MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-3 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 227/2010/1

Economicard Worldwide Limited (C 2674)

v.

**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:

Preliminari:

B'rikors guramentatipprezentat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Marzu 2010 is-socjeta` attrici 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.

B'risposta guramentata pprezentata fl-14 ta' April 2010, l-intimati eccepew:

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.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fit-28 ta' Frar, 2011 meta laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u b'hekk cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici u dan wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:

"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 mil-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 skont hi, għandha **dritt ta' aċċess** mill-bieb tal-fond 146 Triq Santa Luċija, Valletta), <u>għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja</u>. 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 rrappreżentaha 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."* Skont 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 skont 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."

L-appell tas-socjeta` attrici.

Is-socjeta` attrici hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u b'rikors ipprezentat fit-18 ta' Marzu, 2011 talbet li din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti appellati u konsegwentement tilqa' t-talbiet kollha tas-socjeta` appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

L-intimati appellati pprezentaw risposta ghar-rikors tas-socjeta` attrici fejn filwaqt li ddikjaraw li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma talbu li ghar-ragunijiet hemm moghtija l-appell tas-socjeta` attrici jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha.

Is-socjeta` appellanti ressqet tlett aggravji kontra s-sentenza appellata billi qed issostni li:

a) l-ewwel Qorti applikat il-ligi hazin meta ddikjarat li ma kellhiex pussess tutelabbli;
b) ma kienx hemm ebda kwistjoni ta' semplici tolleranza; u
c) dik il-Qorti skartat il-provi attrici fuq l-uzu tal-bieba tal-aluminium.

Fir-risposta taghhom l-intimati appellati qabel xejn jirrimarkaw li r-rikorrenti "*qeghdin jittentaw li jbiddlu l-binarju ta' din il-kawza ….. dan ghaliex* [skont l-intimati] *filwaqt li fir-rikors guramentat promotur, l-allegazzjoni ta' spoll giet inekwivokament identifikata b'riferenza ghad-dritt ta' access li allegatament tgawdi s-socjeta` attrici appellanti mill-bieb tal-fond 146, Triq Santa Lucija, Valletta u ghal liema access is-socjeta` attrici appellanti allegatament kellha c-cwievet ghall-imsemmi access, (kif jirrizulta bl-aktar mod car fl-ewwel premessa tar-rikors promotur) jirrizulta illi matul it-trattazzjoni tal-kawza u issa ukoll fir-rikors tal-appell, il-kontro-parti qeghdha tilmenta u fl-istess hin tisposta l-allegazzjonijiet taghha ghall-kuritur minn fejn jghaddu servizzi tal-ilma u tad-dawl"*

Din il-Qorti rinfaccata b'din l-oggezzjoni ezaminat mill-gdid mhux biss ir-rikors promotur izda wkoll il-korrispondenza u l-fatti li pprecedew l-istess rikors. Minn dan l-ezami din il-Qorti tikkonkludi li din l-allegazzjoni tal-intimati appellati hija totalment infondata nkwantu ma jirrizultax li s-socjeta` rikorrenti biddlet, kif qed jigi allegat, "*il-binarju*" anzi jidher li bl-akbar mod car li l-allegat spoll li ta lok ghall-proceduri odjerni dejjem kien u baqa' marbut mal-fatt "*abbuziv, vjolenti u klandestin u kontra r-rieda taghhom*" ta' meta l-intimati "*bnew hajt quddiem bieb tal-aluminium li tieghu ir-rikorrrenti kellhom ic-cwievet u b'hekk imbarraw ghal kollox l-access fuq imsemmi* [mill-bieb tal-fond 146, Triq Santa Lucija, Valletta].

Dan il-kliem fir-rikors promotur juri li s-socjeta` attrici hassitha aggravata meta l-"bieb tal-aluminium" gie mbarrat u mhux minhabba xi access ghat-triq St Lucia.

Infatti a skans ta’ ekwivoci fir-rikors tal-appell taghha s-socjeta` attrici taghmel din il-premessa:

“*Illi pero` qabel xejn l-appellanti jixtiequ jissottolineaw illi l-kawza odjerna nibtet mill-fatt illi precizament fl-14 ta’ Jannar 2011 il-konvenuti appellati imbarraw bil-gebel bieb tal-aluminium li minnu kienu jghaddu l-appellanti.*”

Ghandu jinghad li mix-xhieda in atti jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti kienet ben konxja mill-fatt li l-access mill-bieb 146 fi Strada Santa Lucia kien ilu li gie negat lilhom billi zmien qabel kienet inbiddlet is-serratura tal-istess bieb b’mod li s-socjeta` attrici, ossia l-ufficjali u mpjegati taghha, ma setghux jaccedu aktar minn hemm. Din il-Qorti ghalhekk tistaqsi xi skop seta’ kellha s-socjeta` attrici li tistwixxi proceduri ta’ spoll “privileggjat” meta dan l-access kien ilhu lilha negat ghal snin shah u kien jezisti access iehor mill-bieb numru 147 fl-istess triq. Ir-risposta tohrog wahedha u cioe` li dawn il-proceduri ma jikkoncernawx u qatt ma ikkoncernaw l-access mill-entratura bin-numru 146, Strada Sta Lucia, izda l-access li s-socjeta` attrici kellha minn bieb tal-aluminium ghall-kuritur tal-blokk ta’ appartamenti bin-numru 146 f’liema kuritur kienu jinsabu s-servizzi tal-ilma u elettriku li jservu l-blokk bin-numru 147.

Dan kollu jirrizulta mill-korrispondenza ezebita. Infatti f’ittra tas-socjeta` attrici indirizzata lill-Prof Joseph M. Ganado u li ggib id-data 8 ta’ April, 2009, David Said ghas-socjeta` attrici qal: “*We require a key to the main door entrance of 146, St Lucia Street, Valletta. This is the door adjacent to ‘Johnson’s 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.*” Din ir-rikjesta kienet qed issir dakinhar billi “*A few days ago, Enemalta personnel needed to open this door for urgent repairs and we could not assist them*.”

B’risposta ghal din ir-rikjesta l-Profs Ganado, b’ittra datata 21 ta’ April 2009 filwaqt li kkonfessa li ma kienx jaf li kien hemm “wires” tal-elettriku fil-fond 146 li jservu l-fond 147 adjacenti, iddikjara li “*there are at present no rights of*

passage over number 146 St Lucia Street, Valletta in favour of any occupiers of neighbouring properties". Jidher li dwar din il-kwistjoni l-affarijiet raqdu u ma gietx skambjata korrispondenza ulterjuri. Ghall-kuntrarju fis-16 ta' Ottubru 2009 id-dibattitu bejn il-kontendenti sposta ruhu fuq xoghlijiet li l-intimati kienu ntenzjonati li jezegwixxu "*in the area where there is the aluminium door dividing the landing and the corridor (exiting near Johnson's Stationers) in the building situated in 146/147 St. Lucia Street, Valletta*". Dawn ix-xoghlijiet kienu ssemmew mill-Profs Ganado lis-sur Gauci Maestre f'konversazzjoni telefonika xi granet qabel. Is-socjeta` rikorrenti f'dan il-kuntest enfasizzat li "*Mr. Gauci Maestre is not renouncing to any rights he has over the said property. As already explained, he is very busy at the moment and he would like to make it clear that he would not like to be faced with the embarrissing situation of having to file a case of spoliation, should you decide to carry on with the works, despite his opposition.*"

B'risposta ghal din l-ittra l-Profs Ganado f'ittra tal-20 ta' Ottubru, 2009 stqarr li kien dizappuntat u sorpriz bl-attitudini tas-socjeta` rikorrenti u kompla biex, filwaqt li ghamel referenza ghall-kuntratt ta' akkwist tad-29 ta' Marzu, 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel bejn is-socjeta` Coleiro Brothers Limited [venditrici] u s-socjeta` rikorrenti [kompratrici tal-appartament numru 6 fil-blokk ta' appartamenti li jgibu n-numru 147 Strada Sta Lucia, Valletta] iddikjarat li l-access mill-bieb 146 kien "*by mere tolerance and without any legal title*". F'dan il-kuntratt hemm imnizzel li "*Il-kompratur nomine 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.*"

Issa, apparti l-fatt li din id-dikjarazzjoni ma kinitx tikkoncerna lill-familja Ganado, sidien tal-blokk bin-numru 146, billi l-partijiet kienu Coleiro Brothers Ltd u Economy

Card World Wide u ghalhekk l-intimati ma jistghux jigbdu ebda beneficcju ghalihom minn tali dikjarazzjoni, din il-Qorti ma tara ebda relevanza bejn dak li jinghad fl-imsemmi kuntratt u l-kwistjoni li kienet qed tinholoq bejn l-eventwali kontendenti f'dawn il-proceduri. Infatti l-kwistjoni li tirrizulta mill-ittra ta' socjeta` rikorrenti tas-16 ta' Ottubru, 2009 kienet limitata fuq xoghlijiet li kienu mahsuba li jsiru mill-intimati "*in the area where there is the aluminium door"* u qatt ma tqajjmet xi kwistjoni dwar dritt ta' access mill-bieb 146 Strada Santa Lucia – infatti dan l-access kien ilu negat lis-socjeta` rikorrenti ghal zmien twil.

Il-bieb tal-aluminium in kwistjoni kien gie istallat mis-socjeta` rikorrenti hafna zmien qabel biex jghalaq fetha li kienet thalliet bhala access mill-kuritur tal-fond 146 ghall-ambjenti tal-fond 147. Dan il-bieb gie stallat minhabba ragunijiet ta' sigurta`. Jirrizulta li ghal zmien twil l-intimati qatt ma oggezzjonaw ghal dan il-bieb jew iddikjaraw li dan il-bieb kien qieghed hemm b'mera tolleranza u kien biss fl-2009 li l-intimati urew il-hsieb li jimbarraw dan il-bieb. Infatti fl-ittra tal-Profs Ganado tal-20 ta' Ottubru, 2009 jinghad: "*I informed your Chairman about our intention to block the aperture and remove the door purely because in the last conversation I had with him, he said that he had put up this aluminium door himself*". Wara din l-ittra u minkejja l-oppozizzjoni tas-socjeta` rikorrenti li kienet qed tirreklama drittijiet fuq din il-fetha u l-access ghal kuritur u s-servizzi tal-ilma u elettriku, l-intimati, ad insaputa tas-socjeta` rikorrenti, qabdu u imbarraw bil-bricks il-fetha fejn jinsab dan il-bieb. Infatti f'ittra tat-28 ta' Jannar, 2010 indirizzata lil John Gauci Maestre personalment u ghan-nom tal-kumpannija, il-Profs. Ganado kiteb hekk: "*Further to my letter to you dated 20.10.2009* [dik citata aktar 'l fuq] *and to the judicial letter of the 16.12.2009, masonery works blocking the doorway between our respective properties were carried out on the 14.01.2010 in such a manner as to leave "in situ" the aluminium door which you failed to remove as requested."*

Dan l-agir huwa proprju dak li l-Artikolu 535 tal-Kap. 16 jindirizza billi hemm huwa pprovdut fl-ewwel subartikolu li "*jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezza' mill-*

pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terga tigi mqieghda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili". Fis-subartikolu tnejn l-legislatur jenfasizza l-importanza ta' din l-azzjoni kontra min jiehu l-ligi b'idejh billi jkompli jghid li "*Dan it-tqeghid mill-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-haga li taghha l-attur ikun bata l-ispoll.*"

Il-htiega tar-ripristinar f'mohh il-legislatur tant kienet importanti li fl-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili eziga li "*il-konvenut f'kawza ta' spoll maghmula fi zmien xahrejn minn dak inhar li jkun sar l-ispoll, ma jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun rega' qieghed il-haga fl-istat ewlieni u rega' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll, f'dak iz-zmien illi, skont ic-cirkostanzi, jigi moghti lilu fis-sentenza, bla hsara ta' jeddijiet ohra tieghu*". Inoltre l-ligi tehtieg li fi proceduri simili li "*il-qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt tal-ispoll.*"

Illi finalment din il-Qorti tosserva li l-azzjoni sotto ezame hija tant wahda *sui generis* u intiza sabiex jigi evitat stat ta' "*ragion fattasi" u* b'hekk tigi stultifikata s-sistema legali u guridika taghna, li, kuntrarjament ghal dak li hemm provdut fil-provvediment preliminarju tal-Kodici Kriminali dwar is-separazzjoni u distinzjoni bejn l-azzjoni kriminali u dik civili, is-subartikolu 4 tal-Artikolu 791 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi specifikatament li "*f'kawza ta' spoll ix-xiehda tax-xhieda li tkun inghatat fi proceduri kriminali ghar-reat taht l-artikolu 85 tal-Kodici Kriminali* [whoever, without intent to steal or to cause any wrongful damage, but only in the exercise of a pretended right, shall, of his own authority ………… disturb the possession of anything enjoyed by another person…….shall, on conviction …….”] *dwar l-istess ghemil li dwaru tkun il-kawza tista' tingieb bhala prova fil-kawza minghajr hsara ghad-dritt tal-parti l-ohra ghall-kontroezami.”*

In vista ta dak li nghad hawn fuq ma hemmx dubbju li l-azzjoni *de quo* giet intavolata *infra bimestre* gialadarba skont il-Profs. Ganado (vide Dok a fol 79 – ittra 28.01.2010) il-hajt tal-bricks li mbarra l-bieb ittella’ fl-14 ta’ Jannar, 2010 meta l-kawza odjerna giet intavolata fid-9 ta’ Marzu, 2010. Isegwi li din hija l-hekk imsejha azzjoni ta’ spoll privileggat li skont l-Artikolu 791 tal-Kap. 12 ma tippermettix li jinghataw eccezzjonijiet hlief dawk dilatorji.

Illi mill-ezami tal-provi jirrizulta l-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll u konsegwentement id-decizjoni tal-ewwel Qorti kienet zbaljata.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` rikorrenti qed jigi milqugh u konsegwentement is-sentenza appellata qed tigi revokata u din il-Qorti, prevja d-dikjarazzjoni li bl-agir taghhom l-intimati kkommettew spoll fil-konfront tas-socjeta` rikkorrenti u dan a tenur ta’ dak provdut fl-Artikolu 535 tal-Kap. 16 meta l-intimati mbarraw il-bieb tal-aluminium fil-kuritur tal-fond 146 Strada Sta Lucia, Valletta; u ghalhekk tordna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien xahar millum ipoggu kollox fi stat pristinu u dan taht id-direzzjoni tal-AIC David Pace li qed jinhatar appositament b’din is-sentenza u a spejjez tal-istess intimati u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess socjeta` rikorrenti sabiex tezegwixxi l-istess xoghlijiet taht id-direzzjoni tal-istess perit nominat.

L-ispejjez kollha kemm tal-prim istanza kif ukoll ta’ dan l-appell ghandhom jigu sopportati mill-intimati appellati.

< Sentenza Finali >

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