MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2006

Appell Civili Numru. 2810/1998/1

The Burlington Limited

v.

Burlington Holdings Limited

Il-Qorti:

I PRELIMINARI

1. Dan huwa appell minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Gunju 2003, li biha gew michuda l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` Burlington Holdings Limited ("is-socjeta` konvenuta" u issa "is-

socjeta` appellanti") u gew milqugha t-talbiet kontenuti fl-att tac-citazzjoni tas-socjeta` The Burlington Limited ("is-socjeta` attrici" u issa "is-socjeta` appellata") biex b'hekk gie dikjarat li s-socjeta` konvenuta kkommettiet spoll kontra s-socjeta` attrici u nghataw il-provvediment necessarji biex l-ispoll jitnehha.

2. Ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici giet intavolata fit-28 ta' Dicembru 1998, u fiha s-segwenti premessi:
"Peress illi b'kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1986, hawn anness markat dak "A" is-socjeta` attrici akkwistat minghand is-socjeta` konvenuta Pia Overseas Trading Company Limited b'titolu ta' subcens perpetwu tnejn u ghoxrin flat fl-ewwel u t-tieni sular tal-Burlington Complex, Paceville Avenue, St. Julians;

Peress illi l-atturi jipposjedu in komuni mas-socjeta` konvenuta l-entratura ta' l-istess blokk hawn fuq imsemmi fuq indikat fil-pjanta hawn annessa dok "B";

Peress illi fl-ahhar gimgha ta' Novembru 1998, is-socjeta` konvenuta qabdet u poggiet tarag tal-hadid mill-*groundfloor level* ghall-*intermediate floor*, fl-entratura komuni ta' l-istess blokk bil-mohbi, u minghajr il-permess, accettazzjoni jew kunsens ta' l-attur; u

Peress illi dan jikkostitwixxi spoll kontra s-socjeta` attrici in kwantu din giet molestata fil-pussess taghha ta' parti mill-entratura hawn fuq imsemmija."

Is-socjeta` attrici talbet lill-Prim Awla tal-Qorti Civili li:
"1. Tiddikjara li s-socjeta` konvenuta kkommettiet spoll kontra s-socjeta` attrici in kwantu qabdet u poggiet tarag tal-hadid mill-*groundfloor level* ghall-*intermediate level* fl-entratura komuni tal-blokk hawn fuq imsemmi u b'hekk is-socjeta` attrici giet molestata fil-pussess taghha ta' parti mll-istess entratura;

2. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta fiz-zmien qasir u perentorju li jigi prefiss mill-Qorti jnehhi t-tarag tal-hadid u jqiegħed kollox fl-istat li kien qabel ma sar l-ispoll; u

3. Tawtorizza lis-socjeta` attrici, jekk is-socjeta` konvenuta tonqos li taghmel hekk, taghmel hi l-istess xogholijiet a spejjez tas-socjeta` konvenuta.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta."

3. Is-socjeta` konvenuta kkontestat il-kawza bis-segwenti eccezzjonijiet:
"(1) Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi x-xogholijiet intrakorsi saru fil-proprjeta` tal-konvenuti fil-pussess taghhom skond permessi tal-Planning Authority hawn annessi u mmarkati bhala dokument A wara li l-istess permessi kienu twahhlu mal-faccata tal-blokk ta' bini in kwistjoni.

(2) Illi l-istess xogholijiet ma sarux bil-mohbi ta' l-atturi stante li twahhal l-istess permess mal-faccata tal-blokk tal-bini in kwistjoni.

(3) Illi l-konvenuti ma spoljawx lill-atturi fil-pussess ta' hwejjighom u cioe` tat-tnejn u ghoxrin appartamenti li huma xtraw fl-ewwel u t-tieni sular tal-Burlington Complex u huma ghandhom access ghall-istess appartamenti kif dejjem kellhom.

(4) Illi l-entratura ta' l-istess blokk hija proprjeta` tal-konvenuti u l-atturi ghandhom l-istess uzu fl-istess entratura kif dejjem kellhom biex jaccedu ghall-appartamenti taghhom.

(5) Illi x-xogholijiet in kwistjoni ilhom li saru aktar minn xahrejn ilu u ghalhekk l-elementi ta' l-azzjoni ta' spoll huma nieqsa skond il-ligi.

(6) Salv eccezzjonijiet ohra."

4. Is-sentenza appellata, wara li taghti sunt ezawrijenti tal-provi akkwiziti fil-process, u wara li tispjega

dettaljatament il-principji legali li jirregolaw azzjoni ta' spoll bhalma hija l-azzjoni odjerna, ikkonsidrat hekk:
"Illi fl-ewwel lok jinghad li m'hemmx dubju li t-tarag mertu tal-kawza odjerna ma kienx hemm imma twahhal mis-socjeta` konvenuta. Dan jirrizulta kemm mix-xhieda prodotti mis-socjeta` attrici kif ukoll mix-xhieda li taw Winston Carbone u Adrian Pillow li kienu xhieda prodotti mis-socjeta` konvenuta.

"Illi rigward il-permessi mahruga jinghad li dwar dan m'hemmx dubju li jezistu izda dan hu punt irrilevanti ghall-kawza ta' spoll li fin-natura ta' l-azzjoni stess hemm limitazzjoni li l-eccezzjonijiet li jistghu jitressqu ghandhom jirrigwardaw biss l-ispoll. Kwindi l-punt jekk kienx hemm il-permessi tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar hu kompletament irrilevanti sabiex tigi rizolta l-kwistjoni odjerna.

"Illi s-socjeta` konvenuta sostniet illi s-socjeta` attrici ma kellhiex pussess tal-proprjeta` tal-entraturi imma kellhom biss id-dritt li jghaddu ghall-*flats*, li huma zewg sulari 'l fuq, fejn kellu l-*lift at the back* ta' din il-*fore court.* Illi hi sostniet illi l-entratura tal-kumpless kienet minn dejjem il-proprjeta` tas-socjeta` konvenuta ghalkemm hu minnu li s-socjeta` attrici kellha l-access ghall-appartamenti taghhom superjuri u dan ghadu ezistenti. Mhux minnu li s-socjeta` attrici kellha l-uzu totali tal-*fore-court* ghax l-uzu kien biex jaccedi ghall-appartementi tieghu fis-sulari sussegwenti.

"Illi s-socjeta` konvenuta sostniet li l-access qatt ma gie mfixkel ghax dak il-pussess baqa' dejjem f'idejh. Illi skond hi l-ligi timponi li l-access ta' passagg ghandu jkun ta' erba' piedi. Illi hemmhekk l-access li fadlilhom biex jidhlu ghal dawn l-appartamenti huwa mill-anqas ta' 12/14 il-pied. Kwindi l-element ta' pussess hu nieqes ghax is-socjeta` attrici qatt ma kellha pussess u ghalhekk ma jistax jinghad li giet spoljata fil-proprjeta` taghha jew fid-detenzjoni ta' xi haga – infatti ma naqsu l-ebda drittijiet ghax baqghet l-istess fetha u l-istess access.

"Illi huwa minnu li x-xogholijiet saru fil-proprjeta` tas-socjeta` konvenuta. Dan mhux kontradett lanqas mis-socjeta` attrici. Il-punt huwa jekk is-socjeta` attrici kellhiex

pussess jew detenzjoni ta’ l-entratura in kwistjoni. It-titolu kwindi lanqas m’hu relevanti. Illi rrizulta b’mod car li s-socjeta` attrici kienet tuza’ l-entratura. Hija kellha d-dritt ta’ uzu ta’ dik l-*area* fejn sar it-tarag meta fil-fatt kienet akkwistat minghand is-socjeta` konvenuta, b’titolu ta’ subcens perpetwu, 22 *flat* fl-ewwel u t-tieni sular fl-imsemmi kumpless permezz tal-kuntratt datat 31 ta’ Ottubru 1986. Illi inoltre’ meta haduh ma kienx hemm dak l-ostakolu.

“Illi s-socjeta` konvenuta, min-naha taghha, pproduciet diversi xhieda sabiex tipprova li fl-entratura in kwistjoni dejjem kien hemm xi tip ta’ ostakolu jew inkella xi haga li kienet tnaqqas mill-access komplet mill-entratura. Illi kien hemm insistenza dwar il-fatt li ghal xi zmien quddiem parti mill-entratura kien ikun hemm *mobile kiosk* u dan ghal diversi xhur tas-sena. Illi rrizulta li dan il-*mobile kiosk* ma qabbdu hadd biex joqghod hemm u kien qed idejjaq lil kulhadd.

“Illi dan l-argument pero` mhux validu ghaliex l-access ghall-entratura li s-socjeta` akkwistat permezz tal-kuntratt u li sussegwentement kellha pussess taghha ghax kienu jaccedu minnha ghall-*lift* sabiex jitilghu fl-appartamenti minnhom mixtrija kienet wahda minghajr ostakoli u t-tarag tal-hadid li twahhal mis-socjeta` konvenuta qieghed fil-fatt ikun ta’ ostakolu. Illi lanqas il-fatt li kien hemm *railings* m’hu bizzejjed biex tigi accettata t-tezi tas-socjeta` konvenuta. Dawn kienu jintuzaw biex wiehed izomm maghhom u inoltre’ hemm differenza kbira bejn *railings* li kienu pjuttost dekorattivi ghal tarag tal-hadid.

“Illi lanqas l-argument l-iehor tas-socjeta` konvenuta li hija obbligata bil-ligi li tipprovdi access ta’ 4 piedi u dan fil-fatt qed taghmlu ghax it-tarag tal-hadid hu wiesa’ 4 piedi u b’hekk xorta jhalli wesa’ ta’ xi 12-il pied. Hawnhekk *si tratta* ta’ kawza ta’ spoll u kwindi ladarba gie ppruvat il-pussess li s-socjeta` attrici kellha tal-istess entratura kull argument iehor ma jistax jigi kkunsidrat.

“Illi s-socjeta` konvenuta eccepiet illi x-xogholijiet ma sarux bil-mohbi tas-socjeta` attrici *stante* li twahhal

permess tal-Awtorita` ta’ l-Ippjanar mal-faccata tal-blokk tal-bini in kwistjoni.

“Illi din l-affermazzjoni pero` ma gietx ippruvata mis-socjeta` konvenuta, pero` apparti dan il-kelma mohbi tfisser fil-kuntest tal-azzjoni odjerna li ma sarx bil-kunsens tas-socjeta` attrici. Infatti mix-xhieda prodotti mis-socjeta` attrici rrizulta li l-ebda permess ma twahhal mal-faccata tal-blokk tal-bini in kwistjoni. Anzi huma kollha xehdu, *ad eccezzjoni* ta’ John Azzopardi, fis-sens li l-Gimgha meta spiccaw mix-xoghol ma kien hemm l-ebda tarag tal-hadid imwahhal u meta dahlu t-Tnejn filghodu sabuh imwahhal. Kien John Azzopardi, *handyman* mal-Burlington Limited, li ra lin-nies li kienu qed jaghmlu x-xogholijiet dakinhar stess. Illi kollha kemm huma kkonfermaw li qatt ma raw permessi mwahhla u s-socjeta` konvenuta ma rnexxilhiex tipprova l-kuntrarju. Kwindi l-kwistjoni tal-klandestinita` hija wkoll sorvolata u giet ampjament ippruvata.

“Illi s-socjeta` konvenuta eccepiet ukoll li x-xogholijiet in kwistjoni kienu ilhom li saru aktar minn xahrejn qabel il-prezentata tac-citazzjoni odjerna u ghalhekk dan l-element tal-azzjoni ta’ spoll huwa nieqes skond il-ligi.  Illi c-citazzjoni odjerna giet prezentata fit-28 ta’ Dicembru 1998. Illi s-socjeta` attrici qed issostni li x-xogholijiet in kwistjoni saru fl-ahhar gimgha ta’ Novembru 1998. Min-naha taghha s-socjeta` konvenuta sostniet li huma ma qalux li x-xogholijiet saru meta hareg il-permess ghax dan ghamluh meta applikaw. Illi Joseph Vella li hadem it-tarag in kwistjoni xehed b'mod konfliggenti ghall-ahhar u din il-Qorti thoss li x-xhieda tieghu mhiex daqshekk attendibbli. Illi gew ipprezentati tlett dokumenti mahruga mis-socjeta` li jirraprezenta huwa, Vella Aluminium Limited, li huma tnejn minnhom huma kwotazzjonijiet tal-istess xoghol li kien se jsir datati 30 ta’ Ottubru 1998 (a fol.133 u 134 tal-process) u l-iehor huwa ricevuta ta’ parti minn pagament li sar minn P.A.M. Investment Burlington School of England (a fol.132 tal-process). Illi Joseph Vella sostna li parti mill-pagament kien kemm ghat-tarag in kwistjoni kif ukoll ghal xogholijiet ohrajn u qal li meta sar il-pagament ix-xoghol tat-tarag kien lest ghalkemm imbaghad f’nifs wiehed qal li d-dati ezatti ma jiftakarhomx u minhabba li kellu hruq fil-

fabbrika ma kellux fuq xhiex jirreferi hlief ghal *diary* li ma kienx inharaqlu u li fih ma kienx hemm imnizzel li f'Novembru 1998 kellu jitwahhal dan it-tarag.

"Illi in vista ta' din ix-xhieda kif ukoll tal-provi kollha prodotti din il-Qorti hi konvinta li x-xogholijiet saru lejn l-ahhar ta' Novembru 1998. Fl-ewwel lok, jinghad li huwa inverosimili dak li qal ix-xhud Joseph Vella li t-tarag kien tlesta meta sar parti mill-pagament ghall-hlas datat 31 ta' Ottubru 1998 meta l-kwotazzjoni tax-xogholijiet hija biss datata gurnata wara. Illi Joseph Farrugia, rapprezentant ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, xehed li Winston Carbone kien applika fl-10 ta' Novembru 1997 ghall-permess ghal diversi xogholijiet fosthom it-tarag tal-hadid. Dan il-permess hareg fis-27 ta' Ottubru 1998 u gie mpustat fil-5 ta' Novembru 1998. Kwindi lanqas din l-eccezzjoni ma tista' tintlaqa' ghaliex ma gietx pruvata sodisfacentament.

"Illi ghalhekk abbazi tal-premess it-talbiet attrici ghandhom jintlaqghu.

"Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

"1. Tiddikjara li s-socjeta` konvenuta kkommettiet spoll kontra s-socjeta` attrici inkwantu qabdet u poggiet tarag tal-hadid mill-*groundfloor level* ghall-*intermediate level* fl-entratura komuni tal-blokk Burlington Complex, Paceville Avenue, St. Julians u b'hekk is-socjeta` attrici giet molestata fil-pussess taghha ta' parti mill-istess entratura.

"2. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex f'terminu qasir u perentorju ta' sittin (60) gurnata mid-data ta' din is-sentenza tnehhi t-tarag tal-hadid u tqieghed kollox fl-istat li kien qabel ma sar l-ispoll u dan taht is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qed jigi nnominat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop, a spejjez tas-socjeta` konvenuta.

"3. Tawtorizza lis-socjeta` attrici sabiex jekk is-socjeta` konvenuta tonqos li taghmel hekk fit-terminu hawn fuq moghti lilha, taghmel hi l-istess xogholijiet taht is-

sorveljanza ta’ l-istess Perit Valerio Schembri li qed jigi nnominat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop, a spejjez tas-socjeta` konvenuta.

“Bl-ispejjez kollha, inkluzi tal-perit tekniku hawn nominat, a karigu tas-socjeta` konvenuta.”

II L-APPELL

5. Billi s-socjeta` konvenuta hassitha aggravata minn din is-sentenza, hija appellat quddiem din il-Qorti b’rikors ta’ appell ipprezentat fl-10 ta’ Lulju, 2003. Wara li gew esposti l-motivi ta’ l-appell, is-socjeta` appellanti talbet li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u takkolji l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici appellata.

6. Fir-risposta ta’ l-appell taghha pprezentata fl-1 ta’ Awissu 2003, is-socjeta` appellata sostniet li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita li tigi kkonfermata u tat ir-ragunijiet taghha ghaliex kienet qeghda ssostni dan. Ghalhekk talbet li l-appell jigi michud u li s-sentenza appellata tigi kkonfermata, bl-ispejjez kontra s-socjeta` appellanti.

III KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

7. Is-socjeta` appellanti poggiet tarag tal-hadid mill-*groundfloor level* ghall-*intermediate floor* fl-entratura komuni tal-blokk Burlington Complex, f’Paceville Avenue, St. Julians. Dan it-tarag kif ukoll l-entratura in kwistjoni jidhru sewwa hafna fir-ritratti riportati a fol. 23, 24 u 25 tal-process. Is-socjeta` appellata qeghda ssostni li meta s-socjeta` appellanti stallat it-tarag tal-hadid in kwistjoni, hija kkommettiet spoll in kwantu s-socjeta` appellata giet molestata fil-pussess taghha ta’ parti mill-entratura li kienet tgawdi. Min-naha l-ohra, s-socjeta` appellanti sosniet li x-xogholijiet saru fi proprjeta` taghha u ma ghamlithomx bil-mohbi ghax kienu twahhlu l-permessi mal-faccata tal-blokk tal-bini in kwisjtoni. Is-socjeta` appellanti ziedet tghid ukoll li hija ma spoljatx lis-socjeta` attrici ghaliex din baqghalha access ghall-proprjeta`

taghha kif dejjem kellha. Is-socjeta` appellanti rrimarkat ukoll li t-terminu ta' xahrejn biex tigi istitwita l-azzjoni ta' spoll ma giex sodisfatt ghax ix-xogholijiet kienu ilhom aktar minn xahrejn li saru meta giet ipprezentata c-citazzjoni odjerna.

8. L-ebda wahda minn dawn il-linji difensjonali tas-socjeta` appellanti ma gew accettati mill-ewwel Qorti, li laqghet it-talbiet kollha tas-socjeta` appellata.

9. F'dan l-appell is-socjeta` appellanti qeghda ssostni li biex l-atturi jkollhom success fl-azzjoni odjerna huma kien jenhtiegilhom jippruvaw it-tliet elementi essenzjali ta' l-azzjoni ta' spoll cioe` l-elment tal-pussess, l-element ta' l-ispoll u li c-citazzjoni tkun giet intavolata fi zmien xahrejn mill-allegat spoll. Is-socjeta` appellanti qeghda ssostni fl-appell taghha li fil-kaz odjern ma jikkonkorrux dawn it-tliet elementi u ghalhekk l-azzjoni ta' spoll intavolata mis-socjeta` appellata ma tistax tirnexxi.

10. Jirrizulta li fir-rikors ta' l-appell taghha s-socjeta` appellanti eskogitat motiv gdid difensjonali. Infatti hija qeghda ssostni illi gie ritenut fil-gurisprudenza nostrana illi socjeta` b'responsabbilita` limitata ma tistax tispolja lill-ebda persuna u ghalhekk zgur li s-socjeta` appellanti ma tistax tigi kkundannata talli hija kkawzat spoll lil terzi. Evidentement din l-eccezzjoni ma tistax tintlaqa' billi s-socjeta` appellanti ma tat l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens meta l-kawza kienet qeghda tigi trattata quddiem l-ewwel Qorti. Ghalhekk, mhuwiex il-kaz li din il-Qorti ta' appell tirrevedi xi pronunzjament relattiv kontenut fis-sentenza appellata u ovvjament mhuwiex lecitu ghas-socjeta` appellanti li tqajjem eccezzjonijiet godda f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza u cioe` quddiem din il-Qorti ta' revizjoni.

11. In sintezi, l-aggravji l-ohra li ressqet is-socjeta` appellanti ghall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti, jistghu jigu elenkati hekk:

1. L-element tal-pussess huwa totalment nieqes u ghalhekk l-azzjoni tas-socjeta` attrici appellata ma tistax tirnexxi. L-Artikolu 524(1) tal-Kodici Civili jaghti definizzjoni tal-pussess bhala d-detenzjoni ta' haga

korporali jew it-tgawdija ta’ jedd li taghhom tista’ tinkiseb il-proprjeta`. Ghalhekk isegwi li sabiex l-azzjoni possessorja tigi proposta b’success l-attur ikun irid jigi molestat fid-detenzjoni tieghu ta’ haga korporali jew fit-tgawdija ta’ jedd li huwa jkun qed izomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu u li jista’ jikseb l-proprjeta` tieghu. Is-socjeta` appellata qatt ma akkwistat id-dritt ta’ proprjeta` fuq l-istess *forecourt* u b’hekk ma jista’ qatt jinghad illi hija kienet fil-pussess ta’ l-istess *forecourt*.

2. Is-socjeta` appellata kellha biss id-dritt ta’ access mill-istess *forecourt* ghal-*lift* illi minnu wiehed ikun jista’ jaccedi ghall-appartamenti li huma proprjeta` taghha. Is-socjeta` appellata kienet tuza l-entratura ghall-access biss u cioe` biex wiehed jitla’ ghal dawn l-appartamenti taghha u ghalhekk ma jistax jinghad illi fuq l-*area* kollha tal-*forecourt* is-socjeta` appellata kellha xi drittijiet eskluzivi, kull ma kellha kien dritt ta’ access li dejjem baqa’ fil-pussess taghha sal-gurnata tal-lum.

3. Illi qatt ma kien intiz li l-fetha ta’ xi ghoxrin pied fl-istess *forecourt* b’xi mod kienet ghall-uzu kollu kemm hu tas-socjeta` appellata. It-tarag li ghamlet is-socjeta` appellanti okkupa parti minima mill-istess fetha u halla fetha ta’ aktar minn tnax-il pied u ghalhekk bl-ebda mod ma tista’ s-socjeta` appellata ssostni li d-detenzjoni u l-pussess taghha gie b’xi mod mcahhad jew b’xi mod imfixkel.

4. Fil-parti minn din il-forecourt fejn illum jinsab it-tarag in kwistjoni, li huwa ta’ cirka tlett piedi u nofs, kien hemm *mobile kiosk* li kienet timblokka parti mill-*forecourt* u li dan il-fatt juri li s-socjeta` appellata ma kellhiex pussess tal-*forecourt* kollu imma semplicement dritt ta’ access ghal-*lift* li jinsab fuq in-naha ta’ wara ta’ l-istess *forecourt*.

5. Il-ligi stess timponi d-dritt ta’ access li ghandu jikkompredi fetha jew wesgha ta’ erba’ piedi u ghalhekk gialdarba li gie kostruwit it-tarag in kwistjoni u thalliet fetha ta’ aktar minn tnax-il pied, bl-ebda mod ma jista’ jinghad

mis-socjeta` appellata li d-detenzjoni u l-pussess taghha gie b'xi mod imcahhad jew imfixkel.

6. Lanqas it-tieni element ta' spoll ma gie ppruvat u cioe` l-element ta' "*spoliatum fuisse*" gialabdarba dejjem thalla lis-socjeta` appellata d-dritt ta' l-access ghall-appartamenti taghha.

7. Huwa nieqes ukoll it-tielet element ta' l-azzjoni ta' spoll ghaliex is-socjeta` appellanti ppruvat li hija kienet lestiet ix-xogholijiet f'Settembru 1998.

12. L-argumenti kollha fuq imsemmija li gew esposti fir-rikors ta' l-appell tas-socjeta` appellanti, tista' tghid li kollha kemm huma tpoggew ghall-konsiderazzjoni ta' l-ewwel Qorti. Jirrizulta mis-sentenza appellata li dik il-Qorti effettivament ikkonsidrathom debitament u tat ir-ragunijiet taghha ghaliex hija ma setghetx ma taccettat l-ebda wiehed minnhom. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-ewwel Qorti imxiet korrettement u waslet ghall-konkluzjonijiet skond il-ligi. Ghalhekk din il-Qorti ftit ghandha x'izzid ta' utilita` ma' dak li jinsab espost fis-sentenza appellata.

13. Il-pussess li trid il-ligi ghal fini ta' kawza ta' spoll ma jehtiegx li jkun pussess b'xi titolu ta' proprjeta` jew x'bi titolu ta' servitu`, izda bizzejjed li min jintavola l-kawza ta' spoll ikollu pussess <u>ta' liema xorta jkun</u>. Ghaldaqstant, it-tifsira li s-socjeta` appellanti qeghda taghti lill-kuncett ta' pussess f'kawza ta' spoll u cioe` billi unikament tibbazah fuq l-Artikolu 524(1) tal-Kap. 16, hija interpretazzjoni priva minn fundament guridiku korrett. L-Artikolu 535 tal-Kodici Civili huwa car bizzejjed u jrid jigi enfasizzat li s-sub-artikolu (2) ta' dan l-artikolu espressament jghid li jekk ikunu jissussistu l-elementi necessarji ghall-ezercizzju b'success ta' azzjoni ta' spoll it-tqeghid mill-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-Qorti <u>wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-haga li taghha l-attur ikun bata l-ispoll</u>.

14. Mill-provi rrizulta li s-socjeta` appellata kellha l-access taghha liberu minn ostakoli u dan l-ecess seta' jigi ezercitat minn kull naha ta' l-entratura minghajr limitu. It-

tarag li tpogga mis-socjeta` appellanti kkaguna forma ta' ostakolu li ma kienx jezisti qabel, nonostante li s-socjeta` appellata baqghet tgawdi access tajjeb ghall-proprjeta` taghha. Il-kwistjoni tal-*mobile kiosk*, tal-*hand rails* u l-argument ta' kemm piedi ghandu jkollu d-dritt ta' passagg huma kollha kwistjonijiet irrelevanti ghall-mertu proprju tal-kawza odjerna. Dan qed jinghad ghaliex huwa maghruf li sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll mhuwiex mehtieg li jkun hemm privazzjoni totali tal-haga izda bizzejjed jekk ikun hemm diminuzzjoni tal-pussess jew tfixkil fid-drittijiet (ara f'dan is-sens d-decizjonijiet ta' din il-Qorti moghtija fl-ismijiet **Salvu Sammut v. Francis Farrugia** tal-20 ta' Gunju 2005, kif ukoll **Perit Laurence Mintoff et v. Michael Schembri** tas-27 ta' Marzu, 2003).

15. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti s-socjeta` appellata ppruvat li kellha pussess regolari tal-*forecourt* li jaghti access ghall-appartamenti taghha. Dan il-pussess ma kellu ebda limitazzjoni ta' spazju jew xorta ohra. It-tarag li tpogga mis-socjeta` appellanti kkreja ostakolu li ma kienx jezisti qabel il-kwistjoni tal-*mobile kiosk*; kif ukoll l-argument ta' kemm piedi kellhom jithallew ghall-passagg huwa, kif diga' nghad, ghal kollox irrilevanti stante li s-socjeta` appellata ma kellhiex semplicement dritt ta' passagg imma kellha l-pussess tal-*forecourt* kollu mil-liema kien hemm access ghall-appartamenti taghha minghajr ebda xkiel u limitazzjoni qabel ma twahhal it-tarag in kwistjoni.

16. Gie pruvat ukoll li t-tarag twahhal mis-socjeta` appellanti f'*weekend* partikolari u dan sar minghajr ebda preavviz lis-socjeta` appellata. L-element ta' vjolenza u klandestinita` jissussistu wkoll f'dan il-kaz ghaliex kif inhuwa risaput spoll vjolenti u abbuziv jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li *marte proprio* jmur kontra l-persuna spoljata (ara Kollezzjoni Volum XLI – II – p. 1133).

17. Lanqas iregi l-argument li ressqet is-socjeta` appellanti u cioe` li l-azzjoni ta' spoll giet proposta mis-socjeta` appellata wara li lahqu ghaddew ix-xahrejn li jissemmew fl-Artikolu 535 tal-Kodici Civili. Is-socjeta`

appellata ressqet provi konvincenti li t-tarag in kwistjoni gie installat fl-ahhar *weekend* ta' Novembru 1998, u jirrizulta li c-citazzjoni odjerna giet intavolata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Dicembru, 1998. Kif sewwa rrimarkat l-ewwel Qorti, ix-xiehda ta' Joseph Vella prodott mis-socjeta` appellanti hija ferm inkonsistenti u din il-Qorti, bhall-ewwel wahda, hija konvinta li t-tarag gie installat sewwa sew fid-data indikata minn Louis Tabone, John Azzoppardi, Madeleine Wray kif ukoll Anthony Borg.

18. Ghaldaqstant, kuntrarjament ghal dak li qeghda ssostni fir-rikors ta' l-appell taghha s-socjeta` appellanti, jidher bic-car li s-socjeta` appellata rnexxielha tipprova sodisfacentement it-tlett elementi li huma l-bazi ta' l-azzjoni ta' spoll minnha tentat.

19. Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata kollha kemm hi, inkluz in-nomina tal-Perit Valerio Schembri hemm imsemmija u b'dan li t-terminu qasir u perentorju ta' sittin (60) gurnata stabbilit mill-ewwel Qorti ghall-ispurgar ta' l-ispoll ghandu jibda jiddekorri mil-lum, cioe` mid-data ta' l-odjerna sentenza. L-ispejjez ta' din l-istanza jithallsu kollha kemm huma mis-socjeta` appellanti, li ghandha taghmel tajjeb ukoll ghall-ispejjez tal-Perit Valerio Schembri, li n-nomina tieghu giet appena konfermata minn din il-Qorti.

< Sentenza Finali >

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