**QORTI CIVILI**
**PRIM'AWLA**
**ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum, 05 ta' Ottubru, 2021**

**Rikors Guramentat Nru: 1122/2016 AF**

**Guglielmo Cané**

**vs**

**Salina Resort Limited (C14107)**

**u**

**Awtorità dwar it-Trasport ta' Malta**

**u bil-verbal tas-seduta tat-23 ta' Frar, 2017, il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fl-isem tas-socjetà intimata li ghandu jaqra "Salini Resort Limited", u l-isem tal-Awtorità intimata ghandu jaqra "Awtorità ghat-Trasport f'Malta"**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-attur Guglielmo Cané, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

L-esponenti huwa l-proprjetarju tal-fond "England For Ever" u raba' fis-Salini, wara li ghamel kuntratt ta' divizjoni mal-bqija tal-proprjetarji, liema proprjetà hija adjacenti ghal Salini Resorts (qabel maghrufa bhala Coastline Hotel, Salina u Salina Bay Hotel).

Billi l-proprjetà tal-esponenti tgawdi minn servitù ta' passagg minn fuq art ta' l-istess ***salina resort***.

Billi b'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet *Clive Simpson noe vs John Saliba noe et* (1663/1994) moghtija fit-22 ta' Gunju tal-2004 **(hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A)** u li ghaddiet in gudikat din is-servitù kienet giet konfermata u l-awtur tad-dritt ta' Salina Resorts Ltd kien ikkundannat jipprovdi servitù ta' passagg bir-rigel u bil-karozza.

Billi in konformità ma' din is-sentenza, il-kumpanija Salina Bay Hotel Resort Limited kienet ipprovdiet lill-esponenti b'access ghal triq pubblika minn fuq il-proprjetà taghha.

Billi ricentement, f'April tas-sena 2016, waqt xi xogholijiet ta' kostruzzjoni ta' triq gdida fl-istess inhawi, dan l-imsemmi passagg ghat-triq pubblika gie kompletament imblukkat u inutilizzabbli wara li giet skavata l-art u nholoq dizlivell kbir bejnil-passagg u t-triq stess.

Billi ghalhekk l-esponenti ma ghandhu l-ebda access ghall-proprjetà tieghu.

Billi minkejja li l-intimati kienu interpellati sabiex jirripristinaw dan l-access huma baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant kellha ssir l-odjerna kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi bl-agir taghhom jew min minnhom l-intimati xeklu d-drittijiet ta' l-esponenti meta ghalqu l-passagg li kienet tgawdi l-proprjetà tar-rikorrenti.

2. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji sabiex jirrepristinaw is-servitu ta' passagg li tgawdi l-proprjetà tar-rikorrenti.

3. Tawtorizza lill-esponenti, sabiex fin-nuqqas tal-intimati, jaghmlu x-xoghol necessarju taht is-sorveljanza ta' perit nominandi u a spejjez tal-intimati.

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoni ta' l-intimati.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjetà intimata Salini Resort Limited, li permezz taghha gie eccepit illi:

Fl-ewwel lok ghal korrettezza jigi rilevat illi l-isem tas-socjetà eccipjenti huwa "Salini Resort Limited", u mhux "Salina Resort Limited". Jekk tintalab korrezzjoni ghal dan, m'hemm ebda opposizzjoni.

Fit-tieni lok, fil-mertu s-socjetà esponenti ma hijiex responsabbli ghad-disturb fil-passagg li jgawdi l-attur, stante li tali passagg gie disturbat mill-Awtorità dwar it-Trasport meta ghamlet ix-xogholijiet tal-Coastroad tas-Salini, billi gie kkrejat dizlivell fit-triq, sabiex effettivament il-passagg gie bblukkat u b'hekk s-socjetà esponenti ghandha tigi liberata minn kull responsabilità bl-ispejjez.

Ir-referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti tat-22 ta' Gunju, 2004, fl-ismijiet *Clive Simpson ghan-nom u fl-interess tal-assenti Giorgio u Maria Theresa Carré, Giovanna u Franca Carré, Gulielmo u Tina Carré u Giuliana u Gianfranco Ferretti vs John Saliba ghan-nom u fl-interess ta' Salina Bay Hotel Limited u Nazzareno Vassallo u Winston Zahra ghan-nom u fl-interess ta'*

*Island Hotel Limited, Citazzjoni Numru 1663/1994* hija ghal kollox superfluwa ghax is-socjetà esponenti (gja Salina Bay Hotel Limited) kienet provdiet il-passagg kif deciz fis-sentenza msemmija u kwindi ma fadal xejn x'jigi inforzat in kwantu jirrigwarda l-istess sentenza. Dal-passagg ghadu hemm sal-lum.

Il-passagg li l-atturi qed jilmentaw li gie bblukkat, gie bblukkat fil-parti li ma tappartjenix lis-socjetà esponenti, u kwindi r-ripristinament rikjest ma jistax isir mis-socjetà esponenti.

B'hekk, in kwantu jirrigwarda s-socjetà esponenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta guramentata tal-Awtorità ghat-Trasport f'Malta li in forza taghha gie eccepit illi:

Preliminarjament, hemm il-htiega li ssir korrezzjoni fl-okkju sabiex isem l-esponenti jaqra "Awtorità ghat-Trasport f'Malta".

Fuq bazi preliminari wkoll, l-Awtorità esponenti mhijiex il-legittima kuntraddittrici sabiex tirrispondi ghat-talbiet tar-rikorrent.

Fuq bazi preliminari wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent irid igib prova tat-titolu u/jew jedd li dwaru qieghed jivvanta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tieghu.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent ghandu jgib prova li l-access li ghalih qieghed isir referenza huwa wiehed legali u sanat bil-permessi kollha necessarji.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet migjuba fil-konfront tal-Awtorità esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Frar 2017 fejn il-Qorti ordnat il-korrezzjonijiet tan-nomenklatura taz-zewg intimati u b'hekk l-eccezzjonijiet preliminari fir-rigward gew sorvolati.

Rat l-atti tal-kawza 1663/94 allegati ma' din il-kawza.

Rat l-affidavit prodotti u noti u dokumenti esibiti.

Semghet xhieda viva voce.

Accediet fuq il-post mertu tal-kawza.

Semghet lid-difensuri jittrattaw il-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti qieghed jitlob lill-intimati jew min minnhom sabiex jirripristinaw passagg li jwassal mill-proprjetà tieghu ghal triq pubblika, liema passagg huwa jsostni li gie mcahhad minnu minhabba xogholijiet imwettqa mill-Awtorità intimata. Is-socjetà intimata tikkontendi li l-obbligu taghha li tipprovdi passagg wettqitu meta cediet parti mill-art taghha ghalih, filwaqt li l-Awtorità intimata tikkontendi li r-rikorrenti ghandu jgib prova tat-titolu tieghu fuq l-access vantat u li tali access ghandu jkun legali u sanat bil-permessi.

Jirrizulta illi r-rikorrenti huwa proprjetarju ta' fond "England for Ever" bir-raba mieghu, adjacenti ghall-proprjetà tas-socjetà Salini Resort Limited u cioè l-lukanda illum maghrufa Salini Resort, qabel maghrufa bhala Coastline Hotel u qabel dan bhala Salina Bay Hotel.

Il-kawza odjerna hija "*actio manutentionis*" a tenur tal-Art. 534 tal-Kap. 16 (Kodici Civili) li jipprovdi testwalment illi:

> *"Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli, jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli, jiġi mmolestat f'dak il-pussess, jista', fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ħa b'idejh dak il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza*

*jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju."*

Huwa ormai ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li sabiex din il-kawza tirnexxi, l-atturi ghandhom iressqu dawk il-provi necessarji sabiex jistabilixxu l-elementi taghha u cioè i) il-pussess ta' haga immobbli jew ta' universalità ta' hwejjeg mobbli; ii) l-atti li jikkostitwixxu l-molestja ghal dan il-pussess; iii) il-proponiment tal-azzjoni fi zmien sena mill-molestja; u iv) li l-attur ma jkunx ha l-oggett bil-vjolenza jew bil-mohbi.

Il-pussess huwa deskritt f'artikolu 524(1) tal-Kodici Civili bhala 'd-detenzjoni ta' haga korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li taghhom tista' tinkiseb il-proprjetà u li wiehed izomm jew jezercitah bhala tieghu nnifsu'.

Illi huwa minnu li Artikolu 534 jipprovdi li l-azzjoni ta' manutenzjoni jista' jressaqha min '*jinsab fil-pussess … ta' haga immobbli*' u dan il-pussess jista' jkun '*ta' liema xorta jkun'*, izda dan ma jfissirx li d-detenzjoni hija bizzejjed sabiex tirnexxi din l-azzjoni u dan ghaliex detenzjoni mhijiex pussess. Kemm dan il-pussess '*ta' liema xorta jkun*' ma jinkludix ukoll id-detenzjoni huwa car mill-artikolu ta' wara dwar l-azzjoni ta' spoll li jsemmi kemm il-pussess '*ta' liema xorta jkun*' kif ukoll id-detenzjoni biex juri l-azzjoni ta' spoll jista' jressaqha wkoll id-detentur (Costantino Borg vs l-Eccellenza Tieghu t-Tabib Dottor Alexander Cachia Zammit noe, deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-8 ta' Ottubru 2004).

Jinsab mghallem ukoll illi tnejn huma l-elementi bazici tal-pussess – dak materjali konsistenti fil-poter ta' fatt fuq il-haga u dak intenzjonali konsistenti fl-animus tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq xi haga bhal li kieku hu kien proprjetarju taghha – *animus et corpus*; *corpus possessionis et animus possidenti vel animus domini*. Mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja jew tolleranza (Carmelo Caruana et vs Orsla Vella, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu 1953).

Ukoll, din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza taghha fl-ismijiet George Camilleri vs George Bonello, deciza fl-20 ta'

Ottubru 2005 ghamlet riferenza ghal dak li jghidu l-awturi Taljani dwar l-element tal-pussess:

*"L-awtur Taljan <u>Alberto Trabucchi</u> ("Istituzione di Diritto Civile" CEDAM 1999) jiccita l-artikolu relattiv mil-ligi Taljana li jirrizulta simili ghal dak fit-test Malti: "Il possesso e' definito dall'art 1140 come un potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o di un altro diritto reale" (pagna 455). Imbaghad ikompli jispjega d-distinzjoni bejn pussess u detenzjoni abbazi ta' l-animus; "È l'animus, dicevamo, che distingue le due figure del possessore e del detentore, mentre l'uno e l'altro appaiono in un uguale rapporto di fatto con la cosa. Si ha detenzione quando manca l'animus di esercitare la proprietà o altro diritto sulla cosa. Nella posizione del detentore rispetto alla cosa esiste l'implicito riconoscimento di una preminente posizione altrui, e in qualche caso di una propria dipendenza da quella … Si avrà detenzione e non possesso in chi tiene la cosa …d) nell'interesse proprio del detentore per esercitare un diritto personale sopra la cosa altrui (conduttore della cosa avuta in locazione, comodatario, ecc)".*

*<u>Francesco Galgano</u> ("Diritto Privato", CEDAM, 1988) ukoll jenfasizza l-importanza ta' l-animus meta jghid "Occorre, per essere possessore, l'animo o intenzione di possedere (per i romani: animus possidendi), ossia l'intenzione di comportarsi come proprietario della cosa … Non è, invece, possessore chi detenga la cosa per un titolo (ad esempio, per contratto di locazione, o di affitto o di noleggio) che implichi riconoscimento dell'altruita' della cosa" (pagna 130)".*

*Ukoll <u>Andrea Torrente</u> u <u>Piero Schlesinger</u> ("Manuale di Diritto Privato" Giuffre', 1985) jaqblu li l-animus hu dak li jiddistingwi pussess minn detenzjoni (pagna 387) u jghidu: "La detenzione – che è la situazione possessoria base – consiste nell'avere la disponibilità di una cosa, ossia nell'avere la possibilità di utizzarla (corpus) tutte le volte che si voglia, senza bisogno di superare ostacoli seri e duraturi, pur riconoscendo (animus detinendi) che essa è di altri, cui*

*si deve render conto dell'uso del bene (così, ad es., detentori sono il conduttore, il commodatario, ecc.)"*

Fid-dawl tal-principji hawn fuq enuncjati, il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-provi kollha prodotti. Jirrizulta ampjament pruvat li r-rikorrent igawdi jedd ta' passagg mill-proprjetà tieghu ghal fuq it-triq. Dan il-jedd ta' passagg kien essenzjalment servitù fuq l-art illum tas-socjetà Salini Resort Limited. Dan il-passagg gie gudizzjarjament konfermat mis-sentenza fil-kawza 1663/94 CFS deciza fit-22 ta' Gunju 2004.

Winston Zahra, Direttur ta' Island Hotels Group li kienet qabel proprjetarja tas-Salina Resort jixhed illi wara dik is-sentenza gie deciz illi l-boundary wall tal-lukanda jigi spustat sabiex l-access ghar-rikorrenti kien possibbli minn art tal-lukanda stess però barra mill-boundary wall taghha (xhieda a fol. 67). L-istess jikkonferma Shaun Legault li kien xtara l-lukanda fl-2014 (xhieda a fol. 69) u Nazzareno Vassallo li kien sid il-lukanda sal-2009 (fol. 78). F'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti tqis ukoll illi infatti, sakemm inbdew ix-xogholijiet fit-triq biswit, ir-rikorrenti ma kellu ebda diffikultà fl-ezercizzju tal-jedd ta' passagg. Infatti r-ritratti esibiti datati wara s-sentenza tat-22 ta' Gunju 2004 jirrispekkjaw il-pjanta Dok. NV a fol. 101 tal-process 1663/94 li a tenur taghha kellu jinghata l-access.

L-ezistenza tal-passagg recentement tirrizulta mir-ritratti mehuda mill-gholi u esibiti in atti a fol. 88 et seq. Il-Qorti tifhem illi l-passagg ma jirrizultax mir-ritratti anterjuri ghar-raguni li saz-zmien meta giet zviluppata mill-gdid il-lukanda, l-access kien jigi ezercitat 'l gewwa mill-konfini tal-lukanda.

L-Awtorità ghat-Trasport issostni illi l-passagg illum ghaddej minn fuq proprjetà tal-Gvern. Din il-Qorti tqis illi fil-kuntest tal-procedura odjerna fejn rikorrenti jehtieglu jipprova pussess "*animo domini*", haga din li fil-fehma ta' din il-Qorti, r-rikorrenti rnexxielu jaghmel, dan huwa rrelevanti.

Dwar il-molestja fil-pussess il-Qorti tirreferi ghas-sitwazzjoni prezenti tal-inhawi, kif jidher car fir-ritratti esibiti u kif kellha okkazjoni tikkostata l-Qorti stess waqt l-access. Ix-xogholijiet esegwiti kkrejaw dizlivell konsiderevoli bejn l-izbokk tal-passagg

u t-triq pubblika, dizlivell li permezz tieghu l-access ghall-passagg mit-triq gie rez impossibbli.

Finalment, ghal dak li tirrikjedi l-ligi f'terminu mpost, jirrizulta illi x-xogholijiet lamentati nbdew fl-1 ta' Frar 2016 (ara commencement notice esibit in atti a fol. 111) u l-kawza odjerna giet intavolata fit-12 ta' Dicembru tal-istess sena. B'hekk il-vot tal-ligi gie sodisfatt.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-Awtorità ghat-Trasport f'Malta u tilqa' l-eccezzjonijiet ta' Salina Resort Limited,

1. Tilqa' t-talbiet ta' Guglielmo Cané u tiddikjara illi bix-xogholijiet imsemmija, l-Awtorità ghat-Trasport ghalqet il-passagg li kienet tgawdi l-proprjetà tar-rikorrenti;

2. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-istess Awtorità teffettwa x-xoghol kollu mehtieg sabiex jigi ripristinat il-passagg u ghal dan il-ghan tipprefiggi terminu ta' tlett xhur mil-lum. Fin-nuqqas ir-rikorrenti qieghed jigi awtorizzat jeffettwa huwa stess ix-xogholijiet mehtiega a spejjez tal-istess Awtorità. Ghal dan l-iskop il-Qorti tahtar mil-lum lill-Perit Mario Cassar li ghandu jissorvelja x-xogholijiet.

3. It-talbiet fil-konfront ta' Salina Resort Limited qed jigu michuda.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-Awtorità ghat-Trasport f'Malta b'dana però illi l-ispejjez ta' Salini Resort Limited jithallsu minn Guglielmo Cané.

IMHALLEF

DEP/REG