QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 44

Rikors numru 47/16/1 JVC

Ganado Trustees & Fiduciaries Limited (C7880) bħala trustees ta' "Ganado Family Trust"

v.

Economicard Worldwide Limited (C2674)

PRELIMINARI:

1. **Fid-19 ta' Jannar, 2016,** is-soċjetà attriċi intavolat din il-kawża fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fejn għamlet diversi talbiet li jistgħu jiġu sintetizzati kif ġej:

- jiġi dikjarat li l-fond 147/1, Triq Santa Luċija, Valletta, u nħawi oħra fl-istess blokk bin-numru 147, proprjetà tas-soċjetà konvenuta m'għandhom l-ebda dritt ta' aċċess mill-fond numru 146 (ġia *Johnsons Stationery*), proprjetà tagħhom, u biex jiġi dikjarat ukoll li ż-żamma da parti tas-soċjetà konvenuta ta' *wiring* jew ta' *meter* tas-servizzi jew ta' kanen tal-ilma fil-fond 146 hija abbużiva u llegali;

- tiġi awtorizzata tagħlaq l-apertura li preżentement hemm bejn il-fondi 146 u 147 u biex is-soċjetà konvenuta tiġi kkundannata tneħħi l-imsemmija servizzi (u fin-nuqqas tneħħihom hi a spejjeż tagħha);

- il-konvenuti jiġu inibiti milli jgħaddu jew jagħmlu kwalsiasi użu mill-fond 146.

2. **Permezz ta' sentenza mogħtija fit-28 ta' Ġunju, 2022,** il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi limitatament billi (wara li ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali rigwardanti l-allegat servitù ta' aċċess, iżda laqgħet l-istess eċċezzjoni rigwardanti l-allegat servitù għaż-żamma tas-servizzi, u wara li ċaħdet l-eċċezzjonijiet l-oħra safejn inkompatibbli ma' dak deċiż):

- iddikjarat li l-fond 147/1 u nħawi oħra fil-blokk bin-numru 147 proprjetà tas-soċjetà konvenuta m'għandhom l-ebda dritt ta' aċċess mill-

fond numru 146 tas-soċjetà attriċi, **salv** dak deċiż dwar is-servizzi;

- konsegwentement awtorizzat lill-atturi jagħlqu l-apertura ta' bejn il-fond 147 u 146 **salv** aċċess adegwat lis-soċjetà konvenuta fir-rigward tas-servizzi li hemm fil-fond 146 li jservu l-proprjetà tagħha fil-fond 147;

- bl-ispejjeż bin-nofs bejn il-partijiet.

3. Minn tali deċiżjoni:

(a) is-soċjetà konvenuta interponiet appell prinċipali fejn talbet lil din il-qorti TVARJA s-sentenza billi :

> *"…filwaqt li tikkonfermaha sa fejn din ċaħdet it-talbiet attriċi numerati 3, 4 , 5 u 6 u ċaħdet parzjalment it-tieni talba laqgħet is-sitt eċċezzjoni in parte, tħassarha u tirrevokaha fil-bqija tagħha u minflok tiċħad il-bqija tat-talbiet attriċi u tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-esponenti, u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati."*

u

(b) is-soċjetà attriċi interponiet appell inċidentali fejn talbet lil din il-Qorti TVARJA s-sentenza billi :

> *"…tikkonfermaha in kwantu laqgħet it-talbiet attriċi u tħassaha fejn ċaħdet it-talbiet attriċi u minflok tilqa' t-talbiet kollha tal-appellati u tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-appellanti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti."*

4. Għal intendiment aħjar ta' dawn l-appelli, din il-Qorti qiegħda

tirriproduċi s-sentenza appellata:

"Il-Qorti,

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

'Illi s-segwenti membri tal-familja Ganado: il-Professur Joseph Maximillian Ganado (ID 498325M), Dr Anton Chetcuti Ganado (ID 290545M), Joseph Chetcuto 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 'l 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-kurutur fuq imsemmi, kif ahjar deskritti fl-istess atti publici.

Illi l-konvenuti jaccedu ghall-fond taghhom mill-bieb tal-fond 147 izda qeghdin ukoll jivvantaw illi ghandhom xi dritt ta' access ghall-propjeta' taghhom 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 espressement 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 iffirmat 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 jifforma 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 qieghed jintuza mis-sidien u kerrejja tal-flats formanti parti mill-imsemmi korp ta' bini b'mera tolleranza u minghajr 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 ghall-kiri ta' fond fil-blokka bin-numru 147, Triq Santa Lucija, Valletta, fi klawzola 8 kienu iddikjaraw: *L-Inkwilin millum stess jobbliga ruhu li wara tmintax (18)-il sena millum jippermetti d-dhul mill-entrata tieghu tal-inkwilini tal-flats u officcji sovrastanti l-imsemmi pjanterran, u dana minghajr ebda dritt ta' kumpens. Dina l-obbligazzjoni ghandha tibda issehh anki qabel ma jghaddu tmintax-il sena fuq immsemmija kemm il-darba tinghalaq f'dan l-intervall l-attwali entrata li twassal ghall-fondi sovrastanti; cioe dik l-entratura li tinsab kontigwa ghall-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' jaghlaq l-apertura li kien inghata permess li jaghmel, 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 jaccedu mill-fond numru 146 – il-propjeta' tal-atturi.

Illi l-konvenuti intalbu li jieqfu jaccedu ghall-fond taghhom mill-fond tal-atturi, izda baqghu inadempjenti u baqghu jsostnu li ghandhom id-dritt li jghaddu mill-kurutur fuq imsemmi.

Illi l-atturi in esercizzju ghad-dritt legali taghhom kienu imbarraw l-

access ghal-fond 147, mill-fond 146, izda l-konvenuti intavolaw kawza ta' spoll kontra l-atturi, u wara li l-Qorti tal-Prim' istanza kienet cahdet 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-kurutur hawn fuq imsemmi, propjeta' tal-atturi, meters tal-ilma u d-dawl, kanen u wiring relattiv ghall-istess.

Illi b'hekk kellha ssir din il-kawza halli jigi stabbilit li l-access ghall-fond 147/1 (u inhawi ohra fl-istess blokk 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 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 abbuziva 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 abbuzivament 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 tghaqqad il-fondi 146 u 147 u bblokkaw l-access ghall-imsemmija servizzi tad-dawl u l-ilma;

11. Illi l-meters tad-dawl u l-ilma u kanen u wires relattivi ghall-istess imsemmija fir-rikors guramentat ilhom hemm sa minn qabel ma l-esponenti akkwistat il-units li hija ghandha 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;

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, l-eccipjenti ghandhom is-segwenti 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 ghalhekk din il-Qorti ma tista' taghmel 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 taghhom 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, rizoluzzjoni, 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'dawk il-proceduri ghandhom sa fejn hu rilevanti ghat-talbiet odjerni, jifformaw 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 dawk 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;

…omissis…

<u>Eccezzjoni preliminari – il-gudizzju mhux integru:</u>

Illi s-socjeta' intimata Economicard Worldwide Limited preliminarjament eccepiet 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 mghoddija mill-fond numru 146 fi Triq Santa Lucija u li 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.

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'humiex redatti b'tali mod li jistghu jigu nterpretati li jinkludu wkoll persuni ohra li m'humiex 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 'proprjeta' tas-socjeta' konvenuta' biex b'hekk illimitat l-effett tat-talba. L-istess jista jinghad fir-rigward tat-talbiet l-ohra 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.

<u>It-Tieni eccezzjoni – prova tat-titolu</u>:

Illi dwar il-proprjeta l-Professur 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-gherq tat-titolu bhala derivanti minghand l-antenata tieghu u cioe' ommu Teresa mart l-Imhallef Professur Edgar Ganado (nata Debono). Jispjega li ommu Teresa Ganado kienet wirtet il-fond minghand il-familja taghha 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 ftit 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-Professur 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 gherq tat-titolu kien gie ndikat l-istess gherq 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 ghadda 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.

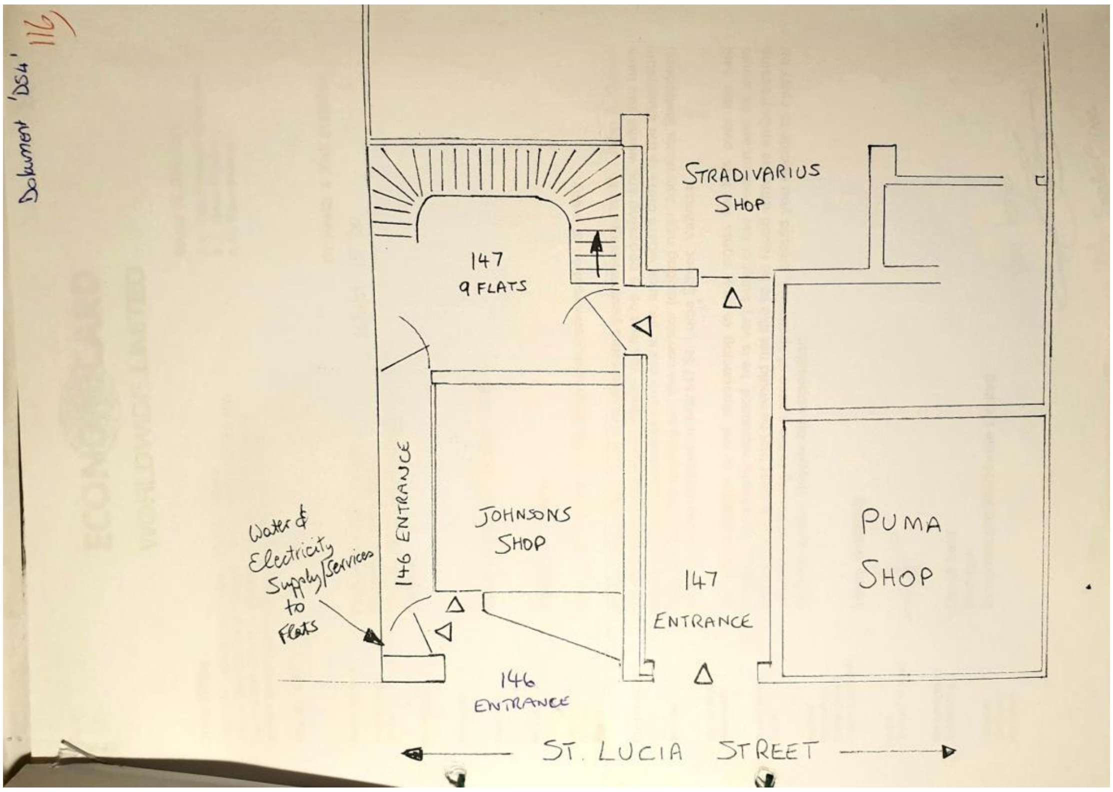
<u>L-Ewwel talba – is-socjeta' intimata m'ghandha l-ebda dritt ta' access mill-fond 146 fi Triq Santa Lucija, Valletta u s-sitt eccezzjoni – preskrizzjoni akwizittiva trentennali:</u>

Illi s-socjeta' rikorrenti ssostni li s-socjeta' intimata qed tivvanta dritt ta' access ghall-proprjeta' taghha mill-kurutur 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- 19 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 separazjoni 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 parafrafu (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 subconcessioni 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 ristrutturat 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-proprjeta' 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-segwenti:

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 qegdhin 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 taccedi 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, hlief kunsens tal-proprjetarju li jista' jigi rtirat f'kull mument. Minn dak suespost kien car li s-socjeta' intimata ma kinitx qieghda zzomm id-dritt ta' passagg bl-'…*l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu*

kien il-proprjetarju taghha'[1] . Difatti l-Artikolu 2118 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta dwar il-pussessuri f'isem haddiehor jiddisponi li:

> '2118. Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħalma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji, u, ġeneralment, dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom.'

Ghalhekk din il-Qorti ser tghaddi sabiex 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 sabiex 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 ghall-fond 147.

<u>It-Tielet talba – iz-zamma da parti tas-socjeta' intimata ta' 'wiring' jew 'meter' ta' servizzi, jew kanen tal-ilma huma abbuzivi u llegali u s-sitt eccezzjoni – preskrizzjoni akwizittiva trentennali:</u>

Illi s-socjeta' rikorrenti ssostni li s-socjeta' intimata qieghda abbuzivament u llegalment izzomm fil-kurutur tal-fond 146 fi Triq Santa Lucija, Valletta 'meters' tal-ilma u tad-dawl, kanen u 'wiring' relattiv ghall-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-ohra.

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 egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.'

Dan l-artikolu ghandu 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 miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi.'

---

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

…omissis….

Illi ghalkemm 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’ jinghad dwar il-‘wires’, ‘meters’ tad-dawl u ilma u kanen. In fatti fil-ebda mill-kuntratti ma jsir accenn ghall-installazzjoni ta’ servizzi, ‘meters; etc fil-fond bin-numru 146 fi Triq Santa Lucija, Valletta. Il-Qorti taghmel referenza ghax-xiehda 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. Jghid illi:

> ‘Sa fejn naf jiena bhala l-persuna li kont nghajn il-Professur 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-Professur u hutu cioe’ Theresa Ganado u zewgha l-Imhallef 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 talamministratur 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 gejtu 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 ntalab 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 kurutur 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 sufficentement pruvat li zgur mis-sena 1973 il-'meters', 'wiring' u servizzi ohra kienu nstallati fil-fond u cioe' kurutur 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 limtitament 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."

L-appell PRINĊIPALI tas-soċjetà konvenuta (20.07.2022):

5. L-aggravji tas-soċjetà konvenuta huma s-segwenti:

(i) Fl-ewwel lok issostni li l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju kellha tintlaqa'. Targumenta li t-talbiet ma jistgħux ikollhom effett fil-konfront tagħhom biss. Tenfasizza li hemm diversi sidien ta' appartamenti oħra fil-blokk 147 li jużaw l-aċċess bejn il-fond 147 u l-kuritur tal-fond 146 u li għandhom is-servizzi fil-fond 146, liema servizzi mhux separati minn dawk tagħha.

(ii) Fit-tieni lok issostni li ma kinitx korretta l-Ewwel Qorti meta qieset li s-soċjetà attriċi ppruvat sodisfaċentement it-titolu tagħha għall-finijiet ta' din il-kawża. Issostni li din hija l-*actio negatoria* fejn il-grad tal-prova tat-titolu li jrid iġib l-attur hija paragunabbli ma' dik fl-*actio rei vindicatoria*.

(iii) Fit-tielet lok tilmenta li bl-għeluq tal-apertura bejn il-fondi ħlief għal *"aċċess adegwat"* għas-servizzi, ħolqot inċertezza u in oltre targumenta li jekk irriżulta li s-servitù ta' servizzi kienet akkwistata bil-preskrizzjoni trentennali mela tali servitù kellha tiġi kkonfermata kif eżistenti.

(iv) Fir-raba' lok targumenta li anke in bażi għall-eżistenza tas-servitù

tas-servizzi l-Ewwel Qorti ma setgħetx tiddikjara li hija m'għandha "ebda dritt" ta' aċċess mill-fond 146.

(v) Fil-ħames lok, dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva sollevata minnha fir-rigward tal-allegat servitù ta' aċċess, li l-Ewwel Qorti ċaħdet għaliex irriżultalha li l-aċċess kien bit-tolleranza, issostni li l-aċċess mill-bieb 146 sa mill-1979 effettivament kien qed jiġi eżerċitat bil-ħsieb li dak hu l-aċċess proprju għall-appartamenti tal-147.

(vi) Fis-sitt lok tfakkar li jekk din il-Qorti tilqa' xi wieħed jew iktar mill-aggravji jkun xieraq li l-ispejjeż tal-kawża, inkluż tal-ewwel istanza, ma jiġux sopportati minnha.

L-appell INĊIDENTALI tas-soċjetà attriċi (22.08.2022):

6. Wara li s-soċjetà attriċi wieġbet biex tagħti r-raġunijiet tagħha għaliex l-l-aggravji tas-soċjetà konvenuta huma infondati, hija interponiet appell inċidentali.

7. L-aggravju tagħha bażikament jirrigwarda dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti qieset li in kwantu jirrigwarda s-servizzi li jinsabu fil-fond 146, tirriżulta l-preskrizzjoni trentennali. Hija ma taqbilx ma' tali konklużjoni għaliex issostni li:

- Il-pussess inkiser iktar minn darba. Taċċenna għall-kuntratt tal-1988 fejn is-soċjetà konvenuta ddikjarat li taf li l-aċċess għall-korp tal-bini 147 hu mill-bieb 147 u li l-aċċess mill-bieb 146 qed jintuża b' tolleranza. Targumenta li jekk l-aċċess kien b'tolleranza allura l-passaġġ ta' kwalunkwe servizz kien ukoll *se mai* b'tolleranza. Issostni li tali dikjarazzjoni barra li tammonta għal interruzzjoni, tagħmlu inabbli li jippreskrivi;

- Tirreferi għax-xhieda tar-rappreżentant tas-soċjetà konvenuta (affidavit 15.02.1993) u ssostni li din tammonta wkoll għal interruzzjoni tal-preskrizzjoni għax hemm rikonoxximent li l-fond 146 ma kienx tiegħu u ma setax jużah għal skopijiet tiegħu, u li tammonta wkoll għal rinunzja taċita (Art. 2109) peress li qal li ser jeżerċita d-drittijiet tiegħu mill-fond 147;

- Issostni li hija ma kellha l-ebda idea li kienu għaddejjin is-servizzi tas-soċjetà konvenuta mill-fond tagħha, u għalhekk issostni li l-pussess ma kienx pubbliku;

- Issostni wkoll li mill-assjem tal-provi ma jistax jingħad li l-pussess ma kienx ekwivoku.

8. Is-soċjetà konvenuta, debitament notifikata b'dan l-appell inċidentali fid-19 ta' Settembru, 2022, ippreżentat ir-risposta relattiva tagħha fid-9 ta' Frar, 2023, fejn tat ir-raġunijiet tagħha għaliex l-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi għandu jiġi miċħud. Fl-aħħar paragrafu tal-appell inċidentali tagħha, u b'referenza għall-preġudizzjali sollevat mill-atturi li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ma setgħetx tiġi akkolta għax ma ssemmiex l-artikolu speċifiku tal-liġi, is-soċjetà konvenuta ssostni li bil-fatt li jissemma t-trapass ta' tletin sena huwa iktar minn evidenti li kienet qed tibbaża ruħha fuq l-Artikoli 2107 u 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Fi kwalunkwe każ però, biex ma jkunx jista' jingħad li l-eċċezzjoni tagħha ma kinitx ċara biżżejjed, iddikjarat li kienet ser tinqeda bl-Artikolu 2112 (li jipprovdi li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tista' tingħata f'kull waqt tal-kawża, imqar fl-istadju tal-appell) u għalhekk flimkien mar-risposta tagħha hija ppreżentat eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ulterjuri fejn speċifikatament semmiet l-Artikoli 2107 u 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

<u>EĊĊEZZJONI ULTERJURI TAS-SOĊJETÀ KONVENUTA (09.02.2023):</u>

9. Kontestwalment mar-risposta tagħha għall-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi s-soċjetà konvenuta ppreżentat risposta ġuramentata ulterjuri li taqra hekk:

"1. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra kollha, il-wires,

> *kanen u meters imsemmija ilhom hemm aktar minn 30 sena u l-aċċess bejn il-fondi 146 u 147 ukoll ilu hemm aktar minn 30 sena u għalhekk il-fond 147 igawdi minn servitu` fuq il-fond 146 liema servitu` ġiet akkwistata bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali u dan a tenur tal-Artikoli 2107 u 2143 tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *2. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

10. Ganado Trustees and Fiduciaries Limited irrispondew fil-15 ta' Marzu, 2023, fis-sens illi l-kwistjoni dwar il-*wires*, kanen, u *meters* ġia ġiet deċiża mill-Ewwel Qorti f'para. 34 tas-sentenza u ma tistax terġa' titqajjem eċċezzjoni mill-ġdid fuq din il-kwistjoni. In kwantu għall-allegazzjoni li hemm servitu għax il-passaġġ ilu hemm aktar minn tletin sena jgħidu li l-passaġġ ġie krejat b'kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1951, b'konċessjoni temporanja ta' għoxrin sena u wara tiġi terminata. Meta l-appellanti xtraw fl-1988 u b'kuntratti sussegwenti ebda terminu ta' preskrizzjoni ma seta' jiddekorri qabel dik id-data u meta nxtara l-ewwel ambjent fi ħdan il-binja 147 kienu jafu li qed jgħaddu mill-passaġġ b'tolleranza. Bla preġudizzju għal dan kien hemm interruzzjoni ta' kull terminu preskrittiv minn diversi atti kif ġew spjegati fir-risposta.

<u>L-AMBJENTI IN KWISTJONI:</u>

11. Ir-ritratti esebiti fl-involokru tal-plastik fl-atti tal-kawża 227/2010/JA juru tajjeb kif jinsabu l-ambjenti in kwistjoni. Din il-Qorti jidhrilha li jkun utli li taċċenna partikolarment għas-segwenti ritratti:

(Il-fond 146, ġia *Johnson's Stationery*, li fuq ix-xellug tiegħu jidher il-bieb li jagħti għall-entratura mertu tal-kawża, ċjoè li minnu s-soċjetà konvenuta tippretendi li għandha servitù ta' aċċess għall-proprjetà tagħha fil-korp ta' bini 147.)

L-entratura bin-numru 147 (biswit l-i*stationery* 146)

(il-bieb intern tal-appartamenti 147 li wieħed jasal għalih wara li jidħol mill-bieb estern 147 u jdur fuq ix-xellug.)

SFOND KRONOLOĠIKU:

12. Mill-provi miġbura tirriżulta s-segwenti kronoloġija ta' fatti:

30.12.1950 **Kuntratt ta' donazzjoni** fl-atti tan-Nutar Bisazza li permezz tiegħu Teresa mart l-Imħallef Edgar Ganado (nata Debono) iddonat lil uliedha (Joseph Maximillian Ganado, Carmelina Chetcuti,

Connie Ganado, Grace Ganado, Marie-Louise Firman, Yvonne Bianchi):

> *"…il-ħanut li qigħed il-Belt Valletta, Saint Lucia Street, (Gia Strada Santa Lucia) numri 146 u 146A…illum totalment imġarraf bl-għamil tal-għadu fil-gwerra li għaddiet, bhala soggett ghal pis perpetwu ta' tmien quddisiet letti fis-sena…..minn hag' ohra liberu u frank u bid-drittijiet u il-pertinenzi kollha tighu, u l'istess ħanut jicconsisti f' ambjent, bieb ta' ħanut numru mija sitta u erbghain fuq Saint Lucia Street, u bieb ieħor zghir fuq l'istess triq li ġie miftuħ ftit qabel is-sena elf disa mija disa u tletin, tarag li jiehu ghal camra ta' fuq b'tieka ghat-trieq, tarag iehor ghal cantina taht l'istess hanut bi sprall ghat-trieq u water closet."*

02.10.1951 **<u>Kuntratt ta' ċens temporanju</u>** fl-atti tan-Nutar Alberto Sigismondo D'Andria li permezz tiegħu l-<u>aħwa Ganado</u> kkonċedew b'titolu ta' ċens għal 20 sena lil <u>Edoardo Camilleri</u> l-ħanut bin-numru 146, Triq Santa Luċija, Valletta.Ta' rilevanza huma l-klawsoli 6 u 7:

> *"6. Il koncedenti qeghedin jaghtu 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 ħanut Numru 147. Din il-kumnikazzjoni ghandha ssir bil-ftuh a spejjes tal-koncessjonarju, taz-zewg aperturi indikati fil-pjanta hawn annessa ghall-konservazzjoni u registrazzjoni, markata Document C, bl-ittri X-Y u Z-W. Il-koncessjonarju ghandu ukoll id-dritt ipoggi separazjoni tal-injam markata bl-ittri W-V-C-D fil-kamra tal-pjanterran kif indikata fil-pjanta Document C.*
>
> *7. Wara li jaghddi ili-perijodu ta' ghoxrin fuq imsemmi, il-koncessjonarju ghandu jaghlaq l-aperturi imsemmija fil-paragrafu precedenti a spejjes tieghu, kif ukoll li jnehhi is-separazzjoni tal-injam u jppoggi, minn kwalunkwe punto di vista il-hanut fl-istat indikat fl-annessa pjanta Dokument B, skont dak l-intqal dwar it-taragg fit-tieni paragrafu (2)."*

02.09.1953 **<u>Kuntratt ta' sub-ċens temporanju</u>** fl-atti tan-Nutar Joseph Agius li permezz tiegħu <u>Edoardo Camilleri</u> kkonċeda b'titolu ta'

sub-ċens lil John Saviour Mallia l-fond 146 għar-rimanenti żmien (18-il sena u xahar). Fil-kuntratt ġie stipulat li l-aċċess bejn il-fond 146 u 147 kellu jiġi magħluq, għalkemm dan baqa' ma sarx.

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

06.08.1954 **Kuntratt ta' kera** li permezz tiegħu Coleiro Brothers Ltd krew lil Carmelo Vella l-pjanterren tal-fond 147, Triq Santa Lucija, Valletta, fejn fil-klawsola 8 ġie dikjarat hekk:

> *"L-inkwilin millum stess jobbliga ruħu li wara tmintax-il sena millum jippermetti d-dħul mill-entrata tiegħu tal-inkwilini tal-flats u offiċċji sovrastanti l-imsemmi pjanterran, u dana mingħajr ebda dritt ta' kumpens. Dina l-obbligazzjoni għandha tibda' sseħħ anke qabel ma jgħaddu t-tmintax-il sena fuq imsemmija kemm-il darba tingħalaq f' dan l-intervall l-attwali entrata li twassal għall-fondi sovrastanti; cioe` dik l-entratura li tinsab kontigwa għall-kartilerija "Johnsons" li ġġib in-numru mija u sitta u erbgħin (146) ta' Triq Santa Luċija."*

29.03.1988 **Kuntratt ta' bejgħ** fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri li permezz tiegħu s-soċjetà Coleiro Brothers Ltd biegħet lil Economicard Worldwide Limited l-appartament 147/6 Triq Santa Luċija, Valletta, inkluż il-partijiet komuni, ċjoè l-bieb ta' barra, entrati, taraġ, tromba tat-taraġ u bejt. F'tali kuntratt is-soċjetà Economicard Worldwide Limited iddikjarat hekk:

> *"Il-kompratur nomine jiddikjara li jaf li l-aċċess proprju għall-korp tal-bini li minnu l-flat oġġett ta' dana l-att jifforma parti huwa kif intqal fuq mill-bieb numru mija u sebgħa u erbgħin (147) Triq Santa Luċija, u li l-aċċess mill-bieb numru mija u sitta u erbgħin (146) fl-istess*

> *triq qiegħed jintuża mis-sidien u kerrejja tal-flats formanti parti mill-imsemmi korp ta' bini b'mera tolleranza u mingħajr ebda titolu legali."*

29.10.2010 Permezz ta' strument datat 29.10.2010 il-membri tal-familja Ganado stabilixxew trust magħruf bħala Ganado Family Trust u appuntaw lil Ganado Trustees & Fiduciaries Limited bħala *Trustees*. Fil-fatt fil-kuntratti tal-2014 ġie dikjarat li:

> *"…by a written instrument dated the twenty ninth day of October of the year two thousand and ten (29/10/2010) (hereinafter referred to as the "**Trust Deed**", the Settlors established the trust known for identification purposes as the "Ganado Family Trust" (in this deed referred to as the "**Trust**") and appointed Ganado Trustees & Fiduciaries Limited as trustee."*

04.04.2014)

01.10.2014) **Żewġ kuntratti** fl-atti tan-Nutar Pierre Attard li permezz tagħhom il-membri tal-familja Ganado ttrasferew *per via* ta' ***Settlement on Trust*** favur it-Trustee diversi proprjetajiet fosthom il-fond in kwistjoni. Il-fond in kwistjoni (kif korrett fit-tieni kuntratt) huwa deskritt hekk:

> *"the shop officially numbered one hundred and forty six (146) named "Johnsons" in Triq Santa Lucija, Valletta, which shop underlies another property of the Settlors namely the premises known as one hundred and forty six letter A (146A) in Triq Santa Lucija, Valletta, with all its rights and appurtenences including its basement and its underlying terrain, as subject to a protected lease in favour of Messrs Mallia and otherwise free and unencumbered…"*

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

13. Din il-Qorti ser tikkunsidra l-aggravji taż-żewġ partijiet mhux fl-ordni

li saru iżda fil-mod li jidhrilha l-iktar opportun.

- **<u>L-ewwel aggravju tas-soċjetà konvenuta:</u>**

(dwar l-integrità tal-ġudizzju)

14. L-ewwel aggravju tas-soċjetà konvenuta jirrigwarda l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħha dwar in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju. Tali eċċezzjoni taqra hekk:

> *"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 ghalhekk din il-Qorti ma tista' taghmel 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;"*

15. L-Ewwel Qorti qieset dak li vverbalizza d-difensur tas-soċjetà attriċi fid-19 ta' April, 2016, fis-sens li l-kawża hija ppernjata fuq talbiet għal rimedji kontra s-soċjetà konvenuta biss; qieset ukoll li t-talbiet attriċi huma fil-fatt indirizzati biss fil-konfront tas-soċjetà konvenuta u m'humiex redatti b'mod li jistgħu jiġu interpretati li jinkludu terzi. Konsegwentement dehrilha li din l-eċċezzjoni preliminari ma kinitx fondata u għalhekk ċaħditha.

16. Is-soċjetà konvenuta appellanti fl-ewwel aggravju tagħha

madanakollu ssostni li t-talbiet ma jistax ikollhom effett fil-konfront tagħha biss għaliex hemm sidien oħra fil-blokk 147 li mhux biss jaċċedu mill-fond 146 iżda wkoll għandhom servizzi fil-fond 146, liema servizzi mhumiex separati minn tagħha. Tikkummenta li l-mod innifsu kif ġiet deċiża s-sentenza juri kemm hija fondata din l-ewwel eċċezzjoni tagħha għaliex bil-fatt li ġiet ordnata tingħalaq l-apertura li tinsab bejn iż-żewġ fondi (146 u 147) "*salv aċċess adegwat*" għaliha fir-rigward tas-servizzi ġie li s-soċjetà attriċi għandha tagħti aċċess lilha (is-soċjetà konvenuta) biss, dan meta s-servizzi jaqdu lil terzi wkoll.

17. Is-soċjetà attriċi fir-risposta tal-appell tagħha għal dan l-aggravju, *inter alia* tenfasizza li hija sodisfatta li jkollha sentenza biss kontra s-soċjetà konvenuta *stante* li kienet hija biss li qed toġġezzjona li l-aċċess mertu tal-kawża (li suppost kien wieħed temporanju) jingħalaq. Kwantu għas-servizzi tfakkar li t-talbiet relattivi dejjem kienu kwalifikati b'referenza għas-soċjetà konvenuta biss.

18. Jidher li hu minnu li l-kawża saret kontra s-soċjetà konvenuta biss għaliex hija proprju s-soċjetà konvenuta biss li qed toġġezzjona għall-għeluq tal-aċċess mill-fond 146 għall-fond 147: tant hu hekk li meta s-soċjetà attriċi odjerna kienet imbarrat l-aċċess, kienet is-soċjetà konvenuta odjerna li intavolat azzjoni ta' spoll kontriha (**227/10/JA**). Kwantu għas-servizzi (ċjoè *wiring/ meter/* kanen tal-ilma) is-soċjetà attriċi

għamlitha ċara li kienet qed titlob dikjarazzjoni li "*ż-żamma,* (tagħhom) *da parti tal-konvenuti*" kienet waħda abbużiva u illegali, u t-talba sussegwenti hija proprju għat-tneħħija tagħhom (ċjoè s-servizzi li jservu lill-proprjetà tas-soċjetà konvenuta).

19. Jingħad ukoll li l-argument tas-soċjetà konvenuta, li bil-mod kif ġiet deċiża s-sentenza jiġi li meta jingħalaq l-aċċess hija hi biss (is-soċjetà konvenuta) li għandu jkollha "aċċess adegwat" għas-servizzi, huwa bla bażi, għaliex l-Ewwel Qorti bl-ebda mod ma ddeċidiet li l-"aċċess adegwat" għas-servizzi għandu jingħata lis-soċjetà konvenuta ad esklużjoni ta' ħaddieħor; sempliċiment ikkonkludiet li għalkemm is-soċjetà konvenuta ma ppruvatx li kellha dritt taċċedi mill-fond 146 (u għalhekk awtorizzat lis-soċjetà attriċi tagħlaq l-aċċess ta' bejn il-fondi) in vista però tal-fatt li rriżulta li effettivament kellha dritt tħalli s-servizzi tagħha fejn huma, kellu jkollha "aċċess adegwat" fir-rigward tagħhom.

20. **Għaldaqstant dan l-aggravju jirriżulta infondat.**

- **It-tieni aggravju tas-soċjetà konvenuta:**

(dwar it-titolu tas-soċjetà attriċi fuq il-fond 146)

21. It-tieni aggravju tas-soċjetà konvenuta jirrigwarda t-tieni eċċezzjoni

tagħha dwar il-prova tat-titolu tas-soċjetà attriċi fuq il-fond 146. Tali eċċezzjoni taqra hekk:

> *"2. Illi fil-mertu qabel xejn l-atturi jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond numru 146, Triq Santa Lucija, Valletta;"*

22. L-Ewwel Qorti qieset l-affidavit ta' Joseph Maximillian Ganado (esebit fl-atti tal-kawża 227/2010) fejn spjega l-għerq tat-titolu tal-atturi. Għalkemm stqarret li ma sabet l-ebda kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni tal-1950 li permezz tiegħu Teresa Ganado nee Debono iddonat il-fond in kwistjoni lil uliedha, fil-kuntratt tal-1951 li permezz tiegħu ulied Teresa Ganado kienu kkonċedew il-fond b'titolu ta' ċens temporanju lil Eduardo Camilleri kienet saret referenza għall-għerq (ċjoè l-kuntratt tad-donazzjoni). Qieset ukoll kif is-soċjetà attriċi spjegat kif il-fond illum għadda f' idejn "*Ganado Family Trust*" u qieset il-kuntratti tal-2014 minn fejn jirriżulta li l-membri tal-familja Ganado ttrasferew *per via* ta' "*settlement on trust*" favur it-*trustee* diversi proprjetajiet il-fond in kwistjoni. Għalhekk ikkonkludiet li s-soċjetà attriċi ppruvat sodisfaċentement it-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni.

23. Is-soċjetà konvenuta appellanti fit-tieni aggravju tagħha rriferiet għal ġurisprudenza u awturi varji fir-rigward tal-*actio negatoria* fejn ġie ritenut li "*l'azione negatoria e quasi una rivendicazione parziale";* issostni li l-Ewwel Qorti ma applikatx il-prinċipji dwar il-grad ta' prova li suppost japplikaw f'tali azzjoni, liema grad huwa wieħed rigoruż u paragonabbli

mal-*actio rei vindicatoria.* F'dan ir-rigward tilmenta li minkejja li l-Ewwel Qorti rrimarkat dwar nuqqasijiet fil-prova tat-titolu vantat mis-soċjetà attriċi, xorta waħda ma laqgħetx it-tieni eċċezzjoni tagħha; tenfasizza li ladarba l-kuntratt ta' donazzjoni tal-1950 baqa' ma ġiex esebit ma jistax jingħad li tressqet l-aħjar prova tat-titolu tal-atturi. Targumenta li l-provenjenza li tissemma f'kuntratti sussegwenti mhux biżżejjed, u li mingħajr il-kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni tal-1950 wieħed ma jistax jassumi x'fih. Tkompli tgħid li "*in partikolari mhux magħruf jekk f' dak il-kuntratt ta' kienx hemm xi aċċenn għal xi servitu` li tingombra l-proprjeta` in kwistjoni. Għalhekk bl-akbar rispett l-Ewwel Qorti ma setgħetx tikkonkludi li l-atturi seħħilhom jippruvaw it-titolu tagħhom b'mod suffiċjenti għall-fini tal-actio negatoria servitutis.*"

24. Din il-Qorti tosserva li minkejja li l-Ewwel Qorti rrimarkat li ma sabet l-ebda kopja ta' dan il-kuntratt fl-atti, kopja tiegħu effettivament ġiet ippreżentata mis-soċjetà attriċi permezz ta' nota waqt is-seduta tat-28 ta' Ġunju, 2016[2]. (Stranament is-soċjetà attriċi appellata m'għamlet l-ebda aċċenn għal dan il-fatt fir-risposta tagħha għal dan l-aggravju). Kif ġie spjegat minn din il-Qorti *supra,* taħt l-intestatura "SFOND KRONOLOĠIKU" dan il-kuntratt ta' donazzjoni mhux biss jikkonferma li Teresa Ganado nee Debono iddonat il-fond, ossia ħanut, bin-numri 146 u 146A lil uliedha (i) Joseph Maximillian Ganado, (ii) Carmelina Chetcuti,

[2] Ara fol 90-95

(iii) Connie Ganado, (iv) Grace Ganado, (v) Marie-Louise Firman, (vi) Yvonne Bianchi, iżda jikkonferma wkoll li ħlief għal piż perpetwu ta' tmien quddisiet fis-sena huwa "*minn ħaġ' oħra liberu u frank". *Għaldaqstant mhux il-każ li (kif targumenta s-soċjetà konvenuta) mhux magħruf jekk il-fond hux mgħobbi b'xi servitù.

25. Is-soċjetà konvenuta targumenta wkoll li s-soċjetà attriċi lanqas ma seħħilha tipprova kif il-fond in kwistjoni suppost għadda għand il-persuni li eventwalment ittrasferewha lit-*trust* magħruf bħala *Ganado Family Trust*. Hawnhekk ukoll m'għandhiex raġun għaliex il-kuntratti tal-2014 jispjegaw min huma l-persuni kollha tal-familja Ganado ndikati fl-istess atti bħala "*The Settlors*", *ossia* Joseph Maximillian Ganado, Anton Chetcuti Ganado, Joseph Chetcuti Ganado, George Chetcuti Ganado, Mary Anne Caruana, Theresa Chetcuti, Marie Louise Firman, Edward Firman, Madeleine Firman, Christine Firman, Mark Firman, Grace Grech Orr u Yvonne Bianchi, u dawn fil-fatt huma jew id-donatarji li dehru fuq il-kuntratt tal-1950 jew dixxendenti tagħhom.

26. **Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk din il-Qorti ssib li s-soċjetà attriċi ppruvat sodisfaċentement it-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni għall-finijiet ta' din il-kawża u allura jsegwi dan it-tieni aggravju jirriżulta ukoll infondat.**

● **<u>Il-ħames aggravju tas-soċjetà konvenuta:</u>**

(dwar is-servitu` o meno ta' aċċess mill-fond 146 tas-soċjetà attriċi)

27. Il-ħames aggravju tas-soċjetà konvenuta appellanti jirrigwarda l-kunsiderazzjonijiet li għamlet l-Ewwel Qorti u l-konklużjoni relattiva li waslet għaliha b'referenza:

- <u>għall-ewwel talba</u>:

> "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."

- u <u>għat-tieni parti tas-sitt eċċezzjoni</u>:

> "6. Illi …… 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;"

28. L-Ewwel Qorti bdiet biex qieset li l-aċċess bejn il-fond 146 u 147 infetaħ wara li fl-<u>1951</u> l-aħwa Ganado kkonċedew il-fond 146 b'titolu ta' ċens temporanju għal 20 sena lil Edoardo Camilleri, fejn l-istess Camilleri ngħata permess jniffed il-fond li kien qed jiġi konċess (146) mal-ħanut tiegħu bin-numru 147 u mal-appartamenti tiegħu li kienu qegħdin jinbnew fuq l-istess ħanut bin-numru 147. Minkejja li fl-<u>1953,</u> meta Edoardo Camilleri da parti tiegħu kkonċeda l-fond b'titolu ta' subċens temporanju għaż-żmien rimanenti lil John Saviour Mallia kien sar ftehim li l-aċċess kellu jingħalaq fi żmien xahar, <u>l-aċċess baqa' ma ngħalaqx</u>.

29. Dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva sollevata mis-soċjetà konvenuta, fejn sostniet li ilha tagħmel użu minn dan l-aċċess għal iktar minn 30 sena u li allura akkwistat servitù fir-rigward, l-Ewwel Qorti qieset:

- Ix-xhieda ta' John Gauci Maistre (Chairperson u CEO tas-soċjetà konvenuta) mogħtija fil-05.12.2017 fejn qal li kemm meta kienu jikru u kif ukoll meta xtraw, l-aċċess għall-blokk 147 kien mill-kurutur mertu tal-kawża (ċjoè mill-146) għalkemm dejjem kien mingħalihom li kienu l-147, u li kien fl-1989, meta kienu qed jagħmlu ristrutturar li ndunaw li kien hemm kuritur ieħor tal-veru 147 (dan peress li kien hemm bieb diviżorju li lanqas kont tittendi li hu bieb).

- L-affidavit ta' John Gauci Maistre (datat 15.02.1993) li kien ġie ppreżentat fil-kawża ***Joseph G Coleiro et noe et v. Joseph Vella et noe et*** (1472/91/JDC) u li ġie ppreżentat fl-atti tal-kawża 227/2010/JA fejn qal li meta kera l-fondi, id-ditta Coleiro Brothers Ltd kienet qaltlu li "*għalkemm fil-mument id-dħul għal dawn il-flats kien min-numru 146 u cioe` Johnsons Library fi Triq Santa Lucia, id-dħul prinċipali kien minn 147.*"

- Il-fatt li fil-kuntratt tad-19.03.1988 meta Coleiro Brothers Ltd

bieghet l-appartament 147/6 lis-soċjetà konvenuta, il-kompratur *nomine* ddikjara li *"jaf li l-aċċess proprju għall-korp ta' bini li minnu l-flat oġġett ta' dana l-att jifforma parti huwa, kif intqal fuq, mill-bieb numru mija u sebgħa u erbgħin (147) Triq Santa Lucija u li l-aċċess mill-bieb numru mija u sitta u erbgħin (146) fl-istess triq qiegħed jintuża mis-sidien u l-kerrejja tal-flats formanti parti mill-imsemmi korp ta' bini b'mera tolleranza*."

- Li għalkemm fil-kuntratti sussegwenti (bejn l-1991 u l-1997) li bihom is-soċjetà konvenuta akkwistat l-appartamenti 1, 4, u 5, 7, 8, tal-korp ta' bini 147 ma saritx referenza għat-tolleranza bħalma kienet saret fil-kuntratt tal-1988, mix-xhieda ta' John Gauci Maistre tal-05.12.2017 jirriżulta li l-aċċess mill-fond 146 ma kienx għadu jintuża u għalhekk kien hemm qbil li ma ssirx aktar referenza għall-kwistjoni tat-tolleranza.

30. L-Ewwel Qorti kkonkludiet li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni kienet infondata għaliex qieset li ladarba kien jirriżulta biċ-ċar li s-soċjetà konvenuta kienet konsapevoli li qed taċċedi mill-fond 146 għall-fond 147 b'tolleranza dan ma seta' qatt joħloq servitù ta' passaġġ favur tagħha. Irriteniet li s-soċjetà konvenuta ma kinitx qed tutilizza l-passaġġ bl-animu ta' possessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku kien sidha.

31. Is-soċjetà konvenuta appellanti ħassitha aggravata b'tali

konklużjoni.

32. Dwar il-kuntratti taċ-ċens u sub-ċens tal-1951 u 1953 targumenta li hemm x'hemm fihom ma jorbothiex u ma jistax jintuża kontriha. Veru li s-soċjetà konvenuta ma kinitx parti fihom, iżda kif tikkummenta s-soċjetà attriċi fir-risposta tal-appell, anke fuq bażi ta' probabbiltà din ir-retroxena dwar kif ġie kkreat l-aċċess għall-kumdità ta' Edoardo Camilleri (li kellu jkun wieħed temporanju) ċertament li timmilita favur it-teżi tagħha li tali aċċess kien qed jiġi eżerċitat fuq bażi ta' tolleranza.

33. Dwar il-kuntratt tal-1988 li permezz tiegħu s-soċjetà konvenuta xtrat l-appartament 147/6 u fejn John Gauci Maistre (għas-soċjetà konvenuta) iddikjara li kien konsapevoli li l-aċċess mill-fond 146 għall-korp ta' bini, li minnu l-appartament numru 6 jifforma parti, huwa b'tolleranza, is-soċjetà konvenuta targumenta li s-sinjuri Ganado ma kinux parti fih u li għalhekk dak li jingħad fih ma jiswiex għar-relazzjoni bejn il-kontendenti f'din il-kawża; targumenta wkoll li tali dikjarazzjoni dwar it-tolleranza saret biss fil-kuntratt tal-bejgħ tal-appartament numru 6 u mhux ukoll fil-kuntratti tal-appartamenti l-oħra li saru fis-snin ta' wara. Din il-Qorti ma tarax li dawn iż-żewġ fatti jnaqqsu mill-fatt li John Gauci Maistre għas-soċjetà konvenuta ddikjara li l-aċċess għall-korp tal-bini bin-numru 147 huwa mill-147 u mhux mill-146, u li l-aċċess mill-146 li kien qed jintuża mis-sidien u l-kerrejja tal-appartamenti tal-korp tal-bini kien

biss b'tolleranza. Kif twieġeb is-soċjetà attriċi appellata, _una volta_ s-soċjetà konvenuta stqarret li taf li l-aċċess mill-146 kien b'tolleranza, ma tistax tippretendi li tali dikjarazzjoni ma tistax tintuża kontriha. F' kunsiderazzjonijiet li jirrigwardaw l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva l-animu tal-possessur huwa ferm rilevanti; ladarba s-soċjetà konvenuta kienet konsapevoli li kienet qed taċċedi mill-fond 146 għall-fond 147 b'tolleranza dan ma seta' qatt joħloq servitù ta' passaġġ favur tagħha.

34. Is-soċjetà konvenuta appellanti żżid tilmenta li l-Ewwel Qorti interpretat ħażin ix-xiehda ta' John Gauci Maistre. Taċċenna għal dik il-parti tax-xhieda tiegħu fejn qal li kien mingħalihom li l-aċċess mertu tal-kawża kellu n-numru 147 u mhux 146 u li għalhekk meta fil-kuntratt tal-1988 tniżżel li l-aċċess mill-fond 146 kien biss bit-tolleranza, l-istess John Gauci Maistre dejjem fehem li r-referenza kienet għall-bieb il-wiesgħa li fil-fatt huwa l-veru 147. Tgħid li meta fix-xhieda tiegħu qal li fil-kuntratti sussegwenti għal dak tal-1988 il-partijiet kienu qablu li ma kienx hemm skop li tissemma t-tolleranza "*There is no scope of this tolerance jekk aħna qegħdin ngħaddu min-naħa l-oħra minn 147…*" kien qed ifisser li ladarba qed jgħaddu mill-bieb li llum jafu li huwa l-veru 146, mela allura fir-rigward tal-bieb l-ieħor (il-veru 147) ma kienx hemm skop iżjed li titniżżel li l-aċċess kien bit-tolleranza. Tilmenta li l-Ewwel Qorti fehmet bil-kontra, u erronjament, fis-sens li Gauci Maistre kien qed jgħid li

m'hemmx skop iżjed li tibqa' r-riferenza għat-tolleranza mill-veru 146 la mbagħad kienu qed jgħaddu mill-veru 147. Tenfasizza li fis-snin li kienet qed takkwista l-appartamenti l-aċċess kien għadu qed jiġi eżerċitat mill-bieb id-dejjaq (li huwa l-veru 146) mentri l-bieb il-wiesgħa (il-veru 147) qatt ma kien qed jiġi utilizzat.

35. Din il-Qorti ssib li dan l-argument huwa infondat għall-aħħar. Fl-ewwel lok jekk ma kinux jgħaddu mill-bieb il-wiesa' (il-veru 147) kif jista' jkun li r-riferenza għat-tolleranza fil-kuntratt tal-1988 kienet fir-rigward tiegħu? Ladarba l-kerrejja u s-sidien tal-blokk 147 kienu qed jgħaddu biss mill-fond in kwistjoni (il-veru 146, li s-soċjetà konvenuta tallega li kien mingħaliha li huwa l-147) bilfors li r-referenza għat-tolleranza kienet fir-rigward tiegħu. Fit-tieni lok, kif twieġeb is-soċjetà attriċi fir-risposta tal-appell tagħha, din il-verżjoni tal-iżball assolutament ma treġix *stante* li l-istess John Gauci Maistre fl-affidavit tiegħu tal-1993 li ġie ppreżentat fil-kawża ***Coleiro v. Vella*** xehed li meta kera mingħand is-soċjetà Coleiro Brothers Ltd kien ġie nfurmat li minkejja li d-dħul li jintuża għall-appartamenti kien mill-146 (<u>ċjoè mill-*istationery*</u>) id-dħul prinċipali kien mill-147. Għalhekk is-soċjetà konvenuta kienet taf sewwa, sa minn qabel ma xtrat fl-1988, li l-kuritur ta' mal-i*stationery*, li minnu kienet qed taċċedi għall-korp ta' bini 147 ma kienx tal-istess korp ta' bini 147 iżda kien tal-fond 146. Fil-fatt għalkemm l-Ewwel Qorti qieset il-verżjoni ta' Gauci Maistre dwar il-malintiż fin-numru tal-bieb, dlonk skartatha fid-dawl tal-

verżjoni kompletament opposta li ta fl-affidavit tal-1993 f' ***Coleiro v. Vella***.

36. In oltre din il-Qorti tirreferi għall-affidavit[3] ta' David Said (manager tas-soċjetà konvenuta) fejn spjega li kien għall-ħabta ta' Ottubru 1989 li l-blokka 147 bdiet tiġi aċċessata mill-bieb 147. Qal li meta nfetaħ tali aċċess (evidentement fil-kors tar-*refurbishment* li jirreferi ukoll għaliha Gauci Maistre) beda jintuża b'mod regolari mis-sidien u inkwilini tal-appartamenti tal-blokka 147 *"peress li kien iktar spazjuż mill-bieb l-ieħor li kellu n-numru 146*" (anke jekk jenfasizza li l-aċċess mill-146 ma rrinunzjawx għalih għaliex "*wara li infetaħ l-aċċess mill-entrata numru 147 dan il-kuritur baqa' jintuża b'mod partikolari bħala aċċess sabiex jgħaddu s-servizzi tad-dawl u l-ilma u cables tat-telefon*"). Dan kollu jkompli jikkonferma kemm kienet korretta l-Ewwel Qorti meta fehmet li fil-kuntratti sussegwenti għal dak tal-1988 ma nħassx il-bżonn li ssir referenza għat-tolleranza fir-rigward tal-bieb 146 peress li f'dak l-istadju l-inkwilini u sidien tal-korp ta' bini 147 kienu qed jgħaddu mill-bieb il-wiesgħa 147.

37. Is-soċjetà konvenuta appellanti tilmenta wkoll li l-Ewwel Qorti injorat il-fatt li John Gauci Maistre qal li ta' Vella House kienu qed iħallsu xi Lm100 lis-sid tal-146 biex l-utenti tal-blokk 147 jgħaddu mill-bieb numru 146; jargumentaw li ladarba kien qed isir ħlas biex jiġi eżerċitat l-aċċess mill-146 ċertament li ma kienx bit-tolleranza. F'dan ir-rigward din il-Qorti

[3] Affidavit tiegħu esebit fl-atti tal-kawża 227/2010/JA

eżaminat ix-xhieda John Gauci Maistre tal-5 ta' Diċembru, 2017, fejn qal li meta fl-1989 (waqt li kienu qed jagħmlu titjib) skoprew li jistgħu jgħaddu mill-147, peress li kien hemm bieb diviżorju li ma kienx jidher li hu bieb diviżorju iżda mbagħad indunaw bih, dawk tal-ħanut 147 ta' Vella House qalulhom:

> *"…jekk ser tgħaddu minn hawn mela aħna ser nieqfu inħallsu lis-sid il-hundred pounds li konna nħallsu fis-sena biex intom tgħaddu minn hemm u tridu ttuna l-flus lilna għax ser tħammġulna l-kuridur".*

38. L-istess xhud però enfasizza li dan kien "*dejjem milli qaluli huma jiġifieri*". Ladarba din il-verżjoni hija *detto del detto*, din il-Qorti ma tarax li għandha tingħata piż, u allura mhux il-każ li tagħmel kunsiderazzjonijiet fir-rigward.

39. Ikkunsidrat dan kollu din il-Qorti tikkondividi l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li s-soċjetà konvenuta eżerċitat l-aċċess mill-fond 146 mertu tal-kawża bit-tolleranza wara li għaddew l-għoxrin sena mill-bidu tal-konċessjoni sub-enfitewtika oriġinali u allura mhux "*bl-animu tal-possessur li jgawdi dritt fuq il-ħaġa bħallikieku kien il-proprjetarju tagħha*". Fin-nuqqas ta' tali animu, it-teżi tas-soċjetà konvenuta, fis-sens illi akkwistat servitù ta' aċċess mill-fond 146 għaliex aċċediet minnu għal iktar minn 30 sena bil-ħsieb li hu l-aċċess proprju tal-appartamenti 147, tirriżulta bla bażi. **Isegwi għalhekk li dan l-aggravju huwa infondat.**

- **<u>L-aggravju tas-soċjetà attriċi</u>**

(dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva fir-rigward tas-servizzi)

40. L-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi jirrigwarda l-kunsiderazzjonijiet li għamlet l-Ewwel Qorti u l-konklużjoni relattiva li waslet għaliha b'referenza :

- <u>għat-tielet talba</u>:

> *"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 abbuziva u illegali."*

- u <u>għall-ewwel parti tas-sitt eċċezzjoni</u>:

> *"6. Illi …… tali wires, kanen u meters ilhom hemm aktar minn 30 sena…."*

41. L-Ewwel Qorti rriteniet li għalkemm irriżultalha li s-soċjetà konvenuta kienet qed tuża bħala aċċess il-fond 146 b'tolleranza, mhux l-istess seta' jingħad fir-rigward tas-servizzi. Hija qieset:

- Ix-xhieda ta' Philip Bianchi (il-persuna li kienet tgħin lill-Professur fix-xogħol amministrattiv tiegħu) fejn jindika li t-tolleranza kienet unikament fir-rigward tad-dritt ta' passaġġ;

- Il-fatt li kemm mix-xhieda u kif ukoll mill-kontijiet esebiti jirriżulta li s-servizzi kienu diġà eżistenti fil-fond 146 sa mill-1973;

u kkonkludiet li kien ġie pruvat sal-grad rikjest mil-liġi li s-servizzi fil-fond 146 kienu qed jiġu detenuti mis-soċjetà konvenuta b'animu ta' pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku għal iktar minn 30 sena u li għalhekk it-talba tas-soċjetà attriċi fir-rigward hija preskritta b'dan li t-talbiet kollha relatati mas-servizzi għandhom jiġu miċħuda.

42. Is-soċjetà attriċi fl-appell inċidentali tagħha ħassitha aggravata b'tali konklużjoni. Issostni li kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta qieset li ġiet pruvata l-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali fir-rigward tas-servizzi.

43. Fl-ewwel lok targumenta li l-pussess inkiser iktar minn darba. B'referenza għall-kuntratt tal-1988 fejn John Gauci Maistre ddikjara li kien jaf li l-aċċess mill-bieb 146 kien b'tolleranza, targumenta li allura kwalunkwe servizz li kien għaddej minn hemm kien ukoll b'tolleranza. Din il-Qorti ma taqbilx. L-aċċess u ż-żamma tas-servizzi huma distinti minn xulxin u bil-fatt li kien hemm rikonoxximent li l-aċċess għall-binja 147 mill-146 kien bit-tolleranza ma jsegwix neċessarjament li l-istess jgħodd għas-servizzi, li fir-rigward tagħhom ma kien hemm l-ebda dikjarazzjoni simili.

44. Hija taċċenna wkoll għall-affidavit tal-15 ta' Frar, 1993 (fl-atti tal-kawża 227/10/JA) ta' John Gauci Maistre, rappreżentant tas-soċjetà konvenuta, senjatament għal dik il-parti fejn jgħid li wara li s-soċjetà konvenuta kienet xtrat il-proprjetà u kienu qed jagħmlu t-tisbieħ tal-post (jiġifieri għall-ħabta tal-1989 meta skoprew il-bieb li jagħti għall-entrata tal-147), ċertu Tony Vella kien hedded lil David Said (manager tas-soċjetà konvenuta) fis-sens li jekk ma jiftaħx il-bieb tal-entrata li tmiss ma' Johnsons Library (ċjoè tal-146) kien ser jiftaħ il-bieb bih. L-istess Gauci Maistre xehed li kien jaf li l-entrata kienet proprjetà komuni tal-appartamenti (jidher li qed jirreferi għall-entrata tal-147) u li kienu spjegaw lil dan Vella li "*ma jistax jobligana illi nidħlu għall-proprjeta` tagħna minn proprjeta` ta' terzi u għamiliniha ċara miegħu illi aħna sejrin nużaw l-intrata mid-dħul numru 147".* Iżda l-fatt li rrefera għall-entrata mill-bieb 146 bħala li ma kinitx tas-soċjetà konvenuta ma jinterrompix il-preskrizzjoni akkwiżittiva <u>għall-akkwist ta' servitù fir-rigward tas-servizzi li jinsabu fil-proprjetà tas-soċjetà attriċi 146.</u>

45. Is-soċjetà attriċi targumenta wkoll li ma kellha l-ebda ħjiel li kienu għaddejjin is-servizzi mill-fond tagħhom, u f'dan ir-rigward taċċenna għal ittra datata 21 ta' April, 2009, mibgħuta mill-Prof. Ganado lis-soċjetà konvenuta fejn stqarr li ma setax jifhem għaliex il-ħaddiema tal-Enemalta kellhom jidħlu fil-fond 146 biex jagħmlu tiswijiet fil-*wires* tagħha u li "*I was not aware of the existence of these wires*". Issostni li dan il-fatt juri li l-

pussess ma kienx pubbliku. Hawnhekk ukoll m'għandhiex raġun. Li l-Prof. Ganado ma kienx jaf li kien hemm il-*wires* ma jfissirx li ma kinux fil-fatt viżibbli. Id-diversi ritratti esebiti fl-involokru tal-plastik li jinsab a fol 83 tal-atti tal-kawża 227/2010/JA juru ċar biżżejjed li kien hemm servizzi għaddejjin fl-entratura tal-146 mertu tal-kawża u għalhekk is-sidien tal-fond 146 kellhom kull opportunità josservaw u jikkontrollaw x'inhu jiġri fil-proprjetà tagħhom.

46. Finalment is-soċjetà attriċi tgħid li "*mill-assjem tal-provi"* ma jistax jingħad li l-pussess ma kienx ekwivoku. Hawnhekk ukoll din il-Qorti ma taqbilx. Is-servizzi ilhom għexieren ta' snin installati fl-entratura tal-146 u min-natura tagħhom il-preżenza kontinwa tagħhom hija manifestazzjoni ta' dritt spettanti lill-possessur.

47. **Għaldaqstant dan l-aggravju jirriżulta infondat u konsegwentement l-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi ma jimmeritax li jintlaqa'.**

- **<u>It-tielet aggravju tas-soċjetà konvenuta:</u>**

(dwar l-allegata diminuzzjoni u l-inċertezza tas-servitù tas-servizzi)

48. Fit-tielet aggravju tagħha s-soċjetà konvenuta tilmenta li minkejja li l-Ewwel Qorti rriżultalha li hija kienet akkwistat servitù fir-rigward tas-

servizzi bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali, il-konklużjoni tal-ewwel Qorti, fejn ordnat li jingħalaq l-aċċess bejn il-fondi salv "*aċċess adegwat"* fir-rigward tas-servizzi hija problematika. Targumenta li tali frażi mhix ċara u tista' tagħti lok għal diżgwid bejn il-partijiet kif ukoll għal abbuż mis-soċjetà attriċi jekk tirrifjuta li tagħti aċċess fuq interpretazzjoni tagħha ta' x'jikkonsisti "aċċess adegwat". Iżżid tgħid li ladarba l-Ewwel Qorti sabet li kienet akkwistat servitù tas-servizzi bil-preskrizzjoni trentennali allura kellha tikkonferma s-servitù <u>kif eżistenti</u> u mhux b'modalitajiet differenti.

49. Din il-Qorti ma tarax li għandha raġun. L-aċċess għas-servizzi ma jirrikjedix ukoll aċċess bejn fond u ieħor: wieħed huwa distint mill-ieħor. Lanqas ma ssib li bil-frasi "*aċċess adegwat*" inħolqot inċertezza. Jirriżulta mill-iskizz li nkludiet l-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha, li l-aċċess mill-fond 146 għall-fond 147 kien permezz ta' żewġ bibien (*vide supra*): wieħed jinsab mat-triq ħdejn il-faċċata tal-fond 146, u li jagħti għall-kuritur, u l-ieħor fit-tarf tal-kuritur. L-Ewwel Qorti, meta laqgħet limitatament it-tieni talba, awtorizzat lis-soċjetà attriċi tagħlaq l-apertura ta' bejn il-fond 146 u 147 iżda ordnat li jkun hemm "aċċess adegwat" fir-rigward tas-servizzi. Veru li l-Ewwel Qorti ma speċifikatx fhiex jikkonsisti tali "aċċess adegwat" iżda wara kollox il-kompitu tal-Ewwel Qorti kien biss li tiddeċiedi jekk is-soċjetà akkwistatx servitù għaż-żamma tas-servizzi tagħha fuq il-fond 146 u mhux ukoll il-mod ta' kif għandha taċċedi għal tali servizzi.

Dan jidher li ħallietu fid-diskrezzjoni tas-soċjetà attriċi li wara kollox hija l-proprjetarja tal-fond 146: jingħata kif jingħata tali aċċess, l-importanti hu li s-soċjetà konvenuta tkun tista' taċċedi kull meta jkollha bżonn.

50. **Għalhekk dan l-aggravju ukoll jirriżulta bla bażi.**

- **<u>Ir-raba' aggravju tas-soċjetà konvenuta</u>**

(dwar il-fatt li l-Ewwel Qorti qalet li m'għandha l-<u>ebda dritt</u> ta' aċċess mill-fond 146 għall-fond 147)

51. F'dan l-aggravju s-soċjetà konvenuta targumenta li l-Ewwel Qorti ma setgħetx tilqa' t-talbiet attriċi biex jiġi dikjarat li hija m'għandha "ebda dritt" ta' aċċess mill-fond 146. Targumenta li ma jistax jingħad li m'għandha l-ebda xorta ta' aċċess, għaliex xorta jridu jaċċedu minħabba s-servizzi.

52. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-argument huwa pjuttost frivolu, għaliex meta l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba attriċi ma qalitx li s-soċjetà konvenuta m'għandha l-ebda dritt ta' aċċess mill-fond 146 għall-proprjetà tagħha fil-fond 147 u waqfet hemm, iżda kkwalifikat tali dikjarazzjoni bil-frażi "*salv għal dak deċiż dwar is-servizzi."* In oltre meta laqgħet limitatament it-tieni talba u awtorizzat lis-soċjetà attriċi tagħlaq l-apertura li hemm bejn il-fond 146 u 147 reġgħet speċifikat li dan huwa

"*salv aċċess adegwat"* fir-rigward tas-servizzi.

● **<u>Is-sitt aggravju tas-soċjetà konvenuta:</u>**

53. Finalment is-soċjetà konvenuta tissottometti li jekk din il-Qorti tilqa' wieħed jew aktar mill-aggravji tagħha ikun xieraq li l-ispejjeż tal-kawża, inkluż dak tal-ewwel istanza ma tbatihomx kollha hi.

54. Dwar dan basta jingħad li meta din il-Qorti ssib aggravji fondati u konsegwentement tibdel kompletament jew parzjalment is-sentenza appellata, l-ispejjeż tal-ewwel istanza ikunu jirriflettu tali bidla u l-ispejjeż ta' din l-istanza jirriflettu proporzjonalment is-suċċess *o meno* tal-appell.

55. F'dan il-każ fejn qiegħed jirriżulta li s-sentenza appellata timmerita konferma fl-intier tagħha, kull parti għandha tbati l-ispejjeż tal-appell rispettiv tagħha, filwaqt li l-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jibqgħu bin-nofs bejn il-partijiet, kif deċiż mill-Ewwel Qorti.

<u>DECIDE:</u>

56. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell prinċipali tas-soċjetà konvenuta u tiċħad l-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi u konsegwentement qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata *in toto*,

inkluż il-kap tal-ispejjeż.

57. L-ispejjeż tal-appelli għandhom jiġu sopportati mill-partijiet rispettivi li nterponewhom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da