MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2011

Appell Civili Numru. 817/2004/1

Johnny J. Company Limited

v.

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

Il-Qorti:

<u>PRELIMINARI</u>

1.1. Dan hu appell interpost mis-socjeta` attrici Johnny J. Company Limited minn sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta’ Marzu 2010 fil-kawza fl-ismijiet premessi, ghal fini ta’ revoka, in kwantu l-Qorti tal-ewwel grad, filwaqt li laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, cahdet it-talbiet kollha attrici, bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici, odjerna appellanti.

1.2. Ghal intendiment ahjar ta’ dan l-appell, is-sentenza appellata qeghda tigi hawn taht riportata *in toto* kif gej:
“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-proprjeta' tal-konvenut;

“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-eccezzjonijet tal-konvenut, li *in forza* taghha huwa eccepixxa :

“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 :
“(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-kumpannija 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, 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 qabbdu sabiex jaghmel dak il-hadid mal-proprjeta 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 Barolomeo Mula li ghamel ix-xogholijiet in kwistjoni, izda dawn ghamilhom fuq struzzjonijiet ta’ Jeffrey Mizzi.

“Ikkunsidrat :

“Illi telghu jixhdu Michael Bonello u Salvu 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 klawsola A il-kuntratt ighid hekk :

“Is-Sur Jeffrey Mizzi qieghed in forza ta’ dan l-att jittolera lill-kumpannija, 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-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-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’ konvenuta kellha d-dritt ghall-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 imbarrati 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 difiensur tas-socjeta’ attrici irrimetta ruhu ghar-rapport tal-perit tekniku.

“Ikkunsidrat :

“Illi din hija kawza ta’ spoll u ghalhekk iridu jigu ippruvati mis-socjeta attrici tlett elementi u cioe’ (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 imbarrati 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 ghatta numru ta' twieqi fil-fond in kwistjoni, izda gie rimmarkat mill-Imhallef fl-istess sentenza illi ma irrizultax meta gie kommess l-att spoljattiv illi ta lok ghall-azzjoni kriminali ta' ragjon fattasi.

“Ikkunsidrat :

“Illi f'April, 2005 Lucia Mizzi, l-armla tal-konvenut, ipprezentat l-affidavit taghha fejn xehdet illi zewgha imbarra t-twieqi in kwistjoni bil-hadid ghal 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 sehh 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 sehh l-att spolljattiv in kwistjoni u precizament fis-sena 2008 u ghalhekk madwar erba snin wara li sar l-allegat spoll, u l-affidavit taghha 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 tistrieh fuq ix-xiehda moghtija 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 taghtihiex 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 moghtija 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 <u>xi mera tolleranza</u> 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 titolu, 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 tekwipara 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 korrispettiv 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."

"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 ghaliex huwa difficli li wiehed jipotizza tolleranza li tipprotragga ghal zmien bosta.

Minn naha l-ohra 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 ghall-pussess, lanqas jekk ezercitat ghal zmien immemorabbli."

"Illi ghalhekk anke fil-kaz odjern, minkejja l-fatt illi l-partijiet ftehmu illi t-tolleranza kellha tkun ghal zmien perpetwu, dan ma iffissirx illi t-tolleranza inbiddlet f'pussess, u ghalhekk il-Qorti tara illi l-konvenut ghandu ragun isostni illi dan it-tieni element, u cioe' l-element ta' <u>pussess</u> da

parti tas-socjeta' attrici, ma giex ippruvat u konsegwentement qatt ma jista jirrizulta l-ispoll.

"Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija il-Qorti qeghda 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."

L-Appell tas-Socjeta` Attrici

2.1. Is-socjeta` attrici hassitha aggravata bis-sentenza surreferita u talbet ir-revoka taghha, bl-akkoljiment tat-talbiet attrici u bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

2.2. L-aggravji tas-socjeta` appellanti, li jinsabu raggruppati taht titlu generiku msejjah "il-fatti li taw lok ghal dan l-appell" (u dwar dan tqajjem pregudizzjal ta' nullita` min-naha tal-appellati), jistghu jigu sintesizzati hekk:

(i) illi l-pussess tat-twieqi *de quo* ilhom fil-pussess taghhom u ilhom jinzammu miftuhin b'mod inostakolat sa mill-1988 u dawn kellhom jibqghu hekk b'mod in perpetwu skont ftehim mal-kontroparti konvenuta maghmul fl-14 ta' April 1988.

(ii) li l-ewwel Qorti ma kenitx korretta jew gustifikata in kwantu rriteniet li dan l-element tal-pussess da parti tal-appellanti kien nieqes;

(iii) li bit-tqeghid ta' "wire mesh netting", mill-konvenuti, id-dritt ta' prospett liberu gie ostakolat, oltre li dan innaqqas id-dritt akkwizit minna bl-imsemmi ftehim in atti tan-nutar Mario Rosario Bonello u li dan l-agir kien jammonta ghal spoll ai termini tal-Artikolu 534 tal-Kodici Civili.

(iv) li l-elementi kollha rikjesti f'kawza ta' spoll jirrizultaw pruvati da parti tal-appellanti.

IR-RISPOSTA TAL-KONVENUTI

3. Il-konvenuti wiegbu li l-appell ghandu jigi michud billi:

(i) in linea preliminari, l-appell interpost hu null stante li l-aggravji huma mankanti u dan hu rekwizit tassattiv u essenzjali f'rikors ta' appell.

(ii) bla pregudizzju ghal dak li gie sueccepit, is-sentenza appellata timmerita konferma u dan hu hekk ghaliex il-pussess ta' xi haga b'mera tolleranza kif ghandha l-appellanti ma jammontax ghall-pussess li trid il-ligi fl-*actio spolii*.

(iii) l-Artikolu 791(3) tal-Kap. 12 huwa esplicitu u l-ewwel Qorti mxiet konformement mieghu u din il-Qorti m'ghandhiex ghalhekk tiddisturba dak li gie deciz.

L-appell ghandu ghalhekk jigi michud bl-ispejjez kontra l-appellanti.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

4. Dan l-appell jirreferi ghal azzjoni ta' spoll li giet esperita mis-socjeta` attrici kontra l-konvenuti b'ezitu negattiv ghaliha.

Il-fatti fis-semplicita` taghhom huma kif ser jinghad: Is-socjeta` attrici tippossjedi fond imsejjah "San Gwann", fi Triq Panoramika, Dingli Cliffs, Dingli. Dan il-fond imiss ma' proprjeta` illi tappartjeni lill-konvenuti. Jirrizulta li ghall-habta tas-sena 1988, is-socjeta` fethet numru ta' twieqi li jaghtu ghall-fond tal-konvenuti bhala prospett. Sabiex jevitaw kwistjonijiet u proceduri gudizzjarji bejniethom, is-socjeta` attrici u l-awtur tal-konvenuti ftehmu li "jirregolarizzaw u jikkjarifikaw il-posizzjoni bejniethom" billi ghamlu kuntratt in data tal-14 ta' April 1988, in atti tan-nutar Mario Rosario Bonello (ara Dok ED-071112A, a fol. 102-104 tal-process). Fost dak li gie miftiehem hemm li gej (fol. 103):
"A. Is-Sur Jeffrey Mizzi qieghed in forza ta' dan l-att jittolera (*recte*: jittollera) lill-Kumpanija, li taccetta, li thalli l-imsemmija aperturi fil-proprjeta` taghha li jharsu ghal fuq

il-proprjeta` tas-Sur Mizzi in perpetwu, b'dan 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 jaccetta, 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 fi kwalsiasi eccentwali att ta' trasferiment tal-fond imsemmi.

"F'kaz li l-fond tal-Kumpanija jintuza, ghal xi skop kummercjali, allura l-kumpanija tkun obbligata li taghlaq immedjatament l-imsemmija aperturi li jharsu ghal fuq il-proprjeta` 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-Kumpanija, u ghaldaqstant il-Kumpanija 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."

Ghal kull buon fini, ikun ahjar li tigi wkoll citata l-klawsola sussegwenti mill-imsemmi kuntratt (fol. 104) li tghid hekk:
"(B) Il-partijiet jaqblu li huma intitolati jaghmlu 'security fencing' fit-truf tal-proprjeta` rispettiva tas-Sur Mizzi u tal-Kumpanija."

5. Gie stabbilit mill-provi li f'Ottubru 2004, il-konvenut Jeffrey Mizzi, jew ahjar in forza ta' ordni moghtija u persuni mqabbda minnu, wahhal xbieki tal-hadid mat-tlett (3) aperturi li dwarhom kien sar il-ftehim surreferit quddiem in-Nutar Bonello.

Jezistu xi punti ta' divergenza dwar id-data ezatta meta sehh dan ix-xoghol u jekk dawn ix-xbieki humiex ta' xkiel totali jew parzjali tal-prospett gawdut mill-appellanti; imma l-punt reali u krucjali tal-vertenza jirrigwarda principalment il-kwistjoni dwar il-pussess. Kellha jew ma kellhiex pussess is-socjeta` attrici appellanti fir-rigward ta' dawn it-tlett twieqi li gew ostakolati kif fuq inghad?

6. Qabel ma tghaddi biex tidderimi fil-mertu, hu mehtieg li l-ewwel jigi rizolt il-pregudizzjal, wiehed ta' indole procedurali, li gie sollevat mill-appellati, dwar in-nullita` o meno tar-rikors ta' appell.

Din il-Qorti, wara li qieset is-sottomissjonijiet tal-partijiet, hija tal-fehma li ghalkemm huwa minnu li l-appellanti rraggruppaw f'daqqa kemm il-fatti tal-kaz kif ukoll l-aggravji vera u proprja, madankollu xorta wahda tohrog netta l-lanjanza tal-appellanti. Jidher sufficjentement ovvju – u l-appellati jidhru wkoll li fehmuh u wiegbu ghalih wkoll – li l-lanjanza ewlenija hija dik li l-Qorti tal-ewwel grad ghamlet apprezzament zbaljat ghal dak li jirrigwarda l-element tal-pussess. Huwa minnu li minn punto di vista ta' formulazzjoni, kien ikun jaqbel li l-aggravji nzammu separatament mill-espozizzjoni tal-fatti imma mill-bqija l-aggravju ewlieni, kif fuq riportat in succint mill-Qorti, kien car u inekwivoku u ghalhekk m'huwiex certament il-kaz li l-att promotorju tal-appell jigi dikjarat null. Isegwi mela li l-ewwel eccezzjoni tal-appellati qeghda tigi respinta.

7. Nigu issa ghall-mertu proprju tal-vertenza jigifieri l-kwistjoni tal-pussess o meno da parti tas-socjeta` appellanti fir-rigward tat-tlett itwieqi li gew imbarrati bi xbieki tal-"wire" – hekk ara ritratti a fol. 88 sa fol. 90 tal-process, b'kollox tnax (12) -il ritratt.

Huwa pacifiku li, bhala fatt, huwa minnu li dawn ix-xbieki gew kollokati ezattament mat-twieqi miftuhin antecedentement mis-socjeta` attrici u li kellhom prospett fuq l-ambjent tal-konvenuti. Gie wkoll stabbilit li x-xoghol sar fuq struzzjonijiet tal-awtur tal-konvenuti, Jeffrey Mizzi, illum mejjet. Kien hemm xi divergenzi fil-verzjonijiet li nghataw mill-partijiet dwar id-data ezatta ta' meta sar dan

ix-xoghol, imma huwa bizzejjed assodat li r-rekwizit tat-terminu ta' xahrejn ghall-intavolar tal-azzjoni – *infra bimestre deduxisse* – gie sodisfatt.

Fir-realta`, 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 li 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 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' 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-gâr taghhom li jgawdu l-uzu ta' twieqi anki okkorrendo ghal dejjem ("in perpetwu") purke` dan jikkonforma 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: **P. 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` appellanti 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.

Huwa minnu li kien ikun ferm ahjar li kieku l-awtur tal-konvenuti avzaw minn qabel lis-socjeta` attrici b'dak li kien ser jaghmel ghax b'hekk certi attriti zejda kienu jigu evitati, imma mill-bqija l-pussess kien u baqa' l-hin kollu ghand il-konvenuti u dawn setghu effettivament jitterminaw l-istat ta' tolleranza meta riedu huma.

Ghalhekk ebda wiehed mill-aggravji tal-appellanti ma jirrizulta li huwa fondat.

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata, tichad l-appell tas-socjeta` attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------