QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 17 ta' Frar, 2021

Rikors Guramentat Nru: 341/2014 AF

Dr John Buttigieg

Rose mart Dr Joseph Brincat

Dr Emmanuel Buttigieg

Carmen mart Joseph Houlton

Monica mart Herman Magro

Gaetana mart John Wismayer

John Joseph Bezzina

Julie Anne mart Norbert Friggieri

vs

Carmelo Formosa u fil-verbal tas-seduta tat-13 ta' Novembru 2014, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li

jissejhu fil-kawza John Formosa, Nazzareno Formosa, Frances Sammut, Lorenza Sciberras u Maria Gatt

u fil-verbal tal-20 ta' Gunju 2018, il-Qorti laqghet it-talba u awtorizzat l-assunzjoni tal-atti minn Francis Formosa u John Formosa

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-atturi huma l-proprjetarji tar-razzett maghruf bhala Ta' Puldu u r-raba mieghu tal-kejl ta' 35 (hamsa u tletin) tmien, 3 (tlett) sieghan u 4.63 (erba' punt tlieta u sittin) qasab.

L-atturi jikru l-imsemmija razzett u raba lill-konvenuti bil-qbiela ta' €70 (sebghin Ewro) fis-sena.

Il-konvenut naqas li jiehu kura u li jzomm stat ta' manutenzjoni tajba dan ir-razzett u r-raba matul il-kirja u minhabba dan in-nuqqas dawn gralhom hsarat kbar u ntensivi u dana skond kif sejjer jirrizulta fil-kors tal-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-istess konvenut huwa responabbli ghall-hsara rizultanti fir-razzett u raba hawn fuq imsemmi proprjetà tal-atturi.

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi kif fuq inghad, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, u

3. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi d-danni li jigu hekk likwidati.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Marzu 2013.

Il-konvenut hu ingunt in subizzjoni u sabiex jixhed.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Carmelo Formosa, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom jipprovdu prova tat-titolu taghhom fir-rigward tal-proprjetà in kwistjoni.

Ir-razzett in kwistjoni mhuwiex formanti u qatt ma kien parti mill-qbiela li qeghdin jirreferu ghaliha r-rikorrenti fir-rikors taghhom.

Il-pretensjoni tar-rikorrenti hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimat ma kkaguna l-ebda danni la fir-raba mqabbla lilu u wisq anqas fir-razzett mertu tal-kawza.

Stante li l-intimat mhuwiex responsabbli ghall-ebda danni, m'ghandu jhallas l-ebda danni.

Salv eccezzjonijiet ohra hekk kif permessi mil-ligi.

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Novembru 2014 issejħu fil-kawża John Formosa, Nazzareno Formosa, Frances Sammut, Lorenza Sciberras u Maria Gatt.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-imsejħin fil-kawża li permezz tagħha eċċepew illi:

Fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom jipprovdu prova tat-titolu taghhom fir-rigward tal-proprjetà in kwistjoni.

Ir-razzett in kwistjoni mhuwiex formanti u qatt ma kien parti mill-qbiela li qeghdin jirreferu ghaliha r-rikorrenti fir-rikors taghhom.

Il-pretensjoni tar-rikorrenti hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimati ma kkagunaw l-ebda danni la fir-raba mqabbla lilhom u wisq anqas fir-razzett mertu tal-kawza.

Stante li l-intimati mhumiex responsabbli ghall-ebda danni, m'ghandhomx ihallsu l-ebda danni.

Salv eccezzjonijiet ohra hekk kif permessi mil-ligi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet dwar it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut u tal-imsejħin fil-kawża dwar l-eżistenza o meno ta' titolu ta' kera fuq ir-razzett mertu tal-kawża.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut u tal-imsejħin fil-kawża dwar l-eżistenza o meno ta' titolu ta' kera fuq ir-razzett mertu tal-kawża.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża għad-danni. L-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib lill-konvenut u lill-imsejħin fil-kawża responsabbli għad-danni allegatament ikkawżati fir-razzett u raba proprjetà tagħhom imqabbla lill-konvenut u lill-imsejħin fil-kawża jew min minnhom.

Is-sentenza tal-lum hija limitata għat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u tal-imsejħin fil-kawża li permezz tagħha eċċepew li r-razzett in kwistjoni mhuwiex formanti u qatt ma kien parti mill-qbiela li qegħdin jirreferu għaliha l-atturi fir-rikors promotur.

Mill-provi prodotti jirriżulta li r-razzett mertu ta' din id-deċiżjoni huwa fil-fatt dar fortifikata tas-seklu dsatax magħrufa bħala 'Casa Ippolitu' jew 'Id-Dar ta' Poldu' li tinsab fuq art magħrufa bħala tal-Brolli kontrada ta' Ħas-Saptan u Wied il-Brolli fil-limiti ta' Ħal-Għaxaq u Birżebbugia. Din id-dar illum il-ġurnata hija skedata mill-Awtorità tal-Ippjanar iżda tinsab fi stat ħażin ħafna tant illi ma baqa' xejn minnha ħlief bini dilapidat.

L-atturi jgħidu li din id-dar, li jsejħulha wkoll razzett, flimkien mal-art tagħha, konsistenti f'sitta u tletin (36) tomna raba', kienet ilha numru ta' snin mqabbla lill-missier il-konvenuti u wara l-mewt tiegħu l-qbiela għaddiet għand il-konvenut Carmelo Formosa b'dan illi ħutu l-imsejħin fil-kawża qed jippretendu li huma wkoll igawdu minn titolu ta' qbiela fuq din l-art. Da parti tagħhom, il-konvenuti jiċħdu li d-dar jew razzett qatt kienet tagħmel parti mill-art imqabbla lilhom u lil missierhom qabilhom. Il-konvenuti spjegaw li l-familja tagħhom ilha taħdem din ir-raba' 'l fuq minn sittin sena u qatt ma kellhom rziezet imqabbla għandhom imma raba' biss.

Mill-atti tal-kawża ma tirriżulta l-ebda prova li l-konvenuti jew l-antenati tagħhom qatt għamlu użu minn dan il-bini li mid-dokumenti esibiti jidher li ilu abbandunat minn wara l-Ewwel Gwerra Dinija.

L-atturi qegħdin jistrieħu prinċipalment fuq ir-riċevuti tal-qbiela li rrilaxxja l-attur Dr Buttigieg mis-sena 2010 'l quddiem u ċioè meta beda jiġbor il-kera hu għan-nom tas-sidien kollha. Dan peress illi skont ma xehed Dr Buttigieg stess, meta beda jikteb ir-riċevuta hu beda jagħmel riferenza għar-razzett u mhux għall-art biss, mentri r-riċevuti kollha li ħarġu qabel, jiġifieri r-riċevuti għal ċirka ħamsin sena qbiela, kienu jsemmu biss 'plot of land at Ta' Poldu' jew 'land known as Il-Palazz ta' Poldu'. Skont Dr Buttigieg, dan għamlu sabiex ir-riċevuta tkun aktar speċifika u l-konvenut qatt ma oġġezzjona qabel ma saret l-ittra uffiċjali interpellatorja fl-2013. Minn naħa l-oħra l-konvenut jinsisti li huwa qatt ma nduna li Dr Buttigieg kiteb xi ħaġa differenti fuq ir-riċevuta qabel ma l-atturi qajmu l-kwistjoni tal-ħsarat f'din id-dar, jew kif isejħulha l-atturi 'razzett', fl-2013.

Il-Qorti fliet bir-reqqa l-provi kollha prodotti u hija aktar inklinata li temmen il-verżjoni tal-konvenuti. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-każ fl-ismijiet Francis Schembri vs George Falzon, tad-9 ta' April 2010:

> *"Jeżistu infatti każijiet partikolari illustrati wkoll mill-ġurisprudenza fejn ir-riċevuta waħedha ma tistax titqies ta' gwida assoluta għas-soluzzjoni tal-problema."*

Fl-istess sentenza, dik il-Qorti kompliet billi qalet hekk dwar ir-riċevuti mertu tal-każ:

> *"...dawk l-istess riċevuti ma jistgħux jiġu iżolati mir-riċevuti ta' qabel u mill-fatti pre-eżistenti....Fit-tielet lok,* ***jekk, kif sottomess, il-konvenut ma insistiex li r-riċevuta jew riċevuti jinbidlu ugwalment u bl-istess raġonament għandu jingħad illi l-appellanti nnifsu lanqas ma attakka, impunja jew xort'oħra insista li tinbidel l-irċevuta oriġinarja u dawk l-oħra suċċessivi għal ben ħdax-il sena.****"* (Enfasi ta' din il-Qorti).

L-istess Qorti fil-każ ta' Emanuel Baldacchino et vs Emanuel Vella, tas-6 ta' Ottubru 2010, qalet hekk:

> *"Huwa apparenti mill-kopji tar-ricevuti esebiti a fol. 15 u 16 illi l-fond lokat fiz-zmien li dan ghadda fid-detenzjoni ta' l-intimat hu deskritt bhala "garage". Issa in meritu ghal din il-kontestazzjoni jinsab ritenut illi* ***"kif inhu risaput ir-ricevuta hi biss prova ta' pagament u fiha nfisha u wahdedha ma tikkostitwix prova definittiva u konkluziva tax-xorta tal-kirja li tkun saret. In-natura tal-kirja trid tirrizulta mill-prova tal-ftehim milhuq u mill-ezekuzzjoni ta' tali ftehim. F'dan il-kuntest ir-ricevuta tista' tkun punt rilevanti izda mhux necessarjament determinanti".*** *Ara "Angelo Fenech et -vs- Peter Muscat Scerri", Appell, 21 ta' Marzu, 1997."* (Enfasi ta' din il-Qorti).

Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-konvenuti u missierhom qabilhom kienu ilhom mas-sittin sena jħallsu l-qbiela fuq din l-art u kien biss fl-aħħar ftit snin illi fuq ir-riċevuta saret riferenza għal din il-binja żdingata li l-atturi jsejħulha 'razzett'. Mhuwiex biżżejjed illi Dr Buttigieg jgħid illi l-konvenut aċċetta din ir-riċevuta u ma qajjem l-ebda lment dwar il-kliem hemm miktuba imma kien imissu kien hu li ġibed l-attenzjoni tal-konvenut li kien qiegħed jikteb xi ħaġa differenti minn dak illi kienu jiktbu ta' qablu għall-għexieren ta' snin. Il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha wkoll illi Dr Buttigieg jipprattika l-professjoni ta' avukat u l-Qorti kienet tippretendi li jekk verament kien tal-fehma li

sempliċiment qiegħed jagħmel kjarifikazzjoni fir-riċevuta, din il-kjarifikazzjoni kien iġibha għall-attenzjoni tal-konvenut.

Il-fatt illi l-konvenut aċċetta din ir-riċevuta għall-aħħar ftit snin, għax imbagħad l-atturi ma baqgħux aktar jaċċettaw il-kera, ma jfissirx illi huwa kien qiegħed jaċċetta dak kollu li kien hemm miktub bħal donnu ir-riċevuti l-oħra kollha preċedenti ma jeżistux. Fuq kollox, jekk il-konvenut aċċetta dawn ir-riċevuti mingħajr l-ebda riżerva, daqstant ieħor l-atturi u l-awturi tagħhom fit-titolu għal snin twal ħarġu riċevuti tal-qbiela mingħajr ma għamlu l-ebda riferenza għad-dar jew razzett in kwistjoni.

L-atturi jibbażaw t-teżi tagħhom ukoll fuq ittra tal-1 ta' April 2013 li kienet intbagħtet lilhom mill-avukat tal-konvenut. Madanakollu, minkejja li jirriżulta li kopja tal-istess ittra għadha fl-atti, din l-istess ittra ġiet sfilzata fuq ordni tal-Qorti fl-udjenza tat-22 ta' Frar 2017 meta kopja tagħha ġiet annessa mal-affidavit tal-attur. Dan peress illi din l-ittra intbagħtet fuq bażi ta' 'Mingħajr Preġudizzju' fl-isfond ta' negozjati li kienu qed isiru bejn il-partijiet bl-għan li jintlaħaq ftehim sabiex ma jidħlux il-Qorti u dan kif jispjega l-attur Dr Buttigieg stess fl-affidavit tiegħu u allura ma tistax titqies bħala prova ammissibbli (ara f'dan is-sens il-provvediment ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Aspider Solutions Malta Limited vs Redtouch Fone Limited, tat-2 ta' Marzu 2020 u l-ġurisprudenza hemm ċitata).

Finalment, il-Qorti iżżid tgħid illi filwaqt li mill-kopji tal-artikli miktuba fil-ġurnali esibiti fl-atti, li jitkellmu dwar l-istat pjetuż li tinsab fiha din id-dar, jirriżulta li sitta u tletin tomna art jagħmlu parti mid-dominju estensiv li jikkomprendi wkoll id-dar, l-atturi ma ressqu l-ebda prova li din l-art hija aċċessibbli biss mill-istess dar. Mill-atti jirriżulta li din id-dar ma hija razzett xejn u l-atturi ma ġabu l-ebda prova li turi li qatt intużat bħala razzett imma li fil-fatt din kienet *hunting lodge* ta' żmien il-Kavallieri. Jirriżulta mill-istess dokumenti esibiti li din id-dar kienet ilha mitluqa snin twal qabel ma ġiet imqabbla lill-missier il-konvenuti u allura mhuwiex verosimli li l-konvenuti qatt għamlu użu minnha b'xi mod u wisq inqas li kkawżaw xi ħsara huma.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa’ t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut u tal-imsejħin fil-kawża u konsegwentement, tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju għal dak li għandu x’jaqsam mad-dar jew razzett u tordna l-prosegwiment tal-kawża għal dak li għandu x’jaqsam mar-raba.

L-ispejjeż jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali.

IMHALLEF

DEP/REG