



**QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA**  
**IMHALLEF**  
**ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.**

**Illum l-Erbgħa, 27 ta' April 2016**

**Kawża Nru: 10**

**Rikors Ġuramentat Nru: 512 / 12 JA**

**Olive Gardens Investments Limited  
 (C-16715)**

**-vs-**

**Kunsill Lokali Żejtun**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors mahluf ipprezentat mis-soċjetá attriċi fit-23 ta' Meju 2012 fejn gie premiss:

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<sup>2</sup>), 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 deheru 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 giet 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 jogħgobha, 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 tiffirma 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 gie 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 jerga' 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 giet 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 ngunti in subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-kumpanija attriċi kontra l-istess Kunsill Lokali konvenut.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Kunsill Lokali konvenut preżentata fl-20 ta' Awissu 2012 fejn gie 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 hsara għall-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Kunsill esponenti jinterponi li fl-aħħar tletin sena u iktar hadd ma kkontesta l-passaġġ

liberu li jagħti miż-żona indikata mill-attur f'Misraħ Indipendenza (gja' 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 (gja' Pjazza Cachia Zammit);

3. Illi fil-mertu l-Kunsill esponenti jissottometti li parti miż-żona li qed jiġi allegat li l-Kunsill għamel spoll fuqha tinsab 'il barra mil-linja tat-triq kif indikata mill-pjanti uffiċjali pubbliċi, liema zona tipprovdi aċċess għall-garaxxijiet u l-biċċa tal-binja magħrufa bħala La Fayette Court, liema pjanti u applikazzjoni għall-permess tal-MEPA li jappartjenu għall-istess binja nħargu 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 ngibdet biex tipprovdi l-aċċess għall-biċċa tal-binja magħrufa bħala La Fayette Court u l-garaxxijiet. Effettivament Maurizio Baldacchino kien qed jikkonferma dak li kien diġa' ġie miftiehem ma' rappreżentant iehor tas-soċjetá attriċi li illum ġie nieqes, is-Sur Joseph Baldacchino u dana kollu kif għandu jiġi pprovat fil-mori tal-kawża. Kwindi t-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu *stante* li x-xogħlijiet kollha saru bl-approvazzjoni tas-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 jingiebu  
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 tidhol 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 hadd 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 ufficjali pubbliċi, liema zona tipprovdi aċċess għall-garaxxijiet u l-bitha tal-binja magħrufa bħala La Fayette Court, liema pjanti u applikazzjoni għall-permess tal-MEPA li jappartjenu għall-istess binja nħargu fuq is-Sur Joseph Baldacchino li kien id-direttur u rappreżentant ewlieni tal-istess kumpanija u kwindi t-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti. Illi *inoltre* 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 ngibdet biex tipprovdi l-aċċess għall-bitha 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 illum 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 – *possedissee*;
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*<sup>1</sup>.

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

*“Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mnezza' mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haġa 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:

---

<sup>1</sup> “Arends *et vs* Mizzi”, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar 2013.

*“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-pussessur 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-indagini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna ...”*



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 għall-laqgħa li saret f'April 2012 bejn il-partijiet qabel ma saret "*il-linja li ngibdet biex tipprovi l-aċċess*" (fol 17). Għalhekk il-Qorti hi tal-fehma li l-azzjoni f'dan is-sens hija wahda valida.

Illi dwar l-elementi l-oħra tal-azzjoni ta' spoll, jidher illi l-att spoljattiv mertu tal-kawża sehħ 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-kawzi fl-ismijiet "Olive Gardens Investments Limited vs Kunsill Lokali Żejtun (Rikors Maħluf Numru 512/2012JA u Rikors Maħluf Numru 733/2012JA) giet 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 kawzi hija ndikata fuq il-pjanti li huma entrambi mmarkati bhala "Dokument B" maż-żewġ rikorsi maħlufa li permezz tagħhom inbdew l-istess żewġ kawzi. Għal kull buon fini qiegħed nehmeż mal-affidavit tiegħi pjanta, hawnhekk immarkata bhala "Dokument MB1", fejn din il-porzjoni ta' art intiera mertu taż-żewġ kawzi hija delinejata bil-kulur aħdar.*
- 2. L-art akkwistata bil-kuntratt tat-22 ta' Novembru 2003 kollha, hliet il-porzjon mertu ta' din iż-żewġ kawzi, giet*

*mibjugħa mis-soċjetá attriċi lil terzi li żviluppawha fi blokok ta' appartamenti, li kompleksivament 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 kawzi, li kif għidt qatt ma nbiegħet mis-soċjetá attriċi. Is-soċjetá attriċi ma żviluppax 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 gie 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 Mahluf 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 meħmuż ma' din l-art ir-rikors ġuramentat u mmarkat "Dokument B", hemm murija dik il-parti tal-art in kwistjoni li giet 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):

*“Imhallee: Qed isaqsik x'għamilt.*

*Xhud: Ahna ma għamilna xejn. Sur Imhallee 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 ahna, ahna rrijabilitajniha flimkien mal-proġett imma l-asfalt forsi ma kienx tarmac, kien diġa' hemm, mhux ahna 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 gie wiċċ iswed mingħajr żrar.*

...

*Dr Mark Simiana: Skużani għadek ma weġibtnix ergajt. 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 għidtili u issa gie iswed bla żrar, xi jfisser dan?*

*Xhud: Ha ngħidlek x'għamel il-Kunsill. Il-Kunsill jekk kien hemm speċi ta' bankina li ma kenitx bil-kurduna imma kien diġa' hemm minn fejn jgħaddu n-nies għamel il-kurduna, jigifieri l-linja kienet hemm, mhux ahna għamilniha. Ha*

*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 tiċhad l-ewwel eċċezzjoni, tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-Kunsill Lokali konvenut, u tiċhad t-talbiet kollha attriċi.**

**L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-atturi.**

**Moqrija.**

**Onor. Joseph Azzopardi LL.D.  
Imhalled**

**Mario Debono  
Deputat Registratur**