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 23

Rikors Numru: 512/12JA

Olive Gardens Investments Limited (C-16715)

v.

Kunsill Lokali Żejtun

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tas-soċjeta` attriċi mis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' April 2016, li permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti:

(i) tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu ġiet miċħuda l-ewwel eċċezzjoni tal-Kunsill Lokali konvenut, u

(ii) tirrevokaha, tħassarha u tikkanċellaha fil-partijiet kollha

rimanenti tagħha, u minflok tgħaddi biex tiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-Kunsill Lokali konvenut, u tilqa' t-talbiet kollha tagħha. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Kunsill Lokali konvenut.

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-soċjetá attriċi fit-23 ta' Mejju 2012 fejn ġie premess:

"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' ċirka elfejn tlett mija u harnsin metri kwadri (2,350m^2), li tinsab ikkulurita bl-ikħal fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt, liema art tinsab iż-Żejtun u hija aċċessibbli minn Vjal il-25 ta' Novembru kif ukoll in parti mill-punent minn sqaq privat li jagħti għal Pjazza Cachia Zammit, liema porzjoni art tikkonfina minn nofsinhar ma' Vjal il-25 ta' Novembru, mill-grigal ma' proprjetá tal-vendituri li dehru fuq l-imsemmi kuntratt u mit-tramuntana mal-isqaq imsemmi.

"Illi fil-bidu ta' April 2012 il-Kunsill Lokali konvenut, tramite persuni nkarigati minnu, invadew parti mill-art imsernmija proprjetá tal-kumpanija attriċi u li kienet tinsab fil-pussess tagħha u preċiżament dik il-parti delinejata bil-kulur aħdar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok 'B' u nkorporawha ma' spazju pubbliku adjacenti b'tali mod li saret parti integrali minn proġett pubbliku, konsistenti fi pjazza, toroq, bankini u bini simili u anċillari.

"Illi dan l-aġir tal-Kunsill Lokali konvenut jikkostitwixxi spoll fil-konfront tal-kumpanija attriċi li b'riżultat ta' dan l-aġir tal-Kunsill Lokali konvenut, l-kumpanija attriċi ġiet spussessata mill-godiment li kellha u li għad trid tagħmel tal-istess proprjetá.

"Illi Maurizio Baldacchino jiddikjara li jaf b'dawn il-fatti kif esposti personalment.

"Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

“Għaldaqstant il-kumpanija esponenti titlob bir-rispett kollu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha, salv kwalsijasi dikjarazzjoni oħra opportuna.

“1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Kunsill Lokali konvenut ikkommetta spoll vjolenti, klandestin u vjolazzjoni ta’ pussess fil-konfront tal-kumpanija attriċi, u ċjoe’ tal-art delinejata bil-kulur aħdar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok ‘B’ liema art tifforma parti minn porzjoni diviża ta’ art akbar illi l-kumpanija attriċi xtrat permezz tal-kuntratt fuq imsemmi ppubblikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja fit-22 ta’ Novembru 2003 u li dan l-ispoll ġie kommess *entro* dawn l-aħħar xahrejn;

“2. Tikkundanna u tordna lill-Kunsill Lokali konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din il-Qorti jerġa’ jqiegħed lill-kumpanija attriċi fi stat assolut ta’ godiment tad-dritt tal-pussess u użu tal-art imsemmija, u ċjoe’ li l-kumpanija attriċi tiġi integrata fid-drittijiet tagħha li minnhom ġiet spoljata mill-Kunsill Lokali konvenut u li għandu jippristina s-sitwazzjoni għal dik prevalenti qabel ma saru x-xogħlijiet fuq imsemmija; u

“3. In difett li l-Kunsill konvenut jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa fiż-żmien lilu mogħti minn din l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lill-kumpanija attriċi tagħmel ix-xogħlijiet neċessarji hija stess a spejjeż u riskju tal-Kunsill Lokali konvenut.

“Bl-ispejjeż kontra l-Kunsill Lokali konvenut, ir-rappreżentanti ġudizzjarji ta’ liema Kunsill Lokali huma minn issa nġunti in subizzjoni u b’riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-kumpanija attriċi kontra l-istess Kunsill Lokali konvenut.

“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 indikata 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 jigi 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 diġa' ġie miftiehem ma' rappreżentant ieħor tas-soċjetá attriċi li llum ġie nieqes, is-Sur Joseph Baldacchino u dana kollu kif għandu jigi pprovat fil-mori tal-kawża. Kwindi t-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu *stante* li x-xogħlijiet kollha saru bl-approvazzjoni tas-soċjetá attriċi.

"Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

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

"Rat il-verbal tal-15 ta' Frar 2013 fl-atti tal-kawża odjerna fejn bi qbil bejn il-partijiet, din il-Qorti ordnat li l-provi li jinġiebu fil-kawża Rik Ġur 733/12 JA jikkostitwixxu wkoll prova f'din il-kawża u *vice versa*.

"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 għal finijiet ta' din il-vertenza. B'mod preliminari din il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel eċċezzjoni konvenuta, u ċjoe' *"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-soċjetá 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 tagħhom l-atturi qegħdin jikkontendu illi l-konvenuti fil-bidu ta' April 2012 invadew parti mill-art imsemmija proprjetá tas-soċjetá attriċi (Dok 'B' fol 11). Is-soċjetá attriċi għalhekk qed tikkontendi illi l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti. Għalhekk kellha ssir din il-kawża li ġiet intavolata fit-23 ta' Mejju 2012.

"Illi in sostenn tat-teżi tagħha s-soċjetá attriċi esebiet l-*affidavits* tan-Nutar Mario Bugeja b'dokument anness miegħu (fol 28), Maurizio Baldacchino (fol 41) u Janice Baldacchino (fol 46), u xehed in subizzjoni s-Sindku Lokali taż-Żejtun, Joseph Attard (fol 52).

"**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 jallegaw li hija tagħhom. 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 hemm indikat 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-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 diġa' ġie miftiehem ma' rappreżentant ieħor tas-soċjetá 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-soċjetá 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.”*

“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 …”*

1 “Arends *et* vs Mizzi”, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta’ Jannar 2013.

"Illi element ieħor tal-azzjoni ta' spoll illi dan għandha ssir f'terminu ta' xahrejn mill-att spoljattiv. Fir-rikors promotur is-soċjetá attriċi jilmentaw illi l-att spoljattiv sar fil-bidu ta' April 2012 u l-kawża odjerna nfetħet fit-23 ta' Mejju 2012. Fir-risposta tiegħu l-Kunsill konvenut jagħmel referenza għal-laqgħa li saret f'April 2012 bejn il-partijiet qabel ma saret *"il-linja li nġibdet biex tipprovdi l-aċċess"* (fol 17). Għalhekk il-Qorti hi tal-fehma li 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-soċjetá attriċi mingħajr il-kunsens tagħha. Għalhekk irid ikun pruvat mis-soċjetá attriċi illi huma kellhom pussess fuq l-art *de quo* fil-mument tal-att spoljattiv.

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

"1. L-art mertu tal-kawżi fl-ismijiet "Olive Gardens Investments Limited vs Kunsill Lokali Żejtun (Rikors Maħluf Numru 512/2012JA u Rikors Maħluf Numru 733/2012JA) ġiet akkwistata mis-soċjetá attriċi flimkien ma' porzjoni ieħor ta' art ikbar li huwa kontigwu għall-art mertu ta' dawn iż-żewġ kawzi, 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' din iż-żewġ kawżi, ġiet mibjugħa mis-soċjetá 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-soċjetá attriċi. Is-soċjetá 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-soċjetá attriċi, Janice Baldacchino (fol 46).

"Illi speċifikament fuq l-att spoljattiv mertu tal-kawża l-istess Maurizio Baldacchino, jispjega kif ġej (fol 43):

"L-Ewwel Spoll (mertu tar-Rikors Maħluf Numru 512/2012JA)

10. F'April tas-sena 2012, u ċjoe' wara t-telefonata li kien għamilli s-Sindku Attard kif diġa' spjegajt, il-Kunsill konvenut qabad u mingħajr il-kunsens tas-soċjetá attriċi, approprja parti mill-art in kwistjoni sabiex għadda parti mit-triq pubblika minnha. Witta din il-parti tal-art, u għadda t-tarmac minn fuqha.

11. Kien għalhekk illi s-soċjetá attriċi pproċediet b'kawża ta' spoll, u ċjoe' permezz tar-rikors ġuramentat bin-numru 512/2012JA. Fuq id-dokument mehmuż ma' din l-art ir-rikors ġuramentat u mmarkat "Dokument B", hemm murija dik il-parti tal-art in kwistjoni li ġiet inizjalment maħtufa mill-Kunsill konvenut, imberfla bil-kulur blu, sabiex twessgħet it-triq in kwistjoni. Din il-biċċa fil-fatt ingħatat it-tarmac u l-perimetru tagħha sar bankina."

"Illi min-naħa tal-Kunsill konvenut xehed is-Sindku Lokali taż-Żejtun, Joseph Attard fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2014 (fol 52). Prodott in subizzjoni u mistoqsi fuq ix-xogħlijiet mertu tal-kawża wieġeb hekk (fol 54):

"Imhallef: Qed isaqsik x'għamilt.

Xhud: Aħna ma għamilna xejn. Sur Imħallef hemmhekk diġa' l-aċċess li kien parti minnu mhux ahna għamilnih probabbilment għamlu l-kuntrattur illi xtara mingħand il-kumpanija. Biex għamlu l-aċċess għall-garaxxijiet dik il-parti mhux aħna, aħna rrijabiltajniha flimkien mal-proġett imma l-asfalt forsi ma kienx tarmac, kien diġa' 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 għidtlil u issa ġie iswed bla żrar, xi jfisser dan?

Xhud: Ħa 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 mill-assjem jidher għalhekk illi s-soċjetá attriċi naqset mill-tipprova elementi prinċipali tal-azzjoni ta' spoll, u ċjoe' tal-pussess fil-mument tal-att spoljattiv u wkoll li l-att allegat minnhom sar mil-Kunsill konvenut,

> u għalhekk l-azzjoni odjerna ma tistax tirnexxi. Dan naturalmet salv kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjetá attriċi.
>
> "**DEĊIŻJONI**
> "**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-ewwel eċċezzjoni, tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-Kunsill Lokali konvenut, u tiċħad t-talbiet kollha attriċi.**
>
> "**L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-atturi.**"

<u>Rikors tal-appell tas-soċjeta` attriċi (06.05.2016)</u>

3. Is-soċjeta` attriċi ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha. L-aggravju tagħha bażikament jirrigwarda l-fatt li l-ewwel Qorti kkonkludiet li hija:

> "…naqset milli tipprova l-elementi prinċipali tal-azzjoni ta' spoll, u cioe` tal-pussess fil-mument tal-att spoljattiv u wkoll li l-att allegat minnhom sar mill-Kunsill konvenut, u għalhekk l-azzjoni odjerna ma tistax tirnexxi."

Hija ssostni invece li dawn iż-żewġ elementi jirriżultaw pruvati.

<u>Ma daħlet l-ebda risposta da parti tal-Kunsill konvenut</u>

4. Il-Kunsill konvenut, minkejja li ġie notifikat bir-rikors tal-appell odjern fl-10 ta' Mejju 2016 ma ppreżentax risposta.

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

5. Din hija azzjoni ta' spoll (li ġiet intavolata fit-23 ta' Mejju 2012) li fiha s-soċjeta` attriċi 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 l-oħra 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 odjerna, hija intavolat azzjoni ta' spoll oħra, bin-numru 733/12JA) ukoll kontra l-Kunsil Lokali taż-Żejtun.

7. Fil-kawża 733/12JA is-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). Din ġiet indikata delineata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta Dok B[3] (fl-atti tal-kawża 733/12JA). L-ilment tagħha hu li 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 jikkostitwixxu wkoll prova fl-oħra.[4]

[2] Il-pjanta li tindika l-art mertu tal-kawża: fol 11
[3] Pjanta Dok B, fol 11 tal-proċess tal-kawża 733/12JA
[4] Ara verbal, fol 25

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

10. L-art mertu ta' din il-kawża (512/12JA) u l-art mertu tal-kawża l-oħra (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 (733/12JA). Xehdu li lil min biegħuha, żviluppaha f'kumpless residenzjali bl-isem "*La Fayette Residential Complex".*

[5] Kuntratt fol 29-31
[6] Il-pjanta indikata fil-kuntratt bħala Dok A, fol 33
[7] Il-pjanta indikata fil-kuntratt bħala Dok B, fol 34
[8] Affidavit ta' Maurizio Baldacchino, fol 41-11
[9] Affidavit ta' Janice Baldacchino, fol 46-48

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 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*

[10] Dok MB1, fol 45

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 ta' din il-kawża odjerna (512/12JA). Kif ġie spjegat *supra*, din kienet dik il-parti b'forma triangolari. Jgħid li din il-biċċa ingħatat it-tarmak u l-perimetru tagħha sar bankina.

16. Xehed ukoll illi sussegwentement, wara li sar ix-xogħol tat-twessiegħ tat-triq, il-Kunsill approprja wkoll il-parti rimanenti tal-art in kwistjoni, u cioe` il-parti mertu tal-kawża 733/12JA, billi fuq parti minnha tefa' xi ħamrija, u fuq parti oħra ħoloq passaġġ li nifed l-art proprjeta` tas-soċjeta` attriċi min-nofs. (Iżda dan ovvjament mhux mertu ta' din il-kawża u għalhekk mhux ser jiġi kkunsidrat f'din il-kawża).

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 ta' din il-kawża 512/12JA (dik immarkata bl-aħdar fuq il-pjanta Dok B[12]) kif ukoll l-art mertu tal-kawża 733/12JA (dik delineata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok B[13] esebita fl-atti tal-kawża l-oħra) hija proprjeta` tas-soċjeta` attriċi.

[11] Xiehda in subizzjoni tas-sindku Joseph Attard (26.11.2014) fol 52-60
[12] Fol 11 tal-atti ta' din il-kawża
[13] Fol 11 tal-atti tal-kawża 733/12JA

19. Muri l-pjanta li fuqha hemm indikata l-art mertu ta' din il-kawża, huwa qal hekk:

> *"…jiena qed nara hawnhekk proprju il-parti mmarkata bl-aħdar li hija ovvjament il-proprjeta` tal-kumpanija, hemmhekk hemm l-aċċess għall-garaxxijiet tal-appartamenti jidher ċar hawnhekk...hemm l-aċċess għall-garaxxijiet iva, dak ovvjament huwa parti llum mit-triq."*

20. Meta ġie suġġerit lilu li fuq tali biċċa art proprjeta` tas-soċjeta` attriċi l-Kunsill għamel it-tarmak, huwa spjega illi meta ġiet riabilitata l-area, tali parti ġiet riabilitata wkoll. Huwa iċċara li hemmhekk diġa kien jeżisti aċċess għall-garaxxijiet, u li huma kull ma għamlu kien li rriabilitaw dik il-biċċa flimkien mal-proġett tal-misraħ. Spjega li fuq il-parti in kwistjoni kien hemm asfalt (għalkemm mhux tarmak) u li għalhekk kull ma għamlu huma kien illi jekk qabel kien hemm "*wiċċ iswed biż-żrar*" issa ġie li hemm "*wiċċ iswed mingħajr żrar"* u dan sabiex meta l-karozzi jitilgħu jew jinżlu mill-garaxx, jinżlu "*bil-kumdita`*". Spjega li diġa kien hemm minn fejn jgħaddu n-nies: il-linja kienet diġa hemm, iżda l-Kunsill sempliċiment għamel il-kurduna. Sostna li dan l-aċċess għall-garaxxijiet ma għamlux il-Kunsill.

21. Xehed li l-art in kwistjoni użatha s-soċjeta` attriċi stess għall-garaxxijiet:

> *"Dik il-parti minnha tal-aħdar iva il-kumpanija stess użatha aċċess għall-garaxxijiet, meta imbagħad bdiet tiela' u saret l-internal courtyard din ukoll kien għad hemm il-kumpanija Olive Gardens dak iż-żmien fil-bidu imbagħad meta ħa over il-kuntrattur Charles Mangion kompla għaddej bix-xogħol…"*

22. Aċċenna għall-fatt illi għalkemm din l-art in kwistjoni għadha tas-soċjeta` attriċi, hija stess ikkompromettietha biex tintuża bħala daħla għall-garaxxijiet u l-*internal courtyard.* *"…ma konniex aħna illi din ġiet parti mit-triq pubblika; aħna sibniha hekk."*

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

<u>L-element tal-"possedisse"</u>

23. Fir-rikors tal-appell tagħha, s-soċjeta` attriċi tilmenta li l-ewwel Qorti ma tatx raġuni konkreta għaliex waslet għall-konklużjoni li hija ma kellhiex il-pussess tal-art in kwistjoni fil-mument li sar l-allegat att spoljattiv. Hija targumenta illi bil-fatt li minn fuq l-art in kwistjoni jgħaddu terzi persuni biex jaċċedu għar-rampa li tagħti għall-garaxxijiet sotteranji ma jfissirx li hija m'għandiex il-pussess meħtieġ għall-proponiment ta' din l-azzjoni. Targumenta li mhux meħtieġ li turi li għandha l-pussess <u>esklussiv</u> biex tressaq azzjoni ta' spoll.

24. Jirriżulta pruvat li s-soċjeta` attriċi stess kienet tagħmel użu tal-art in kwistjoni (dan anke kif ikkonferma s-sindku stess). Huwa risaput li l-pussess jintilef bil-pussess ta' ħaddieħor, jew bl-abbandun volontarju,[14] pero` l-fatt li s-soċjeta` ippermettiet li l-art in kwistjoni tintuża bħala aċċess minn terzi persuni biex dawn jaċċedu għall-garaxxijiet u għall-

[14] Fil-kawża **<u>Maryanne Attard et vs Francis Mercieca et</u>** deċiża minn din il-Qorti stess fid-19 ta' April 2012 fejn ġie ritenut illi:

> "*Huwa pero` mgħallem li l-pussess ma jintilifx bl-inerzja tal-possessur biss iżda bil-pussess ta' ħaddieħor jew bl-abbandun volontarju."*

internal courtyard ma jfissirx li hija awtomatikament abbandunat il-pussess tagħha, iżda sempliċiment li ippermettiet li tkun ko-posseduta. Ladarba ma jidhrix li hija rrinunzjat għall-pussess li kienet teżerċita fuq din il-biċċa art, il-pussess li kellha jitqies li baqa' jissussisti.[15]

25. Inoltre, 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.

26. Għaldaqstant din il-Qorti ma taqbilx li s-soċjeta` ma kellhiex il-pussess rikjest biex tipproponi din il-kawża.

L-element ta' "spoliatum fuisse"

27. L-aġir lamentat mis-soċjeta` attriċi fir-rikors ġuramentat tagħha fir-

[15] Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Alfredo Cachia Zammit et v. Raffaele Barbara**, 27.11.1959, tagħmel is-segwenti referenzi fuq il-konservazzjoni tal-pussess:

> *"…kif josserva Baudry,…'il possesso legale d' un immobile, una volta acquistato si conserva colla sola intenzione del possessore, per tutto il tempo nel quale non ha subito interruzione proveniente da un terzo o finche` non sia stato volontariamente abbandonato.'*
> *U l-istess awtur, fuq l-awtorita` tal-Pothier, ikompli jinnota illi 'per conservare il possesso non e` necessario avere una volonta` positiva di ritenerlo, basta che la volonta` di possedere non sia stata revocata da una volonta` contraria; perche` non e` stata revocata da una volonta` contraria, si considera sempre che perserveri'*
> *… kif osservat il-Qorti tal-Appell fil-kawża* ***Cassar v. Mamo Trevisan****, deċiża fl-4 ta' Diċembru 1879, fuq l-awtorita` ta' Troplong, 'il possesso originario, una volta fissato, si perpetua indefinitamente sino a tanto che non e` esposto ad atti indubitati ed importanti una rinunzja dello stesso possesso' (Kollez VIII, paġ 90 in princ col 2da)."*

rigward tal-art in kwistjoni huwa l-fatt li l-Kunsill inkorporaha ma' spazju pubbliku. L-aħwa Baldacchino fl-*affidavits* tagħhom speċifikaw li l-Kunsill wittiha u għadda t-tarmak minn fuqha. Is-Sindku fix-xiehda tiegħu argumenta illi dak li għamel il-Kunsill kien sempliċiment li minn wiċċ biż-żrar ġabha wiċċ bla żrar, u li dak li kien hemm kien speċi ta' bankina, u li għamel il-Kunsill hu li għamel kurduna.

28. L-ewwel Qorti ikkonkudiet li s-soċjeta` attriċi ma ppruvatx li l-att allegat minnha attriċi sar mill-Kunsill konvenut. Dan mhux korrett. Li l-Kunsill inkorpora l-parti in kwistjoni (li diġa kienet qegħda tintuża bħala aċċess għall-garaxxijiet u l-*internal courtyard* minn terzi persuni) ma' spazju pubbliku, fil-fatt jirriżulta.

29. Tqum il-kwistjoni jekk dan l-aġir da parti tal-Kunsill jammontax għal spoll. Għalkemm "kull ma għamel" il-Kunsill jidher li kien li ta t-tarmak u għamel kurduna fuq l-art in kwistjoni, u allura l-ispazju materjali baqa' eżatt kif kien u bl-ebda mod ġie ostakolat, din il-Qorti hija tal-fehma li l-fatt innifsu li din il-parti art ġiet inkorporata bħala parti mit-triq ta' madwar il-misraħ (jew aħjar, bħala estensjoni ta' parti mit-triq madwar il-misraħ) jammonta għal molestja tal-godiment tas-soċjeta` attriċi fuq l-art tagħha.

Decide

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell interpost mis-soċjeta` attriċi

u għalhekk:

(i) tikkonferma s-sentenza appellata fejn ġiet miċħuda l-ewwel eċċezzjoni tal-Kunsill Lokali;

(ii) tirrevokaha fil-partijiet rimanenti tagħha;

(iii) tiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-Kunsill Lokali; u

(iv) tilqa' t-talbiet kollha tas-soċjeta` attriċi. Ai fini tat-tieni talba din il-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahar mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-Kunsill appellat.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df