QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum l-Erbgha, 13 ta' Marzu 2024

Kawża Numru: 4
Rikors Guramentat Numru:- 537/2016JVC

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 Franco Buttigieg et ikkonfermaw 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-preskrizzjoni estintiva ta' tletin (30) sena.**
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*, kopja tal-ktieb tal-kera, ittri, conditional report, cedoli ta' depositu, ritratti, aeriel photo, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-6 ta' April, 2017 l-intimati gew ordnati jipprezentaw 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 liema ktieb tal-kera inzamm fis-sigrieta tal-Qorti kopja tinsab fl-atti a fol. 112 et seq tal-process;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat nhar l-1 ta' Ottubru, 2021 fejn permezz tieghu nfurmaw lil Qorti li r-rikorrenti Alfredo Lucia gie nieqes fil-mori tal-kawza precizament nhar l-14 ta' Mejju, 2021 u talbu sabiex ai termini tal-Artikolu 806 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti tordna l-legittimazzjoni tal-atti u t-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem l-eredi Anna Lucia, Maria Agius nee' Lucia u Marco Lucia, rat illi 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 tal-gudizzju kif mitluba;

Rat illi fis-seduta tal-24 ta' Novembru, 2022 inghatat sentenza preliminari fuq il-kompetenza tal-Qorti a fol. 436 et seq tal-process fejn din il-Qorti cahdet l-istess;

Rat illi fil-verbal tas-16 ta' Marzu, 2023 Dr Mark Busuttil ghall-intimati in vista tal-fatt li r-rikorrenti qed jindikaw li huma qatt ma kellhom titolu jew xi dritt fuq il-gnien biswit il-post residenzjali taghhom ai termini tal-paragrafu 6 tal-istess nota risponsiva invoka l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta liema artikolu jirreferi ghal preskrizzjoni tat-30 sena u rat li Dr Daniel Buttigieg iddikjara li l-artikolu in kwistjoni jirrelata ghall-preskrizzjoni akwizittiva li certament ma jistax jissussisti f'dan il-kaz stante li l-intimati qed jallegaw li l-gnien kien parti mill-kirja u ghalhekk l-element ta' l-*animo domini* biex tirnexxi tali eccezzjoni huwa nieqes;

Rat illi fil-verbal datat 16 ta' Marzu, 2023 il-kawza giet differita ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti esebita fl-atti, filwaqt li jirrizulta li l-intimati ma pprezentaw l-ebda nota ta' sottomissjonijiet;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Il-kwistjoni odjerna 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 isostnu 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 allura huma ghandhom titolu validu fil-ligi u t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda. Jeccepixxu wkoll favur taghhom il-preskrizzjoni bid-dekors ta' tletin sena fit-termini tal-artikolu 2143 tal-Kap. 16, Kodici Civili, Ligijiet ta' Malta.

<u>Is-sitt eccezzjoni – preskrizzjoni estintiva/akwisittiva ta' tletin sena:</u>

Illi l-intimati fis-sitt eccezzjoni eccepew illi kieku wiehed, ghall-grazzja tal-argument, kellu jillimita ruhhu w jaccetta l-argument kif imressaq mir-rikorrenti li l-art mhux parti mill-kirja, fi kwalunkwe kaz huma ilhom fil-pussess tal-art minghajr interruzzjoni minn meta l-istess bdew jokkupaw il-fond residenzjali w attwali u cioe' mis-sena 1953 u ghalhekk jekk il-kompjanti Lucia u Buttigieg saru proprjetarji f'1967, huma kienu ilhom gja fil-pussess ghal cirka erbatax (14) il-sena liema pussess baqa sejjer minghajr xkiel u/jew disturb ghallinqas tletin (30) sena. Sostnew li kieku l-pozizzjoni tar-rikorrenti kellha tiehu l-gheruq, allura talbu lil din l-Qorti tikkonferma titolu favur taghhom bil-preskrizzjoni estintiva ta' tletin (30) sena.

Illi fil-verbal tas-16 ta' Marzu, 2023 Dr Mark Busuttil ghall-intimati in vista tal-fatt li r-rikorrenti ndikaw li l-intimati qatt ma kellhom titolu jew xi dritt fuq il-gnien biswit il-post residenzjali taghhom

ddikjara li ai termini tal-paragrafu 6 tal-istess nota risponsiva l-intimati kienu qed jinvokaw l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta liema artikolu jirreferi ghal preskrizzjoni tat-30 sena.

Illi mhux car ghal din il-Qorti jekk effettivament l-intimati hux jeccepixxu effettivament il-preskrizzjoni estintiva jew dik akwisittiva bil-perjodu ta' tletin sena. Illi dwar il-kwezit jekk il-preskrizzjoni hijiex wahda akwizittiva jew inkella wahda estintiva l-Laurent fil-ktieb tieghu **Principii di Diritto Civili** Vol. XXXII para. 367 et seq stqarr illi:

> 'l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b'semplici preskrizzjoni estintiva, imma b'dik akkwizittiva, konvolgenti l-pussess ta' l-eccipjenti'.[1]

Illi minn harsa lejn it-talbiet rikorrenti huwa car illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu li jinghataw lura l-giardina b'dana li l-intiamti jigu zgumrbati mill-istess. Ghalhekk huwa car li jekk kien hemm xi preskrizzjoni aplikabbli fil-kaz odjern kellha tkun dik akwizittiva u mhux estintiva kif indikata mill-intimati konjugi Zammit. Fil-fatt fl-istess verbal tas-16 ta' Marzu, 2023 ir-rikorrenti vverbalizzaw li l-preskrizzjoni allegata mill-intimati qatt ma tista' tirnexxi stante li jonqos fl-intimati l-element tal-*animo domini*.

Dan premess fi kwalunkw kaz, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwisittiva favur l-intimati ma tista qatt tirnexxi stante li l-intimati konjugi Zammit, tul il-process kollu, dejjem insistew li t-titolu taghhom fuq il-giardina huwa dak ta' lokazzjoni. Dan ifisser li r-rikorrenti ghandhom ragun isostnu li l-element ta' *animo domini* huwa assolutament mankanti, b'dan li l-Qorti ser tghaddi

[1] Ara decizjoni fl-ismijiet **Carolina Davison et -vs- Marianna Debono et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Novembru, 1935.

sabiex tichad l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni kemm jekk estintiva stante li ma tistax tapplika u dik akwisittiva stante li mhux sodisfatti l-elementi neccessarji fil-ligi.

Mertu rimanenti:

Illi fil-kaz odjern il-Qorti hija rinfacjata b'zewg verzjonijiet kompletament diversi. Da parti taghhom ir-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 23 fi Triq is-Salvatur, Attard u jsostnu li l-intimati konjugi Zammit qed jiddetjenu l-porzjon art li qieghda tintuza bhala gnien u li tigi retrostanti l-imsemmi fond, b'mod abbuziv u llegali billi ma tiffurmax parti mill-kirja tal-fond imsemmi.

Ir-rikorrenti jaghtu r-retroxena tal-kaz billi jispjegaw li l-awturi fit-titolu taghhom l-Avukat Dottor Ettore Lucia flimkien ma' martu Maria Dolores sive Doris Lucia u l-Perit Rene Buttigieg flimkien ma' martu Anna Buttigieg kienu akwistaw fi kwota ta' nofs indiviz kull koppja minghand l-ahwa xebbiet Paola u Maria Zammit il-fond bin-numru 7 gja numru 9 fi Sqaq numru 1, Mdina Road, Attard flimkien mar-raba' fabbrikabbli adjacenti ma' l-istess fond b'zewg kuntratti tal-25 ta' Mejju, 1967 fl-atti tan-Nutar George Cassar (a fol. 5 et seq tal-process). Fil-kuntratti msemmija m'hemm l-ebda accenn ghal fatt li l-fond kien qieghed jinbiegh bin-nies fih billi l-intimati konjugi Zammit kienu gja qeghdin igawdu titolu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni mis-sena 1953.

Illi r-rikorrenti jghidu li r-raba' fabbrikabbli dejjem intuzat mill-Perit Rene Buttigieg u l-Avukat Ettore Lucia bhala gnien ghad-delizzji personali taghhom u kienet eskluza mill-kirja li l-intimati Zammit igawdu fuq il-fond 23 fi Triq is-Salvatur, Attard. Fil-mori tal-kawza xehdu xehed permess ta' affidavit ir-rikorrent Franco

Buttigieg iben il-Perit Rene Buttigieg a fol. 316 et seq tal-process u r-rikorrenti Liliana Warrington bint l-Avukat Ettore Lucia a fol. 330 et seq tal-process. Iz-zewg xhieda kkonfermaw bil-gurament li meta kienu ghadhom zghar kienu jmorru f'dan il-gnien billi kellhom access liberu ghalih u kienu jaqtghu r-rummien minnu.

Ir-rikorrenti jkomplu jispjegaw li sussegwentement l-parti sostanzjali tar-raba' fabbrikabbli msemmija kienet giet maqsuma fi plots u mibjugha, fejn illum fuqha hemm numru ta' appartamenti u djar proprjeta' ta' terzi. Ir-rikorrenti jispjegaw ukoll illi wara li l-art kienet inqasmet fi plots u inbieghet lill-terzi, parti mill-art li tigi retrostanti ghat-terran mikri lill-intimati konjugi Zammit, kienet sfat interkjuza b'konsegwenza ta' l-imsemmi zvilupp. Isostnu li l-intimati kienu fethu bieb li jaghti ghal fuq l-imsemmija art, flimkien ma' aperturi mill-fond lilhom mikri ghal fuq il-parti rimanenti ta' din l-art liema aperturi skont huma kienu mbarrati.

Ir-rikorrenti jixhdu li l-art mertu tal-kawza odjerna ma kinitx tifforma parti mill-kirja tal-fond bin-numru 23 fi Triq is-Salvatur, Attard u jsostnu li prova ta' dan hemm l-ircevuta tal-kera li tinhareg unikament fuq il-fond bin-numru 23 fi Triq is-Salvatur, Attard. Huma jaccennaw ukoll ghal zewg avvenimenti li skonthom jippruvaw li l-gnien ma jiffurmax parti mill-kirja. Wahda minn dawn l-avvenimenti hija meta l-intimati Zammit kienu marru jhallsu l-kera u talbu li jinghataw il-permess sabiex jaghmlu uzu mill-gnien. L-avveniment l-iehor kien meta l-intimat Abel Zammit kien mar ihallas il-kera u kif solitament kien jaghmel ghadda l-ktieb tal-kera bl-ircevuta lesta sabiex tigi ffirmata. Liliana Warrington li kienet ser tircievi l-hlas tal-kera intebhet li l-kliem uzat fl-ircevuta ma kienx tas-soltu pero' kien gie nkluz il-kliem '… *bhala kera ghall post bl-indirizz 23 Triq is-Salvatur H'Attard 132 No 3* ***u l-ambient tieghu*** *…*' (Enfazi tal-Qorti). Fl-atti giet pprezentata

kopja tal-ktieb tal-kera u mill-kopja a fol. 165 tal-process jirrizulta li huwa minnu li kien gara dak deskritt mix-xhud Liliana Warrington billi hemm ricevuta li tghid ezattament dak il-kliem u li dan il-kliem gie maqtugh.

Illi min-naha l-ohra, l-intimati konjugi Zammit isostnu li l-porzjon art retroposta l-fond bin-numru 23 fi Triq is-Salvatur, Attard, li tintuza minnhom bhala giardina, tifforma parti mill-kirja li huma jiddetjenu fuq il-fond.

L-intimati konjugi Zammit jispjegaw li huma kienu inghataw il-fond bin-numru 23 fi Triq is-Salvatur, Attard flimkien mal-art fabbrikabbli fl-intier kollha taghha b'titolu ta' kera minn Vincenzo, Guzeppi, Paola u Mari lkoll ahwa Zammit lura fis-sena 1953. Ir-rikorrenti Giovanna Zammit fix-xhieda moghtija fis-seduta tat-22 ta' Marzu, 2018 a fol. 207 et seq tal-process ipprezentat pjanta/skizz sabiex tispjega fuq xiex kienet il-kirja bil-konfigurazzjoni tal-art kif kienet originarjament, u kif inhi llum. Ir-rikorrenti Giovanna Zammit tixhed li huma kellhom pussess tal-giardina kollha u li kienu jaghmlu uzu minnha billi kienu juzaw l-ilma tal-giebja ghaliex dak iz-zmien ma kienx jezisti l-ilma tal-gvern u anke kienu jnaddfu l-gnien. Apparti dan, ir-rikorrenti Giovanna Zammit tghid li huma kellhom ukoll it-twieqi jaghtu ghal fuq il-giardina u s-servizzi tat-*toilet* kollha ghaddejjin fiha. Ir-rikorrenti tispjega li l-access taghhom ghal gnien kien minn bieb indikat bl-ittra 'Y' fuq il-pjanta/skizz, kif ukoll mill-bieb principali indikat bl-ittra 'X' li tieghu huma kellhom il-muftieh li nghata lilhom mill-ahwa Zammit.

L-intimata Zammit tghid li f'xi zmien l-ahwa Zammit kienu avvicinawhom u talbuhom lura l-gnien billi kienu ser ibieghuh. Tghid li meta sussegwentement marru jhallsu l-kera saru jafu li

kien inbiegh kemm il-giardina u anke l-post. Ir-rikorrenti tkompli tghid li sussegwentement l-gardina kienet giet diviza fi plots liema plots kienu gew mibjugha lill-terzi, u wara l-izvilupp, il-giardina kienet saret wahda interkjuza kif inhi llum. Tghid li stante li l-bieb indikat bl-ittra 'Y' kien gie maghluq u kien inbena hajt mal-kumplament tal-giardina huma ma kellhomx access aktar u r-ragel taghha Abel Zammit kien kellem lill-Avukat Ettore Lucia – l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti sabiex ikun jista jiftah bieb fuq l-giardina li da parte tieghu kien qallu *"iftah ghax hemmhekk hekk jew b'hekk tieghek."'* (fol. 236).

L-intimati konjugi Zammit ressqu xhieda ohra sabiex isahhu l-argument taghhom li l-giardina tifforma parti mill-kirja li huma jiddetjenu fuq il-fond 23 fi Triq is-Salvatur, Attard. Xehdu kemm permezz ta' affidavit, kif ukoll viva-voce f'diversi seduti Evelyn Pullicino (a fol. 91 et seq u a fol. 238 et seq tal-process), David Zammit (a fol. 93 et seq u a fol. 250 et seq tal-process), Stephan Zammit (a fol. 95 u a fol. 287 et seq tal-process) u Edwin Zammit (a fol. 96, a fol. 261 et seq tal-process u a fol. 458 et seq tal-process). Dawn ix-xhieda li jigu lkoll ulied l-intimati Abel u Giovanna konjugi Zammit ikkonfermaw ripetutament li huma twieldu fid-dar bin-numru 23 fi Triq is-Salvatur, Attard u li l-gnien kien jifforma parti mill-kirja tal-fond billi huma kellhom access liberu ghal gnien fejn kienu jilghabu fih u dan anke meta kien ikun hemm l-ahwa Zammit.

L-intimati konjugi Zammit ressqu wkoll rapport *ex-parte* tal-Perit Alexander Soler a fol. 99 et seq tal-process fejn dan ikkonferma li huwa kien acceda fuq il-post fis-sena 2008 u fis-sena 2017 fejn huwa kien sab li l-fond in kwistjoni kellu t-twieqi jaghtu ghal fuq il-giardina retrostanti. Flimkien mar-rapport tieghu l-Perit Soler

ipprezenta sett ta' ritratti li kienu ttiehdu fiz-zewg accessi li jindikaw x'kien sab fuq il-post.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi mill-paragrafi precedenti huwa car li bejn il-partijiet hemm zewg verzjonijiet kompletament konfliggenti. Dwar il-konflitt tal-provi fid-decizjoni fl-ismijiet **Farrugia -vs- Farrugia** datata l-24 ta' Novembru, 1966 illi:

> '...l-kunflitt fil-provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita u specjalment dawk tal-konsistenza u verosomiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment suficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant.'.

Fuq l-istess binarju nghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni fl-ismijiet **George Bugeja -vs- Joseph Meilak** deciza nhar it-30 ta' Ottubru, 2003 illi:

> 'Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kritrju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijet 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 ragjonevoi. Kif kompla jinghad fl-imsemmija kawza "Farrugia vs Farrugia", "*mhux kwalunkwe tip ta' konflitt ghandu jhalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minhabba fih ma tkunx tista' tiddeciedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' in dubio pro reo*"'.

Illi wara li l-Qorti rat il-provi kollha esebiti fl-atti hija tasal ghal konkluzjoni li huwa aktar verosimili li l-giardina mertu tal-kawza odjerna tifforma parti mill-kirja li l-intimati konjugi Zammit igawdu fuq il-fond bin-numru 23 fi Triq is-Salvatur, Attard u dan ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi l-intimati konjugi Zammit ilhom igawdu b'titolu ta' kera l-fond 23 fi Triq is-Salvatur, Attard zgur mill-11 ta' Gunju, 1953 u dan huwa kkonfermat mill-ircevuta tal-hlas tal-kera li tinsab esebita fl-atti a fol. 112 tal-process. Din il-kera originarjament kienet inghatat mill-ahwa Zammit u mhux mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti ossia l-Avukat Dottor Ettore Lucia u l-Perit Rene Buttigieg li dahlu fix-xena fis-sena 1967 u cioe' erbatax (14) il-sena wara li l-intimati kienu ilhom fil-kera.

L-intimati konjugi Zammit jindikaw li l-ahwa Zammit kienu talbuhom sabiex johorgu mill-gnien billi kienu ser ibieghuh, indikazzjoni li effettivament il-gnien kien ukoll parti mill-kirja – haga li l-konjugi Zammit jghidu li ghamlu. Il-kwistjoni tinsorgi meta effettivament thalliet parti mill-art fabbrikabbli bhala gnien mal-fond 23 fi Triq is-Salvatur, Attard. L-intimati konjugi Zammit jammettu li wara li cedew il-gnien, inizjalment, ma kellhomx access ghal gnien tant li kien imtela bil-haxix hazin twil u sahansitra anke kellhom sriep li telghu mat-tieqa. Pero' jghidu li

sussegwentement inghataw tali access minghand l-Avukat Dottore Ettore Lucia li kien tahom il-permess jifthu u jaghmlu uzu mill-gnien b'kera billi anke uza l-kliem '…*Qallu "iftah ghax hemmhekk hekk jew b'hekk tieghek."*' (fol. 236). Il-Qorti temmen li l-Avukat Dottor Ettore Lucia anke bhala avukat kien ben konxju tal-konsegwenzi li jsegwu la darba jaghti l-permess sabiex l-intimati konjugi Zammit jifthu bieb u kien ukoll konxju li l-intimati konjugi Zammit kellhom titolu ta' kera fuq il-fond, liema kera kienet issa ser terga testendi fuq l-art li huwa kien qed jaghti permess fuqha.

Illi l-Qorti m'ghandiex ghalfejn tiddubita l-verzjoni tal-fatti kif esposta mill-intimati konjugi Zammit invista tal-fatt li fl-atti lanqas tressqu provi kif u meta infetah il-bieb u l-intimati setghu facilment jghidu li l-bieb mill-bitha kien minn dejjem miftuh. A kuntrarju l-Qorti tinnota li l-intimati taw certu dettalji li jikkorraboraw il-verzjoni kif minnhom esposta.

2. Il-Qorti tinnota wkoll li meta r-rikorrenti Liliana Warrington xehdet xehdet fl-affidavit (fol. 330) hija tat diversi dettalji dwar x'kien jigri lura fis-snin. Madanakollu meta xehdet in kontro-ezami fis-seduta tal-15 ta' Novembru, 2021 a fol. 373 et seq tal-process partikolarment dwar l-ezistenza ta' bieb li kien jaghti access mill-fond okkupat mill-intimati ghal gnien indikat fuq l-iskizz (fol. 217) bl-ittra 'Y' hija ndikat li qatt ma dahlet fid-dar taghhom u ghalkemm, fl-ewwel nifs indikat li tassumi li kien hemm, sussegwentement tghid li ma tafx. Xehdet:

> 'Xhud: Qatt ma dhalt fid-dar taghhom. Kien bieb zghir tal-injam imma nassumi li kien hemm. Ma nafx. Ma rridx nghidlek li iva. Jien ghandi 60. jekk qed nghidlek li kelli 10 snin, mhux se niftakar ezatt.

> Dr D Buttigieg: Bibien kemm kien hemm? Wiehed?
>
> Xhud: Wiehed niftakar.
>
> Ass. Gud.: 50 sena ilu qed tghid jigifieri.
>
> Xhud: Ezatt. Wiehed niftakar bieb tal-injam u niftakarni nidhlu gewwa ma' huti, indur dawra u naqtghu xi frott u mbaghad inmorru. Jigifieri qatt ma kellna kuntatt maghhom meta konna nidhlu hemm gew. Issa jekk mhux dak il-bieb, jien niftakar bieb zghir tal-injam u kien ikollna l-muftieh ghand il-papa', mill-bqija fejn kien ezatt, jekk kienx hawn, jekk kienx hawn.'.

Illi l-Qorti tinnota li r-rikorrenti Warrington kienet piuttost evaziva fir-risposti taghha. Fil-fehma tal-Qorti din hija ndikazzjoni li fil-verita' kien hemm bieb li minnu l-intimati kienu jghaddu sabiex jaccedu fil-gnien u anke jgibu l-ilma mill-giebja. Indikazzjoni wkoll li effettivament ir-rikorrenti kienu jafu li l-intimati kellhom xi tip ta' pussess fuq il-gnien qabel ma gie zviluppat.

3. Illi l-Qorti tinnota li l-verzjoni tal-fatti kif esposta mill-intimati konjugi Zammit u korraborata mix-xhieda mressqa minnhom hija wahda verosimili. Il-Qorti temmen li kieku ma kienx minnu li l-gnien kien inkluz fil-kirja, l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti la kienu ha jhallu distanza akbar minn dik rikjesta fil-ligi u kienu jiehdu passi legali ferm aktar qabel. Kif gja nghad Lucia kien bi professjoni avukat u ghalhekk huwa llogiku li jawtorizza lill-intimati Zammit jaghmlu uzu mill-gnien b'semplici mera

tolleranza u lanqas biss jigi dokumentat bi skrittura privata jew ftehim iehor.

4. Illi r-rikorrenti jittentaw jargumentaw illi t-twieqi li hemm jaghtu mill-fond bin-numru 23 fi Triq is-Salvatur, Attard ghal gol-gardina kienu mbarrati hija ndikazzjoni li l-intimati ma kellhomx access ghall-imsemmija giardina. A kuntrarju l-Qorti temmen li jekk xejn it-twieqi huma ndikazzjoni cara li l-giardina retrostanti tifforma parti mill-fond, liema fond effettivament kien mikri lill-intimati konjugi Zammit. Huwa wkoll inversosimili li l-fond kien mikri bit-twieqi mbarrati ghal dan it-tul ta' zmien kif jallegaw ir-rikorrenti, fond li fih twieldu u ghexu genituri u diversi wlied tul is-snin.

5. Illi anke l-fatt li t-*toilet* u s-servizzi tieghu jinsabu fil-giardina mertu tal-kawza odjerna retropost ghal fond bin-numru 23 fi Triq is-Salvatur, Attard hija ndikazzjoni cara li dik il-parti kienet tifforma parti mill-fond mikri lill-intimati. Fi kwalunkwe kaz l-intimati konjugi Zammit bilfors ried ikollhom xi forma ta' access ghal giardina in vista li kellhom kemm it-twieqi u anke s-servizzi tat-*toilet* fiha.

Ghaldaqstant in vista li jirrizulta lil din il-Qorti li l-giardina in kwistjoni tifforma parti mill-kirja favur l-intimati, l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti u konsegwentement il-bqija tat-talbiet attrici.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza kif isegwi:

1. Tiddikjara l-eccezzjoni dwar il-kompetenza sorvolata;
2. Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati dwar il-preskrizzjoni estintiva u akwisittiva bit-trapass ta' tletin sena;
3. Tilqa' l-eccezzjonijiet rimanenti sakemm dawn huma kompatibbli ma' dak hawn deciz;
4. Tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti;
5. Stante li t-talbiet rimanenti huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba li giet michuda, tghaddi sabiex tichad it-talbiet rimanenti tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez relatati mal-eccezzjonijiet dwar il-preskrizzjoni u l-kompetenza tal-Qorti ghandhom jigu sopportati mill-intimati, l-bqija tal-ispejjez ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
13 ta' Marzu, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
13 ta' Marzu, 2024