MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 227/2010

Econimcard Worldwide Limited (C 2674)

-vs-

Prof. Joseph Maximillian Ganado, Dr Anton Chetcuti Ganado, Joseph Chetcuti Ganado, George Chetcuti Ganado, Mary Anne Caruana mart Michael Caruana, Therese Chetcuti, Marie Louise Firman, Madeleine Firman, Edward Firman, Christine Firman, Mark Firman, Grace Grech Orr, Yvonne Bianchi.

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fid-9 ta’ Marzu 2010 li permezz tiegħu s-soċjeta’ attriċi ppremettiet:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond bin-numru 147/1, Triq Santa Luċija, Valletta u għandu dritt ta’ aċċess mill-bieb tal-fond 146, Triq Santa Luċija, Valletta;

2. Illi f'dan il-passaġġ imsemmi hemm bieb tal-*aluminium* li tiegħu r-rikorrenti kellhom iċ-ċwievet għall-aċċess tagħhom;

3. U billi riċentement l-intimati bnew ħajt quddiem dan il-bieb u passaġġ u b'hekk inbarraw għal kollox l-aċċess fuq imsemmi u dana vjolentement, abbużivament u klandestinament u kontra r-rieda tar-rikorrenti, u għalhekk għalqu d-dritt ta' aċċess lir-rikorrenti;

4. Illi allura dan jikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti fil-konfront tar-rikorrenti;

5. Illi minkejja l-interpellanzi tar-rikorrenti, l-intimati baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha tiddeċiedi din il-kawża billi salv kwalsiasi dikjarazzjoni opportuna oħra:

1. Tiddikjara li l-intimati permezz tal-aġir tagħhom ikkomettew att ta' spoll reċenti għad-dannu tar-rikorrenti *ai terminu* tal-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16);

2. Tordna lill-intimati jpoġġu kollox fl-istat pristin tiegħu fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti taħt direzzjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti;

3. Tawtorizza r-rikorrenti, fil-każ tal-inadempjenza tal-intimati, biex hija stess tagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex jerġa' kollox fl-istat pristin tiegħu, u dan taħt id-direzzjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti u a spejjeż tal-intimati;

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa nġunti wkoll għas-subizzjoni u b'riserva ta' kull dritt għal danni spettanti lir-rikorrenti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta’ attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fl-14 ta’ April 2010, li permezz tagħha eċċepew:

Illi t-talbiet tas-soċjeta’ attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż għaliex ma jeżistux l-elementi rikjesti mil-liġi sabiex tiġi milqugħa l-*actio spolii* u dana għaliex:

1. Għaddew ix-xahrejn rikjesti *ad validitatem* tal-*actio spolii infra bimestre deduxisse;*

2. Is-soċjeta’ attriċi ma tgawdix titolu ta’ pussess jew detenzjoni suffiċjenti (*possedisse)* għall-azzjoni ta’ spoll *stante* li l-aċċess mill-fond numru 146, Strada Santa Luċija, Valletta kien ngħata temporanjament bil-permess tal-konvenuti lil Edoardo Camilleri kif spjegat aktar tard f’din ir-risposta. Fi kwalunkwe każ jirriżulta illi s-soċjeta’ attriċi tippretendi li kellha mera tolleranza kif ġie aċċettat u rikoxxut mis-soċjeta’ attriċi fil-kuntratt ta’ akkwist tal-appartament numru sitta (6) fil-blokk 147, Triq Santa Luċija, Valletta, fil-kuntratt tal-29 ta’ Marzu 1988 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel (Dokument A) għalkemm għandu jingħad illi l-konvenuti qatt ma kkonċedew xi tolleranza lis-soċjeta’ attriċi għar-rigward il-fond 146, Triq Santa Luċija, Valletta;

3. *Infra bimestre deduxisse;* l-aċċess għall-appartament numru 1 fil-blokk 147, Strada Sta Luċija mill-fond 146, Strada Sta Luċija ilu li ngħalaq snin twal u dan ġie rikonoxxut mis-soċjeta’ attriċi permezz ta’ ittra datata 8 ta’ April 2009 mibgħuta minnha stess fejn *inter alia* talbet kopja taċ-ċavetta għaliex ma ngħatax waħda wara li din kienet inbidlet (Dokument B);

4. *Possedisse.* In effetti din l-apertura bejn il-fondi 146 u 147, fi Triq Santa Luċija, Valletta kienet saret in segwitu ta’ kuntratt tat-2 ta’ Ottubru 1951 in atti tan-Nutar Alberto Sigismondo D’Andria li permezz tiegħu il-konvenuti kienu innkonċedew b’titolu ta’ ċens temporanju a favur ta’ Edoardo Camilleri l-ħanut 146, Triq Santa

Luċija, Valletta għal żmien għoxrin sena bil-permess tal-enfitewsi li jikkomunika l-imsemmi ħanut fil-pjan terran tal-fond konċess mal-ħanut li kellu l-istess enfitewta Camilleri fil-fond numru 147, Triq Santa Luċija, Valletta. Fl-istess att ġie espressament stipulat illi l-aperaturi kellhom jingħalqu wara l-iskadenza ta' għoxrin sena. L-ebda dritt ta' passagg jew aċċess ma jissemma' a favur tas-sidien tal-fond numru 147, Triq Santa Luċija, Valletta (dokument C);

5. Illi konformanent mal-obbligu assunt mill-fuq imsemmi Edoardo Camilleri fil-kuntratt ta' ċens hawn fuq imsemmi, l-istess Camilleri fil-kuntratt tat-2 ta' Settembru 1953 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius obbliga ruħu li jagħlaq a spejjeż tiegħu l-apertura li tniffed iż-żewġ fondi in kwistjoni;

6. Illi għalkemm tali apertura qatt ma ġiet mbarrata fil-fatt, xi snin ilu s-soċjeta' attriċi waħħlet bieb tal-*aluminium* sabiex tagħlaq l-ismemmija apertura li minn 147 tagħti għal 146, Triq Santa Luċija, Valletta u żammet ċavetta għaliha. Dan sar mingħajr ebda ftehim jew kunsens tal-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tad-19 ta' Jannar 2010 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati rispettivi trattaw il-każ;

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. Is-soċjeta' attriċi qed issostni illi l-konvenuti bnew ħajt li permezz tiegħu għalqu l-passaġġ li għalih għamlu riferenza fl-istess rikors. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. il-pussess – ***possedisse;***

2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta tal-attur – ***spoliatum fuisse;*** u

3. li l-azzjoni issir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse.***

Illi l-konvenuti qed jikkontestaw li l-atturi kellhom il-pussess tal-passaġġ in kwistjoni. Jgħidu li s-soċjeta' attriċi ma tiddetjenix il-pussess kif trid il-liġi u f'kull każ l-azzjoni attriċi ġiet intavolata ferm wara x-xahrejn imsemmija mill-liġi (artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili) minn meta l-istess soċjeta' attriċi ma baqgħetx setgħet tagħmel użu mill-passaġġ in kwistjoni.

Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk l-atturi kellhomx il-pussess rikjest mill-liġi. Il-Qorti ma tistax tiddeċidi dwar il-kweżit petitorju (għalkemm fir-rikors is-soċjeta' attriċi għamlet riferenza għall-fatt li skond hi, għandha **dritt ta' aċċess** mill-bieb tal-fond 146 Triq Santa Luċija, Valletta), għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja. Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** l-istess Qorti qalet illi:

"Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent tat-Tribunal Ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall-fatt biss tal-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spoljat."

Illi f'din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** illi rriteniet *'che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero propietario della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio'.*

Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħud mingħand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita privata ... jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih, ma jistgħax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolenti huwa *"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato"*. (Vol III Sez. 52).

Illi kif ukoll intqal fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi impedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat."

Illi wieħed ukoll isib dikjarat illi:

"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tgħid illi għalhekk indaġnijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huma għal

kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna – Appell Ċivili – ***“Cardona vs Tabone”*** *– deċiża fid-9 ta’ Marzu 1992).”*

Illi f’din il-kawża l-konvenuti mhumiex jiċħdu li għamlu x-xogħlijiet illi minnhom qed tilmenta s-soċjeta’ attriċi. Biss qed jgħidu kif ġja’ ingħad illi s-soċjeta attriċi qatt ma kellha l-pussess għaliex huma kienu biss ippermettew lill-awtur tal-istess soċjeta’ fit-titolu biex jgħaddi minn hemm temporanjament. Mar-risposta tagħhom huma esebew kuntratt ta’ akkwist tal-istess soċjeta’ attriċi (mingħand terzi) ippublikat fid-29 ta’ Marzu 1988, li fih ġie dikjarat illi (a fol 13 tal-process).

“Il-kompratur nomine jiddikjara li jaf li l-aċċess proprju għall-korp ta’ bini li minnu l-flat oġġett ta’ dan l-att jifforma parti huwa kif intqal fuq mill-bieb numru mija u sebgħa u erbgħin (147) 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.”

Illi dan jindika li dak li qed jgħidu l-konvenuti fir-risposta tagħhom u kif xehed il-konvenut il-Professur Ganado huwa minnu, u ċjoe’ li huma kienu ppermettew lil ċertu Edoardo Camilleri biex jgħaddi minn hemm meta dan kien qed jiżviluppa l-fond numru 147. Fil-fatt l-istess Camilleri kien obbliga ruħu illi jagħlaq dak il-passaġġ fil-kuntratt tal-1953 imsemmi fl-istess risposta u s-soċjeta attriċi ma tistgħax tgħid li ma kenitx taf li huma kienu jistgħu jgħaddu b’mera tolleranza għaliex l-istess direttur li rrapreżentaha fuq il-kuntratt tal-akkwist tagħha ddikjara dan hu stess.

Illi l-kwistjoni ta’ jekk min jipposjedi b’tolleranza jistax jipproċedi *ai termini* tal-Artikolu 535 jidher li ilha li ġiet deċiża fin-negattiv. Oriġinarjament il-kwistjoni inqalgħet minħabba l-fatt li kif ġja’ ssemma, l-artikolu msemmi meta jitkellem fuq pussess jgħid li dan jista jkun *“ta’ liema xorta jkun”*. Madankollu numru ta’ sentenzi irritenew li *“atti ta’ mera tolleranza ma jistgħux iservu ta’ fondament għall-akkwist tal-pussess”.* (**“Antonio Pace vs Antonio Cilia”** – Prim’ Awla, 26 ta’ Ġunju 1965); din is-sentenza tiċċita

wkoll is-sentenzi riportati fil-volumi **XXIV-i-451, XXXIII-i-173 u XXXVII-ii-642** u wkoll tiċċita l-Kassazzjoni ta' Ruma u Turin f'żewġ ġudizzji separate, u ċjoe' rispettivament waħda tat-23 ta' Ġunju 1905 fejn intqal illi *non e' possesso giuiridicament reintegrabile quello che emana da una semplice concessione dell' propietario*; u oħra tas-27 ta' Diċembru 1907 fejn intqal illi *Non ricorre quell possesso di fatto che da' diritto alla prrotezione mediante l' azione di reintegra ogni qual volta il preteso spogliato abba il godimento basato sulla semplice tolleranza del preteso spogliatore.*

Illi din is-sentenza (**"Pace vs Cilia"**) tkompli tgħid li:

"Dana l-prinċipju jemana mid-dispożizzjoni tal-Artikolu 563 (illum 526) tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li 'l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess. Il-leġislatur kien qiegħed deliberatament jirreferi għal kwalunkwe pussess u mhux għal pussess leġittimu, meta qal li l-attijiet ta' tolleranza ma joħolqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tiegħu għall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868 kien osserva 'ho soppresso la parola 'legittimo' perche' secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto".

Illi dan l-insenjament kien ġja' ġie spjegat mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Annetto Xuereb Montebello et vs Paolina Magri et"** deċiża fid-19 ta' Gunju 1953. Għalhekk ma hemmx dubju għall-Qorti li l-pussess li qed tivvanta s-soċjeta' attriċi, illi hija stess iddikjarat li taf li huwa wieħed ta' mera tolleranza meta akkwistat il-fond proprjeta' tagħha, huwa wieħed li ma huwiex tutelabbli permezz tal-***actio spolii.***

Illi strettament il-Qorti tista' tieqaf hawn, iżda hemm ukoll fatturi oħra li jwasslu għall-istess konklużjoni. Hemm per eżempju l-fatt illi f'April 2009 David Said f'isem is-soċjeta' attriċi talab lill-konvenuti illi jingħata ċ-ċavetta biex ikun jista' jidħol fil-fond numru 146 imsemmi peress li jidher li din kienet inbidlet. Fil-fatt mill-ittra tal-istess Said lill-

konvenut Professur Ganado datata 8 ta’ April 2009 (fol 43) jirriżulta li dan qallu: *“We require a key to the main door entrance of 146, St Lucia Street, Valletta. This is the door adjacent to ‘Johnson Stationers’ and we used to have this key for access to our flats above, but at some point in time the lock had been changed.”* Skond ix-xhud Maurice Cordina, il-bdil tas-serratura kien ġara ċirka tnax il-sena qabel u għalhekk minn dakinhar żgur li s-soċjeta’ attriċi ma kellhiex aċċess kif qed tgħid. Allura jekk sar spoll, dan seħħ dakinhar li nbidlet is-serratura u billi skond l-istess Said (fol. 85) Cordina mar jiftħilhom biss (u dan biex iħallu ħaddiema tal-Enemalta jidħlu għaliex kien hemm bżonn xi tiswijiet urġenti) u kwindi s-soċjeta’ attriċi ma reġax kellha fil-pussess tagħha ċ-ċavetta, dan l-istat ta’ fatt baqa’ jipperdura. Kwindi anke hawn il-konvenuti jgħidu tajjeb li l-azzjoni ġiet intavolata snin wara li l-pussess, kien x’kien, ma kienx baqa’ jiġi eżerċitat. Għalhekk anke l-eċċezzjoni li l-kawża saret wara t-terminu stabbilit mill-Artikolu 535 għandha fundament.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi dini il-kawża billi tilqa’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż jitħallsu mis-soċjeta’ attriċi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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