

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO**

Seduta ta' l-4 ta' Marzu, 2010

Citazzjoni Numru. 817/2004

Johnny J Company Limited

vs

Jeffrey Mizzi u b'digriet tal-10 ta' Ottubru 2007 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Lucia Mizzi personalment u in rapprezentanza ta' uliedha l-assenti Zoe u l-minuri Gaia sabiex tkompli l-kawza minflok Jeffrey Mizzi li miet fil-mori tal-kawza

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mis-socjeta' attrici fis-27 ta' Ottubru, 2004, li *in forza* taghha, wara li ppremettiet :

Illi s-socjeta' attrici hija fil-pussess ta' dar imse.ijah 'San Gwann' fi triq Panoramika, Dingli Cliffs, Dingli li tmiss mal-propjeta' tal-konvenut;

Pagna 1 minn 10

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi d-dar ta' l-attrici minn dejjem kellha twieqi li jharsu fuq il-proprjeta tal-konvenut u kienet u ghada tgawdi servitu' ta' twieqi u prospett fuq il-proprjeta' tal-konvenut, liema servitujiet jinsabu fil-pussess tas-socjeta attrici;

Illi fid-19 ta' Ottubru ta' din is-sena l-konvenut ghatta dawn it-twieqi b' 'Wiremesh netting';

Illi dan iwaqqaf lill-attur milli jgawdi mit-twieqi tieghu u gbalhekk jikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta' l-istess socjeta' attrici;

Talbet lill-konvenut jghid, prevja kull dikjarazzjoni opportuna, ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1) Tiddikjara li l-fatti suesposti jammontaw ghal spoll kommess mill-konvenut ghad-dannu tas-socjeta' attrici;

2) Tikkundanna l-konvenut jirrintegra lis-socjeta' attrici fil-pussess originali taghha billi jpoggi t-twieqi fid-dar fuq imsemmija 'San Gwann' fi triq Panoramika, Dingli Cliffs, Dingli fl-istat li kienu qabel l-ispoll fi zmien qasir u perentorju u taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti;

3) Tawtorizza s-socjeta attrici, fil-kaz ta' l-inadempjenza tal-konvenut, biex hu stess jirrintegra t-twieqi taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti u ghas-spejjez tal-konvenut;

Bl-ispejjez, il-konvenut minn issa ingunt ghas-subizzjoni;

Rat id-digriet taghha tat-18 ta' Jannar 2005, li permezz tieghu hatret lil Perit Frederick Doublet bhala perit tekniku, bis-soliti fakultajiet inkluz illi jisma' xhieda bil-gurament;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tas-socjeta' attrici;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut, li *in forza* taghha huwa eccepixxa :

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi t-talbiet tas-socjeta' attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana

ghas-segwenti ragunijiet:

a. Is-socjeta' attrici mhux minn dejjem kellha twieqi li jaghtu fuq il-proprjeta tal-konvenut anzi, kienet is-socjeta' attrici li abuzivament bniet hajt divizorju fil-propjeta' tal-konvenut u fethet twievi f'dan il-hajt li jaghtu ghall-proprjeta tal-konvenut u sabiex jigu evitati proceduri l-Qorti, fis-sena 1988 sar ftehim bil-miktub bejn il-partijiet li dawn it-twieqi l-konvenut ser jippermettihom b'mera tolleranza u dan kif jigi pruvat waqt il-kawza;

b. Illi l-agir tal-konvenut huwa skond il-ligi stante li kull ma ghamel huwa li sabiex hadd mis-socjeta' konvenuta ma jaqbez ghal proprjeta' tieghu, huwa ghamel mezz ta' sigurta biex jissalvagwardja l-proprjeta tieghu;

c. Illi tali sigurta' saret fuq il-hajt tieghu u dana stante li l-hajt huwa divizorju bejn il-partijiet;

2. Illi huwa m'ghandux ibaghti spejjez;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra u b'rizerva ta' dokumenti li jista' jipproduci f'din il-kawza;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista ta-xhieda tal-konvenut;

Semghet lix-xhieda li tressqu;

Rat id-dokumenti esebiti, il-provi li tressqu u l-atti ta' dan il-procediment;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Frederick Doublet minnu kkonfermat bil-gurament waqt is-seduta tal-14 ta' Ottubru 2008.

Rat il-konkluzzjonijiet illi ghalihom wasal il-Perit Tekniku :

Illi ghalhekk il-Perit Tekniku huwa tal-opinjoni illi :

Kopja Informali ta' Sentenza

- (a) Il-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti li fih ghandu t-twieqi in kwistjoni jappartjeni lill-kumpanija attrici.
- (b) Il-ftugh tat-twieqi fl-istess hajt gie accettat skond il-ftehim Dok. ED 071112A, "in perpetwu", u "b'mera tolleranza", izda soggett ghall-klawsoli msemmija fl-istess ftehim.
- (c) Ma ngabux provi li s-socjeta' attrici qatt kisret xi kondizzjoni fil-kuntratt tal-14 ta' April, 1988.
- (d) Il-konvenut bin-nies tieghu imbarra bix-xibka tal-hadid fuq qafas tal-hadid tlieta (3) mill-aperturi tas-socjeta' attrici.
- (e) Dan ghamlu minghajr avza jew wera lill-attur nomine.
- (f) Ix-xbieki tal-hadid li wahhal il-konvenut ma tlett (3) aperturi tas-socjeta' attrici naqqsu mit-tgawdija ta' prospett, u mid-dawl, u holqu diffikolta ghat-tindif tat-twieqi.

Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-konvenuti;

Rat illi minkejja li inghatat kull opportunita sabiex taghmel dan, is-socjeta' attrici baqghet ma ressqet l-ebda nota ta' osservazzjonijiet;

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat :

Illi John Micallef f'ismu proprju u bhala direttur tal-kumpanija Johnny J. Company Limited ipprezenta affidavit bix-xhieda tieghu fejn qal illi fil-21 ta' Ottubru, 2004 kellu appuntament filghodu mal-ufficjal tal-meter reading sabiex jaqra r-reading tal-arloggi tad-dawl u ilma fid-dar San Gwann, Triq Panoramika, Dingli Cliffs, Dingli. Huwa mar hemm hekk u b'sorpriza kbira sab illi xi hadd kien imbarra it-tieqa illi taghti ghall-passagg illi jghaddi ghall-kamra ta' taht il-bini tieghu bil-hadid u b'xibka tal-pulzier kwadru. Huwa xehed illi dan ma sarx biss fit-tieqa ghaliex meta fetah il-bieb tad-dar sab illi anke iz-zewg twieqi l-ohrajn li jaghtu ghal dan il-passagg gew imbarrati bl-istess mod u bl-istess materjal tal-hadid. Meta ra hekk,

Kopja Informali ta' Sentenza

huwa mar l-ghassa tar-Rabat u ghamel rapport lill-pulizija. Huwa kompla jixhed illi meta telaq is-Surgent huwa kellem lil Bartolomeo sive Bertu Mula u staqsih jekk kienx hu li kien ghamel dan il-hadid mat-twieqi tieghu, u Bertu Mula kien qallu li Jeffrey Mizzi kien qabbd u sabiex jaghmel dak il-hadid mal-proprijeta tieghu. John Micallef kompla jixhed illi huwa mar ha parir minghand l-avukat tieghu u b'hekk istitwixxa il-kawza odjerna ta' spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu tas-socjeta' attrici.

Ikkunsidrat :

Illi s-socjeta' attrici hadet passi fil-konfront ta' Jeffrey Mizzi permezz tal-pulizija u b'sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell Kriminali fl-ismijiet il-Pulizija kontra Bartolomeo Mula fit-13 ta' April, 2007 Bartolomeo Mula gie liberat mill-akkuzi kollha peress illi irrizulta car illi kien minnu li kien Bartolomeo Mula li ghamel ix-xogholijiet in kwistjoni, izda dawn ghamilhom fuq struzzjonijiet ta' Jeffrey Mizzi.

Ikkunsidrat :

Illi telghu jixhdu Michael Bonello u Salvo Cuschieri u qalu illi kienu marru fil-post ta' l-attur u f'daqqa wahda kienu sabu illi xi hadd kien ghamel il-hadid mat-twieqi. Huma xehdu illi ma jistghux jghaddu mill-passagg ghaliex dan kien inghalaq bil-hadid u li ma setghux jinzlu ghal kamra li hemm fl-istess residenza.

Illi xehed ukoll il-Perit Godwin Aquilina illi kien il-perit inkarigat minn John Micallef biex japplika biex jigi estiz il-fond bl-isem San Gwann fi Triq Panorama, Dingli Cliffs Road, Dingli. Il-Perit xehed illi meta kien mar ikejjel kien hemm kamra taht il-post li kellha access minn passagg minn l-istess triq. Huwa mar diversi drabi u dejjem ra t-twieqi ta' barra li jharsu fuq il-passagg minghajr hadid.

Illi sar access mill-perit tekniku illi ikkostata xbieki tal-metall illi gew imqeghda mill-konvenut mal-wicc estern tal-hajt fejn hemm l-aperturi, fosthom iz-zewg twieqi u fetha minn terrazzin.

Ikkunsidrat :

Illi xehdet Lucia Mizzi l-armla ta' Jeffrey Mizzi, u qalet illi l-attur kien fetah it-twieqi in kwistjoni minghajr il-permess ta' zewgha u zewgha, sabiex jevita li joqghod jidhol il-Qorti, kien ftiehem mal-attur fl-14 ta' April 1998 fis-sens illi halla lill-attur jiftah l-imsemmija twieqi b'mera tolleranza. Hija xehdet illi ghar-ragunijiet ta' sigurta zewgha kien qieghed il-hadid mat-twieqi tal-attur fis-sajf tas-sena 2004.

Ikkunsidrat :

Illi gie esebit il-kuntratt illi kien sar bejn il-partijiet fl-14 ta' April 1998 u fi klawnsola A il-kuntratt ighid hekk :
"Is-Sur Jeffrey Mizzi qieghed in forza ta' dan l-att jittolera lill-kumpanija, li taccetta, li thalli l-imsemmija apperturi fil-proprjeta taghha li jharsu ghal fuq il-proprjeta tas-Sur Mizzi in perpetwu, b'dana pero' li dana qieghed jinghata b'titolu ta' tolleranza, u taht il-kondizzjoni espressa li l-imsemmi fond tal-kumpanija ma jintuzax ghall-ebda skop kummercjali, la in toto u lanqas in parti, tul iz-zmien kollu li jithallew l-istess aperturi miftuhin.

Il-Kumpanija tobbliga ruhha favur Jeffrey Mizzi li taccetta, li ma tuzax il-fond tal-Kumpanija 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."

Ikkunsidrat :

Illi kif ikkonstata sew il-Perit Tekniku, ma tressqu l-ebda provi fis-sens illi s-socjeta' attrici qeghda tuza il-fond in kwistjoni in toto jew in parti ghal xi skop kummercjali. Il-Perit Tekniku ikkonstata wkoll illi dwar il-hajt fejn hemm il-bieb, it-twieqi u il-logga murija fir-ritratti, wiehed ghandu issemmi li l-posizzjoni tal-Ligi hija li bejn bini u ghalqa, (jew bitha) il-hajt divizorju kollu, kif ukoll l-art kollha ta' tahtu, japparjeni lill-bini. Il-perit tekniku ikkonstata li ma tressqu l-ebda provi li l-konvenut akkwista xi sehem mill-hajt divizorju, kif ukoll illi, kienet x'kienet is-sitwazzjoni qabel l-14 ta' April 1988, minn din id-data is-socjeta'

Kopja Informali ta' Sentenza

konvenuta kellha d-dritt għall-aperturi in kwistjoni, in perpetuum, sakemm ma tiksirx il-kondizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt. Il-Perit Tekniku ikkonstata illi hemm nuqqas ta' qbil dwar jekk it-twieqi gewx imbarriati mill-konvenut qabel il-21 ta' Ottrubru 2004, apparti minn dan in-nuqqas ta' precizjoni, huwa ma sabx importanza fl-akkuratezza ta' din id-data.

Ikkunsidrat :

Illi l-avukat difensur tas-socjeta' attrici irrimetta ruhu għar-rapport tal-perit tekniku.

Ikkunsidrat :

Illi din hija kawza ta' spoll u għalhekk iridu jigu ippruvati mis-socjeta' attrici tlett elementi u cioè' (1) *possedisse*, (2) *spoliatum fuisse*, u (3) *infra bimestre deduxisse*".

Illi fir-rigward tar-rekwizit illi kawza ta' spoll trid tigi istitwita fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll il-Qorti rat illi s-socjeta' attrici ipprezentat ic-citazzjoni odjerna fis-27 ta' Ottubru 2004. Illi fix-xhieda tieghu fl-affidavit John Micallef xehed illi huwa induna illi t-twieqi gew imbarriati bil-hadid u b'xibka tal-pulzier kwadru fil-21 ta' Ottubru 2004.

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mis-sentenza esebita a fol 44 et seq tal-process illi l-akkuza tal-pulizija kienet fis-sens illi Bartolomeo Mula fid-19 ta' Ottubru 2004 għatta numru ta' twieqi fil-fond in kwistjoni, izda gie rimmarkat mill-Imhallee fl-istess sentenza illi ma irrizultax meta gie kommess l-att spoljattiv illi ta lok għall-azzjoni kriminali ta' ragjon fattasi.

Ikkunsidrat :

Illi f'April, 2005 Lucia Mizzi, l-armla tal-konvenut, ipprezentat l-affidavit tagħha fejn xehdet illi zewgha imbarra t-twieqi in kwistjoni bil-hadid għal ragunijiet ta' sigurta fil-bidu ta' Lulju 2004.

Illi ghalhekk il-konvenuti jissottomettu illi s-socjeta' attrici ipprezentat il-kawza odjerna aktar minn xahrejn wara illi sehħ l-ispoll.

Ikkunsidrat :

Illi bir-rispett kollu l-Qorti ma tarax illi x-xhieda ta' Lucia Mizzi hija attendibbli peress illi din ix-xhieda inghatat ferm wara illi sehħ l-att spolljattiv in kwistjoni u precizament fis-sena 2008 u ghalhekk madwar erba snin wara li sar l-allegat spoll, u l-affidavit tagħha gie ipprezentat wara illi zewgha kien miet fil-mori ta' dawn il-proceduri.

Illi l-Qorti ikkunsidrat il-fatt illi fin-nota ta' l-eccezzjonijiet ma issemma xejn dwar dan il-fatt u ghalhekk, fuq bilanc ta' probabbilita, il-Qorti sejra tistrieħ fuq ix-xieħda mogħtija minn Jeffrey Mizzi u ghalhekk tara illi l-kawza giet ipprezentata fit-terminu stipulat mil-Ligi.

Ikkunsidrat :

Illi fir-rigward l-element rikjest mill-ligi f'kawzi ta' spoll, illi irid jigi ippruvat l-ispoll, il-konvenut eccepixxa illi l-mera tolleranza illi ghandha s-socjeta' attrici ma tagħtihiex il-pussesso di fatto li trid il-Ligi f'kawza ta' spoll.

Illi effettivament gie ippruvat illi s-socjeta' attrici ghandha biss pussess bazat fuq mera tolleranza, u dan jirrizulta mill-kuntratt li sar bejn il-partijiet fl-atti tan-Nutar Dr Mario Rosario Bonello fl-14 ta' April 1988.

Ikkunsidrat :

Illi f'kawzi ta' spoll, kif jghid l-Artikolu 792 (3) tal-Kap. 12, il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess, jew tad-detenzjoni u il-fatt ta' l-ispoll.

Illi f'sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-19 ta' April, 1999 fl-ismijiet Emanuel sive Leli Sammut vs John Sammut, il-Qorti qalet illi f'kawza ta' spoll is-socjeta' attrici ma kienitx ippruvat illi "kellha "un possesso di fatto" u

mhux pussess bazat fuq xi mera tolleranza li ma tkunx bizzejjed biex isservi ta' fundament ghall-akkwist tal-pussess mehtieg bhala bazi ta' din l-azzjoni ta' spoll." L-istess principju gie ritenut f'sentenza ohra fl-ismijiet Maria Assunta Cassar vs Albert u Josephine konjugi Connell deciza fl-20 ta' Mejju 2002.

Illi permezz ta' sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju 2007 fl-ismijiet Michael Aquilina et vs Andrew Briffa et, intqal illi :

"Dan il-pussess jew detenzjoni jista jkun in bona fede jew in mala fede, imqar materjali u ta' fatt. Mhux mehtieg li jkun eskussiv pero ma ghandux ikun ekwivoku imqarr fid-deher ukoll jekk ikun ghal waqt qasir. Id-detenzjoni, pero' hi distinta mill-mera tolleranza u min jiddetjeni haga b'mera tolleranza ma jistax jezercita l-actio spolii."

Illi f'sentenza tal-Qorti tal-Appell Civili Inferjuri tas-6 ta' Ottubru 2004 fl-ismijiet Paulina Stagno pro et noe et vs Carmelo Bugeja et inghad :

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

Illi fl-istess sentenza inghad ukoll illi "tant mhux titolu l-prekarju li, ghall-finijiet tal-azzjoni ta' spoll privileggjat, il-ligi tekwi para l-pussess b'titolu prekarju mal-pussess ottenut bil-mohbi jew bil-forza, "quam, vi precarie".

Illi wkoll, fis-sentenza tal-Qorti tal-Appelli Civili Inferjuri fl-ismijiet Maria Caruana vs Benedict Spiteri et tal-24 ta' Marzu, 2004 il-Qorti qalet :

"it-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti wahda; u ebda obbligu konsegwenti u korrस्पेक्टिव lill-parti ohra u min igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, ghaliex in-natura taghha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` ta' l-adempiment".

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi fl-istess sentenza il-Qorti qalet hekk :

“d-durata twila tat-tgawdija tintegra fiha presunzjoni qawwija li kapaci tinnewtralizza l-asserzjoni illi si tratta minn mera tolleranza. Dan ghalix huwa diffiċli li wiehed jipotizza tolleranza li tipprotragga ghal zmien bosta.

Minn naha l-oħra anke jekk jigi accettat illi t-tolleranza hi karatterizzata mill-brevita` taz-zmien, dan ma jfisserx illi f'dati cirkostanzi din il-brevita` hi dejjem essenzjali, jew li t-tul ta' zmien hu bilfors indikazzjoni ta' assenza ta' tolleranza, anke jekk, din tinsab konfessata. Anzi, kif saput, “atti ta' semplici tolleranza, ma jistghux iservu ta' bazi għall-pussess, lanqas jekk ezercitat għal zmien immemorabli”

Illi għalhekk anke fil-kaz odjern, minkejja l-fatt illi l-partijiet ftehm u illi t-tolleranza kellha tkun għal zmien perpetwu, dan ma iffissirx illi t-tolleranza inbidlet f'pussess, u għalhekk il-Qorti tara illi l-konvenut għandu ragun isostni illi dan it-tieni element, u cioe' l-element ta' pussess da parti tas-socjeta' attrici, ma giex ippruvat u konsegwentement qatt ma jista jirrizulta l-ispoll.

Għaldaqstant u għar-ragunijiet kollha fuq imsemmija il-Qorti qegħda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tichad it-talbiet kollha attrici; bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----