QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 28 ta' April 2017

Numru 22

Rikors Numru: 733/12JA

Olive Gardens Investments Limited

v.

Kunsill Lokali Żejtun

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-Kunsill konvenut mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' April 2016, li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u tiċħad it-talbiet tas-soċjeta` attriċi.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-

ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

“**Il-Qorti,**

“Rat ir-rikors maħluf ippreżentat mis-soċjeta’ attriċi fit-23 ta’ Lulju 2012 fejn ġie premess:

“1. Illi permezz ta’ kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja fit-22 ta’ Novembru 2003 (Dok ‘A’), il-kumpanija attriċi xtrat u akkwistat porzjoni diviża ta’ art tal-kejl ta’ cirka elfejn tlett mija u hamsin metru kwadru (2,350 m.k.), li tinsab ikkulurita bl-ikħal fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt, liema art tinsab fiż-Żejtun, u hija aċċessibbli minn Vjal il-Ħamsa u Għoxrin (25) ta’ Novembru, kif ukoll in parti mill-punent minn sqaq privat li jagħti għal Pjazza Cachia Zammit, liema porzjon ta’ art hija konfinanti min-nofsinhar mal-imsemmija Vjal il-Ħamsa u Għoxrin (25) ta’ Novembru, mill-grigal ma’ beni tal-vendituri li dehru fuq l-istess kuntratt jew suċċessuri tagħhom fit-titolu, u mit-tramuntana mal-imsemmi sqaq.

“2. Illi fil-Ħamsa u għoxrin (25) ta’ Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012), il-Kunsill konvenut vjolentement, klandestinament u mingħajr il-kunsens tal-kumpanija attriċi, u tramite persuni nkarigati jew imqabbdin minnu, invada parti mill-art hawn fuq imsemmija proprjetá tal-kumpanija attriċi u li kienet tinsab fil-pussess tagħha, liema parti minn din l-art hija murija u delineata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa mal-preżenti u mmarkata bħala Dok ‘B’.

“3. Illi b’konsegwenza ta’ din l-invażjoni, l-art invaża mill-Kunsill konvenut ġiet tifforma parti minn spazju pubbliku, u dan dejjem kontra l-volonta’ tal-kumpanija attriċi, u ad insaputa tagħha.

“4. Illi dan l-agir da parti tal-Kunsill konvenut jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-kumpannija attriċi, *stante* li b’konsegwenza tal-istess aġir, il-kumpanija attriċi sfat spussessata mill-godiment li kellha u li għad irid ikollha tal-istess proprjetá.

“5. Illi wkoll, din l-invażjoni da parti tal-Kunsill konvenut giet wara invażjoni oħra mwettqa mill-istess Kunsill fuq parti oħra mill-istess proprjetá, dwar liema invażjoni preċedenti l-kumpanija attriċi diġá ntavolat proċeduri ġudizzjarji fl-ismijiet “Olive Gardens Investments Limited vs Kunsill Lokali Żejtun’’ (Rikors Ġuramentat Numru 512/2012 JA), liema proċeduri għadhom pendenti quddiem l-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Ċivili.

“6. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża wkoll.

"7. Illi Maurizio Baldacchino, debitament awtorizzat sabiex jirrappreżenta lill-kumpanija attriċi fi proċeduri ġudizzjarji, jaf bil-fatti suesposti personalment.

"Għaldaqstant il-kumpanija attriċi umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

"1. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-Kunsill konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-kumpannija attriċi meta nvada u daħal fl-art li hija ndikata u delineata bl-aħmar fuq il-pjanta annessa mal-preżenti u mmarkata bħala Dok 'B', liema art tifforma parti minn porzjoni diviża ta' art ikbar illi l-kumpanija attriċi xtrat permezz ta' att notarili tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2003 in atti Nutar Pubbliku Mario Bugeja;

"2. Tikkundanna u tordna lill-Kunsill konvenut sabiex *entro* terminu qasir u perentorju minnha prefiss, jirreintegra lill-kumpanija attriċi fil-pussess u fil-godiment assolut tal-art li hija ndikata u delinejata bl-aħmar fuq il-pjanta annessa mal-preżenti u mmarkata bħala Dok 'B', liema art tifforma parti minn porzjoni diviża ta' art ikbar illi l-kumpanija attriċi xtrat permezz ta' att notarili tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2003 in atti Nutar Pubbliku Mario Bugeja, u kif ukoll sabiex *entro* l-istess terminu, jirripristina l-art in kwistjoni għall-istat li kienet tinsab fih qabel l-ispoll imwettaq mill-istess Kunsill konvenut, u dan kollu taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi;

"3. In difett li l-Kunsill konvenut jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa kif ordnat skont it-talba preċedenti fit-terminu konċess lilu minn dina l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lill-kumpanija attriċi tagħmel hi stess ix-xogħlijiet mehtiega, a spejjeż u riskju tal-Kunsill konvenut, u taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi, u dan prevja kull dikjarazzjoni oħra li lil dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuna.

"Bl-ispejjez kontra l-Kunsill konvenut, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni tar-rapprezentanti tiegħu fi proċeduri ġudizzjarji, u kif ukoll b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-kumpanija skont il-liġi.

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

"Rat ir-risposta ġuramentata tal-Kunsill Lokali konvenut preżentata fl-20 ta' Awissu 2012 fejn ġie eċċepit:

"1. Illi in linea preliminari l-attur irid jipprova li huwa proprjetarju sħiħ tal-art kollha li hu qed jallega li hija tiegħu;

"2. Illi in linea preliminari u bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Kunsill esponenti jinterponi li fl-aħħar tletin sena u iktar ħadd ma kkontesta l-passaġġ liberu li jagħti miż-żona

ndikata mill-attur f'Misraħ Indipendenza (ġja' Pjazza Cachia Zammit) għal Triq Sant' Anġlu – tant hu hekk li fil-kuntratt tax-xiri tal-art *de quo* ppubblikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja fit-22 ta' Novembru, 2003 jiġi ndikat ċar u tond li l-art hija aċċessibbli minn Vjal il-25 ta' Novembru kif ukoll mill-punent minn Sqaq privat li jagħti għal Misraħ Indipendenza (ġja' Pjazza Cachia Zammit);

"3. Illi fil-mertu l-Kunsill esponenti jissottometti li parti miż-żona li qed jiġi allegat li l-Kunsill għamel spoll fuqha tinsab 'il barra mil-linja tat-triq kif indikata mill-pjanti uffiċjali pubbliċi, liema żona tipprovdi aċċess għall-garaxxijiet u l-bitħa tal-binja magħrufa bħala La Fayette Court, liema pjanti u applikazzjoni għall-permess tal-MEPA li jappartjenu għall-istess binja nħarġu fuq is-Sur Joseph Baldacchino li kien id-Direttur u rappreżentant ewlieni tal-istess kumpanija, u kwindi t-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti;

"4. Illi *in oltre* fil-mertu l-Kunsill esponenti jissottometti li f'April tas-sena 2012 rappreżentant tal-kumpanija Maurizio Baldacchino ltaqa' ma' rappreżentanti tal-Kunsill fuq il-post u saret konferma miż-żewġ naħat, jiġifieri mis-Sur Maurizio Baldacchino u mir-rappreżentanti tal-Kunsill, fuq il-korrettezza tal-linja li nġibdet biex tipprovdi l-aċċess għall-bitħa tal-binja magħrufa bħala La Fayette Court u l-garaxxijiet. Effettivament Maurizio Baldacchino kien qed jikkonferma dak li kien diġá ġie miftiehem ma' rappreżentant ieħor tas-soċjeta' attriċi li llum ġie nieqes, is-Sur Joseph Baldacchino u dana kollu kif għandu jiġi pprovat fil-mori tal-kawża. Kwindi t-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu *stante* li x-xogħlijiet kollha saru bl-approvazzjoni tas-soċjeta' attriċi.

"Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-Kunsill Lokali konvenut u l-lista tax-xhieda.

"Rat il-verbali senjatament dak tat-3 ta' Mejju 2013 (fol 24) fejn bi qbil bejn il-partijiet, din il-Qorti ordnat li l-provi li jinġiebu f'din il-kawża jikkostitwixxu wkoll prova fil-kawża fl-istess ismijiet Rik. Ġur. 512/12JA u vice versa.

"Rat l-atti kollha tal-kawża nkluzi d-dokumenti, kontro-eżamijiet u n-noti ta' sottomissjonijiet;

"Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza għas-27 ta' April 2016.

"**Ikkunsidrat:**

"**Fatti**

"Illi hu paċifiku bejn il-partijiet li din hi kawża ta' spoll u għalhekk l-indaġini ta' din il-Qorti ser jittrattaw biss l-elementi tal-ispoll mingħajr ma tidħol fil-kwistjonijiet oħra, senjatament dawk konnessi ma' drittijiet fuq il-proprjetajiet, ħlief u limitatament għal dak li hu strettament relevanti għall-finijiet ta' din il-vertenza. B'mod preliminari din il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel eċċezzjoni konvenuta, u cjoe' *"illi l-attur irid jipprova li huwa l-proprjetarju sħiħ tal-art kollha li hu qed jallega li hija tiegħu",* għaliex hawn si tratta ta' azzjoni possessorja u mhux petitorja – u dana kif ser jiġi trattat f'aktar dettall aktar 'l isfel.

"Illi jidher illi s-soċjeta' attriċi akkwistat porzjon art ġewwa ż-Żejtun permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Mario Bugeja fit-22 ta' Novembru 2003 (Dok 'A' fol 5). Da parti tagħha s-soċjeta' attriċi qegħda tikkontendi illi l-Kunsill Lokali konvenut fil-25 ta' Mejju 2012, vjolentement, klandestinament u mingħajr il-kunsens tas-soċjeta' attriċi, u tramite persuni nkarigati jew imqabbdin minnu, invada parti mill-art imsemmija proprjetá tas-soċjeta' attriċi u li kienet tinsab fil-pussess tagħha u nkorporaha ma' spazju pubbliku, kontra l-volonta' tas-soċjeta' attriċi u ad insaputa tagħha. Is-soċjeta' attriċi għalhekk qed tikkontendi illi l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti. Għalhekk kellha ssir din il-kawża li ġiet intavolata fit-23 ta' Lulju 2012. Illi din l-invażjoni da parti tal-Kunsill konvenut ġiet wara invażjoni oħra mwettqa mill-istess Kunsill fuq parti oħra mill-istess proprjetá, dwar liema invażjoni preċedenti s-soċjeta' attriċi diġá ntavolat proċeduri ġudizzjarji (Rik. Gur 512/12JA).

"Illi in sostenn tat-teżi tagħha s-soċjeta' esebiet l-*affidavits* tan-Nutar Mario Bugeja b'dokument anness miegħu, Maurizio Baldacchino, u Janice Baldacchino, liema atti ġew inseriti fil-kawża Rik Ġur 512/12 JA bejn l-istess partijiet, pero' kif ingħad aktar 'il fuq jikkostitwixxu wkoll prova f'din il-kawża. *In oltre* xehed ukoll in subizzjoni s-Sindku Lokali taż-Żejtun, Joseph Attard (a fol 33 fl-atti tal-kawża odjerna).

"**Eċċezzjonijiet**

"Illi l-konvenuti eċċepew (fol 17) fl-ewwel lok illi l-atturi jridu jipprovaw li huma l-proprjetarji sħaħ tal-art kollha li qed tallega li hija tagħha. Sussidjarjament, il-Kunsill eċċepixxa illi fl-aħħar tletin sena u iktar ħadd ma kkontesta l-passaġġ liberu li jagħti miż-żona ndikata mis-soċjetá attriċi f'Misraħ Indipendenza (ġja' Pjazza Cachia Zammit) għal Triq Sant'Anġlu – tant hu hekk li fil-kuntratt tax-xiri tal-art *de quo* ppubblikat min-Nutar Mario Bugeja fit-22 ta' Novembru 2003 jiġi ndikat ċar li l-art hija aċċessibbli minn Vjal il-25 ta' Novembru kif ukoll mill-punent minn sqaq privat li jagħti għal Misraħ Indipendenza (ġja' Pjazza Cachia Zammit). Fil-mertu l-Kunsill ssottometta li parti miż-żona li qed jiġi allegat li l-Kunsill għamel spoll fuqha tinsab 'il barra mil-linja tat-triq kif indikata mill-pjanti uffiċjali pubbliċi, liema żona tipprovdi aċċess għall-garaxxijiet u l-bitħa tal-binja magħrufa bħala La Fayette Court, liema pjanti u applikazzjoni għall-permess tal-MEPA li jappartjenu għall-istess binja nħarġu fuq is-Sur Joseph Baldacchino li kien id-direttur u rappreżentant ewlieni tal-istess kumpannija u kwindi t-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti. Illi *inolte* fil-mertu l-Kunsill eċċepixxa li f'April

tas-sena 2012 rappreżentant tal-kumpannija, Maurizio Baldacchino, ltaqa' ma' rappreżentanti tal-Kunsill fuq il-post u saret konferma miż-żewġ naħat, jiġifieri mis-Sur Maurizio Baldacchino u mir-rappreżentanti tal-Kunsill, fuq il-korrettezza tal-linja li nġibdet biex tipprovdi l-aċċess għall-bitħa tal-binja magħrufa bħala La Fayette Court u l-garaxxijiet. Effettivament Maurizio Baldacchino kien qed jikkonferma dak li kien diġá ġie miftiehem ma' rappreżentant ieħor tas-soċjeta' attriċi li llum ġie nieqes, is-Sur Joseph Baldacchino. Kwindi l-Kunsill konvenut eċċepixxa illi t-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu *stante* li x-xogħlijiet kollha saru bl-approvazzjoni tas-soċjeta' attriċi.

"**Kunsiderazzjonijiet Legali**

"Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. 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 ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – *infra bimestre deduxisse*[1].

"Illi dawn ir-rekwiżiti effettivament joħorġu mill-Artikolu 535(1) tal-Kodiċi Ċivili stess:

> *"Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżża' mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' spoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili."*

"Illi 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-pusses 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."*

---

[1] "Arends *et* vs Mizzi", Qorti tal-Appell deciza fil-11 ta' Jannar 2013.

"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-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi mpedut 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 bran ieħor rilevanti jgħid illi:

> *"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna …"*

"Illi element ieħor tal-azzjoni ta' spoll illi din għandha ssir f'terminu ta' xahrejn mill-att spoljattiv. Fir-rikors promotur is-soċjeta' attriċi tilmenta illi l-att spoljattiv sar fil-25 ta' Mejju 2012 u l-kawża odjerna nfetħet fit-23 ta' Lulju 2012. Il-Kunsill konvenut ma jidhirx li interpona eċċezzjoni f'dan is-sens. Il-Qorti hi sodisfatt illi mid-data tal-allegat att spoljattiv sad-data li nfetħet il-kawża odjerna ma kienux skorrew ix-xahrejn u għaldaqstant l-azzjoni f'dan is-sens hija waħda valida.

"Illi dwar l-elementi l-oħra tal-azzjoni ta' spoll, jidher illi l-att spoljattiv mertu tal-kawża seħħ meta l-Kunsill konvenut invada art tas-soċjeta' attriċi mingħajr il-kunsens tagħha. Għalhekk irid ikun pruvat mis-soċjeta' attriċi illi hija kellha pussess fuq l-art *de quo* fil-mument tal-att spoljattiv.

"Illi Maurizio Baldacchino, direttur tas-soċjeta' attriċi fl-*affidavit* tiegħu jispjega kif akkwistaw l-art *de quo* (fol 41 fil-kawża l-oħra):

> *"2. L-art mertu tal-kawżi fl-ismijiet "Olive Gardens Investments Limited vs Kunsill Lokali Żejtun (Rikors Maħluf Numru 512/12JA u Rikors Maħluf Numru 733/12JA) ġiet akkwistata mis-soċjeta' attriċi flimkien ma' porzjoni oħra ta' art ikbar li hija kontigwa għall-art mertu ta' dawn iż-żewġ kawżi, permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Mario Bugeja fit-22 ta' Novembru 2003. Fil-fatt l-art mertu ta' dawn iż-żewġ kawżi hija ndikata fuq il-pjanti li huma entrambi mmarkati bħala Dokument 'B' maż-żewġ rikorsi maħlufa li permezz tagħhom inbdew l-istess żewġ kawżi. Għal kull buon fini qiegħed nehmeż mal-affidavit tiegħi pjanta, hawnhekk immarkata bħala Dokument 'MB1', fejn din il-porzjoni ta' art intiera mertu taż-żewġ kawżi hija delinejata bil-kulur aħdar.*
>
> *"2. L-art akkwistata bil-kuntratt tat-22 ta' Novembru 2003 kollha, ħlief il-porzjon mertu ta' dawn iż-żewġ kawżi, ġiet mibjugħa mis-soċjeta' attriċi lil terzi li żviluppawha fi blokok ta' appartamenti, li*

komplessivament flimkien huma llum magħrufin bl-isem "La Fayette Residential Complex";

"3. Dan l-iżvilupp madanakollu ma kienx jinkludi l-porzjon ta' art mertu ta' dawn iż-żewġ kawżi, li kif għidt qatt ma nbiegħet mis-soċjeta' attriċi. Is-soċjeta' attriċi ma żviluppatx din il-porzjon ta' art u żammet għaliha biss kull dritt dwar din il-porzjon ta' art, bl-intenzjoni li fil-futur din tiżviluppaha separatament."

"Illi dan essenzjalment ġie kkonfermat mid-direttriċi l-oħra tas-soċjeta' attriċi, Janice Baldacchino (fol 46 fil-kawża msemmija).

"Illi speċifikament fuq l-att spoljattiv mertu tal-kawża l-istess Maurizio Baldacchino, jispjega kif gej (fol 43 tal-kawża Rik Ġur 512/12 JA):

*"**<u>It-Tieni Spoll (Mertu tar-Rikors Mahluf Numru 733/2012JA)</u>***

12. Wara li sar ix-xogħol tat-twessiegħ tat-triq, il-Kunsill qabad u approprja wkoll il-parti rimanenti tal-art in kwistjoni. Dan sar fil-25 ta' Mejju tas-sena 2012. Il-parti rimanenti tal-art, li tinsab delinejata bl-aħmar fuq il-pjanta mmarkata bħala Dokument 'B' mar-rikors maħluf bin-numru 733/12 JA, ittieħdet mill-Kunsill fejn f'parti minnha, u ċjoe' dik fuq in-naħa tal-maisonette magħruf bl-isem "Cancun Paradise", u hawn fuq imsemmi, tefgħu xi ħamrija biżżejjed biex jitgħatta l-wiċċ tal-art kollu, filwaqt li fil-parti ċentrali l-Kunsill ħoloq passaġġ li nifed l-art proprjetá tas-soċjeta' attriċi min-nofs. Bilkemm hemm għalfejn jingħad li anke dawn ix-xogħlijiet saru lkoll mingħajr il-kunsens tas-soċjeta' attriċi. Billi meta saru dawn ix-xogħlijiet, is-soċjeta' attriċi kienet diġá ntavolat kawża dwar l-ewwel spoll, kien hemm il-bżonn li tiġi preżentata t-tieni kawża li tkun tirreferi proprju għal dan it-tieni spoll."

"Illi min-naħa tal-Kunsill konvenut xehed is-Sindku Lokali taż-Żejtun, Joseph Attard fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2014 (fol 33 tal-kawża odjerna). Prodott in subizzjoni u mistoqsi fuq ix-xogħlijiet mertu tal-kawża jwiegeb hekk (fol 35 tal-kawża odjerna):

"Imħallef: Qed isaqsik x'għamilt.

"Xhud: Aħna ma għamilna xejn. Sur Imħallef hemmhekk diġá l-aċċess li kien parti minnu mhux aħna għamilnih probabbilment għamlu l-kuntrattur illi xtara mingħand il-kumpannija. Biex għamlu l-aċċess għall-garaxxijiet dik il-parti mhux aħna, aħna rrijabiltajniha flimkien mal-proġett imma l-asfalt forsi ma kienx tarmac, kien diġá hemm, mhux aħna għamilnih, dan li qed niċċara jien. L-aċċess għall-garaxxijiet kien ilu hemm is-snin meta saru.

"Dr Mark Simiana: Issa inti għidt rrijabilitajnih.

"Xhud: Jigifieri jekk kien hemm wiċċ iswed biż-żrar ġie wiċċ iswed mingħajr żrar.

"…

“Dr Mark Simiana: Skużani għadek ma weġibtnix erġajt. Il-mistoqsija tiegħi mhijiex jekk tajtx aċċess jew le, ifhimha l-mistoqsija bil-Malti, il-mistoqsija tiegħi hi, inti f’dik il-biċċa hemmhekk immarkata bl-aħdar il-Kunsill x’għamel? Ifhimha l-mistoqsija. Il-Kunsill x’għamel? Inti għidtli rrijabilitajtha dik il-biċċa. Iswed biż-żrar għidtli u issa ġie iswed bla żrar, xi jfisser dan?

“Xhud: Ha ngħidlek x’għamel il-Kunsill. Il-Kunsill jekk kien hemm speċi ta’ bankina li ma kenitx bil-kurduna imma kien diġa’ hemm minn fejn jgħaddu n-nies għamel il-kurduna, jiġifieri l-linja kienet hemm, mhux aħna għamilniha. Ħa nkomplilek, l-aċċess għall-internal courtyard u għall-garaxxijiet ma għamilnihx aħna, għamlitu l-kumpanija li bniet l-appartament.”

“Illi speċifikament dwar il-pjanta esebita a fol 11 tal-proċess ta’ din il-kawża l-istess Sindku jixhed kif ġej (ara fol 36):

“Dr Mark Simiana: Ok kollox sew, insa dik il-pjanta għalissa, ejja nwarrbuha dik il-pjanta dik li għandek quddiemek u nara l-pjanta l-oħra jiġifieri dik li qiegħda fol 11 ta’ proċess 732/12 hemm il-parti ndikata bl-aħmar sewwa, jiġifieri fil-parti l-oħra, issa mhux dik il-parti fejn qed tgħidli għaddejtu l-kurduna, il-parti l-oħra, x’għamel il-Kunsill fiha dik?

“…

“Xhud: Aħna kulma għamilna kien hem mill-passaġġ minn fejn jgħaddi l-pubbliku u mpruvjajnih, jekk kienu jaqgħu n-nies qabel illum mhux qed jaqgħu.

“Dr Mark Simiana: Naqblu wkoll li mal-passaġġ għamiltu wkoll dawwartuh biċ-ċint qisu l-passaġġ ukoll? Jekk għamiltux hekk?

“Xhud: Il-passaġġ dak li kien hemm imħarbat iva għamilnih aħjar, pero’ li kien hemm.

“…

“Xhud: Ħa nerġa’ ngħidlek, jien ngħidlek x’għamlna eżatt, aħna mpruvjajna l-ilqugħ li kien hemm.”

“Illi mill-provi mressqa l-Qorti konvinta illi x-xogħlijiet saru mill-Kunsill fuq art li kienet fil-pussess tas-soċjeta’ attriċi u dan il-Kunsill għamlu mingħajr il-kunsens tas-soċjeta’ attriċi. Il-Kunsill donnu jrid jeżonera ruħu billi jgħid li huma talbu lid-direttur tas-soċjeta’ attriċi ttella’ ħajt fuq art tagħha stess (fol 57 tal-kawża Rik Ġur 512/12 JA).

“Xhud: Li tkellimna x’ser nagħmlu, pero’ flok indikali hemmhekk qalli dan tagħna, hekk eżatt hekk. Dakinhar għidnilu isma għad hemm il-marki ta’ sqaq kif kien għidtlu ejja tella’ l-ħajt ħalli tieħdu jekk hu tiegħek, aħna mhux ser noġġezzjonaw. Hu qed jgħid li kiena qtajtlu t-telephone darba minnhom, wara sussegwentement wara dik il-laqgħa fejn kien hemm miegħu xhud dak iż-żmien kien Kunsillier Richard Darmanin fuq li qalli u mmislijdjani ħafna, pero’ ma jimpurtax, meta imbagħad ġejna biex nibdew ix-xogħol u jien bdejt niġri warajh biex jiġi

ħa jara x'qed isir dan baqa' qatt ma ġie. Imbagħad jista' jkun li xi darba minnhom wara ħafna telefonati, jiena forsi għollejt leħni u qalli qtajtlu t-telefon imma ma niftakarx li qtajtlu, jiena ridtu jiġi naqtagħlu t-telefon, qed mniżżla hawnhekk."

"Illi dan l-argument ma jreġġix. Similment l-argument tiegħu illi l-Kunsill kellu xi ftehim għal xi għaxart elef Maltin (Lm10,000) mal-mejjet Joseph Baldacchino ma ġiex issostanzjat fil-mori tal-kawża. Fl-aħħarnett din il-Qorti tinnota li avolja s-Sindku fix-xhieda tiegħu jagħti x'jifhem li xogħlijiet saru minn xi residenti u mhux mill-Kunsill (fol 59):

"*Xhud: … il-parti illi hemm tidher ikkultivata lir-residenta jew residenti ta' Cascun Paradise għidnilhom li dik aħna ma nistgħux ngħidulhom li qed jagħmlu sew hemmhekk, pero' huma jsostnu li huma laħqu ftehim mal-kuntrattur Mangion.*"

"Illi għal darb'oħra din l-asserzjoni ma ġiet bl-ebda mod issostanzjata bi provi oħra waqt il-proċeduri odjerni.

"Illi mill-assjem jidher għalhekk illi s-soċjeta' attriċi ppruvat l-elementi prinċipali tal-azzjoni ta' spoll.

"**DEĊIŻJONI**
"**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Kunsill Lokali konvenut u tilqa' t-talbiet kollha attriċi. *Ai fini* tat-tieni talba l-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahar u tinnomina lil A.I.C. Valerio Schembri bħala perit tekniku biex jissorvelja x-xogħlijiet.**

"**L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti.**"

Rikors tal-appell tal-Kunsill konvenut (06.05.2016)

3. Il-Kunsill konvenut ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti (fejn irriteniet illi s-soċjeta` attriċi irnexxielha tipprova t-tlett elementi prinċipali tal-azzjoni ta' spoll) u għalhekk interpona dan l-appell minnha. Huwa jsostni li l-ebda wieħed mit-tlett elementi ta' spoll ma ġie ippruvat.

<u>Risposta tal-appell tas-soċjeta` attriċi (12.05.2016)</u>

4. Is-soċjeta` attriċi wieġbet biex tgħid illi t-tlett elementi tal-azzjoni ta' spoll invece ġew ippruvati f'din il-kawża u għalhekk issostni li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

<u>Il-kawża 512/12JA</u>: (azzjoni ta' spoll nru. 1)

5. Qabel xejn irid jiġi spjegat illi s-soċjeta` attriċi fit-23 ta' Mejju 2012 intavolat azzjoni ta' spoll li fiha tallega li l-Kunsill Lokali taż-Żejtun spussessaha mill-godiment li kellha ta' biċċa art b'forma triangolari indikata bil-kulur aħdar fil-pjanta Dok B[2]. L-ilment tagħha hu li l-Kunsill inkorporaha ma' spazju pubbiku adjaċenti għaliha b'tali mod li saret parti integrali minn proġett pubbliku, konsistenti fi pjazza, toroq, bankini u bini simili.

<u>Il-kawża odjerna 733/12JA</u>: (azzjoni ta' spoll nru. 2)

6. Fit-23 ta' Lulju 2012, u cioe` xahrejn wara li s-soċjeta` attriċi intavolat l-azzjoni ta' spoll imsemmija, hija intavolat din l-azzjoni ta' spoll, ukoll kontra l-Kunsil Lokali taż-Żejtun.

---

[2] Il-pjanta li tindika l-art mertu tal-kawża 512/12JA tinsab a fol 11 (atti 512/12/JA)

7. F'din il-kawża odjerna (u cioe` it-tieni kawża ta' spoll) s-soċjeta` attriċi tallega li l-Kunsill Lokali taż-Żejtun spussessaha mill-godiment li kellha ta' biċċa art oħra adjaċenti għall-ewwel waħda (dik b'forma triangolari). L-art mertu ta' din il-kawża ġiet indikata delineata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta Dok B[3]. L-ilment tagħha hu li hawnhekk ukoll din it-tieni biċċa art invaża mill-Kunsill ġiet issa tifforma parti minn spazju pubbliku.

8. Fis-seduta tal-15 ta' Frar 2013, bi qbil bejn il-partijiet, din il-Qorti ordnat li l-provi li jinġiebu f'kawża waħda jikkostitwixxu wkoll prova fl-oħra[4].

Sfond u provi:

9. Permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Novembru 2003[5] fl-atti tan-Nutar Dr Mario Bugeja is-soċjeta` attriċi akkwistat biċċa art fiż-Żejtun bil-kejl ta' circa 2350mk, ikkulurita bil-kulur ikħal fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt u mmarkat Dok A[6]. Ġie speċifikat illi l-bejgħ ma kienx jinkludi l-arja ta' fuq garaxx bil-kejl ta' 22mk li kellu jinbena mill-istess soċjeta` attriċi fuq parti mill-art li kienet qegħda takkwista b'tali kuntratt. Din il-parti ġiet indikata kkulurita bil-kulur ikħal fuq pjanta oħra annessa

[3] Pjanta Dok B, fol 11
[4] Ara verbal, fol 23
[5] Kuntratt fol 29-31 (atti 512/2012JA)
[6] Il-pjanta indikata fil-kuntratt bħala Dok A, fol 33, (atti 512/2012JA)

mal-istess kuntratt u mmarkata Dok B[7].

10. L-art mertu tal-kawża l-oħra (512/12JA) u l-art mertu ta' din il-kawża (733/12JA) tifforma parti mill-art li s-soċjeta` akkwistat permezz tal-kuntratt tal-2003.

11. Maurizio Baldacchino[8] u Janice Baldaccino[9], it-tnejn diretturi tas-soċjeta` attriċi, fl-affidavits tagħhom xehdu illi s-soċjeta` attriċi biegħet l-art kollha li kienet akkwistat bil-kuntratt tal-2003 lil terzi ħlief għal dik il-parti li hija mertu ta' din l-azzjoni ta' spoll u tal-azzjoni l-oħra (512/12JA). Xehdu li lil min biegħuha żviluppaha f'kumpless residenzjali bl-isem "*La Fayette Residential Complex".*

12. Spjegaw illi l-parti li tifforma mertu taż-żewġ kawżi ma nbigħetx mis-soċjeta` attriċi u li hija żammet għaliha biss kull dritt, bl-intenzjoni li tiżviluppaha separatament. Komplew jgħidu illi l-art li tifforma mertu taż-żewġ kawżi fil-fatt tinsab biswit dan l-iżvilupp.

13. Maurizio Baldacchino xehed illi darba minnhom is-sindku tas-Żejtun, Joseph Attard kien sejjaħlu għal laqgħa fuq il-post u qallu li l-Kunsill kien ser jagħmel proġett f'Misraħ Indipendenza (liema misraħ jinsab eżattament quddiem dik il-porzjon art tas-soċjeta` attriċi mertu

---
[7] Il-pjanta indikata fil-kuntratt bħala Dok B, fol 34, (atti 512/2012JA)
[8] Affidavit ta' Maurizio Baldacchino, fol 41-44 (atti 512/2012JA)
[9] Affidavit ta' Janice Baldacchino, fol 46-48 (atti 512/12JA)

taż-żewġ kawżi). Qal li s-sindku infurmah li hemmhekk il-Kunsill kellu bżonn iwessa' t-triq, u biex allura huwa jieħu ħsieb li jibni ħajt mal-perimetru tal-proprjeta` tas-soċjeta` attriċi sabiex din tkun mifruda mill-bqija tal-pjazza. Ix-xhud spjega li fejn kellu jinbena dan il-perimetru huwa indikat bil-kulur ikħal fuq il-pjanta Dok MB1[10] esebita minnu.

14. Qal li dak in-nhar is-sindku infurmah ukoll li s-soċjeta` attriċi kellha l-obbligu li tħallas lill-Kunsill is-somma ta' Lm10,000, dovuta għal xi kirja tal-bankina, u li kien ftiehem ma' missieru (li imbagħad kien miet f'Diċembru 2010) li dan l-ammont kellu jitħallas permezz ta' xogħol. Kompla jispjega illi ftit taż-żmien wara Attard ċempillu u huwa kien qallu li fil-frattemp kien tkellem ma' ħutu (li huma wkoll diretturi tas-soċjeta` attriċi) u ma kienu sabu xejn dwar dan l-ammont ta' Lm10,000 allegatament dovut lill-Kunsill mis-soċjeta` attriċi. Jgħid li "*Is-Sindku irrabja, u qatagħli t-telefon. L-għada stess beda x-xogħol fil-pjazza, liema xogħol baqa dieħel anke fl-art tas-soċjeta` attriċi*."

15. Baldacchino jispjega li l-parti li ittieħdet f'dak l-istadju (f'April 2012) kienet il-parti mertu tal-ewwel kawża (512/12JA). Kif ġie spjegat supra, din kienet dik il-parti b'forma triangolari. Jgħid li ingħata t-tarmak u l-perimetru tagħha sar bankina.

---

[10] Dok MB1, fol 45 (atti 512/12JA)

16. Xehed ukoll illi sussegwentement, wara li kien sar ix-xogħol tat-twessiegħ tat-triq, il-Kunsill approprja wkoll il-parti rimanenti tal-art in kwistjoni (u cioe` il-parti mertu ta' din il-kawża) billi fuq parti minnha tefa' xi ħamrija, u fuq il-parti ċentrali ħoloq passaġġ li nifed l-art proprjeta` tas-soċjeta` attriċi min-nofs. Jgħid li dan it-tieni aġir sar fil-25 ta' Mejju 2012.

17. Din il-verżjoni ta' Maurizio Baldacchino ġiet ikkonfermata minn oħtu Janice Baldacchino.

18. Is-sindku Joseph Attard, waqt ix-xiehda tiegħu in subizzjoni[11], ikkonferma li kemm l-art mertu tal-kawża 512/12JA (dik immarkata bl-aħdar fuq il-pjanta Dok B[12]) kif ukoll l-art mertu ta' din il-kawża odjerna 733/12JA (dik delineata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok B[13] esebita f'dawn l-atti) hija proprjeta` tas-soċjeta` attriċi.

19. Muri l-pjanta li fuqha hemm indikata l-art mertu ta' din il-kawża, u mistoqsi speċifikatament x'għamel il-kunsill fuqha, huwa qal hekk:

> *"…Aħna kull ma għamilna kien hemm passaġġ minn fejn jgħaddi l-pubbliku u impruvjajnih; jekk kienu jaqgħu in-nies qabel, illum mhux qed jaqgħu…. Għaliex ir-rampa kienet per eżempju nieżla' hekk, tajjeb, ġiet livell daqsxejn iktar, u taf kif, ma ħadniex parti minn dik l-art għax kull ma ġara s-sqaq li huwa għad hemm, il-bieb ħallejnih li kien hemm oriġinarjament għall-aċċess għall-ġnien….aħna kull ma ġara biex ikun hemm aċċess aħjar għall-pubbliku ħadna iktar il-parti tal-isqaq li kienet hemm mill-antik snin, mijiet ta' snin, u ġiet ir-rampa*

[11] Xiehda in subizzjoni tas-sindku Joseph Attard, (26.11.2014) fol 33-41
[12] Fol 11 tal-atti tal-kawża 512/12JA
[13] Fol 11 tal-atti ta' din il-kawża

li kienet hemm, ġiet b'mod inqas ta' periklu għall-pubbliku; dak li għamilna aħna."

20. Meta ġie suġġerit lilu li n-niżla ma ħallewhiex inklinata daqs kemm kienet qabel, spjega li din "*imxiet 'il quddiem biex ġibna iktar tul*". Mistoqsi wkoll jekk dawwrux il-passaġġ b'ċint, sostna li huma għamlu passaġġ imħarbat, aħjar; u qal li immeljoraw l-ilqugħ li kien hemm.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

21. L-ewwel Qorti kkonkludiet li t-tlett elementi ta' spoll irriżultaw pruvati u għalhekk laqgħet it-talbiet tas-soċjeta` attriċi. Peress li l-Kunsill intimat qed jilmenta, invece, li tali elementi ma ġewx pruvati, din il-Qorti sejra tgħaddi biex tikkonsidrahom wieħed wieħed.

Possedisse

22. Il-Kunsill appellant fir-rigward ta' dan l-ewwel rekwiżit jibda' biex jilmenta illi l-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-fatti meta kkonkludet li s-soċjeta` attriċi kienet fil-pussess tal-art mertu ta' din il-kawża, u dan għaliex "*hemm kunflitt serju fil-verżjonijiet tal-fatti mogħtija miż-żewġ partijiet*".

23. Jilmenta illi filwaqt li d-diretturi tas-soċjeta` attriċi aħwa Baldacchino xehdu li fuq l-art in kwistjoni huwa in parti tefa' xi ħamrija u

in parti ħoloq passaġġ li nifed l-art proprjeta` tagħha min-nofs, is-sindku fix-xiehda tiegħu invece xehed fuq aċċess li kien diġa` jeżisti u li kull ma għamel il-kunsill kien li irriabilitaw l-art flimkien mal-proġett, u kkummenta li l-asfalt, anke jekk forsi ma kienx tarmak, kien diġa` hemm.

24. Għalkemm mal-ewwel daqqa t'għajn jidher li fil-fatt hemm kunflitt bejn dawn iż-żewġ verżjonijiet, dan il-"kunflitt" huwa proprju għaliex ir-riferenza magħmula mill-Kunsill appellant għax-xiehda tas-sindku hija effettivament dik il-parti tax-xiehda tiegħu li tirreferi għall-ewwel kawża ta' spoll (512/12JA) u għalhekk hija kompletament irrilevanti għal din. Għalkemm l-ewwel Qorti stess għoġobha tiċċita tali parti mix-xiehda tas-sindku rigwardanti l-kawża 512/12JA f'din il-kawża (anke jekk hija irrilevanti), hija madanakollu kompliet tiċċita wkoll dik il-parti tax-xiehda tas-sindku relattiva għal din il-kawża.

25. Fit-tieni lok, u fi kwalunkwe każ, dan l-ilment (infondat) tal-Kunsill appellant illi hemm kunflitt serju fil-verżjonijiet ma jikkonċernax l-element tal-*"possedisse"* iżda jikkonċerna invece l-element ta' "*spoliatum fuisse".* Il-Kunsill baqa' ma spjegax għaliex kienet erronja l-ewwel Qorti meta kkonkludiet li s-soċjeta` kellha l-pussess tal-art mertu ta' din il-kawża.

26. Din il-Qorti hija sodisfatta illi l-element tal-pussess kien jissussisti. Dan qed jingħad għaliex meta Maurizio Baldacchino xehed li ltaqa' mas-

sindku u dan tal-aħħar kellmu fuq il-proġett li kien ser iseħħ f'Misraħ Indipendenza, spjega li huma fil-fatt kienu ltaqgħu proprju fuq il-post, liema fatt ma ġiex kontradett mill-istess sindku, anzi huwa kkonferma li kienu ltaqgħu proprju fuq il-post: "*L-ewwel darba li bgħatna għalih illi għidnilu li ser isir, ġie fuq il-post…*" Dan ċertament li jikkwalifika bħala turija ta' pussess da parti tas-soċjeta` attriċi.

Spoliatum fuisse

27. Il-Kunsill appellant fir-rikors tal-appell tiegħu jilmenta illi fir-rigward ta' dan it-tieni element, is-soċjeta` attriċi ma ġabet l-ebda prova għajr dikjarazzjoni ġuramentata magħmula mid-direttur tagħha stess (u *affidavits* tal-aħwa Baldacchino) li huwa (l-Kunsill) ikkommetta spoll. Jgħid illi lanqas biss ma ġie ppreżentat ritratt sabiex jintwera eżattament fhiex kien jikkonsisti dan l-allegat spoll.

28. Fir-risposta ġuramentata tiegħu Maurizio Baldacchino iddikjara li l-aġir lamentat mis-soċjeta` attriċi fir-rigward tal-art in kwistjoni huwa li l-art mertu ta' din il-kawża ġiet tifforma parti minn spazju pubbliku. Veru li din id-dikjarazzjoni hija kemmxejn vaga iżda l-aħwa Baldacchino fl-affidavits tagħhom imbagħad speċifikaw illi fuq parti minn din l-art in kwistjoni il-Kunsill tefa' l-ħamrija biex titgħatta l-wiċċ ta' tali parti, u fuq il-parti ċentrali tagħha ħoloq passaġġ li nifed l-art tas-soċjeta` attriċi min-nofs.

29. Is-Sindku da parti tiegħu qal li diġa` kien hemm passaġġ minn fejn jgħaddi l-pubbliku u li kull ma għamel il-Kunsill kien li mmeljorah. Ippreċiża li kien hemm rampa inklinata u l-Kunsill ġabha iktar livell, "*ma kienx hemm biżżejjed tul imxiet 'il quddiem biex ġibna iktar tul*". Qal li l-passaġġ kien imħarbat ġabuh "*inqas imħarbat*". Qal ukoll li "*impruvjajna l-ilqugħ li kien hemm*" mal-passaġġ. Huwa jiġġustifika dan peress li qal li minn hemm jgħaddu t-tfal.

30. Jirriżulta għalhekk illi l-allegazzjoni tad-diretturi aħwa Baldacchino li l-Kunsill "ħoloq" passaġġ ġiet sa ċertu punt pruvata, u dan għaliex jirriżulta li l-Kunsill immodifika r-rampa diġa eżistenti sabiex tiġi inqas inklinata għall-aħjar użu tal-pubbliku. Jirriżulta wkoll li għamlu ċint ma' tali passaġġ.

31. Stranament waqt li kienu qegħdin isiru d-domandi lis-sindku in subizzjoni, ma ġiex mistoqsi fuq l-allegazzjoni tal-aħwa Baldacchino li l-Kunsill tefa' l-ħamrija fuq parti mill-art in kwistjoni.

32. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti hija tal-fehma li dan it-tieni rekwiżit jirriżulta sodisfatt in kwantu l-aġir spoljattiv jikkonsisti fi trasformazzjoni minn rampa inklinata għal passaġġ iktar livell, biex fi kliem is-sindku stess, "*ikun hemm aċċess aħjar għall-pubbliku"* u in

kwantu saru l-lqugħ ma' tali passaġġ fl-interess tal-pubbliku, b'mod li din il-parti tal-art ġiet tifforma parti minn spazju pubbliku (u cioe` minn naħa waħda mal-isqaq, u minn naħa l-oħra mal-parti tal-art ukoll tas-soċjeta` attriċi (mertu tal-kawża 512/12JA) li l-istess Kunsill ftit tal-ġimgħat qabel kien inkorporaha mal-bqija tat-triq meta taha t-tarmak. Dan ċertament li jammonta għal molestja tal-godiment tal-pussess li kellha s-soċjeta` attriċi fuq tali parti tal-art tagħha.

33. Is-soċjeta` attriċi pero` naqset li tressaq provi biex turi li t-tfigh tal-ħamrija allegat mill-aħwa Baldacchino fl-*affidavits* tagħhom effettivament sar mill-Kunsill apparti li hu diskutibbli kemm bl-allegat tfigħ tal-ħamrija l-art "*ġiet tifforma parti minn spażju pubbliku.*"

Infra bimestre deduxisse

34. L-ewwel Qorti fir-rigward ta' dan it-tielet rekwiżit osservat li s-soċjeta` attriċi allegat li l-aġir allegatament spoljattiv fil-konfront tagħha kien sar fil-25 ta' Mejju 2012 u li l-kawża ġiet intavolata fit-23 ta' Lulju 2012. Aċċennat għall-fatt illi l-Kunsill konvenut ma interponiex eċċezzjoni f'dan is-sens, u ddikjarat illi kienet sodisfatta li ma kinux skorrew ix-xahrejn.

35. Il-Kunsill appellant jilmenta illi dan l-element irid jirriżulta pruvat

irrispettivament minn jekk ikunx ġie eċċepit in-nuqqas tiegħu. Jargumenta illi fir-rigward ta' dan l-element, il-provi tas-soċjeta` attriċi huma skarsi għall-aħħar u xejn kredibbli. Jistaqsi wkoll: kif jista' jkun li fil-mument meta s-soċjeta` attriċi kienet diġa istitwiet kawża ta' spoll kontra tiegħu, huwa minn rajh qabad u ddeċieda illi jiftaħ passaġġ minn nofs l-art tagħha?

36. Da parti tagħha s-soċjeta` attriċi wieġbet illi hija ippruvat dan l-element permezz tax-xiehda tad-diretturi tagħha, liema prova ma ġiet kontradetta f'ebda ħin u b'ebda mod, lanqas bil-mezz tal-kontro-eżami.

37. Din il-Qorti fl-ewwel lok tifhem illi meta l-ewwel Qorti rrimarkat illi l-Kunsill ma kienx interpona "*eċċezzjoni f'dan is-sens*", ma kinitx qegħda tirreferi (jew tagħti xi importanza) għall-fatt illi n-nuqqas tat-tielet rekwiżit ma tqajjimx bħala eċċezzjoni, iżda invece kienet qed tirreferi għall-fatt li d-data tal-25 ta' Mejju 2012 li allegatament kienet id-data meta seħħ l-att spoljattiv lamentat mis-soċjeta` attriċi, ma ġietx ikkontestata permezz ta' eċċezzjoni.

38. Fit-tieni lok, tosserva illi l-Kunsill konvenut ġie notifikat bl-ewwel kawża ta' spoll fit-2 ta' Awwissu 2012, u għalhekk dan kien <u>wara</u> d-data tal-25 ta' Mejju 2012, meta skont is-soċjeta` attriċi seħħ it-tieni aġir spoljattiv, mertu ta' din il-kawża. Għaldaqstant l-argument tiegħu illi ma

jistax ikun illi huwa kien ser jagħmel aġir spoljattiv meta diġa` kien hemm kawża kontrih, ma treġix.

39. Bħala prova fir-rigward ta' dan ir-rekwiżit hemm ix-xiehda ta' Maurizio u Janice Baldacchino (diretturi tas-soċjeta` konvenuti) in kwantu jgħidu li t-tieni aġir spoljattiv seħħ fid-data tal-25 ta' Mejju 2012. Huwa veru li din il-verżjoni tagħhom ma ġietx korroborata b'xi provi oħra da parti tagħhom, pero` b'daqshekk ma jfissirx li għandha tiġi skartata. Il-Kunsill da parti tiegħu invece kellu kull opportunita` biex jirribatti l-verżjoni tagħhom, li skont hu mhix waħda kredibbli, u inoltre, kif tarġumenta s-soċjeta` attriċi, kellu kull opportunita` biex jikkontesta x-xiehda tad-diretturi bil-mezz tal-kontro-eżami. Għaldaqstant ma jistax issa fl-istadju tal-appell jilmenta li qed iħossu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti qagħdet fuq ix-xiehda tal-aħwa Baldacchino u qieset li d-data tal-allegat spoll kienet il-25 ta' Mejju 2012.

<u>Decide</u>

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-Kunsill appellant u tikkonferma d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti b'dan illi l-ispoll jikkonsisti <u>biss</u> fix-xogħlijiet li għamel il-Kunsill fir-rigward tar-rampa/passaġġ/lqugħ, iżda mhux ukoll fir-rigward tal-allegat tfigħ tal-ħamrija, u għaldaqstant ir-ripristinazzjoni ordnata għandha tkun limitata għax-xogħlijiet li saru fir-

rigward tar-rampa/passaġġ/lqugħ u m'għandhiex tinkludi t-tneħħija tal-allegat tfigħ tal-ħamrija.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess Kunsill appellant.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df