Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum, it-Tlieta, 19 ta' Frar 2019

Rikors Guramentat numru 46/2016JVC

Is-socjeta' Gozo Farmhouses Limited bin-numru tal-kumpanija C6713

vs

Emanuel u Giovanna konjugi Zammit; William Zammit

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat fejn is-socjeta' attrici ppremettiet:

1. Illi permezz ta' kuntratt tas-sitta (6) ta' Dicembru elf disa' mija u erbgha u tmenin (1984), ir-rikorrenti akkwistat fost l-ohrajn porzjon art maghrufa bhala "Ta' Fonz" sive "Il-Mandra" fi Triq it-Tamal, Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta' cirka hdax-il metru kwadru (11m.k.) u tmiss mill-punent mat-triq, mil-lvant u mit-tramuntana ma' beni ta' l-intimat Emanuel Zammit (Dok. B).

2. Illi l-konvenuti qed jimpedixxu lill-esponenti milli tgawdi d-dritt ta' proprjeta' taghha fuq din l-art billi qed jippretendu drittijiet fuqha

tant li anki qabdu u okkupawha u ostakolaw l-access tar-rikorrenti ghal din l-art.

3. Illi l-attrici qed tipprocedi b'din il-kawza sabiex tikseb dikjarazzjoni fis-sens li hija proprjetarja ta' l-art fuq deskritta u li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda dritt jokkupaw l-istess art jew parti minnha.

Talbet lil din l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddikjara li l-attrici hija sid assoluta tal-porzjon art maghrufa bhala "Ta' Fonz" sive "Il-Mandra" fi Triq it-Tamal, Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta' cirka hdax-il metru kwadru (11m.k.) u tmiss mill-punent mat-triq, mil-lvant u mit-tramuntana ma' beni ta' l-intimat Emanuel Zammit;

ii. Tiddikjara li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda drittijiet fuq l-istess proprjeta' u kwalunkwe okkupazzjoni da parti taghhom ta' din l-art huwa llegali u abbuziv.

iii. Tordna lill-konvenuti biex jivvakaw minn din l-art, inehhuha kwalsiasi haga li poggew fuqha, u jhalluha libera favur l-attrici u jaghmluha accessibbli ghall-istess attrici;

iv. Tinibixxi wkoll lill-konvenuti milli b'xi mod jimmolestaw lill-attrici fit-tgawdija ta' din il-proprjeta' taghhom.

v. Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijiet numru 20/2016.

Il-konvenuti huma mharrka ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qed jigu ngunti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti kollha u cioe' ta' Emanuel u Giovanna konjugi Zammit u ta' William Zammit illi eccepew:

(1) Illi fl-ewwel lok u biss ghall-finijiet ta' kompletezza, ir-rikors guramentat odjern ghandu jigi kkoregut stante illi l-Qorti illi kellha u illi giet fil-fatt adita b'din il-procedura hija l-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Generali), u mhux dik indikata fir-rikors guramentat odjern. Ghal kull buon fini l-esponenti jiddikjaraw minn issa illi huma ma jopponux tali korrezzjoni;

(2) Illi fil-mertu, it-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom ghalhekk jigu michuda *in toto* bl-ispejjez kontra l-istess attrici u dana stante illi l-porzjon art illi s-socjeta' attrici <u>issa</u> qed tippretendi illi hija taghha hija fil-verita' proprjeta' parafernali tal-eccipjenti Emanuel Zammit, u dan wara li din giet akkwistata minnu b'titolu oneruz flimkien ma' proprjeta ohra lura fis-sena 1959; u aktar minn hekk ilha fil-pussess u fl-uzu esklussiv tieghu u ta' martu u, minn xi snin wara, ta' binhom l-eccipjenti William Zammit flimkien maghhom ghal aktar minn hamsin (50) sena;

(3) Illi fil-mertu wkoll, u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-titolu vantat mis-socjeta' attrici huwa neboluz, u l-fatt illi sal-lum hija kien ghadha qatt ma vvantat jeddijiet fuq il-proprjeta' illi hija llum kontestata jkompli jikkonferma dan;

(4) Illi mbaghad u b'referenza ghal kull paragrafu tar-rikors guramentat, l-esponenti jissottomettu dan li gej:

a. Illi l-esponenti mhux f'pozizzjoni illi jghidu jekk il-kontenut tal-ewwel paragrafu hux korrett jew le stante illi huma ma ghandhomx informazzjoni dwar jekk l-art ta' hdax-il (11) metru kwadru illi tissemma' fil-kuntratt tas-6 ta' Dicembru 1984 atti Nutar Emanuel George Cefai hix l-istess art illi fuqha qed jikkontendu l-partijiet;
b. Illi t-tieni paragrafu tar-rikors guramentat huwa skorrett stante illi jintenta jaghti l-impressjoni illi l-esponenti qabdu u dahlu fil-porzjon art kontestata ricentement u *sine causa*. Dan assolutament mhux minnu. Fil-verita' din il-porzjon art ilha proprjeta' tal-esponenti Emanuel Zammit u fl-uzu esklussiv tieghu u ta' martu u (minn xi snin wara) ta' binhom l-esponenti William Zammit flimkien maghhom ghal aktar minn hamsin (50) sena; u matul dawn is-snin kollha la l-attrici u lanqas l-awturi fit-titolu taghha qatt ma ressqu xi pretensjoni fil-konfront ta' din l-istess porzjon art. Kien biss recentement illi l-folja nqalbet u l-attrici bdiet tippretendi jeddijiet fuq l-art in kwestjoni;
c. Illi kemm-il darba t-tielet paragrafu tar-rikors guramentat qed jirreferi ghall-art ikkontestata, allura dan huwa wkoll skorrett

stante illi din l-art hija proprjeta' tal-esponenti konjugi Zammit, u dan ad eskluzjoni tas-socjeta' attrici;

(6) Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' attrici, illi hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat u semghet ix-xhieda, affidavits, dokumenti, kuntratti, ritratti, pjanti, kontro-ezamijiet u l-provi kollha esibiti fl-atti.

Rat illi fil-verbal tat-30 ta' Ottubru, 2018 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom.

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' attrici Gozo Farmhouses Limited tilmenta li l-konvenuti Zammit okkupaw porzjon art proprjeta' taghha, maghrufa bhala "Ta' Fonz" sive "Il-Mandra" fi Triq it-Tamal, Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta' cirka hdax-il metru kwadru (11m.k.) akkwistata minnha permezz ta' kuntratt pubbliku datat 6 ta' Dicembru, 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Emmanuel George Cefai (esebit a fol. 40 et seq tal-

process). Is-socjeta' attrici tilmenta li konsegwenza ta' din l-okkupazzjoni da parti tal-konvenuti hija qed tigi mfixkla fit-tgawdija u fil-liberu access tal-istess art. Ghaldaqstant permezz tar-rikors guramentat taghha s-socjeta' attrici qeghdha titlob li jigi dikjarat li hija s-sid assolut tal-porzjon art in kwistjoni (delinjata bil-kulur roza fil-pjanta esebita a fol. 56 tal-process redatta mill-Perit John Saliba) u li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda drittijiet fuq l-istess porzjon art u konsegwentement titlob li l-konvenuti ghandhom jigu ordnati jivvakaw u jnehhu kwalsiasi oggett li poggew fuq din l-art. L-art in kwistjoni tinsab magenb garaxx tal-konvenuti u tidher mghottija bi plastic fir-ritratti esibiti a fol. 34 u fol. 35 tal-process u hija delinjata bil-kulur roza fil-pjanta a fol. 56 tal-process.

Illi fir-rigward ta' dawn it-talbiet, il-konvenuti eccepew li huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u dana stante li skont il-konvenuti din il-porzjon art inxtrat mill-konvenut Emanuel Zammit lura fis-sena 1959, meta huwa kien ghadu guvni. Di piu' l-konvenuti jargumentaw li din l-art ilha fil-pussess taghhom ghal aktar minn hamsin (50) sena. Il-konvenuti jeccepixxu wkoll li t-titolu vantat mis-socjeta' attrici huwa wiehed neboluz.

Ghandu jinghad ukoll izda li ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li bejn il-perjodu minn meta nxtrat din l-art, flimkien ma' proprjeta' ohra fil-vicin mis-Socjeta' attrici li tikkonsisti f'razzett, sa ftit snin ilu l-konvenuti kienu nkarigati mill-istess socjeta' attrici sabiex inaddfu l-istess razzett u l-proprjeta' ta' mieghu liema proprjeta' tinkera mis-socjeta' attrici.

Bazi Legali:

L-Actio Rei Vindicatoria u Actio Publiciana

Illi in vista ta' dak premess, din il-procedura tinvolvi ezami dwar it-titolu u cioe' si tratta minn *actio rei vindicatoria* u cioe' azzjoni ta' indoli petitorja – li tippressupponi titolu ta' proprjeta'.

Illi fuq l-azzjoni *rei vindicatoria* l-gurista **Emidio Pacifici Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diritto Civile Italiano** fit-tielet edizjoni rritjena s-segwenti:

> 'La proprieta' ... e' un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta' ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo' rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria ... L'azione rivendicatoria è un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diretto di proprieta' e in conseguenza, la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione ... Nel giudizio di rivendicazione l'attore deve provare la sua proprieta', che è il fondamento della sua azione. Ne' puo' pretendere invece di provare che il diritto di proprieta' manchi all'avversario. Ove non riesca l'attore a provare la sua proprieta', il reo convenuto resta assoluto pei noti principii: ectore non probante reus absolvitur, in pari

causa, melior est conditio possidentis ... La prova dev'esser piena: appunto perchè il diritto, che ne forma l'oggetto, è il fondamento dell'azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell'attore di uno dei suoi autori. In difetto di usucapione la prova della proprieta' non puo' risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giustificazione del diretto dell'autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l'avesse acquistata mediante l'usucapione. Ma colla commune dei dottori si osserva da Aubry e Rau, che una prova cosi` rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta probatio diabolica. Sembra quindi che' per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu' tondato di quello del reo convenuto. Da questo principio, che pure sussidiato dalla presunzione della proprieta' annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole:

"1. Quando l'attore produce un titolo traslativo di proprieta', consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diretto di proprieta', purche' il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto ...

"2. Quando si l'attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta', e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza è regolata dell anteriorita' della trascrizione, o,

secondo casi, dei titoli stessi ...

"3. Allorchè l'attore non produce alcun titolo a sostegno della sua domanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de' luoghi, o altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o no un possesso esclusivo e ben determinato ...

"Del resto, la prova della proprieta' puo' tarsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente ove trattisi di rivendicare un dominio antico.

"Ma, in generale, un'azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dale mappe o campioni catastali."'

Illi hu risaput tradizzjonalment li f'*actio rei vindicatoria* l-attur irid jipprova t-titolu tieghu minghajr l-ebda ombra ta' dubju. Hekk irriteniet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Borg -vs- Giuseppi Buhagiar** deciza mill-Qorti tal-Appell lura fis-sena 1958 fejn kwalunkue dubju ghandu '*jimmilita favur il-konvenut possessur*'.

Illi madanakollu fis-snin ricenti din il-posizzjoni ccaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijet **John Vella et -vs- Sherlock Camilleri** deciza fit-12 ta' Dicembru 2002 adottat pozizzjoni differenti billi qalet is-segwenti:

'…l-Qrati taghna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-gustizzja accettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawza li hu jaghmel in forza tal-*actio publiciana*.

Hekk fil-kawża **Attard nomine -vs- Fenech** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l'azione intentata dell'attore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb è duplice, la rivendicatoria e la publicana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l'attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che è ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara wkoll '**Fenech -vs- Debono et**' Prim' Awla tal-Qorti Civili deciza fil-14 ta' Mejju 1935). Wiehed ghalhekk jara li ghalkemm dan huwa zvilupp tal-ahhar snin, kienu gja' jezistu sentenzi ta' mitt sena qabel f'dan is-sens.'

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Aloisia Fenech -vs- Francesco Debono et**, gie osservat li:

'.... fid-Dritt Ruman, minbarra l-*actio reivendicatoria* kien hemm anki, introdotta mill-pretur fuq kriterji ta' ekwita', l-*actio Publiciana*. Mentri fl-ewwel wahda, hemm bzonn il-prova tad-dominju, fit-tieni wahda hi bizzejjed prova ta' pussess ahjar minn tal-konvenut. Fil-gurisprudenza Taljana gie spjegat "che il principio che il rivendicante deve provare rigorosamente il suo dominio era temperato in diritto romano dai principii dell'azione publicana, per cui nella rivendicazione prevaleva quello dei contraenti che 'potiore

jura ostendit', u inoltre intqal 'che nel urgente diritto Italiano non è piu` ammessa l'azione publiciana del diritto Romano.' Il-gurisprudenza Maltija pero' ma jidhirx li segwiet il-gurisprudenza Taljana fuq daqshekk, malgrado l-kwazi – identita' tad-disposizzjoni ta' l-artikolu 18 tal-ligi Taljana u l-artikolu 439 tal-ligi taghna, probabilment ghaliex id-dritt Ruman baqa' dejjem wahda mill-aqwa fonti tad-dritt taghna. Di fatti fil-kawza "Attard vs Fenech" fuq citata (koll. Vol VII, 394) intqal 'che è ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare e le disposizioni dell' ordinanza VII del 1868 non hanno abolito o revocato le dette due azioni.'

Illi in vista tal-insenjament su riferit jirrizulta ghalhekk pacifiku li s-socjeta' attrici mhix tenuta li tipprova t-titolu originali, izda jkun bizzejjed ghaliha li tipprova titolu ahjar minn dak vantat mill-konvenuti.

Illi ghalhekk il-Qorti sejra sabiex taghmel ezami komparattiv tat-titolu vantat u tal-provi mressqa waqt il-mori tal-kawza kemm mill-atturi kif ukoll mill-konvenuti.

Illi primarjament ghandu jinghad li mix-xhieda u mill-provi prodotti jirrizulta li hemm qbil fuq liema hija l-art mertu tal-kwistjoni b'tali mod li din giet identifikata bhala dik li tidher imdawra bil-plastic fir-ritratti a fol. 34 u fol. 35, li tidher mikxufa fir-ritratti a fol. 80 tal-process, immarkata bi vlegga hamra fir-ritratti a fol. 55 u mmarkata bir-roza fuq il-pjanta a fol. 56 tal-process.

Provi atturi

Illi s-socjeta' attrici ssostni li hija akkwistat il-porzjon art in dizamina permezz tal-kuntratt tas-6 ta' Dicembru 1984 fl-atti tan-Nutar Emanuel George Cefai (a fol. 40 sa fol. 43 tal-process). F'dan il-kuntratt id-deskrizzjoni tal-art hija kif isegwi:

'*kif ukoll zewg bicciet raba' separati wahda msejha… u bicca ohra msejha 'ta' Fenz' sive 'il Mandra' tal-kejl ta' cirka hdax-il metru kwadru (11m.k.) u tmiss mill-punent mat-triq, lvant ma' beni ta' Leli Zammit; kif ukoll mit-tramuntana, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, jinsabu t-tnejn fil-limiti tal-Ghasri, Ghawdex, w it-tnejn huma murija fil-pjanta w is-site plan relattivi li jinsabu fl-anness permess tal-Kummissarju tal-Artijiet markat Dokument 'D', u bil-'vacant possession*'.

L-imsemmija pjanta u site plan tal-porzjon art qeghdha esebita a fol. 42 tal-process.

Il-Qorti tirrileva illi l-irjihat indikati fil-kuntratt jaqblu perfettament mal-irjihat tal-art in kontestazzjoni. Difatti l-art kif tidher fuq il-pjanta a fol. 42 u kif tidher fuq il-post llum il-gurnata hija mdawra kemm mil-Lvant kif ukoll mit-tramuntana mill-proprjeta' ta' Leli Zammit li huwa l-konvenut fil-kawza odjerna filwaqt li mill-punent fuq il-pjanta a fol. 42 tidher li tmiss mat-triq. Wara li giet redatta l-pjanta kif tidher a fol. 42, kif tista' tikkonkludi l-Qorti mill-provi li rat fl-atti, il-konvenuti bnew speci ta' garaxx b'tisqifa fejn idahhlu l-karozzi b'dana li llum din l-art fuq il-punent giet tmiss ma' din it-tisqifa li l-konvenuti jsejhulha garaxx. Mill-atti l-Qorti rat u vverifikat ukoll li dak in-nhar tal-kuntratt imsemmi s-socjeta' attrici ma setghet xtrat l-ebda art ohra kif deskritta bhala separata

miz-zewg proprjetajiet l-ohra mixtrija permezz tal-istess kuntratt u li setghet kellha l-istess irjiehat kif indikati.

Fl-atti xehed Brian Mizzi (affidavit a fol. 21 tal-process), id-direttur manigerjali tal-kumpanija Gozo Farmhouses Limited (C6713), fejn huwa stqarr li ilu jokkupa din il-kariga minn meta giet iffurmata l-kumpanija u cioe' mis-sena 1984. Jikkonferma li l-kumpanija xtrat din il-porzjon art bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Emanuel G. Cefai datat 6 ta' Dicembru 1984. Huwa jkompli billi jghid li wara li r-razzett kien gie rinovat, il-kumpanija kienet inkarigat l-ewwel lil Nazzarena Zammit – bint il-konvenut Emanuel Zammit u sussegwentement lil William Zammit – il-konvenut u iben Emanuel Zammit sabiex jiehdu hsieb it-tindif u z-zamma tar-razzett. Dawn kienu jiehdu hsieb dan ir-razzett bil-ghajnuna tal-genituri taghhom u cioe' l-konvenuti Emanuel u Giovanna konjugi Zammit. Huwa jghid li tul is-snin hadd qatt ma prova jfixkilhom fit-tgawdija ta' din il-porzjon art.

Ix-xhud Paul Scicluna (affidavit a fol. 22 u kontro-ezami a fol. 169 et seq), General Manager tas-socjeta' attrici jghid li meta beda jahdem mas-socjeta' attrici huwa kien gie nkarigat mis-sorveljanza tax-xoghol ta' rinovazzjoni fuq Razzett Tamra (li jikkonsisti fil-binja bil-faccata bajda fuq il-lemin tar-ritratti esebiti a fol. 55 tal-process) u huwa wiehed mill-proprjetajiet l-ohra mixtrija bl-istess kuntratt tas-sena 1984 mis-socjeta' attrici. Dan ix-xhud jghid li meta dan ix-xoghol ta' rinovazzjoni nheles, is-socjeta' attrici kienet inkarigat lil Nazzarena Zammit sabiex tiehu hsieb iz-zamma u t-tindif ta' dan ir-razzett, dan peress li r-razzett kien sejjer jinkera lit-turisti. Mill-atti jrrizulta li l-genituri taghha cioe' l-konvenuti odjerni kienu jghinuha f'dan ix-xoghol. Sussegwentament meta

Nazzarena Zammit kienet waqfet, kien ha x-xoghol huwha u cioe' William Zammit li huwa l-konvenut fil-kawza prezenti flimkien mal-genituri tieghu li kienu jghinuh.

Illi dwar l-art in kwistjoni, Paul Scicluna jixhed li huwa minn dejjem kien jaf li hija proprjeta' tas-socjeta' attrici. Jghid li tant li kien iqisha li hija tas-socjeta' attrici li fil-bidu l-haddiema kienu hadu hsieb li jnaddfuwha u sahansitra kienu hawlu sigra tal-buganvilla sabiex bil-fjuri taghha jisbieh l-ambjent liema sigra ghadha hekk sal-lum u tidher fir-ritratti esebiti. Skont dan ix-xhud il-familja Zammit kienet inkarigata li tiehu hsieb il-proprjeta' kollha u dan kien jinkludi wkoll dik l-art mertu tal-kawza billi jnehhu l-haxix hazin u jzommuha f'kundizzjoni tajba. Mal-affidavit tieghu, Paul Scicluna esebixxa d-dikjarazzjoni ta' bidu ta' impieg bhala 'house keeper' u t-terminazzjoni tal-impieg ta' Nazzarena Zammit; dikjarazzjoni ta' bidu tal-impieg u t-terminazzjoni tal-impieg ta' William Zammit (ara fol. 25 sa fol. 29). Paul Scicluna esebixxa wkoll diversi ittri mibghuta minnu bhala general manager b'istruzzjonijiet x'ghandu jsir fir-razzett moghtija lil Ganna Zammit (fol. 30 sa fol. 33 tal-process). Jigi nnutat li Ganna Zammit hija l-konvenuta fil-kawza odjerna u tigi omm Nazzarena u William ahwa Zammit.

Paul Scicluna jkompli jixhed li hadd qatt ma kien tellifhom fil-pussess tal-art ghajr ghal nhar is-6 ta' Mejju 2016 u dan meta Joseph Carabott (li huwa wiehed mill-impjegati tal-kumpanija) cempillu u nfurmah li xi hadd kien nehha l-hamrija u tefaghha fil-parti tal-gnien tal-kumpanija attrici fejn hemm sigra tar-rummien. Kien ghalhekk li Paul Scicluna nforma lill-imghallem tieghu u cioe' lil Brian Mizzi li tah struzzjonijiet jibghat ittra ufficjali lill-familja Zammit.

Wara li saru domandi in kontro-ezami lil Paul Scicluna (a fol. 169 et seq) gie esebit fl-atti l-kuntratt ta' xiri fl-atti tan-Nutar Michael Refalo datat 26 ta' Settembru 1989 minn Gozo Farmhouses Limited ta' bicca raba' ohra fejn sussegwentement giet iffurmata l-*pool area* tar-Razzet Tamra raba' li izda hija kompletament separata u distinta minn dik in kontestazzjoni bejn il-partijiet f'din il-kawza (ara fol. 186 et seq).

Xehdu wkoll Mario Mifsud, Frankie Azzopardi u Joseph Carabott, ilkoll mpjegati tas-socjeta' attrici. Mario Mifsud xehed kemm permezz ta' affidavit (fol. 36) kif ukoll in kontro-ezami (fol. 135 et seq). Huwa jikkonferma li din il-porzjon art dejjem jafha bhala tas-socjeta' attrici. Jghid li kien hemm okkazzjonijiet fejn l-istess konvenut Emanuel Zammit personalment ikkonfermalu li dik il-porzjon art ma hijiex tieghu pero' hija '*... ta' Mizzi*' b'referenza ghad-diretturi tas-socjeta' attrici. Mario Mifsud jghid li f'xi zmien kienet thawlet sigra tal-buganvilla f'din il-porzjon art minn Frankie Azzopardi. Din thawlet fuq struzzjoni tal-imghallem Paul Scicluna.

Illi xehed ukoll Frankie Azzopardi (affidavit a fol. 37 u kontro-ezami a fol. 154 et seq). Huwa jibda billi jghid li jahdem fil-*maintenance* mas-socjeta' attrici. Jghid li huwa dejjem kien jaf li l-art hija tal-kumpanija attrici u dan ghaliex hekk kien jghidlu l-imghallem Paul Scicluna. Huwa jikkonferma li madwar is-sena 1986 kien gie mqabbad minn Paul Scicluna sabiex ihawwel sigra tal-buganvilla fil-porzjon art in kontestazzjoni. Il-Qorti tinnota li meta huwa xehed in kontro-ezami u ghalkemm maghfus bid-domandi mill-avukat tal-konvenuti dan ix-xhud baqa' dejjem konsistenti li kien huwa li hawwel il-buganvilla in kwistjoni u mhux kif isostni l-konvenut William Zammit li xehed li kien hu li hawwel din is-sigra

suppost bosta snin wara.

Illi Joseph Carabott (fol. 38) jixhed li nhar is-6 ta' Mejju 2016 innota li kien hemm munzell hamrija mitfuh fil-gnien ta' quddiem. Huwa nnota li dik il-hamrija kienet tnehhiet minn dik il-porzjon art proprjeta' tas-socjeta' attrici. Jghid li din il-porzjon art kienet giet imdawra b'purtiera u kien fadal xi zewg piedi hamrija u l-hajt tas-sejjieh li kien idawwar l-istess porzjon. Jghid li huwa nforma mmedjatament lill-imghallem tieghu Paul Scicluna li gie fuq il-post u habbat lill-familja Zammit, izid izda li ma fetah hadd. Jixhed li Paul Scicluna tah struzzjonijiet biex jekk jilmah lil xi hadd minn tal-familja Zammit javzah. Sussegwentament xi granet wara regghu marru fuq il-post filwaqt li Paul Scicluna rega' habbat lill-familja Zammit pero' ghal darb'ohra ma kien hemm l-ebda risposta.

Permezz ta' affidavit Charlie Vella (fol. 49) - wiehed mill-vendituri fuq il-kuntatt tas-6 ta' Dicembru 1984 fl-atti tan-Nutar Emanuel G. Cefai u li ghex u trabba fir-razzett u l-proprjeta' li nxtrat permezz ta' dak il-kuntratt - jixhed li ghex f'dan ir-razzett sa l-eta' ta' sbatax-il (17) sena. Jghid li jiftakar lil missieru jhawwel il-weraq tal-bajtar fil-porzjon art li fuqha hemm il-kwistjoni fil-kawza odjerna. Jghid li missieru kien ihawwel dan il-bajtar biex jaghtih lill-bhejjem li kien irabbi fir-razzett. Jikkonferma li meta sar l-att tal-bejgh tar-razzett mieghu nbieghet ukoll il-bicca raba li fiha missieru kien jizra' l-bajtar u li tikkonsisti f'dik in kontestazzjoni bejn il-partijiet.

Illi waqt is-seduta ta' nhar il-Gimgha, 14 ta' Lulju 2017 xehed ukoll Frank Xerri (fol. 60 et seq) li jigi iben Geswalda Xerri – wahda mill-proprjetarji originali tar-razzett illum maghruf bhala 'Razzett Tamra'. Huwa jghid li

fejn illum hemm 'Razzett Tamra' kienet proprjeta' tan-nanna u nannu tieghu. Jghid li huwa kien jiffrekwenta l-akkwati u jiftakar lin-nannu jahdem dik il-bicca art li kienet imdawra bil-hajt tas-sejjieh ftit gholi u dan b'referenza ghall-art in kontestazzjoni. Huwa jghid li kien hemm okkazzjonijiet fejn hu dahal go din il-porzjon art u kien hemm okkazzjoni partikolari fejn in-nannu kien qallu li huwa mportanti li din il-porzjon art izommha sew biex tibqa' tieghu. Quddiem il-Qorti huwa ghamel ukoll skizz immarkata bhala FX1 a fol. 65 tal-process li turi l-konfigurazzjoni tal-art kif jiftakarha hu u l-Qorti tirrileva li taqbel perfettament mal-pretensjonijiet imressqa mis-socjeta' attrici kif ukoll identifikati permezz tas-survey tal-Perit Saliba a fol. 56.

Illi permezz ta' nota ntavolata nhar il-15 ta' Gunju 2017 (fol. 53) is-socjeta' attrici prezentat dikjarazzjoni u pjanta redatta mill-Perit John Saliba li ghaliha saret gia referenza aktar 'il fuq. Fid-dikjarazzjoni tieghu l-Perit Saliba jghid li l-pjanta saret minn *survey* li sar fuq il-post. Huwa jikkonferma li l-kejl fejn hemm l-istruttura temporanja li saret mill-konvenuti u li wasslet ghal din il-kawza huwa ezatt dak ta' hdax-il (11) metru kwadru u s-sit huwa l-istess wiehed indikat fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tas-6 ta' Dicembru 1984 (fol. 54 sa fol. 56).

Illi giet ipprezentata wkoll interpretazzjoni ta' ritratt mill-ajru tas-sena 1957 li l-atturi permezz taghha riedu juru l-istat tal-bini lura fl-1957 u kif zviluppa tul iz-zmien (ara fol. 190 tal-process).

Provi konvenuti

Illi da parti taghhom il-konvenuti jressqu bhala prova ghat-titolu taghhom il-kuntratt tal-14 ta' Frar 1959 fl-atti tan-Nutar John Busuttil fejn

il-konvenut Emanuele Zammit kien akkwista l-fond illum residenza tieghu minghand wiehed certu Lawrence Sultana (ara fol. 69 sa fol. 76 tal-process). Jirrizulta li din il-porzjon art kienet inxtrat mill-konvenut Emanuel Zammit meta huwa kien ghadu guvni. Id-deskrizzjoni tal-proprjeta' mixtrija mill-konvenut Emanuel Zammit hija kif isegwi:

'… (a) il-lok ta' djar li jinsab Ghawdex, l-Ghasri, Dates Street, numru hamsa (5), bil-mandra mieghu annessa tal-kejl ta' cirka tliet kejliet u nofs, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' hames xelini (5s), kif ukoll l-oggetti mobbli kollha li jinsabu fl-istess lok ta' djar …'.

Jigi rilevat li ma giet annessa l-ebda pjanta mal-kuntratt in kwistjoni.

Illi l-konvenuti esebew ukoll kuntratt datat 30 ta' Awwissu 1941 fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo li permezz tieghu Lawrence Sultana kien xtara l-fond (illum tal-konvenut) minghand Emanuel Mercieca (fol. 92 u fol. 93 tal-process). Il-Qorti terga' tirrileva li anki f'dan il-kaz ma gietx annessa xi forma ta' pjanta jew site plan tas-sit mibjugh. A fol. 108 u fol. 109 tal-process gietipprezentata kopja tac-cedola ta' depozitu u ta' fidi ta' cens tal-imsemmi konvenut fejn huwa feda c-cens annwu u perpetwu tal-fond numru 5 fi Triq it-Tamal, Ghasri, Ghawdex. Gew esebiti wkoll ir-ricerki pubblici tat-trasferimenti tal-konvenut Emanuel Zammit (fol. 95 sa fol. 104).

Il-konvenut William Zammit xehed permezz ta' affidavit a fol. 68 u kontro-ezami a fol. 116 et seq tal-process. William Zammit jigi iben il-konvenuti Emanuel u Giovanna konjugi Zammit u twieled fis-sena 79 b'dana li allura, il-Qorti tinnota li jirrizulta li meta nxtrat l-art mis-socjeta' attrici fis-sena 1984 il-konvenut kellu biss l-eta' ta' hames (5) snin. Huwa

jghid li ghandu tmienja u tletin (38) sena u trabba u ghex sal-lum il-gurnata fil-dar fi Triq it-Tamal, Ghasri, Ghawdex. Jispecifika li precizament din id-dar hija proprjeta' ta' missieru Emanuel Zammit peress li din inxtrat meta missieru kien ghadu guvni. Huwa jghid li l-fond ilu mibni ghal aktar minn mija u ghoxrin (120) sena u kien sar xi zvilupp ta' garaxx f'parti mir-raba' li kellu mieghu l-post, liema garaxx illum jinstab ezatt mal-art in kwistjoni. Skont dan il-konvenut fil-porzjon art mertu tal-kawza ta' madwar hdax-il (11) metru kwadru hu u l-genituri tieghu kienu jhawlu xi karfus u tursin u jsemmi wkoll karrotti. Il-Qorti izda terga' tirrileva li sa minn meta realistikament il-konvenut William Zammit jista' jiftakar stante li kien ghadu zghir ohtu Nazzarena flimkien mal-genituri tieghu kienu gia jiehdu hsieb il-proprjeta' adjacenti ghar-residenza tieghu (cioe' dik tas-socjeta' attrici) bl-art in kwistjoni tinsab tista' tghid bejniethom ghalkemm kienet distinta b'hajt tas-sejjieh u separata bi ftit metri. Ghalhekk il-Qorti difficilment temmen li l-konvenut ta' dik l-eta' zghira seta' jiddistingwi bejn dak li hu proprjeta' tal-genituri tieghu u l-proprjeta' l-ohra li kienu jiehdu hsieb b'mod partikolari ghall-artijiet li kienu jinsabu barra mill-bieb ta' barra.

Illi din il-Qorti tinnota wkoll li stranament William Zammit fil-affidavit tieghu ma jsemmi xejn dwar is-snin li huwa u l-familja tieghu ghamlu jiehdu hsieb Razzett Tamra. Kulma jghid huwa li meta giet imhawla sigra tal-buganvilla fir-razzett Tamra (mhux dik fl-art in kontestazzjoni) huwa jsostni li kien thajjar u wahhal ohra fil-porzjon art mertu tal-kawza.

Fl-atti xehdet ukoll il-konvenuta ommu Giovanna Zammit kemm permezz ta' affidavit (fol. 79) kif ukoll in kontro-ezami (fol. 122 et seq). Il-konvenuta Zammit tixhed li din il-porzjon art tinsab ezatt mad-dar

taghhom bin-numru 5, Triq it-Tamal, Ghasri, Ghawdex. Hija tghid ukoll li din l-art dejjem tafha bhala parti mill-fond taghhom u kienet tuzaha bhala ‘front garden’. Skont hi fiha kienu jhawwlu xi haxix tal-borma bhall-karrotti u qarbaghli, *herbs* u anke gieli ward. Tghid ukoll li kemm ilha hajja hadd qatt ma kellimha jew insinwa li l-porzjon art in kwistjoni ma kinitx taghhom jew kellu drittijiet taghhom. Tixhed li sa fejn taf hi l-proprjeta’ tar-ragel taghha ma ghandha l-ebda ‘front garden’ iehor imma tonqos milli tghid fl-affidavit taghha li kienet tezisti mandra quddiem id-dar li konsegwentement giet trasformata f’garaxx liema mandra tmiss ezatt mal-art in kontestazzjoni.

Il-Qorti terga tirrileva u tinnota li din ix-xhud bhal binha precedenti tonqos milli taccenna ghall-fatt li ghal zmien twil hi u t-tfal taghha kienu jiehdu hsieb Razzett Tamra proprjeta’ tas-socjeta’ attrici. Kien biss meta mistoqsija in kontro-ezami li hija accennat ghall-fatt fejn sahqet li din il-porzjon art dejjem hadu hsiebha huma u dejjem qisuwha bhala taghhom. Tikkonferma izda li l-proprjeta’ tar-ragel taghha l-konvenut l-iehor huwa xtraha ferm qabel hija zzewgitu u ma tafx kif kienet meta nxtrat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi din il-Qorti semghet u rat kelma b’kelma x-xhieda u l-provi kollha mressqa fl-atti ta’ din il-kawza. Illi mill-provi prodotti din il-Qorti tqis li gie sufficjentement pruvat lilha sal-grad rikjest mil-ligi f’kawzi simili u tiddikjara li ma ghandha l-ebda dubju li l-porzjon art maghrufa bhala “Ta' Fonz” sive “Il-Mandra” fi Triq it-Tamal, Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta' cirka hdax-il metru kwadru (11m.k.) tappartjeni fl-interita’ taghha lis-socjeta’ attrici. Dan jinghad fid-dawl tal-kuntratt ta’ xiri tas-6 ta’ Dicembru 1984

fl-atti tan-Nutar Emanuel G. Cefai li ghandu pjanta u site-plan annessa mieghu li tidentifika l-art mertu tal-kawza apparti d-deskrizzjoni cara tal-irjihat ta' din il-proprjeta' kif moghtija fl-istess kuntratt. Il-Qorti tasal ukoll ghal din il-konkluzjoni fid-dawl ta' xhieda u sidien precedenti li kkonfermaw li din il-porzjon art inbieghet mar-Razzett Tamra u li dejjem kienet fil-pussess taghhom, referenza partikolari ssir ghax-xhieda ta' Carmelo Vella u Frank Xerri. Carmelo Vella kien wiehed mill-proprjetarji originali li bieghu lis-socjeta' attrici, huwa kien midhla tal-post u kkonferma li din kienet proprjeta' taghhom u li kien imur go din l-ghalqa ma' missieru. Frank Xerri sahansitra minghajr ebda diffikulta penga fil-prezenza tal-qorti permezz ta' skizz il-konfigurazzjoni tal-proprjeta' tan-nanniet tieghu u nkluda l-art in kwistjoni ezatt fejn tinsab.

Illi s-socjeta' attrici tissottometti fin-nota taghha li fi kwalunkwe kaz din il-proprjeta' ilha f'idejha ghal aktar minn ghaxar (10) snin u sahansitra aktar minn tletin sena (30) ghalhekk ghadda favur taghha l-perjodu tal-preskrizzjoni akkwizittiva sija dak ta' l-Artikolu 2140 kif ukoll ta' l-Artikolu 2143 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Din il-Qorti tqis li gialadarba gie sodisfacentement pruvat it-titolu mis-socjeta' attrici minghajr dubju f'dan l-istadju mhux necessarju li jsir ezami tal-elementi tal-preskrizzjoni akkwizittiva.

Illi b'referenza ghall-provi mressqa mill-konvenuti jinghad li gie prezentat kuntratt tal-14 ta' Frar 1959 fl-atti tan-Nutar John Busuttil fejn jirrizulta li Emanuel Zammit akkwista l-fond bin-numru hamsa (5) fi Triq it-Tamal, Ghasri bil-mandra mieghu annessa tal-kejl ta' cirka tliet kejliet u nofs. Madanakollu pjanta ma' dan il-kuntratt ma teziztix. L-istess konvenuti fil-kontro-ezami taghhom kkonfermaw li l-garaxx jew parti

msaqqfa li tintuza bhala garaxx sar ferm wara l-binja originali residenza tal-konvenuti w'ghalhekk ma jistax jigi eskluz li l-mandra msemmija fl-istess kuntratt hija dik li llum tifforma l-garaxx tal-konvenuti u mhux dik li l-konvenuta Giovanna Zammit fl-affidavit taghha tipprova taghti x'tifhem lil din il-Qorti, b'mod li din il-Qorti tqis anki malizzjuz, li hija dik in kontestazzjoni bejn il-partijiet:

'Nikkonferma li apparti din il-'front garden' ma ghandna l-ebda gardina ohra ma' din il-il-proprjeta'. (ara fol. 79)

Fil-fatt fil-kontro-ezami tikkonferma li l-garaxx inbena wara w'ghalhekk certament li kien hemm 'front garden' iehor qabel ma sar il-garaxx (ara fol. 122 et seq).

In oltre fil-verbal tat-30 ta' Ottubru 2018 gie vverbalizzat minn Dr Damian Bigeni li

'... b'referenza ghall-pjanta annessa mar-rikors tas-socjeta' attici tal-10 ta' Ottubru 2018 jikkonferma li l-parti li fuq l-istess aerial photo (a fol 190) tidher zviluppata hija dar antika li iva ilha mibnija iktar minn 120 sena u l-kumplament tal-bini konsistenti f'garage u tisqifa taz-zingu u l-proprjeta' in kontestazzjoni nbena wara s-sena 1957.'

Illi ma ngabet l-ebda prova mill-konvenuti li din il-porzjon art in kontestazzjoni tifforma parti mill-mandra ndikata fil-kuntratt vantat mill-konvenuti u lanqas ma ngabet prova li l-art tifforma parti mill-kejl ta' tliet kejliet u nofs vantati minnhom. Anzi l-provi kollha jimmilitaw favur it-tezi tal-attur li din il-porzjon art dejjem kienet meqjusa bhala proprjeta' tas-sidien ta' Razzett Tamar.

Decizjoni

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

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tordna l-korrezzjoni tar-rikors guramentat billi tordna li l-indikazzjoni u l-kliem 'Sezzjoni Superjuri' ghandhom jigu korretti sabiex jaqraw 'Sezzjoni Generali' liema eccezzjoni ghandha tibqa' bla taxxa bejn il-partijiet;

2. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti stante li nfondati fil-fatt u fid-dritt;

3. Tilqa' t-talbiet attrici kif isegwi

i. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-attrici hija sid assoluta tal-porzjon art maghrufa bhala "Ta' Fonz" sive "Il-Mandra" fi Triq it-Tamal, Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta' cirka hdax-il metru kwadru (11m.k.) u tmiss mill-punent mat-triq, mil-lvant u mit-tramuntana ma' beni ta' l-intimat Emanuel Zammit immarkata u delinjata a skans ta' ekwivoci bil-kulur roza fuq il-pjanta a fol. 56 tal-process;

ii. Tilqa' t-tieni talba attrici u tiddikjara li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda drittijiet fuq l-istess proprjeta' u kwalunkwe okkupazzjoni da parti taghhom ta' din l-art huwa wiehed illegali u abbuziv.

iii. Tilqa′ t-tielet talba attrici u tordna lill-konvenuti sabiex b′mod immedjat u fi kwalunkwe kaz mhux aktar tard minn tletin jum mid-data ta′ din id-decizjoni jivvakaw minn din l-art, inehhu kwalsiasi haga li poggew fuqha, u jhalluha libera favur l-attrici u jaghmluha accessibbli ghall-istess attrici;

iv. Tilqa′ r-raba talba attrici u tinibixxi lill-konvenuti milli b′xi mod jimmolestaw lill-attrici fit-tgawdija ta′ din il-proprjeta′.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijiet u bin-numru 20/2016 kontra l-konvenuti.

(ft.) Dr Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur