzi kien qiegħed biss jittollera l-ftuħ tal-aperturi in kwistjoni.

Jidher li għalhekk is-soċjetà attriċi pproċediet b'din il-kawża sabiex tfittex tenforza dak li ġie miftihem fil-kuntratt tal-14 ta' April 1988. Jeffrey Mizzi miet fil-mori tal-imsemmija kawża ta' spoll bejn il-partijiet u l-konvenuti fil-kawża tal-lum huma l-eredi tiegħu.

Il-konvenuti ressqu numru ta' eċċezzjonijet ta' natura preliminari. L-ewwel eċċezzjoni tagħhom, u ċioè dik tas-soprasessjoni, ġiet sorvolata permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Novembru 2014.

Permezz tar-raba' eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti eċċepew illi t-talbiet attriċi huma preskritti. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom il-konvenuti ddikjaraw li qegħdin jirtiraw din l-eċċezzjoni u għaldaqstant, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha. Il-konvenuti eċċepew ukoll illi numru ta' ritratti esibiti mis-soċjetà attriċi għandhom jiġu sfilzati in kwantu li m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-mertu tal-proċeduri odjerni. Il-Qorti ssib illi l-konvenuti għandhom raġun f'din l-eċċezzjoni tagħhom, u għaldaqstant, din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi milqugħa b'dan illi r-ritratti in kwistjoni għandhom jiġu sfilzati sabiex ma jibqgħux jagħmlu parti mill-atti ta' dawn il-proċeduri.

Fil-mertu, il-konvenuti eċċepew illi t-talbiet tas-soċjetà attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li huma ma wettqu l-ebda vjolazzjoni tal-kuntratt in kwistjoni, tenut kont tal-fatt illi l-attriċi ngħatat biss il-fakoltà li tħalli aperturi li jħarsu fuq il-proprjetà tagħhom. Jidher li b'din l-eċċezzjoni l-konvenuti jridu jfissru li l-aperturi in kwistjoni sempliċiment ġew mgħottija b'xibka tal-ħadid kif ukoll illi l-attriċi ngħatat biss il-fakoltà li żżomm dawn it-twieqi miftuħa b'mera tolleranza.

Il-konvenuti eċċepew ukoll illi kienet l-attriċi li kisret il-ftehim mertu ta' din il-kawża in kwantu li qiegħda tuża l-bejt tal-proprjetà tagħha għal skopijiet kummerċjali. Dan peress li l-attriċi qiegħda tikri l-ispazju tal-bejt tagħha lis-soċjetà GO plc għat-tqegħid ta' infrastruttura tal-komunikazzjoni elettronika.

Il-Qorti ser tibda billi tikkunsidra din l-eċċezzjoni. Minn qari tal-kuntratt tal-14 ta' April 1988 huwa ċar illi t-tolleranza tal-aperturi in kwistjoni da parti ta' Jeffrey Mizzi kienet marbuta mal-kundizzjoni li s-soċjetà attriċi ma tużax il-fond tagħha għal skopjiet kummerċjali. Il-konvenuti qegħdin jixlu lis-soċjetà attriċi bil-ksur ta' din il-kundizzjoni.

Il-Qorti ma taqbilx mal-konvenuti li s-soċjetà attriċi effettivament kissret il-kundizzjoni li ntrabet biha meta kriet l-arja tal-bejt tagħha lis-soċjetà GO plc għat-twaħħil ta' infrastruttura tal-komunikazzjoni elettronika. Għall-użu ta' parti mill-bejt tagħha, is-soċjetà attriċi qiegħda titħallas €2330 fis-sena. Din il-Qorti ma tqisx illi l-korrispettiv ta' €2330 fis-sena għat-twaħħil ta' din l-infrastruttura jsarraf f'użu kummerċjali tal-fond tal-attriċi. Il-qligħ li qiegħed isir mill-attriċi huwa minimu u din il-Qorti ma tqisx li b'hekk inbidlet id-destinazzjoni tal-fond ghal wiehed kummercjali. Din il-Qorti m'għandhiex l-iċken dubju li meta l-partijiet ftehmu fuq din il-kundizzjoni, dawn ma kellhomx f'moħhom is-sempliċi twaħħil ta' apparat. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Imiss issa li jiġu kkunsidrati t-talbiet attriċi flimkien mar-rimanenti eċċezzjoni tal-konvenuti fil-mertu. L-attriċi tippretendi li hija għandha dritt li żżomm it-twieqi in kwistjoni miftuħa, mingħajr l-ebda ostakolu, peress illi fil-kuntratt tal-14 ta' April 1988 il-konċedent Jeffrey Mizzi ntrabat li jittollera dawn it-twieqi in perpetwità.

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Mario Cuschieri et vs Angelo Cilia deċiża fit-12 ta' Jannar 2005, il-Qorti tal-Appell Inferjuri qalet hekk dwar it-tolleranza:

> "*Huwa principju accettat illi l-attijiet ta' pura tolleranza u kortesija ma jistax, u ma ghandhomx, jirridondaw ghad-dannu ta' min ghamel il-koncessjoni. Jew li l-persuna li lilha saret tali koncessjoni, ghax hekk favorita mill-kortesija ta' haddiehor, tapprofitta ruhha u tippretendi li tista' tivvanta drittijiet proprji fuq il-haga moghtija in uzu b' dik l-istess tolleranza. Kif jinsab awtorevolment deciz "it-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti wahda; u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti l-ohra … u min igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, ghaliex in-natura taghha ma taqbelx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessità ta' l-adempiment" (***Kollez. Vol. XXXIV P I p 92***);
>
> *Jinsab precizat, imbaghad, kemm dottrinalment kif ukoll fil-gurisprudenza illi l-atti ta' tolleranza huma dawk li ghandhom insit fihom elementi ta' transitorjetà u saltwarjetà u jsibu origini mir-rapport ta' hbiberija, familjarità u l-buon vicinat (***Kollez. Vol. XL P I p 534***). Konsegwentement dawn l-istess atti jincidu b' mod debboli hafna fuq id-drittijiet ta' haddiehor;*

*Id-durata, anke twila, ta' dawn l-atti tista' biss tintegra fiha element prezuntiv in bazi ghal liema tista' tigi negata s-sussistenza tas-semplici tolleranza. Dan anke ghaliex hu difficli li wiehed jipotizza sitwazzjoni ta' tolleranza li tiehu fit-tul. Dan partikolarment fejn si tratta l-aktar ta' hbiberija u mhux rapporti ta' parentela*;'

*Naturalment kollox jiddependi mill-fattispeci tal-kaz partikolari u ma jistax allura jigi ragonat a priori illi t-tul ta' zmien hu dejjem u bilfors indikazzjoni ta' assenza ta' tolleranza.*"

Fil-fatt, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Joseph Grech vs Dolores Ellis pro et noe, deċiża fid-29 ta' Ottubru 2004, il-Qorti tal-Appell kienet qalet hekk:

"*Att ta' tolleranza fl-interess tal-bon vicinat ma jammonta qatt ghal rinunzja ta' dritt*."

Il-Qorti tal-Appell qalet ukoll hekk dwar is-suġġett fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Philip Agius vs Emanuel Agius, deċiża fit-30 ta' Mejju 2014:

"*Innegabilment, it-tolleranza jew il-prekarju sakemm jibqgħu jeżistu jiġġustifikaw il-godiment fuq il-ħaġa iżda, una volta l-volonta' tal-konċedent li jtemm ir-rapport issir magħrufa, dan iġib iċ-ċessazzjoni ta' dan l-istess dritt ta' tgawdija u mhux mistenni jew tollerat min, b'approfittar, jippretendi li jivvanta drittijiet proprji, li ma baqalux. L-uniku obbligu tiegħu jibqa' dak tar-restituzzjoni lura tal-ħaġa lill-koncedenti.*'

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Carmelo Farrugia vs Emmanuele Friggieri deċiża fl-4 ta' Mejju 1956 kienet spjegat li:

"*min jagħmlu jkollu l-konoxxenza li qiegħed jaġixxi bil-permess ta' min jista' jimpedilu dak l-att u ma jimmirax għall-akkwist tal-proprjetà tal-ħaġa ta' ħaddieħor, u jkun dejjem lest biex ma jibqgħax jagħmel minn dik il-ħaġa l-użu li jkun qiegħed jagħmel, għas-sempliċi rikjesta tal-proprjetarju.*"

Finalment, il-Qorti tagħmel riferenza għal dak deċiż mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet P. Stagno pro et noe vs Carmelo Bugeja tas-6 ta' Ottubru 2004:

"*illi t-tgawdija ta' fond ta' mera tolleranza ma tattribwixxi l-ebda drittijiet mhux biss ghaliex in-natura taghha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessità tal-adempiment izda, wkoll, skont l-insenjament ta' Laurent "colui che gode per tolleranza non ha nessun titolu, salvo un consenso del proprietario che questi può ritirare da un istante all'altro".*"

Wara li fliet bir-reqqa l-provi kollha prodotti, u wara li kkunsidrat ukoll il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati dwar is-suġġett, din il-Qorti qiegħda tasal għall-konklużjoni li l-attriċi m'għandhiex raġun fil-pretensjonijiet tagħha. Minkejja li huwa minnu li t-tolleranza ġiet kwalifikata bħala waħda perpetwa, il-Qorti ma tistax tenforza stat ta' tolleranza. Il-Qorti tqis illogiku li t-tolleranza tiġi enforzata kontra r-rieda tal-konċedent, anke jekk ġie miftiehem mod ieħor mill-partijiet fil-passat. Dan għaliex fin-natura tagħha it-tolleranza tista' tiġi rtirata liberament minn min ikun ikkonċediha.

Minkejja li kien ikun ferm aktar prudenti li kieku Jeffrey Mizzi avża lill-attriċi b'dak li kien ser jagħmel, ladarba kien ġie miftiehem espressament li Jeffrey Mizzi kien qiegħed biss jittollera l-aperturi in kwistjoni, huwa kellu kull dritt li jittermina dan l-istat ta' tolleranza. Isegwi għalhekk illi l-konvenuti fil-kawża tal-lum ma jistgħux jiġu mġieghla jittolleraw lill-attriċi.

Proprju kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Jannar 2011 bejn l-istess partijiet:

> "*Il-kwalifika li din it-tolleranza kienet ta' natura perpetwa u li kienet ukoll marbuta mal-kundizzjoni, in aggunta, li ma jsir ebda bdil fid-destinazzjoni tal-fond ghal iehor b'uzu kummercjali ma kien ibiddel xejn min-natura ta' mera tolleranza, kif gie invece sottomess min-naha tal-appellanti. Wiehed irid jiftakar u jikkonsidra sew il-fatt li trattandosi hawn ta' ftuh ta' twieqi u prospett, kemm-il darba l-pozizzjoni legali ma tkunx giet "regolarizzata" (kif jissemma' espressament fil-ftehim milhuq), iz-zamma ta' dan l-istat ta' fatt ghal tul ta' zmien seta' possibilment jissarraf fi pretensjoni futura ta' akkwist ta' servitù, specjalment meta hawn si tratta ta' servitù apparenti. Fi kliem iehor, jidher sufficjentement ovvju li l-familja Mizzi (i.e. il-konvenuti), fl-interess tal-bonvicinat, kienu lesti li jittolleraw li l-gar taghhom li jgawdu l-uzu ta' twieqi anki okkorrendo ghal dejjem ("in perpetwu") purke` dan jikkonforma wkoll ruhu ma' certi kondizzjonijiet.*"

Stranament, is-soċjetà attriċi tippremetti wkoll li hija tgawdi minn servitù ta' twieqi u prosett fuq il-proprjeta tal-konvenuti. Madanakollu, dan ma jirriżultax li huwa minnu. Servitù kontinwu u li jidher bħal ma huwa tieqa, jista' jitnissel biss permezz ta' titolu, tal-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi. Ma tressqet l-ebda prova li nħoloq servitù b'wieħed minn dawn il-modi.

B'żieda ma dan, din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet John Mary Sacco et vs Joseph Debono et tat-30 ta' Ġunju 2003 qalet hekk:

> "*Illi atti ta'* ***semplici tolleranza*** *ma jistghux iservu bhala fondament ghall-akkwist ta' pussess legittimu. Konformament is-*

> *sub inciz (b) tal-Kap.457 li jikkontempla l-akkwist ta' dritt ta' servitu' bil-mezz tal-preskrizzjoni, ma jistax japplika ghall-kaz fejn servitu' kontinwa u apparenti tigi ezercitata b' semplici tolleranza. Jekk aperturi jkunu qeghdin b' tolleranza u mhux bi dritt, ikun kontro sens illi jekk il-vicin ma jridx izjed jittollera, l-Qorti ma taghtihx protezzjoni. "Fl-atti ta' tolleranza invece hemm tant in-natura tal-pussess kemm ukoll il-volonta' possessorja, imma tonqos il-volonta' ta' esercizju ta' dritt, jonqos l-animus domini f' sens specifiku, ghaliex min jaghmlu jkollu l-konoxxenza li qieghed jagixxi bil-permess ta' min jista' jimpedilu dak l-att, u ma jimmirax ghall-akkwist tal-proprjeta' tal-haga ta' haddiehor, u jkun dejjem lest biex ma jibqghax jaghmel minn dik il-haga l-uzu li jkun qieghed jaghmel ghas-semplici rikjesta tal-proprjetarju.""*

7. Rat ir-rikors tal-appell tas-soċjetà attriċi li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti:

> "joggobhga thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Prim Awla Civili datata 10 ta' April 2018 fil-kawza fl-ismijiet premessi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta tilqa it-talbiet tas-socjeta attrici, b'lis-spejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati."

8. Rat ir-risposta tal-konvenuti li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, jissottomettu li l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż u s-sentenza tal-Ewwel Qorti konfermata;

9. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

11. Illi jirriżulta li s-soċjetà attriċi għandha fond fuq Dingli Cliffs bi twieqi li jagħtu għall-fuq il-proprjetà tal-ġar, li hu fond tal-konvenuti; il-partijiet ftehmu fuq att nutarili li jġib id-data tal-14 ta' April, 1988, li t-twieqi jistgħu jitħallew fil-fond in perpetwu, iżda dan ingħata b'titolu ta' tolleranza u taħt il-kundizzjoni espressa li l-fond tal-kumpanija ma jintużax għall-ebda skop kummerċjali, la *in toto* u lanqas *in parte*. Il-konvenuti, riċentement, għattew it-twieqi b'"*wire mesh netting*", u s-soċjetà attriċi fetħet din il-kawża biex il-konvenuti jiġu ordnati jneħħu x-xbiek tal-ħadid li poġġew mat-twieqi. Il-konvenuti jissottomettu li għandhom dritt jagħlqu t-twieqi peress li s-soċjetà attriċi qed tuża l-fond għal skop kummerċjali meta kriet l-arja tal-bejt tagħha għat-twaħħil ta' arblu ta' komunikazzjoni elettronika.

12. L-Ewwel Qorti ddeċidiet li tħalli l-*mesh netting* fejn hu u ċaħdet it-talbiet tas-soċjetà attriċi, u dan wara li qalet li t-twieqi tħallew b'mera tolleranza u s-soċjetà attriċi ma kellha ebda dritt tħallihom fejn jinsabu.

13. Is-soċjetà attriċi appellat mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u tinsisti li għandha dritt tħalli t-twieqi fejn huma in perpetwu skont il-ftehim ta' April, 1988.

14. Qabel ma titratta l-meritu ta' dan l-appell, il-Qorti jidhrilha li trid tissenjala punti li jistgħu jkunu ta' rilevanza għall-każ. Fl-ewwel lok tinnota li l-Ewwel Qorti ċaħdet l-argument tal-konvenuti li l-fond tas-soċjetà attriċi

qed jintuża għall-skop kummerċjali. Hi qalet li t-twaħħil tal-infrastruttura fuq il-bejt ma jissarrafx f'użu kummerċjali tal-istess fond. Minn din il-parti tas-sentenza ma sarx appell imsejjaħ *appello del comodo* mill-konvenuti u għalhekk hija ġudikat.

15. Fit-tieni lok, l-istess Qorti ċaħdet argument tas-soċjetà attriċi li kienet tgawdi servitù ta' twieqi u prospett fuq il-proprjetà tal-konvenuti. Hawn ukoll ma tressaq ebda appell fir-rigward.

16. Fit-tielet lok, u dan il-punt huwa l-aktar importanti, meta l-konvenuti mbarraw it-twieqi b'xibka tal-ħadid, is-soċjetà attriċi fetħet kawża ta' spoll kontra l-konvenuti, iżda din il-Qorti b'sentenza tal-31 ta' Jannar, 2011, ċaħdet it-talba tas-soċjetà attriċi wara li osservat li din ma kellhiex il-pussess tat-twieqi, għax bil-ftehim milħuq bejn il-partijiet kien ċar li l-konvenuti kienu biss qed jittolleraw il-ftuħ tal-aperturi in kwistjoni.

17. Dan l-aħħar punt huwa importanti peress illi fis-sentenza tagħha din il-Qorti tat interpretazzjoni tal-ftehim imsemmi bejn l-istess partijiet, u dik is-sentenza (fil-kawża rikors numru 817/04) għalhekk torbot lill-partijiet anke f'din il-kawża. Fil-fatt, din il-Qorti, fl-imsemmija sentenza ta' Jannar, 2011, qalet hekk dwar il-klawsola fil-ftehim:

> "Fir-realtà, il-pern ewlieni tal-vertenza huwa jekk b'dak li gie miftiehem mill-partijiet u mnizzel fil-kuntratt quddiem in-nutar Mario Rosario Bonello fl-14 ta' April 1988 ikkonferiex jew le, xi dritt ta' pussess kwalsiasi lis-socjeta` attrici kif hija qeghdha tippretendi.

8. Din il-Qorti, wara li hasbet fit-tul, hija tal-fehma li ghalkemm huwa minnu d-dicitura adoperata fl-imsemmi kuntratt m'hijiex ghal kollox wahda felici minn punto di vista legali, u tista' taghti lok facilment ghal mizinterpretazzjoni, madankollu daqstant iehor ghandu jirrizulta kjarament li ghal dak illi jikkoncerna pussess, jew xi dritt iehor possessorju, il-konvenuti effettivament ma kienu cedew proprju xejn fir-rigward ta' dak li l-awtur taghhom ghazel li jikkoncedi lis-socjeta` attrici. Qari akkurat tal-kuntratt *de quo* juri bic-car li l-konvenut Mizzi (illum mejjet) kien qieghed biss "jittollera" u jikkoncedi biss b'tolleranza" id-dritt li t-twieqi *de quo* jinzammu miftuhin minghajr ma jigu ostakolati;

Il-kwalifika li din it-tolleranza kienet ta' natura perpetwa u li kienet ukoll marbuta mal-kundizzjoni, in aggunta, li ma jsir beda bdil fid-destinazzjoni tal-fond ghal iehor b'uzu kummercjali ma kien ibiddel xejn min-natura ta' mera tolleranza, kif gie invece sottomess min-naha tal-appellanti. Wiehed irid jiftakar u jikkonsidra sew il-fatt li trattandosi hawn ta' ftuh ta' twieqi u prospett, kemm-il darba l-pozizzjoni legali ma tkunx giet "regolarizzata" (kif jissemma' espressament fil-ftehim milhuq), iz-zamma ta' dan l-istat ta' fatt ghal tul ta' zmien seta' possibilment jissarraf fi pretensjoni futura ta' akkwist ta' servitu`, specjalment meta hawn si tratta ta' servitu` apparenti. Fi kliem iehor, jidher sufficjentement ovvju li l-familja Mizzi (i.e. il-konvenuti), fl-interess tal-bonvicinat, kienu lesti li jittolleraw li l-gar taghhom li jgawdu l-uzu ta' twieqi anke okkorrendo ghal dejjem ("in perpetwu") purke` dan jikkonferma wkoll ruhu ma' certi kondizzjonijiet. X'inhija l-posizzjoni minn punt ta' dritt meta att jithalla li jsir biss bil-bona grazzja tal-pussessur reali? In effett, l-Artikolu 526 fil-Kap. 16 jghid li dawk l-atti li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistghux jiswew ta' bazi ghall-ksib tal-pussess. L-ewwel Qorti korrettement irriferiet ghal numru ta' decizjonijiet rigwardanti t-tgawdija ta' fond jew stat ta' fatt b'titolu ta' tolleranza u fost dawn iccitat dik fl-ismijiet: **R. Stagno pro. et noe. v. Carmelo Bugeja**, Appell Civili Inferjuri, 6 ta' Ottubru 2004, li fiha jinghad hekk,

"illi t-tgawdija ta' fond ta' mera tolleranza ma tattribwixxi l-ebda drittijiet mhux biss ghaliex in-natura taghha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` tal-adempiment izda, wkoll, skont l-insenjament ta' Laurent 'colui che gode per tolleranza non ha nessun titolu, salvo un consenso del proprietario che questi puo` ritirare da un istante all'altro'".

Jekk is-socjeta` appellant kien minghaliha li bil-ftehim milhuq mal-konvenuti hija kienet akkwistat b'daqshekk xi forma ta' pussess hija kienet legalment zbaljata. Ghalhekk ukoll il-kwistjoni ta' buona fede o meno ma tidholx."

18. Minn qari ta' din is-sentenza hu ċar li l-konvenuti Mizzi kienu biss ittolleraw u kkonċedew biss b'tolleranza d-dritt li t-twieqi in kwistjoni jinżammu miftuħin mingħajr ma jiġu ostakolati. Il-konċessjoni li tingħata b'mera tolleranza ma toħloq ebda dritt u l-konċedent jista' jirtira dik il-konċessjoni meta jrid. It-tolleranza għandha fiha elementi ta' ħbiberija, familjarità u buon viċinat, u ma jorbot lil ħadd mill-partijiet b'xi titolu.

19. Din il-Qorti trid tiċċensura lin-nutar li rrediga l-ftehim (Nutar Mario Rosario Bonello) għax bil-mod li kiteb il-klawsola partikolari, (kwotata fis-sħiħ mill-Ewwel Qorti) ħoloq problemi u daħħal lill-partijiet fi spejjeż ta' żgur żewġ kawżi. Kien ikun aħjar kieku rrediġa l-ftehim b'mod li dan ikun aktar legalment korrett. Din il-Qorti, però tara li hu ċar li meta sar dak il-ftehim, il-konvenut Mizzi, meta kien għadu ħaj, ma kkonċeda ebda dritt lis-soċjetà attriċi, u għal dak li għamlet is-soċjetà attriċi bil-ftuħ tal-aperturi, aċċetta biss li jippermettihom diment li tibqa' tirrenja l-atmosfera ta' buon viċinat bejniethom. Din il-ħbiberija issa donnha spiċċat, u kif inhu magħruf fil-prinċipju, konċessjoni mogħtija b'sempliċi tolleranza tista' tiġi rtirata meta jrid il-konċedent.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-soċjetà attriċi Johnny J. Co. Ltd billi tiċħad l-istess appell, u tikkonferma għal kollox is-sentenza tal-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż in Prim Istanza jitħallsu kif iddeċidiet l-Ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjeż marbuta ma' din it-tieni stanza jitħallsu mis-soċjetà appellanti.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Joseph R. Micallef<br>Imħallef | Tonio Mallia<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
gr