MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2006

Appell Civili Numru. 1372/2001/1

Benmar Company Ltd.
v.
Charlton Frank Saliba

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu s-socjetà attrici, wara illi ppremettiet illi l-atturi (*sic*) huma proprjetarji tal-blokk ta' *flats* maghrufa bhal *Reuben Court* fi Triq il-Bekkun, Qawra, limiti San Pawl il-Bahar; illi b'kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa l-atturi

kienu kkoncedew lil Josette Camilleri d-dritt ta’ passagg ghall-*hairdressing saloon* proprjetà ta’ l-istess Camilleri mill-*front garden* tal-blokk ta’ appartamenti fuq imsemmija; illi l-istess Josette Camilleri kienet ittrasferiet id-drittijiet taghha lill-konvenut; illi l-konvenut qieghed ipoggi imwejjed, siggijiet u mobili ohra fl-arja adjacenti ’l fuq imsemmija appartamenti li tigi biswit il-fond tieghu *Crazy Daisy Pub*, già qabel il-*Hair Dressing Saloon* fuq imsemmi, u liema arja ossija art hija proprjetà ta’ l-atturi u soggetta biss ghad-dritt ta’ passagg favur il-konvenut; illi ghalkemm interpellat li jnehhi l-imsemmija siggijiet, imwejjed u attrezzi u mobili ohra minn fuq il-proprjetà ta’ l-atturi huwa irrifjuta li jaghmel l-istess; talbet ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex tikkundanna lill-konvenut sabiex: 1. inehhi s-siggijiet, imwejjed, mobili u attrezazi (*sic*) ohra mill-proprjetà ta’ l-atturi biswit il-fond *Crazy Daisy Pub* fi Triq il-Bekkun, Qawra, u dan billi gew hemm impoggija abbuzivament u minghajr ebda titolu jew dritt fil-ligi; 2. ihallas lill-atturi kumpens adegwat u xieraq li jigi minn dik il-Qorti likwidat ghall-uzu abbuziv maghmul mill-proprjetà ta’ l-atturi kif fuq inghad; bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjetà attrici, guramentata minn Bernard Farrugia, u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut illi biha eccepixxa:

1. Illi preliminarjament, jehtieg illi s-socjetà attrici tipprova l-interess guridiku taghha b’referenza ghat-titolu ta’ proprjetà relattiv;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess socjetà attrici stante li t-trasferiment tal-fond in kwistjoni sar skond il-ligi permezz ta’ att pubbliku in atti Nutar Dr. Elizabeth Sciriha datat 10 ta’ Mejju 2000, liema fond gie trasferit lill-konvenut bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi kollha tieghu, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi jsegwi ghalhekk illi l-ebda kumpens ma hu dovut mill-konvenut lis-socjetà attrici stante illi l-parapett in kwistjoni huwa propjetà assoluta ta’ l-istess konvenut;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza tad-disgha (9) ta’ Ottubru, 2003 illi permezz taghha l-Prim Awla tal-Qorti Civili ddecidiet hekk: “… previa li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, u previa li tiddikjara li mhux ser tiehu konjizjoni tat-tieni talba attrici, tilqa’ l-ewwel talba attrici kif dedotta, u qed tiffissa t-terminu ta’ gimghatejn mil-lum biex isir ix-xoghol ta’ tnehhija kif mitlub fl-ewwel talba.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenut”;

u dana wara illi kkunsidrat hekk:

“Illi f’din il-kawza, is-socjetà attrici qed tallega li hija kienet akkwistat tlett *plots* ta’ art fil-Qawra, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, fuq liema *plots* hi bniet blokk ta’ *flats* maghruf bhal[a] *Reuben Court*, illum fi triq il-Bekkun. Nieqes mill-art li akkwistat, kien hemm bicca art zghira, bl-arja estensiva taghha, li ma gietx akkwistata mis-socjetà attrici, izda kienet giet akkwistata minn certa Josette Camilleri. Din zviluppat dik il-bicca art zghira f’*hairdressing salon*, u peress li dan is-*salon* ma kellux access dirett ghat-triq, ftehmet mas-socjetà attrici li tipprovdilha dritt ta’ passagg minn fuq il-*front garden* taghha, biex hekk is-*salon* ikollu access dirett minn fuq il-*front-garden* tas-socjetà attrici ghat-triq.

“Wara certu zmien, l-indikata Josette Camilleri ghalqet il-*hairdressing salon* u bieghet il-fond lill-konvenut. Dan ikkonverta l-uzu tal-fond ghal-*bar*. Meta rat hekk, is-socjetà attrici ppruvat twaqqfu milli jkompli jaghmel uzu mid-dritt ta’ passagg koncess lil Josette Camilleri, izda dik l-istanza intilfet mis-socjetà attrici wara li gie dikjarat li dak id-dritt ta’ access kien gie koncess b’att pubbliku u ma

kienx kondizzjonat mal-kontinwazzjoni ta' l-uzu tal-fond bhala *hairdressing salon*. Issa, skond is-socjetà attrici, il-konvenut mhux biss qed jinqeda mid-dritt ta' passagg koncess, izda qed jokkupa l-ispazju kollu b'imwejjed, siggijiet u mobili ohra in konnessjoni ma' l-uzu li qed jaghmel tal-fond tieghu bhala *Pub*. Is-socjetà attrici qed tilmenta li dan l-uzu jmur oltre d-dritt ta' passagg koncess, u l-konvenut qieghed illegalment u abuzivament jokkupa parti mill-proprjetà taghha. Il-konvenut qed jallega li dik il-parti tal-proprjetà in kwistjoni hija 'ta' propjetà assoluta' tieghu. B'din l-eccezzjoni, il-konvenut qed jikkontesta t-titolu ta' proprjetà vantat mis-socjetà attrici, u ghamel minn din l-azzjoni, li tigi trattata bhala wahda *rei vindicatoria* li hu qed jikkontesta b'allegazzjoni ta' proprjetà fih innifsu.

"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikultà, jekk mhux impossibilità (tant li tissejjah *diabolica probatio*) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss '*il proprio diritto per conseguire il rilascio*'. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asoslut [*recte*: assolut], illum tinsab assodata [*recte*: jinsab assodat] fid-duttrina. Già fis-seklu dsatax l-awtur Franciz E. Levy fil-ktieb '*Preuve par titre du Droite de Propriété Immobilière*' kien wasal ghall-konkluzzjoni li l-proprjetà huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-az[z]joni *rei vindicatoria* bhala '*una controversia tra privati*' (Tabet e Ottolenghi, *La Proprietà*). Il-Pacifici Mazzoni (*Istituzioni di Diritto Civile Italiano*, Vol. III, *Parte* I, p 465) jghid ukoll illi '*sembra quindi che per equità non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o più fondato di quello del reo convenuto*'.

"Illi din it-teorija tal-prova *migliore* ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-*actio Publiciana*. Li din l-az[z]joni ghadha tezisti fid-dritt malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom Attard vs Fenech deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollez. Vol. XII.390) fejn intqal li: '*Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore del suo*'. Hekk ukoll din il-posizzjoni giet ribadita fil-kawza Fenech et vs Debono et deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol. XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul[u] ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut (ara ukoll Vella vs Camilleri, deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-appell fit-12 ta' Dicembru, 2002).

"Din il-Qorti thoss li s-socjetà attrici irnexxielha tipprova t-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni u dan mhux biss bil-kuntratt ta' akkwist li kien sar minn Bernard Farrugia fit-12 ta' Dicembru, 1979, u l-provenjenza relattiva indikata fl-istess att li ssemmi lill-Patrijiet Dumnikani tar-Rabat, Malta, bhala l-originali proprjetarji ta' dina l-art, izda wkoll mill-kuntratt li gie ffirmat f'Ottubru tal-1987, bejn is-socjetà attrici u Josette Camilleri, u li minn dakinhar ma nqala' ebda inkwiet, u s-socjetà attrici thalliet tizviluppa dik il-porzjon art u tibqa' dgawdiha bla xkiel. It-titolu tas-socjetà attrici abbinat mal-*bona fede* u zmien ta' 10 snin, jaghti lil dik is-socjetà titolu ta' l-us[*u*]*capione* li jservi wkoll, ghal kull buon fini, bhala titoli [*recte*: titolu] originali (artikolu 2140 tal-Kodici Civili). Skond l-artikolu 532 ta' l-istess Kodici Civili, il-*bona fede* hija prezunta, u fin-nuqqas ta' prova kuntrarja da parti tal-konvenut, ghandu jigi accettat li s-socjetà attrici kienet in *bona fede* tul l-10 snin mehtieg biex takkwista titolu assolut fuq l-art in kwistjoni.

"Fil-fatt, meta Bernard Farrugia xtara l-art in kwistjoni, *eccetto* zewg porzjonijiet zghar li jidhru delineati bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt, jidher car kemm mill-pjanta, kif ukoll mid-deskrizzjoni tal-porzjon art iz-zghira, li

ma kien hemm ebda 'parapett' li ma giex minnu akkwistat. Il-porzjoni ta' l-art eskluza, fil-fatt, hi deskritta bhala li mill-lvant tikkonfrina [*recte*: tikkonfina] mat-triq progettata, (dwar dan din il-Qorti se tghid aktar 'l quddiem) u mill-irjiehat l-ohra kollha ma' l-art li s-Sur Farrugia kien ghadu kemm akkwista. Mill-pjanta, imbaghad, jidher car li dak li gie eskluz huwa *area* specifika indikata bhala '*garage for private cars*' u ma gie indikat ebda access minn fuq l-art li kien ghadu kemm akkwista s-Sur Bernard Farrugia. Fuq il-kuntratt tal-1979 hemm indikat ukoll id-daqs tal-prozjoni art eskluza, indikata, il-porzjoni art fl-ewwel sular, bhala ta' kejl superficjali ta' 20 metru kwadru, u dan id-daqs huwa sewwa sew id-daqs tal-hanut in kwistjoni, u dan il-kejl zgur ma jkoprix, oltre l-hanut, il-parapett ta' faccata tieghu. Minn dan jidher car li s-Sur Bernard Farrugia, bl-att tal-1979, kien akkwista l-art kollha, hlief, fl-ewwel sular, dik il-parti definita u *ben delineata* fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt li eventwalment kienet intuzat minn Josette Camilleri bhala hanut. Din Josette Camilleri kienet, imbaghad, bl-att tal-1987, akkwistat id-dritt tal-passagg minn fuq l-art tas-socjetà attrici, imma qatt il-proprjetà ta' dak il-passagg.

"Darba li l-attur ipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza Cassar noe vs Barbara et deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru, 1980, intqal li '*fl-azzjoni rivendikatorja, il-piz tal-prova tal-proprjetà jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, jkun jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, it-titolu proprju*'. Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kawza Abela vs Zammit moghtija fis-16 ta' Mejju, 1962 (Kollez. Vol. XLVI.II.619) fejn jinghad li: '*Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprjetà, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi id-dominju jew titolu ta' l-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, ikollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere*

vitiosum'. Hekk ukoll fil-kawza Mizzi noe vs Azzopardi et deciza fis-27 ta' Marzu, 1996, mill-Onorabbli Qorti ta' l-appell, intqal: '*meta l-konvenut f'azzjoni rivendikatorja ma jiddefendix ruhu bil-pussess imma billi jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata ssir impellenti ghall-Qorti li tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut*. *U jekk il-konvenut ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'din il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess*.'

"Fil-fehma tal-Qorti, il-konvenut ma rnexxielux jipprova xi titolu ahjar fuq dak il-passagg ossija parapett. Id-deskrizzjoni tal-fond li hu akkwista minghand Josette Camilleri giet ikkuppjata mill-kuntratti precedenti, u cioè, li jikkonfina mil-lvant mat-triq u mill-irjiehat l-ohra mal-proprjetà ta' Bernard Farrugia, u mhux bazata fuq xi informazzjoni li l-partijiet taw lin-Nutar. Ma giex indikat forma ta' access, u lanqas li l-hanut ghandu parapett mal-faccata tieghu. Jissema l-hanut u l-avvjament tieghu, izda dwar il-parapett ma jissemma xejn.

"In-Nutar li rredigiet l-att ta' l-akkwist da parti tal-konvenut, xehdet li quddiemha ma sar ebda diskors dwar il-parapett jew l-access ghall-hanut, u ddeskriviet il-hanut, li qabel kien disinjat bhala *garage*, ezatt kif sabitu deskritt fil-kuntratt ta' akkwist tal-venditrici. Hi xehdet ukoll li l-kuntratt tal-1987 ma jidhirlix li hareg fir-ricerki u ma tiftakarx li ratu. Fil-fatt, dak il-kuntratt tal-1987 (bejn Benmar Ltd u Josette Camilleri) huwa indikat fir-ricerki (mhux ufficjali) li gew esebiti, izda peress li lin-Nutar hadd ma gibdilha l-attenzjoni dwar xi servitù jew access ta' passagg, u peress li hi ikkupjat il-konfini bhala li l-fond miss mat-triq, wisq probabbli ma hassietx li dak il-kuntratt kien rilevanti ghall-fini tar-ricerka li kienet qed taghmel, u cioè, it-titolu tal-venditrici Josette Camilleri fuq il-hanut in kwistjoni. Il-venditrici, milli jidher, ma qalet xejn lill-konvenut dwar il-kuntratt tal-1987, u l-konvenut xerrej ma indenjax ruhu jikkonsulta ruhu ma' avukat biex jivverifika ezatt x'kien ser jakkwista. Hu ried jixtri l-hanut, u dak hu dak li Josette Camilleri ittrasferietlu; peress li hi kienet qed tinqeda bil-parapett ta' faccata tal-hanut haseb li dak

il-parapett jifforma parti mill-hanut u ma ghamel ebda verifika fir-rigward.

“Jidher li, originarjament, dan il-*garage*/hanut kien ser ikollu konfini mat-triq (fil-fatt, hekk gie deskritt fl-att), però, il-parti stradali xraha wkoll Bernard Farrugia, u fejn, skond il-hsieb originali, kien ser jinbena ‘*service road*’, l-akkwirent il-gdid zviluppa l-art, intiza bhala stradali, bhala parapett jew *front gardens*. L-*area* eskluza mill-akkwist tal-1979 kien ser ikollha access ghat-triq, u l-hsieb kien li x-xerrej fuq l-att tal-1979 jiftah it-triq kif progettata, dik it-triq issir pubblika, u b’hekk ikun hemm access dirett mill-*garage* ghat-triq. Ix-xerrej il-gdid, però biddel il-hsieb, u dik il-parti li xtara u li kienet intiza bhala ‘parti stradali’, ikkonvertiha f’parapett u/jew gnien, b’mod li l-proprjetarju tal-*garage*/hanut ma kellux access ghat-triq, u din Josette Camilleri, meta saret proprjetarja tal-hanut, kellha takkwistah mod iehor, u fil-fatt akkwistatu bil-kuntratt tal-1987. Fejn illum hemm il-parapett u l-gnien gie, però, hu car, akkwistat minn Bernard Farrugia bhala l-*area* intiza li tigi zviluppata fi triq. Il-fatt li, kif gara, minhabba dan il-bdil ta’ hsieb, sid il-*garage*/hanut spicca bla access ghat-triq, jintitolah ghall-access ghat-triq pubbliku [*recte*: pubblika], kif fil-fatt inghata, izda mhux li jikkapparra dak l-access bi proprjetà.

“Kif qalet in-Nutar Sciriha, meta ghamlet l-irjiehat tal-hanut fil-kuntratt ta’ l-akkwist tal-konvenut, hi imxiet fuq dak li kien jidher fil-kuntratti precedenti, u ma vverifikatx la l-kuntratt tal-1987 u lanqas jekk il-hanut, bhala fatt, kienx imiss mat-triq. Dan ghax hadd ma jista’ jbiegh li m’ghandux, u Josette Camilleri, il-venditrici, ma kellhiex il-proprjetà tal-parapett/*front garden*, izda biss dritt ta’ passagg. Kif intwera, kien il-hsieb li dak il-hanut/*garage* ikun imiss mat-triq, partikolarment ‘*service road*’, izda Bernard Farrugia, u wara, is-socjetà attrici (li hi kumpanija minnu mmexxija) bidlu l-hsieb u zviluppaw fejn kellha ssir it-triq (li kienet proprjetà tax-xerrej Farrugia) f’parapett u *front garden*.

“Li l-parti llum zviluppata bhala parapett jew *front garden* ma kienitx tifforma parti mill-parti eskluza fil-kuntratt ta’ l-

1979, jirrizulta wkoll, kif intwera, mill-kejl ta’ l-a*rea* esklusa, li gie indikat (il-parti ta’ l-ewwel sular) bhala 20 metru kwadru. Minn kejl superficjali li ghamlet din il-Qorti minn fuq il-pjanta annessa ma’ l-att tal-1979, jidher li dan il-kejl ikopri d-daqs tal-*garage*/hanut, eskluz l-*area* ta’ mat-triq. Kieku dik il-parti - allura intenzjonata li tigi zviluppata fi triq, izda wara zviluppata fi *front garden* - kellha tigi inkluza ma’ l-a*rea* eskluza fuq il-kuntratt, il-kejl ta’ dik il-parti kienet tkun ferm akbar minn 20 metru kwadru.

“Ghalhekk, l-ewwel talba tas-socjetà attrici timmerita li tigi akkolta.

“Dwar it-tieni talba, peress li s-socjetà attrici ma res[s]qet ebda provi fir-rigward, u lanqas ma gie sottomess xi kriterju li fuqu din il-Qorti tista’ timxi biex tiffissa l-kumpens miktub [*recte*: mitlub], din il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghha”.

Rat ir-rikors ta’ l-appell tal-konvenut illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab hekk:
“… illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tikkonferma dik il-parti tas-sentenza tad-9 ta’ Ottubru 2003 in kwantu ma haditx konjizzjoni tat-tieni talba attrici, filwaqt illi tirriforma u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza tad-9 ta’ Ottubru 2003 fejn laqghet l-ewwel talba attrici, billi tilqa’ l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut appellant u tichad l-ewwel talba attrici kif dedotta.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjetà attrici”;

Rat ir-risposta ta’ l-appell tas-socjetà attrici - intitolata “Risposta ta’ l-appell ta’ l-attur appellat” - illi biha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettiet illi l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza appellata ghandha tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi “kontra l-konventi” (*sic*);

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut avanza fir-realta` aggravju wiehed kontra s-sentenza appellata u, fir-rikors ta' appell, dan l-aggravju huwa espress hekk (fol. 119):
"Illi l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili waslet ghall-konkluzjoni illi s-socjetà attrici ppruvat sodisfacentement it-titolu ta' proprjetà taghha fuq il-parapett in kwistjoni. Illi in vista tal-fatt illi l-azzjoni kienet wahda *rei vindicatoria*, l-oneru tal-prova jistrieh fuq l-atturi. <u>Illi</u> fl-umli fehma ta' l-esponenti, <u>mill-provi mressqa mill-atturi dan it-titolu ta' proprjetà ma giex ippruvat konklussivament</u>" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ikkunsidrat:

Illi minn qari ta' dak kollu illi issottometta l-appellant fir-rikors ta' appell in sostenn ta' l-imsemmi aggravju tieghu jirrizulta, fis-sustanza, illi dan l-aggravju jammonta ghal sottomissjoni illi l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel (1) talba tas-socjetà attrici ghaliex ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi prodotti. F'dan ir-rigward, hija gusta s-segwenti sottomissjoni tas-socjetà attrici appellata, maghmula fir-risposta ta' appell taghha (fol. 124):
"… l-ilmenti ta' l-appellant huma indirizzati biss ghall-kwistjonijiet ta' fatt u huwa ben ris[a]put li fuq il-fatti l-Qorti ta' l-appell ma tiddisturbax id-decizzjoni ta' prim istanza jekk mhux ghal ragunijiet gravi u precizi …";

Dina l-Qorti ezaminat il-provi kollha prodotti u, wara illi ghamlet dan, ma ssib ebda raguni ghala ghandha tiddisturba l-konkluzjoni raggjunta mill-ewwel Qorti fis-sens illi s-socjetà attrici irnexxielha tipprova illi hija l-proprjetarja tal-parapett jew *front garden* in kwistjoni. Ghalhekk, l-aggravju ta' l-appellant mhux fondat;

Ciononostante, huwa utili illi jsiru xi osservazzjonijiet dwar uhud mis-sottomissjonijiet maghmula mill-konvenut appellant fir-rikors ta' appell in sostenn ta' l-aggravju tieghu:

(1) fil-paragrafu enumerat sitta (6) tar-rikors ta’ appell l-appellant jissottometti hekk (fol. 120):
“Illi kuntrarjament ghal dak li gie ritenut mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili, meta l-appellant xtara l-fond bl-isem *Crazy Daisy Pub*, dan il-fond kien digà konvertit f’*bar* b’dan l-istess isem, u mhux kif gie ritenut mill-Qorti illi ‘… *Wara certu zmien, l-indikata Josette Camilleri ghalqet il-hairdressing salon u bieghet il-fond lill-konvenut. Dan ikkonverta l-uzu tal-fond ghall-bar’*.”

Dina l-Qorti taqbel ma’ din is-sottomissjoni ta’ l-appellant però, fil-fehma taghha, jekk il-konverzjoni tal-fond relativ minn *hairdressing saloon* ghal *bar* saritx qabel jew wara l-akkwistat ta’ l-istess fond mill-appellant ma ghandha ebda rilevanza ghal dak illi jirrigwarda l-kwistjoni tal-proprjetà tal-parapett jew *front garden* in kwistjoni;

(2) fil-paragrafu enumerat tmienja (8) tar-rikors ta’ appell l-appellant ighid hekk (fol. 120-121):
“Illi … l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili ikkonkludiet illi ‘… *l-parti stradali xtraha wkoll Bernard Farrugia, u fejn, skond il-hsieb originali, kien ser jinbena ‘service road’, l-akkwirent il-gdid zviluppa l-art, intiza bhala stradali, bhala parapett jew ‘front garden’* [pagina 11 tas-sentenza]’. Illi l-konvenut appellant ma jistax jaqbel mal-konkluzjoni li waslet ghaliha l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili … Illi … qatt ma ssemma u ma jirrizulta minn imkien mix-xhieda u dokumenti mressqa, illi kien hemm hsieb li tinbena *service road* u li imbaghad inbidel il-hsieb u sar parapett” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

Dina l-Qorti taqbel ukoll ma’ dik il-parti mis-sottomissjoni (2) illi hija issottolinejat. Però, ma jistax jinghad illi, minhabba l-izball relativ ta’ l-ewwel Qorti, il-konkluzjoni ta’ l-istess Qorti dwar il-proprjetà tal-parapett jew *front garden* in kwistjoni mhix gusta. Dana ghaliex, fil-fehma ta’ din il-Qorti, apparti konsiderazzjonijiet ohra, dan il-parapett kien già progettat meta sar l-akkwist mill-awtur tas-socjetà attrici, kif jirrizulta mill-pjanta annessa mal-kuntratt relativ (fol. 51), u l-istess parapett kien jifforma parti mill-istess akkwist. Kien proprju ghaliex Josette Camilleri, l-awtrici tal-konvenut, kienet konxja illi l-istess parapett ma kienx

proprjetà taghha, illi sar il-kuntratt tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Ottubru, 1987 (dokument A, fol. 5 sa 8), illi permezz tieghu l-istess Josette Camilleri akkwistat minghand is-socjetà attrici - u b'hekk irrikonoxxiet, jekk mhux direttament zgur indirettament, illi din is-socjetà kienet proprjetarja tal-parapett - id-dritt ta' passagg minn fuq dan il-parapett, sabiex tkun tista' taccedi ghall-fond taghha. Ghalhekk, kellha ragun l-ewwel Qorti illi f'pagna sebgha (7) tas-sentenza appellata tghid:
"Din il-Qorti thoss li s-socjetà attrici irnexxielha tipprova t-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni u dan mhux biss bil-kuntratt ta' akkwist li kien sar minn Bernard Farrugia [illi minghandu xtrat is-socjetà attrici] fit-12 ta' Dicembru, 1979, …, izda wkoll mill-kuntratt li gie ffirmat f'Ottubru tal-1987, bejn is-socjetà attrici u Josette Camilleri …";

Ghal dawn il-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell billi tichdu kwantu intalbet revoka ta' parti mis-sentenza appellata u billi tikkonferma s-sentenza appellata *in toto*, b'dan illi t-terminu ta' gimghatejn stabbilit ghall-finijiet ta' l-ewwel (1) talba attrici ghandu jibda jiddekorri mil-lum;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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