QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 27 ta' Marzu, 2025

Kawza Numru: 10

Rikors Guramentat Numru:- 669-2021 JVC

Ian Mizzi (287560M) f'ismu personali u f'isem Gaia Mizzi (Passaport Ingliz numru 522181628), Lucia Mizzi (236170M), Zoe O'Connor (583688M); Isabelle Gauci (0454944M) f'isimha personali u f'isem Marlene Lloyd (Passaport Ingliz numru 1252066); Oliver Ruggier (57843M) ghan-

nom u in rapprezentanza ta' Ruggier Holdings Limited (C14022); Joan Pace Bonello (674646M); Dionysia Mary sive Denise Caruana (0493750M); Brian Mizzi (942846M); Christopher Mizzi (307564M); Anne Chapelle (791037M); Kevin Portanier (90570M); Anna Ferrante Darbois (638963M) f'isimha proprju u f'isem Dennis Fletcher (Passaport Ingliz numru 554521084 257), Nicola Fletcher (Passaport Ingliz numru 549712598), Trevor Fletcher (Passaport Ingliz numru 510550449) u Camilla Fletcher (Passaport Ingliz numru 513078472); Marinka Ferrante Darbois (316647M); Nadine Merola (639163M); Tanja Cassar (639063M); Gloria Rizzo Marich (362850M); Angela Manduca (376056M); Mario Spiteri Maempel (439251M); Marietherese De Marco (158456M); Victoria Farrugia (654362M); Bernard Ferrante (786950M); Simone Gatt (671652M); Philip Ferrante (610457M); Lorraine Formosa (182855M); Martine Ellul (430664M); Marcus Ferrante (512563M); Nadia Cauchi (497164M)

vs

Melita Stevens (K.I 237934M); Josef Muscat (K.I. 48376M) u Letizia Muscat (575179M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu r-rikorrenti premettew u talbu kif isegwi:

'Illi permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Lulju 1910 (kopja hawn annessa u mmarkata **Dok A**), l-Gvern ta' Malta ta lil Francis Farrugia, predecessur tar-rikorrenti, b'titolu ta' enfistewsi temporanja ghall-150 sena b'cens annwu ta' £5.12.6, '*a building site forming part of the Compartment B in the lands called 'tal Borg situated in Casal Paula'*. Fuq din is-sit, inbnew fost ohrajn il-proprjetajiet kummercjali tnejn u għoxrin (22), erbgħa u għoxrin (24) u sitta u għoxrin (26) Triq Żabbar, Paola.

Illi permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Ġunju 1972 (kopja hawn annessa u mmarkata **Dok B**), is-successuri fit-titolu ta' Francis Farrugia ossia Francis Farrugia f'ismu u f'isem Evelyn Portanier, Mary Anastasi, Rose Mizzi u Joseph Farrugia (aħwa Farrugia) u May Ferrante f'isimha u f'isem Henry Ferrante, Anne Marich, Evelyn Spiteri Maempel, Frank Ferrante, Salvatore sive Lino Ferrante, Antoinette Fletcher ("**Aħwa Ferrante**"), ikkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perjodu ta' tletin (30) sena dekorribli mill-1 ta' Ottubru 1972, lil Melita Stevens (utilista), il-proprjetajiet fl-indirizzi tnejn u għoxrin (22), erbgħa u għoxrin (24) u sitta u għoxrin (26) Triq Żabbar, Paola, u dana versu cens ta' tmenin Lira Maltija (LM 80) pagabbli kull sitt (6) xhur.

Illi kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża, ir-rikorrenti huma s-suċċessuri fit-titolu tal-Aħwa Farrugia u l-Aħwa Ferrante, salv għal Ruġġier Investments Co Limited li xtara s-sehem ta' wieħed mill-eredi.

Illi Klawsola 7 tal-istess kuntratt ta' emfitewsi temporanja tgħid li: *'Wara t-terminazzjoni ta' dan il-periodu enfitewtiku, l-istess Melita Stevens ikollha id-dritt li tibqa' tokkupa l-fondi fuq imsemmija b'titolu ta' enfitewsi jew b'semplici titolu ta' lokazzjoni u dan a deskrizzjoni tal-enfitewta pero` versu dak ic-cens jew kera* ***u taht dawk il-pattijiet li jigu miftiehma f'dak iz-zmien futur mill-partijiet****.'* (**Emfasi miżjuda**)

Illi fit-22 ta' April 2002, Melita Stevens, bagħtet ittra ġudizzjarja lil Arnold Francis Farrugia, fejn infurmatu li tixtieq iġġedded il-kuntratt skont il-Klawsola 7 u konsegwentement talbet lil Arnold Francis Farrugia biex jiddiskuti l-pattijiet tat-tiġdid. Madanakollu dan qatt ma seħħ u l-konċessjoni skadiet fit-30 ta' Settembru 2002.

Illi sussegwentement fis-6 ta' Novembru 2002, u ċioe wara li l-konċessjoni emfitewtika kienet skadiet, Melita Stevens, bagħtet ittra legali lil Arnold Francis Farrugia, fejn infurmatu li xtaqet iġġedded il-kuntratt skond il-Klawsola 7 u konsegwentement talbet lil Arnold Francis Farrugia biex jiddiskuti l-pattijiet tat-tiġdid. Iżda għal darba oħra, dan ma seħħx.

Illi r-rikorrenti jagħmlu aċċenn għall-fatt li qatt ma kien hemm diskussjonijiet jew negozjati dwar it-termini u l-kondizzjonijiet godda tac-cens u qatt ma sar att pubbliku sabiex jigi imgedded c-cens. Ma kienx hemm ftehim dwar xi tip ta' kera u, s-successuri fit-titolu ta' Francis Farrugia qatt ma accettaw kera u qatt ma ircevew xi notifika ta' cedoli ta' depożitu.

Illi minkejja dan, Melita Stevens baqgħet tokkupa l-fondi 22, 24, 26 Triq Zabbar/ Triq il-Qalb ta' Ġesu`, Paola, bla ebda titolu validu fil-liġi.

Illi permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Frar 1984, Melita Stevens issullokat il-fond bin-numru 26 Triq Zabbar, Paola lil ċertu Joseph Boffa u Mario Boffa għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' Boffa Limited. Kopja ta' dan il-kuntratt ġie ppreżentat fl-Atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 713/2021 u li qed jiġi ppreżentat ma' dan ir-rikors ġuramentat bħala **Dok C**;

Sussegwentement, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joe Cilia tat-28 ta' Frar 2018, Joseph Boffa u Mario Boffa ghan-nom ta' Boffa Enterprises Limited (ġia Boffa Limited), assenjaw id-drittijiet kollha mogħtija lilhom taħt il-kuntratt tat-13 ta' Frar 1984 fir-rigward tal-fond numru 26, Triq Zabbar, Paola, lil Josef Muscat u Letizia Muscat. Kopja ta' dan il-kuntratt ġie ppreżentat fl-Atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 713/2021 u li qed jiġi ppreżentat ma' dan ir-rikors ġuramentat bħala **Dok D.** Ir-rikorrenti jikkontendu li din l-assenzjoni hija nulla u minghajr ebda effect fil-ligi *stante* illi saret wara l-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika lil Melita Stevens u għalhekk, kwalunkwe kuntratt naxxenti minn din il-konċessjoni huwa wkoll null;

Illi fis-sena 2020 giet mibghuta ittra ghan-nom ta' xi werrieta ta' Francis Farrugia, lil Melita Stevens sabiex din tizgombra mill-fondi in kwistjoni u tregga l-pussess lura lill-werrieta. Permezz ta' ittra Melita Stevens wiegbet li kellha titolu ta' kera kummercjali. Il-werrieta kienu cahdu li qatt kien hemm kirja u regghu sahqu li Melita Stevens kellha taghti l-pussess lura lill-werrieta.

Illi r-rikorrenti ġew a konoxxenza tal-fatt li Josef Muscat applika għall-permess mingħand l-Planning Authority (PA 4636/18) sabiex jiżviluppa l-fond 'Boffa Recording Studio', Triq Żabbar, Paola billi fost l-oħrajn, jibni kamra fuq fond ieħor li jġib in-numru 27, Triq il-

Qalb ta' Ġesu`, Paola, liema fond inzerta li huwa wkoll proprjeta' tar-rikorrenti u mikri lil terzi persuni. It-terzi persuni li qegħdin jikru l-fond 27, Triq il-Qalb ta' Ġesu`, Paola jinsabu inkwetati dwar is-saħħa tal-istruttura tal-istess (ara estratt mehud mis-sit tal-Planning Authority hawn annes u mmarkat **Dok E**).

Illi hadd mir-rikorrenti, ossia werrieta jew ko-proprjetarji ma ta permess jew kunsens għal tali applikazzjoni, liema applikazzjoni hija għalhekk abbużiva. Josef Muscat ma għandu ebda titolu validu fil-liġi.

Illi permezz ta' ittra ufficjali numru 1876/2021 datata 7 ta' Mejju 2021, ir-rikorrenti gabu li Melita Stevens u Josef Muscat a konoxxenza ta' dawn il-fatti u zammew lil Melita Stevens u lil Josef Muscat responsabbli għall-kwalunkwe dannu li jista' jiġi rekat lill-proprjeta' tagħhom bin-numru 27, Triq il-Qalb ta' Ġesu`, Paola u/jew proprjeta` oħra kif ukoll kwalunkwe danni oħra rekati minħabba dan l-aġir abbużiv u illegali.

Illi jingħad ukoll li minkejja li kien hemm Enforcement Notice (BCA ENF 23/2021) maħruġa mill-*Building Construction Agency* (kopja hawn annessa bhala **Dok F)** sabiex jitwaqqfu x-xogħlijiet, jidher li x-xogħol baqa' għaddej.

Illi r-rikorrenti intavolaw mandat ta' inibizzjoni (Mandat numru 713/2021) sabiex jikkawtelaw d-drittijiet tagħhom sabiex '*izommu l-intimati jew nies minnhom inkarigati milli jibnu, jikkostruwixxu u/jew jagħmlu kull tip ta' xogħolijiet ta' kostruzzjoni ai termini ta' permess PA 4636/18 jew kwalunkwe permess minn kwalunkwe awtorita` oħra, fuq il-fond 'Boffa Recording Studio', Triq Żabbar, Paola.'* Dan il-mandat gie milqugh definitivament nhar it-22 ta' Gunju 2021.

Għaldaqstant in vista tas-suespost, jgħidu l-intimati għaliex din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi:

1. Tiddikjara li l-kuntratt datat 13 ta' Ġunju 1972 gie itterminat nhar it-30 ta' Settembru 2002 u l-okkupazzjoni kontinwata minn dak iz-zmien minn Melita Stevens hija illegali.

2. Konswegentament tiddikjara li kull sullokazzjoni jew assenjazzjoni jew cessjoni ta' sullokazzjoni jew kwalunkwe transferiment ta' titolu iehor fir-rigward ta' fondi indirizzi tnejn u għoxrin (22), erbgħa u għoxrin (24) u sitta u għoxrin (26) Triq Żabbar, Paola huma nulli u bla effett skont il-ligi.

3. Tordna lill-intimati jiżgumbraw in kwantu ghal Melita Stevens mill-fondi il-proprjetajiet fl-indirizzi tnejn u għoxrin (22), erbgħa u għoxrin (24) u sitta u għoxrin (26) Triq Żabbar, Paola u in kwantu Josef Muscat u Letizia Muscat ghall-fond numru 26 Triq Zabbar, Paola (Boffa Recording Studio) fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss lilhom għal dan l-iskop minn din l-Onorabbli Qorti skond il-liġi.

4. Tiddikjara li x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-fond numru 26, Triq Zabbar, Paola, huma illegali u konsegwentement tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi prefiss minn din l-istess Onorabbli Bord jirripristenaw il-fond 26 Triq Zabbar, Paola ghall-istat kif kien qabel l-intimati jew min minnhom ghamlu x-xogholijiet de quo u fin-nuqqas tordna lir-

rikorrenti jaghmlu dan anke, okkorendo, permezz tal-hatra ta' periti nominandi, pero a spejjez ta' l-intimati jew min minnhom;

5. Tiddikjara l-intimati Jew min minnhom responsabbli ghad-danni ikkawzati minhabba l-hsarat ikkawżati b'rizultat tax-xogholijiet u minhabba l-okkupazzjoni kontinwata, irregolari, bla ebda jedd u abbuziva mill-intimati tal-istess;

6. Tillikwida l-ammont tad-danni kagunati lill-istess rikorrenti minhabba l-hsarat ikkawżati b'rizultat tax-xogholijiet u minhabba l-okkupazzjoni kontinwata, irregolari, bla ebda jedd u abbuziva mill-intimati tal-istess fondi;

7. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess ammont ta' danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez kontra l-intimati konvenuti, komprizi dawk tal-ittra ufficjali numru 1876/2021 datata 7 ta' Mejju 2021 u tal-Mandat 713/2021, kif ukoll bl-imghaxijiet legali relattivi fuq id-danni hekk talvolta likwidati mid-data tal-istess ittra gudizzjarja sal-pagament effettiv.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Melita Stevens (237934M) li taqra kif isegwi:

1. 'Preliminarjament l-irritwalita' tal-azzjoni u n-nullita' tar-Rikors Guramentat minhabba l-kawzali u t-talbiet kif proposti mhumiex guridikament riferibbli ghal kull wiehed

mil-konvenuti, u konsegwentement ma jghoddux ghall-konvenuti kollha.

2. Preliminarjament ukoll, kull wiehed mill-atturi ghandu jipprova l-interess guridiku tieghu biex jipproponi din l-azzjoni.

3. Fil-meritu, u minghajr pregudizzju, in kwantu diretti kontra l-eccipjenti, it-talbiet atrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi, kif ser jigi pruvat ahjar fil-kors tal-kawza, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

4. Minghajr pregudizzju wkoll, l-ewwel talba attrici hija fattwalment u legalment infondata u ghandha tigi michuda.

Kif jammettu l-atturi stess fil-premessi, l-eccipjenti kellha dritt li, fi tmiem l-enfitewsi temporanja originali, tkompli tokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi jew lokazzjoni, fid-deskrizzjoni taghha, pero bic-cens jew kera u bil-pattijiet li jigu miftiehma mill-partijiet. L-eccepjenti ezercitat dan il-jedd li ggedded il-kuntratt tac-cens; u permezz ta' ittra ufficjali datata 22 ta' April 2002, hija talbet lil Arnold Francis Farrugia biex jiddiskuti u jiftiehem maghha il-pattijiet rigwardanti t-tigdid tal-kuntratt enfitewtiku. L-eccipjenti giet informata li l-ghazla taghha kienet accettata. Bil-mezz tal-avukat taghha, hija talbet aktar minn darba li tiltaqa' mas-sid, u anke ghamlet proposta konkreta dwar il-kundizzjonijiet u c-cens il-gdid. Minkejja dan, l-eccepjenti baqghet minghajr risposta sal-lum, u dan minghajr ebda htijiet taghha. Maz-zmien, l-eccepjenti lanqas biss kellha gharfien ta' minn kienu l-persuni li setghu jiddeciedu f'isem is-sidien.

5. Anke t-tieni talba attrici ghandha tigi michuda billi l-eccepjenti ma kienet bl-ebda mod ristretta milli tikri jew taghmel arrangamenti ghat-tmexxija tal-fond koncessi lilha.

6. Konsegwentement ukoll, it-tielet talba attrici in kwantu diretta biex tottjeni l-izgumbrament tal-eccepjenti mill-fondi koncessi lilha ghandha tigi michuda.

7. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, l-eccepjenti ma kinitx mizmuma milli taghmel benefikati jew tibdil iehor fil-fondi koncessi lilha.

8. F'kull kaz ukoll, ix-xogholijiet li qed jilmentaw minnhom l-atturi la ghamlithom l-eccepjenti u lanqas ma kienu awtorizzati minnha. Hija ghandha kull interess li dak li jirrizulta li huwa rregolari jew illegali jigi rimedjat minn min kien responsabbli ghal dan in-nuqqas.

9. F'kull kaz u minghajr pregudizzju wkoll, l-eccipjenti ma kkagonat ebda danni u ma hija responsabbli ghal ebda hsara fil-konfront tal-atturi u ghalhekk il-hames, is-sitt u s-seba' talbiet in kwantu diretti kontra taghha, ghandhom jigu michuda.

10. L-eccipjenti m'ghandihiex tbati ebda spejjez f'dawn il-proceduri.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat illi fil-verbal tad-29 ta' Settembru 2021 ir-rikorrenti talbu korrezzjoni fl-okkju tar-rikors guramentat sabiex fejn hemm indikat

il-kumpanija Ruggier Investments Company Limited (C18852) din tigi taqra Ruggier Holdings Limited (C14022). Rat li l-Qorti tat zmien lill-inimata Stevens ghar-risposta stante li l-intimati l-ohra kien ghadhom mhux notifikat bir-rikors guramentat. Rat li fil-verbal sussegwenti datat 11 ta' Novembru 2021 din il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni fl-okkju tal-kawza.

Rat ir-risposta guramentata ta' Josef Muscat et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghal kulma ser jinghad aktar 'l quddiem, l-esponenti umilment jirrilevaw, illi din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex il-kompetenza illi tiddetermina l-ezistenza o meno ta' xi titolu tal-esponenti fuq il-fondi in kwistjoni u sussegwentement tizgombra lill-esponenti mill-fondi numri 22, 24 u 26 Triq Zabbar, Paola, u dan stante li l-konvenuta Melita Stevens, ikkoncediet il-fond lil Boffa Limited b'titolu ta' sollukazzjoni u mhux b'titolu ta' sub-cens. Fil-fatt, ir-trasferiment sar bi skrittura privata tat-13 ta' Frar 1984 u sussegwentement, l-istess rapprezentanti ta' Boffa Limited ghaddew il-fondi lill-esponenti bl-istess titolu ta' sullokazzjoni tant li l-iskrittura tat-28 ta' Frar 2018, b'att pubbliku, fl-atti tan-Nutar Dr Joe Cilia tispecifika "*din ic-cessjoni ghandha titqies bhala sullokazzjoni*". Fid-dawl ta' dan, l-esponenti jirrelevaw illi semmai, huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu kompetenza jaghmel dak mitlub mir-rikorrenti fir-rikors odjern u dan anke ai termini tal-Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

3. Illi l-esponenti umilment jirrilevaw illi huma qatt ma kellhom obbligi vis-a-vis fir-rigward il-fondi in kwistjoni, u l-obbligi naxxenti mill-istess ftehim, dejjem kienu vis-a-vis il-konvenuta Melita Stevens;

4. Illi l-esponenti dejjem agixxew in massima buona fede mal-konvenuta Melita Stevens, u fil-fatt dejjem onoraw il-ftehim ta' sullokazzjoni li huma kellhom mal-istess Stevens, b'dan illi dejjem hadu hsieb il-fondi u dejjem hallsu l-kera lill-istess Stevens fil-hin skont kif miftiehem. Fil-fatt, ma hemm l-ebda arretrati ta' kera da parti tal-esponenti, u kif jista' jigi pprovat tul dawn il-proceduri, huma dejjem hallsu lil Stevens f'ammonti ta' circa €1,400 fis-sena, liema ammonti thallsu fi flus kontanti fuq talba tal-istess Stevens u ghal liema hlas, Stevens kienet tipprovdi ricevuta lill-esponenti;

5. Illi ghaldaqstant, jekk kemm-il darba, ir-rikorrenti qatt ma rcevew hlasijiet minn Melita Stevens, dan certament li ma kienx nuqqas da parti tal-esponenti ghaliex huma dejjem hallsu l-kera b'mod puntwali.

6. Illi in oltre', l-esponenti umilment jirrilevaw illi huma qatt ma gew notifikati bl-ittra ufficjali 1876/2021 imsemmija fir-rikors promotur u sad-data tal-mandat ta' inbizzjoni kif mahrug mir-rikorrenti, l-esponenti lanqas ma kellhom konoxxenza ta' kwalsiasi lmenti bejn Stevens u r-rikorrenti.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.'

Rat l-affidavits, xhieda, kontro-ezamijiet, dokumenti, pjanti u l-provi kollha inkluz l-atti annessi tal-mandati numru 713/2021/1 u 713/2021/2.

Rat illi fil-verbal tal-25 ta' Jannar, 2022 din il-Qorti ddikjarat li rat i-risposta tal-intimati Muscat u li nonostante l-ewwel dwar il-kompetenza taghha ordnat li l-provi jinstemghu kemm fuq l-eccezzjoni preliminari u kemm fil-mertu.

Rat illi permezz ta' nota a fol. 364 tal-process ir-rikorrenti rtiraw il-hames, sitt u s-seba' talbiet taghhom b'riserva kif indikat fl-istess nota. Il-Qorti ghalhekk ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom.

Rat illi fil-verbal datat 18 ta' April , 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

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

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'talba ghall-izgumbrament tal-intimati Stevens mill-fondi 22, 24 u 26 Triq Zabbar, Paola u tal-intimati l-ohra Muscat mill-istess fond 26 Triq Zabbar, Paola stante li r-rikorrenti jsostnu li huma s-sidien tal-istess u li l-intimati ma ghandhom l-ebda titolu validu fil-ligi sabiex jiddetjenu tali proprjeta'. Jitolbu wkoll li jigi dikjarat li l-intimati jew min minnhom wettqu xoghlijiet u zvilupp illegali fil-fond 26 u li din il-Qorti tordna li l-fond 26 jigi mregga' lura ghall-istess originali tieghu. Fir-rikors guramentat ir-rikorrenti jressqu wkoll talbiet ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni liema talbiet izda gew irtirati permezz ta' nota datata 12 ta' Lulju, 2024 a fol. 364 tal-process.

L-intimata Stevens teccepixxi l-irritwalita' tal-azzjoni stante li mhux it-talbiet kollha japplikaw ghall-intimati kollha, li r-rikorrenti jridu jippruvaw l-interess guridiku taghhom, li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom u li hi qed tokkupa l-fond permezz ta' titolu validu ta' kera, li hija ma kinitx ristretta milli tikri l-fondi lil terzi jew li taghmel xi benefikati fil-fondi, li ma kkagunat l-ebda danni w'ghalhekk titlob li din il-Qorti tichad il-pretensjonijiet attrici.

L-intimati Muscat eccepew l-inkompetenza ta' din il-Qorti, li fil-mertu t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u li huma ghandhom biss ftehim mal-intimata Melita Stevens u dejjem onoraw l-istess. Jsostnu li mhumiex responsabbli mill-fatt li r-rikorrenti ma rcevewx pagamenti minghand Melita Stevens u li qatt ma rcevew l-ittra ufficcjali 1876/2021.

Provi:

Illi fil-mertu l-Qorti hadet konjizzjoni tal-kontenut tal-kuntratt datat 5 ta' Lulju, 1910 a fol. 9 et seq tal-process li permezz tieghu jinghad li l-predecessuri tar-rikorrenti akkwistaw l-art li fuqha llum huma mibnijiet il-fondi in kwistjoni.

Rat a fol. 21 et seq il-kuntratt ta' cens temporanju ghal zmien tletin sena lil Melita Stevens datat 13 ta' Gunju 1972 u rat partikolarment l-artikolu 7 tal-istess li jaqra kif isegwi:

'7. Wara t-terminazzjoni ta' dan il-perjodu enfitewtiku, l-istess Melita Steven ikollha id-dritt li tibqa' tokkupa l-fondi fuq imsemmija b'titolu ta' enfitwesi jew b'semplici titolu ta' lokazzjoni u dan a deskrizzjoni tal-enfitewta pero' versu dak ic-cens jew kera

u taht awk il-pattijeit li jgiu miftiehem f'dak iz-zmien futur mill-partijiet.'

Rat a fol. 26 et seq l-iskrittura ta' lokazzjoni datata 13 ta' Frar, 1984 bejn l-intimata Stevens u Boffa Limited rigwardanti l-fond 26, Zabbar Raod, Rahal Gdid u rat li f'din l-iskrittura ma tnizzilx il-perjodu tal-kirja filwaqt li l-imsejjha subinkwilini inghataw il-fakulta' li jissullokaw il-fond. Gie mpost ukoll li l-fond jintuza biss ghal skop kummercjali.

Rat a fol. 28 et seq l-iskrittra privata indikata bhala cessjoni ta' drittijiet ta' sullokazzjoni datata 28 ta' Frar, 2018 bejn Boffa Enterprises Limtied gia Boffa Limited u Joseph Muscat u Letizia Muscat fejn permezz taghha s-socjeta' trasferiet id-drittijiet kollha li kellha fuq il-fond 26, Zabbar Road, Rahal Gdid lil Muscat. Giet ripetuta l-kundizzjoni li l-fond kellu jintuza biss ghal skopijiet kummercjali.

Rat il-kopja tal-Avviz ta' Infurzar datat 8 ta' April, 2021(esebit ukoll a fol. 128) mahrug fuq il-fond indikat bhala Boffa Recording Studio, Triq Haz Zabbar c/w, Triq il-Qalb Ta' Gesu, Paola, Malta bir-raguni tal-ksur moghtija kif isegwi:

'Sar xoghol ta' kostruzzjoni li mhux konformi mal-Ligi Sussidjarja 513.06, senjatament minhabba li nqast li tissottometti d-dokumentazzjoni kollha kif mehtieg.'

Rat ukoll ir-ritratti tal-fond esebiti mix-xhud Martin Farrugia (Senior Head, enforcement and compliance mal-Building and Construction Authority) a fol. 129 et seq li juru car l-intiza li jsir xoghol ta' kostruzzjoni in vista' tal-materjal u gebel fuq il-bejt. Martin Farrugia li xehed a fol. 136 et seq tal-process jispjega li l-

Avviz inhareg ghaliex kien hemm xi dokumenti neqsin u ntalab li l-izvilupp jieqaf sakemm jigu prezentat dawn id-dokumenti. Jghid li sussegwentement dawn id-dokumenti dahlu minghand Josef Muscat w'llura hareg 'clearance'. Jixhed li l-BCA ma tidholx fi kwistjonijiet ta' ppjanar.

Rat a fol. 32 et seq is-sommarju tal-applikazzjoni ta' zvilupp fuq l-istess fond u li taghti deskrizzjoni 'Change of use from recording studio to residential and internal alterations'. Rat li fil-fatt inhareg il-permess ta' zvilupp favur l-intimat Josef Muscat datat 20 ta' Awwisu, 2018 fejn gie approvat kif isegwi:

'Change of use from recording studio to residential and opening of doors, erection of gypsum partition walls and construct room at first floor level.' (fol. 40)

Rat li l-istess dokumentazzjoni giet esebita mir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar Ian Gala a fol. 90 et seq tal-process. A fol. 98 et seq gew esebiti wkoll is-sita plan u l-pjanti.

Rat li fl-ittra a fol. 114 tal-Process red 17 e indirizzata lill-Awtorita' tal-Ippjanar datata 24 ta' Mejju, 2018 l-intimat Josef Muscat indika lilu nnifsu bhala s-sid tal-proprjeta' Boffa Recording Studio, Triq Had Zabbar c/w Triq il-Qalb ta' Gesu, Paola. Ix-xhud Ian Galea a fol. 115 et seq jindika li fl-applikazzjoni per se Josef Galea ma ndikax ruhu bhala s-sid izda sostna li hu ddikjara li li s-sidien gew infurmati permezz ta' ittra li izda kopja taghha izda ma gietx annessa mal-applikazzjoni.

Rat a fol. 70 et seq ix-xhieda permezz ta' affidavit tar-rikorrenti Ian Mizzi fejn dwar il-kaz odjern xehed kif isegwi:

‘Nghid li Francis Farrugia, li huwa antenat tieghi, kien iffirma kuntratt datat 5 ta' Lulju 1910 (kopja annessa mar-rikors promotur bhala Dok A), mal-Gvern ta' Malta fejn kien inghata b'titolu ta' enfistewsi temporanja ghall-150 sena b'cens annwu ta' £5.12.6, 'a building site forming part of the Compartment B in the lands called tal Borg situated in Casal Paula. Fuq din is-sit inbnew, fost ohrajn, il-proprietajiet kummercjali tnejn u ghoxrin (22), erbgha u ghoxrin (24) u sitta u ghoxrin (26) Triq Zabbar, Paola li huma mertu ta' din il-kawza.

Nghid li snin wara, fit-13 ta' Gunju 1972 (kopja annessa mar-rikors promotur bhala Dok B), is-successuri fit-titolu ta' Francis Farrugia, jigifieri Francis Farrugia fismu u fisem Evelyn Portanier, Mary Anastasi, Rose Mizzi u Joseph Farrugia (ahwa Farrugia) u May Ferrante fisimha u fisem Henry Ferrante, Anne Marich, Evelyn Spiteri Maempel, Frank Ferrante, Salvatore sive Lino Ferrante, Antoinette Fletcher (ahwa Ferrante), kienu taw b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' tletin (30) sena mill-1 ta' Ottubru 1972, lil Melita Stevens, il-proprjetajiet fl-indirizzi tnejn u ghoxrin (22), erbgha u ghoxrin (24) u sitta u ghoxrin (26) Triq Zabbar, Paola, u dana versu cens ta' tmenin Lira Maltija (LM 80) pagabbli kull sitt (6) xhur.

Nghid li jien niftakar li Frank Ferrante (li miet fil-13 ta' Dicembru 2011) u Arnold Francis Farrugia kienu jiehu hsieb dan ic-cens u naf ukoll li kien hemm xi korrespondenza bejn Arnold Francis Farrugia u Melita Stevens biex dan ic-cens jiggedded pero ma kien sar xejn u ma kien hemm xi ftehim fuq il-kundizzionijiet ta' xi kera gdid. Dan qieghed nghidu ghaliex fil-kuntratt 1 ta' Ottubru 1972 hemm miktub li Stevens u s-sidien kellhom jifthemu fuq il-kundizzionijiet godda ta' kuntratt ta' kera u dan qatt ma sar. Ghalhekk il-kuntratt gie fi tmiemu 30 ta' Settembru tas-sena 2002. Minn dak inhar ‘l hawn żgur li la jiena u lanqas l-koproprjetarju ohra ma rċevew xi hlas ta' kera. Nghid ukoll li Arnold Francis Farrugia kien biegh is-sehem tieghu fil-proprjeta' lil Ruggier Holdings Co. Limited (C14022).

Nghid li Melita Stevens bagghet tokkupa l-fondi 22, 24, 26 Triq Zabbar/ Triq il-Qalb ta' Gesu', Paola, minkejja li c-cens temporanju kien skada u li ma sarx xi tip ta' kuntratt ta' kera.

Nghid li permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Frar 1984, Melita Stevens kienet issullokat l-fond 26, Triq Zabbar, Paola lil Joseph Boffa u Mario Boffa ghan-

nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Boffa Limited (kopja annessa mar-rikors promotur bhala Dok C). Sirna nafu dan wara li ghamilna I-mandat ta' inibizzioni numru 713/2021. Sirna nafu ukoll li Joseph Boffa u Mario Boffa ghan-nom ta' Boffa Enterprises Limited (gia Boffa Limited), assenjaw id-drittijiet kollha moghtija lilhom taht il-kuntratt tat-13 ta' Frar 1984 fir-rigward tal-fond numru 26, Triq Zabbar, Paola, lill-intimati Josef Muscat u Letizia Muscat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joe Cilia tat-28 ta' Frar 2018 li gie pprezentat mar-rikors promotur bhala Dok D. Din l-assenzjoni qatt ma setghet issir u dan ghaliex il-kuntratt ta' Melita Stevens kien skada snin qabel.

Nghid li jiena u xi koproprjetarji ohra konna baghtna ittra fil-23 ta' Jannar 2020 lil Melita Stevens fejn ghednilha li hija kellek tizgombra mill-fondi in kwistjoni u biex niehdu lura l-pussess tal-fondi. Melita Stevens wiegbet fit-27 ta' Jannar 2020 li kellha titolu ta' kera kummercjali li tiskadi fis-sena 2028. Il-werrieta kienu cahdu li gatt kien hemm kirja u regghu talbu lil Melita Stevens taghti l-pussess lura lill-werrieta u dan fil-28 ta' Jannar 2020. (Vide ittri anness bhala Dok IM 1 sa 3).

Nghid li fit-2 ta' Mejju, 2021 ahna sirna nafu li Josef Muscat applika ghall-permess minghand l-Planning Authority (PA 4636/18) sabiex jaghmel xi xogholijiet ta' zvilupp fil-fond Boffa Recording Studio, Triq Zabbar, Paola u, li l-permess hareg u kien diga beda bix-xoghlijiet. Huwa kien ged jibni kamra fuq fond iehor li jgib in-numru 27, Triq il-Qalb ta' Gesu', Paola, liema fond huwa wkoll proprjeta' taghna (izda mhux mertu ta' din il-kawza) u huwa mikri lil terzi persuni. Din il-persuna kienet ikkuntattjatna u qaltilna b'dak li kien qieghed jigri ghaliex kienet inkwetata dwar is-sahha tal-istruttura tal-istess.

Nghid li jekk wiehed jara pagna 6 ta' Dok F anness mar-rikors promotur, wiehed jara li Josef Muscat ikkonferma fl-applikazzioni mal-Awtorita tal-Ippjanar (PA 4636/18) li mhux is-sid tal-fond izda ikkomunika maghna u tajnih l-kunsens biex japplika ghal dan l-izvilupp. Pero dan mhux minnu. La jiena u lanqas il-ko-propretarji l-ohra ma tajna l-kunsens lil hadd biex jaghmel xi żvilupp fug il-fond. Meta sirna nafu b'dan, konna baghtna ittra ufficjali (numru 1876/2021) datata 7 ta Mejju 2021 (Dok IM 4), lil Melita Stevens u Josef Muscat u zammejnihom responsabbli ghall-kwalunkwe dannu li jista' jigi rekat lill-proprieta' bin-numru 27, Triq il-Qalb ta' Gesu', Paola u/jew proprieta' ohra.

Nghid li sirna nafu li kien hemm ukoll Enforcement Notice (BCA ENF 23/2021) mahruga mill-Building Construction Agency (Dok F mar-rikors promotur) sabiex jitwaqqfu x-xoghlijiet, izda li minkejja dan, ix-xogholijiet bagghu ghaddejjin u ghalhekk ahna ppresentajna il-mandat ta' inibizzioni (Mandat numru 713/2021) li gie milqugh definitivament nhar it-22 ta' Gunju 2021. . . .'

Rat il-korrispondenza esebita a fol. 73 et seq tal-process. A fol. 73 tinsab esebita ittra legali datatat 23 ta' Jannar, 2020 mibghuta lill-intimata Melita Steven mill-eredi tal-ahwa Ferrante u Farrugia. Permezz ta' din l-ittra talbu lill-intimata Stevens tivvaka u tirritorna l-fond 26, Zabbar Road, Paola stante l-iskadenza tal-koncessjoni emfitewtika u n-nuqqas ta' tigdid tal-istess.

Rat l-ittra responsiva datata 27 ta' Jannar, 2020 a fol. 75 tal-process fejn l-intimata Stevens irrispondiet billi talbet ezatt ghan-nom min kienet qed tinkiteb l-ittra u d-dettaljii taghhom u li fi kwalunkwe kaz hija usufruwiet mill-klawzola 7 tal-kuntratt, li ma kienx nuqqas taghha li ma sarx il-kuntratt u li ghalhekk jidher li s-sid halliha fil-fond tibqa' b'kirja. Rat l-ittra responsiva datata 28 ta' Frar, 2020 a fol. 76.

Rat l-ittra ufficcjali datata 5 ta' Mejjju, 2021 indirizzata lill-intimata Melita Stevens u l-intimat Josef Muscat fejn indikaw li kienu qed izommuhom responsabbli ghall-izvilupp illegali li kien qed isir f'parti mill-fondi u sabiex jizgombraw il-fondi stante li kienu qed jokkupawhom minghajr titolu.

Rat l-affidavit ta' Arnold Francis Farrugia a fol. 83 tal-process fejn jghid li l-antenat tieghu kien Francis Farrugia u jsostni li l-istess derivazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoi kif indikat fir-rikors guramentat. Jghid li huwa kien jiehu hsieb l-amministrazzjoni ta'

bosta proprjeta' nkluza fl-eredita' allura tas-successuri fit-titolu ta' Francis Farrugia nklus il-gbir tac-cnus tal-fond in kwistjoni li nghataw lil Melita Stevens ghal perjodu ta' tletin sena. Izid:

'3. Ghalkemm jiena u Melita Stevens konna tellimna fuq il-possibilita' li c-cens jiggedded, nikkonferma li qatt ma giet iffirmata ebda skrittura dwar dan u ghalhekk, il-kuntratt ta' enfitewsi tat-13 ta' Gunju 1972 gie fi tmiemu fit-30 ta' Settembru 2002. Minn dakinhar 'il quddiem (sa ma bieghhejt is-sehem tieghi mis-Sit, kif spjegat hawn taht), jiena qatt ma rcevejt ebda hlas minghand Melita Stevens. Madanakollu, Melita Stevens baqghet tokkupa l-fondi minghajr ebda titolu.

4. Is-sehem tieghi mis-Sit jiena bieghhejtu lil Ruggier Holdings Limited (C-14022) permezz ta kuntratt ta' bejgh datat 28 ta Novembru 2006 (kopja hawn annessa u mmarkata Dok AF1 (*ara fol. 84 tal-process),* Hemm waqaf l-involviment tieghi fis-Sit.'

Rat il-kuntratt ta' trasferiment ta' sehem Arnold Farrugia lil Ruggier Holdings Limited datat 28 ta' Novembru, 2006 a fol. 84 et seq tal-process.

Rat iz-zewg ritratti tal-hanut mikri lil terzi sottostanti ghall-parti mill-proprjeta' mertu tal-kawza esebiti mir-rikorrent a fol. 134 u 135 tal-process. Rat il-kostruzzjoni gdida evidentement recenti hafna fl-istess ritratti.

Rat a fol. 141 et seq tal-process ir-rapport redatt minn Nutar David Borg intiz sabiex jigi ppruvat it-titolu tar-rikorrenti fuq il-fondi in kwistjoni. Rat li dan ir-rapport principalment jaghti spjegazzjoni dwar kif il-proprjeta' li skont il-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja datat 13 ta' Gunju, 1972 kienet tappartjeni lill-ahwa Farrugia (nofs indiviz) u ahwa Ferrante (nofs indiviz) iddevolviet permezz ta' diversi successjonijiet lir-rikorrenti odjerni. Ir-rapport ma jidholx fid-derivazzjoni tal-proprjeta' per se qabel id-data tal-

koncessjoni enfitewtika. Rat ukoll id-dokumentazzjoni kollha annessa mal-istess rapport intiza sabiex issahhah l-istess rapport.

Rat l-affidavit ta' Lawrence Mizzi esebit mill-intimata Stevens a fol. 242 et seq tal-process kif isegwi:

i) 'Ms Melita Stevens hija z-zija tal-mara tieghi. Ghandha 89 sena. Nehdilha hsieb l-affarijiet taghha jien f'din il-kawza billi hi anzjana..

ii) Ms Stevens ghandha kuntratt ta' cens ta' 30 sena mill-1 ta' Ottubru 1972 tal-post 22 u 24 u 26, Zabbar Road, Paola, bid-dritt li tibqa' tokkupa l-fond b''titolu ta' emfitewsi jew lokazzjoni wara t-tletin sena. **Anness Nru 1**. Dan il-post kien ir-residenza taghha u tal-genituri taghha, u kien jinkludi fih hanut tal-merca li kienet tmexxih hi wara missierha.

iii) Fit-22 ta April 2002, meta skadew it-tletin sena fl-2002, permezz tal-Avukat Dott Philip Sciberras, Ms Stevens talbet lis-Sur Arnold Farrugia, li kien jircievi c-cens minghandha, li trid iggedded il-kuntratt ghal terminu iehor kif stipulat fl-Artiklu 7 tal-Imsemmi kuntratt. **Anness Nru 2.**

iv) Fit-30 ta' Awissu 2002, Dr Reuben Balzan kiteb liz-zija Melita Stevens biex isir kuntatt halli jintlahaq ftehim gdid. **Anness Nru 3**.

v) Fis-27 ta'Dicembru 2002, l-avukat Pawlu Lia li ha l-file minghand Dr Philip Sciberras ghax lahaq Imhallef, kiteb lil-Dr Reuben Balzan biex nikkonkludu l-estensjoni tal-kuntratt. **Anness Nru 4.**

vi) Wara dan, kont infurmat li saru xi kumunikazzjonijiet verbali bejn il-partijiet bil-mezz tal-Avukati taghhom. Fosthom kien hemm li z-zija Melita Stevens kienet lesta li taccetta anke estensjoni ta ghaxar snin mill-2002. Biss ma kien hemm l-ebda twegiba dwar din il-proposta.

vii) Sadanittant is-sur Arnold Farrugia (li kien jigbor ic-cens) nformana verbalment li ma kienx ser jiba' jiehu hsieb il-gbir tac-cens u irrifjuta li jaccetta l-flus tac-cens. Ma kienx qalilna min kien ser jibda jigbru c-cens minfloku.

viii) Ghadda z-zmien, u f'Jannar 2012, Gloria Rizzo Marich u Anna Ferrante Darbois ghaddew dokument liz-zija Melita Stevens li kienu gew atorizzati jigbru l-kera dovuta ghan-nom ta' Frans Ferrante, li huwa wiehed mis-sidien tal-fond. Biss meta offrejnielhom il-hlas, qalulna li ma kinux ser jaccettawh, u li kienu ser jergghu jkellmuna. **Anness Nru 5.**

ix) Wara dan, ghaddew diversi snin fejn ma kienx hemm komunikazzjonijiet bejn il-partijiet.

x) Fit-23 ta' Jannar 2021, l-eredi ta' Francis Farrugia u ta' May Ferrante (li kienu iffirmaw il-Kuntratt tat-13 ta'Gunju 1972) kitbu liz-zija u talbuha c-cwievet. Qatt qabel dakinhar ma talbuha c-wievet, jew li ma kelliex dritt izzomm il-post. **Anness Nru 6.**

xi) Fis-27 ta' Jannar 2021, Dr Pawlu Lia rrisponda l-ittra ta' Dr Michael Camilleri fejn infurmah li Melita Stevens xtaqet tkompli fil-kirja sas-sena 2028. Anness Nru 7 Fis-7 ta'Mejju 2021, is-sidien tal-fond baghtu ittra ufficjali (1876/2021) dwar xi xoghijiet li kienu qed jsiru minn Josef Muscat (li jikri parti mill-fond minghand iz-zija) u talbu li dawn jieqfu immedjatament. Iz-zija ma kellhiex oggezzjoni li x-xoghlijiet jieqfu ghax hi qatt ma tat permess ghal dawn ix-xogholijiet. Il-partijiet l-ohra z-zija tikrihom lil Anthony Degiorgio u Salvatore Cassar.'

Rat a fol. 250 l-ittra ufficcjali datata 22 ta' April, 2022 li permezz taghha l-intimata Stevens infurmat lil Arnold Francis Farrugia li hija riedet iggedded il-kuntratt fit-termini tal-Artikolu 7 u li ghalhekk sejhitlu sabiex jiddiksuti l-partijiet dwar it-tigdid tal-kuntratt enfitewtiku.

Rat l-ittra responsiva datata 30 t'Awwissu, 2002 (fol. 251) fejn jinghad illi l-werrieta ta' Rose Mizzi kienu lesti jiddiskutu u <u>jekk ikun il-kaz</u> (emfazi tal-Qorti) jintlahaq ftehim. Rat ukoll id-dokumentazzjoni sussegwenti ghall-istess, dokumentazzjoni dwar min kien awtorizzat jigbor il-kera kif ukoll l-ittra datata 23 ta' Jannar, 2020 a fol. 257 indirizzata lill-intimata fejn hija giet interpellata sabiex tirrilaxxa l-proprjeta' stante li allegatament hija kienet qed tokkupaha minghajr titolu (kopja ohra gia esebita fl-atti). Rat l-ittra responsiva a fol. 259 datata 27 ta' Jannar, 2020 li kopja taghha gia giet esebita fl-atti msemmija aktar il-fuq.

Lawrence Mizzi xehed in kontro-ezami nhar is-17 ta' Ottubru, 2023 a fol. 283 et seq tal-process. Huwa jaqbel li skont il-kuntratt originali, mal-iskadenza l-partijjiet kellhom jaqblu fuq kundizzjonijiet ta' cens jew kera gdida. Jghid li kien hemm tentattivi sabiex ikun hemm ftehim izda sfortunatament ma kienx hemm ftehim bejn iz-zewg partijiet. Jaqbel li wara li Arnold Farrugia nfurmahom li ma kienx ser jibqa' jigbor il-kera hu, l-intimata Stevens ma hallsitx aktar xi tip ta' kera. Jghid li ma kienux jafu lil min iridu jhallsu. Jaqbel li Arnold Farrugia ma accettax aktar kera minn meta skada l-kuntratt originali. Jixhed ukoll li fl-2012 ma kienux accettaw il-kera ghalkemm provdew xi dokumentazzjoni dwar min kien intitolat jigbor il-kera.

Lawrence Mizzi rega' xehed in kontro-ezami a fol. 359 et seq tal-process fejn huwa jichad li hu jew zitu kienu taw xi awtorizzazzjoni li jsir xi zvilupp u jinsisti li Letizia Muscat kienet qaltilhom biss li kienet ser taghmel xi 'partitions'. Ma qaltilhomx li kienet ser tibni aktar ambjenti u wisq anqas qaltilhom li kienet ser tibdel il-generu minn kmmercjali ghal residenzjali. Jghid li jiskanta kif Joseph Boffa ghamel hekk ghaliex jaf li Melita Stevens lanqas mill-kuntratt originali ma tista' tbiddel il-generu.

Rat l-affidavit ta' Joseph Boffa li jinghad li jigi z-ziju ta' tal-intimata Letizia Muscat li jixhed kif isegwi:

1 'Illi mis-sena 1988 jiena, Joseph Boffa krejt il propjeta' 26, Zabbar Road, Paola is hallast il-kera dovuta kull tlett xhur dejjem fil-hin kif kont mifiehem dak iz-zmien ma certa Melita Stephens, dan ukoll skont kopji tal-ktieb tal-kera anness u mmarkat bhata Dok A.

2 Illi dejjem onorajt l-obbligazzjonijiet tieghi bhala l-kerrej tal-fond a hallast il-kera b' mod konsistenti:

3 Illi fis-sena 2015 jiena tlabt li Boffa Enterprises Lid tigi rikonoxxuta bhala l-kumpanija li se kompli thallas il-kera dovuta u dan gie accettat tant li l-kera bdiet tithallas minn Mario Boffa ghan-nom tal-istess socjeta u inghatat l-ircevuti necessar)i ta' dan:

4 Ili f'xi s-sena 2016 tlabt li l-propjeta' flimkien mar-responsabbiltajiet tieghi jigu trasferiti fuq in-neputija tieghi Letizia Muscat fimkien mar-ragel taghha Josef Muscat, dan skont il-ktieb tal-kera anness u mmarkat bhala Dok B;
5. Illi kemm jien kif ukoll Boffa Enterprises dejjem hallasna l-kera fil-hin u b'mod konsistenti mis-sena 1984;

6. Illi nghid sfortunatament li jiena mhux l-iktar persuna organizzat u ghalhekk ma ghandix kull ircevuta ta' hlas biss pero qed nipprezenta dawk kollha li stajt insib sal-gurnata ta' llum.

7. Nixtieq nghid wkoll li jiena meta l-okkupanti (u cioe it-tifla tat-tifla tieghu u ir-ragel taghha) prezenti kienu applikaw ghal-permessi ta' zvilupp, jiena kont personalment maghhom meta kellmu lil Melita Stephens fil-prezenza tax-xhud Lorry Mizzi fejn dawn tal-ahhar mhux talli ma sabu l-ebda oggezzioni izda talli qalu li huma jichdu pjacir bl-izvilupp ghax qed itejbu il-propjeta taghhom.

8. Illi Letizia u Josef Muscat tant kellhom intenzjonijiet tajbin u kienu konvinti li qedin jimxu kif suppost li dahlu fi spejjez sostanzjali, kemm strutturali kif wkoll anke sabiex japplikaw ghal-permessi. Dan certament ma kienux jamluh kieku kienu jafu li Melita kienet ilha ma thallas il-kera ghal-dan iz-zmien kollu.'

Rat il-kopji tla-hlas tal-kera tal-fond 26, Zabbar Road, Paol mis-sena 1984 sa Novembru, 2017 mhallsa lill-intimata llum regghet Stevens a fol. 292 et seq tal-process.

Joseph Boffa xehed in kontro-ezami nhar it-18 ta' April, 2024 a fol. 360 et seq tal-process jghid li meta l-kera nqelbet fuq il-Kumpanija huwa talab sabiex il-kera tinqeleb lil Melita Stevens. Dwar x'permessi ntalbu minn Letizia Muscat biex tbiddel il-fond jghid li

hu ma jaf xejn, ghandu tnejn u disghin sena u li jekk jaf ibnu Joe. Anzi jghid:

' . . . dana haditu hi imbghad ahna m'ghandniex x'naqsmu.'

Ikkunsidrat ulterjorment:

Irritwalita' tal-azzjoni:-

Illi dwar l-eccezzjoni tal-irritwalita' tal-azzjoni mqajma mill-intimata Stevens, il-Qorti rat ir-rikors guramentat minn fejn johrog car illi filwaqt li l-intimata Stevens qed tintalab li tigi zgumbrata mill-fondi kollha indikati bhala l-emfitewta originali, l-intimati Muscat qed jintalbu li jizgumbraw biss mill-fond 26 stante li jidher li huma jokkupaw biss dan il-fond ai termini ta' allegat titolu mghoddi lilhom mill-istess Stevens. Il-Qorti in vista ta' dan ma tistax tifhem ghalfejn l-intimata qajjmet l-irritwalita' tal-azzjoni kif dedotta stante li huwa car li r-rikorrenti ma setghux jaghmlu mod iehor filwaqt li identifikaw sew fil-konfront ta' min qed jigu mressqa t-talbiet w'ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din l-ewwel eccezzjoni tal-intimata Stevens.

Interess guridiku tar-rikorrenti u prova tat-titolu:

Illi l-Qorti rat li mir-rapport tat-titolu redatt minn Nutar David Borg esebit a fol. 141 et seq tal-process gie konfermat li s-sidien li deheru originarjament fuq il-koncessjoni enfitewtika termporanja datata 13 ta' Gunju, 1972 u li ta t-titolu originali lill-intimata Melita Stevens gew succeduti finalment mir-rikorrenti fil-kawza odjerna. Ma

tressqet l-ebda prova fl-atti sabiex tirribatti tali provenzjenza. Din il-Qorti tqis li ma jaghmel l-ebda sens legali u fattwali li l-intimata Stevens tipretendi derivazzjoni oltre dak il-kuntratt li fih stess hi kienet parti daqs li kieku qed tikkontesta t-titolu originali tas-sidien originali li ghaddewlha l-fondi.

Il-Qorti rat li fl-atti giet ukoll prezentata dokumentazzjoni li tevidenzja li Arnold Francis Farrugia trasferixxa sehemu mill-fondi ndikati lis-socjeta' rikorrenti Ruggier Holdings Limited.

Jirrizulta ghalhekk li r-rikorrenti kollettivament huma s-sidien tal-fondi in kwistjoni b'dana li evidentement ghandhom interess guridiku fl-azzjoni odjerna. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimata Stevens.

Eccezzjoni dwar il-inkompetenza ta' din il-Qorti:

Illi fl-ewwel eccezzjoni taghhom l-intimati Muscat isostnu li din il-Qorti m'ghandhiex kompetenza stante li jeccepixxu li ghandhom titolu ta' kera allura skonthom huwa l-Brod li jirregola l-Kera li ghandu kompetenza fuq il-kaz odjern.

Illi hija gurisprudenza kostanti w'accettata li sakemm il-pretensjoni tar-rikorrenti hija li l-intimati qed jiddetjenu minghajr ebda titolu validu fil-ligi allura hija din il-Qorti li hija kompetenti sabiex tgharbel u tiddeciedi appuntu jekk hux minnu li l-intimati qed jiddetjenu b'titolu validu jew le. F'kaz li, dato ma non concesso, jirrizulta xi titolu ta' kera allura t-talbiet tar-rikorrenti jaqghu stante li din il-Qorti ma tibqax kompetenti. Stante li din il-Qorti ghadha fl-istadju li tgharbel u tiddeciedi jekk jezistix titolu validu allura hija

kompetenti w'ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati Muscat.

Mertu:

Sorvolati l-eccezzjonijiet preliminari suesposti, jonqos li jigi deciz il-mertu tat-talbiet tar-rikorrenti, eskluzi dawk relatati mal-likwidazzjoni u hlas ta' danni stante li gew irtirati.

Illi fil-mertu johrog car li kwalunkwe ftehim ta' cens temporanju bejn l-aventi causa tar-rikorrenti u l-intimata Stevens gie terminat mal-iskadenza tat-30 sena kuntratti fil-kuntratt tat-13 ta' Gunju, 1972. Hareg car mill-provi li z-zewg partijiet jaqblu li finalment ma sehhx ftehim iehor bil-miktub bejn ir-rikorrenti u l-intimata Stevens sabiex ic-cens jigi mgedded jew sabiex dan jigi meqlub ghall-kera. Fil-fatt il-Qorti rat li kien l-istess xhud prezentat mill-intimata Stevens cioe' Lawrence Mizzi li kkonferma diversi drabi fix-xhieda tieghu li sforunatament ma ntlahaqx ftehim ghalkemm zitu Melita Stevens xtaqet li ggedded il-kuntratt. L-istess Lawrence Mizzi kkonferma li sa mill-iskadenza tal-kuntratt ma thallsitx aktar kera lis-sidien. Dan ix-xhud jghid li min kien jigborha infurmahom li ma kienx ser jibqa' jiehu hsieb, sostna wkoll li dawk li prezentaw ruhhom bhala sidien ma accettawx il-hlas tal-kera u wkoll xehed li ma kienux jafu min kienu s-sidien.

Da parti taghha l-intimata Stevens teccepixxi li hija qed tiddetjenti l-fond b'xi tip ta' titolu derivanati lilha fit-termini tal-artikolu 7 tal-kuntratt ta' koncessjoni originali kkwotat aktar il-fuq f'din id-decizjoni. Illi l-Qorti rat li huwa minnu li l-artikolu 7 indikat (ara fol. 24) jaghti l-fakulta' lill-intimata Stevens li tibqa' tokkupa l-fond b'titolu ta' enfitewsi jew b'semplici titolu ta' lokazzjoni, a

diskrezzjoni taghha, izda dan versu dak ic-cens jew kera u taht dawk il-parttijiet li jigu miftiehma f'dak iz-zmien bejn il-partijiet.

Illi l-possibilita' li l-intimata Stevens qed tokkupa b'titolu ta' enfitewsi zgur ma tirrizultax stante li tali titolu kellu jkun miftiehem bejn il-partijiet permezz ta' kuntratt pubbliku u dan ma jirrizulta minn imkien anzi l-partijiet jaqblu li ma sehh l-ebda ftehim.

Illi dwar il-possibilita' li l-intimata Stevens qed tokkupa l-fondi b'titolu ta' kera jirrizulta mill-atti li mill-iskadenza tac-cens originali l-istess Stevens tammetti li qatt ma hallset kera. Li kieku verament kienet b'xi mod qed tipretendi xi titolu ta' kera fuq il-fondi l-Qorti kienet tistenna li almenu l-intimata tiddeposita l-kera l-Qorti jekk l-allegazzjoni hija li l-kera ma gietx accettata jew ma kinitx taf min huma s-sidien. Dan certament izda ma setghetx tghamlu ghaliex il-kera kellha tkun maqbula bejn il-partijiet (skond l-istess artikolu 7) u dan qatt ma sehh. Huwa ghalhekk car li l-intimata Stevens, sa mill-iskadenza tac-cens temporanju, baqghet fil-pussess ta' dawn il-fondi minghajr ebda titolu. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-fondi in kwistjoni huma fondi kummercjali u gew originarjament mghoddija b'cens bhala fondi kummercjali w'ghalhekk l-intimata Stevens ma tistax' tipretendi xi protezzjoni tad-detenzjoni taghha fuq l-istess fit-termini tal-ligijiet tal-kera applikabbli ghall-fondi residenzjali.

Illi mhux talli l-intimata Stevens baqghet tiddetjeni hi l-pussess ta' dawn il-fondi minghajr ebda titolu validu fil-ligi, izda baqghet tagixxi daqs li kieku kienet is-sid taghhom u tikri dawn il-fond filwaqt li tircievi kera ghall-istess. Dan huwa dak li sehh fil-kaz tal-intimati l-ohra Muscat. Huwa minnu li originarjament il-fond numru 26 gie mikri lil Joseph Boffa bil-kera tigi rikonoxxuta

konsegwentement fuq il-kumpanija tieghu stess mill-intimata Stevens, izda l-intimata Stevens qatt ma setghet legalment tikrilu l-fond in eternum kif jidher li qed jigi pretiz. Fil-fatt jirrizulta li oltre l-iskadenza tat-terminu tal-koncessjoni enfitewtika originali, l-intimata Stevens ma kellha l-ebda jedd fil-ligi li tikri l-fond lil terzi la darba hi stess ma kellha l-ebda jedd fuqu u kull ftehim li sar oltre t-terminu ta' skadenza jew sahansitra wara tali skadenza hu null u bla effett skont il-ligi. Ghalhekk it-titolu fuq il-fond anki favur Joseph Boffa skada fil-mument li t-titolu tal-aventi causa tieghu cioe' tal-initmata Stevens spicca. Wisq aktar il-fond numru 26 ma seta' qatt jigi legalment sullokat lill-intumati Muscat fi zmien meta l-koncessjoni emfitewtika originali favur Stevens kienet ilha snin li skadiet. In oltre, mhux biss l-intimati Muscat krew il-fond meta ma kien hemm l-ebda titolu validu fuqu minn min krihulhom izda wkoll injoraw ghal kollox il-klawzola li kienet timponi li l-fond jista' jintuza biss bhala wiehed kummercjali u ttentaw ivarjawh billi nhareg permess ta' zvilupp sabiex dan jigi fond residenzjali, bir-riperkussjonijiet kollu li dan jista' jkollu fuq il-valur fis-suq tal-istess fond. Dan apparti xoghliijiet ohra ta' zvilupp li saru fl-istess.

Illi in vista ta' dak suespost, il-Qorti tqis li Melita Stevens ilha tiddetjeni l-fondi kollha indikati fir-rikors guramentat minghajr ebda titolu validu fil-ligi mid-data tal-iskadenza tat-terminu tal-koncessjoni enfitewtika temporanja originali cioe' 30 ta' Settembru, 2002. Oltre dak il-jum Melita Stevens ma setghet bl-ebda mod tghaddi xi titolu validu fuq il-fondi lil terzi w'ghalhekk jirrizulta li anki l-intimati Muscat qed jiddetjenu l-fond bin-numru 26, Triq Zabbar, Paola minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi in vista ta' dak suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti u tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fondi in kwistjoni.

Xoghlijiet Illegali:

Illi permezz tar-raba' talba taghhom ir-rikorrenti jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li saru xoghlijiet ta' kostruzzjoni illegali fil-fond 26, Triq Zabbar, Paola u sabiex tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien prefiss minn din il-Qorti jirripristinaw l-istess fond fl-istess stat li kien qabel ix-xoghlijiet u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu l-istess a spejjez tal-intimati.

Illi dwar ix-xoghlijiet jirrizulta li l-intimati Muscat applikaw u ottjenew permess ta' zvilupp sabiex isiru diversi xoghlijiet interni fil-fond numru 26, sabiex l-istess fond ma jibqax kummercjali izda jigi wiehed residenzjali u sabiex isir zvilupp ta' kamra f'livell tal-bejt. Dawn ix-xoghlijiet bl-ebda mod ma gew michuda da parti tal-intimati Muscat filwaqt li d-dokumentazzjoni esebita fl-atti da parti tal-awtoritajiet koncernati ma thalli l-ebda dubju li saru diversi xoghlijiet u li nhareg il-permess ta' zvilupp in kwistjoni. Jirrizulta li Muscat waqfu filwaqt li kienu qed jibnu in vista tal-mandat ta' inibizzjoni mahrug kontra taghhom.

Illi ghalkemm jirrizulta mill-atti li dawn ix-xoghlijiet kienu koperti bil-permessi ta' zvilupp neccessarji, hareg car mill-atti li dawn ma kienux awtorizzati mir-rikorrenti sidien. Fil-fatt huma l-istess intimati Muscat li jiddikjaraw fir-risposta taghhom li huma ma jirrikonoxxux lis-sidien izda biss lill-intimata Stevens u jsostnu li huma gabu l-permess da parti taghha sabiex isir l-izvilupp in kwistjoni.

Minn naha taghha l-intimata Stevens permezz tax-xhieda ta' Lawrence Mizzi ssostni li hija qatt ma awtorizzat l-ebda zvilupp

izda biss li jsiru l-'partitions' u zgur mhux il-bidla fl-uzu minn kummercjali ghal residenzjali.

Illi minn dak li rat il-Qorti fl-atti, din mhiex kwistjoi li l-intimata Stevens, almenu tramite Lawrence Mizzi, ma kinitx taf x'qed jigri fil-fondi in kwistjoni stante li baqghet tircievi l-hlas ta' kera sa meta giet intavolata l-kawza odjerna. Din il-Qorti ssibha ferm difficli temmen li la darba Stevens baqghet fil-pusses tal-fondi adjacenti, li ma kinitx taf x'kienet l-intenzjoni tal-intimati Muscat ghall-fond bin-numru 26. Fi kwalunkwe kaz jirrizulta li dawn ix-xoghlijiet saru minghajr il-permess tas-sidien fi zmien fejn l-intimata Stevens qed tipretendi li kellha xi titolu fuq l-istess w'ghalhekk ghandha titiqies ugwalment responsabbli mal-intimati l-ohra sabiex dan l-izvilupp u tibdiliet jigu mregga lura u l-permess tal-fond jigi ritornat ghal wiehed kummercjali.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimata Stevens u l-ewwel eccezzjoni tal-intimati Muscat;

2. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-kuntratt datat 13 ta' Ġunju 1972 gie itterminat nhar it-30 ta' Settembru 2002 u l-okkupazzjoni kontinwata minn dak iz-zmien minn Melita Stevens hija illegali.

4. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u konswegentament tiddikjara li kull sullokazzjoni jew assenjazzjoni jew cessjoni ta' sullokazzjoni jew kwalunkwe trasferiment ta' titolu iehor fir-rigward ta' fondi bl-indirizzi tnejn u għoxrin (22), erbgħa u għoxrin (24) u sitta u għoxrin (26) Triq Żabbar, Paola li jmorru oltre d-data tat-30 ta' Settembru, 2002 huma nulli u bla effett skont il-ligi.

5. Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-intimati jiżgumbraw in kwantu ghal Melita Stevens mill-fondi il-proprjetajiet fl-indirizzi tnejn u għoxrin (22), erbgħa u għoxrin (24) u sitta u għoxrin (26) Triq Żabbar, Paola u in kwantu Josef Muscat u Letizia Muscat ghall-fond numru 26 Triq Zabbar, Paola (Boffa Recording Studio) fi żmien xahrejn mid-data ta' din id-decizjoni.

6. Tilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti u tiddikjara li x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-fond numru 26, Triq Zabbar, Paola huma illegali stante li saru minghajr il-kunsens tas-sidien u tordna lill-intimati kollha sabiex fi zmien xahrejn mil-lum jirripristinaw il-fond 26, Triq Zabbar, Paola ghall-istat kif kien qabel ix-xoghlijiet de quo filwaqt li jirtiraw l-applikazzjoni ta' zvilupp sabiex il-fond ma jibqax wiehed kummercjali u fin-nuqqas qed tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu dan, a spejjez tal-intimati kollha taht is-supervizjoni tal-Perit Valerio Schembri li qed jigi nominat ghal dan il-ghan ukoll a spejjez tal-intimati b'dana li jkollu d-dritt li jikkawtela dak dovut lilu billi jithallas mir-rikorrenti u r-rikorrenti jkollhom il-jedd ghar-rimbors minghand l-intimati.

7. Tastjeni milli taghti decizjoni fuq il-hames, is-sitt u s-seba' talbiet rikorrenti stante li gew irtirati.

Bl-ispejjez kif mitluba in kwantu ghal zewg terzi ghandhom jigu sopportati mill-intimata Stevens u terz mill-intimati Muscat. M'hemmx imghaxijiet x'jigu decizi.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Marzu, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' Marzu, 2025