MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 928/2010/1

Gauci Holdings Limited (C 4217)

v.

L-Għajn Construction Company Limited (C 6360),

Pio Camileri u Ludwig Camilleri

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tas-soċjeta` attriċi Gauci Holdings Limited (C 4217) mis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' April 2013, li permezz tiegħu qed titlob lil din il-qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti appellati u tilqa' t-talbiet tagħha. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

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 ġuramentat ippreżentat fis-16 ta' Settembru 2010 li permezz tiegħu ġie premess:
>
> "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 Terres Limited skond ma jirriżulta mill-kuntratt t'akkwist tagħha u skond kif ser jirriżulta waqt is-smigħ 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 jikkostruwixxu 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 jogħġobha, 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 jqiegħdu 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 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, tawtorizza lill-attriċi tagħmel ix-xogħlijiet neċessarji hija stess a spejjeż u riskju tal-konvenuta.

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

"B'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-mittenti għad-danni 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 premessi 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-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 biegħet l-istess *penthouses* ftit 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 ġie 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 – ***Possedisse;***

“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 dawk 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, <u>għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja</u>. Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ Mejju 1956 fl-ismijiet **“Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello”** l-istess Qorti qalet illi:

> *“Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta’ dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta’ spoll hija ‘di ordine pubblico’, unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b’idejh mingħajr l-intervent tat-tribunal ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta’ aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta’ kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall fatt biss tal-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 f’din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** illi rriteniet:

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

“Illi fis-sentenza **“Delia vs Schembri”** (deċiza 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-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita privata ... jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma 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 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 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 kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna" (Appell Ċivili – "**Cardona vs Tabone**" – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).

"Illi 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 PAl07689/94 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 tigi 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-appartarnenti 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 1-amministraturi taż-żewġ blokok rigward din l-problema tal-ilma. Għal dawn il-meetings kien hemm preżenti 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' ntenni 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:

"F'Lulju tas-sena 1985, kienet ġiet reġistrata 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 blokok 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 lix-shareholders l-oħra illi nżomm il-penthouse tal-kantuniera jiġifieri dik illi kien hemm fi Block 1 flimkien mal-arja tagħha, u dana billi xtaqt illi immur ngħix fiha. Jiena ma xtaqtx illi s-sidien tal- appartamenti fi Block I 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 ġja' 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 jippassiġġaw 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-blokok 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 tieħu 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 vojt 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-block 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-aħħar 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-ħabta ta' Frar 2007, jiena kont indunajt illi ċertu Jean Pierre Saliba kien applika sabiex jiżviluppa 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 tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok PC1.

“Fis-16 ta' Mejju 2007 s-soċjeta` Għajn Construction Company Limited kienet ippreżentat protest ġudizzjarju kontra l-imsemmi Jean Pierre Saliba, (kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok PC2) fejn apparti illi nfurmatu 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 sussegwentment sirt naf illi anki għal dak illi kien jirrigwarda l-penthouse l-ieħor. L-ewwel kien ġie ffirmat 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 konġuntivament bejn L-Għajn Construction Company Limited u Gauci Holdings Ltd. Ir-raġuni għalfejn din l-applikazzjoni kienet saret konġuntivament 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-terrazzin tal-penthouses tagħha.

"Nixtieq ngħid illi s-sidien tal-appartamenti kollha illi hemm fil-block 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-partijet rispettivi illi ressquhom.

"Illi waħda mir-rekwiziti biex l-azzjoni ta' spoll tirnexxi, hija li l-pussess ikun **inekwivoku.** **A**ra 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-inekwovicita' 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 teżerċita.

"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 jeżerċita 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**

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

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

<u>Rikors tal-appell tas-soċjeta` attriċi Gauci Holdings Ltd:</u>

3. Is-soċjeta` attriċi ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha.

<u>L-aggravji tagħha in suċċint huma dawn:</u>

Il-pussess

4. Is-soċjeta` attriċi appellanti ssostni li l-ewwel Qorti kienet żbaljata in kwantu kkonkludiet li ma saritx prova tal-pussess min-naħa tagħha. Hija targumenta li l-fatt li l-arja ma kinitx mibnija ma jipprekludihiex milli jkollha l-pussess tagħha u ssostni li effettivament ġie ppruvat li hija kienet tagħmel "attijiet" ta' pussess fuq l-istess arja bħal per eżempju tagħti struzzjonijiet biex isiru xogħlijiet ta' manutenzjoni.

5. Tirreferi għas-sentenza **Bernard Zahra de Domenico vs Paul Borg** (PA, 29.01.2013) fejn intqal li din l-azzjoni tħares il-pussess ta' eżerċizzju ta' dritt u jista' jkun il-każ fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta' jedd maħluq minn stat ta' fatt. Hija targumenta li meta hija akkwistat l-arja bil-kuntratt tas-17 ta' Lulju 1992 hija kienet akkwistat id-dritt espress li tamministra u tiżviluppa l-arja u dan ukoll huwa stat ta' fatt, naxxenti anke minn att pubbliku.

6. Dwar il-kumment tal-ewwel Qorti li kien jonqos l-"inekwivoċita`" tal-pussess, hija tilmenta li l-ewwel Qorti kkonfondiet l-inekwivoċita` tat-titolu mal-

inekwivoċita` tal-pussess għaliex sabet li l-pussess kien ekwivoku għaliex dehrilha li t-titolu kien ekwivoku. Hija ssostni li ġabet provi biżżejjed biex tistabbilixxi li kienet fil-pussess tal-arja. In oltre tispjega li hemm skorta ta' ġurispudenza li tfisser kif l-azzjoni ta' spoll hija miftuħa għal kull min għandu pussess ta' liema xorta jkun, tant li huwa rikonoxxut li la hu rikjest li jkun ilu jiġi eżerċitat għal żmien twil u lanqas li kien wieħed esklussiv.

Apprezzament tal-provi

7. Is-soċjeta` attriċi appellanti tilmenta wkoll li l-ewwel Qorti ma għamlitx apprezzament tajjeb tal-provi prodotti, dan għaliex barra milli rriproduċiet żewġ affidavits *verbatim* (wieħed ta' Philip Gauci, ippreżentat mis-soċjeta` attriċi appellanti, u wieħed ta' Piju Camilleri, ippreżentat mis-soċjeta` konvenuta appellata) ma sar l-ebda aċċenn għal xiehda oħra. Tgħid li x-xiehda tal-amministratur Raymond Ferris li ma għandu l-ebda interess personali fl-arja in kwistjoni turi ċar li l-pussess tant kien f'idejha li kull ħaġa li kienet tinqala' dwar il-bejt kienet tiġi riferita lilha jew lid-diretturi tagħha u saħansitra Piju Camilleri kien jirrikonoxxi dan il-fatt u ma ħa l-ebda inizjattiva biex isiru xogħlijiet meta inqalgħu il-problemi imsemmija fl-affidavit ta' dan l-istess Ferris.

8. Is-soċjeta` attriċi appellanti tinnota wkoll li l-ewwel Qorti rriproduċiet biss l-affidavit ta' Piju Camilleri mingħajr ma tat każ dak li ħareġ mill-kontro-eżami li

sarlu waqt is-seduta tal-25 ta' Frar 2013. Iżżid tgħid li l-ewwel Qorti ma evalwatx tajjeb biżżejjed il-kredibilita` tax-xiehda ta' Piju Camilleri. Fil-fatt tgħid li ż-żewġ diretturi l-oħra li kellha Ideal Constructions Ltd fl-1992 (Alfred Cauchi u Philip Gauci) xehdu kontra dak li qal hu.

Il-kumment tal-ewwel Qorti li ħadd mill-partijiet ma kellu l-pussess:

9. Is-soċjeta` attriċi appellanti tilmenta wkoll li l-ewwel Qorti ddeċidiet din il-kawża fuq il-premessa li ħadd mill-partijiet ma kien qed jeżerċita xi forma ta' pussess minkejja li t-tnejn irritenew li l-arja kienet tagħhom. Dwar dan is-soċjeta` attriċi appellanti tgħid li s-soċjeta` konvenuta appellata mhux minn dejjem ippretendiet li l-arja kienet tagħha iżda kien biss dan l-aħħar li ttantat tagħmel kostruzzjoni fuq l-arja.

10. Tgħid ukoll li bil-konklużjoni tal-ewwel Qorti jiġi li ħadd mill-partijiet ma kellu pussess fuq l-arja tutelabbli b'azzjoni ta' spoll u ssostni li din hija konklużjoni fallaċi għaliex hawnhekk non si tratta ta' *res derelicta* u fuq kollox hemm provi li hija kellha l-pussess.

Meta qamu l-kwistjonijiet

11. Is-soċjeta` attriċi appellanti ssostni li mhux minnu li l-kwistjonijiet qamu meta bdew ħerġin il-permessi iżda meta s-soċjeta` konvenuta intebħet li l-kuntratti li bihom ġew trasferiti l-penthouses ta' blocks 1 u 2 ma kinux ċari għar-rigward tal-inklużjoni jew esklużjoni tal-arja rispettiva u ħadet vantaġġ minn dan biex tipprova takkwista dak li la kien tagħha bi proprjeta` u lanqas kellha pussess fuqu.

Il-pożizzjoni tas-soċjeta` konvenuta appellata:

12. Finalment is-soċjeta` attriċi appellanti tgħid li l-ewwel Qorti naqset tqis li nonostante l-fatt li s-soċjeta` konvenuta appellata qed tiġġustifika l-aġir tagħha billi ssostni li hija l-proprjetarja tal-arja, ma ppreżentat l-ebda kuntratt li juri dan. Tikkummenta wkoll li l-konvenuti appellati lanqas irnexxilhom jegħlbu l-provi tagħha li l-pussess tal-arja in kwistoni kien f'idejha.

<u>**Risposta tal-appell tal-konvenuti appellati:**</u>

13. Il-konvenuti appellati wieġbu biex juru li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

Provi ġodda

14. Fl-ewwel lok jissottomettu li mhux konċess li jsiru provi ġodda fl-istadju tal-appell u għalhekk kull dokument li ġie intavolat f'dan l-istadju għandu jiġi sfilzat.

Dwar il-pussess:

15. Huma jsostnu li biex tirnexxi din l-azzjoni ta' spoll intavolata mis-soċjeta` attriċi appellanti, irid jiġi ppruvat li kellha l-pussess tal-oġġett fil-mument li ġie kommess l-ispoll u li dan il-pussess irid ikun wieħed reali u fattwali. Jgħidu li l-fatt li s-soċjeta` attriċi appellanti kienet taħt l-impressjoni li hija sid l-arja mertu tal-kawża ma jfissirx b'daqshekk li kienet tgawdi l-pussess reali u fattwali. Dwar l-"inekwivoċita`" tal-pussess, il-konvenuti appellati jgħidu li mhux minnu li l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-pussess kien ekwivoku għaliex kien hemm kwistjoni rigwardanti l-proprjeta` tal-arja, iżda jispjegaw li l-ewwel Qorti qalet li l-fatt li s-soċjeta` attriċi kienet qed tivvanta drittijiet ta' proprjeta` fuq l-arja ma jfissirx li effettivament kellha l-pussess fattwali. Huma jidhrilhom li s-soċjeta` attriċi appellanti naqset milli ġġib il-provi li kienet tgawdi l-pussess reali tal-arja u għalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta meta ċaħdet it-talbiet tagħha.

Dwar il-provi

16. Il-konvenuti appellati jgħidu li s-soċjeta` attriċi appellanti qed tibbaża l-każ tagħha interament fuq ix-xhieda ta' Philip Gauci, Raymond Ferris u Alfred Cauchi. Fir-rigward tax-xiehda ta' Alfred Cauchi jgħidu li hija irrilevanti għaliex għalkemm jista' jkollha rilevanza f'kawża rigward il-kwistjoni tat-titolu, m'għandha l-ebda rilevanza f' azzjoni ta' spoll. Fir-rigward ta' Raymond Ferris jgħidu li dan xehed fuq fatti li seħħew ben erba' snin qabel ma seħħ l-allegat spoll u x-xiehda tiegħu ma titfa' l-ebda dawl fuq il-kwistjoni tal-pussess fil-mument tal-allegat spoll. Inoltre jgħidu li mhux minnu li huwa mhux xhud interessat u anke jgħidu li ma jistax jiġi meqjus bħala xhud kredibbli u dan għaliex fis-27 ta' Awwissu 2010 kien intavola mandat ta' inibizzjoni kontra s-soċjeta` konvenuta L-Għajn Construction Co Ltd u fl-istess mandat qal li s-sid tal-arja hija s-soċjeta` L-Għajn Construction Co Ltd, filwaqt li fl-affidavit tiegħu (datat 29.09.2010) qal li s-soċjeta` attriċi hija s-sid tal-arja mertu tal-kawża.

17. In kwantu għal Philip Gauci jgħidu li x-xiehda tiegħu ftit li xejn titfa' dawl fuq il-kwistjoni tal-pussess. Jgħidu li għalkemm xehed li meta s-soċjeta` attriċi ttrasferiet l-appartamenti hija żammet l-arja, nesa jsemmi li fil-fatt meta s-soċjeta` attriċi ppruvat tbiegħ l-appartamenti bl-arja b'kollox irriżulta li l-arja ma kinitx tappartjeni lilha. Huwa inkonċepibbli għalihom kif dan ix-xhud jista' jgħid bil-ġurament tiegħu li s-soċjeta` attriċi appellanti kellha l-pussess tal-arja u li qatt ma kien hemm interferenzi fl-istess pussess qabel Settembru 2010.

18. Il-konvenuti appellati jissottomettu li l-provi juru l-kuntrarju ta’ dak sottomess mis-soċjeta` attriċi appellanti u cioe` li l-pussess tal-arja kien f’idejn is-soċjeta` konvenuta u li s-soċjeta` attriċi qatt ma eżerċitat xi forma ta’ pussess fuq l-arja.

Kunsiderazzjonijiet ta’ din il-qorti:

Provi ġodda

19. Is-soċjeta attriċi appellanti flimkien mar-rikors tal-appell tagħha ppreżentat DOK A konsistenti f’diversi dokumenti relatati mas-soċjeta` Ideal Constructions Ltd. Il-konvenuti appellanti jilmentaw li mhux konċess li jsiru provi ġodda fl-istadju tal-appell.

20. Huwa minnu li l-Artikolu 145 tal-Kapitolu 12 jipprovdi li:

> *“Mar-rikors[1], mat-tweġiba u mar-replika, għandhom jinġiebu d-dokumenti li jkunu jsaħħu t-talbiet tal-wieħed jew l-eċċezzjonijiet tal-ieħor”.*

21. Il-ġurisprudenza l-aktar riċenti dwar dan l-artikolu u l-produzzjoni ta’ dokumenti f’dan l-istadju ta’ appell hi fis-sens li, għalkemm bis-saħħa tal-artikolu appena ċitat, mar-rikors tal-appell, mat-tweġiba u mar-replika l-partijiet

[1] (tal-appell)

għandhom il-fakulta’ li jippreżentaw dokumenti li jsaħħu t-talbiet jew eċċezzjonijet tagħhom, l-interpretazzjoni korretta tal-istess artikolu, konformi mal-funzjoni ta’ din il-Qorti bħala Qorti ta’ reviżjoni, hi li filwaqt li dak l-artikolu jippermetti li jiġu prodotti dokumenti fl-appell mal-atti indikati b’dankollu l-piż li jkun jista’ jingħata lil tali dokumenti minn din il-Qorti jkun jiddependi fuq jekk l-istess dokumenti kienux disponibbli u allura produċibbli fl-ewwel istanza[2].

22. Mid-dokumenti esibiti mar-rikors tal-appell, dawk a fol. 43 sa 44 tal-atti tal-appell riferibilment ghas-soċjeta` bin-numru ta’ reġistrazzjoni C 7530 kienu ġia ġew esibiti mis-soċjeta` attriċi appellanti fl-ewwel istanza (fol. 160-161) u għalhekk dwar dawn ma għandu jkun hemm ebda kwistjoni li din il-Qorti għandha tagħtihom il-piż kollu xieraq bħala provi.

23. Dwar il-kumplament tad-dokumenti esibiti, iżda, jirriżulta li dawn jikkonsistu f’dokumenti li jidhru li jiffurmaw parti minn reġistri pubbliċi u li jġibu dati li jirrisalu sa qabel ingħatat is-sentenza appellata u anki saħansitra sa qabel bdew il-proċeduri quddiem l-ewwel Qorti u ebda raġuni ma ingħatat għaliex is-soċjeta` appellanti naqset milli tippreżentahom quddiem l-ewwel Qorti. Għaldaqstant din il-Qorti ma hix ser tieħu konjizzjoni tagħhom għalkemm qed tiċħad it-talba għall-isfilz tagħhom in vista ta’ dak previst fl-Artikolu 145 fuq imsemmi.

---

[2] App. Ċiv. Provvediment Josef Farrugia v Christopher Carabott et., 24 ta’ Ġunju 2011; App Ċiv Provvediment Buxom Poultry Limited v Kummissarju tal-Artijiet, 24 Ġunju 2011; App Ċiv Sent Emanuel Zammit noe. v Charles Polidano pro et noe, 31 Jannar 2014; App Ċiv Provvediment Olive Gardens Investments Limited v Salvu Farrugia et., 28 ta’ April 2014, #8-9;

Il-pretensjonijiet tal-partijiet

24. Dan il-każ jirrigwarda l-arja ta' fuq iż-żewġ penthouses internament numerati 13 u 14 li jinsabu fis-seba' sular tal-Block Two, fl-iżvilupp "Rocklands", Windsor Terrace, Sliema.

25. Is-soċjeta` attriċi Gauci Holdings Ltd issostni li hija proprjetarja ta' din l-arja li hija akkwistat mingħand Terres Ltd u li ilha tgawdi l-pussess tagħha ininterrottament minn mindu akkwistatha. Tgħid li fil-bidu ta' Settembru 2010 s-soċjeta` konvenuta bdiet tagħmel xi xogħlijiet ta' kostruzzjoni fuq l-imsemmija arja u ssostni li dan jammonta għal spoll fil-konfront tagħha peress li b'dan l-aġir hija sfat spussessata mill-godiment li kellha tal-arja.

26. Is-soċjeta` konvenuta L-Għajn Construction Co. Ltd da parti tagħha ssostni li mhux minnu li s-soċjeta` attriċi hija l-proprjetarja tal-arja in kwistjoni; anzi tgħid li hija hi il-proprjetarja tal-arja in kwistjoni u bħala prova ta' dan tirreferi għall-kuntratt datat 4 ta' Marzu 1992 fl-atti tan-Nutar Charles Mangion li hija ppreżentat mar-risposta ġuramentata tagħha u mmarkat Dokument PC1. Hija tiċħad li s-soċjeta` attriċi qatt gawdiet il-pussess tal-arja u tgħid li tant hu hekk li minn meta akkwistat il-penthouses mingħand Terres Ltd fis-17 ta' Lulju 1992 sakemm biegħethom dawn baqgħu fi stat ta' shell. L-istess soċjeta`

konvenuta tgħid li la hi u lanqas ħadd mill-konvenuti l-oħra ma għamlu xi xogħlijiet fuq l-imsemmija arja.

Sfond

27. Piju Camilleri fl-affidavit tiegħu jispjega li fl-1985 kienet ġiet irreġistrata l-kumpanija Ideal Constructions Ltd li tagħha x-shareholders kienu L-Għajn Construction Ltd, kumpanija tiegħu, Piju Camilleri; Si Si Company Ltd kumpanija ta' Alfred Cauchi; u Terres Company Ltd, kumpanija ta' Santino Gauci.

28. Jispjega li fost proġetti oħra din il-kumpanija kienet akkwistat dar f'Tower Road, Sliema, jisimha "Villa Rocklands" u minflokha kienu tellgħu tlett blokok ta' appartamenti bl-isem "The Rocklands", Block 1, Block 2 u Block 3. Jgħid li fl-1992 kienu ddeċidew li ma jkomplux fin-negozju flimkien u għalhekk kellha titqassam il-proprjeta` li kellha Ideal Constructions Ltd, liema proprjeta` kienet tinkludi xi proprjeta` fl-imsemmija blokok ta' appartamenti magħrufa bħala "The Rocklands".

Kuntratti esebiti

29. Ġew esibiti l-kuntratti segwenti:

4 ta' Marzu 1992[3]: Dan il-kuntratt (Dok PC1) fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, ġie esebit mill-konvenuti mar-risposta ġuramentata tagħhom, fejn kienu spjegaw li kien abbażi tiegħu li s-soċjeta` konvenuta L-Għajn Construction Co Ltd kienet akkwistat l-arja ta' fuq iż-żewġ penthouses internament numerati 13 u 14 formanti parti minn Block Two, "Rocklands", Windsor Terrace, Sliema. Din il-qorti pero` tosserva li dan id-dokument Dok PC1 jirrigwarda t-trasferiment ta' żewġ garaxxijiet fil-binja "Rocklands", Windsor Terrace, Sliema, liema garaxxijiet ġew trasferiti minn Ideal Constructions Ltd lis-soċjeta` konvenuta L-Għajn Construction Co Ltd.

Jiġi osservat li kemm fl-ittra datata 21 ta' Frar 2007[4] mibgħuta mid-difensur tas-soċjeta` L-Għajn Construction Co. Ltd lil Jean Pierre Saliba b'riferenza għall-applikazzjoni tiegħu lill-MEPA, u kif ukoll fil-protest sussegwenti, datat 16 ta' Marzu 2007, saret riferenza għall-kuntratt tal-4 ta' Marzu 1992 (li mhux l-istess kuntratt li bih ġew ittrasferiti l-garaxxijiet fuq imsemmija). Jidher li permezz ta' dan il-kuntratt Ideal Constructions Ltd ittrasferiet xi proprjeta` mill-blokok ta' appartamenti "Rocklands" lis-soċjeta` konvenuta L-Għajn Construction Co Ltd, liema kuntratt jinkludi l-klawsola numru 8 li skont ma ġie kkwotat mill-istess soċjeta` L-Għajn Construction Ltd, tistipula li "*The ownership of the airspace over the roof of the penthouses, as well as the*

[3] Fol 11-16
[4] Fol 94

airspace over the said Blocks One and Two shall be the exclusive property of the second party, which shall have the right, subject to obtaining the permits from the competent authority, to construct additional storeys on the roof or part thereof…" Aktarx li dan kien il-kuntratt li s-soċjeta` konvenuta kien mingħaliha qegħda tippreżenta flimkien mar-risposta ġuramentata tagħha u mhux dak li hija fil-fatt ippreżentat.

10 ta' Marzu 1992[5]: Permezz ta' dan il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, is-soċjeta` Ideal Constructions Ltd biegħet lis-soċjeta` Terres Co. Ltd żewġ penthouses bin-numru 13 u 14 fis-"seventh floor" tal-Block Two tar-"Rocklands" f'Windsor Terrace, Sliema. Ġie stipulat li "*The ownership of the airspace over the roof of the penthouses, as well as the airspace over the said Block Two shall be the exclusive property of the assignee which shall have the right, subject to obtaining the permits from the competent authority to construct additional storeys on the roof or part thereof …".*

17 ta' Lulju 1992[6]: Permezz ta' dan il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli is-soċjeta` Terres Co. Ltd biegħet dawn il-penthouses (13 u 14) lis-soċjeta` Gauci Brothers Ltd u ġie stipulat li "*The ownership of the airspace over the roof over said Block Two shall be the exclusive property of the assignee* which *shall have the right, subject to obtaining the permits from the competent authority to*

[5] Kuntratt, fol 144-152
[6] Kuntratt, fol 153-159

construct additional storeys on the roof or part thereof …".

Jidher li huwa abbażi ta' dan li s-soċjeta` attriċi appellanti ssostni li hija l-proprjetarja tal-arja ta' fuq il-penthouses (13 u 14) li jinsabu fil-Block Two tar-"Rocklands".

Verżjonijiet tal-kontendenti fir-rigward tal-arja in kwistjoni

30. Alfred Cauchi prodott mill-atturi xehed li fl-4 ta' Marzu 1992[7] is-soċjeta` Ideal Constructions Ltd ittrasferiet lil L-Għajn Construction Co Ltd (il-kumpanija ta' Piju Camilleri) il-penthouse tal-Block One u l-arja tagħha, iżda rigward l-arja tal-Block Two jgħid li l-intenzjoni kienet li l-arja tagħha tibqa' proprjeta` tal-Ideal Construction Co Ltd u li L-Għajn Construction Co Ltd takkwista biss id-dritt tal-użu tal-bejt tal-Block Two.

31. Philip Gauci (li hu direttur tas-soċjeta` attriċi Gauci Holdings Co Ltd flimkien ma' ħutu Joseph u Emanuel Gauci) fl-affidavit tiegħu[8] xehed li s-soċjeta` Gauci Holdings kienet il-proprjetarja tal-penthouses 13 u 14 u li meta ttrasferiet dawn il-penthouses lil terzi hija rriteniet l-arja tal-Block Two.

---

[7] Fol 22
[8] Fol 23-24

32. Piju Camilleri da parti tiegħu pero` xehed li fl-4 ta' Marzu 1992 kienu ffirmaw kuntratt quddiem in-Nutar Charles Mangion li abbażi tiegħu s-soċjeta` L-Għajn Construction Ltd kienet akkwistat diversi proprjetajiet mingħand is-soċjeta Ideal Constructions Co Ltd fost oħrajn il-penthouse tal-Block One flimkien mal-arja tiegħu, kif ukoll l-arja tal-penthouses l-oħra tal-Block Two. Iżid jgħid li mhux minnu dak li xehed Philip Gauci (li meta s-soċjeta` Gauci Holdings ittrasferiet il-penthouses hija rriteniet l-arja tal-Block Two). Jispjega li kien sar jaf li fl-1 ta' Settembru 2006 is-soċjeta` Gauci Holdings kienet daħlet f'konvenju mal-kumpanija Long Island Ltd, li tagħha ċertu Jean Pierre Saliba huwa direttur, sabiex tbiegħ il-penthouse bin-numru 14 bl-arja tiegħu. Kompla jgħid li l-bejgħ sfratta peress li mir-riċerki kien irriżulta li l-arja ta' fuq il-penthouse bin-numru 14 ma kinitx proprjeta` ta' Gauci Holdings Ltd u li fil-fatt il-konvenju ġie tterminat. Qal ukoll li kien sar jaf li anke għal dak li jirrigwarda l-penthouse l-ieħor, l-ewwel kien sar konvenju għall-bejgħ tal-penthouse flimkien mal-arja imbagħad meta ġie ppublikat il-kuntratt l-arja tħalliet barra. Huwa jsostni li s-sidien tal-appartamenti tar-"Rocklands" kemm tal-Block One u kemm dawk tal-Block Two dejjem irrikonoxxew illi s-sid tal-arja ta' fuq il-kumpless kollu hija l-kumpanija L-Għajn Construction Ltd.

33. Ovvjament mhux kompitu ta' din il-qorti li tidħol fi kwistjonijiet petitorji. Mhux rilevanti għall-finijiet ta' din il-kawża ta' spoll li jiġi stabbilit min huwa s-sid tal-arja in kwistjoni. Il-kuntratti esebiti u l-verżjonijiet tal-kontendenti dwar min suppost għandu il-proprjeta` tal-arja in kwistjoni qegħdin jiġu spjegati

hawnhekk sempliċiment sabiex wieħed ikollu stampa kompleta tal-vertenza odjerna.

34. Dak li effettivament irid jiġi stabbilit biex azzjoni possessorja bħal ma hija din tirnexxi huwa: l-pussess da parti tas-soċjeta` attriċi, l-aġir spoljattiv da parti tal-konvenuti (jew min minnhom) u prova li m'għaddewx iktar minn xahrejn minn meta saru l-atti spoljattivi sa kemm ġiet intavolata l-kawża.

L-ewwel aggravju: il-pussess

35. Is-soċjeta` attriċi tilmenta li l-ewwel qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet li ma saritx prova tal-pussess min-naħa tagħha.

36. Hija tirreferi għas-sentenza Bernard Zahra de Domenico vs Paul Borg (PA, 29.01.2013) fejn intqal li din l-azzjoni tħares il-pussess ta' eżerċizzju ta' dritt u jista' jkun il-każ fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta' jedd maħluq minn stat ta' fatt. Hija targumenta li f'dan il-każ ċertament li kellha pussess fis-sens li setgħet teżerċita d-drittijiet tagħha fuq l-arja. Tispjega li meta hija akkwistat l-arja bil-kuntratt tas-17 ta' Lulju 1992 hija kienet akkwistat id-dritt espress li tamministra u tiżviluppa l-arja, u dan huwa stat ta' fatt, naxxenti anke minn att pubbliku, li kkostitwixxa drittijiet favur tagħha li kienet tippossjedi u li minnhom kellha kull dritt fil-liġi li ma tiġix spoljata.

37. Iżda kif inhu risaput, għall-finijiet ta' azzjoni possessorja bħal ma hija din odjerna, kunsiderazzjonjiet ta' natura petitorja huma irrilevanti fl-eżami li għandu jsir biex jiġi stabbilit jekk kienx hemm il-pussess rikjest mil-liġi biex azzjoni bħal din tirnexxi b'suċċess. L-*Actio Spolii* tipproteġi lil min jirnexxilu juri li kien qed igawdi minn stat ta' fatt partikolari li ġie ddisturbat bl-aġir ta' ħaddieħor, u l-istat ta' fatt jrid jirriżulta materjalment u mhux jiġi inferit minn xi titolu.

38. Is-soċjeta` attriċi targumenta wkoll li barra minn hekk, pero` ġie stabbilit li hija kellha wkoll il-<u>pussess materjali u fiżiku</u> tal-arja *de quo*. Issostni li kuntrarjament għal dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti ġie pruvat li hija kienet effettivament tagħmel "*attijiet ta' pussess fuq l-arja in kwistjoni bħal per eżempju tagħti struzzjonijiet biex isiru xogħlijiet ta' manutenzjoni*". Mill-użu tal-plural wieħed jinferixxi li kien hemm diversi okkażjonijet bħal dawn. Fil-fatt fl-istess rikors tal-appell (fit-tieni aggravju, fejn tilmenta li l-ewwel Qorti m'għamlitx apprezzament tajjeb tal-provi) hija tgħid li mix-xiehda ta' Raymond Ferris jirriżulta li: "…*il-pussess tant kien f'idejn is-soċjeta` appellanta li <u>kull ħaġa li kienet tinqala' dwar il-bejt in kwistjoni</u> kienet tiġi riferita lis-soċjeta` attriċi jew lid-diretturi tagħha*". (sottolinear ta' din il-qorti).

39. Minkejja li tressqu diversi provi fl-atti tal-kawża odjerna, ftit li xejn minnhom huma rilevanti għall-finijiet ta' azzjoni possessorja bħal din, peress li

fil-parti l-kbira tagħhom jirrigwardaw il-pretensjonijiet tal-partijiet dwar it-titolu tal-arja in kwistjoni. L-uniċi provi li jitfgħu dawl fuq l-eżistenza tal-pussess o meno tal-arja in kwistjoni da parti tas-soċjeta` attriċi appellanti huma x-xiehda Philip Gauci u Raymond Ferris u dan fir-rigward tal-episodju meta kien hemm xi traċċi tal-ilma li kienu qegħdin jinżlu fl-appartament u penthouses tal-Block Two u konsegwentement kellu jsir xi xogħol ta' manutenzjoni.

40. Philip Gauci, wieħed mid-diretturi tas-soċjeta` attriċi, fl-affidavit tiegħu[9] xehed li dan kien madwar tlieta jew erba snin qabel ix-xiehda tiegħu. "*Kont tlajt fuq il-bejt ta' Block Two flimkien ma' Raymond Ferris bħala amministratur tal-istess Block Two u dana biex naraw min fejn kien ġej il-leakage. Niftakar li kien hemm siġra fuq il-bejt li jiena għan-nom tal-kumpanija Gauci Holdings Co Ltd kont tajt struzzjonijiet lil Raymond Ferris biex jaqlagħha minn fuq il-bejt*". Ikompli jgħid li f'dak iż-żmien kienu saru diversi laqgħat bejn is-sidien u l-amministraturi taż-żewġ blokok rigward il-problema tal-ilma u fihom kien hemm preżenti wkoll.

41. Kemm fir-rikors tal-appell u kif ukoll fir-risposta tal-appell saret riferenza għall-affidavit ta' Raymond Ferris innifsu. Din il-qorti, wara li l-kawża kienet tħalliet għas-sentenza, kienet osservat li l-affidavit ta' dan ix-xhud ma kienx fl-atti u għalhekk fis-seduta tat-28 ta' Marzu 2014 ġibdet l-attenzjoni tal-partijiet dwar dan. Fit-22 ta' April 2014, il-partijiet permezz ta' nota konġuntiva

[9] Fol 23-24

ippreżentaw kopja vera tal-affidavit ta' Raymond Ferris. Fis-seduta tat-28 ta' April 2014 qablu li l-appell seta' jerġa' jitħalla għas-sentenza.

42. Raymond Ferris fl-affidavit tiegħu[10] bażikament jikkonferma l-verżjoni ta' Philip Gauci fir-rigward tal-episodju tal-iskolar tal-ilma mill-bejt tal-Block Two. Jgħid li bħala amministratur tal-block huwa rrikorra għand "…*Philip Gauci bħala direttur ta' Gauci Holdings Co Ltd li hija l-proprjetarja tal-arja fuq l-imsemmija blokka u li dak iż-żmien kienet għadha wkoll proprjetarja taż-żewġ penthouses numerati 13 u 14 fl-istess blokk. Is-Sur Philip Gauci kien ġie jara l-blokk biex jara x' kienu dawn il-problemi u fil-fatt kont tlajt miegħu kemm fil-penthouse kif ukoll fuq il-bejt sovrastanti".* Żied jgħid li Piju Camilleri, bħala amministratur tal-Block One u proprjetarju tal-penthouse u arja f'Block One qal li anke huma kellhom traċċi tal-ilma fil-block tagħhom u ried jara jekk l-influss tal-ilma kienx ġej mill-bejt tal-Block Two. Qal li Piju Camilleri kien irrakkomanda li jiġi applikat *membrane* fuq l-art tal-Block Two. "*F'dan ir-rigward Piju Camilleri kien qalli illi peress li l-arja tal-Block Two hija proprjeta` ta' Gauci Holdings Co Ltd huwa ma kellux x' jaqsam magħha u mal-ispejjeż relatati magħha*". Ferris ikkonferma li x-xogħlijiet neċessarji kienu fil-fatt saru u qabel ma saru kien hemm siġra fuq il-bejt tal-Block Two li nqalgħet fuq struzzjonijiet ta' Philip Gauci bħala direttur ta' Gauci Holdings Co Ltd.

43. Mix-xiehda ta' Philip Gauci u Raymond Ferris, dak li jirriżulta fir-rigward

[10] Fol 67 tal-proċess tal-appell

tal-episodju in kwistjoni hu is-segwenti:

- Raymond Ferris dak iż-żmien tal-problema tal-ilma kien irrikorra għand Philip Gauci bħala direttur tas-soċjeta` attriċi[11] u t-tnejn li huma kienu telgħu fuq il-bejt sabiex jippruvaw jaraw minn fejn kien ġej l-ilma.

- Gauci xehed li kien qal lil Ferris biex jaqla' siġra li kien hemm fuq il-bejt, fatt li huwa kkonfermat ukoll minn Ferris.

- Philip Gauci, Raymond Ferris, Piju Camilleri, Ludwig Camilleri u sidien oħra taż-żewġ blokok kienu għamlu xi meetings dwar il-kwistjoni.

- Piju Camilleri kien irrakomanda li jsir *membrane* u Ferris kien ġab xi *quotations*.

- Inqalgħet kwistjoni dwar min kellu jħallas l-ispejjeż. Skont Ferris, Piju Camilleri kien qal li huwa ma kellux x'jaqsam mal-arja tal-Block Two u għalhekk ma kellux x'jaqsam ma' spejjeż relatati magħha.

[11] Dak iż-żmien is-soċjeta` attriċi kienet proprjetarja tal-penthouses (jew għallinqas penthouse waħda) fil-Block Two.
Fir-rigward tal-penthouse 14, dan ittrasferietu lil Jonas Martensson fit-2 ta' Ġunju 2010 (ara kuntratt a fol 104-120).
Fir-rigward tal-penthouse 13, jirriżulta li fis-27 ta' Awwissu 2010, Demar Properties Ltd, li kienet waħda mid-diversi persuni li talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra s-soċjeta` konvenuta u Ludwig Camilleri, kienet proprjetarja tal-penthouse 13. (ara mandat ta' inib. 1375/10, fol 132-133)

- Ma jirriżultax li Gauci kien ta struzzjonijiet lil Ferris dwar xi xogħol ta' manutenzjoni li kellu jsir. Għalkemm Ferris xehed li x-"*xogħlijiet neċessarji*" effettivament saru ma qalx jekk dawn sarux fuq struzzjonijiet ta' Gauci. Din il-qorti tifhem li x-"*xogħlijiet neċessarji*" ma kinux sempliċiment it-tneħħija tas-siġra, iżda kienu l-*membrane*, jew xi ħaġa simili.

- La Gauci u lanqas Ferris ma jgħidu min ħallas l-ispejjeż.

44. Għalhekk jekk is-soċjeta` attriċi appellanti qed tqis l-għoti ta' struzzjonijiet biex isiru xogħlijiet ta' manutenzjoni bħala "*att ta' pussess*", għandu jingħad li mhux biss ma jirriżultax li fiż-żmien tal-problema tal-ilma Philip Gauci kien ta xi struzzjonijiet biex isir xi xogħol ta' manutenzjoni fuq il-bejt, (it-tneħħija ta' siġra mhux xogħol ta' manutenzjoni) iżda wisq inqas ma jirriżulta li kien hemm diversi okkażjonijiet fejn huwa għamel dan. Lanqas ma jirriżulta li "*kull ħaġa li kienet tinqala' dwar il-bejt*" kienet tiġi riferita lis-soċjeta` attriċi, għaliex apparti dan l-episodju tal-problema tal-ilma, ma jissemmew l-ebda okkażjonijiet oħra meta kien hemm xi problemi relatati mal-bejt, u li fihom interveniet is-soċjeta` attriċi appellanti.

45. Din il-qorti għalhekk hija tal-fehma li mill-episodju iżolat ta' meta Philip Gauci, bħala direttur tas-soċjeta` attriċi, xi tlieta jew erba' snin qabel l-allegat spoll, kien tela' fuq il-bejt u qal lill-amministratur Raymond Ferris biex jaqla' siġra li kienet fuq l-istess bejt, ma jsegwix li s-soċjeta` attriċi fil-mument tal-

allegat spoll effettivament kellha l-pussess tal-arja sovrastanti l-penthouses 13 u 14 li jinsabu fis-seba' sular tal-Block Two.

46. Għalhekk l-ewwel aggravju tas-soċjeta` attriċi li effettivament saret prova tal-pussess min-naħa tagħha huwa infondat.

47. It-tieni aggravju jirrigwarda l-apprezzament tal-provi iżda kif diġa osservat din il-qorti, f'din il-kawża tressqu ħafna provi irrilevanti li fil-parti l-kbira tagħhom jirrigwardaw kwistjonijiet dwar it-titolu tal-arja in kwistjoni u mhux dwar il-pussess. L-unika xiehda li jitfgħu xi dawl fuq il-"pussess" huma Philip Gauci u Raymond Ferris. L-ewwel Qorti fil-fatt irriproduċiet l-affidavit ta' Gauci u għalhekk ma jistax jingħad li ma kkunsidratx il-kontenut tax-xiehda tiegħu. Fir-rigward ta' Raymond Ferris, kif diġa ġie spjegat, l-affidavit tiegħu ma kienx fl-atti u għalhekk jekk l-ewwel Qorti ma qisitx din ix-xiehda ma kellha l-ebda tort. Inoltre, wara li l-affidavit ta' Ferris ġie ippreżentat fl-istadju tal-appell, il-partijiet qablu li l-kawża titħalla minn din il-Qorti għas-sentenza mingħajr ma saret xi sottomissjoni li l-atti kellhom jintbagħtu lura lill-ewwel Qorti.

48. It-tielet aggravju jirrigwarda il-kumment tal-ewwel Qorti li ħadd ma kellu l-pussess fuq l-arja tutelabbli b'azzjoni ta' spoll. Is-soċjeta` attriċi appellanti ssostni li din hija konklużjoni fallaċi għaliex hawnhekk non si tratta ta' *res derelicta* u fuq kollox hemm provi li hija kellha l-pussess. Pero` dak li jrid jiġi ppruvat f'din il-kawża huwa jekk is-soċjeta` attriċi kellhiex il-pussess tal-arja in

kwistjoni o meno u mhux jekk il-konvenuti jew min minnhom kellhomx il-pussess o meno. Għalhekk jekk l-ewwel Qorti għoġobha tikkummenta dwar il-pussess o meno tal-konvenuti dan ma jbiddel xejn għall-finijiet tal-*Actio Spolii* tentata mis-soċjeta` attriċi.

49. Ir-raba' aggravju, dwar meta bdew il-kwistjonijiet bejn il-partijiet, huwa wkoll irrilevanti għall-finijiet ta' din l-azzjoni u għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi respint.

50. Fil-ħames aggravju tagħha, s-soċjeta` attriċi tilmenta li l-ewwel Qorti naqset li tqis li mentri s-soċjeta` konvenuta qed tiġġustifika l-aġir tagħha billi skont hi hija l-proprjetarja tal-arja in kwistjoni, lanqas biss ġie ppreżentat il-kuntratt li juri dan. Huwa minnu li ma ġie ppreżentat l-ebda kuntratt f'dan ir-rigward peress li l-kuntratt li ppreżentaw il-konvenuti, datat 4 ta' Marzu 1992 jirrigwarda l-akkwist da parti tas-soċjeta` konvenuta ta' żewġ garaxxijiet u mhux tal-arja in kwistjoni. Kif ġie spjegat aktar 'il fuq jidher li kien hemm kuntratt ieħor bl-istess data li (skont ma ġie kkwotat fil-protest ġudizzjarju tas-soċjeta` konvenuta kontra Jean Pierre Saliba) permezz tiegħu ġew trasferiti lis-soċjeta` konvenuta xi appartamenti miż-żewġ blokok u fil-klawsola 8 tal-istess kuntratt kien ġie stipulat li l-proprjeta` tal-arja fuq il-penthouses kif ukoll ta' fuq il-Block One u Two hija tat-tieni parti (li aktarx kienet is-soċjeta` konvenuta). Fi kwalunkwe każ kwistjonijiet dwar min għandu l-proprjeta` tal-arja in kwistjoni huma irrilevanti għall-finijiet ta' azzjoni possessorja bħal ma hija din.

51. Is-soċjeta` attriċi tilmenta wkoll li l-appellati ma rnexxilhomx jegħlbu l-provi miġjuba minnha li l-pussess tal-arja in kwistjoni kien f'idejha. Kif diġa` ġie spjegat fuq, fil-fehma ta' din il-qorti s-soċjeta` attriċi appellanti ma rnexxilhiex tipprova li hija kellha l-pussess tal-arja in kwistjoni, u għalhekk dan l-ilment huwa kompletament bla bażi.

52. In vista ta' dan kollu din il-qorti hija tal-fehma li l-ewwel Qorti kellha raġun tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet attriċi. Jiġi ppreċiżat ukoll li jekk l-ewwel Qorti kkonkludiet li kien nieqes il-pussess "inekwivoku" dan qalitu mhux għax dehrilha li t-titolu ta' proprjeta` relattiv għall-arja kien "ekwivoku" (kif issostni s-soċjeta` attriċi appellanti) iżda sempliċiment għaliex ma rriżultalhiex li kien hemm il-pussess "inekwivoku" tal-arja da parti tas-soċjeta` attriċi. Kif jispjegaw il-konvenuti appellati, l-ewwel Qorti qalet li għalkemm is-soċjeta` attriċi kienet qed tivvanta drittijiet ta' proprjeta` fuq l-arja in kwistjoni, ċertament ma jfissirx li effettivament kellha l-pussess rikjest mil-liġi qabel ma saru x-xogħlijiet lamentati.

Decide

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell interpost mis-soċjeta` attriċi u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mis-

soċjeta` attriċi appellanti.

< Sentenza Finali >

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