

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tad-29 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 928/2010

**Gauci Holdings Limited (C-4217)**

**-vs-**

**L-Għajn Construction Company Limited (C-6360), Pio  
Camilleri u Ludwig Camilleri**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fis-16 ta' Settembru 2010 li permezz tiegħu ġie premiss:

Illi s-soċjeta' attriċi hija proprjetarja tal-arja ta' fuq iż-żewġ *penthouses* internament numerati 13 u 14, liema *penthouses* jinsabu fis-seba' sular ta' Block Two, fl-iżvilupp imsemmi 'Rocklands', Windsor Terrace, Sliema;

Illi s-soċjeta' rikorrenti ilha tgawdi l-pussess tal-imsemmija arja interrottament sa minn meta akkwistatha mingħand

Pagna 1 minn 14

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

Terres Limited skond ma jirriżulta mill-kuntratt t'akkwist tagħha u skond kif ser jirriżulta waqt is-smiġħ tal-kawża;

Illi għall-ħabta tal-bidu ta' Settembru 2010 u fil-ġranet sussegwenti l-intimati jew minn minnhom kemm personalment kif ukoll *tramite* persuni nkarigati minnhom bdew jagħmlu xi xogħlijiet fuq l-imsemmija arja, u jidher li għandhom intenzjoni jikkonstruwixxu bini bini kif jirriżulta minn permess li riċentement huma ottjenew mingħand l-Awtorita';

Illi l-atturi kienu pprotestaw ruħhom mal-intimati u wissewhom biex ma jagħmlu ebda xogħlijiet fuq il-proprjeta' tal-mittenti;

Illi dan l-aġir tas-soċjeta' intimata jew persuni nkarigati minnha jikkostitwixxi spoll fil-konfront tar-rikorrenti *stante* illi bħala riżultat ta' dan l-aġir ir-rikorrenti ġew spussessati mill-godiment li kellhom u li għad iridu jagħmlu tal-istess arja;

Illi għaldaqstant kellha ssir il-preżenti kawża;

Għaldaqstant jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex jogħgobha, salv kwalsijasi dikjarazzjoni oħra opportuna:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom kemm personalment kif ukoll *tramite* persuni nkarigati minnhom ikkommettew spoll vjolenti, klandestin u vjolazzjoni ta' proprjeta' fil-konfront tas-soċjeta' attriċi, u ċjoe' tal-arja ta' fuq iż-żewġ *penthouses* internament numerati 13 u 14, liema *penthouses* jinsabu fis-seba' sular ta' Block Two, fl-iżvilupp imsemmi 'Rocklands', Windsor Terrace, Sliema;

2. Tikkundanna u tordna lis-soċjeta' konvenuta jew persuni nkarigati minnha sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din il-Qorti jerġgħu qjiegħdu lill-attriċi fi stat assolut ta' godiment tad-dritt tal-pussess u użu tal-arja msemmija, u ċjoe' li tiġi integrata fid-drittijiet tagħha li minnhom ġiet spoljata mill-konvenuta jew

Kopja Informali ta' Sentenza

persuni nkarigati mill-konvenuta, u jirripristinaw kollox għas-sitwazzjoni prevalenti qabel ma saru x-xogħlijiet fuq imsemmija; u

3. In difett li s-soċjeta' konvenuta jew persuni nkarigati minnha jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa fiż-żmien lilhom mogħti mill-Qorti, tawtorizzà lill-attriċi tagħmel ix-xogħlijiet neċessarji hija stess a spejjeż u riskju tal-konvenuta.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li hija minn issa ngunta għas-subizzjoni;

B'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-mittenti għaddanni u / jew kumpens mod ieħor.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fis-7 t'Ottubru, 2010, li permezz tagħha eċċepew:

Illi t-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż *stante* illi huma legalment insostenibbli u mfassla fuq premissi totalment inveritjeri;

Illi fl-ewwel lok mhux minnu illi soċjeta' rikorrenti hija l-proprjetarji tal-arja ta' fuq iż-żewġ *penthouses* internament numerati 13 u 14, formanti parti minn Block Two, 'Rockland' Windsor Terrace, Sliema. Illi fil-fatt din l-arja hija proprjeta' tas-soċjeta' intimata L-Għajn Construction Company Limited li akkwistat l-istess arja permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Marzu 1992 fl-atti tan-Nutar Charles Mangion, kopja ta' liema kuntratt qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok PC1.

Illi s-soċjeta' rikorrenti hija ben konsapevoli ta' dan il-fatt mhux biss għax ġiet infurmata b'dan mingħand is-soċjeta' esponenti, iżda anke għaliex wieħed mid-diretturi tas-soċjeta' rikorrenti, u ċjoe Philip Gauci kien deher fuq il-

Kopja Informali ta' Sentenza

kuntratt t'akkwist fuq imsemmi, u ċjoe' meta s-soċjeta' esponenti kienet akkwistat l-arja in kwistjoni.

Illi lanqas m'hu minnu illi s-soċjeta' rikorrenti tgawdi jew qatt gawdiet l-pussess tal-imsemmija arja, tant hu hekk illi minn meta akkwistat l-*penthouses* internament numerati 13 u 14 mingħand is-soċjeta' Terres Company Limited, u ċjoe' fil-17 ta' Lulju 1992 sakemm bieghet l-istess *penthouses* f'it tas-snin ilu dawn baqgħu dejjem fi stat *shell*.

Illi mhux minnu lanqas illi sa mill-bidu ta' Settembru 2010, l-intimati jew min minnhom kemm personalment kif ukoll *tramite* persuni nkarigati minnhom bdew jagħmlu xi xogħlijiet fuq l-imsemmija arja.

Illi *in subsidium* u mingħajr preġudizzju għas-suespost, apparti l-fatt illi s-soċjeta' rikorrenti qatt ma kellha l-pussess tal-arja in kwistjoni, l-arja jew aħjar il-bejt hija soġġetta għad-dritt tal-użu godut mir-residenti tal-appartamenti l-oħra formanti parti mill-blokk, u għadu hekk godut sal-lum.

Illi l-premessi illi fuqhom hija bbażata l-kawża tar-rikorrenti huma totalment foloz, u dana minkejja illi dak dikjarat gie kkonfermat bil-ġurament minn wieħed mid-diretturi, u ċjoe' Joseph Mary Gauci u għalhekk l-esponenti jirriservaw id-dritt illi jagħmlu talba formali lil din l-Onorabbli Qorti biex b'hekk jittieħdu dawk il-proċeduri opportuni.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri b'riserva għall-kwalsiasi azzjoni spettanti lill-intimati fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti għad-danni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Marzu 201 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza, wara li l-avukati rispettivi għamlu t-trattazzjoni tagħhom;

### **Ikkunsidrat,**

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. Is-soċjeta attriċi qed titlob li tiġi reintegrata fil-pussess tal-arja fuq il-proprjetajiet imsemmija fir-rikors. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi u dawn huma;

1. il-pussess – **Possedissee**;
2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' tal-soċjeta attriċi – **spoliatum fuisse**; u
3. li l-azzjoni issir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – **infra bimestre deduxisse**.

Illi s-soċjeta' konvenuta kif ġja' ssemma, qed tikkontesta li l-soċjeta' attriċi qatt kellha l-pussess tal-ambjenti in kwistjoni u tgħid li fil-fatt daww l-ambjenti huma proprjeta' tagħha.

Illi fil-verita' pero' wieħed irid jgħid li l-partijiet qed jikkontendu bejniethom il-proprjeta' tal-ambjenti in kwistjoni u fil-fatt hemm kawża oħra pendent f'dan ir-rigward. Naturalment il-proprjeta' tal-arja in kwistjoni m'hija rilevanti xejn għal din il-kawża.

Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk is-soċjeta' attriċi kellhiex **il-pussess rikjest mill-liġi** għaliex m'hemmx dubju li s-soċjeta' konvenuta bdiet tagħmel ix-xogħlijiet in kwistjoni. Il-Qorti tirrepeti, ma tistax tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju illi f'dan il-każ indubbjament jeżisti, għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja. Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet "**Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello**" l-istess Qorti qalet illi:

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

Illi f’din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** illi rriteniet:

*“che la reintegrazione dovrà essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell’ attore, comunque il citato possa essere il vero proprietario della cosa di cui l’attore avesse sofferto lo spoglio; sicche’ l’indagine intorno alla legittimita’ del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio ...”*

Illi fis-sentenza **“Delia vs Schembri”** (deċiża mill-Prim’ Awla fl-4 ta’ Frar 1958) ġie ritenut illi:

*“L-azzjoni ta’ spoll iservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x’ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-pussessor 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 jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti.”*

Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent 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 spoliei 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 kif ukoll:

*“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 komplet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franciżi 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 għall-aħjar intendiment tal-fatti li taw lok għall-kawża, il-Qorti se tirriproduċi l-affidavits tal-partijiet. **Philip Gauci għas-soċjeta' attriċi** fl-affidavit tiegħu, a fol 23, jgħid illi: *“Jiena direttur tal-kumpanija Gauci Holdings Company Limited. Diretturi ta' din il-kumpanija hemm ukoll ħija Joseph Gauci u ħija l-ieħor Emanuel Gauci. Il-kumpanija Gauci Holdings imsemmija kienet proprjetarja tal-penthouses numru 13 u 14 f'Rocklands, Block 2, Windsor Terrace, Sliema. Sussegwentement il-kumpanija ttrasferiet dawn il-penthouses lil terzi u rriteniet l-arja tal-istess Block Two. Jiġifieri illum il-ġurnata l-arja ta' Block Two hija proprjeta' ta' Gauci Holdings Company Limited. Aħna qatt ma kellna interferenza fil-pussess tal-arja msemmija qabel dan l-aħħar (cioe' għall-bidu ta' Settembru 2010) u aħna konna pronti ftaħna kawża ta' spoll kontra L-Għajn Construction Company Limited [C 6360], Pio Camilleri u Ludwig Camilleri. Irrid ngħid illi jiena bħala direttur ta' Gauci Holdings Company Limited kont applikajt għal permess ta' żvilupp mal-MEPA fl-1994 sabiex Gauci Holdings tiżviluppa l-arja ta' Block Two. Qiegħed nannetti ma' dan l-affidavit tiegħi*

*kopja tal-Planning Application PA107689/94 bħala Dokument 'PG1'. Jiena niftakar illi meta ffirmajt il-karti rilevanti għal din l-applikazzjoni dan kont għamiltu fil-preżenza kemm tal-Perit Ludovico Micallef kif ukoll fil-preżenza ta' Piju Camilleri u fl-uffiċini tal-istess Piju Camilleri. Dana peress illi l-istess Piju Camilleri kien interessat jibni l-arja tal-Block One, liema arja tiġi kontigwa ma' Block Two. Piju Camilleri għalhekk kien qiegħed jaċċetta l-fatt illi l-arja tal-kumpanija tiegħu kienet dik ta' fuq Block One mentri l-arja ta' Block Two kienet jappartjeni lil Gauci Holdings Company Limited. Qiegħed nannetti ma' dan l-affidavit bħala Dokument 'PG2' kopja tal-application for outline development permission 7689/94 li l-Perit Ludovico Micallef kien għamel mal-MEPA. Minn dan id-dokument jirriżulta ukoll illi l-applikazzjoni, li kienet biex tiġi żviluppata l-arja ta' Block 1 u ta' Block 2, saret kemm għan-nom tal-kumpanija tiegħi (bħala proprjetarja tal-arja tal-Block 2) kif ukoll għan-nom ta' L-Għajn Construction Co. Ltd. (bħala proprjetarja tal-arja tal-Block 1). Difatti din l-applikazzjoni ġiet iffirmata minni u minn Piju Camilleri. Qiegħed nannetti wkoll bħala Dokument 'PG3' kopja tal-pjanti sottomessi mill-Perit Ludovico Micallef riferibbilment għal din l-istess applikazzjoni numru 7689/94. Irrid ngħid ukoll illi meta l-applikazzjoni tagħna ġiet rifjutata l-appell għar-rikonsiderazzjoni kien sar għan-nom tagħna t-tnejn, u dan kif jirriżulta mill-anness inkartament immarkat bħala Dokument 'PG4'. Għalhekk kull meta aġixxejna biex isir żvilupp ta' dawn iż-żewġ arji dejjem aġixxejna flimkien għaliex konna nafu illi l-kumpanija tiegħi kellha l-arja tal-Block 2 u l-kumpanija ta' Piju Camilleri kellha biss l-arja tal-Block 1.*

*Nirreferi ukoll għall-okkażjoni madwar tliet snin jew erba' snin ilu meta nqalgħet kwistjoni dwar xi traċċi ta' ilma li kienu qiegħdin jinżlu fl-appartamenti u penthouses ta' Block Two. Kont tlajt fuq il-bejt ta' Block Two flimkien ma' Raymond Ferris bħala amministratur tal-istess Block Two u dana sabiex naraw minn fejn kien ġej il-leakage. Niftakar li kien hemm siġra fuq il-bejt li jiena għan-nom tal-kumpanija Gauci Holdings Co Ltd. tajt struzzjonijiet lil Raymond Ferris sabiex jaqlagħha minn fuq il-bejt. F'din il-*



*kwistjoni tal-influss tal-ilma kien daħal ukoll Piju Camilleri peress li ibnu Ludwig kellu appartament fi Block Two. F'dan iż-żmien kienu saru xi laqgħat bejn is-sidien u l-amministraturi taż-żewġ blokko rigward din l-problema tal-ilma. Għal dawn il-meetings kien hemm prezenti jiena, Raymond Ferris, Piju Camilleri, Ludwig Camilleri, u sidien oħrajn. Waqt dawn il-laqgħat dejjem kien hemm l-intendiment illi l-arja ta' Block Two tappartjeni lil Gauci Holdings Company Limited.*

*Nerġa' nteni illi l-pussess tal-arja ta' Block Two dejjem kien f'idejn Gauci Holdings Company Limited u qatt ma kien hemm interferenzi fl-istess pussess qabel Settembru 2010."*

**Illi Piju Camilleri għas-soċjeta' konvenuta fl-affidavit tiegħu, (a fol. 90) jgħid illi:**

*"Fl-Lulju tas-sena 1985, kienet giet registrata kumpanija bl-isem Ideal Constructions Ltd, li tagħha x-shareholders kienu kumpanija tiegħi bl-isem L-Għajn Construction Company Limited, kumpanija ta' Alfred Cauchi bl-isem Si Si company Limited u kumpanija ta' Santino Gauci bl-isem Terres Company Limited. L-iskop tal-kumpanija kien illi tiżviluppa l-proprjeta'.*

*Fost proġetti oħra l-kumpanija Ideal Constructions Limited kienet akkwistat dar f'Tower Road Sliema bl-isem ta' "Villa Rocklands" u minflokha konna tellajna tlett blokko t'appartamenti bl-isem ta' "he Rocklands" Block 1, Block 2 u Block 3.*

*Mill-bidunett, u ċjoe' meta bdejna l-kostruzzjoni għall-ħabta tas-sena 1986, jiena kont urejt ix-xewqa li x-shareholders l-oħra illi nżomm il-penthouse tal-kantuniera jgħid dik illi kien hemm fi Block 1 flimkien mal-arja tagħha, u dana billi xtaqt illi immur ngħix fiha. Jiena ma xtaqt illi s-sidien tal- appartamenti fi Block 1 joqogħdu jitilgħu fuq il-bejt tal-penthouse tiegħi, u għalhekk konna qbilna illi jiena inżomm ukoll l-arja fuq iż-żewġ penthouses illi hemm fi block 2 u dana biex b'hekk l-arja msemmija setgħet tintuża mis-sidien kemm tal-appartamenti fi block 1 kif ukoll minn dawk fi block 2. Iż-żewġ penthouses fi block 2 kellhom jingħataw liż-żewġ azzjonisti l-oħra iżda*

*dejjem mingħajr l-arja tagħhom. Kif gja' għidt jiena ridt illi ssir hekk billi jiena dejjem ridt immur ngħix fil-penthouse, kif fil-fatt għamilt, u ma xtaqtx illi jkun hemm nies jippassiġgaw fuq rasi. Sħabi ma kienux interessati illi jgħixu fil-penthouse tagħhom u għalhekk ma kellhomx oġġezzjoni.*

*Għall-ħabta tas-sena 1992 ix-shareholders tal-kumpanija Ideal Constructions Ltd konna ddeċidejna illi ma nkomplux ninnegozjaw flimkien u għalhekk konna bdejna niddiskutu kif konna ser naqsmu l-proprjeta' illi kellha l-istess Ideal Constructions Ltd, inkluż numru t'appartamenti illi kien għad fadal fil-blokk appartamenti ta' "The Rocklands".*

*Il-ftehim għal dak illi kien jirrigwarda r-Rocklands, kien jirrifletti dak illi konna ddeċidejna fil-bidu net, u ċjoe' illi jiena jew aħjar il-kumpanija L-Għajn Constructions Ltd kienet ser tiegħu l-penthouse fi Block 1 flimkien mal-arja tagħha kif ukoll l-arja fuq iż-żewġ penthouses l-oħra, u ċjoe' dawk illi hemm fi Block 2. Jiena kont ilni ngħix fil-penthouse sa mis-sena 1988, u s-servzzi kollha tal-appartamenti tal-blokk kollha kienu tpoġġew fuq il-penthouses tal-blokk 2 kif konna ftehemna, u l-bejt tal-penthouse li kont ngħix fih kien tħalla vojtt dejjem skond dak illi konna ftehemna dwaru sa mill-bidunett.*

*Fl-4 ta' Marzu 1992 konna ffirmajna kuntratt quddiem in-Nutar Charles Mangion, li abbazi tiegħu s-soċjeta' Għajn Construction Company Limited kienet akkwistat diversi proprjetajiet mingħand is-soċjeta' Ideal Constructions Ltd, fost oħrajn il-penthouse illi hemm fi blokk 1, flimkien mal-arja tiegħu, kif ukoll l-arja tal-penthouse l-oħra illi hemm fil-kumpless, u ċjoe' dak tal-blokk 2. Għall-kumpanija Ideal Constructions Ltd konna deherna Alfred Cauchi, Philip Gauci u jiena.*

*Il-penthouses l-oħra illi jinsabu fi Block 2 baqgħu shell, u spiċċaw biex inbiegħu mis-soċjeta' Gauci Holdings Limited fi stat shell.*

*Jiena ilni noqgħod ir-"Rocklands" aktar minn għoxrin sena u qatt ma naf illi rajt xi rappreżentant tas-soċjeta' Gauci Holdings Limited fuq il-bejt la tal-Block kollu, la fuq dak tal-Block 1 u lanqas fuq dak tal-Block 2. Billi l-penthouses ta'*

*din is-soċjeta' kienu fi stat shell huma ma kellhomx għalfejn jersqu 'l hemm.*

*Philip Gauci fix-xhieda tiegħu, jgħid illi s-soċjeta' Gauci Holdings Limited kienet il-proprjetarja tal-penthouses illi hemm fi Block 2, liema penthouses ġew trasferiti lil terzi. Gauci jgħid ukoll illi meta dawn ġew trasferiti, huma rritenew l-arja. Jgħid ukoll illi huma qatt ma kellhom interferenza fil-pussess tal-arja qabel dan l-añhar u kienu li kienu pronti biex fethu l-kawża ta' spoll.*

*Illi dak jgħid Philip Gauci mhux minnu. Kif ġja' għid il-penthouses illi kienu proprjeta' tas-soċjeta' Gauci Holdings Ltd kienu tħallew fi stat Shell, u kienu nbiegħu lil terzi f'dan l-istat. Għall-ñabta ta' Frar 2007, jiena kont indunajt illi ċertu Jean Pierre Saliba kien applika sabiex jżviluppa l-arja ta' fuq il-penthouse bin-numru 14 illi hemm fi Block 2, kont inkarigajt lill-avukat tiegħi Dr Joseph M Buttigieg sabiex jikteb lil dan Saliba u jinfurmah illi l-arja msemmija kienet proprjeta' tas-soċjeta' L-Għajn Construction Co Ltd. Kopja tal-ittra qed tigi hawn annessa u mmarkata bñala Dok PC1.*

*Fis-16 ta' Mejju 2007 s-soċjeta' Għajn Construction Company Limited kienet ipprezentat protest ġudizzjarju kontra l-imsemmi Jean Pierre Saliba, (kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bñala Dok PC2) fejn apparti illi nfirmatu li hija l-istess soċjeta' L-Għajn Construction Company Limited is-sid vera tal-arja in kwistjoni interpellatu wkoll sabiex ma jagħmel ebda żvilupp fuq l-istess arja.*

*Sussegwentement kont sirt naf illi kumpanija Gauci Holdings Limited kienet dahlet f'konvenju ma' kumpanija li tagħha Jean Pierre Salib huwa direttur, bl-isem Long Island Ltd biex tbiegħ il-penthouse bin-numru 14 fil-block 2 flimkien mal-arja tiegħu. Dan il-konvenju kien ġie ffirmat fl-1 ta' Settembru 2006.*

*Dan il-bejgħ kien sfratta billi mir-riċerki kien irriżulta illi l-arja ta' fuq il-penthouse bin-numru 14 fil-fatt ma kienitx proprjeta' ta' Gauci Holdings Limited. Naf illi saret kawża minn Long Island Ltd kontra Gauci Holdings Ltd, fejn talbu illi jiġi ffissat tnaqqis fil-prezz miftiehem bejn il-partijiet fil-konvenju fuq imsemmi stante li l-arja hija fil-fatt proprjeta' ta' terzi, u ċjoe' s-soċjeta' L-Għajn Constructions Limited.*

*Kopja taċ-ċitazzjoni relattiva qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. PC3.*

*Sussegwentement il-kawza fuq imsemmija ġiet tranżatta, u dana stante illi l-konvenju fuq imsemmi ta' bejn is-soċjeta' Gauci Holdings Limited u Long Island Limited ġie terminat, u s-soċjeta' Gauci Holdings Limited kellha tħallas lis-soċjeta' msemmija Long Island Limited is-somma ta' €84,322 rappreżentanti rifużjoni ta' depożitu illi kien tħallas fuq l-istess konvenju, u danni pre-likwidati, u dana kif jirriżulta fil-kuntratt pubblikat minn nutar Mark Cutajar datat 2 ta' Ġunju 2010, li kopja tiegħu qed jiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok PC4.*

*Illi sussegwentement sirt naf illi anki għal dak illi kien jirrigwarda l-penthouse l-ieħor. L-ewwel kien ġie ffirmit konvenju għall-bejgħ tal-istess penthouse flimkien mal-arja, iżda meta ġie ppubblikat l-kuntratt l-arja tħalliet barra. Philip Gauci jsemmi wkoll applikazzjoni għall-iżvilupp tal-arja tal-blokk kollu illi kien sar fis-sena 1994, liema applikazzjoni kienet saret konguntivament bejn L-Għajn Construction Company Limited u Gauci Holdings Ltd. Ir-raġuni għalfejn din l-applikazzjoni kienet saret konguntivament kienet għaliex biex jiena stajt niżviluppa l-arja, Gauci Holdings Limited kellha taċċetta illi tiżviluppa t-terazzin tal-penthouses tagħha. Jiena kont avviċinajt lil Philip Gauci biex nara jekk kienx lest illi jaċċetta dan, u kien aċċetta u għalhekk saret l-applikazzjoni flimkien. Il-Perit tal-proġett kien Ludovico Micallef, u niftakar illi dan kont inkarigajtu jiena. Għal dak illi kien jirrigwarda d-disinn tal-penthouses il-ġodda l-Perit kien iddiskuta miegħi biss, u dana għas-sempliċi raġuni li Philip Gauci, jew aħjar Gauci Holdings Ltd ma kellhiex x'taqsam mal-penthouses illi kienu ser jiġu żviluppati. L-interess tagħha fl-applikazzjoni kien limitat għall-iżvilupp tat-terazzin tal-penthouses tagħha.*

*Nixtieq ngħid illi s-sidien tal-appartamenti kollha illi hemm fil-blokk appartamenti "The Rocklands" u ċjoe' kemm tal-blokk 1 u kemm dawk tal-blokk 2, dejjem irrikonoxxew illi s-sid tal-arja ta' fuq il-kumpless kollu hija l-kumpanija L-Għajn Constructions Limited, tant hu hekk illi meta l-istess kumpanija wriet ix-xewqa illi tiżviluppa l-arja imsemmija hija ġiet rinfaċċata b'sensiela ta' mandati t'inibizzjoni ppreżentati mis-sidien, u dana stante illi bdew jallegaw illi*

*d-dritt tal-użu tal-bejt tagħhom ser jiġi effettwat. Qiegħed nippreżenta kopja tal-mandat t'inibizzjoni numru 1375/10/GV u dak bin-numru 1636/10/AL li qed jiġu mmarkati bħala Dok PC5 u PC6, li fihom ir-rikorrenti kollha jiddikjaraw illi s-soċjeta' L-Għajn Constructions Company Limited hija s-sid tal-arja ta' fuq il-blokk 2 ta' "The Rocklands".*

Illi tressqu xhieda oħra mill-partijiet, ilkoll jikkonfermaw xi ftit jew wisq il-verżjonijiet tal-partijiet rispettivi illi ressquhom.

Illi waħda mir-rekwiziti biex l-azzjoni ta' spoll tirnexxi, hija li l-pussess ikun **inekwivoku**. Ara per eżempju s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "**Antonia Baldacchino vs Edward Grima Baldacchino et**" deċiża fit-30 ta' Novembru 2012. Hemmhekk intqal infatti illi "*l-pussess huwa determinat minn diversi elementi fosthom il-kontinwita', il-pubblicita' u l-inekwovicità tiegħu*". Il-Qorti jidhrilha li f'dan il-każ, jonqos ċertament l-aħħar element għaliex jidher li s-soċjeta' attriċi għandha f'moħħha li dawk l-ambjenti huma proprjeta' tagħha – xi ħaġa li l-Qorti mhux se tikkummenta aktar fuqha fiċ-ċirkostanzi ġja' msemmija – iżda li ċertament ma jfissirx li kellha l-**pussess** rikjest mill-liġi qabel ma saru x-xogħlijiet da parti tas-soċjeta' konvenuta. L-argument prinċipali tal-soċjeta' attriċi huwa pjuttost materja ta' kawża petitorja li naturalment hija libera li teżercita.

Illi ġara f'dan il-każ kien li matul dawn is-snin, u ċjoe' bejn l-1992 u meta nqalgħu l-kwistjonijiet, l-arja in kwistjoni tħalliet mhux mibnija u ħadd mill-partijiet fil-fatt ma kien qed jeżercita xi forma ta' pussess; it-tnejn pero' rritenew li dik l-arja kienet tagħhom. Dan anke ġara għaliex f'dak il-perjodu ma nħarġux permessi għall-bini fuq l-arja in kwistjoni u kien appuntu meta bdew jinħarġu dawn il-permessi li f'daqqa waħda nqalgħu il-kwistjonijiet. Il-Qorti pero' konvinta li **din** l-azzjoni ma kienitx dik indikata fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

## DEĊIŻJONI

Kopja Informali ta' Sentenza

**Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' ir-raba' eċċezjoni tal-soċjeta' konvenuta u tiċhad it-talbiet attriċi.**

**L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tas-soċjeta' attriċi.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----