QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 24 ta' Novembru 2022

Kawza Numru: 17

Rikors Ġuramentat Numru:- 537/2016 JVC

Franco Buttigieg (ID 139463M), Alessandra Kirkpatrick (ID 156559M), Maria Borg Costanzi (ID 561260M), Anna Buttigieg (ID 92835M), Maria Dolores sive Doris Lucia (ID 741630M), Marisa Portelli (ID 621353M), Alfredo Lucia (ID 312455M) u permezz ta' digriet datat 14 ta' Ottubru 2021 l-atti gew trasfuzi f'isem Anna Lucia, Maria Agius nee` Lucia u Marco Lucia stante li Alfredo Lucia miet fil-mori tal-kawza, Patrizia Gauci (ID 391768M), Lilian Warrington (ID 723761M) u Mariella

Lucia (ID 371274M), f'isimha propju u f'isem ta' ulieda minuri (i) Andrea u (ii) Michele, ahwa Lucia, bhala l-legittima rapprezentatrici taghhom.

vs

Abel Zammit (ID 407232M) u Giovanna Zammit (ID 266436M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti kkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

'Illi b'kuntratt tal- 25 ta' Mejju 1967 fl-Atti tan-Nutar George Cassar li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A, il-Perit Rene Buttigieg, u konsegwentament martu Anna Buttigieg, kienu akkwistaw b'titolu ta' emfitewsi perpetwa in-nofs indiviz tal-fond numru 7 gia numru 9, sqaq numru 1, Mdina Road, Attard kif ukoll ir-raba fabbrikabbli adjacenti ma l-istess fond kif sogetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm 32.10 pagabbli bil-quddiem.

Illi b'kuntratt iehor tal-25 ta' Mejju 1967 fl-Atti tan-Nutar George Cassar li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok B, l-Avukat Ettore Lucia, u konsegwentament martu Maria Dolores sive Doris Lucia, kienu akkwistaw b'titolu ta' emfitewsi perpetwa in-nofs indiviz l-iehor tat-terran numru 7 gia numru 9, fi sqaq numru 1, Mdina Road, Attard kif ukoll ir-raba fabbrikabbli adjacenti ma l-istess fond kif sogett ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm32.10 pagabbli bil-quddiem.

Illi Rene Buttigieg miet fis-7 ta' Settembru 2006 u l-wirt tieghu iddevolva fuq it-tfal tieghu Franco Buttigieg, Allessandra Kirkpatrick u Maria Borg Costanzi, inkluz is-sehem ta' Rene Buttigieg mill-proprjeta in kwistjoni kif johrog mid-dikjarazzjoni causa mortis tal-4 ta' Settembru 2007 fl-Atti tan-Nutar Mario Bugeja hawn annessa u mmarkata Dok C.

Illi Ettore Lucia miet fil-21 ta' Novembru 1999 u l-wirt tieghu iddevolva fuq il-hamest itfal tieghu Maria Luisa sive Marisa Portelli, Alfredo Lucia, Patrizia Gauci, Lilliana Warrington, u Stefano Lucia, inkluz is-sehem tal-Avukat Ettore Lucia u dan kif johrog mid-dikjarazzjoni causa mortis tad-9 ta' Mejju 2000 fl-Atti tan-Nutar Anthony Gatt hawn annessa u mmarkata Dok D.

Illi Stefano Lucia miet fil-24 ta' Ottubru 2010 u l-wirt tieghu iddevolva kwart indiviz lil martu Mariella Lucia u bl-uzufrut tar-rimanenti tlett kwarti indivizi, u tlett kwarti indivizi fuq iz-zewgt itfal tieghu Andrea Lucia u Michele Lucia, inkluz is-sehem ta' Stefano Lucia mill-proprjeta in kwistjoni kif johrog mid-dikjarazzjoni causa mortis tal-21 ta' Ottubru 2011 fl-Atti tan-Nutar Herbert Cassar hawn annessa u mmarkata Dok E.

Illi t-terran gia 7, gia 9, Sqaq Nru 1, Triq l-Imdina, Attard jinkera lill-konvenuti Abel u Giovamma konjugi Zammit, filwaqt li fuq parti sostanzjali tar-raba fabbrikabbli adjacenti ghat-terran giet maqsuma fi plots li fuqha illum hemm numru ta' appartamenti u djar mibnija proprjeta illum ta' terzi persuni. .

Illi l-indirizz ta' dan it-terran u ta' l-isqaq inbidel u illum il-gurnata huwa 23, Triq is-Salvatur, Attard.

Illi din l-art dejjem intuzat mill-kompjanti Rene Buttigieg u l-Avukat Ettore Lucia, ossija l-ante-kawza tal-esponenti bhala gnien ghad-delizzji personali taghhom. Illi din l-art dejjem kienet eskluza mill-kirja in kwistjoni u tant l-intimati ma kellhomx pussess taghha illi partijiet mill-istess art inbieghhu lill-terzi persuni.

Illi gara li wara li parti mill-art in kwistjoni inqasmet fi plots u inbieghhet lill-terzi, il-parti mill-art li hija adjacanti ghat-terran mikri lill-intimati sfat interkjuza b'konsegwenza ta' l-izvilupp li kien hemm fuq il-qbija ta' l-art.

Illi l-esponenti saru jafu illi xi snin ilu waqt li kienu qeghdin jispezzjonaw il-fond in kwistjoni illi l-intimati fethu il-bieb li jaghti ghall-fuq il-proprjeta taghhom li ma kinietx accessibbli mill-fond mikri lill-intimati kif ukoll huma fethu aperturi li kienu imbarrati mill-fond lilhom mikri ghall-fuq il-parti rimanenti ta' din l-art, kif ukoll ghamlu l-madum fuq l-istess art u xoghliet ohra, u b'dan huma b'mod abbusiv u illegali uzurpaw l-istess art rimanenti u dan sabiex jittentaw igawduha illegalment bhala gnien mad-dar mikrija lilhom ossija bhala parti mill-kirja illi huma igawdu. Illi ghalhekk l-intimati qeghdin jipposjedu din l-art minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi ghalhekk jenthieg illi din l-Onorabbli Qorti tirripristina fil-pusess lill-atturi ta' dik il-parti rimanenti mill-art proprjeta taghhom li qatt ma kienet tifforma parti mill-kirja kif qegdhin jippretendu l-intimati.

Illi minkejja li l-intimati gew debitament interpellati permezz ta' ittra ufficjali tad-19 ta' Mejju 2004 li kopja taghha qegdha tigihawn annessa u mmarkata Dok E u ittra ufficjali ohra tal-2 ta' Dicembru 2008 li kopja taghha qegdha tigi hawn annessa u mmarkata Dok F u ittra ufficjali ohra tal-11 ta' Dicembru 2014 li kopja taghha qegdha tigi hawn annessa u mmarkata Dok G, huma xorta wahda baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant l-esponenti qeghdin jitolbu lill-din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsijasi dikjarazzjoni li jidrilu xierqa u opportuna taqta u tiddeciedi il-kawza billi;

1. Tiddikjara illi l-art li issa qeghda tintuza bhala gnien ma tifformax parti mill-kirja tal-fond 23, Triq is-Salvatur, Attard, liema kirja hija limitata biss ghall-bini ezitenti meta inghatat il-kirja, ossija terran u ghalhekk il-parti li qeghda tintuza bhala gnien qeghda tigi okkupata b'mod abbusiv u illegali mill-intimati.

2. Tordna lill-intimati sabiex jizgombraw mill-art uzata bhala gnien fi zmien qasir u perentorju iffissat minn dan l-Onorabbli Qorti.

3. Tordna lill-intimati jaghmlu a spejjez taghhom dawk ix-xogholijiet kollha neccessarji sabiex jergaw jghaqlu l-aperturi kollha li huma fethu ghall-fuq l-art proprjeta ta' l-esponenti u/jew jergghu jirripristinaw dawk l-aperturi fl-istat li kienu qabel ma dawn infethu b'mod abbusiv u illegali, kif ukoll jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha neccessarji sabiex l-art terga tigi ripristinata fl-istat li kienet qabel, u dan fi zmien qasir u

perentorju iffissat minn din l-Onorabbli Qorti, u taht id-direzzjoni ta’ Perit Nominandi.

4. Fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmlu huma dawk ix-xogholijiet kollha neccessarji a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa ingunti ghas-subizzjoni.’

Rat ir-risposta guramentata ta’ l-intimati Abel Zammit u Giovanna Zammit li taqra kif isegwi:

1. ‘Illi **preliminarjament** u minghajr pregudizzju ghas-suespost, hemm inkompetenza rationae materiae stante li l-**Bord li Jirregola l-Kera** huwa **l-foro** kompetenti. Illi dan ghaliex l-esponenti konvenuti ghandhom **titolu ta' kera** kif wara kollox hu **indikat** u **ammess** fir-rikors promotorju validu skond il-ligi fuq il-propjeta li qed iservi bhala d-dar residenzjali tal-esponenti liema kirja tinkludi wkoll l-imsemmi art meritu ta' din il-kawza liema kirja **ilha vigenti** a favur tal-esponenti bir-ricevuti bhala konferma w prova ta' dan. Illi f’dan ir-rigward, l-azzjoni tal-atturi ghandha tigi rigettata.

2. Illi fil-**meritu**, **t-talbiet attrici** huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt, **bl-ispejjez** kontra l-istess atturi, iktar u iktar meta qed jirrizulta b'mod car li dan hu kaz **spekulattiv** l-iktar minhabba l-izvilupp ta' bini li sar biswit il-propjeta mikrija w okkupata mill-esponenti, minn naha tal-atturi bbazat fuq **fatti sbaljati** w dan kif ser jigi ippruvat fil-mori tal-kaz;

3. Illi m'hu minnu xejn li, kif allegat **bil-gurament** li, "*…. l-art dejjem intuzat mill-kompjanti Rene Buttigieg u l-Avukat Ettore Lucia, ossija ante-kawza tal-esponenti bhala gnien ghad-delizji personali taghhom….*" ghax l-art kien jintuza biss mill-esponenti. Illi qed jinghad li l-esponenti ma **jiftakrux** il-kompjanti AIC Rene Buttigieg u l-Avv. Ettore Lucia **jersqu l-hemm**, ahseb u ara li kienu juzaw din ir-roqqa kif allegat. Illi ghalhekk, bhala stat ta' fatt, l-esponenti ma jistghux jifhmu kif l-**<u>atturi attwali</u>** jistghu jaghmlu dikjarazzjoni ta' din ix-xorti, **bil-gurament**, meta l-esponenti jafu li lanqas huma ma kienu jaghtu kaz u/jew jiehdu interess kif qed jigi allegat. Illi l**-verita** hi li meta l-atturi attwali **nnegozjaw** dan l-ahhar l-art ma' terzi persuni f'*circa* **2007**, fejn, bhala konsegwenza, anki sar zvilupp adjacenti ghall-propjeta mikrija lill-esponenti, l-atturi **bdew** jiehdu interess fil-propjeta okkupata mill-esponenti biex b'hekk, issa qed iressqu hafna **skuzi** w **argumenti** taht il-kappa tax-xemx biex **jiggustifikaw** dawn il-proceduri li huma ghal kollox **spekulattivi**.

4. Illi *di piu w* minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi bdew iqajmu riefni, **l-iktar**, kemm ilu mejjet il-perit Rene Buttigieg li gie nieqes **f'7 ta' Settembru, 2006** u m'hux meta l-kompjant l-**Avv. Ettore Lucia** gie nieqes fil-**21 ta' Novembru, 1999**. Illi l-atturi attwali qatt ma kienu **jidhru** u/jew **jersqu** l-hemm ahseb u ara se jidhru f'dawn il-proceduri u jaghmlu dikjarazzjonijiet **bil-gurament** qisu jafu kollox.

5. Illi **allacjat** mas-suespost, la l-esponenti ilhom fil-**pussess** u jokkupaw l-art b'titolu ta' kera ghal snin bil-pjena

konsapevolezza tal-*Avv. Ettore Lucia* u *AIC Rene Buttigieg* meta kienu **hajjin** u huma stess m'ghamlu xejn, wiehed isaqsi kif allura wara **tant snin**, bir-ricevuti ta' kera bhala konferma w prova, issa **l-atturi attwali** werrieta tal-kompjanti AIC Rene Buttigieg u l-Avv. Ettore Lucia qed **jistitwixxu** dawn il-proceduri? Illi dan l-istat ta' fatt per se qed iservi ta' prova ta' **nuqqas ta' kredibilita** minn naha tal-atturi liema haga ser tigi ippruvata fil-mori tal-kaz.

6. Illi bhala **aggunt** ghall-eccezzjoni precedenti, kieku wiehed, ghall-grazzja tal-argument, kellu **jillimita** ruhhu w jaccetta l-argument imressaq mill-atturi li l-art m'hux parti mill-kirja, l-esponenti ilhom fil-**pussess** tal-art **minghajr interuzzjoni** minn meta l-istess esponenti bdew jokkupaw il-fond residenzjali w attwali de quo w cioe minn **1953**. Illi, ghalhekk, jekk il-kompjanti Buttigieg u Lucia saru propretarji f'**1967** l-esponenti kienu ilhom **gja** fil-pussess ghal circa erbatax il-sena (14) liema pussess baqghet sejra minghajr xkiel u/jew disturb ghallinqas **tletin (30) sena. Illi f'dan ir-rigward, kieku l-pozizzjoni tal-atturi kellha tiehu l-gheruq, allura l-esponenti qed jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti tikkonferma titolu favur taghhom bil-<u>preskrizzjoni estintiva ta' tletin (30) sena.</u>**

7. Illi *di piu w* minghajr pregudizzju, fattur iehor li juri li dawn il-proceduri huma ghal kollox **spekulattivi** jirrizulta mill-fatt li hemm **talba** specifika biex jinghalqu **it-twieqi** liema haga hi assurda. Illi filwaqt li l-fond, meta inkera, kellhom it-twieqi attwali, kieku dina l-Onorabbli Qorti kellha taghti widen lill-atturi dan ifisser li hlief ghaz-zewg twieqi ta' quddiem, il-post inkera biex l-esponenti w uliedhom

jokkupaw post **mudlama** li m'hux il-kaz. Illi filwaqt li dan kollu juri li l-atturi attwali qatt ma kienu jersqu l'hemm u huma bdew jiehdu interess meta innegozjaw f'**2007** *circa* din m'hi xejn hlief **mossa fina** biex l-esponenti jigu **zgumbrati** m'hux biss mill-art *de quo* imma b'sens ta' **vessazzjoni**, **l-atturi** qed juru *tramite* dawn il-proceduri anki hsieb ta' zgumbrament mill-post residenzjali wkoll.

8. Illi biex wiehed izid mas-suespost, kull riferenza ghall-**madum** jikkonferma li l-atturi m'humiex **aggiornati** mill-fatti w dan kif ser jigi ippruvat **fil-mori** tal-kaz. Illi dan qed jinghad, apparti minn aspetti ohra rizultanti fir-rikors promotorju li ser jigu ippruvati kontra w dan ai finijiet u effetti kollha tal-ligi.

9. Illi konsegwenza tal-hames **(5)** eccezzjoni, it-tieni **(2)** talba attrici ghall-izgumbrament hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li m'hemm ebda bazi legali bis-sahha li tiggustifika **l-izgumbrament** taghhom.

Salv eccezzjonijiet/risposta ulterjuri.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, ittri ufficjali, rapport *ex-parte*, lista li tindika c-cedoli ta' depositu prezentati, ricevuti tal-hlas tal-kera, ittri, ritratti, cedoli ta' depositu, skizz, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-25 ta' Ottubru, 2016 il-Qorti diversament preseduta, in vista tal-ewwel eccezzjoni, ordnat l-inverzjoni tal-provi sabiex jibdew bil-provi l-intimati;

Rat illi fil-verbal tas-6 ta' April, 2017 l-intimati gew ordnati jiprezentaw il-ktieb tal-kera originali *animo ritirandi* kif ukoll fotokopja tal-istess li ser jinzammu fis-sigrieta tal-Qorti biex jigi verifikat mid-difensuri tal-kontro-parti u rat ukoll li fl-istess seduta l-Qorti giet murija l-fotokopja tal-ktieb tal-kera li huma pagni fotokopjati li jibdew mill-11 ta' Gunju, 1953 sal-ahhar pagna li hija tal-14 ta' Gunju, 2008;

Rat illi fil-verbal tas-6 ta' April, 2017 Dr Edward Debono ghar-rikorrenti ddikjara li hemm kontestazzjoni fuq l-oggett tal-kirja billi jsostnu li l-intimati approprjaw parti mill-ghalqa ta' wara d-dar taghhom li hija mikrija lilhom liema kontestazzjoni hija michuda minn Dr Mark Busuttil ghall-intimati, rat li l-Qorti diversaent preseduta ghalhekk qieset li sabiex tigi stradata l-kawza ahjar, l-ewwel ghandhom isiru l-provi rigward l-oggett tal-kirja, u Dr Busuttil ghall-intimati ddikjara li l-provi li ressaq jindirizzaw dan il-punt ukoll, rat ukoll li l-Qorti diversament preseduta qieset li din il-Qorti ghandha l-kompetenza biex tiddetermina x'tinkludi l-kirja, ghal fini anke tal-ewwel eccezzjoni, u ghalhekk il-partijiet ghandhom jindirizzaw dan il-punt u dan anke permezz ta' prova ta' perizja teknika;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat nhar l-1 ta' Ottubru, 2021 fejn stante l-mewt ta' Alfredo Lucia talbu li a tenur tal-Artikolu 806 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti joghgobha tordna l-legittimazzjoni tal-atti u t-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Anna Lucia, Maria Agius nee' Lucia u Marco Lucia minflok id-defunt Alfredo Lucia, rat li Dr Mark Busuttil ghall-intimati fil-verbal tal-14 ta' Ottubru, 2021 m'oggezzjonax u rat li l-Qorti fl-istess verbal laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzzjoni kif mitluba;

Rat illi fil-verbal datat 23 ta' Gunju, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni dwar l-eccezzjoni tal-kompetenza bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi l-decizjoni odjerna hija wahda preliminari stante li l-intimati konjugi Zammit eccepew l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti u jsostnu li l-Bord li Jirregola l-Kera huwa l-foro kompetenti. L-eccezzjoni in kwistjoni taqra kif isegwi:

'Illi **preliminarjament** u minghajr pregudizzju ghas-suespost, hemm inkompetenza rationae materiae stante li l-**Bord li Jirregola l-Kera** huwa **l-foro** kompetenti. Illi dan ghaliex l-esponenti konvenuti ghandhom **titolu ta' kera** kif wara kollox hu **indikat** u **ammess** fir-rikors promotorju validu skond il-ligi fuq il-propjeta li qed iservi bhala d-dar residenzjali tal-esponenti liema kirja tinkludi wkoll l-imsemmi art meritu ta' din il-kawza liema kirja **ilha vigenti** a favur tal-esponenti bir-ricevuti bhala konferma w prova ta' dan. Illi f'dan ir-rigward, l-azzjoni tal-atturi ghandha tigi rigettata.'

Il-kwistjoni quddiem din il-Qorti hija dwar porzjon art retrostanti l-fond bin-numru 23 fi Triq is-Salvatur, H'Attard. Ir-rikorrenti jsostnu li l-intimati konjugi Zammit qeghdin jokkupaw l-art

retrostanti l-fond mikri lilhom abuzivament u llegalment billi ma tifformax parti mill-kirja tal-fond bin-numru 23 fi Triq is-Salvatur, H'Attard. A kuntrarju l-intimati konjugi Zammit jinsistu li l-art li llum hija giardina tifforma parti mill-kirja liema kirja ilha vigenti mill-1953. Isostnu ghalhekk li la darba l-porzjon art tifforma parti mill-kirja huwa l-Bord li Jirregola l-Kera l-foro kompetenti u mhux l-Qorti odjerna.

Kunsiderazzjonijiet:

Il-Qorti ser tghaddi fl-ewwel lok sabiex tezamina l-provi mressqa quddiemha suppost in relazzjoni mal-eccezzjoni tal-inkompetenza.

Jirrizuilta li l-ante-kawza tar-rikorrenti, certu Perit Rene u martu Anna konjugi Buttigieg u l-Avukat Ettore u martu Maria Dolores sive Doris konjugi Lucia kienu xtraw u akwistaw minghand l-ahwa xebbiet Paola u Maria Zammit il-kwota ta' nofs indiviz kull koppja taht titolu ta' enfitewsi perpetwa t-terran bin-numru 7 gja numru 9 fi Sqaq numru 1, Mdina Road, H'Attard, kif ukoll ir-raba' fabbrikabbli retroposta u adjacenti mal-istess fond kif kien soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm 32.10 pagabbli bil-quddiem b'zewg kuntratti tal-25 ta' Mejju, 1967 fl-atti tan-Nutar George Cassar (ara kuntratti a fol. 5 et seq tal-process). Fil-kuntratti msemmija l-proprjeta' giet deskritta bil-mod segwenti:

> '…jaccetta u jakkwista in nofs indiviz tat-terran numru sebgha (7) gja numru disgha (9) alley numru wiehed (1) fi Mdina Road, H'Attard, bil-bicca raba' fabbrikabbli

kongiunta mal-istess terran, retroposta u adjacenti ghalih u minnu formanti parti integrali suggetti t-tnejn flimkien dan it-terran u r-raba ta' madwar ghall-pis annwu u perpetwu ta' tlett liri (£3) fis-sena favur l-altar ta' San Guzepp ta' H'Attard…'.

Illi ghalkemm fil-kuntratti msemmija tal-25 ta' Mejju, 1967 fl-atti tan-Nutar George Cassar ma sar l-ebda accenn ghal fatt li l-proprjeta' akwistata mill-antekawza tar-rikorrenti kienet mikrija, jirrizulta mill-ircevuti esebiti mill-intimati Zammit li l-proprjeta' kienet ilha mikrija lill-istess intimati konjugi Zammit mill-1953. Il-kera kienet inghatat lill-intimati minghand l-ahwa Zammit li huma l-istess nies li bieghu u trasferew il-proprjeta' lill-antekawza tar-rikorrenti. Minn ezami tal-ircevuti tal-hlas tal-kera ma jirrizultax li ssir referenza ghall-art/giardina specifikatament pero' piuttost ir-referenza ghall-fond hija wahda generika li taqra kif isegwi:

' 11-6-53.

Ircivejt min ghand Abel Zammit is-somma ta' disa' liri (£9) li huma ta' sitt xhur kera bil-quddiem mil 15 ta' Gunju sal 15 ta' Dicembru 1953 tal-lok No 8, Alley 1, Mdina Road Attard.

Vincenzo Zammit.'.

Illi r-rikorrenti Franco Buttigieg et ilkoll isostnu li l-kirja hija unikament tal-fond terran u ma tinkludix ukoll il-porzjon art retroposta l-imsemmi terran. In fatti fl-ewwel talba taghhom ir-rikorrenti jitolbu li jigi dikjarat li l-art li qieghda tintuza bhala gnien ma tiffurmax parti mill-kirja tal-fond bin-numru 23 fi Triq

is-Salvatur, Attard. Fit-tielet talba jitolbu li l-intimati jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jergghu jghalqu l-aperturi kollha li l-intimati allegatament fethu ghall-fuq l-art proprjeta' taghhom liema aperturi jsostnu li nfethu b'mod abbusiv u llegali.

Ir-rikorrenti xehdu permezz ta' affidavit fosthom ir-rikorrent Franco Buttigieg (fol. 316), Stephen Warrington (fol. 327) u Liliana Warrington (fol. 330) fejn isostnu li l-gnien ma jiffurmax parti mill-kirja tal-intimati. Ix-xhud Franco Buttigieg li jigi iben il-mejjet Perit Rene Buttigieg fl-affidavit jghid li meta kien zghir huwa kien jifrekwenta l-art flimkien ma' missieru:

'7. Illi niftakar tajjeb hafna li bejn l-1971 u l-1979 kont immur ma missieri fil-gnien; ahna konna nimxu mid-dar taghna tul it-triq tar-Rabat u nergghu lura bl-istess mod bil-mixi ghax missieri dak iz-zmien ma kienx isuq.

8. Illi niftakar ukoll li missieri kien jigbor il-muftieh ghall-gnien minghand Ettore u imbaghad irritornah lura ghax kellhom biss muftieh wiehed, u xi drabi kont jiena stess li kont niehu lura l-muftieh bieb ma bieb ghant Dr Ettore Lucia.

9. Illi jiena kont immur hafna drabi is-Sibt jew xi festa ma missieri f'dan il-gnien li kellu forma ta' 'L u kien imis ma t-terran mikri. Meta wiehed kien ihares mill-isqaq it-terran kien fuq il-lemin tal-gnien. Il-bieb biex tidhol ghall-gnien kien bieb tal-injam li kien jinfetah bil-muftieh u dan il-bieb kien jinsab fil-hajt li kien imiss mal-isqaq fuq in-naha tal-lemin tal hajt lejn it-terran.

10. Illi niftakar ukoll illi fil-gnien kien hemm xi sigar tal-frott u kien hemm sigra tar-rummien ghax kont naqta r-

rummien minnha. Jien ukoll kont nghajn lil missieri jhaffer il-konki madwar is-sigar tal-frott sabiex insaquhom. Fuq in-naha tax-xellug kien hemm il-bir minn fejn konna niehdu l-ilma sabiex insaqqu; konna ngibu l-ilma mill-bir bl-uzu ta' habel u barmil zghir taz-zingu.'

Illi l-istess gie konfermat mir-rikorrenti Liliana Warrington li tghid li meta kienet zghira kienet tmur fl-art in kwistjoni ma missierha l-Avukat Ettore Lucia:

'Illi tant hu hekk illi li jiena niftakar zmien meta kont ghadni zghira fejn flimkien ma huti kien ikollna access ghal dan il-gnien in kwistjoni min bieb separat li m'ghandu x'jaqsam xejn mal-proprjeta li jikri Abel Zammit. Dan ifisser li ghal dan il-gnien kien ikollna access liberu minkejja li l-propjeta kienet gia mikrija ghand Abel Zammit. Niftakar li kemm jien u kemm huti konnha nidhlu f'dan il-gnien u naqtaw ir-rummien.'

Illi wkoll Stephan Warrington li jigi r-ragel ta' Liliana Warrington jispjega x'kien l-involviment tieghu u cioe' fejn huwa f'okkazzjonijiet varji kien mar ma' Rene Buttigieg kemm fid-dar, kif ukoll fil-gnien.

Illi sabiex isahhu l-argument taghhom li l-art/giardina ma tiffurmax parti mill-kirja tal-intimati, r-rikorrenti Liliana Warrington u x-xhud Stephan Warrington ghamlu referenza ghall-zewg okkazzjonijiet meta l-intimati marru jhallsu l-kera u allegatament f'okkazzjoni minnhom talbu li jaghmlu uzu mill-gnien. Fit-tieni okkazzjoni jispjegaw li meta l-intimat Abel Zammit mar ihallas fl-ircevuta allegatament biddel il-kliem uzat b'tali mod

li dan kien ser jibda jinkludi wkoll il-gnien. Ir-rikorrenti Liliana Warrington tghid illi:

> 'Illi niftakar attentat li kien ghamel Abel Zammit u tifel tieghu fejn kienu gew id-dar tieghi u fil-prezenza tar-ragel tieghi kienu talbu li jaghmlu uzu min dan il-gnien. Ghal din il-grajja ma niftakarx id-data ezatt izda kien miet il-papa' tieghi, u ghalekk kienet wara is-sena 1999. Ovjament ahna ma accetajnix anka meta it-tifel ta' Abel kien ghamel l-offerta li jhallas il-kera tal-gnien oltre il-kera tal-fond.
>
> Illi, dakinhar, zgur ma stajnix naccetaw dik l-offerta, dan ghaliex decizjonijiet ta' din in-natura, fejn jafetwaw lil huti ukoll, certament ma kontx se niehu decizjoni ghalihom jien minghajr ma ssir konsulta maghhom.
>
> Illi wara dakinhar niftakar li kien hemm gurnata minhom fejn Abel Zammit kien gie biex ihallas il-kera dovuta u dan meta eccipexia il-ktieb li kont niffirma fuqhu jien indunajt illi kien hemm inkluz il-gnien in kwistjoni. Din il-kitba saret minghajr konsulta mieghi tant u hekk li meta rajtha jien mal-ewwel gbitlu l-attenzjoni u niftakar li ghamilt marka fuq il-pagna kollha u ergajt ktibt l-ircevuta b'mod korrett fuq il-pagna ta' wara u dan billi il-hlas kien jinkludi biss id-dar u mhux il-gnien ukoll.'

Illi l-Qorti ghandha fil-pussess taghha l-ktieb originali tal-kera minn fejn setghet tinnota li huwa minnu li f'okkazzjoni minnhom fl-ircevuta tat-12 ta' Gunju, 2006 sar tentattiv li jigi nkluz il-gnien billi apparti l-fond gie nkluz il-kliem '*…bhala kera ghall post bl-*

*indirizz 23 Triq is-Salvatur H'Attard 132No3 u **l-ambient tieghu**…'* (enfazi tal-Qorti).

L-intimata Giovanna Zammit da parti taghha fl-affidavit taghha a fol. 88 et seq tal-process issostni li hija u zewgha hadu l-fond minghand l-ahwa Zammit u cioe' Vincenzo, Guzeppi, Paola u Mari fl-1953 fl-istat 'tale quale' u cioe' kif inhu uzat illum inkluz ukoll il-gnien fl-istat li hu. Fix-xhieda taghha moghtija fis-seduta tat-22 ta' Marzu, 2018 a fol. 207 et seq tal-process tespandi billi tispjega kif kienet l-konfigurazzjoni tal-art. Hija prezentat pjanta/skizz li fuqha gie mmarkat b'kuluri kif kienet l-art u kif giet trasformata wara li giet akwistata mill-antekawza tar-rikorrenti. Tixhed li originarjament l-art/giardina mikrija minnhom kienet ferm ikbar millum u hija kienet taghmel uzu minnha billi kienet iggib l-ilma mill-giebja u jnaddfu l-gnien. Tispjega li f'xi zmien l-ahwa Zammit kienu avvicinawhom u talbuhom lura l-gnien billi kienu ser ibieghuh u meta marru jhallsu l-kera gew infurmati li kienu bieghu kemm il-gnien kif ukoll id-dar mikrija lilhom. Tispjega li huma kellhom access ghal gnien minn bieb indikat bl-ittra 'Y' fuq l-pjanta/skizz u meta sussegwentement l-art giet f'idejn l-antekawza tar-rikorrenti dan inghalaq billi l-gnien kien inqasam f'zewg plots li sussegwentement inbieghu u gew zviluppati (ara kuntratt ta' bejgh tal-plots a fol. 387 et seq tal-process). Tispjega li l-art/giardina kif inhi llum kienet wahda interkjuza u huma kienu fethu bieb indikat bi vlegga fuq l-iskizz sabiex ikollhom access. Tghid li meta fethu l-bieb ir-ragel taghha kien kellem lill-Avukat Ettore Lucia li kien '…*Qallu "iftah ghax hemmhekk hekk jew b'hekk tieghek."*' (fol. 236). Fis-seduta tat-13 ta' Novembru, 2018 tixhed in kontro-ezami u tkompli tghid:

‘Ass. Gud: Ghalfejn ftahtu l-bieb mill-binja ghal fuq il-parti l-hadra?

Xhud: Mhux bil-fors trid tifthu! Jekk jien ghandi t-twieqi hemm, jekk jien irrid innaddafha din, il-haxix beda tiela’ mat-twieqi. Anqas serp tela’ mal-wire. Jien se nghix hekk! Imbaghad qal lil Lucia u qallu “Jien hekk u hekk ma qieghed.”

Ass. Gud: Ir-ragel qallu?

Xhud: Ir-ragel. Jien ma kontx fiha. Qallu “Iftahha.” X’Insibu? Meta bnew hawn nehhew il-hamrija, niftakar li kont ghedtlu “Komplix titfa’ ghax se titfaghhomli got-twieqi.” Kellna nnadfuha ahna, rrangajniha ahna, irrangajna l-hamrija ahna. Ahna rrangajniha. Hadd ma gie. Minn fejn tirdhom jidhlu jekk giet kaxxa maghluqa? Mhux jien! Tieghi u jien kont qed inhallas ghal dan kollu, issa qed inhallas ghal din il-bicca.’.

Xhieda ohra fl-atti fosthom Evelyn Pullicino (fol. 91), David Zammit (fol. 93), Stephan Zammit (fol. 95) u Edwin Zammit (fol. 96) ilkoll ulied l-intimati Abel u Giovanna konjugi Zammit kkonfermaw li huma twieldu fid-dar bin-numru 23 fi Triq is-Salvatur, H’Attard u li l-gnien kien jifforma parti mill-kirja tal-fond. L-intimati konjugi Zammit ressqu wkoll bhala prova rapport *ex-parte* tal-Perit Alexander Soler a fol. 99 et seq tal-process fejn bazikament ikkonferma li kemm fl-2008 kif ukoll fl-2017 il-fond bin-numru 23 fi Triq Salvatur, H’Attard kien konness mal-gnien u kellu t-twieqi jaghtu ghal fuq il-giardina retrostanti. Il-Perit Soler esebixxa wkoll diversi ritratti tat-twieqi mehuda fis-snin 2008 u fl-2017.

Il-Qorti tinnota li bejn il-partijiet hemm zewg verzjonijiet kunfliggenti fejn minn naha l-wahda r-rikorrenti qed jallegaw li l-art/giardina ma tiffurmax parti mill-kirja u min-naha l-ohra l-intimati jsostnu li l-art/giardina tifforma parti mill-kirja.

Ikkunsidrat ulterjoment:

Illi minn dak suespost u mill-verbali ta' din il-Qorti diversament preseduta, l-Qorti odjerna tirrileva li fil-mori tas-smiegh ta' dan il-kaz jidher li sehh xi malintiz ghal dak li kien l-iskop tal-gbir tal-provi. Fil-fatt ghalkemm f'verbal minnhom din il-Qorti diversament preseduta ddikjarat li hija kompetenti tiddeciedi jekk il-gnien hux inkluz fil-kirja jew le xorta wahda baqghu jinstemghu il-provi milli jidher limitatament ghall-ewwel eccezzjoni u quddiem din il-Qorti kif preseduta l-partijiet qablu li l-kawza tithalla ghad-decizjoni fuq l-ewwel eccezzjoni.

Illi din il-Qorti rat li jekk hija tesprimi ruhha fuq l-ewwel eccezzjoni kif qed jipretendu l-intimati u cioe' billi tiddikjara jekk il-kirja tinkludix il-gnien jew le neccessarjament dan ifisser li tkun qed tiddeciedi wkoll il-mertu tal-vertenza odjerna u dan stante li l-punt kollu in kontestazzjoni bejn il-partijiet huwa jekk il-gnien in kwistjoni jiffurmax parti mill-kirja jew le.

Din il-Qorti taqbel ma' dak dikjarat precedentement mill-Qorti diversament preseduta dwar il-kompetenza u tqis li ghandha kompetenza sabiex tisma' l-vertenza bejn il-partijiet sakemm din tikkoncerna decizjoni dwar jekk il-gnien hux inkluz fil-kirja jew le. F'kaz li jirrizulta li l-gnien mhux inkluz fil-kirja allura din il-Qorti tkun tista' tkompli tisma l-bqija tal-mertu u l-eccezzjonijet l-ohra

tal-intimata. F'kaz li jigi deciz li l-gnien huwa nkluz lanqas ikun hemm bzonn li l-kaz jigi rinvijat lill-Bord tal-Kera stante li f'dak il-kaz din il-Qorti ma jkollhiex alternattiva ghajr li tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimata dwar l-inkompetenza *rationae materiae* u tordna li l-partijiet iressqu l-provi kollha li jista' fadal dwar it-talbiet u l-eccezzjonijiet rimanenti.

Bl-ispejjez jigu decizi mad-decizjoni finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
24 ta' Novembru, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
24 ta' Novembru, 2022