**QORTI CIVILI PRIM`AWLA**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH ZAMMIT MCKEON**

**Illum it-Tlieta 31 ta` Jannar 2017**

**Kawza Nru. 3**
**Rik. Gur. Nru. 797/08 JZM**

**Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq (nru tal-Identita` 454749 M)**

***kontra***

**Annamaria Spiteri Debono (ID 380861M) sew personali kif ukoll fil-kwalita` taghha ta` prokuratrici ta` Caren Preziosi (ID340952M) u f`din l-ahhar kwalita` ghall-interess li jista` jkollha l-imsemmija Caren Preziosi.**

**Il-Qorti :**

**I. <u>Preliminari</u>**

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-5 ta` Awwissu 2008 li jaqra hekk :–

*1. Illi l-attrici u l-konvenuti jippossjedu in komun bejniethom, fis-sehem ta` nofs indiviz l-attrici u fis-sehem ta` kwart indiviz kull wahda mill-konvenuti, l-proprjeta` maghrufa bhala Aedes Danielis iz-Zejtun, kif immarkat fuq l-annessa pjanta DOC AD1, hawn `l quddiem kumplessivament "il-Proprjeta`", li ghandha access mill-bibien mmarkati nru 28, 29 u 30 Misrah Karlu Diacono, Zejtun, minn zewg bibien, it-tnejn bla numru, Triq il-Madonna tal-Bon Kunsil, Zejtun, minn zewg bibien u bieb ta` remissa, it-tlieta bla numru, Triq Santa Marija, Zejtun u minn tlett bibien ohra, it-tlieta bla numru, Triq Luqa Briffa , Zejtun, komprizi l-gonna, l-kappella tal-Bon Kunsil, Zejtun, u d-drittijiet u l-appartenenzi kollha tal-istess Proprjeta`;*

*2. Illi dina l-Proprjeta` pprevjeniet lill-partijiet billi :*

*(a) Fid-19 ta` Jannar 1982 miet il-Baruni Lino Testaferrata Bonici iben il-mejtin Daniele Testaferrata Bonici Ghaxaq u l-Markiza Agnese nee` Galea Testaferrata, imwieled il-Belt u residenti Zejtun.*

*(b) Il-Baruni Lino Testaferrata Bonici kien sopravissut mill-mara tieghu l-Barunessa Maria nee` Testaferrata Moroni Viani li mietet nhar il-14 ta` Gunju 1999.*

*(c) Il-Baruni Lino Testaferrata Bonici miet testat permezz ta` testment Unica Charta tal-14 ta` Marzu 1964 fl-atti tan-Nutar R Frendo Randon. Permezz ta` dan it-testment, fost dispozizzjonijiet ohra, huwa nnomina bhala l-eredi universali u assoluti tieghu fi kwoti ugwali lit-tfal tieghu Markiza Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq; Contessa Caren Preziosi; u n-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono.*

*(d) Illi l-Baruni Testaferrata Bonici kellu fil-pussess tieghu il-primagenitura Bonici, hekk skont l-ahhar testment ta` Don Gregorio Bonici fl-atti ta` Not. Gio Domenico Gatt tal-24 ta` Mejju 1697, u li din il-primagenitura kienet tikkomprendi inter alia l-Proprjeta` in kwistjoni.*

*(e) Illi dina l-primagenitura Bonici ghaddiet, in forza tal-Att Dwar il-Helsien mill-Vinkolu ta` Gid Marbut b`Fedekommess, Att Nru 12 tal-elf disa` mija u hamsin, Kapitolu 130 tal-Ligijiet ta` Malta, f`nofs indiviz in piena proprjeta` lil Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, li kienet fil-jum li jghodd skont dik il-ligi l-imsejjha ghall-Primagenitura Bonici.*

*(f) Illi n-nofs l-iehor tal-Proprjeta` in kwistjoni, li permezz tal-istess Att Nru 12 tal-1950 kien gie fil-piena proprjeta` ta` Lino Testaferrata Bonici Ghaxaq hieles minn kull xkiel peress li kien il-pussessur fil-jum li jghodd, ghadda, u dan biss ghaliex sehh illi Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq saret proprjetarja tal-vocat tan-nofs indiviz tal-beni formanti parti mill-istess Primagenitura Bonici hekk skont il-ligi in kwistjoni, b`legat f`sehmijiet uguali bejniethom lil Contessa Caren Preziosi u n-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono.*

*3. Illi din il-proprjeta` ghadha posseduta ndivizament bejn il-partijiet fl-ishma fuq imsemmija sal-lum, liema stat ta` indivizjoni ilu jipperdura ghall-izjed minn ghaxar snin billi l-indivizjoni nholqot fil-1982;*

*4. Illi l-konvenuta Anna Maria Spiteri Debono, li kienet tghix Casa D`Amico, Main Street, Lija, dahlet toqghod fil-proprjeta` mertu ta` din il-kawza maz-zwieg taghha lil John Spiteri Debono fit-28 ta` April 1984 minghajr ebda awtorizzazzjoni da parti tal-attrici u hija ghadha tgawdi din il-proprjeta` wahedha ad eskluzjoni tal-attrici sal-gurnata tal-lum;*

*5. Illi fit-13 ta` Novembru 2007 l-attrici, permezz ta` ittra ufficjali hawn annessa bhala DOK AD2, interpellat lill-konvenuti "sabiex jaddevjenu ghall-ftehim halli l-istess fond jitgawda mill-koproprjetarji kollha nkluza l-mittenti, kull ko-proprjetarju skont sehmu";*

*6. Illi l-attrici ma rceviet l-ebda risposta ghal din l-ittra ufficjali tat-13 ta` Novembru 2007 minn l-ebda mill-konvenuti;*

*7. Illi fis-17 ta` Marzu 2008 l-attrici, permezz ta` ittra ufficjali ohra hawn annessa bhala DOK AD3, regghet irriferiet lill-konvenuta Anna Maria Spiteri Debono ghall-ittra taghha tat-13 ta` Novembru 2007 u nterpellat lil Anna Maria Spiteri Debono bis-segwenti:"fil-waqt li (l-attrici [kelma mizjuda ghal klarifika]) tkompli tinsisti li l-fond fuq imsemmi ghandu jintuza bil-mod*

*li kull komproprjetarju jkun jista` jinqeda minnu, tinterpellak sabiex thallasha kumpens ghall-okkupazzjoni esklusiva tal-fuq imsemmi fond minnek, kontra r-rieda tal-mittenti, u dan pendenti kull decizjoni dwar l-uzu futur tal-istess fond."*

*8. Illi konsegwenti ghal dawn l-ittri ufficjali l-konvenuti ma kkomunikawx mal-attrici u l-konvenuta Anna Maria Spiteri Debono baqghet ma ghamlet xejn u baqghet tgawdi l-proprjeta` ad eskluzjoni tal-attrici, u ghalhekk kellha tigi ntavolata din l-azzjoni;*

*9. Illi l-attrici ghandha dritt tgawdi hija wkoll minn din il-proprjeta` skont is-sehem ta` nofs lilha appartenenti;*

*Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex dina l-Qorti m`ghandhiex :*

*1. Tordna u tiddeciedi l-modalitajiet opportuni skont il-ligi sabiex `l fuq imsemmija Proprjeta` tkun tista` tigi gawduta minn kull wiehed mill-fuq imsemmija komproprjetarji kull wiehed minnhom skont ir-rispettiv sehmu.*

*2. Tikkundanna lill-konvenuta Anna Maria Spiteri Debono thallas kumpens xieraq u adegwat ghall-okkupazzjoni esklusiva minnha gawduta tal-fond fuq imsemmi ghall-perjodu tal-okkupazzjoni taghha sad-data li skont l-ordni ta` dina l-Qorti l-Proprjeta` tibda tigi gawduta minn kull wiehed mill-komproprjetarji skont sehmhom.*

*Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri ufficjali u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.*

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentat il-konvenuta Anna Maria Spiteri Debono fl-isem personali taghha fil-5 ta` Settembru 2008 li taqra hekk :–

*1. Illi l-azzjoni odjerna hija ntempestiva stante li bejn il-partijiet jezisti arrangament bil-kunsens ta` kollha dwar il-proprjeta` in kwestjoni u zewg proprjetajiet residenzjali ohra ta` proprjeta` komuni bejn l-istess partijiet, u dan kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

*2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, il-proprjeta` Aedes Danielis, Pjazza Carlo Diacono, Zejtun ilu fil-pussess esklussiv tal-esponenti sa minn qabel ma gie mahluq l-istat ta` koproprjeta` ezistenti prezentement bejn il-partijiet;*

*3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontriha stante li l-eccipjenti bl-ebda mod ma hi tokkupa l-fond in kwestjoni minghajr l-awtorizzazzjoni u l-kunsens ta` hutha, inkluza l-attrici nnifisha, u ghalhekk certament m`hemmx lok ghal xi hlas ta` kumpens kif pretiz mill-attrici;*

*4. Illi ghal dawn ir-ragunijiet u ohrajn li se jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta` din il-kawza l-azzjoni odjerna hija fiergha stante li, kif taf ben tajjeb l-attrici, s-sitwazzjoni odjerna hija rizultat tal-intendiment car bejniethom l-ahwa li ilu jissussisti ghal kwazi hamsa u ghoxrin (25) sena ormaj, u ghalhekk din l-oggezzjoni tal-attrici li qed tqajjem biss issa fl-ahhar sena mhix genwina u hija ntenzjonata biss sabiex tivvessa;*

*5. Salv eccezzjonijiet ohra;*

*6. Illi l-fatti li taw lok ghal din il-vertenza huma s-segwenti :*

*6.1 Illi meta l-attrici zzewget, il-genituri tal-partijiet kienu hejjewlha residenza f`Hal Lija li l-attrici u r-ragel taghha kienu dahlu jokkupaw fl-1974;*

*6.2 Illi l-esponenti twieldet u ghexet hajjitha kollha, minn tfulitha, esklussivament gewwa z-Zejtun hlief ghal zmien qasir bejn l-1977 u 1984 meta flimkien ma` ommha u missierha kellhom imorru jghixu Casa D`Amico f`Hal Lija (li tigi biswit id-dar li fiha kienet toqghod l-attrici) sabiex ikunu vicin ta` ohtha l-attrici li dak iz-zmien kellha bzonn l-ghajnuna. F`dan il-perijodu qasir l-esponenti xorta ma qatghetx miz-Zejtun ghal kollox u hija kienet dejjem gejja u sejra miz-Zejtun ghal Hal Lija;*

*6.3 Illi meta l-esponenti fl-1984 giet biex tizzewweg, il-proprjeta` fiz-Zejtun kienet uzufruttwarja taghha omm l-attrici u l-konvenuti;*

*6.4 Illi fl-1983 kienet l-attrici stess li taghat parir lil ommhom sabiex l-esponenti maz-zwieg taghha tmur toqghod fil-proprjeta` in kwestjoni z-Zejtun u ommhom kienet qalet lill-esponenti biex tmur toqghod fil-proprjeta` z-Zejtun. Ghalhekk dak iz-zmien, l-attrici kienet tghix fir-residenza f`Hal Lija maghrufa bhala Casa Aenea li wkoll hija koproprjeta` tal-partijiet u l-esponenti kienet marret toqghod fil-proprjeta` fiz-Zejtun. Ohthom l-ohra, Caren, dak iz-zmien kienet gejja u sejra minn Malta ghall-Ingilterra fejn kien qed jistudja r-ragel taghha izda meta kienu jkunu hawn Malta huma kienu ghamlu zmien joqghodu ma` omm il-partijiet f`Casa D`Amico, Hal Lija;*

*6.5 Illi meta dak iz-zmien l-esponenti marret toqghod iz-Zejtun ma` zewgha dan ghamlitu bil-kunsens ta` ommha li kienet uzufruttwarja. Barra minn hekk, hija kellha wkoll il-kunsens taz-zewg hutha Agnes (l-attrici) u Caren (il-konvenuta l-ohra). Anzi jizdied illi l-attrici Agnes mhux biss taghat il-kunsens imma kienet hi li ssuggeriet li jsir hekk;*

*6.6 Illi sussegwentement l-oht l-ohra, il-konvenuta Caren Preziosi, wkoll bdiet tokkupa b`mod esklussiv proprjeta` ohra ta` koproprjeta` tal-partijiet f`din il-kawza, u cioe` Torri Cumbo. Bejn it-tlett ahwa partijiet f`din il-kawza l-intendiment dejjem kien li ghalkemm it-tlett proprjetajiet dik ta` Hal Lija, dik taz-Zejtun u Torri Cumbo kienu ta` koproprjeta` bejniethom, huma setghu jipposjeduhom esklussivament, ghall-inqas sa ma jsir l-att ta` divizjoni;*

*6.7 Illi tant kien dan l-intendiment car bejn il-partijiet li hadd mill-ahwa qatt ma fixkel lil ohra fil-pussess tal-proprjetajiet imsemmija. L-esponenti qatt ma kienet imfixkla fil-pussess tal-fond minn hutha li kienu tawha l-kunsens. L-attrici stess kemm-il darba zaret lill-esponenti fil-proprjeta` in kwestjoni, anke recentement, u qatt ma semmiet xejn dwar il-mertu ta` din il-kawza anzi dejjem fahhret lill-esponenti talli qed tirranga l-post b`mod xieraq u sabih;*

*6.8 Illi fil-fatt madwar ghaxar snin ilu kien inbeda process ta` divizjoni f`dan is-sens ghax l-intendiment bejn il-partijiet dejjem kien hekk;*

*6.9 Illi ghalhekk l-esponenti ma tistax tifhem ghaliex l-attrici qed taghmel dan kollu kontra taghha issa u thoss li din hija biss xi forma ta` pika nspjegabbli da parti tal-attrici kontra ohtha;*

*6.10 Illi ghal dawn ir-ragunijiet kollha u ohra li se jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza, bir-rispett, l-ewwel talba attrici ma taghmilx sens*

*stante li l-partijiet ilhom li ftehmu l-modalitajiet kif kull wahda tgawdi dawn it-tlett proprjetajiet ta` koproprjeta` bejniethom ghall-inqas sal-att tad-divizjoni. Dak mitlub diga` jezisti de facto u l-pass li jmiss mhux certament kawza bhal din imma se mai li jsir att ta` divizjoni formali tal-proprjeta` kollha li ghandhom il-partijiet bejniethom;*

*6.11 Illi bir-rispett kollu t-talba ghall-kumpens lanqas ma taghmel sens tenut kont tal-fatt li s-sitwazzjoni odjerna ilha tipperdura ghal snin twal bil-kunsens tal-partijiet koncernati kollha. Inoltre, it-talba ghall-kumpens ma taghmel ebda sens specjalment ghaliex bl-istess mod allura l-attrici ghandha thallas kumpens ghall-okkupazzjoni esklussiva taghha tal-proprjeta` f`Hal Lija mill-1974 sal-gurnata li jsir l-att ta` divizjoni, haga li l-esponenti qeghda minn issa tirriserva d-dritt taghha li titlob;*

*6.12 Illi ghandu jinghad illi l-pjanta esebita mill-attrici hija hazina u mhux veru li dak delinjat huwa l-proprjeta` Aedes Danielis. Fil-fatt fil-parti delinjata hemm inkluzi proprjeta` ta` terzi li m`ghandhom x`jaqsmu xejn ma` din il-kawza u l-proprjeta` Aedes Danielis hija izghar minn dak delinjat mill-attrici fuq il-pjanta li esebiet;*

*6.13 Illi ghandu jinghad ukoll li kuntrarjament ghal dak sottomess mill-attrici l-istat ta` indivizjoni ma nholoqx fl-1982 izda snin wara;*

*Ghaldaqstant it-talbiet kollha tal-attrici ghandhom jigu michudha bl-ispejjez kontra l-istess attrici.*

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentat il-konvenuta Anna Maria Spiteri Debono fil-kwalita` taghha ta` prokuratrici ta` Caren Preziosi fil-5 ta` Settembru 2008 li taqra hekk :–

*1. Illi preliminarjament il-konvenuta Caren Preziosi mhix il-legittimu kontradittur stante li hija qatt ma okkupat esklussivament il-proprjeta` in kwestjoni u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;*

*2. Illi pero` minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-*

*ispejjez kontriha stante li bejn il-partijiet jezisti arrangament bil-kunsens ta` kollha dwar il-proprjeta` in kwestjoni u zewg proprjetajiet residenzjali ohra ta` proprjeta` komuni bejn l-istess partijiet, u dan kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

3. *Salv eccezzjonijiet ohra.*

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta` Marzu 2009 fejn il-partijiet qablu li Aedes Danielis, 28-29-30 Misrah Karlu Diacono, Zejtun, hija d-dar ta` abitazzjoni tal-konvenuta, tar-ragel taghha u taz-zewg uliedhom.

Rat ir-risposta ulterjuri li pprezentat il-konvenuta Annamaria Spiteri Debono fl-20 ta` Frar 2015 fejn kien eccepit *illi l-azzjoni tar-rikorrenti ghall-hlas ta` kumpens hija preskritta a tenur tal-Artikolu 2153 u tal-Artikolu 2156(c) u (f) tal-Kap 16.*

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta` Marzu 2015 fejn kien dikjarat illi l-Qorti kienet sejra taghti sentenza wahda inkluz dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

Rat id-digriet li tat fid-19 ta` Ottubru 2015 fejn hatret lill-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku *sabiex wara li jaghmel access fil-propjeta` li tinsab deskritta fl-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat u wara li jiehu konjizzjoni tal-atti ta` din il-kawza :-*

*<u>Fl-ewwel lok</u> :-*

*Jistabilixxi jekk din il-propjeta` tistax titgawda komodament mit-tliet ahwa kontendenti billi l-attrici tgawdi n-nofs, filwaqt li z-zewg konvenuti jgawdu kwart kull wahda.*

*Fil-kaz li tista` ssir tgawdija komda skond il-paragrafu precedenti, allura ghandu jaghti r-ragunijiet ghaliex huwa hekk, u jiffissa l-modalitajiet tat-tgawdija mit-tliet kontendenti.*

*Jekk jidhirlu diversament, il-perit tekniku ghandu jaghti r-ragunijiet.*

*Fit-tieni lok* :-

*Jistabilixxi l-valur lokatizju tal-propjeta` sabiex tkun tista` tigi kwantifikata t-tieni talba tal-attrici kif dedotta fir-rikors guramentat.*

Semghet ix-xhieda (inkluz l-eskussjoni tal-perit tekniku) u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza (inkluz ir-relazzjoni tal-perit tekniku).

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

Semghet l-ahhar sottomissjonijiet fl-udjenza tal-25 ta` Ottubru 2016.

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

## II. Provi

### 1) Xiehda tal-partijiet u ta` zwieghom

**Alfred Gera de Petri - li jigi r-ragel tal-attrici – ipprezenta affidavit.**

Xehed illi sad-data taz-zwieg taghhom fid-29 ta` April 1973, l-attrici kienet tghix mal-genituri taghha l-Baruni Lino u Barunessa Maria Testaferrata Bonici, u z-zewg hutha konvenuti gewwa "Aedes Danielis", Zejtun ("**il-fond de quo**"). Dak iz-zmien kienet tghix flimkien maghhom iz-zija ta` martu Beatrice Testaferrata Moroni Viani.

Qal illi l-fond de quo bl-ambjenti tieghu huwa wahda mill-proprjetajiet li taghmel parti mill-Primagenitura Bonnici li kienet imwaqqfa minn Don Gregorio Bonnici fl-1697. Il-proprjeta` maghrufa bhala Torri Cumbo fil-Mosta kienet tappartjeni lill-familja Testaferrata Bonnici u wara divizjoni tat-12 ta`

Marzu 1998, din giet in proprjeta` tal-mara tieghu fi kwota indaqs ma` hutha Annamaria u Caren.

Spjega li d-dar Casa D`Amico li tinsab Hal-Lija kienet donata lill-attrici martu u lil hutha l-konvenuti fi kwoti indaqs bejniethom mill-familja Chesney, filwaqt li proprjetajiet ohra adjacenti u li llum jaghmlu parti integrali mid-dar kienu nxtraw mill-attrici u minn hutha fi kwoti ndaqs bejniethom.

Xehed illi fis-snin sebghin, meta hu u l-attrici kienu gharajjes, il-genituri tal-attrici kienu nfurmawhom illi kienu ser jaghmlu xi bdil strutturali fid-dar Casa D`Amico u jaghmlu *annex* fuq in-naha ta` wara b`entratura minn Triq Enejja. Din l-*annex* kienet sejra taghmel parti integrali minn Casa D`Amico u kellha kwazi t-twieqi kollha u diversi bibien li jaghtu direttament ghal gewwa l-parti principali ta` Casa D`Amico. Offrew illi wara li jitlesta x-xoghol strutturali, hu u martu jmorru jghixu hemmhekk. Ghad illi Casa D`Amico kienet proprjeta` ta` martu u hutha, il-genituri ta` dawn kellhom id-dritt ta` uzu u abitazzjoni fid-dar,, inkluza l-*annex* bl-isem "Casa Aenea".

Stqarr illi l-genituri tal-mara tieghu kienu ghamluha cara li l-uzu taghhom ta` Casa Aenea kienet bla titolu, fuq bazi ta` tolleranza, tant li kienu insistew li l-ispejjez kollha relatati ma` din l-*annex* jithallsu minnhom. Kompla jghid li hu u martu accettaw li jsir hekk.

Fisser illi hu u martu marru jghixu Casa Aenea fix-xahar ta` Gunju 1974 billi x-xogholijiet strutturali kienu ghadhom ma tlestewx. Intant marru jghixu ghal xi zmien go wiehed mill-appartamenti tat-Torri Cumbo bil-permess tal-komproprjetarji.

Spjega li huma baqghu jghixu Casa Aenea sal-bidu tal-1993. Imbaghad marru joqghodu Hal-Balzan go dar li akkwistat l-attrici. Sar hekk billi ma ridux jibqghu joqghodu go dar li ma setghux jaghmlu dak li jridu fiha, apparti li kienu qeghdin hemm biss fuq tolleranza. Sa minn mindu hargu minn Casa Aenea, hu u martu ftit li xejn imorru hemm. Minn dak iz-zmien `il hawn, Casa Aenea kienet ghal kollox mitluqa, u l-uniku manutenzjoni li saret kienet li kull tant snin, meta kienet titolbu z-zija Beatrice, huwa kien jibghat il-haddiema tieghu sabiex iduru l-bjut kolha ta` Casa D`Amico.

Xehed illi fl-1976, il-genituri tal-mara tieghu, minflok Aedes Danielis, bdew juzaw regolarment Casa D`Amico u marru jghixu hemm b`mod permanenti fl-1977. Baqghu ukoll fil-pussess kollu ta` Aedes Danielis, li nzammet kompletament mghammra. Fimkien mal-genituri tal-mara, marru jghixu Casa D`Amico, hut il-mara Annamaria u Caren, kif ukoll iz-zija tal-mara, Beatrice Testaferrata Moroni Viani. Caren baqghet tghix Casa D` Amico sa meta zzewwget f`Awissu 1978. Maz-zwieg taghha, hija marret tghix Londra, peress li r-ragel taghha t-Tabib Josef Preziosi kien jahdem Londra. Josef u Caren ghadhom jghixu Londra sa llum, flimkien ma` uliedhom Marie Christine u Fabrizia.

Stqarr illi fl-1979, missier il-mara tieghu marad, u kellu jmur diversi drabi Londra ghall-kura. Miet Jannar 1982. Fit-testment tieghu li sar fl-4 ta` Marzu 1964 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, huwa kkonferma d-dritt ta` l-attrici ghal nofs il-primogenitura Bonnici, li kienet tikkomprendi ukoll Aedes Danielis. Il-Baruni halla n-nofs l-iehor tal-primagenitura Bonnici, fi kwoti indaqs bejniethom, lill-konvenuti. L-eredi tieghu kienu t-tlett uliedu fi kwoti indaqs bejniethom. Halla ukoll dritt ta` uzu u abitazzjoni fuq Aedes Danielis favur martu l-Barunessa Maria Testaferrata Bonnici, liema dritt kien jintilef li kieku rega` zzewwget.

Kompla jixhed illi fl-1983, Annamaria tgharrset ma` John Spiteri Debono u zzewwget fit-28 ta` April 1984. Il-Barunessa Maria Testaferrata nfurmat lilu u lil martu li Annamaria u John kienu talbuha l-permess li wara z-zwieg taghhom imorru jabita Aedes Danielis. Hu u l-mara tieghu qalulha li d-decizjoni kienet taghha biss. Il-Barunessa qaltilhom li l-permess li kienet ser jaghti ma kienx ifisser illi hija kienet qeghda ccedi d-drittijiet taghha stess li tirrisjedi Aedes Danielis ghax riedet izzomm id-dritt li meta trid titlaq minn Hal-Lija u terga` tmur toqghod iz-Zejtun. Fil-fatt halliet partijiet ta` Aedis Danielis mzejjna bl-ghamar taghha, kif ukoll zammet ic-cwievet biex tmur hemm meta u x`hin riedet. Il-Barunessa ghamlet xogholijiet necessarji sabiex ikun car ghal Annamaria u John li kienu ser juzaw is-sular ta` fuq waqt li s-sular ta` isfel u kmamar ohra madwar id-dar kienu ser jinzammu ghall-uzu esklussiv tal-omm. Il-Barunessa dejjem insistiet li zzomm Aedes Danielis bhala residenza ufficjali taghha, anke biex tivvota, u dan baqghet taghmlu sad-data tal-mewt taghha.

Xehed illi mal-mewt tal-Baruni Lino Testaferrata Bonici, l-attrici martu u l-konvenuti hutha saru ko-proprjetarji fis-sehem ta` wiehed minn tnax–il parti kull wahda tal-proprjeta` maghrufa bhala Torri Cumbo li tinsab il-Mosta. Dak iz-zmien, din il-proprjeta` kienet indiviza flimkien ma` hut il-

Baruni Lino Testaferrata Bonici, u cioe` Alfio Testaferrata Bonici Ghaxaq, Helen Miles u l-eredi ta` Florence Jensen fi kwota ta` kwart kull wiehed mill-erbat ahwa. Fis-snin hamsin, il-Baruni u hutu ghamlu r-restawr ta` Torri Cumbo, li mbaghad inqasmet fi tlett appartamenti u dar ohra imsejha "Coach House". Appart gnien kbir, fil-kumpless ta` Torri Cumbo, kien hemm ukoll razzett u ghalqa pero` dawn sal-lum qatt ma sarilhom restawr. It-tlett appartamenti u Coach House kienu gew mghammra, u kienu jinkrew *furnished* lil terzi.

Spjega li meta l-Baruni Testaferrata Bonnici marad, kien talbu biex jghinu fl-amministrazzjoni tal-proprjeta` tieghu u tal-familja tieghu. Huwa kien accetta. Torri Cumbo baqa` dejjem jinkera u kienet il-Barunessa Maria Testaferrata Bonici li kienet tiehu hsieb issib l-inkwilini. Pero` meta Coach House inzertat darba vojta mill-inkwilini, Caren Preziosi insistiet ma` ommha sabiex tibda tuza Coach House ghaz-zmien li kienet tkun qeghda Malta. Il-Barunessa kienet - minghajr il-permess ta` ebda wiehed mill-koproprjetarji - u minghajr ma hi stess kellha ebda dritt fuq Torri Cumbo - tat ic-cwievet ta` Coach House lil Caren. Wara xi zmien, kull meta kien jigi battal xi appartament gewwa Torri Cumbo, Caren kienet minghajr l-approvazzjoni tal-koproprjetarji tiehu c-cwievet minghand l-inkwilini u toqghod go parti minn Torri Cumbo meta tkun Malta billi Caren u l-familja taghha baqghu jghixu principalment gewwa Londra. Dan il-fatt gab hafna lmenti specjalment minn Helen Miles li pero` qaghdet lura biex ma jinqalax inkwiet.

Kompla jghid li fit-12 ta` Marzu 1998 saret divizjoni fejn, fost affarijiet ohra, martu u hutha saru l-proprjetarji tal-kumpless kollu inkluz il-gonna, ir-razzett u l-ghalqa ta` Torri Cumbo fi kwoti indaqs bejniethom. Fid-divizjoni, kienet saret dikjarazzjoni li Torri Cumbo ma kienx mikri. Qatt ma kien hemm ftehim la verbali u wisq anqas bil-miktub dwar minn min, kif u sakemm, kellhom jintuzaw l-ambjenti ta` Torri Cumbo, Aedes Danielis, Casa D`Amico u Casa Aenea. Matul is-snin kienu saru diversi tentattivi sabiex issir qasma tal-mobbli u tal-immobbli appartenenti lil martu u lil hutha. Inqasmu xi mobbli pero` baqghu ma nqasmux il-mobbli proprjeta` komuni tat-tliet ahwa sitwati gewwa Casa D`Amico, Aedes Danielis, appartament 2 Victoria Palace Sliema, u ta` xi appartamenti ohra li jinkrew *furnished.* Gewwa Torri Cumbo, martu ghandha mobbli li jappartjenu lilha u l-kugini taghha Nicholas Jensen u Irene Bache, pero` Caren mhijiex qeghda taghtihom access ghalihom.

Sostna li bejn maru u hutha ma sarux divizjonijiet ta` immobbli, wara d-divizjoni ta` l-1998. Fl-1999, it-tliet ahwa ghamlu sforzi biex issir divizjoni pero` dawn l-isforzi ma rnexxewx (i) billi ma kienx hemm qbil dwar valuri ; (ii) billi Annamaria u John Spiteri Debono kienu qed jinsistu li ma kienu ser jiffirmaw ebda divizjoni jekk martu ma kinitx sejra ccedi sehemha mill-Primagenitura Bonnici li kienet tinkludi fiha Aedes Danielis u riedhuha tinkludi dawn il-proprjetajiet, fejn hi kellha nofs sehem, f`divizjoni fejn kellu jigi kollox maqsum fi tlett kwoti ugwali u dan minghajr ebda kumpens kwalsiasi lil martu u (iii) billi dak iz-zmien Beatrice Testaferrata Moroni Viani kellha dritt ta` uzufrutt fuq numru ta` proprjetajiet inkluza Casa D` Amico, hekk kif halliet il-Barunessa Maria Testaferrata Bonnici fit-testment taghha.

Ikkonferma li waqt it-trattativi dwar id-divizjoni, hu u martu kienu ghamlu insistenza li l-proprjetajiet kellhom jigu assenjati skont il-kwoti tal-kondividendi u li dawn kellhom jittellghu bix-xorti u bit-tpacija favur martu li kellha sehem ikbar minn hutha. Min-naha taghhom il-konvenuti nsistew fuq assenjazzjoni ta` certa proprjetajiet u li kollox kellu jinqasam fi tlett kwoti indaqs. Fit-trattativi kienu waslu fuq il-principju li l-immobbli jittellghu bix-xorti ghaliex meta staqsew dwar Aedes Danielis, Annamaria kienet qalet li ma kellha l-ebda problema li tohorg minn hemm ghaliex kellha dar gewwa Mequita Square, Mdina u li kienet diga` avzat liz-zewg uliedha li x`aktarx kienu ser jitilqu minn Aedes Danielis. Ma kienx hemm tentattiv iehor ta` divizjoni sal-mewt ta` Beatrice.

Kompla stqarr illi Beatrice Testaferrata Moroni Viani mietet fid-9 ta` Lulju 2007. Peress li l-eredi taghha, kienu martu u l-konvenuti fi kwoti ndaqs, huma bdew jiltaqghu ta` spiss biex jizbarazzaw Casa D`Amico fejn kienet tghix Beatrice. Rega` qamet il-kwistjoni ta` d-divizjoni. Ghall-ewwel dehret rieda li ssir divizjoni, izda wara zmien qasir, John Spiteri Debono infurmah li sabiex tibda diskussjoni dwar id-divizjoni, riedu li martu tinkludi fid-divizjoni proprjetajiet ohra li Annamaria u Caren ma kellhomx sehem, u li kienu jappartjenu in kwantu ghal nofs lil martu, u in kwantu ghal kwart kull sehem ta` Nicholas Jensen u Irene Bache, bhala eredi tal-Markiz Alfio Testaferrata Bonici Ghaxaq. Annamaria u Caren ma ghandhom ebda sehem mill-proprjeta` tal-Markiz Testaferrata Bonici Ghaxaq ghax iddekadew minn kull dritt fit-testment tieghu, billi kienu ghaddew ghaxar snin, u kif ukoll ghaliex fi kwalunkwe kaz ma kienx hemm lok li jkunu mmessi fil-pussess ta` ebda legat billi naqsu li jottempraw ruhhom mal-kundizzjonijiet imposti mill-Markiz u kienu rrendew dawk il-kundizzjonijiet taht liema kien imholli l-legat impossibbli li jigu onorati.

Spjega li huwa kien avza fil-pront lil John li dak ma setax ikun. Wara li John rega` tkellem ma` l-konvenuti, baqa` jinsisti fuq dak li kienu qeghdin jipproponu, u huwa rega` wiegbu li l-proposta ma kenitx accettabbli. Ghalhekk id-diskussjonijiet waqfu hemm.

**<u>L-attrici</u> pprezentat erba` affidavits. Il-Qorti sejra tirreferi ghall-ewwel tlieta ghaliex fir-raba` affidavit hargu fatti li kienu diga` trattati fit-tlieta l-ohra.**

**<u>L-ewwel affidavit</u>**

Xehdet illi hija proprjetarja ta` nofs indiviz tal-fond Aedes Danielis waqt li l-konvenuti hutha ghandhom flimkien in-nofs indiviz l-iehor. Din il-propjeta` kienet inkluza ma` proprjetajiet ohra fil-primagenitura Bonnici skond l-ahhar testment ta` Don Gregorio Bonnici fl-atti tan-Nutar Gio Domenico Gatt tal-24 ta` Mejju 1697. In-nofs indiviz kien taghha sa mit-twelid fil-24 ta` Mejju 1949, skont l-Att dwar il-Helsien mill-Vinkolu ta` Gid Marbut b`Fedekommess, Att XII tal-1950, Kap 130 tal-Ligijiet ta` Malta. Sa minn twelidha, hija kienet involuta f`kull att li kien jirrigwarda proprjeta` kompriza fil-primogenitura.

Ipprezentat kuntratt tas-17 ta` Ottubru 1959 fejn il-Gvern kien esproprja bix-xiri partijiet minn Aedes Danielis. Esebiet kuntratt ta` ta` cens perpetwu tal-21 ta` Jannar 1954 dwar art fi Triq Cachia Zammit Street, B`Bugia, li kienet tifforma parti mill-primogenitura. Ipprezenta att tal-11 ta` Gunju 1959 fejn inbieghet art B`Bugia li kienet tifforma parti mill-primogenitura. Dawn l-atti kollha gew esebiti ghall-iskop sabiex tipprova li minn dejjem kellha fil-pussess taghha in-nofs taghha tal-primagenitura.

Qalet illi l-konvenuti ottjenew is-sehem ta` kwart kull wahda minn Aedes Danielis mal-mewt ta` missierha fid-19 ta` Jannar 1982 skont it-testment tieghu fejn gie mholli legat lilhom. Bit-testment tieghu tal-4 ta` Marzu 1964 fl-atti tan-nutar Rosario Frendo Randon, missierha halla lil ommha d-dritt ta` l-uzu u abitazzjoni ta` Aedes Danielis. Id-dritt ta` ommha spicca mal-mewt taghha fl-14 ta` Gunju 1999.

Xehdet li dejjem ghexet sad-data taz-zwieg taghha gewwa Aedes Danielis Zejtun flimkien mal-familja taghha u zija Beatrice. Ghal habta tal-

1976, missierha, ommha, hutha u z-zija bdew jghixu kultant Aedes Danielis u kultant Casa D`Amico. Maz-zmien, meta ohtha Caren giet biex titgharras u tizzewweg, il-genituri taghha sabuha aktar komdi jghixu Casa D`Amico. Kienu sikwit imorru ghax kien mghammar. Fil-bidu tal-1980, bdew jabitaw b`mod permanenti Casa D`Amico u minn dak iz-zmien Aedes Danielis baqghet battala.

Tixhed illi missierha miet fid-19 ta` Jannar 1982 u Aedes Danielis kienet gawduta minn ommha. Ohtha Annamaria uriet interess li tmur tghix ma` zewgha Aedes Danielis u ommha accettat. Ghalkemm hija kienet proprjetarja ta` nofs id-dar, ma riditx ikollha xi tghid ma` ommha, izda qatt ma tat il-kunsens taghha, la verbalment jew bil-miktub, sabiex ohtha tmur tghix iz-Zejtun. Mhux veru li kien xi idea taghha li ohtha tmur toqghod iz-Zejtun. Zgur li qatt ma kien hemm l-ebda intendiment li ohtha tghix hemm sakemm issir xi divizjoni ta` proprjeta` bejn l-ahwa. Ma tafx x`kien l-intendiment bejn hutha izda dak li ftehmu huma bejniethom ma kellhiex x`taqsam mieghu hi. Sakemm ommha baqghet hajja, ommha kellha d-dritt li tuza u tabita gewwa Aedes Danielis pjacir taghha, hi riedet in parti testendieh lil ohtha Annamaria, ghaliex din ma kelliex post iehor fejn tmur tghix.

Stqarret illi ommha ma kinitx thalli lil Annamaria tuza certu kmamar tad-dar Aedes Danielis. Kienet ukoll izzomm ic-cavetta ta` kulliminkien u kienet tinsisti li zzomm xi affarijiet taghha fid-dar. Fid-dar ghad hemm mobbili li sal-lum ghadhom mhux divizi bejnha u hutha. Ommha kienet tippermetti lil Caren tahzen affarijiet li kienu ta` Caren biss kemm fid-dar Aedes Danielis kif ukoll fid-dar ta` Hal-Lija. Taf bi glieda bejn John (ir-ragel ta` Annamaria) u ommha meta John ipprova igieghel lil ommha tnehhi xi affarijiet miz-Zejtun. Id-decizjoni ta` ommha kienet tghodd u l-affarijiet ta` ommha baqgheu hemm. Sakemm baqghet hajja ommha, Annamaria kienet qed tghix hemm b`tolleranza tal-omm. Wara l-mewt ta` ommha u taz-zija Beatrice Testaferrata Moroni Viani, dawn id-drittijiet spiccaw.

Kompliet tghid li Annamaria ghandha dar ohra li hija taghha biss u li tinsab gewwa Mesquita Square Mdina. Irceviet id-dar b`donazzjoni minghand Beatrici Testaferrata Moroni Viani. Din id-dar hija lesta ghall-okkupazzjoni. Issa li Annamaria ghandha fejn tmur toqghod, ma jistax ikun li hija tibqa` pprivata mit-tgawdija tal-proprjeta` taghha li del resto hija nofsha taghha u kwart biss ta` ohtha Annamaria. Tkellmet ma` Annamaria biex jirrangaw biex ikollha uzu tal-porzjon taghha ta` Aedis Danielis u dan wara l-mewt ta` ommha. F`dik l-okkazjoni ohtha qaltilha li kienet lesta li

tmur tghix l-Imdina u li t-tfal taghha diga` kienu jafu liema kienu ser ikunu l-kmamar tas-sodda taghhom. Fis-sajf 2007 wara l-mewt ta` z-zija, Annamaria rega` kkonfermat maghha li kienet lesta tmur tghix l-Mdina.

Dwar il-proprjeta` ta` Hal-Lija, maghrufa bhala Casa D`Amico, xehdet illi hija ghandha terz indiviz tal-kumpless kollu. Parti integrali minn Casa D` Amico hija Casa Aenea ; hemm ukoll gjardina, u djar ohra izghar. Iz-zewg terzi l-ohra jappartjenu lill-konvenuti fi kwoti indaqs bejniethom.

Ipprezentat tlett kuntratti ta` akkwist relattivi ghal Casa D`Amico :- (i) kuntratt tas-7 ta` Settembru 1966 fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella ; (ii) kuntratt tal-24 ta` Awissu 1977 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut ; u (iii) kuntratt tal-31 ta` Lulju 1978 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut. Dawn il-proprjetajiet kienu soggetti ghal diversi drittijiet.

Skont il-kuntratt tas-7 ta` Settembru 1966, Norah Chesney Sceberras D`Amico kienet tat id-dritt ta` uzu u abitazzjoni lill-genituri tal-partijiet ghal hajjithom kollha fuq il-proprjeta`. Il-genituri kellhom l-uzufrutt ghal hajjithom kollha fuq id-dar 21, Villino D`Amico, Enejja Street, Lija, li taghmel parti minn Casa D`Amico ai termini tal-istess kuntratt. Wara mewtha, ommha halliet lil ohtha, iz-zija tal-partijiet, Beatrice Testaferrata Moroni Viani l-uzufrutt ta` Casa D`Amico bit-testment taghha tat-28 ta` Mejju 1998 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon. Dawn id-drittijiet spiccaw mal-mewt tal-genituri taghha u ta` zija Beatrice.

Kompliet tixhed illi bi thejjija ghaz-zwieg taghha ma` Alfred Gera De Petri, dan kien bena blokk ta`erba` appartamenti fi Triq San Mark, San Giljan, u kien il-hsieb li maz-zwieg imorru joqghodu hemm. Dak iz-zmien kien hemm *boom* tal-bini u ma kinux ser ikunu lesti sad-data taz-zwieg u ghalhekk ommha ipperswadiet lilha u lil zewgha biex imorru joqghodu Casa Aenea. U hekk ghamlu. Fil-fatt abitaw hemm bil-permess tal-genituri li kellhom dritt ta` uzu u abitazzjoni fuq il-kompless kollu ta` Casa D`Amico u Casa Aenea bis-sahha tal-kuntratt tas-7 ta` Settembru 1966.

Spjegat li l-genituri kienu tawha x`tifhem li sejra tghix wahedha go Casa Aenea izda in segwitu l-genituri marru jghixu Casa D`Amico flimkien maz-zija Beatrice. Baqghet Casa Aenea sat-12 ta` Mejju 1993 meta mbaghad hi zewgha u uliedhom marru joqghod go dar li hija akkwistat Hal Balzan. Ommha kienet tiddetta l-uzu li setghet taghmel mid-dar. Qatt ma talbet

permess minghand hutha peress li sakemm mietet ommha u z-zija, la hi u lanqas hutha ma kellhom dritt ta` uzu jew abitazzjoni. Hija spiccat go sitwazzjoni inaccettabbli, u propju ghalhekk akkwistat dar biex tmur tghix fiha, minkejja l-opposizzjoni ta` ommha u taz-zija li xtaqu li hi u l-familja taghha jibqghu jghixu Casa Aenea. Min-naha taghhom il-konvenuti qatt ma urew interess f`Casa Aenea. Wara l-1993, hija ma uzatx Casa Aenea. Ma taghmel l-ebda manutenzjoni.

Tixhed illi c-cwievet ta` Casa Aenea dejjem kienu disponibbli ghal kull min riedhom. Tippretendi li hutha jaghtuha c-cwievet ta` Aedes Danielis u Torri Cumbo.

Dwar Torri Cumbo, xehdet illi hija proprjetarja ta` terz indiviz. Torri Cumbo jinkludi razzett, ghalqa, binjiet ohra, u l-gonna. Il-konvenuti ghandhom terz kull wahda. Fid-data tal-mewt ta` missierha, hi u hutha kienu proprjetarji ta` kwart, izda imbaghad sar kuntratt ta` divizjoni tat-12 ta` Marzu 1998 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri fejn it-tlieta hadu l-intier ta` Torri Cumbo. Hija qatt ma riedet tmur toqghod Torri Cumbo, pero` gara li Casa Aenea ma kinitx ser tkun lesta fil-hin ghaz-zwieg taghha peress li kellu jsir xoghol ta` bini. Ghalhekk marret toqghod Torri Cumbo bejn l-ahhar ta` April 1973 sal-ahhar ta` Gunju 1974. Kienet talbet il-permess ta` missierha u ta` hutu u dawn kienu accettaw li tmur tghix hemm bla kera sakemm titlesta Casa Aenea. Wara li harget hi, mar joqghod Torri Cumbo, id-direttur tal-Istituto di Cultura tal-Italja, Prof Gaetano Gangi.

Xehdet illi ohtha Caren Preziosi ghad illi kienet ilha tghix Londra sa mill-24 ta` Awissu 1978, hadet ghaliha c-cwievet ta` parti minn Torri Cumbo fil-bidu tal-1986. Kull meta kienet tintemm il-kirja ta` xi appartament go Torri Cumbo, hi bdiet tiehu c-cwievet ghaliha sakemm, minn jeddha u minghajr kunsens taghha, izzomm ghaliha l-ambjent li kienu mikrija sakemm hadet kollox f`idejha matul 1996. Dan sar minghajr awtorizzazzjoni jew permess ta` hadd. Hadd ma kien kuntent b`dan l-agir peress li kien waqaf l-introjtu mill-kirja izda hadd ma tkellem biex ma jinqalax inkwiet billi kien abbozzat il-ftehim ta` divizjoni tal-proprjeta` komuni. Fil-fatt id-divizjoni saret fit-12 ta` Marzu 1998. Caren okkupat Torri Cumbo bla permess taghha.

Stqarret illi hija dejjem insistiet fuq id-divizjoni tal-proprjeta` kollha (mobbli u mobbli) izda l-konvenuti rrifjutaw. Hija pprezentat kawza kontra hutha dwar l-uzu ta` Torri Cumbo, liema kawza ghadha pendenti. Ohtha

Caren ghandha proprjeta` esklussiva taghha tas-Sliema li nghata lilha miz-zija Beatrice Testaferrata Moroni Viani. Ghalkemm ma fittxitx glied ma` hutha, sahqet illi ma reditx tibqa` pprivata mit-tgawdija tal-proprjeta` taghha. Cahdet illi qatt kien hemm xi intendiment bejniethom illi Annamaria tibqa` tuza Aedes Danielis, u Caren tibqa` tuza Torre Cumb, sakemm issir il-qasma. Ma pprezentatx il-kawza immedjatament wara l-mewt ta` ommha ghaliex baqghet tittama li tasal ghal ftehim mal-konvenuti li ma wasal qatt ghaliex hutha ma jridx jaqsmu. Ir-ragel ta` Annamaria, John Spiteri Debono nsista li hija ghandha ccedi d-dritt taghha ghal nofs il-Primagenitura Bonici sabiex din tinqasam indaqs bejn it-tliet ahwa.

Spjegat li anke wara l-mewt ta` z-zija Beatrici, John Spiteri Debono kien infurma lil zewgha u lil uliedha li sabiex issir id-divizjoni, hutha riedu li fid-divizjoni tigi inkluza proprjeta` li kienet tappartjeni lil Markiz Alfio Testaferrata Bonici Ghaxaq. Pero` dan ma setax isir ghax dik il-proprjeta` kienet tappartjeni lilhau lill-kugini mhux lill-konvenuti wkoll, billi dawn kienu ddekadew minn kull dritt bit-testment ta` l-Markiz. Fi kwalsiasi kaz, m`hemmx lok li jigu immessi fil-pussess ta` ebda legat ghaliex naqsu li joqghodu mal-kundizzjonijiet tal-legat imposti mill-Markiz u rrendew dawk il-kundizzjonijiet impossibbli li jigu onorati. Ghalhekk it-talba tal-konvenuti kienet rifjutata.

Qalet illi meta tqabbel Aedes Danielis u Torri Cumbo ma` Casa Aenea (li hija partui zghira minn Casa D` Amico), ma hemm l-ebda paragun. Ma kien jaghmel l-ebda sens li hija taccetta li tuza Casa Aenea waqt li hutha juzaw palazzi. Mhux minnu illi kien hemm xi ftehim dwar l-uzu ta` Casa Aenea da parti taghha, ta` Aedis Danielis da parti ta` Annamaria, u ta` Torri Cumbo da parti ta` Caren. Mal-konvenuti ma kellha ebda intendiment dwar il-proprjetajiet u l-modalitajiet ta` uzu taghhom.

**<u>It-tieni affidavit</u>**

Xehdet illi ma kienx jaghmel sens ghaliha li taccetta xi forma ta` ftehim fejn hija kienet ser tkun zvantaggjata drastikament meta wiehed iqis id-differenzi bejn Casa Aenea, Aedes Danielis u Torri Cumbo.

Stqarret illi hija ghexet Aedes Danielis mit-twelid sakemm izzewget. Annamaria ghamlet zmien tghix Casa Aenea u mhux iz-Zejtun fi zmien meta l-genituri kienu ddecidew li jmorru jghixu Hal-Lija. Ix-xogholijiet ta` Casa

Aenea hadu hsiebhom hi u r-ragel taghha imma d-decizjonijiet kollha saru bl-approvazzjoni tal-genituri taghha peress li huma hallsu ghalihom. Bhala fatt ix-xogholijiet ta` Casa D`Amico baqghu ma tlestewx.

Qalet li l-gherusija ta` ohtha Caren saret Casa D`Amico. In segwitu l-genituri taghha baqghu jghixu hemm. Cahdet li qatt issugeriet li ohtha tmur tabita z-Zejtun meta tizzewweg. Hija dejjem kienet tal-fehma li ommha kellha drittijiet fuq Aedes Danielis u kien kompitu ta` ommha li tiddeciedi jekk tridx lil xi hadd joqghod maghha jew le. Hija qatt ma indahlet lil ommha dwar ma` min tgawdi d-dritt ta` uzu ta` Aedes Danielis izda meta kien hemm punt li jirrigwarda l-proprjeta` ta` l-post, kien fl-interess taghha li l-affarijiet isiru sew u dik kienet ir-raguni ghaliex hadet lill-Profs Refalo fuq il-post ghal parir.

Spjegat li hija grata ta` kull meta ohtha jew il-genituri taghha hadulha hsieb lil uliedha. Hi ukoll kienet tghinhom meta kien ikun hem mil-bzonn izda dak ma jfissirx li Annamaria rabbiet lil ulieda. Spjegat li darba kienet ghamlet operazzjoni Nuffield Hospital Londra u dak iz-zmien ohtha flimkien ma` ommha u zija hadulha hsieb lil uliedha. Hija sostniet li qatt ma kellha dritt tiddetta min imur joqghod iz-Zejtun peress li dak kien dritt ta` ommha. Ommha ma kellha l-ebda dritt ghal uzu tal-mobbli skont it-testment ta` missierha. Wara d-divizjoni ta` l-mobbli, hija talbet lil ommha biex tuza wahda mill-kmamar ta` fuq ta` Casa D` Amico sabiex tkabbar ftit ghax Casa Aenea kienet zghira. Din il-kamra qatt ma kienet intuzat minn Caren. Is-sular ta` fuq ta` Casa D`Amico dejjem kien uzat bhala *store*. Dan is-sular kien jikkonsisti fi zewgt ikmamar kbar u kamra wahda zghira. Kien hemm xi ftit okkazjonijiet meta Caren u r-ragel taghha raqdu fil-kamra iz-zghira, izda dawn qatt ma abitaw hemmhekk. Kull ma kien hemm kien post mhux adegwat fejn jorqdu. Dawn kienu joqghodu Londra, edukaw lil uliedhom hemm, illum it-tfal taghhom jahdmu hemmhekk, u jigu Malta biss okkazzjonalment. Dahlu Torri Cumbo ghaliex ommha tathom ic-cavetta.

Tghid illi hija qatt ma ghamlet xejn fi Casa D`Amico biex tikkawza dispjacir lil ommha. Ix-xogholijiet fil-gnien saru bil-kunsens ta` ommha u ghal dawk ix-xogholijiet qatt ma talbu flus lil ommha. Kollox sar ghall-beneficcju ta` ommha u ta` z-zija ghax huma kienu joqghodu Casa D`Amico mhux hi. Huwa minnu li hija ghamlet xenata ma` Annamaria wara l-mewt taz-zija Beatrice peress illi Annamaria kienet tigi tard ghal laqghat u kienet thallihom fil-bitha jistennew fix-xemx. Dan ghaliex hija kellha cwievet ta` parti minn Casa D`Amico u meta hija talbet lil ohtha kopja tac-cwievet, din irrabbjat u l-argument kiber. Cahdet li kecciet lil ohtha `l barra. Fil-fatt

kienet ohtha li telqet `il barra. Cahdet ukoll li zewgha kien jipprova jgelled lill-ahwa. Qalet illi zewgha kien ta l-akbar ghajnuna ghal missierha fl-amministrazzjoni tal-beni meta marad.

Hija spjegat li ohtha u r-ragel taghha kienu jgergru hafna fuq iz-ziju taghhom Salvino Testaferrata Moroni Viani u t-tfal tieghu. Kien ghalhekk illi zewgha kien issuggerixxa li ssir kawza kontra tieghu. Ziedet tghid li recentement hutha ghamlu kawza bin-nru 804/2008 JA kontra Salvino Testaferrata Moroni Viani minghajr biss infurmawha. In segwitu hija ghamlet kawza simili ghal taghhom bin-nru 1020/2008. Dwar il-*causa mortis* taz-zija Beatrice, kien hemm diskussjoni jekk ghandux jitqabbad perit biex jistma l-proprjeta`. Hi u zewgha riedu jqabbdu perit u kien intqal li jekk ma kienx hemm qbil dwar dan, kulhadd kellu jaghmel il-*causa mortis* ghal rasu. U hekk sar.

Xehdet li xi ghaxar snin ilu kienu pprovaw jaslu ghal divizjoni u kien inkarikat il-Perit Edwin Abela. Meta saret l-istima tal-immobbli in komuni, hi u zewgha kienu tal-fehma li l-valur ta` l-proprjetajiet ma kenitx saret bl-istess bl-istess mod. Ezempju car ta` dan huwa li waqt li Aedes Danielis u Cumbo Mosta tqiesu bhala kumpless, Casa D`Amico kienet stmata bicca bicca. L-art fabbrikabbli fil-kumpless ta` Torri Cumbo ma kenitx indikata separatament u ghalhekk il-valur moghti ma kienx realistiku. Skont il-Perit Abela l-proprjetajiet fil-kumpless ta` Casa D`Amico gew jiswew vicin hafna l-valur tal-proprjetajiet fi Torri Cumbo u Aedes Danielis flimkien. Ezempju iehor car huwa li post battal li ghandu potenzjal kbir li jkollu hafna sulari kien meqjus bl-istess valur bhal mezzanine fi triq dejqa go Hal Lija mikri lil terzi bhala residenza.

Ikkonfermat li saru diversi laqghat biex jigu diskussi l-valuri u l-istejjem izda l-pozizzjoni baqghet l-istess. Hi u zewgha ghamlu prospett ta` divizjoni izda hutha ma accettawhx. Hutha hasbu li hija riedet Casa D` Amico u ghalhekk naqqset il-valur monetarju ta` din il-proprjeta` izda ma kienx dak il-kaz. Hija offriet lil Annamaria biex tiehu hi dik il-porzjoni li tikkomprendi l-post Hal Lija, izda irrifjutat avolja kien bil-valuri mnaqqsa kif ghamluhom hi u zewgha. Meta mietet ommha, halliet b`*legato di cose altrui* d-dritt ta` uzufrutt fuq Casa D`Amico a favur ta` ohtha Beatrice u ghalhekk ma seta` jsir xejn qabel ma jispicca dak l-uzufrutt. Hija sostniet li ilha tghix fid-dar taghha Casa De Petri Balzan mill-1992.

**<u>It-tielet affidavit</u>**

Xehdet illi kien biss wara serqa li grat fl-1980 meta giet zvojtata mill-mobbli illi naqset il-manutenzjoni ta` Aedes Danielis. Ommha dejjem insistiet li tibqa` jkollha r-residenza ufficjali taghha z-Zejtun. Fi Triq il-Madonna tal-Bon Kunsill kien hemm bieb li jaghti ghal post li qabel kien mikri izda mbaghad haduh lura. Dan il-post huwa parti integrali minn Aedes Danielis u kien jifforma parti mis-sagrestija tal-kappella. Ommha kienet ghamlet kirja ghaliex kienet qed tibza` minn xi *requisition order*.

Fil-**kontroezami**, ikkonfermat li hija ghandha hafna proprjetajiet in komun ma` hutha fi kwoti differenti. Hija ma tridx tibqa` izzomm il-proprjetajiet in komun ma` hutha. Mistoqsija ghalfejn ma pprezentatx kawza ta` divizjoni, hija spjegat li l-ewwel qaghdet ghar-rieda ta` ommha. Wara li mietu ommha u z-zija, talbet lil hutha biex jaqsmu izda ghalkemm dawn accettaw, qatt ma waslu. Cahdet illi hija pprezentat il-kawza tal-lum minhabba pika ma` Annamaria ghaliex din baqghet tghix fi Aedes Danielis. Tghid illi hija l-unika mit-tlieta li akkwistat id-dar taghha fejn toqghod. Spjegat li l-iskop ta` din il-kawza huwa li jew ohtha tkompli tgawdi u thallas adegwatament jew inkella jaqsmu l-proprjeta`. Dak li wassalha biex taghmel din il-kawza kien proprju ghaliex l-konvenuti naqsu li jiftehmu maghha dwar il-qasma.

**Il-konvenuta Annamaria Spiteri Debono** pprezentat affidavit.

Xehdet illi hija twieldet fid-dar tal-familja Aedes Danielis iz-Zejtun fl-24 ta` Mejju 1961. Dejjem ghexet hemm mal-genituri taghha.

Ipprezentat estratt mir-registru elettorali.

Tghid illi kienet tghix hemm mal-genituri taghha, u hutha l-attrici u l-konvenuta Caren Preziosi.

Tixhed illi meta kellha xi erba` snin, marret tghix maghhom oht ommha, iz-zija Bice. L-attrici zzewwget lil Alfred Gera De Petri meta hija kellha hdax-il sena u marret tghix Casa Aenea li tigi biswit Casa D`Amico, Hal-Lija, li kien bena u rranga missierha. Sakemm saru x-xogholijiet, l-attrici marret tghix Torri Cumbo, il-Mosta. Ix-xogholijiet saru gosti ta` l-attrici u zewgha, filwaqt li l-genituri kienu qed jirrangaw wkoll Casa D` Amico.

Spjegat li kienu marru joqghodu Casa D`Amico f`Jannar 1977. Ommha kienet qaltilha li kienu ser imorru Hal-Lija. Hija kienet oggezzjonat ghaliex ma kienx konvenjenti li tmur tghix Hal-Lija miz-Zejtun. Caren ukoll oggezzjonat tant li lanqas kienet marret tghix maghhom ghal bidu. Meta marru jghixu Hal Lija, lanqas kcina sura ma kellhom izda biss *outside washroom with a little kitchenette.* Fl-Ghid ta` l-1977 Caren marret Casa D` Amico u l-genituri taghha arredaw malajr il-kmamar ta` isfel peress li f`Gunju kellha titgharras Caren go Casa D`Amico. Ix-xogholijiet ta` Casa D` Amico qatt ma kienu tlestew kif xtaqu l-genituri peress illi missierha marad. Dejjem xtaqu li jirrangaw il-parti ta` fuq ghal Caren u fil-parti ta` isfel joqghodu huma.

Sostniet li hija dejjem ghenet lil ohtha Agnes bit-tfal taghha hekk kif jidher minn kopja ta` ittra ezebita liema ittra intbaghtet meta l-genituri taghha kienu l-Ingilterra ghal kura.

Sostniet li t-tfal ta` Agnes kienu jghaddu hafna hin maghha u anke ma` l-gharus taghha John. Spjegat li ohtha Agnes kienet ukoll tmur il-bahar maghha u ma` John peress li r-ragel taghha ma tantx ihobb il-bahar. Kemm qabel kif ukoll wara li miet missierha, hija dejjem baqghet gejja u sejra z-Zejtun u gieli kienet torqod hemm. Ohtha Agnes kienet taf b`dan.

Tghid illi wara li nsterqet id-dar, hija ma baqghetx torqod iz-Zejtun. Qabel tgharrset u wara li miet missierha, ohtha Agnes nizlet minn Casa Aenea minghajr l-ebda avviz ta` xejn.

Spjegat li l-familja ta` Agnes kienu jaqbdu u jifthu l-bieb li kien jissakkar min-naha taghhom u li ghadu msakkar sa llum, izda huma qatt ma setghu jaqbdu u jidhlu ghandha. Biex jidhlu ghand Agnes kellhom idoqqu qanpiena. Bil-kunsens ta` ommha u ta` hutha, hija bdiet tirranga Aedes Danielis. Agnes u r-ragel taghha marru ta` sikwit jaraw ix-xogholijiet li kienu qed isiru Aedes Danielis. Darba kien hemm problema bil-gara dwar appoggi, u Agnes u r-ragel taghha kienu gew flimkien ma` Profs Ian Refalo sabiex jizguraw ruhhom li x-xogholijiet kienu saru skont il-ligi, kif fil-fatt kien.

Xehdet li hija zzewwget fit-28 ta` April 1984 u bdiet toqghod ma` zewgha Aedis Danielis iz-Zejtun. Spjegat li xorta wahda baqghet tiehu hsieb lil ulied Agnes, partikolarment lil Julia li giet wara s-subien. Dawn gieli

raqdu maghhom meta ohtha Agnes kienet issiefer. Agnes dejjem kellha pjacir li hija tghix iz-Zejtun. Ohtha dejjem irringrazzjatha u kienet grata lejha. Ghal habta tas-sajf 1984, Agnes qaltilha biex jaqsmu xi ghamara ta` missierhom u kienet qaltilha li tajjeb li jkollha l-ghamara taghha fiz-Zejtun. Dan juri illi Agnes dejjem riditha u dejjem kellha pjacir li hija toqghod iz-Zejtun sabiex hi tiehu Casa D Amico. Spjegat li Agnes kienet thobb Hal-Lija u ma kienx joghgobha z-Zejtun.

Kompliet tghid li wara li ommha tathom permess jaqsmu l-ghamara, Caren kellha tmur l-Ingilettra u poggiet xi mobbli taghha fil-kmamar ta` fuq ta` Casa D` Amico. Ftit wara ommha qaltilha li kienu sejrin tal-garr biex jiehdu l-mobbli ta` Caren ghaliex Agnes riedet tokkupa l-kmamar ta` fuq ta` Casa D`Amico. Meta nfurmat b`dan lil Caren, din hadet ghaliha ghaliex dan sar meta hi telqet u minghajr il-kunsens taghha. Ommha kienet qaltilha biex tiehu pacenzja b`Agnes ghax din kienet thobb taghmel ix-xenati. Ftit wara t-tifel il-kbir ta` Agnes ghamel il-grizma u l-festin sehh fil-kmamar ta` fuq ta` Casa D`Amico li kienet tuza Caren.

Kompliet tghid li meta Caren giet Malta u sabet il-kmamar ta` fuq okkupati u msakkrin. Caren saret taf illi Agnes u Alfred ma riduhiex izjed f`Casa D`Amico u ghalhekk bdiet tirranga parti minn Torri Cumbo maghrufa bhala Coach House. Din ma kienx abitabbli u marret tghix ghand il-kunjati taghha. Ma setghetx tibqa` maghhom u meta l-inkwilin li kien jokkupa s-sular ta` fuq ta` Torri Cumbo telaq, Caren marret hemm. Agnes u l-familja taghha marru ghandha go Aedes Danielis ta` sikwit kemm qabel u wara l-mewt ta` ommhom.

Spjegat li ohtha kienet bdiet tirranga appartament li ghandhom San Tumas, Marsaskala u kien taha attakk ta` qalb hemmhekk. It-tabib kien taha parir tkompli toqghod go post izghar ghax id-dar ta` Hal-Lija kienet kbira wisq. Agnes u Alfred kienu insistew ma` ommha biex jaghmlu xi xogholijiet Casa D`Amico minghajr il-permess taghha izda din kienet zammet sod bil-konsegwenza, li Agnes u zewgha kienu marru joqghodu Hal-Balzan.

Spjegat li wara l-mewt ta` zithom, kollox kieni miexi sew u t-tlett ahwa ftehmu dwar hafna affarijiet izda darba minnhom waqt li kienu Casa D` Amico, Agnes ghamlet xenata u qaltilha biex titlaq `il barra minn Casa D` Amico. Ix-xenata kienet istigata minn zewgha Alfred Gera De Petri li meta jara lil ahwa jiftehmu, jaghmel hiltu biex jikkondizzjona lil Agnes. Wara l-mewt ta` zithom, Alfred kien issuggerixxa li tinfetah kawza kontra zijuhom

Salvino Testaferrata Moroni Viani li jigi hu ommhom. Spjegat li hi u ohtha Caren kienu ghamluha cara li huma ma riedux jifthu l-ebda kawza kontra z-ziju taghhom.

Xehdet li meta waslu biex jaghmlu l-*causa mortis* taz-zija Bice, Alfred kien infurmahom li biex din issir ma` Agnes, kellhom jiddividu l-proprjetajiet li gejjin mill-genituri taghhom u anke dawk gejjin miz-zija Bice. Spjegat li hi u ohtha qablu mieghu u ziedu anki l-proprjeta` li gejja minghand iz-ziju Alfio. Meta sema` b`dan, Alfred infurmahom li Agnes mhijiex interessata tiddividi l-proprjeta` li gejja miz-ziju Alfio peress li skont Alfred, hija u Caren ma ghandhom xejn u li jekk kienu ser jippersistu ghal dan, kien ser ikun hemm konsegwenzi, li kienu precizament din il-kawza, u l-kawza l-ohra ta` ohtha Caren dwar Torri Cumbobin-nru 798/2008.

Insistiet li l-genituri taghhom ma kinux dittaturi. Agnes taf ben tajjeb li kienet hi stess li ssuggeriet li hija tmur tghix iz-Zejtun. Agnes qatt ma kienet esprimiet ruhha li xtaqet tirranga biex ikollha uzu tal-porzjon taghha ta` Aedes Danielis. Spjegat li kienu ftehmu fuq in-nomina tal-Perit Edwin Abela biex jaghmel abbozz ta` divizjoni li kien jinkludi Aedes Danielis taz-Zejtun, Torre Cumbo gewwa l-Mosta, u d-dar ta` Hal Lija fost proprjetajiet ohra. Ma kinux waslu ghad-divizjoni minhabba nuqqas ta` qbil dwar il-valuri tad-djar. Alfred ried li l-kumpless ta` Hal-Lija jbaxxi l-prezz u jzid il-prezz ta` Aedes Danielis biex igib it-tlett porzjonijeit ta` l-istess valur. Alfred tant kien insistenti li kien ghamel abbozz ta` divizjoni hu stess fejn kien ktieb kemm hi l-ekwiparazzjoni ghal primagenitura u spjegalhom kemm kellha tinghata ekwiparazzjoni lil Agnes. Fl-abbozz , Alfred gab il-valuri tat-tlett porzjonijiet urbani l-istess u peress li l-kumpless ta` Casa D` Amico kellu valur izjed gholi minn Torri Cumbo u Aedes Danielis kien ifisser li hi u ohtha Caren kienu ha jitilfu hafna proprjetajiet meta Alfred baxxa l-valur ta` Casa D`Amico b`Lm91,000.

Stqarret li mhuwiex minnu li zewgha John kellu xi jghid ma` ommha. L-unika haga li tiftakar kien li r-ragel taghha kien qal lil ommha li fejn kienet halliet l-imbarazz gewwa z-Zejtun, kien hemm il-grieden u infatti flimkien nehhew l-imbarazz. Jekk issir id-divizjoni, u Aedes Danielis ma jkunx assenjat fil-porzjon taghha, hija lesta tohrog minn hemm. Agnes riedet tiehu l-kumpless kollu ta` Hal Lija f`idejha. Casa Aenea nbniet ghal gosti ta` Agnes. Hallietu abbandunat u zdingat. Wara li saret id-divizjoni tal-mobbli Agnes u Alfred kienu jgorru, jahznu u jsakkru l-porzjonijiet li kienu messu lil Agnes fil-Casa Aenea u qatt ma hallewhom jidhlu.

Spjegat li Alfio Testaferrata Bonici Ghaxaq innomina bhala eredi nofs lil ohtha Agnes u nofs l-iehor bejniethom lil Nicholas Jensen u Irene Bache. Huwa kien halla bhala legat kwint mill-proprjeta` tieghu lilha u kwint iehor lil Caren. Agnes u zewgha haduha f`idejhom li jiddeciedu li ma jaghtuhomx sehemhom. Hija kienet lesta taqsam skont id-divizjoni kif hejja Perit Edwn Abela.

Fil-**kontroezami** xehdet illi hija u l-familja taghha jghixu Aedes Danielis, li jappartjeni in kwantu ghal nofs lill-attrici u in kwantu ghan-nofs l-iehor lilha u lil ohtha Caren. Sostniet li l-unika persuna li setghet tiddeciedi dwar min seta` joqghod iz-Zejtun kienet ommha izda bl-appogg tal-attrici. Bejn l-ahwa ma kienx hemm inkwiet fl-1999. Fil-fatt l-inkwiet inqala` meta gew biex jaqsmu mal-kugini Testaferrata. Spjegat li kien sar konvenju ma` dawk il-kugini. Ma kinux qablu bejniethom dwar il-proprjetajiet li kellhom flimkien hi u hutha. Spjegat li fl-1999 hadd ma oggezzjona ghax hi kienet ghadha toqghod iz-Zejtun. L-inkwiet nqala` wara l-mewt ta` zija Beatrice meta kienet ser issir id-denunzja taghha. Perit Edwin Abela ghamel l-istejjem fl-1998. Il-problemi tal-valuri tal-proprjetajiet inqalghet ftit wara l-1998. Il-problema li tqghod Aedes Danielis inqalghet wara l-mewt ta` Beatrice fiz-zmien meta Alfred Gera De Petri qalilha li hija kienet iddekadiet mill-legat imholli miz-ziju Alfio. Hija kkonfermat illi kienet qeghda tgawdi Aedes Danielis wahehda u ma kenitx qed tikkumpensa lil hadd. Spjegat li bhalma hi lill-attrici qatt ma talbitha xejn tali utilizzat d-dar ta` Hal Lija li kienet proprjeta` tat-tlieta, hija tippretendi li l-attrici ma titlobx flus ghal okkupazzjoni taghha ta` Aedes Danielis.

**John Spiteri Debono** ipprezenta affidavit.

Xehed illi huwa tgharras ma` l-konvenuta Annamaria fl-4 ta` Gunju 1983 u zzewwgu fit-28 ta` April 1984. Omm il-mara u hutha tawhom permess joqghodu Aedes Danielis. Omm il-mara kienet infurmatha li ma kinitx fil-pozizzjoni finanzjarja li taghmel ix-xogholijiet kollha necessarji. Huwa accetta li jhallas dawk l-ispejjez li l-omm ma setghetx thallas. Kien Alfred Gera De Petri stess li issuggerixxa xi haddiema biex jaghmlu x-xoghol. Agnes u Alfred kienu anke jaghtuhom pariri dwar ix-xogholijiet. Kien hemm kaz fejn il-kunjata hasset li kamra ma kellhiex bzonn dawl gdid u Agnes kienet qaltilha biex thallihom jaghmlu dawl ladarba kien ser ihallas hu. Kienet qamet ukoll diffikolta` dwar hajt tal-appogg ma` wahda mill-girien u kienu marru kemm Alfred u Agnes mal-Av. Ian Refalo sabiex jaraw x`kienet il-problema.

Xehed illi Aedis Daniele kienet fi stat ta` abbandun u kellha bzonn tigdid li sar bi flusu. Huma nghataw ic-cwievet ta` Aedes Danielis. Wara li tlestew ix-xogholijiet, huwa kien kellem lil omm il-mara biex jibdlu s-serratura tal-bieb tal-garaxx u meta huwa bidilha u mar biex jaghti kopja lil omm il-mara, din irrifjutat li zzomm kopja tac-cavetta. Huwa kien insista li kemm l-omm kif ukoll iz-zija Bice jkollhom kopja halli jekk jigrilhom xi haga, jkunu jistghu jidhlu. Qatt ma kellhom indhil minn omm il-mara dwar l-uzu tal-kmamar ; lanqas ma kellhomi restrizzjonijiet ta` l-uzu ta` Aedes Danielis.

Spjega li Agnes u l-familja marru kemm-il darba Aedes Danielis. Wara l-mewt ta` ommhom, l-ahwa qasmu xi affarijiet li kien hemm Aedes Danielis. Agnes hadet sehemha u qatt ma esprimiet ruhha fis-sens illi riedet xi kamra biex tahzen l-affarijiet taghha jew ghall-abitazzjoni. Spjega li ghar-rigward il-kwoti spettanti lil Agnes, Caren u Annamaria fil-primagenitura Bonici qatt ma kien hemm dizgwid. Prova ta` dan huwa li diga` saret divizjoni parzjali tal-immobbli ta` l-primagenitura bil-kuntratt tat-30 ta` April 1985 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza.

Kompla jghid li kien inkarikat l-AIC Edwin Abela biex jaghmel abbozz ta` divizjoni bejniethom. Dan accetta l-inkarigu u l-partijiet iffirmaw konvenju. Il-partijiet rega` qabbdu lill-Perit Abela biex jaghmel abbozz ta` divizjoni mill-proprjeta` derivanti mill-istess konvenju u jzid il-primagenitura Bonici u l-kumpless ta` Casa D`Amico. Wara li l-perit spezzjona u ghamel l-istimi, ghadda kopja ta` kolloxa lill-partijiet. Spjega li Alfred ma qabilx mal-istima ta` Aedes Danielis u ta` Casa D`Amico. Sar appuntament mal-perit biex Alfred jara kif il-perit wasal ghal-valuri. Alfred baqa` jinsisti li l-valur tal-proprjeta` ta` Zejtun u ta` Hal-Lija kellhom ikunu l-istess minkejja li l-perit ma kienx tal-istess fehma.

Qal illi wara xi zmien Alfred ippropona li jiltaqa` mieghu sabiex jiddiskutu l-valuri li kien ghamel il-Perit Abela. Spjega li Alfred kien tahom abbozz ta` divizjoni li ghamel hu stess. Ghar-rigward tal-proprjeta` rurali u l-*building sites* ma kienx hemm problemi, imma fl-abbozz li ghamel Alfred kemm il-proprjeta rurali kif ukoll il-*building sites* tal-primagenitura ma kienx inkluzi. Spjega li r-ragunijiet ghalfejn ma waslux ghal ftehim, fil-list U1 li kien ser jigi assenjat lil Caren ma kienx hemm problemi. Fil-list U2 li kien ser jigi assenjat lil Annamaria kien hemm li Aedes Danielis gholliha b`Lm5,000 mill-valur tal-perit. Fil-List U3, li kien ser jigi assenjat lil Agnes, il-problema kienet li Alfred naqqas il-valur b`Lm91,000 mill-valur tal-perit. Dan ifisser li fl-abbozz li ghamel Alfred il-valur tal-kumpless ta` Hal Lija nizel bi Lm91,000 biex b`hekk kull porzjon nizel b`Lm30,333 u Annamaria u

Caren kienu ser jitilfu flimkien Lm60,666 mill-istima tal-perit. Alfred kompla ppropona li l-ekwiparazzjoni favur Agnes kienet ghall-ammont ta` Lm34,166 (i.e. Lm17, 083 rispettivament). Huma ma accettawx din l-ekwiparazzjoni u qalulu li sabiex jaslu ghal divizjoni Caren u Annamaria kienu lesti li jcedu l-prezz tal-kumpless ta` Hal-Lija (jigifieri Caren u Annamaria jitilfu Lm60,666 flimkien ) u Agnes trid iccedi l-ekwiparazzjoni (jigifieri Lm34,166 ghax hija xorta kienet ser tmur tajjeb hafna billi tiffranka fuq il-Lm25,0000. Billi Agnes u Alfred skartaw din il-proposta, id-divizjoni ma saritx.

**Il-konvenuta Caren Preziosi** xehdet illi hija kienet tabita Aedes Danielis sa minn tfulitha mal-genituri taghha, ma` hutha l-kontendenti l-ohra, u z-zija Bice sa ftit qabel izzewwget. Mill-Ghid 1977 bdiet gejja u sejra minn Casa D`Amico ghal Aedes Danielis ghax il-genituri taghha kienu marru jghinu lil ohtha l-kbira l-attrici li kienet tghix biswit Casa D` Amico.

Qalet illi wara z-zwieg taghha li kien Awissu 1978,a kienet tghix anke meta kienet tigi minn Londra fis-sular ta` fuq ta` Casa D`Amico, li missierha kien beda rranga bhala appartament ghaliha izda li qatt ma lestih ghax lahaq marad.

Spjegat li meta ohtha Annamaria waslet biex titgharras, ommha kienet qaltilha li Agnes kienet tat il-kunsens taghha li Annamaria tmur toqghod Aedes Danielis. Anke Annamaria kkonfermat li hekk kien il-kaz. Min-naha taghha ma sabet l-ebda oggezzjoni.

Fissret illi hija marret kemm-il darba ghand Annamaria z-Zejtun u kemm-il darba kien ikun hemm Agnes u l-familja taghha. Tul iz-zmien, l-attrici qatt ma esprimiet ruhha maghha jew tatha x`tifhem li ma kinitx kuntenta li Annamaria tibqa` tghix Aedes Danielis.

In **kontroezami**, ikkonferma illi go Aedes Danielis tghix Annamaria u l-familja taghha.

Tixhed illi hija tgawdi l-pussess ta` Torri Cumbo, liema kumpless huwa proprjeta` taghha u taz-zewg hutha.

Spjegat li hija qatt ma tmur Casa Aenea.

Ikkonfermat li ghandha cavetta ta` Casa D`Amico. Annamaria ghandha wkoll cavetta mentri Agnes ghandha access minn Casa Aenea ghal Casa D` Amico.

Stqarret li Casa D`Amico tinsab fil-pussess tat-tlett ahwa, waqt li Torre Cumbo u Aedes Danielis jinsabu fil-pussess individwali taghha u ta` Annamaria rispettivament.

**Tabib Dr. Josef Preziosi** – ir-ragel tal-konvenuta Caren Preziosi – xehed illi meta hu u martu kienu qed jokkupaw is-sular ta` fuq ta` Casa D` Amico, Annamaria Spiteri Debono kienet bdiet xi xogholijiet gewwa Aedes Danielis fi zmien qabel izzewgget. Spjega li huwa kien jiltaqa` ma` Agnes go Casa D`Amico fil-parti li kienet tokkupa l-kunjata u din qatt ma esprimiet ruhha mieghu jew tatu x`jifhem li kellha xi oggezzjoni li Annamaria tmur tghix iz-Zejtun. Anke wara l-mewt tal-kunjata, kien jiltaqa` ma` Agnes u l-familja taghha gewwa Aedes Danielis. Agnes qatt ma tatu x`jifhem li riedet access, jew riedet tokkupa parti minn Aedes Danielis.

**2) Ix-xiehda tal-periti *ex parte* tal-partijiet**

**a) L-attrici**

**Perit Godwin Aquilina** xehed illi, **fuq struzzjonijiet tal-attrici**, ghamel access fil-fond Aedes Danielis, iz-Zejtun.

Ipprezenta rapport.

Fisser illi huwa ghamel stima tal-valur lokatizju tal-fond kollu.

Qal ukoll illi ghamel ir-rakkomandazzjonijiet tieghu dwar l-uzu tal-fond hekk kif maqsum fi zewg porzjonijiet : wiehed biex jigi assenjat lill-klijenta tieghu li ghandha nofs indiviz ; u n-nofs l-iehor biex jigi assenjat indaqs bejn iz-zewgt ahwa l-ohra.

**b) <u>Il-konvenuti</u>**

**<u>Perit Professur Alex Torpiano</u>** xehed li huwa kellu l-inkariku minn Annamaria Spiteri Debono biex jara r-rapport tal-Perit Godwin Aquilina u jaghti l-opinjoni tieghu.

Ighid illi l-konkluzjonijiet tieghu huma dawk li jirrizultaw fir-rapport Dok AT1.

Xehed illi meta wasal ghac-cifri dwar il-valur lokatizju tal-proprjeta` huwa ha in konsiderazzjoni l-ammont *gross* u mhux l-ispejjez ta` manutenzjoni.

Huwa ma dahalx fil-kwistjoni dwar ta` min hi l-proprjeta` in kwistjoni.

Ighid illi ma kkumenta xejn dwar jekk il-proprjeta` setghetx tinqasam bin-nofs.

Fisser illi kif inhi l-proprjeta tista` tinqasam izda li nofs jinqasam imbaghad go zewg bicciet ohra huwa ftit difficli.

Spjega li l-binja hija *longitude* ; dan jigifieri li tista` taqsamha fi tnejn izda fi kwart - difficli.

Stqarr illi meta tinqasam, propjeta` titlef zgur meta tinqasam.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, ikkonferma li l-istima fejn giet stabbilita s-somma ta` €4.75 miljun saret mill-Perit Aquilina u mill-Perit Albert Borg Costanzi.

Stqarr illi huwa ma kienx jaf illi Perit Aquilina kien qed jidher ghal Agnes Gera de Petri waqt li l-Perit Borg Costanzi kien qed jidher ghall-ahwa l-ohra.

Ikkonferma li l-figura ta` €4.75 miljun kienet accettata mit-tlett ahwa.

Qal illi d-deskrizzjoni li uza fir-rapport tieghu kienet prattikament l-istess deskrizzjoni li ghamel il-Perit Aquilina.

Spjega li l-Perit Aquilina ma jaghmel l-ebda accenn ghal strutturi fuq wara li huma fi stat perikolanti.

Ighid illi r-rapport tieghu ma sarx bi kritika ghar-rapport tal-Perit Aquilina.

Ighid illi huwa vverifika l-post innifsu u wasal ghal istima fuq dak li rah hu.

Spjega li l-inkarigu tieghu kien li jistabilixxi jekk il-valur lokatizju kienx korrett jew le. Fisser illi l-figura miftehma ma kienx qabel maghha u wasal ghall- figura tieghu.

Xehed li huwa dar il-post kollu u kkonstata li hemm valur storiku fuq kwalunkwe parti fejn hemm il-kappella.

Huwa ma tax importanza lill-kamra ta` wara ghaliex hass li fil-kuntest tal-valur lokatizju, din ma kelliex utilita.

Spjega li hu ta valur globali ghall-proprjeta` ossija ghal kemm din il-proprjeta` kollha tista` tinbiegh u huwa qabblu ma` proprjetajiet li qeghdin fuq is-suq.

Ikkonferma li fil-garaxx jistghu jidhlu zewg vetturi zgur wara xulxin izda mhux cert jekk jidhlux tlieta.

Stqarr illi hemm kamra kbira li mhux qed tintuza bhala sala u li mill-informazzjoni li kellu kienet qed tintuza ghal hazna ta` ghamara tal-familja.

Spjega li meta dahal hemm, huwa ra ghamara izda ma jafx ta` min kienet. Jekk tigi zbarrazzata, din il-kamra tista` tintuza bhala sala.

Insista li huwa kellu jara l-proprjeta kif inhi u jikkalkola l-potenzjal ta` kif setghu jintuzaw.

Spjega izda li valutazzjoni ma ssirx billi wiehed joqghod idur kamra b`kamra. Huwa rega` spjega li huwa qabbel il-valur tal-proprjeta` milhuq mill-Perit Aquilina mal-valur ta` proprjetajiet li hemm fis-suq.

Qal illi huwa ma qabilx ma` dak l-ammont.

Huwa spjega li l-proprjeta` jista` jkollha valur potenzjali differenti mill-valur reali. Kellu jikkalkola fuq kemm kien reali li l-partijiet jikru l-proprjeta`.

Spjega li frankament il-valur potenzjali m`ghandux jincidi.

Ighid illi wasal ghall-valur skont l-uzu li kien qed isir mill-klijenta tieghu u mhux skont il-valur potenzjali tal-post.

Irrefera ghall-valur tal-proprjeta` fl-1982 fir-rapport tieghu.

Irrefera ghall-kostatazzjonijiet tal-Perit Delia.

Insista li hemm differenza bejn li taghmel valutazzjoni ghal skopijiet ta` divizjoni jew ta` taxxa ghal valutazzjoni tal-kera.

Qal illi wahda mir-ragunijiet ghalfejn ma qabilx mal-valur moghti mill-Perit Delia kien ghaliex qabad il-valuri li kienu nghataw precedentement u meta ikkalkola l-*cost of inflation* xorta ma wasalx vicin ghal €4.75 miljuni.

Stqarr illi huwa pprova jsib proprjetajiet simili izda l-ebda wahda ma kellha valur ta` €4.75 miljun.

Spjega li huwa wasal ghal figura ta` zewg terzi peress li dik hija l-parti li qies li kienet tintuza gustament biex tinkera.

Qal illi ma tantx hemm nies li se jonfqu flus biex jikru kappella sempliciment ghax hi storika. Sabiex ikun gust, huwa ra l-partijiet li verament intuzaw fil-passat u dwar x`kera kienu jiswew li kieku dawk il-partijiet tpoggew fis-suq. Hass li l-5% biex tigi kalkolata l-kera ma kienx ragjonevoli ghaliex dan kien jirrigwarda kera tal-passat u ma hemmx riskju bhalma tkun ser tigi stabbilita kera futura.

Sostna li 5% kienet wisq gholja. Sabiex isir kalkolu ta` kera irid jitqies ir-*risk free rate minus inflation plus risk premium.*

Spjega li kieku kellu jikkalkola l-kera fl-2016 huwa ma kienx juza l-istess rata izda kien juza rata oghla ghax hemm *risk premium.*

## 3) <u>**Ir-relazzjoni tal-perit tekniku**</u>

Fir-relazzjoni tal-perit tekniku, Aedes Danielis hija <u>**deskritta**</u> kif gej :-

*Il-propjeta` ghandha madwar mitejn u hamsin sena, u tkopri arja superficjali ta` madwar 2300 metru kwadru, li minnhom cirka 1700 metru kwadru huma okkupati minn zewg gonna fuq in-naha ta` wara. Il-faccata taghti ghal fuq il-pjazza Karlu Diacono, u tinkludi residenza mfassla fi pjanta kwazi simetrika ma` intrata centrali li hija fuq l-istess linja/direzzjoni ta` gnien fuq in-naha ta` wara.*

*Fuq Misrah Karlu Diacono, il-fond jinkludi kappella, illi fuq in-naha tax-xellug taghha hemm bieb numerat 27 li jaghti ghas-sakrestija. Adjacenti ghal dan il-bieb hemm bieb numerat bin-numru 26 li jaghti ghal-tromba tat-tarag.*

*Dawn il-propjetajiet huma kollha interkonnessi.*

*Il-fond ghandu bieb fuq Triq Luqa Briffa, u tliet bibien ohra fuq in-naha ta` wara fuq Triq Santa Marija.*

*L-istess footprint tal-pjan terran huwa rifless fil-livell tal-ewwel sular, bit-tieni sular jokkupa parti zghira biss mill-binja sottostanti.*

*Il-propjeta` tinsab fi stat ta` manutenzjoni tajba, hlief ghal strutturi fuq wara tal-gnien illi ghandhom access minn Triq Santa Marija.*

Dwar il-kwistjoni ta` jekk il-proprjeta` tistax tigi gawduta komodament mit-tlett ahwa skont l-ishma rispettivi taghhom, il-perit tekniku ghadda biex qies diversi fatturi u **kkonkluda li l-proprjeta` ma tistax tigi gawduta komodament mit-tlett ahwa skont l-ishma rispettivi taghhom.**

Dwar jekk il-propjeta` hijiex skedata, il-perit tekniku ghamel il-verifiki tieghu u skont l-informazzjoni li tirrizulta mis-sit digitali tal-MEPA, **il-propjeta` mhijiex skedata**.

Jirrileva li l-propjeta` ghandha sitt bibien jaghtu fuq Pjazza Karlu Diacono, wiehed fuq Triq Luqa Briffa, u tliet bibien ohra fuq in-naha ta` wara li jaghtu Triq Santa Marija. Wara li kkunsidra il-propjeta` fl-intier taghha, u specifikament il-kostituzzjoni tal-istess fond, li jinkludi kappella, sakrestija u kmamar rezidenzjali, flimkien ma` zewg gonna fuq in-naha ta` wara, **il-perit tekniku esprima ruhu fis-sens illi l-fond ma jistax jinqasan f`zewg porzjonijiet ta` valur ugwali.**

Il-perit tekniku esprima l-fehma illi, anke li kieku dan kien il-kaz, il-valur tal-propjeta`, hekk kif diviza, jirrizulta inqas mill-valur taz-zewg porzjonijiet maghduda flimkien.

Dwar il-valur lokatizju tal-fond, il-perit tekniku jghid hekk :-

*1) Illi l-valur lokatizju tal-propjeta` huwa funzjoni diretta tal-valur tas-suq liberu u frank tal-istess propjeta`. Ghalhekk sabiex ikun jista jigi komputat il-valur lokatizju, l-esponent l-ewwel kellu jistma l-valur prezenti tas-suq.*

*Fir-rigward tal-komputazzjoni tal-valur lokatizju tal-propjeta`, minbarra l-esperjenza, l-esponent ikkonsidra wkoll l-indici ppublikati mill-Bank Centrali ta` Malta u mill-Ufficcju Nazzjonali tal-Istatistika. u kif ukoll dawk imsemmija fl-Avvizi Legali 384/2011, 223/2012 u 258/2013 sabiex wasal ghall-indici ndikati.*

*Wiehed jista` jargumenta illi f`dawn il-kazi ma tistax tuza il-metodu tar-reverse appreciation, ghaliex minn dawn it-tip ta` propjetajiet ftit li xejn ikunu fuq is-suq. Izda minn naha l-ohra kull sistema ohra ta` kif jigi kkalkulat il-valur tal-propjeta` lura fiz-zmien, ikun aktar arbitrarju minn dan il-metodu.*

*F`dan ir-rigward, l-esponent applika rata ta` 3% tal-valur tas-suq.*

*Ghalhekk wara li zamm l-access indikat, u ghamel il-konstatazzjonijiet teknici tieghu, l-esponent Perit Tekniku ghandu x`jirrelata s-segwenti.*

*2) VALUR PREZENTI TAS-SUQ*

*Illi f`dawn il-kazi li jirrigwardaw propjetajiet ta` valur storiku, l-esponent ma jistax japplika valutazzjoni komparattiva, ghax dawn it-tip ta` propjetajiet huma rari li jkunu fuq is-suq. Izda hemm suq limitat ghalihom.*

*Illi l-esponent ikkunsidra illi l-akkwirent ghandu spejjez konsiderevoli biex jirrestawra partijiet tal-istess propjeta` illi jinsabu fi stat ta` konservazzjoni hazina, u/jew biex jerga jregga s-sit ghall-istat originali.Dan il-fattur ittiehed in konsiderazzjoni mill-esponent.*

*3) VALUTAZZJONI TAL-PROPJETA`*

***Meta l-esponent ikkunsidra l-fatturi, tat-tip, tad-daqs, tal-lok, tal-fond bl-isem Aedes Danielis, Pjazza Karlu Diacono, Iz-Zejtun, huwa tal-opinjoni illi l-valur prezenti tas-suq liberu u frank huwa ta` €3,500,000.***

***Ghalhekk il-valur lokatizju ghall-perjodu ta` bejn is-sena 1998 u tas-sena 2013 jigifieri ghal-perjodu ta` hmistax il-sena jammonta ghal €860,550. Dok.MEX1).***

**4) L-eskussjoni tal-perit tekniku**

Il-perit tekniku wiegeb ghal domandi in eskussjoni.

Bhala fatt ebda parti ma talbet il-hatra ta` periti addizzjonali.

Min-naha taghha l-attrici rrimettiet ruhha ghall-konkluzjonijiet peritali.

**Fil-kors tal-eskussjoni**, il-perit tekniku xehed illi huwa kien qed jaccetta li hemm element ta` soggettivita` inevitabbli fi stima ta` proprjeta` ta` valur storiku. Huwa spjega li kellu jsir paragun ma` l-istess tip ta` propjeta` u ghalhekk jkun ezercizzju bla bazi li wiehed isemmi ezempji ta` diversi proprjetajiet. Mill-banda l-ohra, anke jekk il-metodu komparattiv mhux daqshekk rilevanti, huwa kkunsidra l-elementi arkitettonici storici li fil-fehma tieghu ghollew il-valur tal-proprjeta`. Kien konxju tal-fatt illi l-propjeta` ma kenitx skedata. Daqstant iehor kien konxju li l-gnien huwa desinjat bhala *green enclave*. Minhabba dan, ma setax ikun hemm zvilupp tal-gnien ; lanqas ma setghu jsiru strutturi bhal pixxini fil-gnien. Spjega li dan jincidi fuq il-valur tal-post.

Stqarr illi fl-istima tal-valur lokatizzju, huwa utilizza l-metodu ta` *reverse appreciation* peress li metodu iehor kien ikun aktar arbitrarju. Il-proprjeta` in kwistjoni ma tantx tista` tattirta kirjiet tajbin. Aktarx li tinbiegh milli tinkera. Huwa ma kkunsidrax xenarji ipotetici. Huwa sostna li binja storika bhal din ghandha tigi trattata bhala binja wahda.

Sostna li l-valur lokatizju gie kkalkulat bir-rata ta` 3% tal-valur tas-suq. Huwa kkunsidra l-valur ta` binja storika, fl-istat prezenti u l-potenzjal kbir tal-istess binja meta tigi restawrata. Huwa specifika li l-valur tas-suq stmat huwa dak prezenti. Il-valur lokatizju li huwa marbut intrinsikament mal-valur tas-suq.

Stqarr illi hemm potenzjal li jekk din il-proprjeta` tinxtara minn investiture, dawn ikunu jistghu jaghmlu restawr biex jirripristinaw il-valur. Sahaq illi l-valur lokatizju huwa bbazat fuq il-valur tal-llum. Jekk xi hadd jinvesti l-flus u jirripristina l-proprjeta, il-valur lokatizju ser jizdied u l-potenzjal ta` l-investiment jikber. Huwa ha kollox in konsiderazzjoni.

Xehed illi l-metodologija li uza kien li stabilixxa l-valur tas-suq illum, u mar lura saz-zmien rikjest mill-Qorti, u ghamel kapitalizzazzjoni ta` 3%.

Huwa spjega li sabiex wasal ghall-valur kapitali tas-sit, ha qies ta` fatturi dwar il-propjeta` li jinkludu t-tip, id-daqs, il-lok, il-motivi arkitettonici u storici, u l-fatt li propjetajiet simili huma rari fis-suq. Dak l-ahhar fattur izid il-valur.

Spjega li meta valur kapitali jigi tradott go valur lokatizju, tittiehed rata ta` rendiment ta` percentwali kemmxejn oghla mind dak l-istess kapital (tal-valur tas-suq tal-proprjeta) li jirrendi li kieku l-istess kapital kellu jigi investit go depoziti fil-banek kummercjali jew go *bonds.*

Qal illi l-valur tas-suq kien ikkalkolat fuq l-istat prezenti tal-proprjeta` u ghalhekk il-valur lokatizzju jikkostitwixxi l-introjtu mitluf ta` min kellu jgawdi l-frott ta` l-istess propjeta` fil-perijodu li ma setax igawdih. L-akbar valur intrinsiku tal-proprjeta` huwa meta din tibqa` bhala proprjeta` wahda indiviza u bhala tali ma tistax tigi maqsuma fi porzjonijiet.

Spjega li fil-kaz ta` bini storiku, mhux solitu li jsir investiment sabiex il-bini jinkera.

Sahaq illi l-valur lokatizju jigi stabbilit bhala percentwali tal-valur tas-suq.

Stqarr illi meta applika t-3% dan sar bhala percentwali ta` kapitalizazzjoni ta` post residenzjali, mhux kummercjali. L-istima li ghamel hu kienet ghall-fini residenzjali.

Fisser illi fil-fehma tieghu l-valuri li ndika huwa kienu aktar reali minn dawk tal-Perit Edwin Abela li qies bhala baxxi.

**5) <u>Prova ta` fatt</u>**

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs Mifsud</u>"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk -

*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.*

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**<u>Grima vs Mamo et noe</u>"** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.**

*Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.* ("**<u>Cauchi vs</u>** **<u>Mercieca</u>"** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 **;** **"<u>Saliba vs Farrugia</u>**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u "**<u>Calleja *noe* vs Mifsud</u>**" – op. cit.)

Il-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet*

*peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**Bugeja *et* vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta bhala fatt li wara li kienet prezentat u mahluf ir-rapport peritali ma saret l-ebda talba mill-partijiet ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

## IV. Konsiderazzjonijiet

Din il-kawza tittratta dwar il-fond maghruf bhala Aedes Danielis li ghandu l-faccata taghti fuq Pjazza Karlu Diacono, Zejtun.

Il-partijiet huma ahwa u huma komproprjetarji ta` l-fond. L-attrici hija proprjetarja ta` nofs indiviz, mentri l-konvenuti huma proprjetarji flimkien tar-nofs indiviz l-iehor.

Fil-kors tal-kawza, ma kienet sollevata l-ebda eccezzjoni dwar il-provenzjenza tal-propjeta` lill-partijiet. Ghalhekk billi ma hemmx kontestazzjoni, il-Qorti mhijiex sejra toqghod tgharbel l-kuntratti esebiti mill-attrici biex tipprova t-titolu taghha. Fil-fatt il-mertu tal-kawza mhux dirett lejn kwistjonijiet li jolqtu l-provenjenza tat-titolu tal-partijiet.

**Il-Qorti sejra tqis it-tieni talba l-ewwel. Imbaghad tghaddi ghall-konsiderazzjoni tal-ewwel talba skont dak li jirrizulta fil-kaz tat-tieni talba.**

### 1. It-tieni talba

L-attrici qeghda titlob il-kundanna tal-konvenuta Annamaria Spiteri Debono sabiex thallas kumpens xieraq u adegwat ghall-okkupazzjoni esklussiva taghha ta` l-fond Aedes Danielis ghall-perijodu tal-okkupazzjoni taghha sad-data li skont l-ordni ta` din il-Qorti l-proprjeta` tibda tigi gawduta minn kull wiehed mill-komproprjetarji skont sehemhom.

Sabiex tasal ghad-determinazzjoni tat-tieni talba, il-Qorti trid tistabilixxi jekk il-konvenuta Spiteri Debono kellhiex il-kunsens ta` hutha l-ohra sabiex tirrisjedi flimkien mal-familja taghha fil-fond de quo.

Kif affermat il-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza li tat fis-6 ta` Ottubru 2004 fil-kawza "**Paulina Stagno et vs Carmelo Bugeja et**" :-

*" … kif kontemplat fl-artikolu 491 tal-Kodici Civili, kull komproprjetarju jista` jinqeda bil-haga komuni. Tajjeb pero` li anke f`dan jigi mfakkar illi dan hu hekk veru purke` dak il-komproprjetarju ma jinqediex bil-haga kontra l-interessi tal-komunjoni jew b`mod li ma jhalliex lill-koproprjetarji l-ohrajn jinqdew biha huma wkoll skond il-jeddijiet taghhom.* ***Li jfisser ghalhekk li ma jistghax wiehed mill-komproprjetarji ta` dar jew ta` garage komuni jaqbad u jokkupa dik id-dar kontra l-kunsens tal-ko-proprjetarji l-ohra, u fl-istess hin jipprekludi lil dawn milli jaghmlu uzu huma wkoll mill-fond.*** *Ara Kollez Vol XXXIX pI p265."* (enfasi ta` din il-Qorti)

Fil-kaz tal-lum, il-Qorti hija rinfaccjata b`konflitt evidenti fil-verzjonijiet tal-fatti kif dikjarati mill-partijiet.

Fis-sentenza taghha tal-24 ta` Marzu 2004 fil-kawza `**Xuereb et vs Gauci et**` il-Qorti ta` l-Appell Inferjuri qalet hekk dwar konflitt ta` provi fil-kamp civili –

*Huwa pacifiku f`materja ta` konflitt ta` versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha :*

*1) Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista` tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra ; u*

*2) Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur".*

*Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta` Novembru, 2001.*

*Fi kliem iehor il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc*

*tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f`kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant (Kollez. Vol L pII p440).*

(ara wkoll : "**Bugeja vs Meilak**" – **PA/TM** – 30 ta` Ottubru 2003 ; "**Kmandant tal-Forzi Armati ta` Malta vs Difesa**" – **PA/PS** – 28 ta` Mejju 2003 ; "**Farrugia vs Farrugia**" – **PA/CC** – 24 ta` Novembru 1966)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/PS**) tat-28 ta` April 2003 fil-kawza "**Ciantar vs Curmi noe**" kien precizat hekk –

*Huwa ben maghruf f`materja konsimili illi mhux kwalunkwe konflitt, kontradizzjonijiet jew inezattezzi fil-provi ghandhom ihallu lill-Qorti f`dak l-istat ta` perplessita` li minhabba fihom ma tkunx tista` tiddeciedi b`kuxjenza kwieta jew jkollha b`konsegwenza taqa` fuq ir-regola ta` in dubio pro reo ;*

*Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta` azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta` dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli. (Vol. XXXVI P I p 319)*

(ara wkoll : "**Camilleri vs Borg**" – **Appell Civili** – 17 ta` Marzu 2003 ; "**Zammit vs Petrococchino**" – **Appell Kummercjali** – 25 ta` Frar 1952 ; "**Vassallo vs Pace**" – **Appell Civili** – 5 ta` Marzu 1986)

Dan premess, il-Qorti tirrileva illi skont il-verzjoni tal-attrici, meta ohtha l-konvenuta Spiteri Debono kienet ser tizzewweg, kienet ommha li tat il-kunsens taghha biex tmur toqghod Aedes Danielis. Tghid illi ommha kienet staqsiet lilha dwar il-fehma taghha, izda l-attrici tghid li ma setghet taghmel xejn, peress li ghalkemm kienet kompropjetarja ta` l-fond flimkien ma` hutha, lill-ommha kien imholli minn missierha d-dritt ta` l-uzu u tal-abitazzjoni tal-fond, u kienet ommha li setghet tiddeciedi lil min tawtorizza li joqghod fil-fond. Mill-banda l-ohra, ghalkemm l-omm tat il-permess, l-omm baqghet izzomm ghandha c-cwievet tal-fond, u kienet anke thalli oggetti ta` l-konvenuta Preziosi jitpoggew go Aedes Danielis. L-attrici ssostni li John

Spiteri Debono kellu disgwid mal-omm billi pprova jnehhi oggetti minn hemm u l-omm irrifjutat.

Il-konvenuta Spiteri Debono tixhed sostanzjalment divers mill-attrici. Issostni addirittura li kienet l-attrici stess li ssuggeriet lil ommhom biex tawtorizzaha tmur tirrisjedi Aedes Danielis. Milli xehed John Spiteri Debono jirrizulta illi kien hu li hallas ghall-bicca l-kbira tax-xogholijiet li saru fil-fond, peress illi l-kunjata tieghu kienet infurmatu li ma kellhiex flus bizzejjed biex thallas l-ispejjez kollha tax-xogholijiet li kien hemm bzonn. Isostni li kien hu stess li ta kopja tac-cwievet tal-fond lill-kunjata tieghu u lil oht il-kunjata, iz-zija Beatrice sabiex jekk jinqalghalhom xi haga, ikollhom access ghall-proprjeta`.

Kien ukoll rilevat illi l-attrici kienet taghmel uzu ta` post iehor li kien propjeta` komuni tat-tlieta, ossija Casa Aenea Hal-Lija, waqt illi l-konvenuta Preziosi kienet tokkupa post iehor proprjeta` komuni u cioe` Torri Cumbo l-Mosta. Ghalhekk – skont Spiteri Debono – kienet haga ragonevoli illi anke hi jkollha l-uzu ta` post iehor propjeta` tat-tlieta biex tmur tabita fih mal-familja taghha.

Hija l-fehma ta` din il-Qorti illi dak li sehh fir-realta` kien li omm il-kontendenti tat l-awtorizzazzjoni taghha sabiexil-konvenuta Spiteri Debono tabita Aedes Danielis flimkien mal-familja taghha. Hutha kienu kuntenti t-tnejn li jsir hekk peress li l-attrici kienet giet ipprovduta mill-familja taghha b`post fejn toqghod ghall-ewwel snin taz-zwieg taghha, kif ukoll ghaliex il-konvenuta Preziosi kienet tigi awtorizzata toqghod Casa D`Amico meta tkun Malta billi kienet tghix Londra fejn zewgha kellu l-prattika bhala tabib. L-ahwa baqghu juru l-approvazzjoni taghhom fil-konkret u minghajr riservi ghaliex kienu jmorru Aedes Danielis ghand il-konvenuta Spiteri Debono ghal okkazjonijiet fejn kienet tiltaqa` l-familja kollha. Madankollu, wara l-mewt ta` omm il-partijiet u taz-zija taghhom, meta l-attrici bdiet tara li ma kienx ser ikun facli li tasal ghal ftehim bonarju ma` z-zewg hutha l-ohra dwar id-divizjoni tal-beni in komuni, l-attrici beda jdurilha li tkompli tawtorizza lil ohtha Annamaria milli tgawdi b`mod esklussiv l-fond Aedes Danielis, li fl-ahhar mill-ahhar kien proprjeta` taghha fil-kwota ta` nofs indiviz.

Din il-Qorti tqis illi wara l-mewt ta` l-omm il-partijiet (Gunju 1991), l-attrici kellha kull dritt li turi li hija riedet tgawdi wkoll Aedes Danielis u li ohtha Annamaria ma tibqax taghmel uzu mill-fond b`mod esklussiv. L-attrici taghmel il-punt illi Casa D`Amico kien mizmum in komun bejn it-tlett ahwa

peress li kollha kellhom access ghalih, ghalkemm mhux l-istess jista` jinghad ghal Casa Aenea li baqghet xorta wahda fil-pussess esklussiv ta` l-attrici.

Dan premess, tajjeb jinghad illi l-ewwel ittra ufficjali li pprezentat l-attrici kienet fit-13 ta` Novembru 2007. Hemm interpellat liz-zewg hutha sabiex Aedes Danielis jitgawda mit-tliet ahwa bhala kompropjetarji u kif ukoll sostniet li l-konvenuta spiteri Debono kienet qeghda taghmel uzu mill-fond minghajr titolu validu fil-ligi. (fol 7).

Tajjeb jinghad ukoll illi fis-17 ta` Marzu 2008 l-attrici rega` nterpellat lil Annamaria Spiteri Debono sabiex thalli li l-fond jitgawda mill-kompropjetarji, u sabiex thallass kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond li sar kontra r-rieda taghha (fol 8).

**Ghal din il-Qorti, mal-prezentata tal-ittra ufficjali tas-17 ta` Marzu 2008, l-attrici uriet - kjarament u minghajr ekwivoci - li ma kinitx qeghda taccetta aktar illi Annamaria Spiteri Debono tibqa` tgawdi b`mod esklussiv Aedes Danielis.**

**Li allura jfisser illi ghall-attrici, min-notifika ta` dik l-ittra ufficjali `il quddiem, Annamaria Spiteri Debono kienet qed tokkupa dik il-proprjeta` kontra r-rieda tal-attrici.**

Tenut kont ta` l-premess, il-Qorti sejra tqis il-konsegwenzi legali ta` dan kollu, fl-isfond tal-fatt li ghalkemm fil-bidu kien hemm l-awtorizzazzjoni koncessa *principalment* minn omm il-kontendenti sabiex Annamaria Spiteri Debono tabita fil-fond, in segwitu l-attrici rrifjutat li tibqa` thalli lill-istess ohtha milli tibqa` tgawdi l-pussess esklussiv tal-propjeta` de qua, bla ma thallas ebda kumpens.

Din il-Qorti tqis illi – skont l-attrici – l-iskop tal-kawza tal-lum kien sabiex tikkawtela l-interessi taghha u tgawdi l-frott tal-hwejjeg komuni taghha. Tant dan huwa hekk illi permezz tat-tieni talba tal-attrici qeghda titlob il-hlas ta` kumpens ghaz-zmien kollu li fih kien okkupat il-fond mill-konvenuta Spiteri Debono. Fl-ewwel talba, l-attrici qeghda titlob lill-Qorti sabiex taghti ordni dwar kif Aedes Danielis jista` jigi gawdut minn kull wahda mit-tliet kompropjetarji.

Din il-Qorti tikkondividi dak deciz fis-sentenza li tat fil-5 ta` Novembru 2014 (**PA/AE**) fil-kawza "**Av. Anthony Galea noe vs Lea Hogg et**" fejn inghad hekk :-

*Bhala komproprjetarja ghandha jedd li tinqeda bil-haga komuni (Artikolu 491(a) tal-Kodici Civili). …* ***Fil-fehma tal-qorti, il- fatt wahdu li komproprjetarju jaghmel uzu ta` haga komuni m`huwiex wahdu bizzejjed biex l-ohrajn jitolbu hlas ta` kumpens.*** *Osservazzjoni li l-qorti qeghda taghmel fir-rigward ta` dak li ddikjarat l-attrici fl-ittra ufficjali tas-26 ta` Awissu 2011 (fol. 18).*

Madanakollu tghid din il-Qorti illi f`dik il-kawza ma kienx hemm talba sabiex il-konvenuta thallas lill-attrici kumpens talli kienet qeghda taghmel uzu mill-fond (kuntrarjament ghal dak li qed jintalab fil-kawza tal-lum) u li ma kienx hemm it-talba kien senjalat espressament minn dik il-Qorti.

Dan premess, il-Qorti tirrileva illi fil-kaz tal-lum hemm talba ghal kumpens ghall-okkupazzjoni ghaz-zmien kollu kemm damet ghaddejja l-okkupazzjoni.

Din il-Qorti tqis li sakemm l-attrici ma urietx – kif kellha taghmel – u cioe` formalment u ghal kull fini u effett tal-ligi – oggezzjoni da parti taghha ghall-uzu **esklussiv** ta` l-fond – u dan bil-prezentata ta` atti gudizzjarji - ma tistax tkun milqugha t-talba ta` l-attrici ghall-hlas ta` kumpens ghaz-zmien li jipprecedi l-prezentata tal-atti gudizzjarji.

Tajba kienet ir-riferenza ta` l-konvenuti fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom ghad-decizjoni tat-8 ta` Jannar 1960 fil-kawza "**Geralda sive Giga Falzon pro et noe vs Carmelo Falzon**".

Hemm inghad hekk :-

*Sakemm il-komproprjetarju jkun jgawdi pacifikament, bla oppozizzjoni tal-komproprjetarji l-ohra, u bla ftehim, allura, in massima, sakemm ma jigix kostitwit in mora, hu jista` jkun ezenti mill-hlas tal-kera ghall-imghoddi, u ma jistax jitqies bhala intruz fil-fond u bhala detentur tieghu minghajr titolu.*

**Din il-Qorti taccetta illi kwalunkwe kumpens talvolta dovut lill-attrici ghandu jibda jiddekorri min-notifika tal-att ta` interpellazzjoni li ghamlet l-attrici ghall-hlas ta` kumpens, ossija min-notifika tal-ittra ufficjali tas-17 ta` Marzu 2008.**

Il-Qorti ssib sostenn fis-sentenza ta` din il-Qorti tas-16 ta` Jannar 1958 fil-kawza "**Antonio Borg vs Bartolomeo Borg**" fejn inghad :-

*Huwa ormai pacifiku illi l-komproprjetarju ma jistghax jippretendi l-hlas ta` kera minn ghand il-komproprjetarju l-iehor ghall-okkupazzjoni tal-haga komuni, jekk mhux mill-guranta li fiha huwa jinterpellah b`att gudizzjarju u jikkostitwieh in mora ghal dan il-hlas. Diversament, ghandu jiftiehem li jkun hemm akkwijexxenza ghat-tgawdija tal-haga komuni, wisq aktar meta l-istess komproprjetarju ikun huwa stess igawdi mill-hwejjeg l-ohra komuni minghajr hlas."*

Fl-istess sens kien deciz mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta` Ottubru 1959 fil-kawza "**Michele Azzopardi vs Maria Zammit**" fejn inghad :-

*Il-komproprjetarju ta` fond ghandu dritt jaghmel uzu minnu bla ma jhallas kumpens lill-komproprjetarji l-ohra li ma jaghmlux dak l-uzu, sakemm dawn ma jinterpellawhx b`att gudizzjarju biex ihallas il-kumpens ; din pero` tkun okkupazzjoni bla kera b`tolleranza tal-komproprjetarji l-ohra.*

## 2. Il-preskrizzjoni

Fil-kors tal-kawza, kienet eccepita ulterjorment il-preskrizzjoni skont l-**Art 2153, Art 2156(c) u Art 2156(f) tal-Kap 16**.

Din il-Qorti tghid illi mhux se jkun hemm il-htiega illi tidhol fl-analizi ta` t-tliet disposizzjonijiet billi fil-kaz tal-lum qeghdin isehhu fatti li kawza taghhom kwalsiasi preskrizzjoni qeghda tkun interrotta kontinwament. Infatti bl-okkupazzjoni kontinwa ta` Aedes Danielis da parti ta` l-konvenuta Spiteri Debono li kienet u ghadha tissussisti sal-lum kien hemm u qed ikompli jkun hemm interruzzjoni tal-preskrizzjoni.

Il-Qorti ssib sostenn ghal dan fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Settembru 2012 fil-kawza "**Schembri et vs Zahra noe**" fejn, wara li ghamlet riferenza ghal dak li kien deciz mill-Ewwel Qorti, qalet hekk :-

*... 31 ta` Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet `Perit Edwin Calleja pro et niomine vs Joseph Said et` (Citazzjoni Numru 357/1999) fejn gie stabbilit ... ukoll li l-preskrizzjoni tibda tiddekorri minn dakinhar li l-azzjoni tista` tigi ezercitata – L-Artikolu 2137 tal-Kap. 16 jistabilixxi li l-perijodu ta` preskrizzjoni ma jibdiex jiddekorri hlief minn dakinhar li l-azzjoni relattiva tkun tista` tigi ezercitata (ara Laurent Diritto Civle Vol. 22 para. 16).*

*Ghalhekk il-Qorti trid tara meta twieldet l-obbligazzjoni tal-konvenut li jhallas il-kumpens ghall-okkupazzjoni tieghu tal-fond in kwistjoni u meta twieled ir-relattiv dritt ta` l-attur biex jagixxi kontra tieghu fuq dina l-kawzali.*

*Is-socjeta` konvenuta tikkontendi li l-preskrizzjoni tibda tiddekorri mill-gurnata li saru l-fatti li taw lok ghad-danni u li l-atturi ma kellhomx ghalfejn jistennew is-sentenza ghallizgumbrament sabiex jiddeducu t-talba taghhom ghad-danni.*

*Id-dritt tas-socjeta attrici ghad-danni ma jitwieldex mill-accertament gudizzjarju tal-fatt li ta` lok ghall -eventwali zgumbrament imma mill-fatt innifsu li ta lok ghall dak liz-zgumbrament.*

*L-atturi min-naha l-ohra jikkontendu li l-preskrizzjoni tibda tiddekorri mid-data li fiha inghatat is-sentenza fejn giet michuda t-talba tas-socjeta` konvenuta ghar-ritrattazzjoni tas-sentenza fejn giet milqugha t-talba attrici ghallizgumbrament.*

*Fis-sentenza tal-3 ta` Ottubru 2003 hawn fuq citata (Perit Edwin Calleja pro et noe vs Joseph Said et) gie deciz li l-attur f`dik il-kawza ma setghax jitlob kumpens jew jaccetta kera sakemm il-proceduri ta` zgumbrament kienu ghadhom pendenti u li l-preskrizzjoni kwinkwennali bdiet tiddekorri mid-data li fiha s-sentenza ta` zgumbrament ghaddiet in gudikat.*

*Fil-kaz odjern is-sentenza ta` zgumbrament ghaddiet in gudikat fil-mumnet li fiha giet michuda t-talba tal-s-socjeta` konvenuta ghar-ritrattazzjoni, u cioe` fl-14 ta` Mejju 2004.*

*Dan id-dritt ma setghat jigi ezercitat qabel il-Qorti tiddetermina definittivament meta s-socejta konvenuta kienet tilfet id-dritt li tibqa tokkupa*

*l-fond legalment. Il-kawza odjerna giet intavolata fis-17 ta` Gunju 2004 u ghalhekk it-talba attrici m`hijex preskritta.*

*... Stabbilit, mela li ghall-azzjoni attrici japplika t-terminu ta` hames snin skont l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili, irid jigi ezaminat minn meta jibda jiddekorri l-perjodu preskrittiv.*

*Is-socjeta` konvenuta tissottometti li l-perjodu preskrittiv jibda jiddekorri mid-data li fih avvera ruhu d-dannu. L-ewwel Qorti ma accettatx din is-sottomissjoni u qalet li l-perjodu jibda jiddekorri minn meta giet definittavament deciza li ghandu jkun hemm lok ghall-izgumbrament - data li hi stabbiliet bhala l-14 ta` Mejju 2004, meta din il- Qorti cahdet it-talba tas-socjeta` konvenuta ghar-ritrattazzjoni tas-sentenza li kienet tat precedentement fit- 30 ta` Mejju 2003. A bazi ta` din is-sejba, l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjoni ta` preskrizzjoni peress li din il-kawza giet istitwita fis-17 ta` Gunju 2004, zgur entro t-terminu ta` hames snin mid-data stabbilita mill-ewwel Qorti.*

*Din il-Qorti ghandha r-riservi taghha fuq dan il-hsieb tal-ewwel Qorti, u dan peress li l-effetti tas-sentenza ta` din il- Qorti tat-30 ta` Mejju 2003, joperaw ex tunc, fis-sens li s-sentenza stabbiliet stat ta` fatt (ksur ta` kundizzjoni kuntrattwali) li kien jezisti zgur fit-18 ta` Frar 1994, meta nfethet il-kawza l-ohra; mill-atti tal-kawza l-ohra, fil-fatt, jirrizulta li x-xoghlijiet strutturali u allura l-ksur kuntrattwali sar fl-1993, u hu dan il-fatt li gie stabbilit mill-Qorti (ara Mizzi noe v. Cauchi, deciza minn din il-Qorti fit-23 ta` Settembru 2009).*

*Meta talba ghal hlas tad-danni setghet issir, izda ma saritx, f`kawza li decizjoni fuq il-meritu taghha tkun dipendenti dik it-talba, wiehed ma jistax jghid li kien "oggettivament impedut" milli jitlob id-danni ghax kien qed jistenna l-ezitu tal-ewwel kawza. Kif jghid il-Giorgi fit-"Trattato delle Obbligazioni" (Vol. viii pag. 444 para. 281), ikun hemm impediment oggettiv: "quando l`azione sperimentata tende a constatare un diritto per servire di base ad un altro diritto, il quale non puo` essere frattanto esercitato nemmeno con domanda sussidiaria, o come dicono i curiali, per mezzo di conclusioni subordinati ... pero` non basta che il diritti siano incompatibili e l`uno debba risultare quale conseguenza dell altro, se il giudice adito sia competente su entrambi: perche` allora l`attore puo` formulare conclusioni subordinate. Ad esempio, chi domanda l`adempimento di una obligazione "in forma specifica" non e dispensato dal domandare il risarcimento per equipollens col mezzo di conclusioni subordinate."*

*F`dan il-kaz, l-atturi setghu facilment ressqu talba sussidjarja ghad-danni ossija kumpens ghall-okkupazzjoni fil-kawza li fethu ghall-*

*izgumbrament, u tali domanda kienet tkun konsegwenzjali ghal dik precedenti li lokkupazzjoni kienet wahda abbuziva.*

*Hawnhekk pero`, huma applikabbli principji ohra, u dan peress li jezistu sitwazzjonijiet ta` certi impedimenti li jaghmluha impossibli, jew difficli, ghall-ezercizzju talazzjoni li tkun, mill-parti. Dan jokkorri, perezempju, meta l-ammont ta` hsara jiehu tul ta` zmien biex jigi determinat, ghax il-"hsara" tirrepeti ruhha kultant zmien. Ma tistax tinbeda kawza biex fiha jintalab kumpens ghal hsarat li ghadhom ma gewx kristalizzati, u l-ebda zmien ta` preskrizzjoni ma jista` jitqies li jghaddi sakemm, fil-fatt, il-hsara tibqa` tiggrava (ara, perezempju, il-kaz Micallef v. Direttur tax-Xoghlijiet, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta` Frar 2001). Din il-Qorti, f`sentenza ricensuri moghtija fis- 26 ta` Gunju 2009, fil-kawza fl-ismijiet Muscat et v. Muscat Scerri et kienet osservat hekk f`kuntest simili :*

*... kif qalet ukoll il-Prim` Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Portelli v. Attard, deciza fl-20 ta` Marzu 1997, meta d-danni ma jigux determinati f`mument wiehed, izda jibqghu javveraw ruhhom tul iz-zmien, b`mod li jista` jinghad li l-hsara qeghdha kontinwament issir, kif jidher li qed jigri f`dan il-kaz, it-terminu ta` preskrizzjoni jkun kontinwament qed jigi "interrot", u dan it-terminu ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli ssir." jew fil-kaz tal-lum, minn meta ssir il-konsenja tac-cwievet jew l-izgumbrament effettiv, u cioe`, 3 ta` Gunju 2004, ftit jiem qabel il-ftuh ta` din il-kawza (ara wkoll Galea v.Cauchi, deciza minn din il-Qorti fis-26 ta` Marzu 2010).*

*Ma jistax, ghalhekk, jinghad li l-azzjoni attrici hi preskritta.*

(ara wkoll is-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Frar 2014 fil-kawza "**Montanaro Gauci vs Rapa et**")

**In vista tal-premess, il-Qorti qeghda tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni skont l-Art 2153, Art 2156(c) u Art 2156(f) tal-Kap 16.**

## 3. Likwidazzjoni

Il-Qorti qieset il-mod kif il-perit tekniku wasal ghall-konteggi tieghu, in partikolari dak li jirrizulta fid-Dok MEX1 esebit a fol 458.

Fil-kaz tal-lum, l-attrici talbet kumpens ghall-okkupazzjoni ta` Aedes Danielis mill-konvenuta Spiteri Debono – mhux danni ghal telf ta` dhul mill-okkupazzjoni.

Ma tressqux provi li effettivament l-attrici kellha prospett ragjonevoli li l-post jinkera.

Ma rrizultax li l-attrici mexxiet bi proceduri gudizzjarji sabiex tikseb l-awtorizzazzjoni tal-qorti sabiex il-fond jinkera skont l-Art 1528 tal-Kap 16.

Hu evidenti li l-attrici kellha dritt ta` azzjoni li ghazlet li ma tezercitax.

L-attrici ttentat titlob li l-kumpens jigi ekwiparat mal-valur lokatizju tal-fond.

Fil-verita` izda ma tressqux provi li kien hemm l-intendiment li ssir kirja mill-komproprjetarji l-ohra jew li l-attrici ppruvat tikseb ordni sabiex il-fond jinkera.

Dan premess, tajjeb jinghad illi l-fond huwa estensiv. Partijiet mill-fond kienu qeghdin jintuza biex jinhaznu mobbli proprjeta` tal-komproprjetarji l-ohra. Ambjenti ohra fosthom kappella ma kienx qed isir uzu minnhom ghall-abitazzjoni mill-familja Spiteri Debono (ara pag 4 tar-relazzjoni peritali). Strutturi ohra fuq wara tal-gnien ma kinux fi stat tajjeb ta` manutenzjoni (ara pag 4 tar-relazzjoni peritali) ; ghalhekk ma kinux fi stat ta` tgawdija. Skont ix-xiehda (mhux kontradetta) ta` John Spiteri Debono, irrizulta wkoll li dan kien hallas minn tieghu ghal diversi xogholijiet biex irendi l-fond abitabbli. Inoltre skont ir-rapport tal-Prof Alex Torpiano, perit *ex parte* tal-konvenuta Spiteri Debono, fil-kors tal-okkupazzjoni taghha tal-fond, il-familja Spiteri Debono ghamlet diversi xogholijiet ta` manutenzjoni (ara fol 383 sa fol 390).

Il-Qorti ma tistax tnehhi minn fuq il-konvenuta Spiteri Debono l-obbligu li thallas kumpens lill-attrici ghall-okkupazzjoni ta` Aedes Danielis. L-Art 321 tal-Kap 16 huwa car. Irrizulta li hija u l-familjari taghha biss jokkupaw il-fond ghall-fini ta` abitazzjoni. U ghalkemm il-fond huwa

estensiv – kif ikkostataw il-periti – il-fond fl-intier tieghu qieghed ghand il-konvenuta Spiteri Debono. Dwar dan ma hemmx kwistjoni. Kif del resto ma hemmx kwistjoni hekk huwa l-kaz anke jekk Spiteri Debono ghandha biss kwart indiviz tal-fond. Kienet ghazla libera ta` Spiteri Debono li tibqa` tabita Aedes Danielis ghad li rrizulta li ghandha dar propjeta` taghha l-Mdina fejn tista` tmur tabita.

**Wara li rat il-konteggi tal-Prof Torpiano, u qieset il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku, il-Qorti jidhrilha illi l-fatti u c-cirkostanzi ta` dan il-kaz kif jemergu mill-assjem tal-provi jwassluha sabiex tikkonkludi li *arbitrio boni viri* l-quantum tal-kumpens spettanti lill-attrici ghas-sehem li ghandha mill-fond Aedes Danielis ghandu jammonta ghal <u>€150,000</u>.**

**4. <u>L-ewwel talba</u>**

Kif impostata, l-ewwel talba hija diretta kontra z-zewg konvenuti, ghaliex il-Qorti qeghda tintalab tordna l-modalitajiet ta` kif Aedes Danielis tkun tista` tkun gawduta minn kull wahda mit-tliet komproprjetarji.

Ghalhekk l-eccezzjoni preliminari ta` l-konvenuta Preziosi fis-sens li mhijiex il-legittima kontradittrici mhijiex sostenibbli ghar-rigward tal-ewwel talba.

Ghar-rigward tal-mertu, il-Qorti sejra taghmel taghha l-konkluzjoni tal-perit tekniku fejn dan ikkonkluda li l-proprjeta` ma tistax tinqasam f`zewg porzjonijiet ta` valur indaqs. Il-perit tekniku kkostata illi qasma ggib diminuzzjoni fil-valur tal-fond.

Il-Qorti tinnota wkoll li fin-nota ta` l-osservazzjonijiet taghha l-attrici ddikjarat li kienet qeghda tirrimetti ruhha ghall-gudizzju tal-perit tekniku peress li ma tridx li ssehh ebda cirkustanza li tista` b`xi mod tnaqqas il-valur ta` l-proprjeta`.

B`zieda ma` dan, l-attrici talbet fin-nota ta` sottomissjonijiet taghha sabiex jinghataw l-ordnijiet u direttivi li l-Qorti jidhrilha mehtiega u xierqa biex il-proprjeta` tkun tista` titgawda mill-komproprjetajri flimkien skont il-

ligi mid-data tas-sentenza `l quddiem billi titpogga fuq is-suq liberu tal-kiri lil terzi u l-introjtu relattiv jinqasam bejn il-komproprjetarji skont l-ishma rispettivi taghhom.

Dwar dan l-ahhar aspett il-Qorti mhijiex sejra tordna l-izgumbrament tal-konvenuta Spiteri Debono. Fil-fatt Spiteri Debono qeghda taghmel uzu tal-fond b`titolu ta` komproprjeta`. Ghalhekk meqjus il-mod kif tinsab dedotta l-ewwel talba, il-Qorti mhijiex sejra tizgombra lill-konvenuta mill-fond de quo.

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Malta) [**DM**] fit-12 ta` Jannar 2005 fil-kawza "**Manuel Borg vs Francis Borg et**" [mhux appellata]. Il-kawza kienet tittratta talba ghall-izgumbrament tal-konvenuti minn fond fejn l-attur allegat li kien qed jigi okkupat minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Il-Qorti sabet illi l-attur ma kellux ragun ghaliex il-konvenuti kellhom dritt ta` komproprjeta` u allura titolu validu fil-ligi sabiex jibqghu jirrisjedu fil-fond. Il-Qorti qalet hekk :-

*Ovvjament il-komproprjeta` taghti d-dritt lill-komproprjetarju li jippossjedi, li jaghmel uzu u b`kull mod iehor igawdi l-proprjeta` li taghha huwa komproprjetarju, u ghaldaqstant ghandu titolu validissimu fil-ligi li jipposjedi, juza u jgawdi r-remissa in kwistjoni a bazi biss tat-titolu tieghu ta` komproprjeta`. F`din il-kawza l-attur mhux qieghed jitlob illi jinghata mill-konvenuti l-istess dritt ta` pussess, uzu u tgawdija tarremissa izda b`dawn il-proceduri l-attur qieghed jitlob li l-komproprjetarju jigi zgumbrat u ma jippossediex u ma jgawdix izjed il-proprjeta` in komunjoni. Din it-talba ghalhekk ma tistax tirnexxi ghaliex il-komproprjeta` tikkostitwixxi titolu validu fil-ligi.*

Fil-kawza "**Silvia Caruana et vs Mary Genovese**" li kienet deciza minn din il-Qorti (**PA/GCD**) fis-16 ta` Novembru 2004, l-atturi talbu *inter alia* dikjarazzjoni illi huma ghandhom jedd jidhlu liberament fil-fond u li l-konvenuta tigi kkundanata taghtihom cavetta ghall-fond sabiex huma jkunu jistghu jidhlu fil-fond liberament.

Il-Qorti qalet hekk :-

*L-art. 491 tal-Kodici Civili jghid hekk :*

*491. Kull komproprjetarju jista` jinqeda bil-hwejjeg in komun, basta*

*(a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni tagha kif stabbilita bl-uzu*

*(b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b`mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghom.*

*Il-konvenuta osservat illi d-destinazzjoni tal-fond "kif stabbilita bl-uzu" hija bala dar ta` abitazzjoni, ghax Joseph Micallef kien, qabel mewtu, jinqeda bil-fond billi joqghod fih. Ghalhekk, ghalkemm kull wiehed u wahda mill-partijiet jistgu jinqdew bil-fond komuni, ghandhom jinqdew bih bala dar ta` abitazzjoni. L-atturi ma ressqux prova illi huma jehtiegu l-fond biex joqoghdu fih, waqt illi l-konvenuta kienet qieghda toqghod fil-fond. Barra minn hekk, kif qalet din il-qorti f`sentenza moghtija fid-9 t`Ottubru 2003 in re* ***Emmanuela Farrugia et versus Nazzareno Fenech*** *:*

*Skond il-gurisprudenza komproprjetarju jista` jibqa` fit-tgawdija eskluziva tal-haga in komun, almenu sal-qasma, jekk hu jkun fit-tgawdija eskluziva ta` l-oggett minn qabel ma tinholoq il-komproprjetà.*

*Il-qorti kienet tasal biex taqbel mal-konvenuta illi t-talba ta` l-atturi biex ikollhom cavetta tal-fond hija ad œmulationem tantum li kieku ma ngibitx prova illi l-konvenuta kienet qieghda toqgod fil-fond kontra r-rieda tal-missier u ta` l-omm meta dawn wehedhom kienu s-sidien tal-proprjetà u l-partijiet kienu ghadhom ma sarux komproprjetarji bil-mewt tal-missier. Billi, izda, t-tgawdija tal-konvenuta kienet wada abuziva, u ex iniuria non oritur ius, il-qorti tifhem illi dak li qegdin ifittxu l-atturi hu illi jharsu l-jeddijiet taghhom bhala komproprjetarji u ma ghandhiex, billi tichad it-talbiet ta` l-atturi, talli illi l-konvenuta tiehu vantagg mill-ghemil illecitu taghha*

Id-decizjoni tal-Qorti kienet fis-sens illi ordnat lill-konvenuta sabiex tghaddi kopja tac-cavetta tal-post li kien proprjeta` komuni, u li fih kienet qed tabita, in vista tal-fatt li t-tgawdija esklussiva taghha kienet sehhet minghajr l-approvazzjoni tal-proprjetarji precedenti ta` l-istess post.

Issa fil-kaz tal-lum, kif irrilevat aktar kmieni, il-Qorti **ma ssibx** li l-okkupazzjoni ta` Aedes Danielis mill-konvenuta Spiteri Debono saret abbusivament u minghajr il-kunsens ta` ommha, u ta` hutha fiz-zmien meta nghata thalliet tmur tabita fil-post.

Ghalhekk propju ghaliex il-fatti u cirkostanzi tal-kaz hemm kienu differenti, il-Qorti mhijiex sejra tapplika dak deciz fil-kawza "**Silvia Caruana et vs Mary Genovese**" ghall-kawza tal-lum.

Il-Qorti lanqas ma sejra taccetta s-sottomissjonijiet tal-attrici illi l-proprjeta` titqieghed fis-suq liberu tal-kiri. L-attrici dejjem tista` ssib persuni li jkunu interessati jikru. Imbaghad tiehu azzjoni skont l-Art 1528 tal-Kap 16 fil-kaz li ma jkunx hemm qbil mal-konvenuti l-ohra.

Li certament sejra taghmel il-Qorti huwa li sakemm il-konvenuta Spiteri Debono tibqa` tgawdi b`mod esklussiv Aedes Danielis ser tibqa` obbligata thallas kumpens lill-attrici ghall-okkupazzjoni ladarba hemm l-oggezzjoni tal-attrici li l-konvenuta tibqa` tgawdi wahedha l-fond. Bil-hlas ta` kumpens, l-attrici tkun qeghda tgawdi xort`ohra is-sehem indiviz taghha ta` Aedes Danielis.

Dwar il-**quantum** tal-kumpens tal-attrici ghall-futur, dan mhux determinabbli f`dan l-istadju, peress li kollox jiddependi minn kemm il-konvenuta Spiteri Debono sejra tkompli tgawdi wahedha l-propjeta` de qua, kif ukoll fatturi ohra li jistghu jkunu determinant bhal deterjorazzjoni fl-istat tal-fond u l-varjabilita` fis-suq tal-kirja tal-propjeta`. Dan il-quantum jibqa` riservat ghal decizjoni permezz ta` gudizzju separat.

**Decide**

**Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-**

**Tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni skont l-Art 2153, l-Art 2156(c) u l-Art 2156(f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta sollevata mill-konvenuta Annamaria Spiteri Debono.**

**Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuta Annamaria Spiteri Debono.**

**Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Caren Preziosi.**

**Tipprovdi dwar l-ewwel talba attrici billi, bhala l-modalita` opportuna u skont il-ligi, sabiex il-proprejta` maghrufa bhala "Aedes Danielis" li ghandha access mill-bibien mmarkati 28, 29 u 30 Misrah Karlu Diacono, Zejtun, minn zewg bibien it-tnejn bla numru fi Triq il-Madonna tal-Bon Kunsill, Zejtun, u minn zewg bibien u bieb ta` remissa, it-tlieta bla numru, Triq Santa Marija, Zejtun, komprizi l-gonna, l-kappella tal-Bon Kunsill, u d-drittijiet u l-appartenenzi kollha taghha, tkun gawduta minn kull wahda mill-komproprjetarji, skont ir-rispettiv sehemhom, tordna lill-konvenuta Annamaria Spiteri Debono, bhala l-kompropjetarja li qeghda tgawdi esklussivament il-proprjeta` "Aedes Danielis", sabiex thallas lill-attrici u lill-konvenuta Caren Preziosi, bhala kompropjetarji tal-proprjeta` "Aedes Danielis", skont is-sehem indiviz rispettiv taghhom, kumpens ragonevoli u gust, liema kumpens jibqa` dovut sad-data li l-istess konvenuta Annamaria Spiteri Debono tibqa` tgawdi b`mod esklussiv l-istess propjeta`, liema kumpens ghandu jigi likwidat u determinat b`gudizzju separat meta tintemm it-tgawdija esklussiva tal-konvenuta Annamaria Spiteri Debono.**

**Tipprovdi dwar it-tieni talba attrici billi tikkundanna lill-konvenuta Annamaria Spiteri Debono sabiex thallas kumpens lill-attrici ghall-okkupazzjoni taghha tal-proprjeta` "Aedes Danielis" bejn id-data tan-notifika tal-ittra ufficjali tas-17 ta` Marzu 2008 sal-lum is-somma ta` mija u hamsin elf Ewro (€150,000) bl-imghax legali b`effett mil-lum, bir-riserva ghal kumpens ulterjuri li jsir dovut bil-kontinwata okkupazzjoni esklussiva tal-istess proprjeta` da parti tal-konvenuta Annamaria Spiteri Debono.**

**In vista tan-natura tal-kawza, kif ukoll il-punti ta` dritt involuti, tordna l-ispejjez tal-perit tekniku jithallsu in kwantu ghal nofs mill-attrici, in kwantu ghal kwart mill-konvenuta Annamaria Spiteri Debono u in kwantu ghal kwart mill-konvenuta l-ohra Caren Preziosi. Ghar-rigward tal-bqija tal-ispejjez, tordna li kull parti thallas l-ispejjez taghha.**

**Onor. Joseph Zammit McKeon**
**Imhallef**

**Amanda Cassar**
**Deputat Registratur**