



## **QORTI CIVILI - PRIM' AWLA**

**IMHALLEF**

**ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI  
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.**

**Illum it-Tlieta, 28 ta' Gunju 2022**

**Kawza Numru: 4**

**Rikors Ġuramentat Numru:- 47/2016 JVC**

**Ganado Trustees & Fiduciaries  
Limited (C 7880) bhala trustees  
ta' "Ganado Family Trust"**

**vs**

**Economicard Worldwide  
Limited (C2674)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors ġuramentat fejn is-socjeta' rikorrenti Ganado Trustees & Fiduciaries Limited ikkonfermat bil-ġurament u talbet kif isegwi:

‘Illi s-segwent i membri tal-familja Ganado: il-Professor Joseph Maximillian Ganado (ID 498325M), Dr Anton Chetcuti Ganado (ID 290545M), Joseph Chetcuti Ganado (ID 429543M), George Chetcuti Ganado (ID 484553M), Mary Anne Caruana mart Michael Caruana (ID 813256M), Therese Chetcuti Ganado (ID 863651M), Marie Louise Firman (ID 605123M), Madeleine Firman (ID 478751M), Edward Firman (ID 855848M), Christine Firman (ID 18056M), Mark Firman (ID 111462M), Grace Grech Orr (ID 17531M), Yvonne Bianchi (ID 411227M) (iktar ‘1 quddiem kollettivament imsejha “**Il-membri tal-familja Ganado**”), kienu l-propjetarji tal-fond konsistenti f’hanut bin-numru 146, gia’ bl-isem “Johnsons Stationery”, u l-kuritur biswit l-istess, fi Triq Santa Lucija, Il-Belt, kif ukoll il-fond sovrappost numru 146A, fi Triq Santa Lucija, Il-Belt, konsistenti f’kamra li tigi fuq il-hanut bin-numru 146, u liema kamra hija accessibli mill-istess kuritur li huwa parallel mal-fond numru 146, fl-istess triq.

Illi permezz ta’ strument datat 29 t’ Ottubru 2010 Il-Membri tal-familja Ganado kienu stabilixxew trust maghruf bhala “Ganado Family Trust” u appuntaw lil Ganado Trustees & Fiduciaries Limited bhala Trustee.

Illi permezz ta’ zewg atti pubblici datati 4 t’ April 2014 u 1 ta’ Ottubru 2014, it tnejn in atti tan-Nutar Pierre Attard u hawn annessi bhala Dok. A u Dok. B, Il-membri tal-familja Ganado ittrasferew per via ta’ *settlement in trust* favur it-Trustee, diversi propjetajiet immobbli taghom, fosthom il-fondi numru 146 u 146A, inkluz il-kuritur fuq imsemmi, kif ahjar deskritti fl-istess atti pubblici.

Illi l-konvenuti jacedu ghall-fond taghom mill-bieb tal-fond 147 izda qeghdin ukoll jivvantaw illi ghandhom xi dritt ta’ access

ghall-propjeta' tagghom mill-kurutur propjeta' tal-atturi biswit il-hanut bl-isem gia' "Johnsons Stationery", li jgibu in-numru 146, Triq Santa Lucia, Il-Belt.

Illi l-access ghall-fond 147/1, u l-apartamanti l-ohra fil-blokk bin-numru 147, mill-fond 146 (it tnejn fi Triq Santa Lucija, Valletta) huwa ghal kollox abbuziv u illegali, u l-konvenuti m'ghandhom ebda dritt li b'xi mod jidhlu f'xi parti, jew jghaddu minn xi parti, tal-fond 146, Triq Santa Lucija, Valletta.

Illi fil-fatt il-fond tal-konvenuti ghandu l-access proprja tieghu mill-fond 147, Triq Santa Lucija, Valletta, in effetti l-apertura bejn il-fondi 146 u 147, fi Triq Santa Lucija, Valletta, kienet saret in segwitu ta' kuntratt tat-2 t'Ottubru 1951, in atti tan-Nutar Alberto Sigismondo d'Andria li permezz tieghu l-atturi kienu kkoncedew b'titolu ta' cens temporanju a favur Edoardo Camilleri l-hanut 146, Triq Santa Lucija, Valletta, ghal zmien ghoxrin (20) sena bil-permess moghti lill-emfitewta li jikkomunika l-imsemmi hanut fil-pjan terren tal-fond koncess, mal-hanut li kellu l-istess emfitewta Camilleri fil-fond numru 147, Triq Santa Lucija, Valletta. **Fl-istess att gie espressioni stipulat illi l-aperturi kellhom jinghalqu wara l-iskadenza ta' ghoxrin sena.** L-ebda dritt ta' passagg jew access ma jissemma a favur tas-sidien tal-fond numru 147, Triq Santa Lucija, Valletta. (vide Dok. C)

Illi konformement mal-obbligu assunt mill-istess Edoardo Camilleri fil-kuntratt ta' cens hawn fuq imsemmi, l-istess Camilleri fil-kuntratt tat-2 ta' Settembru 1953, fl-atti tan-Nutar Joseph Agius **obbliga ruhu li jaghlaq a spejjez tieghu l-apertura li tniffed iz-zewg fondi.** (Vide Dok. D)

Illi l-konvenuti rrikonoxxew illi m'ghandhom ebda dritt ta' access, stante li l-istess konvenuti f'att pubbliku datat 29 ta' Marzu 1988, fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, bejn is-socjeta' Coleiro Brothers Limited (vendituri) u s-socjeta' konvenuta, meta l-istess konvenuti xtraw l-appartament numru 6 fil-blokka ta' appartamenti li ghandhom in-numru 147, Triq Santa Lucija, Valletta, iddikjaraw li l-access mill-bieb 146, kien by "*mere tolerance and without any legal title*". F'dan il-kuntratt, debitament iffirmit mis-socjeta' konvenuta, hemm imnizzel li "*l-kompratur nomine (i.e. il-konvenuti) jiddikjara li jaf li l-access proprju ghall-korp ta' bini li minnu l-flat oggett ta' dan l-att jiffirma parti huwa kif intqal fuq, mill-bieb numru mija u sebgha u erbghin (147) u li l-access mill-bieb numru mija u sitta u erbghin (146) fl-istess triq qiegħed jintuza mis-sidien u kerrejja tal-flats formanti parti mill-imsemmi korp ta' bini b'mera tolleranza u mingħajr ebda titolu legali.*" (vide Dok.E )

Illi anke l-awturi tal-konvenuti, Coleiro Brothers Limited, f'kuntratt ta' kera datat 6 t'Awissu 1954 li kienu ghamlu ma certu Carmelo Vella għall-kiri ta' fond fil-blokka bin-numru 147, Triq Santa Lucija, Valletta, fi klawzola 8 kienu iddikjaraw: *L-Inkwilin millum stess jobbliga ruħu li wara tmintax (18)-il sena millum jippermetti d-dhul mill-entrata tieghu tal-inkwilini tal-flats u officciji sovrastanti l-imsemmi pjanterran, u dana mingħajr ebda dritt ta' kumpens. Dina l-obbligazzjoni għandha tibda issehh anki qabel ma jghaddu tmintax-il sena fuq immsemmija kemm il-darba tingħalaq f'dan l-intervall l-attwali entrata li twassal għall-fondi sovrastanti; cioe dik l-entrata li tinsab kontigwa għall-kartilerija "Johnsons" illi ggib in-numru mija u sitta u erbghin (146) ta' Triq Santa Lucija".*

Illi dana jirrifletti precizament dak li gie pattwit ma' Edoardo Camilleri fil-kuntratt tat-2 t'Ottubru 1951 - li fi zmien ghoxrin (20) sena hu kellu jerga' jagħlaq l-apertura li kien ingħata permiss li

jagħmel, u huwa rifless ukoll fil-kuntratt iffirmat mill-konvenuti fid-29 ta' Marzu 1988, Atti Nutar G. Spiteri Maempel li kopja tieghu hija hawn annessa bhala Dok. E, meta rrikonoxxew illi ma kellhom ebda titolu legali li jacedu mill-fond numru 146 - il-propjeta' tal-atturi.

Illi l-konvenuti intalbu li jieqfu jacedu għall-fond tagħhom mill-fond tal-atturi, izda baqghu inadempjenti u baqghu jsostnu li għandhom id-dritt li jgħaddu mill-kuratur fuq imsemmi.

Illi l-atturi in esercizzju għad-dritt legali tagħhom kienu imbarraw l-access għal-fond 147, mill-fond 146, izda l-konvenuti intavolaw kawza ta' spoll kontra l-atturi, u wara li l-Qorti tal-Prim' istanza kienet caħdet it-talba tas-socjeta' Economicard Worldwide Limited f'dik il-kawza, il-Qorti tal-Appell akkoljietha u ordnat ir-reintegrazioni. Dan kien permezz tas-sentenza fl-ismijiet Economicard Worldwide Limited (C2674) vs Prof. Joseph Maximilian Ganado et, (Citazz. Nru. 227/10JA) deciza fit-3 ta' Frar 2012.

Illi barra minn hekk is-socjeta' konvenuta qieghda abbuzivament u illegalment izzomm fil-kuratur hawn fuq imsemmi, propjeta' tal-atturi, meters tal-ilma u d-dawl, kanen u wiring relattiv għall-istess.

Illi b'hekk kellha ssir din il-kawza halli jigi stabbilit li l-access għall-fond 147/1 (u inhawi oħra fl-istess blokk 147) mill-fond 146 (it tnejn fi Triq Santa Lucija Valletta) huwa għal kollox abbuziv u illegali, u l-konvenuti m'għandhom ebda dritt li b'xi mod jidhlu fi, jew juzaw, xi parti tal-fond 146, Triq Santa Lucija, Valletta.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-fond numru 147/1, u inhawi ohra fl-istess blokk bin-numru 147, Triq Santa Lucija, Valletta, propjeta' tas-socjeta' konvenuta, m'ghandhom ebda dritt ta' access mill-fond numru 146, Triq Santa Lucija, Valletta, propjeta' tal-atturi.
2. Tawtorizza lill-atturi jaghlqu l-apertura li presentement hemm bejn il-fond bin-numru 147 u l-fond bin-numru 146, Triq Santa Lucija, Valletta.
3. Tiddikjara u tiddeciedi li z-zamma, da parti tal-konvenuti, ta' kwalunkwe wiring jew meter ta' servizzi, jew kanen tal-ilma, fil-fond tal-atturi, fil-fond 146 inkluz il-kuridur hawn fuq imsemmi, hija abbużiva u illegali.
4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju lilhom koncess ghal dan l-iskop, inehhu kull wiring, kanen u meters li wahhlu abbużivament u illegalment fil-fond tal-atturi, u dan a spejjez tal-konvenuti.
5. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas inehhu tali wires, kanen u meters a spejjez tal-konvenuti.
6. Tinibixxi u zzomm lill-konvenuti milli jaghmlu kwalsiasi uzu, jew jghaddu, mill-fond 146, u l-kuridur fuq imsemmi, fi Triq Santa Lucija, Valletta.'.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' intimata Economicard Worldwide Limited li taqra kif isegwi:

‘Dwar il-fatti:

1. Illi dwar it-titolu tal-atturi fuq il-fond 146, Triq Santa Lucija, Valletta l-esponenti ma jistghu jghidu xejn hlief li l-atturi jehtigilhom jipprovaw it-titolu taghhom;
2. Illi l-esponenti huma propjetarji ta' diversi appartamenti u ufficini fil-blokk numru 147, Triq Santa Lucija, Valletta u ilhom hekk propjetarji ghal diversi snin;
3. Illi ghal snin twal l-utenti tal-blokk numru 147, Triq Santa Lucija, Valletta kienu jghaddu b'mod regolari u totalment fl-apert mill-entrata numru 146 li l-esponenti dejjem jiftakruha twassal ghall-fond numru 147;
4. Illi l-esponenti ma kienux parti fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Alberto Sigismondo d'Andria tat-2 ta' Ottubru 1951 imsemmi fir-rikors guramentat u l-esponenti ma kellhom l-ebda obbligu jaghlqu xi aperturi u lanqas jistghu jghidu kif gew kreati l-aperturi bejn il-fondi numri 146 u 147 billi huma dejjem jiftakru l-fondi f'dan l-istat. L-istess jinghad dwar il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tat-2 ta' Settembru 1953 li l-esponenti ma kienux partecipi fih;
5. Illi l-esponenti akkwistat l-appartamenti internament immarkati numri 4, 5, 6, 7 u 8 bis-sahha ta' diversi atti li minnhom wiehed biss (dak tan-numru 6) jirreferi ghal access mill-bieb numru 146 b'tolleranza filwaqt li l-ohrajn ma jaghmlu ebda accenn dwar xi tolleranza u sadanittant l-esponenti u l-inkwilini tal-appartamenti numru 4, 5, 7 u 8 baqghu jaghmlu uzu kostanti mill-istess access. Il-kuntratti li bihom l-esponenti akkwistat l-appartamenti taghha fil-blokk

numru 147 huma datati 29 ta' Marzu 1988 (appartament numru 6), 6 ta' Gunju 1991 (appartament numru 1), 3 ta' Marzu 1997 (appartament numru 4) u 11 ta' Dicembru 1997 (appartamenti numri 5, 7 u 8), kollha fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel;

6. Illi meta l-esponenti akkwistaw l-appartament numru 6 fil-blokk 147 bil-kuntratt tad-29 ta' Marzu 1988 fl-atti tan-Nutar G. Spiteri Maempel (Dok. E anness mar-rikors guramentat) l-esponenti ma kellhom ebda hjiel ta' kuntratti msemmija fir-rikors guramentat ossija dawk tat-2 ta' Ottubru 1951, 2 ta' Settembru 1953 u lanqas tal-kuntratt ta' lokazzjoni tas-6 ta' Awissu 1964;
7. Illi f'xi zmien l-ante kawza tal-attrici kienu bidlu s-serratura tal-bieb ta' barra numru 146, Triq Santa Lucija, Valletta u ma tawx kopja taghha lill-esponenti; l-esponenti kienu talbu kopja izda baqghu ma nghatawx wahda;
8. Illi nonostante dan l-esponenti kien baqghalhom access (u fil-fatt dejjem ezercitaw access) ghall-kuritur li hemm wara dan il-bieb billi l-apertura li tikkonnetti l-fondi 146 u 147 u li qieghda fit-tarf l-iehor tal-kuritur fil-parti interna tal-fond dejjem baqghet miftuha;
9. Illi fil-fatt fil-kuritur imsemmi l-esponenti minn dejjem jiftakru li kien hemm ghaddejjin is-servizzi tad-dawl u l-ilma li jaqdu l-fondi kollha fil-blokk 147, Triq Santa Lucija, Valletta, li fil-fatt ghadhom hemm bil-meter b'kollox u hemm ukoll cables tat-telefon ghaddejjin bl-istess mod;



10. Illi l-kawza numru 227/2010JA giet intavolata mill-esponenti wara li ante kawza tal-atturi kienu inbarraw l-apertura interna li tgħaqqad il-fondi 146 u 147 u bblökkaw l-access għall-imsemmija servizzi tad-dawl u l-ilma;
11. Illi l-meters tad-dawl u l-ilma u kanen u wires relattivi għall-istess imsemmija fir-rikors guraumentat ilhom hemm sa minn qabel ma l-esponenti akkwistat il-units li hija għandha fil-blokk u ma gewx imqieghda hemm mill-esponenti u certament li ilhom hemm aktar minn tletin sena;
12. Illi l-attrici ma intavolat ebda ittra ufficjali jew att gudizzjarju iehor qabel ma nidiet il-prezenti proceduri;

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-eccipjenti għandhom is-segweni eccezzjonijiet xi jressqu kontra t-talbiet attrici:

1. Illi preliminarjament il-gudizzju mhux integru stante li l-esponenti m'humiex l-unici propjetarji ta' ambjenti fil-blokk numru 147, Triq Santa Lucija, Valletta li jinqdew bis-servizzi li hemm mghoddija mill-fond numru 146, Triq Santa Lucija, Valletta u li kienu jaccedu mill-bieb numru 146, Triq Santa Lucija, Valletta, u għalhekk din il-Qorti ma tista' tagħmel ebda dikjarazzjoni li tolqot il-korp kollu ta' bini numru 147, Triq Santa Lucija, Valletta jekk mhux bil-partecipazzjoni tas-sidien kollha tal-istess korp fil-prezenti kawza;
2. Illi fil-mertu qabel xejn l-atturi jridu jgibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond numru 146, Triq Santa Lucija, Valletta;
3. Illi l-wiring, kanen u meters fil-kuritur li hemm wara l-bieb numru 146, Triq Santa Lucija, Valletta mhux propjeta'

esklussiva jew mhux interament propjeta tal-esponenti u l-esponenti ma ghandhom ebda awtorita' fuq servizzi li jaqdu fondi li m'humiex propjeta' taghhom u ghalhekk l-esponenti ma jistghux jirrispondu ghalihom u wisq anqas jirrimwovuhom jew jaghlqu l-access ghalihom;

4. Illi ma kienux l-esponenti li wahhlu xi wiring, kanen u meters kif imsemmi fir-rikors guramentat jew li fethu l-access bejn il-fond numru 146 u dak numru 147, izda dawn sabuhom diga' hemm meta hadu pussess ta' diversi ambjenti mill-fond numru 147;
5. Illi l-esponenti ma jistghux jigu ordnati jnehhu affarijiet jew jaghlqu access li jincidu ukoll fuq drittijiet ta' terzi li m'humiex parti fil-kawza;
6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost tali wires, kanen u meters ilhom hemm aktar minn 30 sena u l-access bejn il-fondi 146 u 147 ukoll ilu hemm aktar minn 30 sena u ghalhekk il-fond 147 igawdi minn servitu' fuq il-fond 146 liema servitu' giet akkwistata bil-preskrizzjoni akkwizittiva;
7. Illi l-esponenti jridu bilfors jghaddu minn fuq propjeta' ta' terzi biex il-fondi taghhom jircievu s-servizzi tal-ilma u l-elettriku u t-telefon u dan anke ghall-fini tal-Artikolu 446 tal-Kap.16;
8. Illi l-esponenti jipprotestaw ruhhom ghall-ispejjez stante li l-prezenti procedura ma giet preceduta minn ebda att gudizzjarju interpellatorju;

9. Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;
10. Illi kull wahda minn dawn l-eccezzjonijiet qed tinghata indipendentement u separatament mill-ohrajn u minghajr pregudizzju ghall-ohrajn;
11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez.‘.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, sentenzi, ittri legali, memorandum and articles of associations, rizzoluzzjoni, statements, ritratti, kontro-ezamijiet, rapport ex-parte ta’ inginier, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-1 ta’ Marzu, 2016 fuq talba tad-difensur tal-attur, liema talba ma gietx opposta, l-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawza fl-ismijiet Economicard Worldwide Ltd -vs- Profs Joseph Maximillian Ganado et bic-citazzjoni numru 227/10 deciza fit-3 ta’ Frar, 2012 u d-difensuri qablu li x-xiehda migbura f’daww il-proceduri ghandhom sa fejn hu rilevanti ghat-talbiet odjerni, jiformaw parti integrali tal-process odjern;

Rat l-atti tal-kawza 227/2010JA fl-ismijiet Economicard Worldwide Limited -vs- Prof. Joseph Maximillian Ganado et kemm tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili, kif ukoll daww tal-Qorti tal-Appell allegati mal-kawza odjerna;

Rat illi fil-verbal tad-19 ta’ April, 2016 Dr Kris Borg b’referenza ghall-eccezzjoni preliminari jinsisti li l-kawza tieghu hija pernjata biss fuq talbiet ghar-rimedji kontra s-socjeta’ intimata u ghalhekk

il-gudizzju huwa integru filwaqt li fl-istess verbal Dr Sarah Grech insistiet fuq l-eccezzjoni taghha;

Rat illi fil-verbal datat 1 ta' Frar, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet li giet traskritta u tinsab fl-atti a fol. 343 et seq tal-process;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

### **Ikkunsidrat;**

Illi permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti Ganado Trustees & Fiduciaries Ltd tippremetti li hi bhala 'trustee' ta' 'trust' 'Ganado Family Trust' tipposjedi fost proprjetajiet ohra l-fondi bin-numru 146 u 146A, inkluz kuratur li jigi biswit il-fond 146 ilkoll fi Triq Santa Lucija, Valletta. Is-socjeta' rikorrenti ssostni li l-access ghal fond 147/1 u l-appartamenti l-ohra fil-blokk bin-numru 147 mill-kuratur imsemmi huwa wiehed abbuзив u llegali u l-intimati m'ghandhomx dritt li b'xi mod jidhlu jew jghaddu minn xi parti tal-fond 146 fi Triq Santa Lucija, Valletta. Issostni wkoll li kwalunkwe meters tal-ilma u dawl, kanen u 'wiring' li ghaddej mill-imsemmi kuratur qieghed hemm ukoll abbuзивament u llegalment. Talbet ghalhekk li jigi dikjarat li l-fond 147/1 u l-inhawi l-ohra tal-blokk 147 fi Triq Santa Lucija, Valletta m'ghandhom l-ebda dritt ta' access mill-fond numru 146 fi Triq Santa Lucija, Valletta. Talbet li tigi awtorizzata li tghalaq l-apertura li hemm bejn il-fond 147 u 146 fi Triq Santa Lucija, Valletta. Dwar il-'wiring' , 'meter' ta' servizzi u / jew kanen tal-ilma fil-fond 146 inkluz fil-kuratur imsemmi talbet li jigi dikjarat u deciz li huma abbuзivi u llegali u konsegwentement tikkundanna

lill-intimata sabiex tnehhi tali 'wiring', kanen u 'meters' fi zmien qasir u perentorju. Is-socjeta' rikorrenti talbet ukoll li fin-nuqqas jigu awtorizzati jnehhu l-'wires', kanen u 'meters' a spejjez tal-intimati u finalment tinibixxi u zzomm lill-intimati milli jaghmlu kwalsiasi uzu jew jghaddu mill-fond 146 u l-kurutur fi Triq Santa Lucija, Valletta.

Illi s-socjeta' intimata Economicard Worldwide Limited preliminarjament eccepjet illi l-gudizzju mhux integru stante li l-esponenti m'humix l-unici proprjetarji tal-ambjenti fil-blokk 147 fi Triq Santa Lucija, Valletta li jinqdew bis-servizzi li hemm mghoddjin mill-fond 146 fi Triq Santa Lucija, Valletta u li kienu jaccedu mill-bieb numru 146 u ghalhekk din il-Qorti ma tistax taghmel dikjarazzjoni li tolqot il-korp kollu jekk mhux bil-partecipazzjoni tas-sidien kollha tal-istess korp fil-prezenti kawza. Fil-mertu eccepjet illi qabel xejn l-atturi jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond 146 fi Triq Santa Lucija, Valletta. Fit-tielet lok is-socjeta' intimata teccepixxi illi l-'wiring', kanen u 'meters' fil-kurutur mhux proprjeta' esklussiva jew mhux interament proprjeta' tal-esponenti u l-esponenti m'ghandhom ebda awtorita' fuq servizzi li jaqdu fondi li m'humix proprjeta' taghhom u ghalhekk huma ma jistghux jirrispondu ghalihom, jew jirrimwovuhom jew jaghmlu l-access ghalihom. Jispjegaw li ma kinux huma li ghaddeu il-'wiring', kanen u 'meters' kif imsemmi fir-rikors guramentat jew li fethu l-access bejn il-fondi 146 u 147 izda dawk sabuhom diga hemm meta hadu pussess tad-diversi fondi. Teccepixxi li ma tistax tigi ordnata tnehhi affarijiet jew taghlaq access li jincidi fuq drittijiet ta' terzi li m'humix parti fil-kawza. Teccepixxi l-preskrizzjoni trentennali fir-rigward tal-'wires', kanen u 'meters' u l-access bejn il-fond 146 u 147 b'dan li jgawdu minn servitu' fuq il-fond 146. Eccepjet ukoll li l-intimati jridu bilfors jghaddu minn fuq proprjeta' ta' terzi biex fondi

jircievu s-servizzi tal-ilma u l-elettriku u t-telefon u dan anke b'applikazzjoni tal-Artikolu 466 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Eccepjet li qieghda tipprotesta ghall-ispejjez stante li l-procedura ma gietx preceduta b'att gudizzjarju interpellatorju. Finalment eccepjet li t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

### **Eccezzjoni preliminari - il-gudizzju mhux integru:**

Illi s-socjeta' intimata Economicard Worldwide Limited preliminarjament eccepjet illi l-gudizzju mhux integru stante li mihiex l-unika proprjetarja ta' ambjenti fil-blokk 147 fi Triq Santa Lucija, Valletta li jinqdew bis-servizzi li hemm mgghoddija mill-fond numru 146 fi Triq Santa Lucija u li jacedu mill-bieb numru 146 u ghalhekk din il-Qorti ma tistax taghmel dikjarazzjoni li tolqot il-korp kollu jekk mhux bil-partecipazzjoni tas-sidien kollha tal-istess korp.

Il-Qorti rat li Dr Kris Borg a nom tas-socjeta' rikorrenti fil-verbal tad-19 ta' April, 2016 ivverbalizza b'referenza ghal din l-eccezzjoni preliminari billi nsista li l-kawza hija pernjata biss fuq talbiet ghal rimedji kontra s-socjeta' intimata biss u ghalhekk il-gudizzju huwa integru. Fl-istess verbal Dr Sarah Grech ghas-socjeta' intimata baqghet tinsisti fuq l-eccezzjoni taghha.

Illi l-Qorti rat li t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti minn fejn setghet tinnota li effettivament it-talbiet kollha huma ndirizzati fil-konfront tas-socjeta' intimata u m'humix redatti b'tali mod li jistghu jigu nterpretati li jinkludu wkoll persuni ohra li m'humix parti fil-kawza odjerna. Infatti fl-ewwel talba s-socjeta' rikorrenti qieghda titlob li jigi dikjarat li l-fond 147/1 u inhawi ohra fl-istess blokk bin-numru 147, proprjeta' tas-socjeta' intimata

m'ghandhomx dritt ta' access mill-fond numru 146, Triq Santa Lucija, Valletta. Minn harsa lejn din it-talba jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti kwalifikat it-talba billi uzat il-kliem '*proprijeta' tas-socjeta' konvenuta'* biex b'hekk illimitat l-effett tat-talba. L-istess jista jinghad fir-rigward tat-talbiet l-oħra li a skans ta' ripetizzjoni mhux ser jigu riprodotti stante li lkoll huma ndirizzati fil-konfront tas-socjeta' intimata biss. Gialadarba jirrizulta li t-talbiet huma ndirizzati fil-konfront tas-socjeta' intimata, aktar u aktar fid-dawl tad-dikjarazzjoni tas-socjeta' rikorrenti fil-verbal tad-19 ta' April, 2016 a fol. 88 tal-process, il-Qorti ma tarax li l-gudizzju mhux integru u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari. Ovvjament tkun xi tkun id-decizjoni ta' din il-Qorti din ikollha effett biss fuq is-socjeta' ntimata u hadd aktar.

### **It-Tieni eccezzjoni - prova tat-titolu:**

Illi dwar il-proprijeta l-Professor Joseph Maximillian Ganado fl-affidavit tieghu esebit fil-kawza bir-rikors guramentat numru 227/2010JA a fol. 48 et seq tal-istess process elenka l-għerq tat-titolu bhala derivanti minghand l-antenata tieghu u cioe' ommu Teresa mart l-Imhalled Professor Edgar Ganado (nata Debono). Jispjega li ommu Teresa Ganado kienet wirtet il-fond minghand il-familja tagħha u kienet sussegwentement iddonatu lill-uliedha b'att pubbliku tat-30 ta' Dicembru, 1950. Il-Qorti fl-atti ma sabet l-ebda kopja ta' dan il-kuntratt ta' donazzjoni, madanakollu permezz ta' kuntratt li sar biss ffit xhur wara precizament fit-2 ta' Ottubru, 1951 fl-atti tan-Nutar Dottor Sigismondo D'andria a fol. 20 et seq iben l-istess Teresa Ganado xebba Debono, l-Professor Dottor Joseph Max Ganado f'ismu proprio u f'isem hutu kien ikkonceda l-fond 146 fi Triq Santa Lucija, Valletta b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-certu Edoardo sive Eddie Camilleri u bhala għerq tat-titolu kien gie ndikat l-istess għerq kif indikat fl-

affidavit tal-Processur Joseph Maximillian Ganado pprezentat fil-kawza 227/2010.

Illi fl-atti tal-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti spjegat fid-dettall kif il-fond illum il-gurnata ghadha f'idejn 'Ganado Family Trust' u giet appuntata Ganado Trustees & Fiduciaries Limited bhala 'trustee'. Gew esebiti zewg kuntratt datati 4 ta' April, 2014 u 1 ta' Ottubru, 2014 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard minn fejn irrizulta li l-membri tal-familja Ganado ittrasferew per via ta' 'settlement in trust' favur it-'trustee' diversi proprjetajiet fosthom dik mertu tal-kawza odjerna (ara kuntratti a fol. 6 et seq tal-process).

Il-Qorti in vista tal-provi suesposti tqis li gie sufficjentement pruvat mis-socjeta rikorrenti t-titolu taghha fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

**L-Ewwel talba - is-socjeta' intimata m'ghandha l-ebda dritt ta' access mill-fond 146 fi Triq Santa Lucija, Valletta u s-sitt eccezzjoni - preskrizzjoni akwizittiva trentennali:**

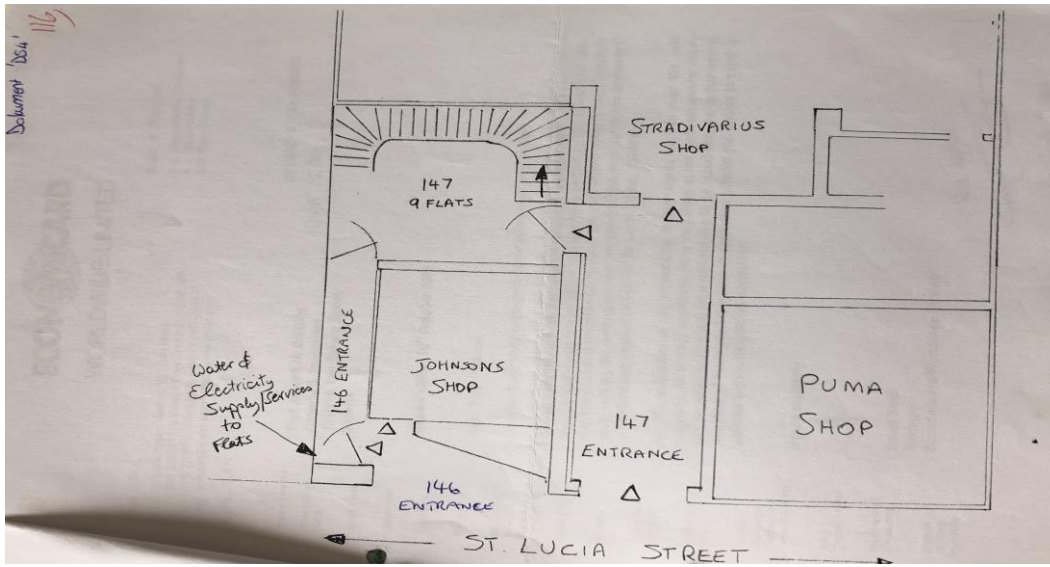
Illi s-socjeta' rikorrenti ssostni li s-socjeta' intimata qed tivvanta dritt ta' access ghall-proprjeta' taghha mill-kuratur proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti biswit il-hanut bl-isem gia 'Johnsons Stationery', li jgib in-numru 146 fi Triq Santa Lucija, Valletta. Tinsisti li dan l-access huwa ghal kollox abbuziv u llegali u li s-socjeta' ntimata m'ghandha l-ebda dritt li b'xi mod tidhol f'xi parti, jew tghaddi minn xi parti tal-fond 146 fi Triq Santa Lucija, Valletta. Is-socjeta' rikorrenti zzid li l-fond tas-socjeta' intimata ghandu access mill-fond 147 fi Triq Santa Lucija, Valletta. Tispjega li l-apertura bejn il-fond 146 u 147 kienet saret in segwitu ghal kuntratt ta' 2 ta' Ottubru, 1951 fl-atti tan-Nutar Alberto Sigismondo li permezz



tieghu l-ante-kawza tas-socjeta' rikorrenti kienu kkoncedew b'titolu ta' cens temporanju a favur Edoardo Camilleri l-hanut 146 fi Triq Santa Lucija bil-permess li jikkomunika dan il-hanut fil-pjan terren mal-hanut li kellu l-istess enfitewta Camilleri fil-fond 147 fi Triq Santa Lucija, Valletta. Tghid li fl-istess att kien gie stipulat li l-aperturi ghandhom jinghalqu wara l-iskadenza ta' ghoxrin sena. Tinsisti li l-ebda dritt ta' passagg jew access ma jissemma a favur tas-sidien tal-fond numru 147 fi Triq Santa Lucija, Valletta.

Illi s-socjeta' intimata tilqa' ghal dan billi fis-sitt eccezzjoni eccepiet illi l-access bejn il-fondi bin-numri 146 u 147 ilu hemm aktar minn 30 sena u ghalhekk il-fond 147 igawdi minn servitu' fuq il-fond 146 li giet akkwistata bil-preskrizzjoni akkwizittiva.

Fl-atti annessi tar-rikors guramentat numru 227/2010JA fl-ismijiet Economicard Worldwide Limited (C2674) -vs- Prof. Joseph Maximillian Ganado et il-Qorti rat li flimkien mal-affidavit ta' certu David Said gie esebit skizz a fol. 166 tal-process li jindika precizament il-konfigurazzjoni tal-istabilimenti in kwistjoni. Il-Qorti tqis f'dan l-istadju li huwa opportun li dan l-iskizz jigi riprodott sabiex jaghti stampa cara ta' kif inhuma l-affarijiet.



Illi jibda billi jigi ccarat li l-kwistjoni kollha hija fuq l-bieb/access li hemm fil-parti ta' gew tal-entratura/kurutur li taghti access mill-fond 146 ghall-fond 147. Is-socjeta' rikorrenti tispjega li l-access mill-entratura 146 ghal gol-fond bin-numru 147 kien infetah in segwitu ghall-kuntratt ta' enfitewsi temporanja ta' ghoxrin (20) sena tat-2 ta' Ottubru, 1951 fl-atti tan-Nutar Alberto Sigimondo D'andria li kien sar bejn l-ante-kawza ta' 'Ganado Family Trust' u wiehed certu Edoardo sive Eddie Camilleri (ara kuntratt a fol. 20 et seq tal-process).

Il-Qorti tinnota li fil-kuntratt imsemmi Edoardo sive Eddie Camilleri kien gie deskritt bhala '*...uniku proprietarju ta' "Eddies Bar" Treasury Street, Numru Disgha (9) u ta' "Eddies Café", Santa Lucia Street numru mija sebgha u erbghajn.*', kif ukoll bhala proprjetarju tal-appartamenti li kienu qed jigu kostruwiti fuqu. Bhala wahda mill-kundizzjonijiet gie koncess li l-fond 146 jigi komunikat mal-hanut 147, fejn inghad illi:

'6. Il koncedenti qeghedin jaghtu l'permess lill concessionariu biex jikkomunica il-kamra tal-pianterran tal-

fond li qeghed jigi koncess mal-hanut tieghou numru mija u sebgha u erbghajn (147), Saint Lucia Street, Valletta u mal-Flats tieghu li qieghedin jinbnew fuq l-istess hanut Numru 147. Din il-kumnikazzjoni ghandha ssir bil-ftuh a spejjez tal-koncessjonarju, taz-zewg aperturi indikati fil-pjanta hawn annessa ghall-konservazzjoi u registrazzjoni, markata Document C, bl-ittra X-Y u Z-W. Il-koncessjonarju ghandu ukoll id-dritt ipoggi separazzjoni tal-injam markata bl-ittri W-V- C-D fil-kamra tal pjanterran kif indikata fil pjanta Document C.

7. Wara li jaghddi il perijodu ta' ghoxrin fuq imsemmi, il koncessjonarju ghandu jaghlaq l-aperturi imsemmija fil-paragrafu precedenti, a spejjez tieghu, kif ukoll li jnehhi is-separazzjoni tal-injam u jpoggi, minn kwalunque punto di vista il-hanut fl-istat indikat fl-annessa pjanta Dokument B, skond dak l-intqal dwar it-taragg fit-tieni parafratu (2).'

Jirrizulta ghalhekk li l-access bejn il-fond 146 u 147 kien infetah biex jakkomoda lill-Edoardo sive Eddie Camilleri. Jirrizulta wkoll li f'kuntratt sussegwenti tat-2 ta' Settembru, 1953 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, Edoardo sive Eddie Camilleri kien ikkonceda l-fond 146 b'titolu ta' subcens temporanju lil certu John Saviour Mallia. Fl-imsemmi kuntratt kien gie stipulat li l-access bejn il-fond 146 u 147 kellu jigi maghluq. Hekk inghad:

'...illi l-komparenti Camilleri ghandhu a spejjez tieghu sa zmien xahar millum jalaq bil gebel il bieb li iniffed il parti ta kamra in subconcessjoni mal beni vicini cioe' li ghandhom in numru mija seba u erbghin ta l-imsemmija trieq.'

Illi jirrizulta li malgrad li kien hemm din il-kundizzjoni l-bieb li jaghti access mill-fond 146 ghal fond 147 baqa' ma nghalaqx.

Illi f'dan ir-rigwrad s-socjeta' intimata teccepixxi l-preskrizzjoni akwizittiva billi ssostni li ilha taghmel uzu ta' access mill-fond 146 ghal fondi 147 l-fuq minn tletin (30) sena. Ix-xhud John Gauci Maistre - Chairperson u CEO tas-socjeta' intimata fix-xhieda tieghu moghtija fis-seduta tal-5 ta' Dicembru, 2017 a fol. 294 et seq tal-process inizjalment jghid li l-access ghal blokk 147 mir-residenti, in-nies ta' l-ufficini u x-xerrejja ta' computers kien mill-kurutur mertu tal-kawza odjerna. Imbaghad fl-istess xiehda jiccara li meta ghamlu ristrutturatur fil-partijiet komuni sabu li l-access kien minn 147 u mhux minn 146 u dan rizultat ta' zball fin-numri tal-bibien. Xehed illi:

*'Dr Sarah Grech :*

146, jigifieri kontu tghaddu minn hemmhekk. U minn dan il-bieb tal-104 kuridur min aktar kien jghaddi?

*Ix-Xhud :*

L-access ghal Blokk kollu kulhadd kien jghaddi minn hemm. Jigifieri sia bhala r-residenti, in-nies ta' l-ufficcji l-ohra, nies ta' l-ufficju taghna, xerrejja tal-computers. Ahna dak iz-zmien konna naghmlu...

...

*Dr Sarah Grech :*

Ok. Issa mela allura stabbilejna li kontu tghaddu minn 146. Issa dak iz-zmien tista' tispjegali l-147 x'kien allura?

*Ix-Xhud :*

Mela dan li gara meta ahna sia meta krejna u sia meta eventwalment xtrajna dejjem konna nghaddu minn dak il-kurutur il-146. Il-bibien ta' barra qatt ma kienu innumerati 146 - 147. Meta ghaddejna minn hemm ahna dejjem konna nahsbu li qeghdin nghaddu minn 147. Eventwalment irrizulta li l-147 kien il-veru 147, u l-146 kien il-146. Jigifieri kellna misunderstanding ta' l-entratura. Ahna li hija 146 konna dejjem minghalija li kienet il-147. U dana sirna nafu eventwalment ghax more or less in 1989 konna qeghdin naghmlu xi refurbishing gewwa min-naha taghna, jigifieri qed nghaddu mill-kuridur naghmlu ir-refurbishing u hemmhekk kien hemm bieb bejn il-proprijeta' taghna u l-kuridur l-iehor jigifieri tal-veru 147 li dan lanqas kont tittendi li hu bieb. Meta qed naghmlu r-refurbishing skoprejna li hemm il-bieb. Fis-sens kien hemm jigifieri. Meta qed nghid 'skoprejna' there was never in use min-naha taghna. Jigieri jekk kien jintuza ..'

Illi l-Qorti rat ukoll li fil-process bir-rikors guramentat numru 227/2010JA fl-ismijiet Economicard Worldwide Limited (C2674) - vs- Prof. Joseph Maximillian Ganado et gie pprezentat affidavit ta' l-istess xhud John A. Gauci Maistre li kien gie pprezentat f'kawza ohra fl-ismijiet Joseph G. Coleiro et noe et -vs- Joseph Vella et noe et bic-citazzjoni numru 1472/91JDC fejn ix-xhud kien stqarr illi:

**'Ghandi nghid ukoll illi meta jiena krejt il-fondi, id-ditta Coleiro Brothers Ltd kienet qaltli illi ghalkemm fil-mument id-dhul ghal dawn il-flats kien minn numru 146 u cioe Johnsons Library fit-Triq Santa Lucia, id-dhul principali kien minn 147. Huma kienu tawni ukoll cavetta tal-bieb ta' barra ta l-istess intrata. Sussegwentement**

akkwistajt ukoll ic-cavetta ta bieb iehor intern mil-intrata ghall-istess flat.' (enfazi tal-Qorti).

In fatti fil-kuntratt ta' bejgh bejn is-socjeta' Coleiro Brothers Limited u s-socjeta' intimata Economicard Worldwide Limited tad-19 ta' Marzu, 1988 fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel a fol. 40 et seq fejn is-socjeta' intimata xtrat l-appartament bin-numru 6 formanti parti mill-korp ta' bini konsistenti f'disa' flats u hanut fil-pjan terren fil-Belt Valletta fi Triq Santa Lucija numru 147 gie ddikjarat illi:

'Il-kompratur nomine jiddikjara li jaf li l-access proprju ghall-korp ta' bini li minnu l-flat oggett ta' dana l-att jifforma parti huwa, kif intqal fuq, mill-bieb numru mija u sebgha u erbghin (147) Triq Santa Lucija u li l-access mill-bieb numru mija u sitta u erbghin (146) fl-istess triq qieghed jintuza mis-sidien u kerrejja tal-flats formanti parti mill-imsemmi korp ta' bini b'mera tolleranza u minghajr ebda titolu legali.'.

Fit-trattazzjoni s-socjeta' intimata tittenta targumenta li hija proprjetarja ta' diversi appartamenti fl-imsemmija blokk madanakollu f'kuntratt wiehed biss tissemma l-kwistjoni ta' tolleranza. Fir-risposta guramentata taht is-sezzjoni 'Dwar il-fatti:' gew indikati d-dati li bihom is-socjeta' intimata akwistat l-fondi b'dawn ikunu s-segwent:

- i. Appartament numru 6 – datat 29 ta' Marzu, 1988;
- ii. Appartament numru 1 – datat 6 ta' Gunju, 1991;
- iii. Appartament numru 4 – datat 3 ta' Marzu, 1997;
- iv. Appartamenti numru 5,7,8 – datat 11 ta' Dicembru, 1997 ilkoll fl-atti tan-Nutar G. Spiteri Maempel.

Illi jirrizulta li effettivament il-kuntratt li gie fih indikat li l-fond 146 qieghed jintuza b'mera tolleranza kien dak tad-29 ta' Marzu, 1988 cioe' l-ewwel wiehed li sar mas-socjeta' intimata. Illi minn ezami tad-deposizzjoni ta' John Gauci Maistre tal-5 ta' Dicembru, 2017 (fol. 294) jirrizulta li effettivament fil-kuntratti sussegwenti ma saritx din ir-referenza ghat-tolleranza billi l-fond in kwistjoni cioe' l-access minn fond 146 ghal fond 147 ma kienx ghadu jintuza u ghalhekk kien hemm qbil li ma ssirx referenza aktar ghal kwistjoni ta' tolleranza. Hekk xehed illi:

*'Dr Sarah Grech :*

Sewwa. Meta qed tghid inxtraw minghajr tolleranza kien hemm diskussjonijiet rigward ..

*Ix-Xhud :*

Yes yes kont iddiskutejt ma' John Coleiro Alla jahfilru u kien nehh hu t-., ghedtlu speci ..

*Dr Sarah Grech :*

X'iddiskutejt ezattament mieghu? Spjega daqsxejn x'kienet id-diskussjoni?

*Ix-Xhud :*

Id-diskussjoni kienet - isma' m'hemmx skop ta' din it-tolleranza. There is no scope of this tolerance jekk ahna qeghdhin nghaddu min-naha l-ohra min 147 m'hemmx skop izjed. Jigifieri until that time ahna dejjem minghalina kollox ma' Coleiro, nothing to do with Ganado. With Professor Ganado much much later. Close to ..'

Illi la darba jirrizulta bic-car li s-socjeta' intimata kienet konsapevoli li hija qieghda tacedi mill-fond bin-numru 146 ghall-

fond 147 b'tolleranza dan ma seta' qatt johloq servitu' ta' passagg fil-konfront taghha. Min igawdi b'tolleranza m'ghandu ebda titolu, hliet kunsens tal-proprjetarju li jista' jigi rtirat f'kull mument. Minn dak suespost kien car li s-socjeta' intimata ma kinitx qiegghda zzomm id-dritt ta' passagg bl-'*l-animu tal-possessor li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha*'<sup>1</sup>. Difatti l-Artikolu 2118 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta dwar il-pussessuri f'isem haddiehor jiddisponi li:

'2118. Dawk li jzommu l-haga f'isem haddiehor jew il-werrieta taghhom, ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infishom: bhalma huma l-kerrejja, id-depozitarji, l-uzufрутtwarji, u, generalment, dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom infishom.'

Ghalhekk din il-Qorti ser tghaddi sabieq tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva fir-rigward tal-allegat dritt ta' 'access' mill-fond 146 ghal fond 147 u konsegwentament fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabieq tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li s-socjeta' intimata m'ghandha l-ebda dritt ta' access mill-fond numru 146 fi Triq Santa Lucija, Valletta proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti ghal-fond 147.

**It-Tielet talba - iz-zamma da parti tas-socjeta' intimata ta' 'wiring' jew 'meter' ta' servizzi, jew kanen tal-ilma huma abbuzivi u illegali u s-sitt eccezzjoni - preskrizzjoni akkwizittiva trentennali:**

Illi s-socjeta' rikorrenti ssostni li s-socjeta' intimata qiegghda abbuzivament u illegalment izzomm fil-kurutur tal-fond 146 fi Triq

---

<sup>1</sup> Salvino Testaferrata Moroni Viani et -vs- Francis Montanaro deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Gunju, 2013.



Santa Lucija, Valletta 'meters' tal-ilma u tad-dawl, kanen u 'wiring' relattiv għall-istess.

Illi da parti tas-socjeta' intimata ressqet diversi eccezzjonijiet fir-rigward madanakollu l-Qorti ser tibda billi titratta l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta stante li jekk tirrizulta din l-eccezzjoni l-Qorti ma jkunx hemm skop li tinoltra ruhha oltre fl-eccezzjonijiet l-oħra.

Illi l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jitratta dwar il-preskrizzjoni tal-azzjonijiet reali, personali u misti jaqra illi:

'L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.'

Dan l-artikolu għandu jinqara konguntivament mal-Artikolu 2107 sub-artikolu 1 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jaqra kif isegwi:

'(1) Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksura, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-ligi.'

Dwar il-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili, din il-Qorti fid-decizjoni fl-ismijiet **Lawrence Zammit Haber -vs- Joan Zammit Haber et** deciza nhar il-21 ta' April, 2015 irrilevat illi:

*'Il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta' tletin sena. Il-pussess ghandu jkun materjali u ntenzjonali, jigifieri l-intenzjoni tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta' preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu kif jinghad fl-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:*

*'(1) Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksurs, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi.'*

*Id-difensur tal-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jiccita lil Laurent dwar it-tifsira ta' kull rekwizit kif isegwi:*

1. pussess kontinwu: *"Il possesso dev'essere continuo, nel senso che il possessore deve compiere gli atti normali di godimento che un proprietario, buon padre di famiglia, fa allo scopo di trarre dal fondo tutto l'utile che esso puo' procurargli. .... Occorre dunque che, per tutto il tempo necessario alla prescrizione, il possessore abbia fatto atti di possesso che richiamano l'attenzione del proprietario e lo costituiscano in mora d'interrompe la prescrizione che corre contro di lui." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 275);*

2. pussess mhux miksurs: *"Il possesso e' interrotto allorché la prescrizione venne interrotta, sia naturalmente, sia civilmente. L'interruzione produce l'effetto di rompere il possesso: quello decorso fino all'interruzione si reputa come non avvenuto e solo potra' invocarsi il possesso futuro." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 278);*

3. pussess pacifiku: *"La parola pacifico indica un godimento imperturbato. Puo' esservi turbativa di diritto e turbativa di fatto. La turbativa di diritto suppone un'azione giudiziaria .... la turbativa di fatto .... si manifesta con atti differenti. Chi si pretende proprietario tenta di espellere il possessore." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 281);*

4. pussess pubbliku: *"Il possesso e' pubblico tutte le volte che i*

terzi interessati avrebbero potuto conoscerlo, quantunque in fatto non ne abbiano avuto notizia.” (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 286);

5. pussess mhux ekwivoku: “Un possesso e’ equivoco quando per sua natura e’ cosi’ dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto.” (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 290).

Iz-zewg partijiet in oltre jiccitaw diversa giurisprudenza tal-Qrati Maltin dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali fosthom:

**Carmelo Caruana et vs Orsla Vella**, Qorti tal-Appell, 13 ta` Marzu 1953 fil-kawza (Kollez. Vol. XXXV.i.105):

‘Illi pero’ kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-propjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew l-iehor minn dawn iz-zewg elementi b’mod li mhijiex bizzzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprijia imma bhala haga ta’ haddiehor ghax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta’ titolu jew ta’ bona fede ... Dan il-pussess b’ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksir, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.’

Fis-sentenza **Michael Farrugia et vs Joseph Cassar et** [Rik. Gur. 63/2004/AE] deciza fit-28 ta` Mejju 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ Frar 2014, kienet citata silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni Civili tal-Corte di Cassazione tal-Italja moghtija fit-18 ta` April 2003 kif isegwi:

‘il possesso ad usucapionem dei beni immobili deve essere non solo continuato, ininterrotto e pacifico, ma anche pubblico ed esercitato

*coscientemente, nel senso, cioè, che deve concretarsi in un potere che si manifesti attraverso fatti e comportamenti, in una attività intenzionale del possessore, corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale sull'immobile (o di altro diritto reale di godimento sullo stesso).'*

*Fid-decizjoni fl-ismijiet **Salvino Testaferrata Moroni Viani et. vs. Francis Montanaro**, Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 27 ta' Gunju 2003:*

*'Huwa pacifiku illi l-proprjeta' ma tintilfix bin-nuqqas ta' uzu da parti tas-sid. Tintilef, invece, jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta' poter ghaz-zmien kollu mil-ligi stabbilit u skond il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu . . . Il-konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu irid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titiqies sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika 'longissimi temporis praescriptio'. Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b'mod kontinwu, mhux miksor, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta' li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawn il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita' tal-pussess animo domini, kongunta s'sintendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tissahhah il-preskrizzjoni. Jinsab insenjat ukoll illi l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini.'*<sup>2</sup>

*Ghal dak li jikkwalifika bhala pussess diversi decizjonijiet tal-Qrati*

---

<sup>2</sup> Fuq l-istess linja ara wkoll **Carmelo Caruana vs. Orsa Vella**, Qorti tal-Appell deciza 13 ta' Marzu, 1953; **Joseph Aquilina noe vs. Sunny Homes Limited et**, Prim'Awla deciza 5 ta' Ottubru, 2004; **Katie Caruana Grech vs Victor Briffa Brincat**, Prim'Awla deciza fl-14 ta' Jannar, 2015.

Maltin<sup>3</sup> ikkonfermaw dak li josserva **Laurent** (Diritto Civil Vol XXX11, para 297) cioe':

*'colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un istante all'altro.'*

Dan il-bran gie kkwoat miz-zewg partijiet fin-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dottor Louis Vella et vs. Joseph Gatt** (Prim'Awla, deciza nhar it-12 ta' April 2002 inghad kif isegwi:

*'Biex wiehed ikollu pussess "pubbliku" irid jaghmel att ta' dominju fuq il-fond (ez, ihawwel sigar, igib hamrija, jtella' bini, ecc) ghax, altrimenti, il-pussess ma jkunx "pubbliku" .... Il-Ligi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jigri fuq l-art ... Il-ligi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunita' jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art tieghu, it-terz interessat jitlef l-interess tieghu fuq art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn. Kif jghid ir-Ricci ("Diritto Civile" – Vol. V – para 56), il-pussess hu pubbliku "quando il possessore, nell'esercitarne gli atti relativi, si diporta in modi che che ha l'interesse ad acquistare conoscenza de medesimi puo' facilmente procurarsi.'<sup>4</sup>*

Fis-sentenza fl-ismijiet **Antonio Pace et vs Rev. Henry Abela O.P.**, Prim'Awla, deciza fil-5 ta' Lulju 2004, debitament ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 jinghad kif isegwi:

*'Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali m'hemmx bzonn il-'giusto titolo' u lanqas il-'buona fede' minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali*

---

<sup>3</sup> Elena Fenech vs. Ignazio Aquilina, Prim'Awla deciza 18 ta' Ottubru, 1984, **Marlene Manfre vs. Connie Spiteri Maempel**, Appell Civili deciza 24 ta' April, 1989.

<sup>4</sup> Ara wkoll **Helma Muscat Doublesin vs. Kummissarju tal-Art**, Prim'Awla deciza 26 ta' Novembru, 2010.

*jaghti lok għall-uzukapjoni, hemm bżonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun animo domini ... l-bona fede mhix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor għax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja għall-uzukapjoni bhala 'causa acquisitionis' tista' tkun tacita, cioe' deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita għad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni (Vol. XXXV.i.105), u dan kif ikkonfermata fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet: It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut, deciza fit-28 ta' Marzu, 2003.'*

*Fil-fatt fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut**, Prim'Awla, deciza 28 ta' Marzu, 2003 jingħad kif isegwi:*

*'Mhux bizzejjed ikollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija tagħha mhux bhala haga proprja imma bhala haga ta' haddiehor għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja.'*

Illi għalkemm mill-kuntratti kkwotati aktar il' fuq irrizulta li s-socjeta' intimata kienet qed tuza bhala access il-fond 146 b'mera tolleranza, mhux l-istess jista' jingħad dwar il-'wires', 'meters' tad-dawl u ilma u kanen. In fatti fil-ebda mill-kuntratti ma jsir accenn għall-installazzjoni ta' servizzi, 'meters; etc fil-fond bin-numru 146 fi Triq Santa Lucija, Valletta. Il-Qorti tagħmel referenza għax-xieħda tas-socjeta' rikorrenti partikolarment Dr Philip Bianchi fejn fl-affidavit tieghu a fol. 85 et seq tal-process jindika wkoll li l-mera tolleranza kienet unikament fir-rigward id-dritt ta' passagg. Jgħid illi:

‘Sa fejn naf jiena bhala l-persuna li kont nghajn il-Professor fix-xoghol amministrattiv tieghu tal-proprjeta’ kif semmejt u mir-records/karti/kuntratti tal-amministrazzjoni, il-bieb jew apertura bejn il-Fond u l-blokk bini bin-numru 147 kien gie miftuh meta omm u missier il-Professor u hutu cioe’ Theresa Ganado u zewgha l-Imhalled Edgar Ganado kienu ppermettew *a bazi ta’ tolleranza* lill-girien li jghaddu minn hemm biex jidhlu ghal bini 147 waqt il-kors ta’ rikostruzzjoni tal-postijiet tal-binja 147 ghax dan kien waqa’ waqt il-gwerra; u gara li wara li rega’ nbena u l-binja 147 kellha access minn post iehor kien sar ftehim li kellu jinghalaq dan il-bieb; sfortunatament ghadda zmien u b’dak li jiena niddeskrivi bhala traskuraggni min-naha tal-amministratur il-bieb baqa’ miftuh.’.

Mill-provi prodotti jirrizulta li dawn is-servizzi fosthom ‘wiring’, ‘meters’, kanen etc kienu gja esistenti qabel ma s-socjeta’ intimata xtrat l-appartamenti. Infatti c-Chairman u CEO tal-kumpanija John Gauci Maistre li xehed a fol. 294 et seq tal-process fir-rigward qal illi:

***‘Dr Sarah Grech :***

Issa meta gejt biex tidhlu fl-ufficini taghkom Strada Santa Lucija ghall-ewwel darba x’servizzi kellkom tahsbu ghalihom bhala kumpanija biex tahdmu?

***Ix-Xhud :***

Ma kellna nahsbu ghal xejn. Kollox kien qieghed hemm diga’. Ahna kull ma ghamilna ....

***Dr Sarah Grech :***

Kollox, xi trid tghid biha ‘kollox’?

***Ix-Xhud :***

Kollox jigifieri jekk kien l-eletriku, l-ilma, it-telephones. Infatti x'jismu meta dhalna ahna kull ma ghamilna tlabna change of service from one person to another. Jigifieri not a new service. Infatti haw meta trasferejna l-linja minn Ta' Sliema ukoll hekk konna ghednielhom to change to an existing ..

...

***Dr Sarah Grech :***

Issa meta qed tghidli li kienu diga' mghoddija s-servizzi minn fejn kienu mghoddija u lil min kienu qed jaqdu dawn?

***Ix-Xhud :***

Is-servizzi ghaddew kollha minn dan il-kuridur li qeghdin nghidu, u kienu u ghadhom sal-lum iservu l-Blokk kollu.

***Dr Sarah Grech :***

Jigifieri mhux taghkom biss.

***Ix-Xhud :***

No no no. It's a common supply lil kulhadd.

***Dr Sarah Grech :***

Jigifieri l-istat x'kien meta wiehed jghaddi mill-kuridur x'kont tara?

***Ix-Xhud :***



Is-supplies kont tarhom hemmhekk. Malli tidhol jigifieri ghandek is-supply ta' l-eletriku u ta' l-ilma, u jibqghu diehlin 'il gewwa.'

Illi mill-atti jirrizulta li s-socjeta' intimata xtrat l-ewwel l-aprtament numru 6 b'kuntratt datat 29 ta' Marzu, 1988 fl-atti tan-Nutar G Spiteri Maempel a fol. 210 et seq tal-process. Mix-xiehda ta' John Gauci Maistre appena kkwotata jirrizulta li max-xiri s-servizzi kienu gia nstallati u jghaddu mill-kurutur/entrata bin-numru 146. Jirrizulta wkoll li s-socjeta' intimata lura fis-snin 1979/1980 kienet gia tokkupa xi fondi fil-blokk ta' appartamenti bin-numru 147 b'titolu ta' kera. Ghalhekk jirrizulta pruvat li s-servizzi kienu gia ezistenti fis-sena 1979. Infatti x-xhud esebixxa ittra datata 10 ta' April, 1980 a fol. 293 tal-process li ntbghatet lic-Chairman Telemalta Corp. minn fejn gie kkonfermat li effettivament is-sistema tat-telefon kienet gia nstallata f'wiehed mill-ufficini tal-blokk dan peress li ntab li jkun hemm skambju fin-numru tat-telefon.

Illi dak suespost gie konfermat ukoll minn diversi xhieda li xehdu li s-servizzi tad-dawl, ilma u kanen kienu gia jghaddu minn go dan il-kurutur/entrata tal-fond 146 fosthom Mark Pace a fol. 237 tal-process. Ix-xhud David Said a fol. 285 et seq tal-process esebixxa diversi dokumenti relatati mal-Water Works Department u Telemalta Corporation li jmorru lura ghas-snin 1983 a fol. 251 et seq tal-process. Ix-xhud Charles J. Camilleri a fol. 236 tal-process jghid li gia mis-sena 1972 kien hemm is-servizzi, kanen u meters tad-dawl u ilma nstallati fil-fond kuratur bin-numru 146.

Il-Qorti rat ukoll li s-socjeta' intimata ressqet bhala xhud lir-rapprezentant ta' ARMS Ltd. Reuben Bonnici fis-seduta tal-15 ta' Novembru, 2016 a fol. 221 et seq tal-process. Ix-xhud esebixxa

numru ta' 'statements' tal-kontijiet minn fejn irrizulta li f'bosta minnhom l-indirizz tas-servizz huwa indikat bhala il-fond 146. Tenut kont ta'dawn ix-xhieda u provi, l-Qorti tqis li gie sufficientement pruvat li zgur mis-sena 1973 il-'meters', 'wiring' u servizzi ohra kienu nstallati fil-fond u cioe' kuratur 146 fi Triq Santa Lucija, Valletta.

Fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti tqis li fir-rigward tal-'meters', servizzi, 'wiring', kanen u affarijiet ohra ancillari gie pruvat sal-grad rikjest mill-Ligi li dawn kienu qed jigu detenuti mis-socjeta' intimata b'animu ta' pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghal zmien il' fuq minn tletin sena. Jsegwi ghalhekk li t-talba tas-socjeta' rikorrenti f'dan ir-rigward hija preskritta b'dana li talbiet kollha tas-socjeta' rikorrenti relatati mal-istess ghandhom jigu michuda.

### **Decizjoni:**

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza bil-mod kif isegwi:

1. Tichad limitament is-sitt eccezzjoni tal-intimata dwar il-preskrizzjoni trentennali fir-rigward tal-access tas-socjeta' intimata mill-kurudur proprjeta' tar-rikorrenti bin-numru 146, Triq Santa Lucija, filwaqt li tilqa' favur l-intimata l-istess s-sitt eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni trentennali fir-rigward ta' 'wires', kanen u 'meters' li jservu l-fondi tal-intimata fil-fond 147, Triq Santa Lucija, Valletta;
2. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' ntimata u dan sa fejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-fond numru 147/1, u inhawi ohra fl-istess blokk bin-numru 147, Triq Santa Lucija, Valletta, propjeta' tas-socjeta' intimata, m'ghandhom ebda dritt ta' access mill-fond numru 146, Triq Santa Lucija, Valletta, propjeta' tar-rikorrenti salv ghal dak deciz dwar is-servizzi.
4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tawtorizza lir-rikorrenti jaghlqu l-apertura li prezentement hemm bejn il-fond bin-numru 147 u l-fond bin-numru 146, Triq Santa Lucija, Valletta, salv access adegwat lill-intimata fir-rigward tas-servizzi li hemm fl-istess fond numru 146 li jservu l-fondi tas-socjeta' intimata fil-binja bin-numru 147 fosthom 'wiring', kanen u 'meters'.
5. Tichad it-tielet, ir-raba', l-hames u s-sitt talbiet tar-rikorrenti;

Bl-ispejjez fic-cirkostanzi nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

**Moqrija.**

**Onor. Imhalled Dr. Joanne Vella Cuschieri  
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.  
28 ta' Gunju, 2022**

**Karen Falzon  
Deputat Registratur  
28 ta' Gunju, 2022**