QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 24 ta' Frar, 2025.

Numru 46

Rikors numru 210/19/1 FDP

Stephanie Zammit, Suzanne Ellul Vincenti,; Margaret Zammit, Eileen Rebecchi, Sandra Attard, u Catherine Zammit

v.

L-Awtorità tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali u b'digriet mogħti fid-29 ta' Jannar 2020, l-atti tal-Avukat Ġenerali ġew assunti mill-Avukat tal-Istat.

Il-Qorti

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mir-rikorrenti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha nhar is-6 ta' Frar 2024, wara li l-Ewwel Qorti sabet li r-rikorrenti naqsu li jressqu prova tat-titolu, u b'hekk ċaħdet it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontrihom.

Daħla

2. Ir-rikorrenti Stephanie Zammit, Suzanne Ellul Vincenti, Margaret Zammit, Eileen Rebecchi u Sandra Attard jgħidu li huma koproprjetarji ta' kwint ta' biċċa art, filwaqt illi l-attriċi Catherine Zammit għandha żewġ ishma minn ħamsa minn biċċa art, liema art qiegħda f'San Ġiljan. Din il-biċċa art ġiet iddikjarata li hija meħtieġa mill-Gvern in konnessjoni mal-kostruzzjoni tas-Sliema Regional Road u ttieħdet mill-Gvern ta' Malta permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur datata t-22 ta' Ġunju 1964. Fil-15 ta' April 1964, il-Kummissarju tal-Artijiet ivvaluta l-art £289.90. L-Avviż ta' Ftehim ġie ppreżentat fit-3 ta' Settembru 1966, u n-notifika tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur saret ukoll fit-3 ta' Settembru 1966. Skont valutazzjoni ta' din il-biċċa art, li saret mill-Perit Ġorg Cilia, l-art ġiet stmata li għandha valur ta' ċirka tliet miljuni, erba' mija u tletin elf ewro (€3,430,000). Wara tlieta u ħamsin (53) sena l-atturi ma rċevew l-ebda kumpens u ma sar l-ebda kuntratt definittiv. Jilmentaw li dan wassal għall-ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni. Għaldaqstant huma talbu li:

> *"i) Tiddikjara li l-fatti kif premessi jammontaw għal ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-istess Konvenzjoni, da parti tal-Awtorita' intimata;*

ii) Tordna lill-Awtorita' intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju tersaq għal publikazzjoni tal-att sabiex tiġi trasferita l-art mill-atturi lill-Awtorita'intimata u dan bil-prezz tal-valur tal-istess art li jiġi likwidat minn din il-Qortijekk hemm bżonn permezz ta' ħatra ta' periti teknići u tinnomina nutar sabiex jippublika l-att u/jew atti fil-ħin u post li jiġi ndikat minn din l-Onorabbli Qorti u jiġu nominati kuraturi deputati għall-assenti;

iii) Tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex jitwettqu u tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fuq imsemmija, inkluż il-ħlas ta' danni materjali minħabba telf ta' qligħ fuq il-fatt illi ma sarx il-ħlas tal-kumpens adegwat fi żmien raġjonevoli, u danni mhux pekunjarji għall-ksur tad-drittijiet fuq imsemmija.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax ta' 8% fuq kull ammont likwidat minn din il-Onorabbli Qorti mil-lum sal-effettiv pagament kontra l-Awtorita' intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni."

3. Rat eċċezzjoni 5(a) tal-Avukat tal-Istat, preċedentement l-Avukat Ġenerali:

"5. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

a. Ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara li huma kienu l-proprjetarji tal-art in kwistjoni;"

4. Rat ir-raba' eċċezzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet:

"4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex l-atturi jipproponu din il-kawża, l-atturi jridu jipprovaw li huma sidien l-proprjeta' in kwistjoni;"

5. Ingħatat sentenza preliminari mill-Ewwel Qorti fid-29 ta' Settembru 2020 permezz ta' liema l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet u t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li r-rikorrenti ma kinux eżawrew il-mezzi ordinarji disponibbli għalihom. Sar rikors mill-

Avukat tal-Istat u l-Awtorità tal-Artijiet sabiex issir rikonsiderazzjoni, liema talba ġiet miċħuda permezz ta' digriet tat-8 ta' Ottubru 2020.

6. Permezz tas-sentenza tal-Ewwel Qorti tas-6 ta' Frar 2024 ġie deċiż li:

> "*Tilqa' l-eċċezzjoni 5 (a) tal-Avukat tal-Istat kif ukoll ir-raba' eċċezzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet, u għalhekk:*
>
> *Tiċħad it-talba rikorrenti kif dedotta peress illi naqsu li jippruvaw li huma sidien tal-propjeta' meritu tal-kawża odjerna.*
>
> *Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu a kariku tar-rikorrenti."*

7. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Ikkunsidrat*
>
> *41. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu illi medda ta' art ta' Triq Reġjonali ġewwa San Ġiljan kienet propjeta' tal-antenati tagħhom, liema art ġiet meħuda mill-Gvern permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur datata 22 ta' Ġunju 1964 fejn kien ġie dikjarat illi l-art segwenti kienet meħtieġa għal skop pubbliku (fol 66).Biċċa art tal-kejl ta' 521 qasba kwadra, li tmiss mill-Majjistral mal-proprjeta' tas-Sur Joseph Scicluna, u mix-Xlokk parti mal-proprjeta' tad-Ditta Edwin and Richard England Sant Fournier u parti mal-propjeta' tal-House Building Group Limited mill-Lvant u mill-Punent mal-bqija ta' l-art li minnha tagħmel parti; hija propjeta' tas-Sinjura Paulina Zammit.*
>
> *42. Jirriżulta wkoll illi l-Awtorita' intimata, fuq rikjesta tar-rikorrenti, ippreżentat kopji tal-file tagħha bin-numru 142.62/Vol.II/II – LD 73/64 fejn, inter alia, tidher porzjon ta' art indikata bl-isfar (fol 62), illi għaliha mbagħad issir referenza mill-Perit Carm Fenech fl-oġġezzjoni illi saret mill-antenati tar-rikorrenti fl-14 ta' Settembru 1966 (fol 68) għall-Avviż għall-Ftehim illi kien sar fil-Bord tal-Arbitraġġ fit-3 ta' Settembru 1966 (fol 70).*
>
> *43. Madanakollu, apparti tali dokumentazzjoni, ir-rikorrenti ma ressqu ebda dokumentazzjoni oħra in sostenn tat-titolu tagħhom.*
>
> *44. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-Awtorita' intimata, għall-kontestazzjonijiet u oġġezzjonijiet tagħhom, kif ravviżati fl-ewwel affidavit ta' Dr Marisa Grech ippreżentaw, permezz tat-tieni affidavit ta' Dr Marisa Cassar, dokumentazzjoni in sostenn tal-argument tagħhom*

li r-rikorrenti ma kellhomx titolu fuq l-art, fejn ir-rikorrenti ma kellhom ebda dokumentazzjoni sabiex jikkontestaw dak hemm dikjarat mill-Awtorita' Intimata.

45. Jirriżulta, di fatti, illi għalkemm jidher illi l-antenati tar-rikorrenti kellhom biċċa art fiż-żona ta' ħdejn fejn eventwalment ġiet mibnija it-Triq Reġjonali fis-snin sittin, minn imkien ma jidher illi l-art illi llum qed jitolbu kumpens għaliha, hija attwalment propjeta' tar-rikorrenti.

46. Jirriżulta, di fatti, illi f'kuntratt ta' diviżjoni illi saru bejn l-eredi kollha tal-mejjet Francis Zammit fid-29 ta' Frar 1996 (fol 199), meta kienu dehru l-illum mejtinJosephine Zammit, John Zammit, Saviour Zammit, ir-rikorrenti Catherine Zammit kif ukoll l-illum mejta Rose Zammit, armla ta' Carmelo Zammit u omm r-rikorrenti l-oħra aħwa Zammit, kienet issemmiet u ġiet ċarament indikata porzjon ta' art li kienet indikata bħala 'L-għalqa imsejjħa 'Ta Babu' li saħansitra hemm pjanta, u tali indikazzjoni kif ukoll pjanta ma tinkludi bl-ebda mod l-art illi r-rikorrenti qegħdin issa jikkontendu illi għadha propjeta' tagħhom u li ġiet mingħandhom espropprijata.

47. Il-Qorti għandha tifhem u tippretendi illi, la darba r-rikorrenti jikkontendu illi huma sidien tal-propjeta' li allegatament itteħditilhom, huma kienu jkunu f'posizzjoni, anke permezz ta' kuntratt f'dak is-sens, jippruvaw illi l-propjeta hija attwalment tagħhom u, li kien għalhekk illi huma kellhom dritt għall-kumpens peress illi dina tteħditilhom minkejja illi kienet rikonoxxjuta bħala tagħhom – madanakollu, bil-ftit provi mressqa mir-rikorrenti w ir-riċerka dettaljata magħmula mill-Awtorita' tal-Artijiet, ma jidhirx illi hemm xi indikazzjoni illi turi illi l-art, li dwarha jridu kumpens ir-rikorrenti, hija attwalment propjeta' tar-rikorrenti, kif huma jikkontendu.

48. Fin-nuqqas ta' tali prova, ebda Qorti ma hija f'posizzjoni illi tgħaddi kumpens, ikun xi jkun, għat-teħid ta' tali propjeta', u għalhekk ċertament, dina l-Qorti ma hijiex f'posizzjoni illi tikkunsidra favorevolment it-talba tar-rikorrenti."

8. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati u ressqu appell nhar it-22 ta' Frar 2024 permezz ta' liema argumentaw li huma ressqu prova tat-titolu tagħhom u li din il-Qorti għandha tgħaddi biex tiddeċiedi l-kawża u ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Kemm l-Avukat tal-Istat u kemm l-Awtorità tal-Artijiet ressqu r-risposti tagħhom, fit-12 ta' April 2024 u fis-7 ta' Marzu 2024 rispettivament.

Konsiderazzjonijiet

9. Ir-rikorrenti *qua* appellanti **permezz tal-appell tagħhom jilmentaw** li huma ressqu prova tat-titolu u li l-ġurisprudenza tal-qrati tagħna tipprovdi li f'każijiet fejn jitressaq ilment imsejjes fuq allegat ksur tad-drittijiet tal-proprjetà mhux mistenni li titressaq prova assoluta tat-titolu u żgur li mhux mistenni li titressaq prova *diabolica*. Li l-affidavit tar-rikorrenti Suzanne Ellul Vincenti kien biżżejjed biex turi li l-art in kwistjoni ġiet akkwistata mingħand Francesco *sive* Francis Zammit permezz ta' kuntratt tan-Nutar Carlo Micallef de Caro fit-8 ta' Jannar 1924. Li meta Francis Zammit miet fis-6 ta' Marzu 1955 u aktar tard mietet martu fid-29 ta' Ġunju 1977, l-art għaddiet għand l-eredi tiegħu u eventwalment għand ir-rikorrenti. Jargumentaw li l-pussess kien dejjem għand il-familja ta' Carmelo Zammit u għadda għand il-werrieta u li ma kellhomx bżonn jippreżentaw aktar provi.

10. L-intimati jargumentaw li f'kawżi kostituzzjonali xorta waħda huwa meħtieġ li titressaq prova tat-titolu. Elenkaw il-provi mressqa minnhom u argumentaw li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova tat-titolu u ressqu biss affidavit u jippretendu li l-qorti kellha tistrieħ fuq dan l-affidavit biss u dan meta saru riċerki, min-naħa tal-Awtorità tal-Artijiet, li juru li r-rikorrenti ma humiex is-sidien tal-art. Tal-anqas ir-rikorrenti kellhom iressqu provi oħra

meta raw li t-titolu kien qed jiġi kkontestat, bħalma kellhom l-opportunità li jagħmlu diversi drabi, inkluż qabel tressqet il-kawża odjerna.

11. **Din il-Qorti rat l-atti u ser tkun qed tagħmel analiżi tal-istess sabiex tiddetermina l-kweżit preżenti. Rat li:**

i. Ir-rikorrenti kollha ħlief Catherine Zammit huma aħwa, filwaqt li r-rikorrenti Catherine Zammit tiġi z-zija tal-kumplament tar-rikorrenti. Catherine Zammit tiġi oħt Carmel Zammit, missier il-kumplament tar-rikorrenti. Catherine Zammit u Carmel Zammit (li hu mejjet), kellhom tlett aħwa oħra u huma t-tfal ta' Franceso u Pawlina Zammit;

ii. Francesco Zammit kien akkwista biċċa art imsejħa Ta' Babu f'San Ġiljan mingħand ċertu Elena Marie Briffa, fl-atti tan-Nutar Carlo Micallef de Caro fit-8 ta' Jannar 1924;

iii. Wara li miet Francesco Zammit il-Kummisarju tal-Art bagħat Avviż għall-Ftehim, datat it-3 ta' Settembru 1966, indirizzat lil Pawlina armla ta' Francesco Zammit u wliedhom Saverio, Carmelo *sive* Charles, John u Catherine Xebba, aħwa Zammit u Josephine mart Captain Anthony Zammit minnu assistiti[1]. Permezz ta' dan l-Avviż huma ġew infurmati illi l-Kummissarju tal-Art kien lest jagħtihom kumpens ta' £289.90 għax-

[1] *Fol.* 17

xiri assolut ta' biċċa art f'San Ġiljan tal-kejl ta' ħames mija u wieħed u għoxrin (521) qasab kwadri li dak iż-żmien kienet tmiss mill-Majjistral ma' proprjetà ta' ċertu Joseph Scicluna, mix-Xlokk tmiss ma' proprjetà ta' ċertu Edwin England Sant u Richard England Sant Fournier u ma' proprjetà tal-House Building Group u mil-lvant u mill-punent mal-parti rimanenti tal-art.

iv. Il-persuni indirizzati fl-Avviż għall-Ftehim irrispondew fis-16 ta' Settembru 1966 li kienu qed jippretendu £4,940[2] u dan wara li ġabu stima ta' perit terz datata l-14 ta' Settembru 1964[3];

v. Rappreżentant tal-Awtorità tal-Artijiet[4] esebixxa kopja tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur datata l-24 ta' Ġunju 1964 li tagħmel referenza għall-art bid-deskrizzjoni ta' 403.2 qasbiet li hi proprjetà ta' Pawlina Zammit[5] u pjanta li turi porzjon ta' art;

vi. Ir-rikorrenti Suzanne Ellul Vincenti ressqet affidavit permezz ta' liema xehdet li:

- l-art in kwistjoni kienet magħrufa bħala Ta' Babu f'San Ġiljan u li kienet ġiet akkwistata minn Francesco *sive* Francis Zammit

[2] *Fol.* 18
[3] *Fol. 68* u *69*
[4] *Fol.* 58 *et seq.*
[5] *Fol.65*

mingħand Elena Marie Briffa, fl-atti tan-Nutar Carlo Micallef de Caro fit-8 ta’ Jannar 1924[6];

- Francesco Zammit, in-nannu tar-rikorrenti u missier ir-rikorrenti fil-każ ta’ Catherine Zammit, miet intestat fis-6 ta’ Marzu 1955 u martu Paolina Zammit *nee* Aquilina mietet fid-29 ta’ Ġunju 1977. Paolina Zammit għamlet testment fit-23 ta’ Frar 1970 u nnominat lil ħames uliedha bħala eredi: Josephine Zammit, Charles Zammit, John Zammit, Saviour Zammit u Catherine Zammit. Ma ġew esebiti l-ebda riċerki jew kopji ta’ testmenti;

- Missier ir-rikorrenti, (u ħu r-rikorrenti Catherine Zammit), Charles Zammit miet intestat fit-8 ta’ Novembru 1994 u wirtuh ir-rikorrenti Margaret Zammit, Eileen Rebecchi, Sandra Attard, Stephanie Zammit u Suzanne Ellul Vincenti;

- Ir-rikorrenti bejniethom akkwistaw, permezz ta’ wirt u att ta’ diviżjoni, tliet ishma minn ħamsa ta’ art li fit-total tagħha għandha qies ta’ 2287.8 metri kwadri. Saviour Zammit miet f’Ottubru 2011 u ħalla lil oħtu Catherine Zammit bħala eredi permezz tat-testment tiegħu datat is-17 ta’ Frar 1970 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia (liema kopja ma ġietx esebita);

---

[6] *Fol. 76 et seq.*

- Ġie preżentat arblu tar-razza li jidher li hu preparat mir-rikorrenti b'informazzjoni nieqsa dwar id-data tal-mewt ta' Josephine Zammit u mingħajr dokumentazzjoni biex jissapportja l-istess;

- Skont stima preparata minn perit *ex parte* l-art in kwistjoni għandha l-valur preżenti ta' €3,430,000[7] bbażata fuq stima ta' €1,500 għal kull metru kwadru, liema figura ġiet ibbażata fuq numru ta' rekords pubbliċi u valutazzjonjiet kif spjega in kontroeżami[8];

vii. In kontroeżami Suzanne Ellul Vincenti xehdet[9] li l-art ġiet akkwistata permezz ta' wirt iżda ma kellhiex dikjarazzjonijiet tal-*causa mortis* disponibbli iżda xehdet li hi u ħutha saru sidien fl-1994 u li qabel ressqu din il-kawża, ma kienu ressqu l-ebda azzjoni oħra;

viii. Fir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, inkarigata mill-Ewwel Qorti, hi rrelatat rigward il-valur tal-art fil-mument li ttieħdet fis-sittinijiet u fil-mument preżenti u ddeskriviet l-art bħala waħda żviluppata f'art arterjali b'erba' karreġġati b'superfiċi tat-tarmak u *centre strip* fin-nofs miżrugħa bis-siġar u arbuxelli u arbli tal-bozoz tad-dawl, b'tabelli tat-traffiku li jagħtu direzzjonijiet għas-Swieqi, Paceville,

---

[7] *Fol. 91 u 92*
[8] *Fol.* 157 *et seq.*
[9] *Fol.* 162 *et seq.*

Pembroke u Ċirkewwa. Li t-triq hi pożizzjonata fid-direzzjoni Tramuntana-Nofsinhar. Fuq in-naħa tal-Lvant, l-art hija konfinanti mal-ħitan tal-ġonna ta' wara ta' vilel eżistenti li huma fil-konfini tal-lokalità ta' San Ġiljan. Minn ritratti mittieħda mill-ajru fl-1957 kien jidher li l-art kienet għelieqi u kienet għada ma ġietx żviluppata. Il-Perit Tekniku rat li fuq l-art in kwistjoni kienet ġiet sottomessa applikazzjoni ta' żvilupp għall-kostruzzjoni ta' erba' vilel minn Paolina Zammit *tramite* l-perit tagħha l-Perit Dom Mintoff. L-applikazzjoni ma kinitx ġiet aċċettata peress li diġà kien hemm proposti biex tkun żviluppata "Sliema Regional Road". Fl-1967 it-triq kienet diġà ġiet miftuħa. L-art kienet waħda fabbrikabbli:

> *"1. Illi mir-ritratti tal-ajru tal-1957, miżmumin fl-arkivji tal-Awtorita tal-Ippjanar, jidher li l-art mertu tal-kawża kienet għadha għelieqi jinħadmu perss li l-lokalita tas-Swieqi kien għadha ma bdietx tiġi żviluppata, u l-iżvilupp li beda jestendi mill-Bajja ta' Spinola lejn in-naħa tal-Punent kien għadu ma wasalx sal-konfini tal-art mertu tal-kawża.*
>
> *2. Illi l-eponenti kkunsidrat l-applikazzjoni ta' żvilupp PB3660/60 għall-kostruzzjoni ta' erba' vilel sottomessa mill-Perit Dom Mintoff f'isem l-applikanta Paulina Zammit lill-Bord għal Permessi dwar Area ta' Pjan Regulatur (PAPB – Planning Area Permits Board) fit-28 ta' Novembru 1960. Is-site plan annessa ma' din l-applikazzjoni tinkludi s-sit mertu tal-kawa odjerna kif ukoll l-artijiet fuq iż-żewġ naħat. Fil-proċess ta' din l-applikazzjoni l-art kienet ikkunsidrata bħala li qiegħda f'żona ta' żvilupp, iżda kien diġa hemm indikata t-triq proposta, riferuta bħala "Sliema Regional Road". Tant hu hekk li fis-27 ta' Jannar 1961 l-applikazzjoni ġiet rifjuatata "in view of the fact that your property might be affected by a scheme which is being prepared by the P.W. Department." L-istess komunikazzjoni tkompli tgħid li "your application will be re-considered by the Board as soon as the scheme for the locality is approved". Sussegwentement inħareġ il-permess P1507/62/3660/60 datat 22 ta' Ġunju 1962, u wara dak il-permess P1501/63/3660/60 datat 19 ta' Lulju 1963. Is-site plans u pjanti approvati f'dawn il-permessi juru l-pożizzjoni tat-triq arterjali, kif ukoll kienu inklużi kundizzjonijiet speċifiċi f'dan ir-rigward pereżempju "No*

direct access shall be provided on major traffic road, along...Sliema Regional Road", u No building development up to 20ft from Sliema Regional Road alignment shall be made".

3. Illi mir-ritratti tal-ajru tal-1967, miżmumin fl-arkivji tal-Awtorita tal-Ippjanar, jidher li t-triq fuq l-art mertu tal-kawża kienet diġa nfetħet Fig.3. huwa estratt mir-ritratt tal-akru tal-1967. Dan jinfika li t-triq kienet diġa ġiet iffurmata, iżda l-artijiet li jmissu mal-art mertu tal-kawża kienu għadhom mhumiex żviluppati. Għaldaqstant it-triq infetħet qabel ma ġew żviluppati l-artijiet li jmissu magħha."

Skont il-Perit Tekniku l-valur fis-suq miftuħ tat-22 ta' Ġunju 1964 tal-art fi Triq Mikiel Anton Vassalli f'San Ġiljan u s-Swieqi, libera u franka bil-pussess battal u b'kejl superfiċjali kumplessiv ta' ċirka 2,287.80 metri kwadri hu ta' €17,067 filwaqt li fit-28 ta' Ottubru 2019 il-valur kien ta' €2,287,800;

ix. Fl-affidavit ta' Dr Marisa Grech, Acting Chief Officer Expropriations and Contracts mal-Awtorità tal-Artijiet[10] hi xehdet li l-art in kwistjoni ttieħdet għall-skop pubbliku u l-akkwist kellu jsir b'titolu ta' xiri assolut. Li wara li miet Carmelo Zammit l-Awtorità ġiet infurmata min-Nutar John Debono li Carmelo Zammit miet intestat u li ntiret minn uliedu li taw prokura lil ommhom[11]. L-Awtorità talbet kopja tat-testment ta' Carmelo Zammit u ċertifikati tat-testmenti tar-Reġistru Pubbliku u ċ-ċertifikati tas-Sekonda Awla[12] iżda ma saret l-ebda komunikazzjoni ulterjuri mal-Awtorità tal-Artijiet[13];

[10] *Fol.* 147
[11] *Fol.* 150
[12] *Fol.* 151
[13] *Fol.* 150

x. F'affidavit ulterjuri ta' Dr Marisa Grech, Acting Chief Officer Expropriations and Contracts mal-Awtorità tal-Artijiet[14], hi xehdet li saret verifika tat-titolu u li:

- Fid-dikjarazzjoni *causa mortis* datata t-2 ta' Mejju 1995[15] fl-atti tan-Nutar John Debono, ir-rikorrenti Margaret Zammit, Eileen Rebecchi, Sandra Attard, Stephanie Zammit u Suzanne Ellul, ilkoll aħwa Zammit iddikjaraw li missierhom Carmelo Zammit miet fit-8 ta' Novembru 1994 u li miet intestat. F'dan l-Att issir referenza għas-segwenti:

> "*(12) Kwint indiviż (1/5) tal-għalqa f'San Ġiljan, limiti tas-Swieqi b'faċċata fuq Triq l-Ilqugħ, tal-kejl superfiċjali ta' ċirka ħamest elef tliet mija u ħamsa u għoxrin metri kwadri (5325mk) <u>jew bli fiha, inkluż il-parti stradali,</u> kif tinsab aħjar delineata fuq il-pjanta annessa markata dokument "B", konfinanti mill-lbiċ mat-triq l-Ilqugħ, mill-grigal ma' Regional Road u nofsinhar ma beni tal-familja Camilleri, jew irjieħ verjuri, libera u franka, bid-drittijiet, ġustijiet u pertinenzi tagħha kollha, tal-valur dan il-kwint indiviż ta' ħmistax-il elf lira maltija (LM15,000)".*

- Li f'kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Henry Saydon datat id-29 ta' Frar 1996[16] saret diviżjoni bejn ir-rikorrenti, u z-zijiet tagħhom, inkluż Saviour Zammit, John Zammit u Josephine Zammit, u f'dak l-att ta' diviżjoni ssir referenza għall-art li tmiss ma' Regional Road iżda li l-Awtorità tisħaq li mhijiex l-istess waħda li tinkludi Regional Road:

---

[14] *Fol.* 167 *et seq.*
[15] *Fol.* 168 *et seq.*
[16] *Fol.* 199 *et seq.*

"ii) L-għalqa imsejjħa "Ta' Babu", liema art hi dik li tirresulta mil pjanta li tinkorpora is-survey sheet, hawn annessa u markata dokument "B", u din l-art ghanda faccjata wahda fuq Triq l-Ilqugh u faccjata ohra fuq Regional Road, fil limiti ta' San Giljan, tal kejl superficjali komplessive ta' cirka ervat elef mija tlieta u sittin punt erbgha tlieta metri kwadri (4164.43mk2);"

- Din il-Qorti rat li l-art hawn imsemmija ġiet maqsuma billi:

a) Josephine Zammit ħadet:

"b) porzjoni diviza ta' art formanti parti mil art imsejjħa "Ta' Babu", fil limiti ta' San Ġiljan, indikata bin numru erbgha (4) fuq il precitata pjanta dokument "B", b'faccjata fuq Marbat Street, tal kejl superficjali komplessiv ta' cirka tminn mija erbgha u tletin punt tnejn hamsa metri kwadri (834.25m2) u konfinanti mil Lvant ma' Marbat Street, mil Majjestral mal plot numru ħamsa (5) beni eredi ta' Carmelo Zammit, minn Nofsinhar mal plot numru tlieta beni ta' Saviour Zammit, tal valur din il plot ta' ħmistax il elf lira (LM15,000)".

b) John Zammit ħa:

"b) porzjoni diviza ta' art formanti parti mil art imsejjħa "Ta' Babu", fil limiti ta' San Ġiljan, indikata bin numru tnejn (2) fuq il precitata pjanta dokument "B", b'faccjata fuq Triq l-Ilqugh, tal kejl superficjali komplessiv ta' cirka tminn mija tnejn u tletin metri kwadri (832m2) u konfinanti mil Lbic mat triq Ilqugħ, minn Nofsinhar mal plot numru tlieta beni ta' Saviour Zammit, mil Lvant mal plot erbgha beni ta' Josephine Zammit, tal valur din il plot ta' ħmistax il elf lira (LM15,000)".

c) Saviour Zammit ħa:

"b) porzjoni diviza ta' art formanti parti mil art imsejjħa "Ta' Babu", fil limiti ta' San Ġiljan, indikata bin numru tlieta (3) fuq il precitata pjanta dokument "B", b'faccjata fuq Triq l-Ilqugh, tal kejl superficjali komplessiv ta' cirka tminn mija tnejn u tletin metri punt tliet ħamsa metri kwadri (832.35m2) u konfinanti mil Lbic mat triq Ilqugħ, mit Tramuntana in parti mal plot erbgha beni ta' Josephine Zammit, u in parti mal plot numru tnejn beni ta' John Zammit, u mil Lvant u mil

Grigal ma' Regional Road, tal valur din il plot ta' ħmistax il elf lira (LM15,000)

d) Catherine Zammit ħadet:

"b) porzjoni diviza ta' art formanti parti mil art imsejjħa "Ta' Babu", fil limiti ta' San Ġiljan, indikata bin numru wieħed (1) fuq il precitata pjanta dokument "B", faccjata fuq Triq l'Ilqugħ, tal-kejl superfiċjali komplessiv ta' ċirka tminn mija tnejn u tletin punt erbgħa metri kwadri (832.4m2) u konfinanti mil Lbic mat triq Ilqugħ, mil Grigal mal plot hamsa beni tal eredi Carmelo Zammit, minn Nofsinhar mal plot numru tnejn beni ta' Joseph Zammit, tal-valur din il plot ta' hmistax il elf lira (LM15,000)".

e) L-eredi ta' Carmel jew Charles Zammit ħadu:

"b) porzjoni diviza ta' art formanti parti mil art imsejjħa "Ta' Babu", fil limiti ta' San Ġiljan, indikata bin numru ħamsa (5) fuq il precitata pjanta dokument "B", b'faccjata fuq Marbat Street, tal-kejl superfiċjali komplessiv ta' ċirka tminn mija tnejn u tletin punt erbgħa metri tlieta metri kwadri (832.43m2) u konfinanti mil Grigal u mil Lvant mat triq Marbat, mil Lbil mal plot numru wieħed beni ta' Catherine Zammit, u mix Xlokk mal plot erbgha beni ta' Josephine Zammit, tal-valur din il plot ta' hmistax il elf lira (LM15,000)".

- Skont *survey sheet* annessa ma' dan id-dokument l-art ġiet indikata bħala li tmiss eżatt ma' Regional Road:

- L-Awtorità tgħid li lanqas ma ssir referenza għall-art li tinkludi Regional Road f'kuntratt ta' diviżjoni li sar bejn ir-rikorrenti, ħlief Catherine Zammit, datat id-19 ta' Ġunju 1997 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon. Fuq dan l-att din il-Qorti tinnota li l-art imsejħa ta' Babu fil-kejl ta' 832.4m^2 ġiet diviża bejn Margaret Zammit u Sandra Attard f'porzjoni ugwali:

> *"...qeghdin jassenjaw lil istess Margaret Zammit li taccetta porzjoni diviza ta' art formanti parti mil art imsejjħa "Ta' Babu", fil limiti ta' San Ġiljan, indikata bin numru ħamsa ittra "B" (5b) fuq il pjanta hawn annessa markata dokument "A", u survey sheet dokument "B", b'faccjata fuq Marbat Street, tal-kejl superfiċjali komplessiv ta' ċirka erba' mija u sittax punt zero sitta hamsa metri kwadri (416.065m2) u konfinanti minn Nofsinhar u mil Lbic mat triq Marbat, mit Tramuntana u mil Punent mal plot numru hamsa ittra "A" (5a) beni tal-konvideni, u din il porzjoni ghandha il valur ta; erbatax – il elf lira (LM14,000)".*

u

> *"...qeghdin jassenjaw lil istess Sandra Attard li taccetta porzjoni diviza ta' art formanti parti mil art imsejjħa "Ta' Babu", fil limiti ta' San Ġiljan, indikata bin numru ħamsa ittra "A" (5a) fuq il pjanta hawn annessa markata dokument "A", u survey sheet dokument "B", b'faccjata fuq Marbat Street, tal-kejl superfiċjali komplessiv ta' ċirka erba' mija u sittax punt zero sitta hamsa metri kwadri (416.065m2) u konfinanti mil Lbic in parti ma' triq Marbat u in parti mal plot ħamsa hamsa ittra "B" tal-istess art beni ta' Margaret Zammit, mit Tramuntana ma' beni ta' Catherine Zammit mil punent ma' beni Josephine Zammit u din il porzjoni ghandha il valur ta; erbatax – il elf lira (LM14,000)".*

- L-Awtorità tal-Artijiet għamlet *superimposition* tal-artijiet indikati fil-pjanti annessi mal-*causa mortis* u kkonkludiet li l-art ma hijiex dik iddikjarata fil-*causa mortis;*

- Fil-*causa mortis* li għamlet Catherine Zammit, fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood datata l-31 ta' Jannar 2012[17], wara li ħuha Saviour Zammit innomina lil Catherine Zammit bħala eredi universali tiegħu, issir referenza għas-sehem mill-art Ta' Babu f'San Ġiljan fil-qies ta' 832.35m^2:

> *"(d) the whole of a divided portion of land forming part of the lands known as "Ta' Babu", in the limits of Saint Julians/Swieqi, which portion is indicated as number three (3) on a plan attached to a deed in the records of Notary Doctor Joseph Henry Saydon dated the twenty-ninth(29th) day of February, of the year nineteen hundred and ninety-six (1996), which plot has a facade on Triq l'Ilqugħ, having a superficial area of circa eight hundred and thirty-two ppoint thirty-five square metres (832.35m2) which divided portion is bounded on the south west by Triq Ilqugh, north in part by property of Josephine Zammit and in part by property of John Zammit of their successors in title and east and north east by the Regional Road or more accurate boundaries, with all its rights and appurtences. The said divided portion of land is valued at ninety-three thousand Euro (€93,000).*"

12. L-ewwel nett **din il-Qorti** tiċċara li l-argument li mhux meħtieġa l-prova *diabolica* f'kawżi ta' dan it-tip ma jiswa xejn jekk il-Qorti titħalla biex timla l-vojt hi bl-assunzjonijiet. Fuq kollox huwa fl-interess ta' min qed iressaq il-kawża li l-Qorti jkollha quddiemha informazzjoni ċara u spjegata tal-oġġett tal-kawża. Issa madankollu f'dan il-każ din il-Qorti tqis li għandha biżżejjed dokumentazzjoni sabiex tasal għall-konferma tat-titolu a favur ir-rikorrenti.

[17] *Fol.210 et seq.*

13. Fuq naħa minnhom ir-rikorrenti jargumentaw li Francesco Zammit akkwista porzjon art fl-1924 u li parti minnha ġiet esproprijata mill-Gvern ta' Malta sabiex tinbena parti minn Sliema Regional Road, u l-familja Zammit ma ġietx ikkumpensata. Min-naħa l-oħra l-intimati, senjatament l-Awtorità tal-Artijiet, issostni li ma ġiex pruvat it-titolu tar-rikorrenti u dan fid-dawl ta' diversi atti ta' diviżjoni u dikjarazzjonijiet *causa mortis* li ma jagħmlu l-ebda referenza għall-art li allegatament ġiet esproprijata iżda jagħmlu referenza biss għall-art li tmiss ma' Regional Road.

14. Jibda biex jitqies li permezz tal-kuntratt tal-1924, Francesco Zammit akkwista tnax–il tomna art fiż-żona in kwistjoni: "*.. la Clausura di terra posta in San Guliano , in contrada Ta' Swieki, appellata Ta Babu, avente unque binja, con cisterna d' acqua piovana, stanza e civile con cortile, contenente alberi de fichi lattei, confinata da levante con beni S. Carmelo detto "Ta Patist", da tramontana in parte con bene di Ignoti avente tale chiusa di terra la capacita superficiale* <u>*di dodici*</u> *tomola e due misure e si vende come libera...*".

15. Issa skont l-Avviż għall-Ftehim, datat it-3 ta' Settembru 1966, kellhom jiġu mittieħda ħames mija u wieħed u għoxrin (521) qasab kwadri, li jidher li jammontaw għall-ċirka 2287.8 metri kwadri. Dan l-avviż intbagħat lill-armla ta' Francesco u lill-ulied fosthom l-attriċi Catherine. Ir-

rikorrenti kif jidher mix-xhieda huma s-suċċessuri ta’ dawn il-persuni kif jidher mill-elenku msemmi aktar ’il fuq fis-sentenza.

16. Fir-rapport tagħha l-Perit Tekniku rrelatat li fis-sittinijiet Paulina Zammit kienet applikat għall-permess *tramite* l-perit tagħha sabiex tagħmel żvilupp fuq din l-art iżda dan il-permess ġie rrifjutat peress li l-iżvilupp kien ser isir fuq biċċa art li tkopri l-parti li llum hi Regional Road:

> *“2. Illi l-eponenti kkunsidrat l-applikazzjoni ta’ żvilupp PB3660/60 għall-kostruzzjoni ta’ erba’ vilel sottomessa mill-Perit Dom Mintoff f’isem l-applikanta Paulina Zammit lill-Bord għal Permessi dwar Area ta’ Pjan Regulatur (PAPB – Planning Area Permits Board) fit-28 ta’ Novembru 1960. Is-site plan annessa ma’ din l-applikazzjoni tinkludi s-sit mertu tal-kawa odjerna kif ukoll l-artijiet fuq iż-żewġ naħat. Fil-proċess ta’ din l-applikazzjoni l-art kienet ikkunsidrata bħala li qiegħda f’żona ta’ żvilupp, iżda kien diġa hemm indikata t-triq proposta, riferuta bħala “Sliema Regional Road”. Tant hu hekk li fis-27 ta’ Jannar 1961 l-applikazzjoni ġiet rifjuatata “in view of the fact that your property might be affected by a scheme which is being prepared by the P.W. Department.” L-istess komunikazzjoni tkompli tgħid li “your application will be re-considered by the Board as soon as the scheme for the locality is approved”. Sussegwentement inħareġ il-permess P1507/62/3660/60 datat 22 ta’ Ġunju 1962, u wara dak il-permess P1501/63/3660/60 datat 19 ta’ Lulju 1963. Is-site plans u pjanti approvati f’dawn il-permessi juru l-pożizzjoni tat-triq arterjali, kif ukoll kienu inklużi kundizzjonijiet speċifiċi f’dan ir-rigward pereżempju “No direct access shall be provided on major traffic road, along...Sliema Regional Road”, u No building development up to 20ft from Sliema Regional Road alignment shall be made”.*

17. Din il-Qorti ma tqisx li l-argument imressaq mill-Awtorità, u ċjoè li l-art ma tissemmiex fl-atti ta’ diviżjoni esibiti, huwa biżżejjed biex jiġu

mwarrbin it-talbiet tar-rikorrenti. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni li l-art ġiet fil-fatt mittieħda, u dan kif inhu evidenti mill-bini tat-triq innifisha. Ma hemm anqas l-ebda kontestazzjoni li l-kumpens għall-art mittieħda ma ngħata qatt mill-Awtorità; kieku kienet l-Awtorità stess li ġġib il-prova kuntrarja.

18. Hu fatt li meta l-Awtorità bagħtet l-ittra tat-3 ta' Settembru 1966 irrikonoxxiet lill-awturi tal-attriċi bħala s-sidien. L-Awtorità ssostni li mid-dokumenti esibiti l-art ma baqgħetx tissemma fid-diversi atti ta' suċċessjonijiet mela allura ma tappartjenix lir-rikorrenti. Din il-Qorti ma tqisx li dan l-argument kellu jwassal sabiex l-Ewwel Qorti tilqa' l-eċċezzjonijiet in kwistjoni tal-intimati u dan għaliex huwa loġiku li la l-art in kwistjoni ġiet mittieħda lura fis-sittinijiet din ma ġietx imsemmija fl-atti relatati mas-suċċessjonijiet in kwistjoni. Il-konnessjoni ta' parentela mid-dokumenti esibiti tirriżulta prova qawwija biżżejjed li jwasslu lil Qorti għal konvinċement illi l-atturi huma s-suċċessuri tal-persuni li jissemmew fl-ittra tal-Awtorità tat-3 ta' Settembru 1966 u fil-każ ta' Catherine Zammit hi l-istess persuna li ġiet indirizzata fl-istess ittra.

19. Għaldaqstant ma tqisx li l-argumenti mressqa mill-Awtorità tal-Artijiet huma biżżejjed biex tilqa' l-eċċezzjonijiet rigward il-kwistjoni tat-titolu u b'hekk sejra tilqa' l-appell tar-rikorrenti u tqis li t-titolu għas-sehem tagħhom fuq l-art in kwistjoni ġie pruvat.

Decide

20. Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta’ u tiddeċiedi billi tilqa’ l-appell tar-rikorrenti u b’hekk tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti billi tiċħad l-eċċezzjoni 5(a) tal-Avukat tal-Istat kif ukoll ir-raba' eċċezzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet u tirrimanda lura l-atti quddiem l-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi fuq it-talbiet tar-rikorrenti u l-kumplament tal-eċċezzjonijiet mhux deċiżi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da