DANNI ARBITRIO BONI VIRI

OKKUPAZZJONI BLA TITLU TA' GHALQA

MERA TOLLERANZA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Jannar 2018

Kawza Numru : 14
Rikors Guramentat Numru : 455/2016/LSO

(1) Helen Mamo (ID No: 901950M);
(2) Anthony Farrugia (ID 689454M);
(3) Joseph Farrugia (ID 712641M);
(4) Carmelo Farrugia (ID 76944M); u b' digriet tat-28 ta' Frar 2017 l-atti gew legittimati f' isem l-eredi

Anthony Farrugia u Giovanni Farrugia;
(5) Pauline Guillaumier (ID 652440M); u
(6) Emanuela *sive* Lina Abela (ID 312939M)

vs

(1) Francesca *sive* Frances Farrugia (ID 171043M); u
(2) Concetta Demicoli (ID 361267M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Helen Mamo (ID No: 901950M), Anthony Farrugia (ID 689454M), Joseph Farrugia (ID 712641M), Carmelo Farrugia (ID 76944M), Pauline Guillaumier (ID 652440M) u Emanuela *sive* Lina Abela (ID 312939M), datat 8 ta' Gunju 2016 fejn Helen Mamo (ID No: 901950M) u Carmelo Farrugia (ID 769441M) bil-gurament taghhom ikkonfermaw:

1. Illi permezz ta' kuntratt pubblikat fil-11 ta' Lulju, 1975 in atti Nutar Dottor Joseph Henry Saydon (kopja annessa u mmarkata bahal Dok. 'A') missier l-esponenti, Gerald Farrugia (illum mejjet), kien xtara u akkwista l-ghalqa fil-Kalkara msejha 'Tal-Kapuccini' tal-kejl superficjali ta' circa tomna u siegh (IT.IS) konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta'

Joseph Chetcuti jew successuri fit-titlu tieghu, min-nofsinhar ma' beni tal-familja Gerada u mil-Ivant ma' sqaq pubbliku li jizbokka f' Zabbar Road, jew irjieh ohra verjuri.

2. Illi l-imsemmi Gerald Farrugia miet fit-30 ta' Dicembru 1986 (*vide* Dok. 'B') u mir-ricerki testamentarji tieghu (*vide* Dok 'C' u 'D') irrizulta illi *s*-successjoni tieghu kienet regolata bl-ahhar testment revokatorju maghmula *unica charta* ma' martu Helen Farrugia datat 14 ta' Frar 1985 in atti Nutar Dottor Angelo Sammut (kopja annessa bhala Dok. 'E') li permezz tieghu huwa (flimkien ma' martu Helen Farrugia) innomina bhala werrieta universali tieghu lis-sitt uliedu, u cioe' lil hames rikorrenti Emmanuela mart Emanuele Abela, Paolina mart Joseph Guillaumier, Helen mart Anthony Mamo, Joseph Farrugia u Carmelo Farrugia, flimkien ma' ohthom l-ohra Maria Dolores Farrugia.

3. Illi din l-ghalqa in kwistjoni fil-Kalkara giet debitament denunzjata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni wara l-mewt tal-imsemmi Gerald Farrugia u thallset it-taxxa tas-successjoni fuqha - *vide* Formola DDD1 bin-Numru 1341/87 li qed tigi annessa bhala Dok. 'F'.

4. Illi ‘l fuq imsemmija Maria Dolores Farrugia, wahda mis-sitt werrieta universali ta' Gerald Farrugia, sid l-ghalqa in kwistjoni, mietet xebba u *sine prole* bejn il-25 u s-26 ta' Marzu, 2013 (*vide* certifikat tal-mewt taghha anness bhala Dok. 'G') u mir-ricerki testamentarji taghha (kopji annessi bhala Dok. 'H' u 'T') jirrizulta li hija ma kienet ghamlet ebda testment.

5. Illi b'Digriet Numru 756/2013 moghti mill-Qorti Civili (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja) fis-16 ta' Settembru 2013 (kopja annessa bhala Dok. T), giet dikjarata miftuha s-successjoni tal-imsemmija Maria Dolores Farrugia favur is-sitt hutha, u cioe' s-sitt rikorrenti odjerni Emmanuela mart Emanuele Abela, Paolina mart Joseph Guillaumier, Helen mart Anthony Mamo, Anthony Farrugia, Joseph Farrugia u Carmelo Farrugia.

6. Illi r-rikorrenti odjerni kienu ghamlu dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia datata 25 ta' Settembru, 2013 li giet ikkorreguta b'dikjarazzjoni ohra fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia tat-18 ta' Dicembru 2013 li giet ikkorreguta b'dikjarazzjoni ohra fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia tad-29 t'Ottubru 2014 (kopja annessa bhala Dok. 'K') permezz ta' liema din l-ghalqa fil-Kalkara giet debitament dikjarata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont il-ligi u t-taxxa fuqha giet debitament imhallsa.

7. Illi ghalhekk is-sitt rikorrenti odjerni huma s-sidien assoluti tal-ghalqa fil-Kalkara mertu ta' din il-kawza.

8. Illi l-ante kawza tar-rikorrenti Gerald Farrugia, kien fiz-zmien ippermetta lill-intimata Frances Farrugia u lil zewgha Orazio Farrugia (illum mejjet) li jaghmlu uzu mill-imsemmija ghalqa b'mera tolleranza sakemm huwa jkollu l-pjacir li jaghmel dan.

9. Illi fit-13 t'April 1994 kienet giet iffirmata dikjarazzjoni (kopja annessa bhala Dok. 'L') minn Maria Dolores Farrugia (illum defunta, li taghha huma l-werrieta r-rikorrenti odjerni) u l-intimata Frances Farrugia fil-prezenza

u bix-xhieda tar-Reverendu Fr. Joseph D. Garcia OFM mill-kunvent tal-Kapuccini ta' Santa Liberata fil-Kalkara li, permezz taghha, l-intimata Frances Farrugia rrikonoxxiet illi din l-ghalqa kienet qed tintuza bla hlas mill-familja taghha, iddikjarat li hija taf li dik ir-raba' mhijiex taghhom izda juzawh biss u li meta kien hekk joghgobha Maria Dolores Farrugia setghet tiehu pussess ta' dan ir-raba'.

10. Illi wkoll, permezz ta' dikjarazzjoni datata 7 t'Ottubru 1997 li saret fil-prezenza u bix-xhieda tan-Nutar Dottor Marco Farrugia (kopja annessa bhala Dok. 'M'), l-intimata Frances Farrugia (ID 171043M), flimkien ma' zewgha Orazio Farrugia (illum mejjet) kienu ddikjaraw li *"huma qed juzaw il-bicca raba' proprjeta' tal-eredi tal-mejjet Gerald Farrugia li tinsab fl-isqaq Tal-Fata f'Haz-Zabbar / Kalkara minghajr l-ebda titolu validu skont il-ligi u b'tolleranza tal-istess eredi"* u, in oltre, iddikjaraw li huma *"jobbligaw ruhhom li kif l-istess eredi jkunu jixtiequ, jitilqu l-pussess tal-istess raba' favur l-istess eredi".*

11. Illi permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Lia datat 9 ta' Novembru 2013 (kopja annessa bhala Dok. 'N') l-intimata Franesca *sive* Frances Farrugia, b'mod frawdolenti, illegali u abbuzi, iddonat il-precitata ghalqa proprjeta' tar-rikorrenti lil bintha l-intimata l-ohra Concetta Demicoli, u dan minkejja illi kjarament din l-ghalqa ma kinitx proprjeta' taghha izda tar-rikorrenti odjerni u minkejja illi hija kienet taf b'dan tant illi kienet iddikjarat dan il-fatt kemm permezz tal-iskrittura datata 13 t'April, 1994 (Dok. 'L') kif ukoll permezz tal-iskrittura datata 7 t'Ottubru, 1997 (Dok. 'M').

12. Illi l-intimati gew interpellati diversi drabi, anke permezz ta' ittra ufficjali datata 2 ta' Novembru 2015 (kopja annessa bhala Dok. 'O') sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt pubbliku sabiex jirrexxindu ‘l fuq imsemmi kuntratt abbuziv u frawdolenti ta' donazzjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Lia fid-9 ta' Novembru 2013 (Dok. 'N') in kwantu dan jolqot l-ghalqa mertu ta' din il-kawza proprjeta' tar-rikorrenti, sabiex jizgombraw mill-istess ghalqa li huma qeghdin jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-ligi u sabiex jirrispristinaw l-access liberu ghall-imsemmija ghalqa mill-isqaq li jikkonfina maghha *stante* illi tali access gie minnhom ostakolat izda l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

13. Illi fil-kors tal-okkupazzjoni da parti taghhom tal-ghalqa in kwistjoni, l-intimati wettqu xoghlijet li permezz taghhom huma ostakolaw l-access liberu ghall-imsemmija ghalqa mill-isqaq li jikkonfina maghha.

14. Illi r-rikorrenti issa ilhom numru ta' snin li talbu lill-intimati jew min minnhom sabiex jizgombraw minn gol-imsemmija ghalqa u jirrilaxxjaw a favur taghhom il-pussess liberu u vakant tal-imsemmija ghalqa anke ghaliex huma riedu jbighuha izda l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk irrendew ruhhom passibbli ghad-danni ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-imsemmija ghalqa.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti -:

(i) Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi r-rikorrenti huma s-sidien assoluti

tal-ghalqa fil-Kalkara imsejha 'Tal-Kapuccini' tal-kejl superficjali ta' circa tomna u siegh (IT.IS) konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Joseph Chetcuti jew successuri fit-titlu tieghu, min-nofsinhar ma' beni tal-familja Gerada u mil-lvant ma' sqaq pubbliku li jizbokka f' Zabbar Road, jew irjieh ohra verjuri;

(ii) Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi l-intimati m'ghandhom ebda titolu validu skont il-ligi fuq l-imsemmija ghalqa;

(iii) Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi l-kuntratt ta' donazzjoni datat 9 ta' Novembru, 2015 in atti Nutar Dottor Joseph Lia li permezz tieghu l-intimata Francesca *sive* Frances Farrugia tat l-ghalqa in kwistjoni (proprjeta' tar-rikorrenti) lill-intimata l-ohra bintha Concetta Demicoli sar frawdolentement, illegalment u abbuzivament *stante* illi l-imsemmija intimata Francesca *sive* Frances Farrugia mhijiex is-sid tal-ghalqa in kwistjoni u kwindi ma setghetx taghtiha b'donazzjoni lill-intimata bintha Concetta Demicoli;

(iv) Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvola mehtiega u necessarja, tiddikjara illi l-imsemmi kuntratt ta' donazzjoni datat 9 ta' Novembru 2015 in atti Nutar Dottor Joseph Lia huwa null u bla ebda effett;

(v) Tordna lill-intimati sabiex jersqu u jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-opportun att pubbliku ta' rexissjoni sabiex jigi rexiss u mhassar ghall-fniijiet u l-effetti kollha tal-ligi l-imsemmi kuntratt ta' donazzjoni datat 9 ta' Novembru 2015 in atti Nutar Dottor Joseph Lia;

(vi) Tiffissa d-data, lok u hin ghall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att pubbliku ta' rexissjoni u tinnomina nutar pubbliku sabiex jippubblika l-imsemmi att;

(vii) Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-intimati jew min minnhom fl-eventwali kontumacja taghhom jew ta' min minnhom;

(viii) Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom qeghdin jokkupaw l-imsemmija ghalqa fil-Kalkara imsejha 'Tal-Kapuccini' tal-kejl superficjali ta' circa tomna u siegh (IT.IS) konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Joseph Chetcuti jew successuri fit-titlu tieghu, min-nofsinhar ma' beni tal-familja Gerada u mil-lvant ma' sqaq pubbliku li jizbokka f' Zabbar Road, jew irjieh ohra verjuri, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

(ix) Tordna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, jizgombraw minn gol-imsemmija ghalqa u jirrilaxxjaw il-pussess vakant taghha a favur tar-rikorrenti;

(x) Tordna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, jezegwixxu dawk ix-xoghlijiet mehtiega u necesarji sabiex jirrispristinaw l-ghalqa in kwistjoni ghall-*istatus quo et ante* u jirrispristinaw ukoll l-access ghall-istess ghalqa mill-isqaq pubbliku u jnehhu u jirrimwovu kwalsijasi ostakolu ghall-imsemmi access;

(xi) Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, fin-nuqqas li l-intimati jottemporaw ruhhom mal-ordni li jigi lilhom moghti minn din l-Onorabbli Qorti skont it-talba precendenti numerata (x) *entro* t-terminu li jigi lilhom hekk prefiss, jezegwixxu tali xoghlijiet huma stess a spejjez tal-intimati jew min minnhom u dan taht is-sorveljanza ta' perit arkitett li jigi nominat minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop;

(xii) Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvola mehtiega u necessarja, tiddikjara illi l-intimati, jew min minnhom, qeghdin jokkupaw l-ghalqa in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi u rrendew ruhhom passibbli a favur tar-rikorrenti ghall-hlas ta' danni ghall-okkupazzjoni bla titolu;

(xiii) Tillikwida d-danni ghall-okkupazzjoni bla titolu li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti mill-intimati, jew min minnhom, okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi; u

(xiv) Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ghall-hlas tad-danni lir-rikorrenti fis-somma li tigi hekk likwidata minn din l-Onorabbli Qorti,

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 2 ta' Novembru 2015, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-11 ta’ Ottubru 2016.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis 17 ta' Novembru 2016 (fol 51) fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr John Vassallo ghall-konvenuti, prezenti l-konvenuta Concetta Demicoli. Dehret l-

attrici Helen Mamo li nfurmat lill-Qorti li l-affidavits gew redatti, izda l-Qorti innotat li mhux inseriti fil-process. Il-Qorti innominat lill-Assistenta Gudizzjarja Dr Mariella Schembri Gonzi biex tkompli tigbor il-provi f'din il-kawza. Il-kawza giet differita ghat-28 ta' Frar 2017 fid-9:30a.m. u fil-mori l-attrici giet awtorizzata ghall-ahhar darba li tipprezenta l-provi taghha bl-affidavits. Aktar tard deher Dr Chris Cilia, flimkien mar-rikorrenti, u gibed l-attenzjoni tal-Qorti li l-konvenuti huma kontumaci, ghalhekk il-Qorti rrevokat l-inkarigu tal-Assistenta Gudizzjarja. Dr Chris Cilia prezenta nota b'dokument u zewg affidavits, u ddikjara li m'ghandux provi ohra, u talab li l-kawza tibqa' ghas-sentenza. Il-Qorti awtorizzat lill-konvenuti jipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet fi zmien wiehed u ghoxrin (21) gurnata mil-lum u halliet l-kawza ghas-sentenza ghall-31 ta' Jannar 2017 fid-9:30a.m. u ordnat komunika ta' dan il-verbal lil Dr John Vassallo.

Rat ir-rikors ta' l-intimati datat 9 ta' Dicembru, u l-Qorti issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza billi ordnat lill-atturi jinnotifkaw lill-intimat bl-atti msemmija u t-terminu ghan-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati, jibda jiddikorri mid-data tan-notifka. L-atturi kellhom il-fakolta` li jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet responsiva fiz-zmien 21 gurnata minn notifika tan-nota tal-intimati.

Rat ir-rikors ta' Anthony Farrugia u Giovanni Farrugia datat 14 ta' Frar 2017 a fol 68 tal-process fejn l-esponenti umilment talbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tordna li l-atti tal-kawza jigu legittimati u jidhlu l-imsemmija werrieta, cioe` Anthony Farrugia u Giovanni Farrugia minflok id-defunt Carmel Farrugia, u dan salv kwalunkwe provvediment li din

l-Onorabbli Qorti, fis-savju u superjuri gudizzju taghha, jidhrilha xieraq u opportuni; u l-Qorti bid-digriet taghha moghti *seduta stante* fis-seduta tat-28 ta' Frar 2017 (fol 66) laqghet it-talba u ordnat l-legittimazzjoni tal-atti tad-defunt Carmel Farrugia f'isem l-eredi Anthony Farrugia u Giovanni Farrugia ghal fini u effetti tal-ligi.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 10 ta' Ottubru 2017 (fol 79) fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr John Vassallo ghall-konvenuti kontumaci. Dr Vassallo gie awtorizzat jesebixxi kuntratt ta' rexissjoni ta' donazzjoni fejn permezz tal-istess jigu rizolti l-ewwel hames talbiet, u m'ghandux ikun hemm aktar kontestazzjoni fuqhom. Deher Dr Timothy Bartolo, ghall-atturi prezenti, li nghata kopja tal-istess *seduta stante*. Dr Bartolo talab li l-kawza tibqa' ghas-sentenza. Dr Vassallo ghall-konvenuti rrinunzja ghall-prezentata tan-nota ta' sottomissjonijiet, *stante* li rrimetta ruhu ghall-provi li hemm. Dr Bartolo kellu b'nota fi zmien ghaxar (10) t'ijiem minn dan il-verbal jirregola ruhu dwar id-dokument ipprezentat fis-sens jekk ghandux jirtira xi talbiet. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Jannar 2018 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti qed jitolbu li l-intimati jizgombraw mill-ghalqa msejha 'Tal-Kapuccini' fil-Kalkara, billi qed jokkupawha minghajr titolu validu fil-ligi. Gie miltub ukoll, li l-intimati jirripristinaw l-ghalqa imsemmija ghall-*istatus quo ante*, billi jirripristinaw l-access

ghall-imsemmija ghalqa u jnehhu l-ostakoli mpoggija. *Di piu`*, r-rikorrenti qed jitolbu li tillikwida d-danni ghall-okkupazzjoni bla titolu.

Illi l-intimati huma kontumaci u rrinunzjaw milli jaghmlu is-sottomissjonijiet taghhom b'nota, hekk kif verbalizzat fl-10 ta' Ottubru 2017.

Fatti:

Jirrizulta li Gerald Farrugia kien akkwista ghalqa 'Tal-Kapuccini' gol-Kalkara permezz ta' kuntratt Dok A datat 11 ta' Lulju 1975. Sussegwentment ghall-mewt tieghu fit-30 ta' Dicembru 1986, irrizulta mir-ricerki esebiti, li permezz tat-testment *unica charta* datat 14 ta' Frar 1985, Dok E, fejn is-sitt uliedu gew nominati werrieta universali. Jirrizulta wkoll li l-ghalqa in kwistjoni giet denunzjata kif jidher minn Dok F. Illi missier ir-rikorrenti, Gerald Farrugia kien fiz-zmien ippermetta lill-intimata u lil zewgha biex jahdmu l-imsemmija ghalqa. Izda, fit-13 ta' April 1994, kienet iffirmata skrittura, (Dok L), fejn gie dikjarat mill-intimata li kienet taf li l-ghalqa mhijiex taghha, u Maria Dolores Farrugia, mart Gerald Farrugia setghet titlob li tigi restitwita lura l-ghalqa. L-istess gie dikjarat mill-intimata f'dikjarazzjoni datata 7 ta' Ottubru 1997, (Dok M). Minkejja dan, l-intimata, kienet ittrasferiet b'donazzjoni l-imsemmija ghalqa permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Novembru 2013, (Dok N) lil intimata l-ohra Concetta Demicoli. Illi fil-mori ta' dan il-kaz, il-kuntratt Dok N gie rexiss permezz ta' att ippublikat 31 ta' Mejju 2017, fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia. Illi l-intimati interpellaw diversi drabi biex l-intimati jivvakaw l-imsemmija ghalqa, anke permezz ta' ittra

ufficjali esebita bhala Dok O, izda l-intimati baqghu inadempjenti, b'hekk ipprocedew bil-kaz odjern.

Provi:

Helen Mamo xehdet permezz ta' affidavit (fol 54-55) fejn qalet li missierha Gerald Farrugia kien xtara l-ghalqa 'Tal-Kapuccini' l-Kalkara u taf li l-genituri taghha kienu hallew lil Frances Farrugia tahdem din l-ghalqa. Qalet li missierha miet f'Dicembru 1986, u ommha mietet fl-1991, u f'dokument datat 7 ta' Ottubru 1997, tnizzel li Frances Farrugia kienet tuza l-ghalqa bil-kunsens taghha u ta' hutha, u trid trodd lura l-ghalqa jekk tintalab mis-sidien. Semmiet li kien ilha tintalab lura l-ghalqa in kwistjoni, izda, l-intimata qatt ma tat kaz, minflok ipprezentat dokument ta' donazzjoni frawdolenti, u fil-frattemp huma tilfu l-opportunita` li jbieghu l-ghalqa.

Anthony Tarcisio Mamo xehed permezz ta' affidavit (fol 56-57) u qal li hu r-ragel ta' Helen Mamo, li flimkien ma' hutha wirtet l-ghalqa in kwistjoni. Qal li kien kellem lil Frances Farrugia fil-prezenza ta' binha fejn kien infurmaha li martu u hutha wirtu din l-ghalqa u spjega fejn kienu l-konfini. Qal li kien qalilha li kien hemm skrittura ffirmata minnha li l-ftehim kien li l-art kellha tintradd lura peress, u sussegwentement kienet anke ntbaghtet ittra ufficjali, izda r-risposta kienet li l-art kienet taghhom.

Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:

Illi l-intimati, anke wara li debitament notifikati, naqsu li jipprezentaw ir-risposta u ghalhekk huma kontumaci skont il-ligi.

Jigi kkonsidrat qabel xejn li ghalkemm l-intimati Frances Farrugia u Concetta Demicoli huma kontumaci dan ma jfissirx li r-rikorrenti m'ghandhomx jipprovaw il-kaz taghhom. *"Hu pacifiku li l-kontumacja ma hijiex ammissjoni."* (**"Charles Saliba vs Salvu Borg" -** Appell 27-6-1997) u "skont kif dejjem gie riferut minn dawn il-Qrati l-kontumacja ghandha tigi interpretata wkoll bhala oppozizzjoni u l-Qorti ghalhekk tidhol f'certi dettalji li thoss illi huma mehtiega biex tistabbilixxi l-verita` tal-fatti." (**"Ruth Apap vs Noel Apap"** – PA. (FDP) 30-6-1995, u **Emanuel Spiteri et vs Benedetta Meilak noe.** PA (AF) 15-1-2014).

Jigi rilevat li wara r-rikors tat-8 ta' Gunju 2016, l-intimati gew notifikati b'dan ir-rikors izda, baqghu ma wegbux.

Jibqa' dejjem jinkombi fuq ir-rikorrenti li jipprovaw it-talbiet taghhom huma gustifikati fil-fatt u fid-dritt.

Jibda biex jinghad fl-ewwel lok, li fil-mori ta' dawn il-proceduri, giet esebita nota tal-intimati, pprezentata fl-10 ta' Ottubru 2017. Permezz ta' din in-nota, gie pprezentat kopja tal-att pubbliku datat 31 ta' Mejju 2017, fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, li in forza tieghu gie rexiss l-att ta' donazzjoni datat 9 ta' Novembru 2013, esebit mar-rikors promotur bhala Dok N.

Illi b'nota tal-atturi tal-20 ta' Ottubru 2017 (fol 83) l-istess atturi irtiraw il-hames (5), is-sitt (6) u s-seba' (7) talba *in vista* tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' rexissjoni *stante* li l-mertu tat-talbiet imsemmija illum huwa esawrit filwaqt li zammew fermi t-talbiet rimanenti.

Illi ghalhekk il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet imsemmija enumerati 5, 6 u 7.

Illi gie vverbalizzat fis-seduta tal-10 ta' Ottubru 2017 mid-difensur tal-konvenuti li m'ghandux ikun hemm aktar kontestazzjoni fuq l-ewwel hames talbiet. Kien in segwitu ghal-din in-nota, l-avukat difensur tar-rikorrenti gie ssollecitat jindika liema talbiet ser jirtira u liema ser jinsisti fuqhom. Ghalhekk, giet ipprezentata nota tar-rikorrenti li tindika, li qed jigu rtirati l-hames, is-sitt u s-seba' talbiet, izda, jzommu fermi r-rimanenti talbiet kif dedotti fir-rikors promotur.

Il-qorti ser tghaddi biex tindirizza l-ewwel erba' (4) talbiet.

Illi mill-assjem tal-provi hija soddisfatta li r-rikorrenti ppruvaw it-titlu taghhom bhala proprjetarji in assoluti tal-ghalqa in mertu. Huma pprezentaw kuntratt tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon datat 11 ta' Lulju 1975, Dok A (fol 7-9). Jirrizulta mid-dokumenti ulterjuri esebiti li l-atturi huma l-unika werrieta tal-genituri taghhom skont l-ahhar testment *unica charta*, kif ukoll ta' ohthom premorjenti li mietet *improle*, u dan skont Digriet ta' apertura tas-successjoni mahrug mill-Qorti Civili (Sezzjoni tal-Gurisdizzjoni Volontarja. L-ghalqa giet debitament denunzjata lill-Erarju.

Illi fid-dawl tal-premess l-ewwel talba hija gustifikata u ghandha tigi akkolta.

Illi ghar-rigward tat-tieni talba, din ukoll hija sostnuta mill-provi esebiti. Jirrizulta palezement mid-dikjarazzjonijiet esebiti Dok L u Dok M, (fol 34-35) mar-rikors promotur, li l-intimata Frances Farrugia kienet qed tokkupa l-art b'mera tolleranza.

Illi huwa pacifiku li atti ta' mera tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta' pussess.

Illi l-**Artikolu 526 tal-Kodici Civili** jiddisponi:

"…*dawk l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jiswewx ta' bazi ghall-ksib tal-pussess."*

Illi fis-sentenza **"Pace vs Cilia",** P.A. 26 ta' Gunju 1965, inghad illi "*li l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistghux jiswew ta' bazi ghall-ksib tal-pussess. Il-legislatur kien qieghed deliberatament jirreferi ghal kwalunkwe pussess u mhux ghal pussess legittimu, meta qal li l-attijiet ta' tolleranza ma joholqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tieghu ghall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868) kien osserva 'ho soppresso la parola 'legittimo' perche` secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto*."[1] Tant hu hekk

[1] Ara **"Victor Caruana vs Jonah Caruana et",** P.A., 897/10 (JA) deciza fl-10 ta' Lulju 2013

li "*Atti ta` mera tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta` pussess lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli* ("**Fenech et vs Salomone et"**, Appell Civili, 1 ta` Frar 1971).

Illi kif jirrizulta mis-sentenza fl-ismijiet "**Paolina Stagno pro et noe vs Carmelo Bugeja et"**, (Appell Civili Inferjuri deciza fis-6 ta' Ottubru 2004):

"It-tgawdija ta' fond b'titolu ta' mera tolleranza ma tattribwixxi l-ebda drittijiet mhux biss ghaliex in-natura taghha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` tal-adempiment izda, ukoll, skont l-insenjament ta'* **Laurent***: 'colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo` ritirare dan un istante all'altro' ". (Diritto Civile, Vol.XXXII, para.297).

Illi fil-kuntratt ta' rexxissjoni tad-donazzjoni bejn l-intimati hemm dikjarat li l-art hija proprjeta' ta' terzi. B'hekk ukoll l-istess intimati irrikonoxxew espressament li m'ghandhomx titlu fuq l-art.

Ghaldaqstant anke t-tieni talba hija ppruvata u ser tigi akkolta.

Illi bit-tielet u bir-raba' talbiet, l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat li l-kuntratt ta' donazzjoni sar frawdolentement u kwindi ghandu jigi dikjarat null u bla effett.

Illi b'konsegwenza tar-rexxissjoni tad-donazzjoni, din il-Qorti tqies li l-mertu ta' dawn it-talbiet huwa ezawrit

ghalkemm ma gewx formalment iritrati mill-atturi. L-effett tar-rexxissjoni ta' kuntratt huwa li l-partijiet jiġu mqiegħda fl-istat li fih kienu qabel il-ftehim (**Art.1209 tal-Kodici Civili ta' Malta).**

Din il-Qorti ghalhekk tqies li l-atturi ma baqghalhomx interess f'dawn it-talbiet u ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghhom.

Illi t-tmien u d-disa' talbiet huma konsegwenzjali ghat-talbiet gja akkolti billi gie ppruvat ghas-sodisfazzjon tal-Qorti, li l-intimati ghadhom qed jiddetjenu l-imsemmija ghalqa minghajr titolu validu fil-Ligi.

***In vista* tas-suespost, din il-Qorti ser takkolji it-tmien u d-disa' talbiet tar-rikorrenti.**

Illi permezz tal-ghaxar u l-hdax-il talba tar-rikorrenti, qed jintalab li l-intimati jirripristinaw l-imsemmija ghalqa ghall-*istatus qua ante*, wara li l-intimati allegatament esegwew xoghlijiet u ostakolaw l-access ghall-ghalqa minn sqaq pubbliku.

Illi huwa evidenti li ebda wahda mill-intimati ma kellha jedd li tesegwixxi xoghlijiet fuq il-proprjeta' tal-atturi jew tnaqqas it-tgawdija tal-istess proprjeta' minghajr il-kunsens tas-sidien. Frances Farrugia kienet qed tokkupa l-art b'mera tolleranza filwaqt li ma setghet qatt tittrasferixxi xi jedd ta' proprjeta' fuq l-ghalqa lil terzi (*nemo locupletari licet cum aliena iactura).* Inoltre Frances Farrugia intrabtet li trodd lura l-ghalqa malli s-sidien juru din ix-xewqa. Isegwi li hija obbligata li trodd lura l-ghalqa fl-istat li kien bid-drittijiet u

bil-pertinenzi kollha tieghu u tirrimowovi kull ostakolu li ghamlet jew li ghalih hija responsabbli. Huwa minnu li Concetta Demicoli ma kienetx firmatarja taz-zewg skritturi Dok. L u M imma konsegwenza tar-rexxissjoni hija proprju li ghalqa kellha tigi ripristinata.

Ghaldaqstant it-talbiet imsemmija huma gustifikati fil-fatt u fid-dritt u ser jigu akkolti.

Danni ghall-okkupazzjoni illegali

Illi l-Qorti tqies li l-okkupazzjoni tal-intimati fuq l-imsemmija art kienet wahda abbuziva oltre d-data tal-interpellazzjoni u cioe`, mid-data tal-interpellanza bl-ittra ufficjali Dok O, u cioe` mit-2 ta' Novembru 2015, sad-data meta effettivament jivvakaw l-imsemmija art .

L-okkupazzjoni abbuziva u illegali ggib maghha responsabbilta` ossija htija ghad-danni rekati lis-sid. In sostenn ghat-talba taghhom, ir-rikorrenti esebew stima ta' perit *ex parte*, li ta l-valur tal-ghalqa in kwistjoni fl-ammont ta' hamsa u tletin elf ewro (€35,000).

Fil-ligi taghna l-likwidazzjoni tad-danni hija regolata bl-**Artikolu 1045 tal-Kodici Civili**. Huwa principju ben akkolt fil-gurisprudenza taghna li *"min ifittex ghad-danni irid jipprova mhux biss l-att jew ommissjoni kolpuza izda li dak l-istess att jew ommissjoni ghandhom konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti."* (Kollez. Vol. XXX pIII p142).

Madankollu, kif gie osservat mill-Qrati Taghna, f'din il-materja ma hemmx regoli fissi u inflessibbli, ma hemmx *quantitative scale* tad-danni, ghax kollox jiddependi mic-cirkostanzi tal-kaz.

Kif inghad mill-Prim' Awla Qorti Civili fid-9 ta' Jannar 1973 fil-kaz **Borg pro et noe vs Muscat**:

"l-iskop tal-hlas tad-danni huwa dak li terga' tpoggi lil min ikun sofrihom fil-pozizzjoni daqs li kieku huwa ma gralu xejn."

Ikkonsidrat li "*Ma jistax ikun dubitat illi hu rikonoxxut lill-gudikant anke fis-sistema tal-ligi taghna l-poter diskrezzjonali li jillikwida t-telf u l-qligh bl-adoperu tal-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva. Ara a propozitu decizjoni a* ***Vol. XXXV P III p 615*** *fejn gie proprju rikonoxxut, fuq l-istregwa ta' dak espress mill-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni, illi 'vi hanno casi in cui, non potendosi avere mezzi istruttori, e' rimesso al magistrate di valutare 'ex aequo et bono' secondo i dettami della sua ragione e coscienza, l' ammontare del danno al risarcimento del quale talunofu condannato".*[2]

Illi fil-kaz in ezami, mhuwiex ikkontestat li l-intimati baqghu jiddetjenu l-imsemmija art matul il-perjodu sakemm dam haj Gerald Farrugia u martu, u sahansitra sussegwentement ghall-mewt taghhom. Huma baqghu jokkupaw l-ghalqa in kwistjoni, anke wara li gew debitament interpellati b'ittra ufficjali f'Novembru 2015, huma baqghu jiddetjenu l-imsemmija art, u anke

[2] Citat b'approvazzjoni fil-kaz - **Joseph Spiteri v Melania Cachia** (App.Inf) 30.3.2011

sussegwentement ghar-rexissjoni tal-kuntratt ta’ donazzjoni Dok N, is-sitwazzjoni baqghet ma nbidlitx billi baqghu jokkupaw l-imsemmija ghalqa. Kwindi, din il-Qorti taqbel li jezisti ness bejn id-danni mitluba u l-att illecitu li ghalih l-intimati huma responsabbli.

Fid-dawl ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti hi tal-fehma li r-rikorrenti rnexxielhom jipprovaw li l-intimati agixxew illegalment u 'l hinn mil-limiti konsentiti mil-Ligi, kwindi hemm lok ghal hlas ta’ danni da parti tal-intimati.

L-unika prova dwar il-*quantum* tad-danni mitluba, hija dik tal-valutazzjoni tal-art, moghtija mill-Perit *ex parte* tar-rikorrenti, liema valutazzjoni tammonta ghal hamsa u tletin elf ewro (€35,000). Din il-valutazzjoni mhix ikkonfermata bil-gurament u certament mhix vinkolanti ghall-Qorti. Madanakollu l-Qorti hadet nota tad-deskrizzjoni tal-proprjeta' fejn gie rilevat li l-art in kwistjoni, ghalkemm tinsab f’zona l-barra mill-Izvilupp (ODZ) izda kien hemm diversi applikazzjonijiet ghal bini f’art adjacenti, kif ukoll jidher li hemm triq ippjanata fuq il-genb tal-art mertu ta’ din il-vertenza. Din il-Qorti ser tikkonsidra dawn il-fatturi kif indikati mill-Perit *ex parte* sabiex tillikwida d-danni dovuti mit-2 ta’ Novembru 2015 sad-data tar-rilaxx effettiv.

Illi fic-cirkostanzi d-danni ser jigu likwidati *arbitrio boni viri* u ghal dan l-iskop ser tiehu bhala bazi l-valur tal-art ikkwotat billi jidhrilha li huwa ragjonevoli fic-cirkostanzi tenut kont il-potenzjal ta' zvilupp tal-ghalqa.

Ghalhekk, tillikwida l-ammont ta’ danni billi taghti l-valur ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur imsemmi ghal ghal kull sena

dekoribbli ammontanti ghal seba' mitt ewro (€700) ghal kull sena okkupazzjoni minghajr titolu sallum ammontanti ghall-elf, hames mija u tnax-il ewro u zewg centezmi (€1,512.02c) flimkien mal-imghaxijiet legali mid-data tallum sad-data tar-rilaxx effettiv.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, fil-kontumacja tal-konvenuti, billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet u r-raba' talbiet ghar-ragunijiet fuq spjegati, kif ukoll tal-hames, is-sitt u s-seba' talbiet li gew irtirati fil-mori, tiddisponi mit-talbiet attrici skont dan li gej:

1. Tilqa' l-ewwl talba u tidddikjara illi r-rikorrenti huma s-sidien assoluti tal-ghalqa fil-Kalkara imsejha 'Tal-Kapuccini' tal-kejl superficjali ta' circa tomna u siegh (IT.IS) konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Joseph Chetcuti jew successuri fit-titlu tieghu, min-nofsinhar ma' beni tal-familja Gerada u mil-lvant ma' sqaq pubbliku li jizbokka f'Zabbar Road, jew irjieh ohra verjuri;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimati m'ghandhom ebda titolu validu skont il-ligi fuq l-imsemmija ghalqa;

3. Konsegwentement tilqa' t-tmien talba u tiddikjara illi l-intimati qeghdin jokkupaw l-imsemmija ghalqa fil-Kalkara, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

4. Tilqa' d-disa' talba u tordna lill-intimati sabiex, fi zmien perentorju ta' xahar millum jizgombraw minn gol-imsemmija ghalqa u jirrilaxxjaw il-pussess vakant taghha a favur tar-rikorrenti;

5. Tilqa' l-ghaxar talba u tordna lill-intimati sabiex, fi zmien perentorju ta' xahar jezegwixxu dawk ix-xoghlijiet mehtiega u necesarji sabiex jirripristinaw l-ghalqa in kwistjoni ghall-*istatus quo et ante* u jirripristinaw ukoll l-access ghall-istess ghalqa mill-isqaq pubbliku u jnehhu u jirrimwovu kwalsijasi ostakolu ghall-imsemmi access;

6. Tilqa' il-hdax-il talba u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, fin-nuqqas li l-intimati jottemporaw ruhhom mal-ordni li jigi lilhom moghti minn din il-Qorti skont it-talba precendenti numerata (x) *entro* t-terminu li gie lilhom hekk prefiss, jezegwixxu tali xoghlijiet huma stess a spejjez tal-intimati dan taht is-sorveljanza ta' perit arkitett Stephanie Cassar li qed tigi nominata minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop;

7. Tilqa' wkoll it-tnax, it-tlettax u l-erbatax-il talba billi tiddikjara li l-intimati qeghdin jokkupaw l-ghalqa in kwistjoni minghajr ebda titolu validu u konsegwentement irrendew ruhhom passibli a favur tar-rikorrenti ghall-hlas ta’ danni ghal okkupazzjoni bla titolu . Ghalhekk, tillikwida d-danni dovuti *arbitrio boni viri* fl-ammont ta’ seba' mitt ewro (€700) ghal kull sena dekorribbli mit-2 ta' Novembru 2015 sad-data tar-rilaxx effettiv lis-sidien tal-ghalqa. Tillikwida l-ammont dovut sallum ghall-elf, hames mija u tnax-il ewro u zewg centezmi (€1,512.02c) flimkien mal-imghaxijiet legali dekoribbli mid-data tas-sentenza.

L-ispejjez - inkluz dawk tal-ittra ufficjali tat-2 ta' Novembru 2015 jithallsu mill-intimati solidalment bejniethom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Jannar 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Jannar 2018