MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 637/1994/3

**John Micallef għan-nom u in rappreżentanza tal-kumpanija
"Johnny J Company Ltd"**

vs

**Jeffrey Mizzi u b' digriet tat-23 ta' Awwissu 2007
stante l-mewt tal-istess Jeffrey Mizzi, l-atti ġew trasfużi f' isem
Lucia armla ta' Jeffrey Mizzi f' isimha proprio
u bħala kuratriċi ta' wliedha minuri Gaia u Zoe aħwa Mizzi**

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

Dan huwa appell ad istanza tal-attur John Micallef nomine, li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' April 2009 fis-sens li tikkonfermaha rigwardanti li l-konvenuti qed jokkupaw estenzjoni ta' art mit-territorju magħruf bħala Rdum Depiro f' Ħad Dingli appartenti u proprjeta` tal-attur nomine, liema art hija indikata bl-ittra X fuq il-pjanta mmarkata bħala Dok AAP7 anness mar-rapport tal-periti addizzjonali ossia l-kanċell fuq in-naħa tax-Xlokk tal-istess Rdum Depiro, Dingli, waqt li tirriformaha u tħassarha rigwardanti li t-talbiet attriċi ġew respinti rigward il-kanċell tan-naħa tal-Punent ta' Rdum Depiro, Dingli, u dan billi tilqa' l-istess talba in konnessjoni mal-aċċess għall-kanċell fuq in-naħa tal-Punent ta' Rdum Depiro, Dingli, billi tagħti aċċess lill-attur nomine mix-xatba ossia kanċell fuq in-naħa tal-Punent tar-Rdum Depiro, Dingli biex huwa jkun jista' jaċċedi mill/u għall-bieb fil-proprjeta` attriċi għal fuq il-proprjeta` tal-konvenut li jagħti għall-kanċell imsemmi fuq in-naħa tal-Punent ta' Rdum Depiro, Dingli għal fuq il-passaġġ pubbliku u sessegwentement għal Panorama Road, Dingli u b' hekk tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut appellant in toto. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"**Il-Qorti,**

"**<u>I. PRELIMINARI.</u>**

"Rat ic-citazzjoni attrici datata 9 ta' Mejju 1994 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onor Mhallef Godwin Muscat Azzopardi fejn gie premess:-

“Illi b'kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Maurice Gambin fl-20 ta' Ottubru 1976 Joseph Zammit Tabona f'isem Nicholas Depiro D'Amico Inguanez biegh u ttrasferixxa lill-Joseph Formosa ghan-nom u fl-interess tal-kumpanija Cotswald Developments Limited zewg irziezet f’Had Dingli mit-territorju maghruf bhala Rdum Depiro tal-kejl superficjali ta’ tliet tumoli, tliet mondelli u tmien mizuri (3T 3M 8M) bil-konfini indikati, versu l-prezz ta' Lm2,000 u kondizzjonijiet ohra msemmija fl-istess att li kopja tieghu qed tigi esibita u markata “Dok. A”

“Illi b'kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Tonio Spiteri fit-8 ta’ Dicembru 1977 l-istanti *nomine* xtara u akkwista minghand il-Baroncino Nicholas Depiro it-territorju msejjah "Rdum Depiro" fil-limiti ta' Had Dingli b'razzett ma’ xatt il-bahar tal-kejl superficjali ta’ ghoxrin salma, tomnejn, siegh u disa’ kejliet (20s 2t Is 9k) ekwivalenti ghal kejl metriku ta’ 362,283 m.k. jew kejl verjuri ad eccezzjoni ta' porzjoni diviza mill-istess territorju li tinkorpora zewg irziezet tal-kejl superficjali ta' 3t 3s 8k ekwivalenti ghall-cirka erba’ telef u tnejn u tmenin metru kwadru (4,082 m.k.) li kienet diga` trasferita lill-Cotswald Developments Ltd. permezz tal-kuntratt fuq imsemmi Dok. “A”, liema territorju jirrizulta ahjar mill-pjanta annessa mal-istess kuntratt Dok. “Z” u dan versu l-prezz u kondizzjonijiet ohra ndikati fl-istess kuntratt li kopja tieghu qed tigi esibita u markata Dok. “B”.

“Illi b'kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Victor John Bisazza fl-10 ta' Dicembru 1981 Joseph Mary Formosa ghan-nom ta' Cotswald Developments Limited ittrasferixxa u biegh lil Brian Mizzi ghan-nom u fl-interess ta' Aragon Ltd. iz-zewg irziezet bla numru u delineati bl-ahmar fuq il-pjanta annessa f'Had Dingli maghrufa bhala "Rdum Depiro" li jokkupaw *area* superficjali ta' tliet elef seba’ mija u tmienja u sittin metri kwadri (3,768 mk) liema kejl jinkludi l-arja okkupata mill-istess zewg irziezet u l-art li tmiss maghhom kif murija fuq il-pjanta u estratt ta’ *survey sheet* annessi versu l-prezz u kondizzjonijiet ohra ndikati fl-istess att (Dok. “C”).

“Illi b'kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello fl-14 ta' Settembru 1987 l-imsemmi Brian Mizzi

ghan-nom ta' D'Aragon Limited ittrasferixxa lill-konvenut Jeffrey Mizzi z-zewg irziezet u l-art li jmissu maghhom okkupanti *area* superficjali ta' 3,768 m.k. cioe` l-istess fond li huwa kien akkwista minghand Cotswald Developments Ltd. permezz tal-kuntratt imsemmi fil-paragrafu precedenti (Dok. “D”).

“Illi minn *survey* li l-istanti ghamel u skont il-pjanti irrizultalu illi l-konvenut qed jokkupa estensjoni ta' art wisq superjuri ghal dik li huwa akkwista u dan a detriment u mill-art proprjeta` tal-attur.

“Illi l-konvenut fl-art in kwistjoni f'zewg lokalijiet differenti ghamel zewg bibien li jissakru b'cwievet li qed jipprekludu lill-istanti access liberu ghall-proprjeta` tieghu.

“Illi minkejja diversi trattativi u laqghat biex il-kwistjoni tigi rizoluta bonarjament bejn il-partijiet dawn sfaw fix-xejn.

“Illi ghalhekk l-istess lis-socjeta` attrici talbet li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

“1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut qed jokkupa estensjoni ta' art mit-territorju maghruf bhala "Rdum Depiro" f'Had Dingli fuq imsemmi appartenenti u ta' proprjeta` tal-attur *nomine;*

“2. Tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-istess art minnu okkupata bla ebda titolu u dritt u jirilaxxjha favur l-attur *nomine*;

“3. Tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien li jigi lilu ffissat inehhi z-zewg bibien fuq imsemmrja jew jipprovdi cavetta tal-istess bibien b'mod li l-istanti jkollu liberu access ghall-proprjeta` tieghu;

“4. Tinnomina perit ghal fini tat-talbiet imsemmija.

“Bl-ispejjes kontra l-konvenut li jibqa ngunt ghas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-attur *nomine* a fol. 3 tal-process;

“Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti a fol. 4 sa 29 tal-process;

“Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onor Imhallef Godwin Muscat Azzopardi ghas-seduta tas-27 ta’ Ottubru 1994.

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut datata 17 ta’ Gunju 1994 a fol. 32 tal-process fejn gie eccepit:-

“1. Illi l-eccipjenti ma hu qed jokkupa ebda art hlief tieghu;

“2. Illi l-hitan u l-bibien ezistenti jiccirkundaw u jghalqu l-proprjeta` tal-eccipjenti u ebda terza persuna, inkluz l-attur, m’ghandu dritt ta’ access derivanti minn servitu` jew b’mod iehor mill-bibien (xatbiet) ezistenti.

“3. Illi l-eccipjenti jirriserva li jzid u/jew ivarja l-eccezzjonijiet tieghu wara li l-atttur jispecifika dwar liema u kemm art qed jivvanta l-pretensjoni tieghu.

“Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut a fol. 33 tal-process.

“Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn fis-seduta tas-17 ta’ Jannar 1995 fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-avukati difensuri. Il-Qorti, wara li semghet lill-avukati difensuri rat il-htiega ta’ nomina ta’ Perit Avukat biex bi qbil mal-partijiet jaccedi fuq il-post in kwistjoni u jaghmel pjanta fejn jindika dak li qed jitlob l-attur u dak li qed jikkontesta l-konvenut. Il-Qorti nnominat lill-AIC David Pace li kellhu jirrelata sas-27 ta’ Marzu 1995 ghal liema data l-kawza giet differita.

“Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onor. Mhallef Noel Arrigo.

“Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onor. Mhallef David Scicluna.

“Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet ta’ John Micallef et datata 15 ta’ Novembru 2000 a fol. 29 tal-process.

“Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onor. Mhallef Anton Depasquale.

“Rat ir-rapport tal-Perit David Pace datat 25 ta’ Ottubru 2004 u mahluf fis-seduta tal-10 ta’ Novembru 2004 kif jidher a fol. 63 tal-process.

“Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Perit Dr. David Pace, bix-xhieda quddiemu prodotta u d-dokumenti pprezentati.

“Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onor. Mhallef Noel Cuschieri fejn fis-seduta tal-11 ta’ Frar 2005, il-Qorti, fuq talba tal-konvenut u a spejjes provizorjament tal-istess, innominat bhala periti perizjuri lill-Perit Godwin Abela, Perit Alan Saliba u l-Perit Andrew Ellul.

“Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onor. Mhallef Noel Cuschieri tas-17 ta’ Mejju 2005 fejn l-attur iddikjara li jaqbel man-nomina tal-Perit Paul Camilleri. Il-Qorti, b’referenza tar-rikors tal-Perit Godwin Abela, irrevokat l-inkarigu tieghu u issostitwiet l-istess bil-Perit Paul Camilleri.

“Rat ir-rapport tal-Periti Addizzjonali A.I.C. Paul Camilleri, A.I.C. Andrew Ellul u A.I.C. Alan Saliba datat 23 ta’ Jannar 2006, minnhom mahluf, liema rapport jinsab esebit a fol. 167 tal-process.

“Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Periti Addizzjonali A.I.C. Paul Camilleri, A.I.C Andrew Ellul u A.I.C. Alan Saliba a fol. 221 tal-process.

“Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tal-14 ta’ Marzu 2007 il-Qorti nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli bies tiffissa seduta wahda ghall-konkluzjoni tal-provi tal-konvenut.

Rat in-nota tal-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli fejn infurmat lill-Qorti illi peress li kien hemm parti illi mietet fil-kawza riedet issir trasfuzjoni tal-gudizzju. (fol. 286).

“Rat ir-rikors ta’ Lucia armla minn Jeffrey Mizzi (ID 236270 M) f’isimha propju u bhala kurattrici ta’ uliedha minuri Gaia u Zeo ahwa Mizzi datata 21 ta’ Awwissu 2007 a fol. 289 tal-process fejn ir-rikorrenti *proprio* u bhala kuratrici ta’ uliedha minuri Gaia u Zeo ahwa Mizzi talbet lill-Qorti joghgobha illi l-atti tal-kawza jghaddu fil-persuna taghha sabiex tissokta l-kawza minflok il-konvenut Jeffrey Mizzi li miet fil-mori tal-kawza; u l-Qorti laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni tal-atti f’isem ir-rikorrenti *stante* l-mewt tal-konvenut Jeffrey Mizzi, kif jidher bid-digriet moghti fit-23 ta’ Awwissu 2007 a fol. 291 tal-porcess.

“Rat d-domandi u r-risposti in eskussjoni tal-periti perizjuri.

“Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet ta’ John Micallef *nomine* datata 4 ta’ Lulju 2008 a fol. 295 tal-porcess.

“Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-konvenuta Lucia Mizzi *proprio et nomine* datata 25 ta’ Awwissu 2008 a fol. 300 tal-process.

“Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tas-26 ta’ Novembru 2008 meta ssejhet il-kawza deher Dr. Edward Debono ghall-attur. Dr. Debono tratta l-kaz. Dr. Zammit Maempel imsejjah diversi drabi baqa’ ma deherx. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in diffett ta’ ostakolu ghat-30 ta’ April 2009. Aktar tard deher Dr. Zammit Maempel li ha konjizzjoni tal-verbal tal-istess seduta u rrimetta ruhu ghall-atti fil-process.

"Rat id-digriet ta' din il-Qorti fejn il-kawza giet rikjamata ghas-sentenza ghat-28 ta' April 2009.

"Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

"Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

"Rat id-dokumenti esebiti.

"Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

"**<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>**

"Illi din hija azzjoni rivindikatorja fejn l-attur *nomine* qieghed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara illi l-konvenut qieghed jokkupa art mit-territorju maghruf bhala l-Irdum Depiro f'Had-Dingli li hija appartenenti lilu u konsegwentement il-konvenut ghandu jigi ordnat li jizgombra mill-art in kwistjoni kif ukoll inehhi zewg bibien li wahhal fuq l-art in kwistjoni jew jipprovdi cavetta sabiex l-attur ikollu access liberu ghall-proprjeta` tieghu.

"Illi da parti tieghu l-konvenut isostni illi huwa ma huwiex jokkupa art appartenenti ghall-attur u in kwantu ghall-bibien li dwarhom jilmenta l-attur, huwa jsostni illi dawn ma jostakolaw l-ebda access lill-attur u dan ghaliex l-art ta' l-attur ma tgawdi l-ebda dritt ta' passagg fuq l-art tieghu.

"Illi mill-provi mressqa u mill-kuntratti esebiti jirrizulta illi l-attur akkwista l-proprjeta` f'Had-Dingli permezz tal-kuntratt datat 8 ta' Dicembru 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri (Dok. "B" - fol 16) fejn il-Baroncino Nicholas DePiro D'Amico Inquanez biegh u ttrasferixxa lill-attur John Micallef ghan-nom u in rapprezentanza tal-kumpanija Johnny J. Company Limited *"it-territorju msejjah 'Rdum DePiro' fil-limiti ta' Had-Dingli b'razzett ma' xatt il-bahar tal-kejl superficjali ta' ghoxrin salma, tomnejn, siegh u disa' kejliet (20S.2T.1S.9K) ekwivalenti ghal tlett mija u tnejn u ghoxrin tomna, siegh u disa' kejliet (322T.1S.9K) u tal-kejl metriku ta' circa tlett mija u tnejn u*

sittin elf, mitejn u tlieta u tmenin metri kwadri (362,283m.kw) jew kejl verjuri."

"Illi dan il-bejgh sar bl-eskussjoni ta' porzjon diviza mill-istess territorju li tinkorpora zewg irziezet tal-kejl superficjali ta' tlett itmiem, tliet sighan u tmin kejliet (3T.3S.8K) ekwivalenti ghal circa erbat elef u tnejn u tmenin metri kwadri (4,082m.kw) li tmiss mit-Tramuntana ma' Dingli Cliffs Road u mill-irjieh l-ohra mat-territorju fuq deskritt, li kienet giet trasferita lill-kumpanija Cotswold Developments Limited b'att tan-Nutar Dottor Maurice Gambin ta' l-20 ta' Ottubru 1976. It-territorju akkwistat mill-attur igawdi wkoll dritt ta' passagg minn fuq il-proprjeta` trasferita lil Cotswold Developments Limited (pjanta ta' dan it-territorju tinsab annessa ma' l-istess kuntratt immarkata bhala Dok. "Z" (fol 24 u 25)).

"Illi l-konvenut akkwista l-art tieghu f'Had Dingli permezz ta' zewg kuntratti u cioe':-

"(i) b'kuntratt datat 14 ta' Settembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello (Dok. "D" a fol 25 *et seq*) fejn is-socjeta` Daragon Limited bieghet u ttrasferiet lill-konvenut Jeffrey Mizzi *"two adjacent farmhouses without number inclusive of the garage and stables, all unnumbered, and all forming an integral part of the said farmhouse at Dingli, Malta, names "Irdum DePiro", occupying a total area of approximately three thousand, seven hundred and sixty eight square metres (3,768 s.q.m) which measurement includes the area occupied by the said farmhouse…";* u

"(ii) sussegwentement b'kuntratt iehor datat 26 ta' Marzu 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello (Dok. "K7A" a fol. 198) fejn is-socjeta' Cotswold Developments Limited bieghet u ttrasferiet lill-konvenut Jeffrey *Mizzi "… a divided portion of land measuring about three hundred and sixteen square metres (316m.sq) at Dingli, Malta…",* u dan skont il-pjanti annessi mal-kuntratt esebiti bhala Dok. "K7A/4" u Dok. "K7A/5". Dok. "K7/5" hija l-istess pjanta annessa ma' Dok. "C". Ghalhekk b'kollox il-konvenut akkwista arja superficjali ta' 4,082 metri kwadri.

“Illi jirrizulta mill-kuntratti esebiti illi s-socjeta` Cotswold Developments Limited, permezz tal-kuntratt ta’ l-20 ta’ Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin (Dok. “A” a fol. 5 *et seq*) kienet akkwistat minghand il-Kavallier Jerome DePiro D’Amico Inguanez u Nicholas DePiro D’Amico Inguanez arja superficjali ta’ tliet tumoli tlett itmiem, tliet sighan u tmin kejliet (3T.3S.8K). Mill-kalkoli maghmula mill-periti teknici dan it-territorju huwa ta’ 4,082 metru kwadru. Sussegwentement u cioe` fl-10 ta’ Dicembru 1981, permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, (Dok. “C” a fol 21 *et seq*) Cotswold Developments Limited bieghet lis-socjeta` Daragon Limited arja ta’ 3,768 metri kwadri liema arja kienet tinkludi wkoll iz-zewg irziezet (Il-pjanti ma’ dan il-kuntratt huma l-pjanti esebiti a fol. 91 u fol. 24 tal-process). Din l-istess arja giet sussegwentement trasferita lill-konvenut kif diga` gie rrilevat iktar ‘il fuq (Dok. “D”).

“Illi minn ezami tal-pjanti annessi mal-istess kuntratti hawn imsemmija, minn *surveys* provduti mill-partijiet kif ukoll verifiki illi ghamlu l-periti teknici stess anke fl-arkivji notarili, jirrizulta illi il-konvenut qieghed jokkupa estensjoni ta’ art mit-territorju l-Irdum Depiro li hija proprjeta` tal-attur. Din l-estensjoni ta’ art giet indikata fir-rapport tal-periti addizzjonali (fol 166 *et sequitur*) bl-ittra “X” fuq il-pjanta indikata bhala Dok. “AAP 7”.

“Illi din il-Qorti ma tarax ghalfejn ghandha titbieghed minn din il-konkluzjoni teknika u ghalhekk ser tistrieh fuqha u taghmilha taghha. F’dan is-sens, din il-Qorti tosserva illi l-periti waslu ghal din il-konkluzjoni mhux biss mill-kejl illi kien hemm fil-kuntratti izda mill-pjanti annessi maghhom. Fil-fatt jirrizulta illi l-konvenut b’kollox akkwista 4,084 metru kwadru u qieghed attwalment jokkupa 4,092 metru kwadru u dwar dan din il-Qorti qed taddotta r-ragunament li ghamlu l-istess periti perizjuri sabiex waslu ghal din il-konkluzjoni skont ir-rapport taghhom u dan ghandu ghalhekk jifforma parti minn din is-sentenza u f’dan is-sens l-konvenut ghandu jizgombra minn din il-parti ndikata bl-ittra “X” fuq id-Dok. “AAP7” *stante* li dik il-parti tappartjeni lill-attur u dan kif jinsab dettaljatament spjegat

fl-istess relazzjoni peritali perizjuri mhux l-inqas f'paragrafi 2.06 u 3.04 tal-istess relazzjoni.

"Illi dan qed jinghad peress li jidher li fl-istess konstatazzjonijiet taghhom l-istess periti perizjuri bbazaw ruhhom ukoll fuq il-prevalenza tal-pjanti fuq il-kejl meta jkun hemm xi konfliggenza u dan huwa ta' importanza partikolari meta wiehed jikkonsidra dak li intqal mill-istess periti perizjuri dwar id-Dok. "J" li hija l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1976 li bih akkwista l-art tieghu l-konvenut u in partikolari dak li inghad fl-istess relazzjoni mhux l-inqas f'paragrafi 2.01 sa 2.12 u l-paragrafu 3.06 u ohrajn tal-istess relazzjoni li jikkonfermaw il-principji fuq enuncjati u kkonfermati fis-sentenzi **"Robert Rendle vs Maddalena Vella et"** (A.C. – 16 ta' Novembru 2004); **"Arthur Quintano vs Joseph Farrugia"** (A.C. - 25 ta' Novembru 1968); u **"Mario Mizzi et vs Carmelo Mizzi et"** (A.C. – 25 ta' April 2008).

"Illi permezz tat-tielet talba tieghu, l-attur *nomine* talab ukoll lil din il-Qorti sabiex tordna lill-konvenut inehhi z-zewg bibien/xatbiet li huwa wahhal jew li jaghti cavetta ta' dawn il-bibien/xatbiet sabiex l-attur ikollu access liberu. Din it-talba jidher li mic-citazzjoni attrici qed issir peress li qed jinghad li l-istess xatbiet/bibien saru fuq art tal-attur li giet okkupata mill-konvenut, u f'dan is-sens hija l-azzjoni u l-konsegwenti talbiet attrici.

"Illi bhala fatt jirrizulta illi l-konvenut wahhal zewg xatbiet wahda fuq il-Punent u wahda fuq il-Lvant hekk kif jidhru fir-ritratti annessi fir-rapport tal-periti addizzjonali (ritratti 01 u 11 a fol 209 u 211). Jidher mill-pjanta esebita bhala Dok. "AAP 7" (fol.220) illi l-kancell illi jinsab fil-Lvant tat-territorju gie mwahhal fuq dik il-parti ta' l-art illi ma tifformax parti mill-art tal-konvenut u dan skont ir-rapport tal-periti addizzjonali u mhux l-inqas il-paragrafu 3.04 tal-istess u fil-fatt mill-istess pjanta Dok. "AAP 7" jirrizulta li din ix-xatba tinsab proprju f'dik il-parti tal-art li l-konvenut qed jokkupa meta l-istess art hija proprjeta tal-attur *nomine*. B'hekk dan il-kancell li jinsab fuq in-naha tal-Lvant jinsab fuq l-art li l-attur gustament jallega li hija tieghu u ghalhekk din it-talba in kwantu tikkoncerna dan il-

kancell qed tigi milqguha. Dan ifisser li dwar l-istess punt din il-Qorti qed taddotta l-konkluzjoni tal-periti perizjuri b'dan li l-konvenut ghandu jnehhi dan il-kancell sabiex l-attur ikollu access liberu ghall-proprjeta` tieghu.

"Illi fir-rigward tal-kancell l-iehor u cioe` dak illi jinsab fuq il-Punent tat-territorju, il-periti addizzjonali a differenza ta' l-ewwel perit tekniku, ikkonkludew illi dan m'ghandux jitnehha u dan ghaliex isostnu li din il-kawza ma titrattax dwar xi allegat dritt ta' passagg (esskussjoni a fol. 239) fuq il-proprjeta' tal-konvenut, u fil-fatt din il-Qorti minn ezami tal-istess citazzjoni u talbiet attrici thoss li din l-osservazzjoni hija korretta ghaliex jidher li l-kawza attrici hija mmirata sabiex l-attur *nomine* jiehu l-art tieghu lura minghand il-konvenut u li jitnehha minn fuqha dak kollu li jista' jostakolah sabiex jaccedi ghall-istess art. Kien ghalhekk li l-istess periti addizzjonali llimitaw ruhhom jikkonstataw liema art kienet ta' l-attur u liema kienet dik tal-konvenut.

"Illi fil-fatt mill-provi mressqa jirrizulta li l-kancell mwahhal fil-punent tat-territorju ma jinsabx fuq l-art ta' l-attur, u dwar dan ma hemm l-ebda kontestazzjoni, tant li l-attur stess jaqbel ma' dan kif jidher fix-xhieda tieghu moghtija fis-7 ta' Dicembru 1995 (fol. 105 *et seq*). Dan jinsab ikkonfermat minn dak li l-periti perizjuri kkonstataw f'paragrafu 3.03 tar-relazzjoni peritali taghhom.

"Illi fil-fatt l-istess attur qed jallega li dan il-kancell qieghed jimblokka l-access illi huwa kellu mill-art tieghu ghal fuq l-art tal-konvenut ghal stalla li huwa ghandu f'dan it-territorju peress li jsostni illi l-art proprjeta` tal-konvenut hija soggetta ghal dritt ta' passagg li jirrizulta mill-kuntratt ta' 20 ta' Ottubru 1976 (Dok. "A").

"Illi minn naha l-ohra dan huwa kontestat mill-konvenut peress li qed isostni li l-post fejn hemm il-kancell fuq in-naha tal-Punent huwa proprjeta' tieghu u dan jaghti ghall-access li qed jippretendi li ghandu l-attur ghall-kamra illi l-attur stess bena fuq l-art tal-konvenut b'mod abbusiv u dan billi estenda l-kmamar illi ghandu b'access fuq Triq Panoramika, b'kamra ohra li ghandha bieb fuq l-art tal-

konvenut. Fil-fatt jghid li gjaladarba l-kamra innifisha ttellghet b'mod abbuziv, ma jistax ikun hemm servitu` naxxenti minn att illegali. (affidavit datat 27 ta' Marzu 2007 – fol. 269).

"Illi l-istess konvenut isostni wkoll li d-dritt ta' passagg msemmi fil-kuntratt ta' l-1976 huwa passagg ghal kollox differenti minn fejn hemm il-kancell fuq in-naha tal-Punent, u b'dan li l-istess passagg msemmi fil-kuntratt ghadu kollu kemm huwa hemm u ghadu uzat kemm mill-bdiewa tal-post kif ukoll mill-attur innifsu u qatt ma gie ostakolat minnu. Allura il-konvenut isostni li dan il-passagg ma huwiex fil-post illi fih gie mwahhal il-kancell in kwistjoni u cioe` dak tal-punent, u allura fejn sar il-kancell hija proprjeta' tieghu u ma ghandu x'jaqsam xejn mal-passagg indikat fl-istess kuntratt u l-attur ma ghandu ebda dritt fuqu.

"Illi jirrizulta li l-periti addizzjonali f'paragrafu 3.03 tar-relazzjoni peritali taghhom irrelataw fis-sens li dan il-kancell jinsab fuq l-art tal-konvenut u dan gie ikkonfermat minnhom f'paragrafu 2 sa 7 tal-eskussjoni taghhom datata 8 ta' Novembru 2006 (fol. 239/240); fuq dan l-istess kancell sostnew li l-azzjoni attrici tirrigwarda okkupazzjoni *da parte* tal-konvenut ta' art tal-attur, u ladarba l-istess azzjoni ma tikkoncernax dritt ta' passagg fuq l-art tal-konvenut, u la darba l-art li l-attur qed jallega li l-konvenut qed jokkupa llegalment hija fuq in-naha tal-Lvant, mela allura tali kancell u allegat dritt ta' passagg ma huwiex il-mertu tal-kawza odjerna.

"Illi din il-Qorti thoss li minn kif hija formulata c-citazzjoni attrici ma tistax hlief li taqbel mal-periti perizjuri, peress li jidher car li dak li l-attur qed jallega fic-citazzjoni minnu proposta huwa li l-konvenut qed jokkupa parti mill-art tieghu u fuq l-istess parti saru zewg kancelli, proprju sabiex jostakolawh milli jaccedi ghall-istess proprjeta', li dejjem hija fuq in-naha tal-Lvant, u ma hemm ebda rifererenza ghal dritt ta' passagg li issa jidher li l-attur qed ivvanta fuq l-art tal-konvenut.

"Illi filwaqt li din il-Qorti thoss u tikkoferma li din il-kawza ma titrattax dwar dritt ta' passagg *da parte* tal-attur fuq proprjeta' tal-konvenut, ghall-grazzja tal-argument biss jinghad li fi kwalunkwe kaz din il-Qorti thoss ghalkemm kien l-oneru tieghu li jipprova l-allegazzjoni minnu vantata, f'dan il-kuntest ma giex ippruvat mill-attur li d-dritt ta' passagg li huwa qed jippretendi li ghandu fuq l-art tal-konvenut jinsab fejn proprju hemm dan il-kancell fuq in-naha tal-Punent; anzi jirrizulta mill-provi prodotti li l-passagg li qed jippretendi l-attur skont il-kuntratt minnu citat huwa f'posizzjoni differenti minn fejn hemm il-kancell u dan johrog car kemm mir-relazzjoni tal-istess periti perizjuri, u kif ukoll mix-xhieda tal-konvenut Jeffrey Mizzi u mid-dokumenti minnu esebiti – b'dan li din il-Qorti qed taqbel mas-sottomissjoni maghmula mill-istess konvenut f'paragrafu 6 fin-nota ta' osservazzjoni tieghu.

"Illi biss fid-dawl ta' dak hawn deciz din il-Qorti thoss illi gjaladarba huwa accettat mill-attur illi l-kancell ma jinsabx fuq proprjeta` tieghu, kien jinkombi fuqu illi jipprova illi fil-lok fejn gie mwahhal il-kancell huwa kellu dritt ta' passagg, haga li l-istess attur baqa' ma ghamilx. Ghalhekk, in vista tan-nuqqas ta' prova sodisfacenti in sostenn tat-tezi ta' l-attur f'dan is-sens, din il-Qorti ma tistax tordna li jitnehha l-kancell tal-Punent jew illi l-attur jinghata access sabiex jghaddi minn hemm.

"**<u>III. KONKLUZJONI.</u>**

"Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut biss in kwantu l-istess huma nkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' t-talbiet attrici biss fis-sens hawn deciz** b'dan illi:-

"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw estensjoni ta' art mit-territorju maghruf bhala "Rdum Depiro" f'Had-Dingli appartenenti u proprjeta` tal-attur *nomine*, liema art hija ndikata bl-ittra "X" fuq il-pjanta mmarkata Dok. "AAP 7" anness mar-rapport tal-periti addizzjonali;

“2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju ta’ sittin (60) gurnata mid-data ta’ din s-sentenza jizgombraw mill-istess art ndikata fl-ewwel talba ta’ din ic-citazzjoni minnhom okkupata u jirrilaxxaw l-istess a favur l-attur *nomine*;

“3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju ta’ sittin (60) gurnata mid-data ta’ din is-sentenza inehhu l-kancell fuq in-naha tal-Lvant indikat bil-kelma “Xatba” fuq il-pjanta mmarkata bhala Dok “AAP 7” u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Alan Saliba, a spejjez tal-istess konvenuti, u fin-nuqqas li l-istess konvenuti jnehhu l-istess kancell fit-terminu qasir u perentorju hawn lilhom prefiss, tawtorizza lill-attur *nomine* sabiex a spejjez tal-konvenuti inehhi l-istess kancell hawn specifikat konsegwenti ghal din it-talba attrici u dan taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-istess Perit Arkitett Alan Saliba, nominat ghal dan l-iskop a spejjez tal-konvenuti.

“Illi mill-bqija u minhabba n-natura tal-kaz l-ispejjez l-ohra kollha tal-kawza jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.”

Rikors tal-appell tal-attur John Micallef għan-nom u in rappreżentanza tal-kumpanija Johnny J Co Ltd C1975:

L-ilment tal-attur appellant nomine jirrigwarda l-fatt li l-ewwel qorti ma ordnatx li jitneħħa l-kanċell li jinsab fuq l-art fuq in-naħa tal-Punent ta’ Rdum Depiro, Dingli jew li huwa jingħata aċċess sabiex jgħaddi minn hemm. Huwa jinsisti li effettivament igawdi servitu` ta’ passaġġ minn fuq dik il-parti ta’ art.

L-attur appellant nomine, wara li elenka diversi punti fattwali, jispjega li huwa qatt ma sostna li l-art fuq in-naħa tal-Punent, proprjeta` tal-konvenut, hija proprjeta` tiegħu; dak li dejjem sostna hu li ġialadarba huwa proprjetarju tal-fond “San Ġwann”, Panorama Rd, Dingli, li huwa akkwista fl-14 ta’ April 1988 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello bid-dritt li jiftaħ aperturi fuq in-naħa ta’ wara tal-binja tiegħu (u dan bi ftehim bejnu u bejn il-konvenut) huwa allura għandu dritt li jaċċedi mill-bieb tal-istalla għal fuq l-istess art tal-konvenuti, minn u għall-istess bieb kostruwit

fil-proprjeta` tiegħu, u jgħaddi mill-kanċell magħmul sussegwentement mill-konvenuti fuq in-naħa tal-Punent ta' Rdum Depiro, liema aċċess qed jiġi imbarrat lilu. Di piu` jagħmel riferenza għall-kuntratt tal-akkwist ta' proprjeta` bejn l-ante kawża tal-konvenut (D' Aragon Ltd) u Costwold Developments Ltd tal-10 ta' Diċembru 1981 fl-atti tan-Nutar Victor Bizazza, u jaċċenna għall-fatt li l-proprjeta` kienet *"subject to a right of passage in favour of the owners and /or tenants of neighbouring lands property of the said Nicholas Depiro D' Amico Inguanez*". Imur iktar lura għall-kuntratt tal-akkwist tal-proprjeta` tal-20 ta' Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin li permezz tiegħu il-Baruni Depiro kien biegħ żewġ irziezet (4084mk) lil Cotswold Developments Ltd u jispjega li l-istess Baruni kien irriserva d-dritt ta' passaġġ favur is-sidien u/jew inkwilini tal-proprjetajiet adjaċenti biex b' hekk il-konvenuti li huma l-aventi kawża ta' Cotswold Developments Ltd ma jistgħux iċaħħdu lill-istess attur nomine milli joħroġ mill-proprjeta` tiegħu għall-fuq l-art tal-konvenuti ħalli jkun jista' jaċċedi għall-passaġġi iktar 'il barra mill-proprjeta` tal-istess konvenuti.

L-attur appellant nomine jsostni li l-ewwel qorti ma kinitx korretta meta kkonkludiet li huwa ma kellux dritt reali li jitlob li jkollu aċċess mill-kanċell fuq in-naħa tal-Punent ta' Rdum Depiro għax sia l-akkwist tal-konvenut u tal-antekawża tiegħu kienu soġġetti għad-dritt ta' aċċess tas-sid ta' Rdum Depiro ossia l-attur innifsu u l-aventi kawża minnu ġialadarba huwa akkwista l-art kollha ta' Rdum Depiro ħlief il-parti akkwistata mill-konvenut. Huwa jsostni li ġialadarba dan il-kanċell qiegħed jimblokka l-aċċess li huwa kellu minn u għal fuq il-proprjeta` tiegħu ossia għal ġol-bieb in kwistjoni taħt il-fond tiegħu, dan id-dritt ta' passaġġ ossia servitu` ma jistax jiġi kkontestat għax huwa naxxenti mill-kuntratt tal-akkwist tal-antekawża tal-konvenut u tal-kuntratt ta' akkwist tal-istess konvenut tal-14 ta' Settembru 1987 fl-atti tan-Nutar Rosario Bonello, peress li l-konvenut akkwista l-proprjeta` "*with all the rights and appurtenances and inclusive of rights deriving from vendor's title deed hereunder mentioned*."

Huwa jargumenta li l-liġi u l-ġurispudenza huma ċari fuq il-fatt li min għandu bieb li jagħti fuq proprjeta` ta' ħaddieħor għandu dritt ta' passaġġ minn dak l-istess bieb anke jekk ma jirriżultax mill-kuntratti ta' trasferiment, *multo magis* meta dan kollu kif inhu l-każ in eżami jirriżulta mit-trasferimenti sia tal-konvenuti kif ukoll tal-attur.

<u>Risposta tal-appell tal-konvenuta Lucia Mizzi f' isimha proprio u bħala kuratriċi ta' bintha minuri Gaia Mizzi u Zoe Mizzi</u>:

Il-konvenuta appellata proprio et nomine wieġbet biex turi għaliex din il-qorti għandha tiċħad l-appell tal-attur nomine, bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Hija ssostni li kuntrarjament għal dak allegat mill-attur appellant nomine, kien l-istess attur appellant nomine li invada l-proprjeta` tal-konvenuti appellati u qed jokkupa art tagħhom fuq in-naħa tal-Punent. Dwar il-bieb tal-kamra/stalla li l-attur appellant nomine qed jallega li jinsab fil-konfini mal-proprjeta` tal-konvenuti appellati, hija tgħid li :

(a) il-kamra/stalla ġiet kostruwita mill-attur appellant nomine u l-bieb (li ma kienx jeżisti qabel) infetaħ fil-ħajt mill-istess attur appellant nomine;

(b) il-kamra/stalla ġiet kostruwita fuq art tal-konvenuti appellati u preċiżament fuq parti mill-169 metru kwadru li l-istess attur appellant nomine invada fil-proprjeta` tagħhom;

(c) fil-kuntratt bejn il-partijiet tal-14 ta' April 1988 ġie miftiehem li "*l-partijiet jaqblu illi huma intitolati jagħmlu security fencing fit-truf tal-proprjeta` rispettiva tas-sur Mizzi u tal-Kumpanija*" u ma hemm ebda riferenza għal ebda dritt ta' passaġġ minn fuq l-artijiet tal-parti l-oħra; u

(d) il-fond li kkostruwixxa l-attur appellant nomine għandu aċċess dirett għat-triq pubblika.

Hija ssostni li l-allegat servitu` ta' passaġġ ma joħroġ minn ebda kuntratt u tirreferi għas-sentenza appellata fejn l-

ewwel qorti kkonkludiet li l-kamra/stalla ttellgħet b' mod illegali mill-attur appellant nomine u għalhekk "*ma jistax ikun hemm servitu` naxxenti minn att illegali*".
N.B. (Dan mhux korrett għaliex effettivament dan il-kliem ma ntqalx mill-ewwel qorti. L-ewwel qorti kienet sempliċiment qed tagħmel riferenza għal dak li qal il-konvenut stess fl-affidavit tiegħu tas-27 ta' Marzu 2007, u osservat hekk: "*Fil-fatt jgħid li gjaladarba l-kamra nnifisha ttellgħet b' mod abbużiv, ma jistax ikun hemm servitu` naxxenti minn att illegali (affidavit datat 27 ta' Marzu 2007 – fol 269).*")

Tagħmel ukoll referenza għal Dok B u tispjega li huwa kuntratt tal-akkwist li sar bejn l-awtur tal-konvenut (D' Aragon) u l-Baruni Depiro tat-<u>8 ta' Diċembru 1977</u> fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri u senjatament fir-rigward tal-klawsola li tgħid li l-kumpratur kien qed jixtri l-art u l-irziezet "*subject to the right of passage in favour of the owners and/or tenants of neighbouring lands property of the seller provided that the buyer retains the right to provide an alternative passage of equal importance and at its own expense on its land or on the land of the seller*" il-konvenuta appellata proprio et nomine tispjega li apparti l-fatt li l-passaġġ alternattiv ġie kkreat ftit taż-żmien wara dan il-kuntratt, għandu jiġi rilevat li dan id-dritt ta' passaġġ jirrelata biss għal "*the owners and/or tenants of neighbouring <u>lands</u>*" u ma jirreferi għall-ebda binja. Issostni li l-attur appellant nomine huwa aktar minn konsapevoli li l-passaġġ alternattiv imsemmi fil-kuntratt tal-1977 (Dok B) jirreferi għal parti oħra mit-territorju u ġie kkrejat ftit xhur wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u tgħid li huwa konsapevoli wkoll li ma kien hemm ebda bieb li jagħti fil-linja diviżorja mal-proprjeta` tagħhom (il-konvenuti) u tant hu hekk li riċentement l-attur appellant nomine ippreżenta pjanta tal-"*original layout*" tal-bini li jippretendi li huwa tiegħu, u taċċenna għall-fatt li l-bieb li qed jallega li kien jeżisti minn dejjem u li minnu għandu dritt ta' passaġġ ma jidher imkien f' din il-pjanta, u minflok jidher ħajt mingħajr aperturi.

NB: (Din il-qorti tosserva pero` li l-kuntratt tal-akkwist tat-8 ta' Diċembru 1977 –Dok B- ġie fil-fatt erronjament ċitat

mill-konvenuta appellata nomine għaliex ma kienx kuntratt bejn il-Baruni Depiro u s-soċjeta` D'Aragon Ltd, kif tispjega hi, iżda kien invece kuntratt li sar bejn il-Baruni Depiro u l-kumpanija Johnny J Co.Ltd, cioe` s-soċjeta` attriċi. Fil-fatt il-kuntratt tal-1977 kien sar bil-lingwa Maltija mentri l-klawsola li tiċċita minnu l-konvenuta appellata nomine hija bil-lingwa Ingliża! Din il-klawsola li tiċċita l-konvenuta appellata nomine effettivament tinsab fil-kuntratt tal-akkwist li sar fl-20 ta' Ottubru 1976 (Dok A) fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, li sar min-naħa waħda bejn il-Kavallier Jerome DePiro D' Amico Inguanez u ibnu Nicholas DePiro D' Amico Inguanez u min-naħa l-oħra bejn Cotswold Developments Ltd.)

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

L-azzjoni tal-attur nomine: ir-rivendika tal-proprjeta`:
Din il-kawża hija waħda rivendikatorja fejn l-attur nomine talab li jiġi dikjarat li l-konvenut kien qed jokkupa estenzjoni ta' art f' Irdum Depiro, Dingli, appartenenti lill-istess attur nomine. Irriżulta li l-konvenut (li permezz ta' żewġ kuntratti fl-1987 u fl-1990 kien akkwista art bil-kejl totali ta' 4084 metri kwadri) kien fil-fatt qed jokkupa 4092 metri kwadri. Il-periti tekniċi nominati mill-ewwel qorti kkonkludew li l-konvenut kien qed jokkupa art appartenenti lill-attur nomine liema art hija indikata bl-ittra "X" fuq il-pjanta Dok AAP7 (fol 220). L-ewwel qorti għalhekk wara li ddikajrat li l-konvenuti kienu effettivament qed jokkupaw din l-estenzjoni art proprjeta` tal-attur nomine, ordnat lill-konvenuti sabiex fi żmien sittin jum jiżgumbraw minn din il-parti art minnhom okkupata illegalment.

Iż-żewġ bibien li għamel il-konvenut:
L-attur nomine fiċ-ċitazzjoni ppremetta li f' "din l-art in kwistjoni" (jiġifieri fl-estenzjoni art li hija tiegħu iżda okkupata illegalment mill-konvenut), l-istess konvenut għamel żewġ bibien li jissakkru biċ-ċwievet liema bibien jipprekluduh (lill-attur nomine) milli jaċċedi liberament għall-proprjeta` tiegħu. Għalhekk huwa talab lill-qorti sabiex hija tordna t-tneħħija ta' dawn iż-żewġ bibien, jew alternattivament tordna li jingħata ċavetta sabiex ikollu

aċċess liberu għall-proprjeta` tiegħu. L-ewwel qorti wara li rriżultalha li dak il-bieb li jinsab fuq in-naħa tal-Lvant (indikat bil-kelma "xatba" fuq il-pjanta Dok AAP7) kien fil-fatt jinsab fuq dik il-parti ta' art appartenenti l-attur nomine, ordnat li dan jitneħħa. Fir-rigward tal-bieb l-ieħor, li jinsab fuq in-naħa tal-Punent, irriżulta li dan jinsab proprju fuq art tal-konvenut stess. L-ewwel qorti dehrilha li mill-mod kif ġiet ifformulata ċ-ċitazzjoni ma setgħetx tordna li jitneħħa dan il-bieb fin-naħa tal-Punent u għalhekk laqgħet it-tielet talba limitatament fir-rigward biss tal-bieb fin-naħa tal-Lvant. Dan għamlitu għaliex l-azzjoni ma tikkonċernax dritt ta' passaġġ tal-attur nomine minn fuq l-art tal-konvenut: it-talba għat-tneħħija tal-bibien hija marbuta ma' dikjarazzjoni li l-istess bibien jinsabu fuq il-proprjeta` tiegħu.

[Żiedet tgħid ukoll pero`, li anke kieku għall-grazzja tal-argument kellha tikkunsidra l-allegat dritt ta' passaġġ da parti tal-attur nomine fuq proprjeta` tal-konvenut, l-istess attur nomine ma ppruvax li dan id-dritt ta' passaġġ li qed ippretendi jinsab proprju fejn hemm dan il-bieb (kanċell) fuq in-naħa tal-Punent, anzi jirriżulta li l-passaġġ li qed jippretendi skont il-kuntratt ċitat huwa fil-fatt f' pożizzjoni differenti minn fejn hemm dan il-kanċell.]

<u>L-aggravju tal-attur nomine</u>:
L-attur appellant nomine ħass ruħu aggravat bil-fatt li l-ewwel qorti ma ordnatx li l-bieb li jinsab fin-naħa tal-Punent tal-art kellu jitneħħa, jew li l-istess attur nomine jingħata ċavetta. Huwa jispjega li għandu bieb (ta' stalla) fil-proprjeta` tiegħu li jagħti għal fuq l-art tal-konvenuti appellati u li minnu għandu l-uniku aċċess biex joħroġ għat-triq. Il-bieb li għamel il-konvenut (dak fuq in-naħa tal-Punent) qed jostakolalu <u>d-dritt ta' passaġġ</u> li huwa għandu minn fuq l-art in kwistjoni. Huwa fir-rikors tal-appell tiegħu għamel riferenza għal diversi kuntratti biex jispjega kif huwa fil-fatt għandu dritt ta' passaġġ fuq l-art tal-konvenuti appellati li fuqha jinsab il-bieb in kwistjoni (dak fl-inħawi tal-Punent).

Din il-qorti tosserva li fil-premessi taċ-ċitazzjoni l-attur nomine qatt ma allega li għandu xi <u>dritt ta' passaġġ</u> minn

fuq il-proprjeta` tal-konvenut. Huwa sempliċiment għamel azzjoni rivindikatorja sabiex jikseb lura dik l-estenzjoni art li kienet okkupata illegalment mill-konvenut. It-tieni u t-tielet talbiet tiegħu huma fil-fatt konsegwenzjali għall-ewwel talba. F' każ li l-ewwel qorti jirriżultalha li hemm okkupazzjoni illegali ta' art proprjeta` tiegħu da parti tal-konvenut (l-ewwel talba), hija imbagħad tgħaddi biex tordnalu jiżgumbra mill-art okkupata llegalment (it-tieni talba) u wkoll biex jaqla' l-bibien li għamel fl-istess art okkupata llegalment sabiex ikollu aċċess liberu għall-proprjeta` tiegħu (it-tielet talba). It-talba għat-tneħħija taż-żewġ bibien għalhekk hija marbuta mal-allegazzjoni tiegħu li l-istess bibien li waħħal il-konvenut jinsabu proprju f' dik il-parti art li tagħha kien qed jitlob ir-rivendika.

Din il-qorti hija tal-fehma li kellha raġun l-ewwel qorti li fir-rigward tat-tielet talba hija laqgħetha limitatament għall-bieb li jinsab fl-inħawi tal-Lvant biss (cioe` il-bieb li kien jinsab fil-parti tal-attur nomine) u mhux fir-rigward tal-bieb l-ieħor li jinsab fl-inħawi tal-Punent (cioe` l-bieb li jinsab fil-parti tal-konvenuti). L-attur nomine fiċ-ċitazzjoni talab it-tneħħija ta' dan il-bieb (li qed jipprekludilu l-aċċess liberu għall-proprjeta` tiegħu) abbażi tal-allegazzjoni li l-konvenut waħħlu fuq l-art tiegħu (tal-attur nomine). Issa fir-rikors tal-appell l-attur nomine qed jargumenta li huwa għandu dritt jitlob li jkollu aċċess mill-bieb fuq in-naħa tal-Punent tal-inħawi għaliex sia l-akkwist tal-konvenut u tal-ante kawża tiegħu kienu soġġetti għal dritt ta' aċċess tas-sid ta' Rdum Depiro, ossia l-attur nomine nnifsu u l-aventi kawża minnu.

Għandhom jiġu osservati **<u>żewġ</u>** differenzi kruċjali bejn dak li fuqu hija bbażata t-talba taċ-ċitazzjoni, u dak li fuqu huwa bbażat l-aggravju tal-attur kif espost fir-rikors tal-appell tiegħu:

<u>(1) Fiċ-ċitazzjoni:</u>

<u>(i) Art mertu taċ-ċitazzjoni: - proprjeta` tal-attur nomine;</u>

<u>(ii) Allegata vjolazzjoni: - tad-dritt tal-proprjeta` tal-attur nomine minħabba okkupazzjoni illegali da parti tal-konvenut:</u>

Fiċ-ċitazzjoni l-attur nomine jsostni li l-konvenut qed jokkupa estenzjoni art li hija proprjeta` tiegħu (tal-attur nomine). L-attur nomine jibbaża t-talba tiegħu għat-tneħħija tal-bieb/kanċell mertu ta’ dan l-appell fuq l-allegazzjoni li tali bieb/kanċell li waħħal il-konvenut jinsab proprju **<u>fuq il-proprjeta` tal-attur nomine stess</u>** (“*fl-art in kwistjoni*”). L-azzjoni rivendikatorja saret abbażi tat-**<u>titolu ta’ proprjeta`</u>** li għandu l-attur nomine.

<u>(2) Fir-rikors tal-appell:</u>
<u>(i) Art mertu tal-appell: - proprjeta` tal-konvenuti;</u>
<u>(ii) Allegata vjolazzjoni: - tad-dritt ta’ passaġġ li l-attur nomine għandu fuq il-proprjeta` tal-konvenuti:</u>

Fir-rikors tal-appell, (wara li nqatgħet is-sentenza u ġie stabbilit li l-bieb mertu ta’ dan l-appell effettivament <u>ma jinsabx fuq il-proprjeta` tal-attur nomine</u> iżda fuq il-propjeta` tal-konvenuti) l-attur nomine qed jibbaża l-aggravju tiegħu għall-fatt li l-ewwel qorti ma ordnatx it-tneħħija ta’ dan il-bieb fuq il-fatt li dan il-bieb jinsab proprju **<u>fuq il-proprjeta` tal-konvenuti</u>**. Huwa jsostni li peress li jirriżulta minn diversi kuntratti ta’ trasferiment li huwa għandu **<u>dritt ta’ passaġġ</u>** minn fuq il-proprjeta` tal-konvenuti, dan il-bieb, li qed jipprekludilu dan il-passaġġ, għandu jitneħħa. Isemmi diversi argumenti oħra għaliex il-bieb għandu jinqala’: jirreferi għat-titolu ta’ tolleranza li ingħata mill-konvenut fl-1988 fir-rigward ta’ aperturi li jħarsu għal fuq il-proprjeta` tiegħu, u wkoll jgħid li huwa notorju li min għandu bieb li jagħti għal fuq il-proprjeta` ta’ ħaddieħor (kif għandu hu) għandu dritt ta’ passaġġ minn dak il-bieb anke jekk ma jirriżultax mill-kuntratti ta’ trasferiment.

Huwa prinċipju magħruf illi fl-għoti tas-sentenza l-imħallef ċivili għandu joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni[1]. Fuq kollox huwa għandu joqgħod strettament għat-termini tal-kawżali u tat-talba kif miġjuba fiċ-ċitazzjoni[2]. Is-sentenza kellha għalhekk tispekkja dik it-talba konsiderata fid-dawl tal-provi prodotti u tal-prinċipji

[1] Kollez. Vol. XLIX.PI.p406
[2] Kollez. Vol XXXIV.PI.p85

tad-dritt applikabbli għalihom u tenut kont tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut. Kif ritenut, ma huwiex leċitu li l-kawża tiġi maqtugħa fuq kawżali differenti minn dik espressa fiċ-ċitazzjoni.[3] Kawżali kif espressa fiċ-ċitazzjoni ma tistax tinbidel tul it-trattazzjoni tal-kawża u l-Qorti għandha toqgħod u tkun konformi mat-termini tad-domandi kif espressi fiċ-ċitazzjoni. Li kieku dan ma jsirx, is-sentenza mogħtija tkun *extra petita*.[4]

Applikat dan l-insenjament tal-qrati tagħna għaċ-ċirkostanzi in kwistjoni, isegwi illi li kieku l-ewwel qorti laqgħet it-tielet talba tal-attur nomine anke fir-rigward tal-bieb li jinsab fl-inħawi tal-Punent, hija tkun żvijat mhux ftit mit-termini tal-kawżali kif espressi fiċ-ċitazzjoni. Il-kawżali tirrigwarda l-allegata vjolazzjoni ta' dritt tal-proprjeta` tal-attur nomine minħabba okkupazzjoni illegali da parti tal-konvenut, u l-azzjoni hija waħda <u>rivendikatorja</u> abbażi tat-titolu ta' proprjeta` li għandu l-attur nomine. Ġie stabbilit mill-periti tekniċi li din l-okkupazzjoni illegali tirrigwarda estenzjoni ta' art immarkata "X" fuq il-pjanta Dok AAP7 a fol 220 u jirriżulta li l-bieb mertu ta' dan l-appell ma jinsabx fuq din l-estenzjoni ta' art immarkata "X". Issa l-attur nomine qed jippretendi li l-qorti kellha tilqa' t-tielet talba anke fir-rigward tal-bieb li jinsab fuq in-naħa tal-Punent u dan abbażi tal-<u>allegat dritt ta' passaġġ</u> li huwa jgawdi fuq l-art tal-konvenut nonostante l-fatt li (1) hija l-proprjeta` tiegħu stess li hija mertu tal-azzjoni rivindikatorja odjerna u mhux il-proprjeta` tal-konvenut, u in oltre (2) l-attur nomine fiċ-ċitazzjoni qatt ma vvanta dan id-dritt ta' passaġġ li allegatament igawdi fuq il-proprjeta` tal-konvenut.

U li kieku din it-tielet talba tal-attur nomine fir-rigward tal-bieb fuq in-naħa tal-Punent tista' tiġi sostnuta fuq il-kawżali li l-attur nomine effettivament għandu dritt ta' passaġġ fuq l-art tal-konvenut, u li l-bieb fuq in-naħa tal-Punent qed jostakola dan id-dritt ta' passaġġ, din il-kawżali ma tinsabx dedotta fiċ-ċitazzjoni odjerna, u billi l-

[3] Kollez. Vol XLVIII.PII.p777
[4] Alphonse Sant vs Pauline Micallef et, Q. Appell, 30.11.2007/Debono Giuseppe vs Chev. Antonio Cassar Torreggiani et, Q. Appell, 05.12.1952

kawżali ma tistax, la titbiddel u lanqas tiżdied, il-qorti ma tistax tieħu konjizzjoni tagħha.[5]

<u>Decide:</u>

Għal dawn il-motivi din il-qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-appell interpost mill-attur nomine u tikkonferma s-sentenza appellata *in toto.*

L-ispejjeż ta’ dan l-appell ikunu a karigu tal-attur appellant.

< Sentenza Finali >

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

[5] Carmelo Scicluna nomine vs Avv. Dr E. Fenech Adami., Prim’ Awla, 16.03.1959