MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta ta' l-4 ta' Novembru, 2005

Appell Civili Numru. 688/1994/1

Lawrence Pisani, Jesmond Pisani, Emanuel Pisani, Rafela Micallef, Carmen Marmara`, Rita Zarb, Mary Mula kif ukoll Emanuel Micallef, Charles Marmara`, Mario Zarb, George Mula, dawn l-erbgha ghal kull interess li jista' jkollhom u Rita Pisani armla ta' Gulino Pisani f'isimha proprio u bhala *kuratrici ad litem* ta' wliedha l-minuri Richard, Michelle u Antonella ahwa Pisani, Pawlu Pisani, Guzeppa Caruana u zewgha Leli Caruana u Pawla Pisani

v.

(1) Giovanna Dimech u b'digriet tat-18 ta' Marzu 2005, stante l-mewt ta' Giovanna Dimech fil-mori tal-kawza l-gudizzju gie trasfuz f'isem Emanuela Said; u

(2) b'digriet tas-6 ta' April 1995, l-Avukat Dottor Paul Farrugia u l-Prokuratur Legali Vera Lungaro Mifsud gew nominati kuraturi deputati sabiex jidhru ghall-assenti Mary Mandy; u

(3) Emanuel Micallef

Il-Qorti:

PRELIMINARI
IL-FATTI TAL-KAZ

1. In forza ta' kuntratt datat it-8 ta' Gunju 1964, ippubblikat fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela (Dok A, a fol. 7 sa 10 tal-process) Giovanni Dimech ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lil Antonio Pisani "razzett b'tomna raba' mieghu r-Rabat, Malta in-Nigret, Nigred Road, bla numru u jmiss kollox flimkien mit-tramuntana ma' l-imsemmija triq, minn nofsinhar ma' gid ta' Francesco Buhagiar, u mill-grigal ma' gid ta' Agostino Dimech jew irjieh ohra verjuri….".

2. L-atturi (odjerni appellanti) li huma l-aventi kawza ta' Antonio Pisani, isostnu li l-konvenuti (l-odjerni appellati) qeghdin jokkupaw kamra, liema kamra bhala fatt kienet tifforma parti integrali mill-imsemmi razzett, minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Dejjem skond l-atturi, meta sar il-kuntratt surreferit, is-subenfitewta Antonio Pisani kien ippermetta lil Giovanni Dimech li jibqa' jzomm il-pussess tal-kamra li dwarha nqalghet din il-vertenza, izda dan biss b'mera tolleranza, jigifieri taht obbligu li l-imsemmi Dimech jikkonsenjaha lil Pisani fuq semplici talba. Fil-fatt, pero`, jirrizulta li meta l-atturi talbu l-kamra lura minghand il-konvenuti, dawn irrifjutaw, u ghalhekk l-atturi istitwew din il-kawza.

3. Il-konvenuti jinsistu invece li l-kamra in kwistjoni qatt ma kienet tifforma parti mill-koncessjoni surreferita, tant li

hija baqghet dejjem okkupata mill-imsemmi Giovanni Dimech sakemm dan miet u, in segwitu, fis-sena 1975, din il-kamra giet mikrija mill-eredi ta' Dimech (il-konvenuti) lill-konvenut l-iehor Emmanuel Micallef.

IS-SENTENZA APPELLATA

4. B'sentenza moghtija fit-30 ta' April 2002, mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, it-talbiet attrici gew respinti billi dawn gew ritenuti li huma "infondati fil-fatt u fid-dritt", bl-ispejjez kontra l-atturi.

L-APPELL TA' L-ATTURI

5.1 L-atturi hassewhom aggravati minn din is-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-ewwel grad u ghalhekk huma interponew appell fuq l-aggravju segwenti, li ser jigi riportat "in toto":-

5.2 Dan mhux appell minn apprezzament hazin tal-provi imma li l-ewwel Qorti flok applikat il-Ligi dwar il-kuntratti u l-interpretazzjoni taghhom ghazlet verzjoni orali ta' fatti illi hija zmentita ghal kollox mill-kuntratt miktub. Ir-regoli li japplikaw ghall-interpretazzjoni tal-kuntratti mhumiex l-istess bhal jekk Qorti temminx verzjoni jew ohra f'habta ta' karozza, f'separazzjoni jew debitu. Hawn si tratta ta' kuntratt pubbliku illi huwa l-aktar forma solenni fih innifsu tal-prova illi ghandha ssir. Lanqas hija kwistjoni ta' skrittura privata bejn partijiet illi wkoll tipprova dak li hemm fiha imma huwa att pubbliku ricevut minn nutar illi ghandu l-funzjoni ta' ufficjal pubbliku 'l fuq mill-partijiet u l-kuntratt relattiv jigi insinwat *erga omnes*. L-ewwel Qorti bir-rispett kollu kienet hatret perit illi fehem illi kellu jinterpreta jekk il-kamra in kwistjoni kenitx parti mir-razzett, bil-kostruzzjoni taghha, l-istil ta' kostruzzjoni u l-qdumija tal-gebel. Kieku wiehed kellu jiehu bl-istess argument allura l-koppla tal-knisja tal-Karmnu tal-Belt, allura mhix parti mill-Knisja ghaliex inbniet wara bi stil differenti u l-gebla turi li mhix ta' l-istess zmien tal-Knisja tal-Karmnu illi tinstab fi Triq it-Teatru u ilha hemmhekk possibbilment minn zmien il-Kavallieri.

Il-mistoqsija li kellha ssir kienet jekk <u>fil-kuntratt ta' trasferiment</u> din il-kamra kenitx inkluza jew le fl-istess

kuntratt jew kellhiex tigi eskluza ghaliex ma kenitx tifforma parti mill-istress kuntratt u giet eskluza.

Dan l-ezercizzju ma sarx u l-provi tal-kuntratt u anke tal-konfigurazzjoni tal-post jigifieri l-arja mibjugha jippruvaw it-tezi opposta u jikkonfermaw it-tezi ta’ l-atturi.

5.3 Huwa ghal kollox naturali illi jekk wiehed ser ibiegh proprjeta` illi tmur minn tarf sa tarf iehor u jeskludi kamra li qeghda fuq it-Triq u hija ingastata fl-istess faccata jekk irid izomma ghalih u ma jittrasferhijiex specifikament jeskludiha. Ghas-semplicita` ta’ l-argument jekk il-koncedent jaghti minn point A sa B u jkun hemm fuq il-faccata kamra minn point A1 sa B1, waqt illi jaghmel riferenza illi qed jitrasferixxi proprjeta` li tinsab minn point A sa B, u dik tkun l-intenzjoni tieghu, specifikatament isemmi li eskluza minn din il-koncessjoni hija l-kamra li tidher fuq il-pjanta minn A1 sa B1, jew inkella jekk ma tkunx qed issir pjanta ssir referenza specifika ghaliha. Per ezempju, il-kamra li tinsab biswit ir-razzett.

Tqalleb kemm tqalleb il-kuntratt, u d-definizzjoni ta’ dak li qed jinbiegh, bl-ebda mod ma hemm imsemmi xi eskluzjoni bhal din.

Id-deskrizzjoni illi taw il-partijiet fil-kuntratt tat-8 ta’Gunju 1964, hija illi Giovanni Dimech kien qed jikkoncedi lil Antonio Pisani ir-Razzett b’tomna raba’ mieghu r-Rabat Malta, Nigret Road, bla numru u jmiss kollox flimkien, mit-tramuntana ma’ l-imsemmija triq minn nofsinhar ma’ gid ta’ Francesco Buhagiar u mill-grigal ma’ gid ta’ Agostino Dimech jew irjieh ohra verjuri.

5.4 Bir-rispett kollu, l-ewwel Qorti kellha taghmel ezami ta’ dak illi kitbu l-partijiet b’mod solenni f’kuntratt pubbliku. Jekk kien hemm diffikulta` dwar il-proprjeta`, ta’ min-naha ta’ nofsinhar kenitx ta’ Francesco Buhagiar jew le, hadu hsieb, u jekk mill-grigal kienx hemm gid ta’ Agostino Dimech jew ta’ haddiehor ghamlu r-riserva taghhom, imma certament ma setghux u ma kellhomx ebda intenzjoni illi ma jiddikjarawx fejn kienet preciz illi l-faccata kollha kienet fuq Nigret Road, Nigret Rabat. Jidher illi

m'hawn ebda eskluzjoni. Barra minnhekk il-kliem "jmiss kollox flimkien" ghandu sinifikat partikolari f'dan il-kaz. Ir-razzett l-aktar antik jinsab f'Nigret Road. Il-kamra li nbniet biswitu u li fuqha hemm il-kawza hija wkoll parti minn Nigret Road, imma l-koncessjoni ma tieqafx hawn ghaliex anke skond il-pjanta esebita u li ma hemm l-ebda kontestazzjoni fuqha, immedjatament magenb il-kamra hemm parti illi hija raba' mit-tomna illi tissemma'. Mela meta l-partijiet kienu qed jghidu illi hemm ir-razzett u r-raba' mieghu u li kienu jmissu kollox flimkien mat-Triq. Kienu qed jinkludu minn tarf mibni sa tarf l-iehor li kien parti mit-tomna raba' bla ebda eskluzjoni ta' xejn.

5.5 Kieku ma kienx hemm parti mhux mibnija fl-istess koncessjoni illi taffaccja fuq it-triq, wiehed kien jista' jghid illi l-koncessjoni tar-razzett kienet kif qed jippretendu l-konvenuti. Imma dik il-bicca raba' illi giet concessa wkoll fuq il-faccata ghamlet kullana madwar il-kamra illi l-konvenuti qed jippretendu illi tezisti meta fil-fatt din ma kenitx bl-ebda mod tezisti skond l-interpretazzjoni semplici tal-kliem tal-kuntratt.

Jekk lahqux mietu l-partijiet, jekk lahaqx miet Giovanni Dimech jew le ma jispettax aktar lilu illi jaghti interpretazzjoni tal-kuntratt imma kien jispetta lill-Gudikant illi dak il-kuntratt illi qieghed hemm hekk ghall-eternita` jinterpretah skond il-kliem miktub.

5.6 L-argument tal-kostruzzjoni kien jista' jkollu rilevanza kieku gie ppruvat illi l-kamra in kwistjoni nbniet wara l-1964, imma l-kamra kienet hemm bi stil differenti b'metodu ta' bini differenti imma kienet tezisti qabel l-1964, qabel ma sar il-kuntratt. Jekk saritx ghoxrin sena jew mitt sena qabel hija rrilevanti. Fil-mument tal-kuntratt kienet tezisti u f'wicc kulhadd.

5.7 Ta' min jirrileva wkoll illi l-kamra in kwistjoni kieku kien hemm trasferimenti differenti, kien jinghad illi kien ser ikun hemm servitujiet. Il-kamra in kwistjoni ghandha servitujiet ghal fuq l-art illi hija koncessa. L-art illi hija koncessa apparti r-razzett, hemm il-bicca raba' illi ghandha x-xatba mat-triq, pero` l-istess kamra ghandha zewg twieqi fuq l-

istess raba'. Din kienet mibnija kif inghad fiz-zmien tal-kuntratt. Ghall-inqas wiehed kien jistenna illi dan jkun hemm deskrizzjoni illi hemm servitujiet illi ghalihom kienet soggetta l-istess koncessjoni ghaliex jekk il-karma kellha tinghata lil haddiehor ghaliex eskluza mill-kuntratt, il-kuntratt kien isemmi illi dak illi qed jinghata huwa soggett ghall-servitujiet. Imma tant kollox kien qed jinghata *un quid unum* (sic) illi la kien hemm servitujiet ta' passaggi, la servitujiet ta' twieqi u lanqas servitu` illi fuq l-art in kwistjoni jaqa' l-ilma tax-xita tal-bejt tal-kamra.

Il-kuntratt ghalhekk fih innifsu hu minghajr htiega ta' xiehda orali, jaghmilha ampjament cara illi l-kamra u dak kollu li kien fuq il-faccata tat-Triq kien qed jigi koncess."

Ghaldaqstant l-atturi appellanti filwaqt illi ghamlu referenza ghall-provi prodotti u ghad-dokumenti esebiti u rrizervaw illi jgibu provi f'dan l-istadju, talbu illi din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa' t-talbiet taghhom bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TAL-KONVENUTI GIOVANNA DIMECH, L-AVUKAT DOTTOR PAUL FARRUGIA U L-PROKURATUR LEGALI VERA LUNGARO MIFSUD SABIEX JIDHRU GHALL-ASSENTI MARY MANDY, U EMANUEL MICALLEF

6. Il-konvenuti kif imsemmija (din il-Qorti tosserva li jidher li, bi zvista, Dott. Farrugia u l-P.L. Lungaro Mifsud iddahlu f'din ir-risposta, meta dawn fil-fatt wiegbu separatament) wiegbu hekk:
ILLI fl-ewwel lok in-nullita` ta' l-appell *de quo* peress li ma jirrispettax il-forma li titlob il-Ligi peress li m'hemmx ir-recita tac-citazzjoni u eccezzjonijiet;

ILLI fil-meritu s-sentenza appellata hija gusta u ekwa u timmerita konferma peress li mill-fatti u l-provi prodotti jirrizulta bl-aktar mod car li l-kirja in kwistjoni ma kenitx tifforma parti mit-trasferiment li sar bil-kuntratt tat-8 ta' Gunju 1964, fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela.

ILLI s-sentenza appellata ma timmeritax li tigi disturbata la fl-apprezzament tal-fatti u lanqas fl-apprezzament tal-Ligi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri (sic).

Ghaldaqstant huma talbu li s-sentenza appellata timmerita konferma bic-cahda ta' l-appell interpost mill-atturi.

IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TAL-KURATURI DEPUTATI L-AVUKAT PAUL FARRUGIA U L-P.L. VERA LUNGARO MIFSUD

7.1 Il-kuraturi deputati ghall-assenti Mary Mandy wiegbu hekk:
Is-sentenza moghtija mill-Pirm Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' April 2002 hija gusta u ghalhekk timmerita konferma, u dana ghas-segwenti ragunijiet.

L-appellanti nomine huma konvinti li apprezzament oggettiv tal-provi processwali necessarjament iwasslu ghall-istess konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti, u cioe` li l-kamra mertu ta' din il-kawza kienet dejjem eskluza mill-koncessjoni enfitewtika originali.

7.2 Kuntrarjament ghal dak sostnut mill-appellanti fir-rikors ta' l-appell taghhom, il-Qorti kienet gustifikata tikkonkludi b'dan il-mod ghal diversi ragunijiet. Primarjament, irrizulta li meta sar il-kuntratt ta' subenfitewsi l-kamra kienet distinta mill-bqija tar-razzett, tant li kellha (u ghad ghandha) access separat ghat-triq. L-appellati jsostnu li kieku l-firmatarji tal-kuntratt riedu jinkludu l-kamra fil-koncessjoni, huma kellhom ta' bilfors isemmuha espressament, u dan proprju minhabba l-fatt li kienet indipendenti mill-bqija tal-binja.

7.3 L-appellati nomine jirrilevaw li mill-provi processwali rrizultaw diversi elementi ohra li jikkorroboraw l-eskluzjoni tal-kamra mill-koncessjoni. L-aktar wahda lampanti hija li l-awtur ta' l-atturi ma hax pussess tal-kamra meta gie ffirmat l-att, anzi baqghet fil-pussess ta' Giovanni Dimech, li huwa l-awtur tal-konvenuti odjerni. Dan l-pussess baqa' ininterrott ghal aktar minn tletin sena, tant li kien biss ftit

zmien qabel ma giet intavolata din il-kawza li l-konvenuti gew mitluba jrodduha lura lill-atturi. L-appellat jaqblu ma' l-osservazzjoni maghmula mill-Qorti li kieku kien tassew minnu li l-kamra kienet qeghda tigi mhollija lil Giovanni Dimech b'mera tolleranza, il-probabilita` hija li dan l-arrangjament kien jigi notat fl-att, haga li ma sarx.

7.4 Fl-appell taghhom, l-appellanti ghazlu li jinjoraw ghal kollox dawn il-fatturi kollha, li lkoll jimmilitaw kontra t-tezi taghhom. Hekk ukoll huma ghazlu li jinjoraw il-konkluzjonijiet ta' l-A & CE Joseph Ellul Vincenti, il-Perit Tekniku appuntat mill-Qorti. Fil-fatt il-Perit Ellul Vincenti wera l-konvincement tieghu li l-kamra kienet giet mibnija indipendentement mir-razzett u li ghalhekk qatt ma kienet tifforma parti integrali minnu. Huwa kkonstata wkoll li l-kamra nbniet separatament mir-razzett tant li l-hitan esterni taghha huma ta' hxuna ta' zewg piedi u mhux ta' hajt singlu. Skond il-Perit dan juri li "*il-kamra nbniet xi zmien wara indipendentement mir-razzett*" u dan apparti li l-fatt "*li l-hitan tal-kamra fejn jappoggjaw mar-razzett ma humiex mehjutin flimkien kif titlob is-sengha u l-arti izda huma biss imwasslin sar-razzett bla ma sarulhom ebda mursalli jew xi forma ta' ingaljar (Ara Dok, JEV/12. JEV/13)*".

7.5 Punti ohra validi sollevati mill-Perit Tekniku li juru li r-razzett u l-kamra inbnew fi zmien differenti u separati minn xulxin jidher mit-tip ta' kostruzzjoni li saret (Dok. JEV/1 u Dok. JEV8) tant li r-razzett huwa mibni b'gebel ta' qisien u forma rregolari filwaqt li l-kamra hi mibnija bil-kantun mingur u mqieghed bit-tajn.

Ghal dawn il-motivi l-appellati nomine talbu li s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' April 2002, ghandha tigi kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.

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

8. L-aggravju ta' l-atturi appellanti huwa essenzjalment wiehed ta' indoli legali. Di fatti fil-bidu tas-sottomissjonijiet taghhom huma jaghmluha cara li l-lanjanza taghhom m'hijiex ibbazata fuq apprezzament zbaljat tal-provi imma

li l-ewwel Qorti, minflok ma applikat il-ligi li tirregola l-kuntratti u l-interpretazzjoni taghhom, ghazlet verzjoni orali ta’ fatti illi hija zmentita ghal kollox mill-kuntratt miktub. Darba li fil-kuntratt de quo (Dok A) surreferit ma saret fih ebda eskluzjoni ta’ xi parti mir-razzett u raba’ li gew trasferiti, anzi hemm imnizzel espressament li dak li kien qed jigi trasferit lill-awtur ta’ l-atturi kien jikkomprendi “r-razzett b’tomna raba’ mieghu u … jmiss kollox flimkien…”, allura kienet haga naturali li ma kien hemm ghalfejn ebda precisazzjonijiet ulterjuri. Il-fatt li l-kamra nbniet f’data separata mir-razzett ma kellha ghalhekk l-ebda sinjifikat fic-cirkostanzi. Il-posizzjoni kienet tkun ovvjament differenti, ikomplu jelaboraw l-appellanti, li kieku rrizulta li din il-kamra li dwarha nqalghet il-vertenza nbniet wara l-kuntratt de quo. Barra mis-suespost, dato li din il-kamra ghandha zewgt itwieqi li jaghtu ghar-raba’ li jiccirkonda r-razzett, dawn kienu jikkostitwixxu servitu` li kieku dak li qeghdin isostnu l-appellati kien minnu, eppure fil-kuntratt ma hemm l-ebda tismija ta’ xi servitu` bhal dan. Il-kuntratt de quo ma kellux htiega ta’ sostenn minn xiehda orali ghaliex hu ampjament car fih li “l-kamra u dak kollu li kien fuq il-faccata tat-triq kien qed jigi koncess” lill-awtur taghhom.

9. L-appellati konvenuti wiegbu li fl-ewwel lok ir-rikors ta’ l-appell kien null “peress li m’hemmx ir-recita tac-citazzjoni u eccezzjonijiet”.

Fil-meritu l-appellati jirreferu ghall-kontenut tas-sentenza appellata, ma liema huma jaderixxu u jaqblu kompletament.

10. Dwar il-pregudizzjali sollevat mill-appellati proprio et nomine, il-Qorti ma jidhrilhiex li ghandha ghalfejn tahli hafna zmien fuqu. Ghalkemm huwa minnu li l-parti preambolari tar-rikors ta’ appell hija wahda skeletali u xotta ghall-ahhar, madanakollu hemm migburin fiha l-aspetti saljenti tal-vertenza. Jekk il-konvenuti appellanti xtaqu li jergghu jigu riprodotti l-eccezzjonijiet sollevati minnhom stess, dik bicca taghhom, imma tali htiega lanqas ma kienet wahda essenzjali ghaliex jirrizulta b’mod car u inekwivoku x’inhu l-qofol tal-vertenza minghajr ma

kien hemm allura ghalfejn ta’ hafna tigbid bla bzonn. Lanqas ma jista’ jinghad li, bin-nuqqas ta’ recita specifika ta’ l-eccezzjonijiet li gew sollevati mill-konvenuti proprio et nomine, l-appellati gew b’daqshekk minimament zvantaggjati. Mir-risposta taghhom jirrizulta aktar minn evidenti li huma fehmu sew x’kienet il-motivazzjoni ta’ l-appell interpost mill-atturi u ghalhekk dan l-aggravju preliminarju huwa manifestament wiehed infondat u qieghed jigi respint.

11. Fil-meritu, u wara li din il-Qorti hadet debitu kont tas-sottomissjonijiet maghmulin miz-zewg nahat, tal-provi prodotti u ta’ dak li gie ritenut mill-ewwel Qorti, hija tal-fehma li l-appell ta’ l-atturi huwa infondat. Ghalkemm dak li esponew b’mod generiku l-atturi dwar ir-regoli u principji tal-ligi f’materja ta’ interpretazzjoni ta’ kuntratti huwa korrett, madanakollu, l-istess regoli u principji ghandhom iregu kemm-il darba d-dicitura u c-cirkostanzi partikolari riferibbilment ghall-proprjeta` li tkun qeghda tigi hekk aljenata jkunu cari u inekwivoci. Dan qieghed jinghad ghar-raguni li d-dicitura adoperata fil-kuntratt tat-8 ta’ Gunju 1964 (Dok A), tenut kont ta’ certi cirkostanzi ta’ fatt li jissemmew fis-sentenza appellata, u sostnuti u sorretti b’xiehda opportuna min-naha tal-konvenuti, ma kenitx wahda tali li tikkwalifika bhala wahda cara u inekwivoka.

12. Filwaqt li huwa minnu li bil-mod generiku kif inhu redatt il-kuntratt <u>de quo</u>, id-dicitura dwar dak li kien qieghed jigi trasferit in subenfitewsi <u>seta’</u> kkomprenda wkoll il-kamra li dwarha nqalghet il-vertenza, izda darba li jirrizulta li t-titlu dwar l-imsemmija kamra kien qed jigi kkontestat, l-ewwel Qorti kienet allura fid-dmir li tindaga sew jekk fir-realta` din il-kamra kenitx tassew tifforma wkoll parti integrali mill-koncessjoni subenfitewtika rigwardanti r-razzett u r-raba’ li kien hemm mieghu. Tali ezercizzju ma giex necessitat mis-semplici fatt li xi hadd ghogbu jiddubita mill-kontenut ta’ dak li hemm imsemmi fil-kuntratt <u>de quo</u>. Hawn si tratta invece ta’ kamra li <u>kemm qabel u kemm ukoll wara d-data tal-koncessjoni kienet u baqghet dejjem, minghajr opposizzjoni, fil-pussess tal-koncedent u l-aventi kawza tieghu</u> (l-odjerni konvenuti appellati). Jirrizulta, inoltre, li din il-kamra

nbniet f'epoka differenti mill-bqija tar-razzett. Darba li l-konvenuti opponew u insistew li din il-kamra qatt ma kienet tifforma parti mill-koncessjoni subenfitewtika kif hemm deskritt fil-kuntratt de quo, l-ewwel Qorti kienet ghal kollox korretta u gustifikata li tidhol f'ezami ulterjuri tal-fatti li ressqulha in propozitu l-partijiet. Quddiem il-fatt li l-pussess inkontestat tal-kamra qatt ma ghadda ghandhom, l-atturi appellanti jghidu biss li dan kien hekk minhabba att ta' tolleranza da parti ta' l-awtur taghhom, jigifieri li l-kamra baqghet ghand Giovanni Dimech "bil-patt li jroddha lura fuq semplici talba." Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, huwa ferm improbabbli li akkwirent fil-posizzjoni ta' l-awtur ta' l-atturi jiehu s-sogru li, filwaqt li jiehu l-briga li jmur ghand nutar biex jakkwista b'sub-enfitewsi razzett bir-raba' mieghu, jaccetta fl-istess waqt li jikkoncedi l-uzu ta' kamra b'mera tolleranza minghajr ma ta' lanqas isir l-icken accenn ta' fatt bhal dan fl-istess kuntratt. Tajjeb li jigi osservat li mill-kuntratt de quo – ara Dok A a fol 7 sa 10 tal-process – jidher evidenti li hawn non si tratta ta' ftehim li sar leggerment. Hekk, per ezempju, mill-kuntratt jirrizulta li s-subenfitewta (i.e. l-awtur ta' l-atturi) sa hass il-htiega li jhares l-interessi tieghu b'dan il-mod (ara paragrafu enumerat bin-numru 3 fl-att, a fol. 8 tal-process),
"3. F'kaz li s-subenfitewta jkun ser jemigra jkun jista' jitlob ix-xoljiment ta' dan l-att pero` a spejjez tieghu."

Jekk tassew kien hemm l-intiza li l-kamra de quo kienet ser tghaddi ghand is-subenfitewta b'dan li l-pussess jibqa' ghand il-koncedent b'mera tolleranza, wiehed certament kien jippretendi li fatt daqstant importanti jkun inkorporat ukoll fil-kuntratt. Imma minn dan kollu ma jirrizulta xejn.

13. Apparti s-suespost, imbaghad, jirrizulta wkoll li sa mis-sena 1975 l-imsemmija kamra giet mghoddija b'titlu ta' lokazzjoni lill-ko-konvenut Emmanuel Micallef min-naha ta' l-eredi tal-koncedent Giovanni Dimech. Huwa verosimili li l-atturi jistennew mill-1964 sal-1993 biex ghall-ewwel darba jirreklamaw titlu fuq din il-kamra wkoll? Anzi, skond il-konvenuti Pisani, anke qabel Micallef kien hemm kerrejja ohrajn ta' din il-kamra. Wara li l-ewwel Qorti

tirreferi dettaljatament ghax-xiehda moghtija, hija tikkostata u tikkonkludi gustament hekk:
“Illi fil-fehma tal-Qort l-fatt li hemm bieb li kien jghaqqad il-kamra mal-bqija tar-razzett li gie mbarrat juri li l-kamra kienet effettivament eskluza mis-sub-koncessjoni enfitewtika. Kien ikun differenti, per ezempju, li kieku dan il-bieb gie imbarrat mill-awtur ta’ l-atturi meta akkwista t-titolu enfitewtiku fuq ir-razzett, u dan bi ftehim ma’ Giovanni Dimech. Prova f’dan is-sens ma ngabitx, u ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li meta sehhet il-koncessjoni sub-enfitewtika din kienet diga` segregata mill-bqija tar-razzett.

“Illi fattur iehor li jwassal lil din il-Qorti tasal ghal din il-konkluzjoni huwa li l-kamra ghandha bieb li jaghti direttament ghal fuq it-triq, u ghalhekk hija totalment indipendenti mir-razzett.”

14. Hemm imbaghad il-fatt l-iehor li jemergi per via tal-perit gudizzarju li din il-kamra inbniet separatament u fi zmien differenti mill-bqija tal-binja komprendenti r-razzett. Tajjeb hawn li jigi osservat, u dan wiegeb ghal-lanjanza ohra sollevata mill-appellanti, li l-ewwel Qorti ma strahitx unikament fuq il-fatt li l-kamra inbniet ghaliha u mhux mal-bqija tar-razzett imma qieset diversi cirkostanzi ohrajn li hargu mill-provi akkwiziti u li sar accenn ghalihom fil-korp ta’ din is-sentenza.

15. Fl-ahharnett, l-atturi appellanti jibnu argument mill-fatt li l-kuntratt <u>de quo</u> ma jaghmel ebda accenn ghas-servitu` kkreata bil-presenza ta’ twieqi li minn din il-kamra jesporgu ghal fuq ir-raba’ moghti b’subcens. Dan hu minnu bhala fatt pero` mhux argument b’sahhtu bizzejjed dan ta’ l-atturi biex ixejjen l-indizji l-ohra kollha li jimmilitaw kontra t-tezi attrici. Bhala l-parti li ppromwoviet l-azzjoni hija kellha l-oneru li tipprova l-pretensjonijiet taghha almenu fi grad ta’ probabilita`. Kif tajjeb irreteniet l-ewwel Qorti, u maghha taqbel din il-Qorti, dan il-grad ta’ prova mhux biss ma ntlahaqx imma hemm xiehda preponderanti li turi li din il-kamra qatt ma kienet inkluza fil-kuntratt surreferit – fatt li jispjega mhux biss li din il-kamra ma

tissemma’ mkien imma li ghal aktar minn tletin sena, b’mod ininterrott, baqghet dejjem fil-pussess tal-konvenut u l-aventi kawza tieghu.

Ghalhekk l-aggravji ta’ l-atturi huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u qeghdin jigu respinti.

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma in toto s-sentenza appellata, tichad l-appell ta’ l-atturi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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