QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 30 ta' Settembru 2016

Numru 31

Rikors Numru 915/12 JA

Paola Zerafa, Joseph Zerafa, Alexander Zerafa, Carmelo sive Charles Zerafa, Mary Ann Mifsud mart Jude Mifsud u Alfred Zerafa

v.

Raymond u Jane konjuġi Formosa

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-atturi mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta' Ottubru 2015 li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa' t-talbiet tagħhom u konsegwentement tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti appellati.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-

ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

“**Il-Qorti,**

“Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fil-11 ta’ Settembru 2012 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

“Illi Paola Zerafa flimkien ma’ żewġha Michele Zerafa xtraw fiż-żwieġ tagħhom il-fond / razzett 1 Sqaq Zawri, Pieta’, u dan kif jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-ħmistax (15) ta’ Marzu 1958 li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness bħala dokument PZ 1;

“Illi Michele Zerafa li jiġi missier l-atturi Joseph Zerafa, Alexander Zerafa, Carmelo *sive* Charles Zerafa, Mary Ann Mifsud u Alfred Zerafa, huma l-ħamest itfal tal-mejjet Michele Zerafa u li miet fit-18 ta’ Jannar 2011. Illi Michele Zerafa ħalla testament *unica charta* fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli tat-2 ta’ Mejju 1985, fejn a rigward il-proprjeta’ tiegħu, ħalla lil martu l-kwart indiviż tal-ġid tiegħu u r-rimanenti tal-ġid tiegħu f’sehem indaqs bejn it-tfal tiegħu;

“Illi dan kollu jirriżulta mill-kuntratt *causa mortis* li għamlu l-istess werrieta ta’ Michele Zerafa, liema kuntratt *causa mortis* huwa hawn anness u mmarkat bħala dokument PZ 2 fl-atti tan-Nutara Pamela Mifsud Bonnici;

“Illi l-attriċi Paola Zerafa tgħix f’dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha, u t-tfal ta’ Paola Zerafa jaċċedu għal dan il-fond b’mod regolari;

“Illi sabiex taċċedi għall-fond numru 1 ġewwa Sqaq Zawri Pieta’ jeżisti sqaq li huwa sqaq privat, liema sqaq għandu tul ta’ madwar għoxrin metru;

“Illi dan l-isqaq ilu jeżisti għal għexieren ta’ snin u l-isqaq in kwistjoni għandu wisgħa mat-tul kollu ta’ mhux anqas minn żewġ metri;

“Illi l-konvenuti fl-14 ta’ Lulju 2012 bnew ħajt tul Sqaq Zawri u nvadew partijiet mill-isqaq, fejn permezz tax-xogħol ta’ kostruzzjoni li esegwew fl-14 ta’ Lulju 2012 il-konvenuti dejqu parti sostanzjali mill-isqaq bil-konsegwenza li l-atturi qiegħdin jiġu mmolestati fil-pussess ta’ ħwejjiġhom u bil-konsegwenza li f’tarf tal-isqaq l-atturi għandhom bieb li jagħti għal *store*, liema kanċell illum-il gurnata ma jistax jinfetah minħabba x-xogħlijiet tal-ħajt li esegwew il-konvenuti b’mod abbużiv u llegali, u dan kif anki jirriżulta mill-anness kopji tar-ritratti markati dok PZ 3(a), PZ 3(b) u PZ 3(c) ;

“Illi dan il-kanċell li huwa l-uniku aċċess għall-kumplament tal-isqaq u *store* propjeta’ tal-atturi ilu jeżisti ’l fuq minn ħamsin sena, kif jidher ukoll minn dan ir-ritratt mehud fis-sebgħinijiet mill-attriċi Maryanne Mifsud,

fejn fuq wara tal-kelb li jidher fit-ritratt, jidher il-kanċell imsemmi. Illi dan ir-ritratt qiegħed jiġi anness bħala dokument PZ 3(d);

"Illi *oltre* hekk, peress li dan il-ħajt il-ġdid inbena b'mod abbużiv u illegali mill-konvenuti, u peress ukoll li dan il-ħajt illum dejjaq ferm l-aċċess għall-bieb prinċipali tar-residenza ta' Paola Zerafa u tal-fond tal-atturi kollha, l-aċċess sabiex tidhol u toħroġ mill-bieb prinċipali sar iktar ristrett specjalment f'każ li tinqala xi emergenza ta' *stretcher* u / jew f'każ ta' xi ħruq fejn għalhekk dawn ix-xogħlijiet magħmulin mill-konvenuti jimmolestaw il-pussess u t-tgawdija tal-atturi f'ħwejjiġhom;

"Illi xi ġranet wara 1-14 ta' Lulju 2012, il-konvenuti anki waħħlu grada tal-ħadid li jinfetah il-barra għal fuq l-isqaq bil-konsegwenza li tali grada mal-fetħa tal-bieb tal-konvenuti ikompli jdejjaq l-isqaq liema xogħlijiet huma xogħlijiet kompletament abbużivi u llegali, u liema xogħlijiet jilledu d-drittijiet tal-istess atturi. Illi hawnhekk qegħdin jiġu esebiti żewġ ritratti tal-grada tal-ħadid markati bħala dokumenti PZ 3 (e) u PZ 3(f);

"Illi l-atturi marru jagħmlu rapport mal-Pulizija Eżekuttiva kif jidher mill-kopja tar-rapport hawn anness bħala dokument PZ 4, wara li kkonsultaw l-avukat tagħhom;

"Illi l-atturi bagħtu ittra nterpellatorja datata t-23 t'Awissu 2012 liema kopja tal-ittra qiegħda tigi hawn annessa bħala dokument PZ 5, fejn l-atturi talbuhom sabiex ineħħu l-ħajt u jpoġġu l-affarijiet kif kienu qabel;

"Illi għal din l-ittra nterpellatorja l-konvenuti bagħtu ittra responsiva datata l-24 t'Awissu 2012 li kopja tiegħu qiegħed tiġi hawn annessa bħala dokument PZ 6;

"Illi l-atturi reġgħu bagħtu ittra nterpellatorja oħra datata t-30 t'Awissu 2012 li kopja tiegħha qiegħed tiġi hawn annessa bħala dokument PZ 7 fejn l-atturi tawhom l-aħħar twissija;

"Illi *nonostante* l-korrispondenza ta' ittri, il-konvenuti baqgħu inadempjenti u ma tawx każ tal-pretensjonijiet tal-atturi;

"Għaldaqstant, l-atturi sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom kellhom bilfors jintavolaw din il-kawża;

"Jgħidu għalhekk il-konvenuti prevja kwalisiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna l-għaliex din il-Qorti ma għandhiex-

"1. Tiddikjara li l-ħajt li bnew il-konvenuti ġewwa Sqaq Zawri Pieta' kif ukoll il-grada tal-ħadid li għamlu mal-bieb li jagħti għal fuq Sqaq Zawri Pieta' jikkostitwixxu spoll riċenti u vjolenti għad-dannu tal-atturi fit-termini tal-artikolu 535 tal-Kap 16;

"2. Tordna li fi żmien qasir u perentorju l-konvenuti jwaqqgħu l-ħajt li bnew ġewwa Sqaq Zawri, Pieta' u jneħħu l-grada tal-ħadid kif

spjegat, u f'każ li l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dawn ix-xogħlijiet, *entro* t-terminu li tistipula l-Qorti, tawtorizża lill-atturi sabiex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet rimedjali u neċessarji huma stess, a spejjeż tal-konvenuti, u dan jekk hemm bżonn, bl-opera ta' periti nominandi;

"Bl-ispejjeż kollha nkluż tal-ittri nterpellatorji tat-23 t'Awissu 2010 u tat-30 t'Awissu 2012 kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

"Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenuti Raymond u Jane konjuġi Formosa fis-16 ta' Ottubru 2012 fejn eċċepew:

"1. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li ma kkomettew l-ebda spoll, iżda bnew fil-propjeta tagħhom u dan skond is-sentenza tal-Qorti tal-Appell "Raymond u Jane konjuġi Formosa -vs- Michael Zerafa et" (Ċit Nru: 38/06 FS) tat-30 ta' Settembru 2011, fejn kien ġie stabbilit li fejn il-konvenuti għamlu ħajt hija proprjeta' tagħhom. Mill-provi prodotti minn dik il-kawża jidher ċar il-konvenuti għandhom dritt ta' aċċess fl-isqaq u li kienu huma l-atturi ta' din il-kawża li qed jikkawżaw spoll.

"2. Illi l-ħajt inbena għar-raġunijiet ta' bon ordni u sigurta' għall-konvenuti. Dan peress li l-atturi kien okkupaw illegalment sew l-isqaq u l-proprjeta' tal-konvenuti bi materjal perikoluż. Fil-fatt kienu l-atturi għas-snin twal li bblokkaw dan l-isqaq bi materjal perikoluż u kienu bblokkaw anki l-aċċess għalhekk imsejjaħ *"istore"*.

"3. Illi l-bieb imsemmi fir-rikors ġuramentat m'huwiex l-uniku aċċess għall-*istore*, iżda hemm aċċess ieħor.

"4. Illi kienu l-konvenuti li ġew molestati, *stante* li wħud mill-atturi aggreddew u heddew il-ħaddiema li kienu qed itellgħu l-ħajt u fil-fatt il-ħajt ttella' taħt skorta tal-pulizija;

"5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

"Rat l-affidavits;

"Semgħet il-provi;

"Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tad-29 ta' Mejju 2015 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati rispettivi trattaw il-kawża.

"Ikkunsidrat:

"Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed jallegaw li dan l-ispoll sar għaliex il-konvenuti għalqulhom passaġġ li minnu kienu jgħaddu, u li bil-grada tal-bieb tagħhom, u u bil-kostruzzjoni ta' ħajt da parti tal-konvenuti, huma ma jistgħux jiftħu xatba li għandhom li tagħlaq parti mill-proprjeta' tagħhom.

"Illi kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

"1. il-pussess – ***possedisse;***

"2. li l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta tal-attur – ***spoliatum fuisse;*** u

"3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse****.*

"Illi l-konvenuti qed jikkontestaw li l-atturi ġew spussessati għar-raġunijiet imsemmija aktar qabel fir-risposta ġuramentata tagħhom, l-aktar għaliex huma għamlu l-kostruzzjonijiet imsemmija wara s-sentenza mogħtija fil-kawża fl-ismijiet inversi, u allura bl-awtoriżżazzjoni tal-Qorti.

"Illi fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** ingħad illi:

> *"Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent tat-tribunal ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall-fatt biss tal-pussess u tal-ispoll denunċjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat, u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spoljat."*

"Illi f'din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** fejn irriteniet *'che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero proPieta'rio della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio.'*

"Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (deċiża mill-Prim Awla fl-4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x' ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħud mingħand il-possessur jew detentur, u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legal, u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata ... jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

"Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa *"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato"*. (Vol III Sez. 52).

"Illi kif ukoll intqal fil-kawza **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja, u hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi mpedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat."

"Illi wieħed ukoll isib dikjarat illi:

"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra, u kompliet tgħid illi għalhekk indaġnijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna – Appell Ċivili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiż fid-9 ta' Marzu 1992)."

"Illi biex wieħed ikollu idea ta' x'ġara li ta lok għall-kawża l-Qorti se tirriproduċi xi affidavits li ġew esebiti fil-kors tal-kawża;

"Illi min-naħa tagħha l-**attriċi Mary Anne Mifsud** a fol 61 fl-affidavit tagħha qalet illi:

"Jiena niġi bint Paola Zerafa. Paola Zerafa hija ommi u għadha tgħix fil-fond No.1 Sqaq Zawri Pieta'. Ommi llum għandha 88 sena;

"Jiena werriet ta' missieri flimkien ma' ħuti u għalhekk jiena wkoll ko-propretarja tal-fond fejn tgħix ommi 1 Sqaq Zawri, Pieta'.

"Jiena għandi ngħid li kemm jiena, ħuti u ommna ftaħna din il-kawża għax Raymond u Jane konjuġi Formosa għamlu u esegwew xogħlijiet fejn bnew ħajt tul il-biċċa ta' ġewwa ta' Sqaq Zawri, Pieta' fejn effettivament dejqu l-passaġġ privat u effettivament ukoll ix-xogħlijiet li għamlu ostakolaw l-użu tal-kanċell li jinsab ġewwa nett li jagħti għal store-room proprjeta' tagħna.

"Dan l-istore dejjem kien jintuża minn missieri u anki minnha. Illi pero' bix-xogħlijiet illum-il ġurnata l-istore ma jistax jintuża u l-kanċell li jagħti

għall-istore ma jinfetaħx minħabba l-mod ta' kif il-konjuġi Formosa bnew il-ħajt mingħajr il-kunsens tagħna.

"Illi sabiex nispjega ruħi ahjar nagħmel referenza għad-dokument PZ 3(b) anness mar-rikors, liema kopja tar-ritratt qiegħed hawnhekk nesebixxi u nagħti sinjali b'ittri sabiex nispjega aħjar ix-xogħlijiet li saru;

"Illi fl-14 ta' Lulju 2012, il-konjuġi Formosa b'bennejja li qabbdu huma stess bnew il-ħajt li jinsab fuq ix-xellug tar-ritratt fejn hemm ukoll fetħa ta' bieb. Fuq il-lemin ta' dak ir-ritratt jidher l-entratura għad-dar / residenza ta' ommi 1 Sqaq Zawri Pieta'. Bejn iż-żewġ ħitan, hemm il-kanċell li jagħti għall-istore proprjeta' tagħna. Din hija l-unika entratura għall-istess store.

"Illi bil-mod ta' kif sar l-ħajt, il-kanċell illum tal-istore tagħna ma jistax jinfetaħ għax il-bieb / kanċell jinfetaħ bħal bieb normali u ċjoe' mix-xellug għal-lemin, imma minħabba il-mod djagonali ta' kif jinsab il-kanċell u għalhekk minħabba l-ħajt frisk li jinsab fuq ix-xellug tar-ritratt dok PZ 3(b) kif ġie mibni maħruġ 'il barra, il-kanċell jeħel ġol-ħajt li bnew l-istess konjuġi Formosa, u għalhekk irrenda ineffettiv u inutile l-istore proprjeta' tagħna.

"Illi dan jikkostitwixxi spoll liema konjuġi Formosa għamlu dawn ix-xogħlijiet mingħajr il-kunsens tagħna fejn ħasbu li jistgħu jieħdu l-liġi b'idejhom.

"Illi l-isqaq m'huwiex proprjeta' tagħhhom u oltre hekk is-sentenza li huma jagħmlu referenza għaliha tat-30 ta' Settembru 2011 tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Raymond u Jane konjuġi Formosa vs Michael Zerafa et", ma tgħidx li huma għandhom id-dritt li jistgħu jibnu kostruzzjonijiet fl-isqaq.

"Illi sabiex nagħti stampa aktar ċara tal-affarijiet jiena wkoll qiegħed nesebixxi ritratti li juri kemm il-kanċell jeħel mal-ħajt il-ġdid li bnew il-konjuġi Formosa u li qiegħed jiġi preżentat bħala dokument PZ 8 u wkoll qiegħed nesebixxi aerial photograph uffiċjali tal-MEPA meħud fis-sena 2008 bħala dok PZ 9 (l-iktar aerial photograph reċenti li għandhom) fejn juri li dan l-isqaq jinfetaħ u li issa bil-ħajt li bena fl-14 ta' Lulju 2012 għalaq il-passaġġ kif qiegħed nispjega.

"Illi l-ħajt li bena l-konjuġi Formosa fl-14 ta' Lulju 2012 huwa mibni fuq il-linja nterrotta ndikata bl-aħmar u ndikata bħala 'Q' fl-aerial photograph PZ 9. Illi l-ittra 'R' miktuba fuq l-aerial photograph huwa fejn hemm il-kanċell tal-istore kif spjegajt. Illi l-istore jinsab fuq in-naħa ta' wara ta' ġewwa nett fejn jitkompla l-isqaq u huwa ndikat bl-ittra 'S'. Illi l-istore ma għandu ebda aċċess ieħor ħlief mill-kanċell imsemmi mmarkat 'R' u dak li qiegħdin jgħidu l-konjuġi Formosa huwa inveritjier li hemm aċċess ieħor. Jiena nistieden il-Qorti li jekk tixtieq tista' tiġi u tara li ma hemm ebda aċċess ieħor għall-istore proprjeta' tagħna;

"Illi l-ilment u l-kawża li aħna ftaħna m'huwiex biss fuq dan il-ħajt, imma fir-ritratt esebit bħala dokument PZ 3(b), jidher apertura ta' bieb li eventwalment ġie finixxjat u saret bieba tal-injam u grada tal-ħadid u wkoll jidher li hemm tarġa maħruġa 'il barra minn dan il-ħajt kif jidher ukoll mill-anness dokument PZ 10. Hemm ukoll ir-ritratti PZ 3(e) u PZ

3(f) u qiegħed nesebixxi ritratt PZ 11 li huwa close-up tal-istess dokument PZ 10 fejn jidher il-katnazz f'dan ir-ritratt b'mod aktar ċar;

"Illi l-punt huwa li l-grada tal-ferrobattuto li għamlu l-konjuġi Formosa jivvjola u jostakola l-passaġġ għax il-grada tinfetaħ 'il barra kif wieħed jista' jinnota mill-mod ta' kif jidhru ċ-ċappetti tal-grada tal-ferrobattuto li l-grada tinfetaħ 'il barra u ma jinfetaħx 'il ġewwa. Illi dan kollu sar b'mod abbużiv u llegali, u sar ukoll f'dan l-istess żmien u xi ġranet biss wara l-14 ta' Lulju 2012. It-tarġa li tinsab f'dan ir-ritratt ukoll tostakola u tinvadi l-passaġġ għax il-passaġġ m'huwiex intiż li jiġi ostakolat u / jew jiġi mimsus b'kostruzzjonijiet, peress li dawn ix-xogħlijiet ikomplu jdejqu l-wesgħa tal-passaġġ;

"Illi allaħares ommi għandha tgħaddi minn dan l-isqaq bi stretcher u / jew ikun hemm bżonnijiet ta' tifi tan-nar. Hemm ukoll bżonnijiet aktar bażiċi bħal bdil ta' appliances jew dħul jew ħruġ ta' affarijiet goffi ta' għamara għal ġod-dar tagħna u / jew għal ġo l-istore.

"Illi b'kull rispett il-konjuġi Formosa njoraw id-drittijiet tagħna u għamlu l-affarijiet kif dehrilhom huma, mingħajr lanqas ma taw każna, u mingħajr ma kkonsultaw magħna. Dawn huma xogħlijiet abbużivi u llegali u għandhom jitneħħew għax is-sentenza li huma jagħmlu referenza għaliha ma tagħtihomx id-dritt li jistgħu jingombraw il-passaġġ u / jew li jistgħu jkomplu jdejqu lilna fl-aħħar mill-aħħar, aħna l-ġirien tagħhom.

"Illi anke r-rapport tal-Perit li aħna ma naqblux mal-konklużjonijiet tiegħu ma jgħidux li jista' jinbena dan il-ħajt u / jew li jista' jiġi ostakolat il-passaġġ. Illi f'din ir-relazzjoni li jiena stess qed nesebixxi bħala dokument PZ 12, hemm ukoll pjanta annessa.

"Għalhekk it-talbiet għandhom ċertament jiġu aċċettati u l-eċċezzjonijiet li qajmu l-konvenuti ma għandhomx jiġu milqugħa għax ma għandhom ebda dritt li jibnu ħajt u jagħmlu kostruzzjonijiet għal ġol-passaġġ u / jew li jostakolaw l-aċċess għall-istore tagħna.

"Għalhekk għamilna din il-kawża, għax m'huwiex sew u m'huwiex ġust li l-konjuġi Formosa ħasbu li jistgħu jagħmlu affarijiet abbużivi u llegali, u ma jirrispettawx id-drittijiet tagħna. Aħna ċertament ma nixtiequx li l-aċċess għall-proprjeta' tagħna jitkompla jiċċekken kif fil-fatt ġara."

"Illi min-naħa tiegħu l-**konvenut Raymond Formosa** fl-affidavit tiegħu xehed b'dan il-mod:

"Jien residenti 12, RayJane, Triq Danny Cremona, Hamrun u fuq in-naħa ta' wara tad-dar jiġi Sqaq Zawri.

"Nixtieq nibda li ilna bi problemi bil-familja Zerafa għal ħafna snin. Ir-raġel tal-attriċi, Michael Zerafa kien okkupa llegalment u abbużivament l-isqaq kollu billi kien jieħu l-imbarazz li kien jsib u jpoġġiehom hemm. Fil-fatt mela l-isqaq bi injam, ħadid u materjal ieħor. Is-Sur Zerafa kien mela bl-imbarazz ma' l-isqaq kollu u tela' għal aktar minn sular. Is-sitwazzjoni kienet tant ħażina li l-isqaq kien sar post perikoluż għaliex jekk qabad bin-nar kien isir traġedja. Konna nagħmlu rapport lill-pulizija

biex sempliċiment itellgħuh il-Qorti, jeħel multa u daqshekk. Jiena u ġirien oħra konna nagħmlu ilmenti ma' l-awtoritajiet kollha sakemm fil-5 ta' Mejju 1998 ġew il-Forzi Armati u l-Pulizija u neħħew madwar 60 trakk ta' mbarazz. Qed nehmeż cutting tal-gażżetta.

"Meta l-isqaq kien ġie għan-normal, ddeċidejt li nagħmel bieb fuq in-naħa ta' wara tad-dar li tagħti għall-isqaq. Bil-wiċċ tost kollu minflokk il-familja Zerafa talbu għall-iskuża, fetħu kawża ta' spoll għax skond huma l-isqaq kollu kien tagħhom. Kellna mbagħad niftħu kawża oħra biex nuru li parti mill-isqaq kien proprjeta' tiegħi u tal-mara. Fil-fatt fil-kawża "Raymond Formosa -vs- Michael Zerafa et" (Ċit nru 38/06) il-Qorti nnominat lill-Perit Godwin Abela li kien ra l-kuntratti kollha nvoluti, jiġifieri tiegħi u tal-familja Zerafa u għamel rapport dettaljat fejn kienet il-proprjeta' tiegħi u fejn hi tas-Sinjuri Zerafa. B'hekk tilfu l-kawża tal-ispoll u rbaħna l-kawża li għamilna li kienet kkonfermata fil-Qorti tal-Appell.

"Wara dawn il-kawżi, konna ltjaqna fuq il-post mat-tfal ta' Michael u Paola Zerafa, li kienu Alexander u Alfred Zerafa, flimkien ma' l-Avukati, jiġifieri Dr Malcolm Mifsud, li deher għalina u Dr Edward Zammit Lewis li deher għall-familja Zerafa. Fost l-affarijiet li ddiskutejna jiena nformajthom li kienet l-intenzjoni tiegħi li nibni ħajt minħabba s-sigurta' u sabiex nevita li l-familja tiegħu jpoġġu mbarazz fil-proprjeta' tiegħi. Dak il-ħin Alexander u Alfred Zerafa riedu jkunu jafu l-għoli tal-ħajt u minn fejn kien se jibda. Jiena assigurajthom li l-ħajt se tinbena skond il-pjanta li għamel il-Perit tal-Qorti, Godwin Abela.

"Jiena mbagħad mort għand il-Perit James Farrugia, li tana l-parir li ma kienx hemm bżonn ta' permessi. Peress li kont naf li tal-Familja Zerafa kienu se joħolqu problemi jiena tajt istruzzjonijiet lill-Perit sabiex japplika. "Fil-fatt kienet saret applikazzjoni DN 00221/12 u nħarġu l-permessi neċessarji.

"Meta ġew il-ħaddiema biex jibnu, inqalgħu nċidenti għaliex Jude Thaddeus Mifsud, li jiġi r-raġel tat-tifla ta' Paola Zerafa għamlu għall-ħaddiema. Qed nehmeż ma' dan l-affidavit rapport tal-pulizija. Fil-fatt il-ħaddiema kellhom jaħdmu taħt skorta tal-pulizija, sabiex ma jerġgħux jiġu aggrediti.

"Il-ħajt suggett ta' din il-kawża sar fil-proprjeta' tiegħi u taħt il-gwida tal-Perit tiegħi, James Farrugia. Konna attenti ħafna li nibnu l-ħajt 'il ġewwa mill-proprjeta' tagħna sabiex żgur ma jkunx hemm problema. Mhux minnu li l-kanċell ma jinfetaħx minħabba l-ħajt, il-kanċell jista' jinfetaħ iżda minħabba l-imbarazz li għad hemm wara l-kanċell, ċertament għandhom diffikultajiet sabiex jimmanuvraw. Kieku ma kienx għall-ħajt dan l-imbarazz kien ikun fil-proprjeta' tagħna. Fil-fatt il-ħajt inbeda 'l ġewwa mill-proprjeta' tiegħi. Qed nehmeż ma' dan l-affidavit ritratt li juri l-ħajt u l-kanċell u wara l-kanċell mimli mbarazz u ħmieġ.

"Rigward il-bieb u l-grada, dawn saru fil-proprjeta' tiegħi u skond il-liġi."

"Illi l-Qorti wara li semgħet lix-xhieda kollha kompriżi l-konto-eżamijiet hija konvinta li għandha tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti għaliex kulma għamlu kien li eżerċitaw id-drittijiet tagħhom skond is-sentenza fl-

ismijiet inversi illi ddelinejat il-proprjetajiet tal-partijiet fil-kawża. F'dik il-kawża l-konvenuti odjerni kienu atturi u talbu lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuti (issa atturi) kienu okkupaw parti mill-proprjeta' komuni u anke parti mill-proprjeta' tal-konvenuti odjerni. Wara dik is sentenza l-konvenuti odjerni bnew ħajt diviżorju interament fil-proprjeta' tagħhom u skond il-persuni tekniċi li xehdu ħadd ma allega li dan il-bini sar fil-proprjeta' tal-atturi. Fil-fatt dawn qed jilmentaw li bil-mod kif inbena huma jistgħux jiftħu x-xatba interament għaliex ġiet taħbat mal-ħajt imsemmi, iżda dan ma jikkostitwixxi ebda spoll. Kulma jsir fl-ambitu tal-liġi fis-sens li jsir in segwitu u skond kif ġja' ġew deċiżi proċeduri ġudizzjarji, ma jista' qatt ikun spoll. (ara **"Maltacom vs Balzan nomine"** deċiża mill-Prim Awla fl-20 ta' Frar 2004). Kienu l-atturi stess li ddeċidew li jibnu l-bieba tax-xatba tagħhom b'mod li din tidħol għal ġol-passaġġ komuni bejn il-partijiet, u allura issa ma jistgħux jilmentaw li l-konvenuti bnew il-ħajt divizorju fil-proprjeta' tagħhom skond is-sentenza ġja' msemmija.

"Illi l-ilment l-ieħor dwar il-grada li għamlu l-konvenuti mal-bieb tagħhom hija fil-fehma tal-Qorti assurda. Il-fatt li din tiftaħ għal ġo sqaq komuni ma jikkostitwixxi ebda spoll. Il-Qrati qegħdin hemm biex jiddeċiedu fuq affarijiet serji u mhux biex jiġu sodisfatti piki assurdi bejn ġirien. Il-konvenuti jiftħu l-grada u jagħlquha għal bżonn biex joħorġu u jidħlu fid-dar, u żgur ma jħalluhiex tperper f'nofs l-isqaq. Għalhekk kif ingħad, dan l-ilment ma jixraqlu ebda kumment ieħor.

"**DEĊIŻJONI**

"**Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti b'dan li tiċħad it-talbiet attriċi kif dedotti.**

"**Bl-ispejjeż tal-kawża jiġu sopportati mill-istess atturi.**"

<u>Rikors tal-appell tal-atturi appellanti (27.10.2015)</u>

3. L-atturi ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. L-aggravji tagħhom huma tnejn:

(i) L-ewwel aggravju: - bil-bini tal-ħajt il-konvenuti mhux qed jaġixxu ai termini tas-sentenza tat-30.09.2011.

4. Huma fl-ewwel lok jilmentaw mill-fatt li l-ewwel Qorti ibbażat is-sentenza tagħha kważi interament fuq il-kawża numru 38/06 FS deċiża fit-30 ta' Settembru 2011 fejn iddikjarat illi "*hija konvinta li għandha tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti għaliex kull ma għamlu kienu li eżerċitaw id-drittijiet tagħhom skont is-sentenza fl-ismijiet inversi illi iddelinejat il-proprjetajiet tal-partijiet fil-kawża.*"

5. Jispjegaw li s-sentenza imsemmija iddikjarat li l-konvenuti odjerni huma proprjetarji ta' parti mill-isqaq in kwistjoni u għalhekk kienu ġew ordnati jirreintegraw lill-konvenuti odjerni fil-pussess tal-istess iżda jsostnu li s-sentenza bl-ebda mod ma ipprovdiet jew iddikkjarat li huma (l-atturi odjerni) tilfu l-pussess tal-istess sqaq jew tal-kanċell tagħhom.

6. Jargumentaw illi s-sempliċi dikjarazzjoni li parti mill-isqaq hija tal-konvenuti odjerni ma tfissirx li l-konvenuti odjerni setgħu bi vjolenza u mingħajr preavviż ifixkluhom fil-pussess tagħhom tal-isqaq. Huma jilmentaw illi l-elementi kollha ta' spoll ġew ippruvati fil-każ odjern u jsostnu li mhux minnu li l-konvenuti odjerni kienu qed jaġixxu ai termini tas-sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 meta bnew il-ħajt fi Sqaq Żawri.

(i) It-tieni aggravju: - l-ewwel Qorti laqgħet eċċezzjonijiet li ma ġewx trattati; u t-tarġa u l-kanċell jisporġu fil-passaġġ komuni.

7. Fit-tieni aggravju tagħhom jilmentaw mill-fatt li l-ewwel Qorti ibbażat ir-raġunament tagħha esklussivament fuq l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti appellati, iżda fis-sentenza laqgħet l-eċċezzjonijiet kollha. Jargumentaw illi ladarba it-tieni sal-ħames eċċezzjonijiet ma ġewx ittrattati, l-ewwel Qorti ma kellhiex tilqagħhom.

8. Jargumentaw ukoll li l-grada li għamlu l-konvenuti setgħu għamluha tiftaħ għall-proprjeta` tagħhom. Jispjegaw illi l-passaġġ tagħhom ġie ostakolat b'tarġa u xatba tal-ħadid li tisporġi fl-arja komuni.

<u>Risposta tal-appell tal-konvenuti appellati (11.11.2015)</u>

9. Il-konvenuti wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma.

10. Dwar l-ewwel aggravju jgħidu illi l-ewwel Qorti fl-apprezzament tagħha tal-fatti rat li huma kienu qed jeżerċitaw id-dritt tagħhom stabbilit minn diversi sentenzi, inkluż dik tat-30 ta' Settembru 2011 u b'hekk kien impossibbli li kienu qed jikkommettu spoll meta tellgħu ħajt fil-proprjeta` tagħhom. Isostnu li mhux minnu li l-ħajt ittella "*ad insaputa tal-atturi appellanti, bi vjolenza*" għaliex fil-fatt kien hemm laqgħa bejn il-partijiet u d-difensuri tagħhom. Jgħidu li l-atturi fil-fatt kienu jafu li huma kellhom l-

intenzjoni li jibnu l-ħajt fil-proprjeta` tagħhom għas-saħħa u għas-sigurta` tagħhom peress li għal żmien twil l-atturi kienu okkupaw il-proprjeta` tagħhom bi ħġieġ, injam, ħadid u oġġetti oħra.

11. Dwar it-tieni aggravju jgħidu li huwa kompletament infondat. Jgħidu li huwa biżżejjed li l-Qorti tilqa' eċċezzjoni waħda biex tiċħad it-talbiet tal-atturi appellanti. Isostu li dan huwa appell frivolu u għalhekk l-appellanti għandhom jiġu ikkundannati jħallsu spejjeż doppji skont l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12.

<u>Sfond tal-kawża:</u>

12. L-atturi appellanti huma proprjetarji ta' razzett li jinsab fl-iSqaq Żawri, Pieta`, u cioe` l-isqaq mertu tal-kawża, filwaqt li l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond 12, RayJane, Triq Danny Cremona, Ħamrun, li min-naħa ta' wara tiegħu imiss ma' Sqaq Żawri.

13. Jirriżulta li l-partijiet kien ilhom bil-problemi għal diversi snin fir-rigward ta' dan l-isqaq. Ir-raġel tal-attriċi, Michael Zerafa, kien jakkumula ħafna imbarazz fl-isqaq: ħadid, injam u materjal ieħor tant li wara li saru ħafna lmenti mal-awtoritajiet mill-ġirien konċernati, kienu marru tal-Forzi Armati u l-Pulizija u neħħew "*tunellati ta' imbarazz*" dan

kif anke kien ġie riportat f'gazzetta lokali tal-5 ta' Mejju 1998.[1]

14. Sussegwentement inqalgħet kwistjoni oħra dwar l-isqaq li wasslet lill-konvenuti odjerni jiftħu kawża (**Raymond Formosa et v. Michael Zerafa et** – 38/2006[2]) biex jiġi dikjarat li huma fil-fatt proprjetarji ta' 87 metri kwadri mill-istess sqaq, u biex l-atturi odjerni jiġu ordnati biex jirreintegrawhom fil-pussess ta' tali parti. It-talbiet tagħhom intlaqgħu u s-sentenza ġiet ukoll ikkonfermata fl-appell fit-30 ta' Settembru 2011.

15. In vista ta' tali eżitu il-konvenuti odjerni iddeċidew li jtellgħu ħajt diviżorju biex jifirdu tali parti tagħhom mill-bqija tal-isqaq. Dan il-ħajt jidher indikat fil-pjanta Dok A[3]. Saret applikazzjoni (DN 00221/12) u inħarġu l-permessi relattivi. Il-konvenut xehed li huma u tnejn mill-atturi (Alexander u Alfred Zerafa) u d-difensuri rispettivi tagħhom kienu ltaqgħu fuq il-post u huma infurmawhom li kienu ser jibnu l-ħajt diviżorju u dan kemm għas-sigurta` tagħhom u kif ukoll biex jevita li l-atturi jpoġġu imbarazz fil-proprjeta` tagħhom. Jgħid li ta' Zerafa riedu jkunu jafu kemm kien ser ikun għoli l-ħajt u minn fejn kien se jibda. Il-konvenut spjega li huma kien qagħdu attenti ħafna biex il-ħajt jinbena 'l ġewwa mill-proprjeta` tagħhom biex jevitaw il-problemi. Il-ħajt diviżorju fih anke bieb u grada żgħira li jiftaħ fuq l-isqaq.[4]

[1] Ara cutting mill-gazzetta, fol 145
[2] Kopja esebita a fol 116 et seq
[3] Pjanta Dok A a fol 159
[4] Ara ritratt Dok PZ3(e) a fol 27

16. Kif wieħed jista' jara mill-istess pjanta, wara li nbena l-ħajt il-biċċa tal-isqaq fuq in-naħa ta' ġewwa djieqet (ġiet "tapering"). Ħarsa lejn ir-ritratt Dok PZ3(b)[5] turi iktar b'mod ċar kif fuq in-naħa tax-xellug jidher il-ħajt diviżorju tal-konvenuti filwaqt li fuq in-naħa tal-lemin hemm id-dar tal-atturi. Fil-parti żgħira bejn iż-żewġ ħitan jidher kanċell li jagħti għal dak li l-atturi jsejħulu l-"*istore tagħhom"* (PZ8)[6]. Effettivament dak li jidher wara l-kanċell tal-atturi huwa imbarazz prattikament mogħla sular, konsistenti f'kanen, biċċiet tal-ħadid u injam kollox mgħobbi fuq xulxin.

17. L-atturi fetħu l-kawża odjerna għaliex qed jgħidu li bil-bini tal-ħajt diviżorju u l-grada ġie kommess spoll fil-konfront tagħhom. Fil-fatt jgħidu li l-kanċell tagħhom (li jinsab bejn iż-żewġ ħitan) issa ma jistax jinfetaħ.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti

Dwar l-ewwel aggravju

18. L-atturi appellanti jargumentaw illi mhux minnu li bil-bini tal-ħajt il-konvenuti kienu qegħdin jaġixxu ai termini tas-sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 (38/06) u jsostnu invece li bil-bini tal-ħajt in kwistjoni il-

[5] Fol 64
[6] Fol 65

konvenuti effettivament ħadu l-liġi b'idejhom u għalhekk dan jammonta għal spoll fil-konfront tagħhom.

19. L-argument tagħhom assolutament ma jreġix. Meta l-atturi kienu qegħdin jimmolestaw lill-konvenuti fil-pussess ta' dik il-parti mill-isqaq pretiża minnhom (l-istess konvenuti) huma fil-fatt irrikorrew lejn il-Qorti u kien biss wara deċiżjoni ġudizzjarja fejn ġie dikjarat li tali parti kienet fil-fatt tagħhom, u fejn l-atturi odjerni ġew ordnati li jintegrawhom fil-pussess ta' tali parti, li huma (l-konvenuti) tellgħu il-ħajt diviżorju.

20. L-atturi appellanti jilmentaw illi s-sentenza tal-2011 ma pprovdietx li kellhom jitilfu l-pussess tal-isqaq u tal-kanċell tagħhom. Effettivament bid-deċizjoni tas-sentenza tal-2011 l-atturi ma tilfux il-pussess li kellhom fuq l-isqaq: dak li tilfu kien il-pussess illeġittimu li kellhom fuq il-parti li hija proprjeta` tal-konvenuti meta l-Qorti ordnatilhom jirreintegraw lill-istess konvenuti fil-pussess ta' tali parti. Bil-bini tal-ħajt diviżorju l-konvenuti sempliċiment firdu tali proprjetà tagħhom (li bis-sentenza tal-2011 l-atturi tilfu l-pussess illeġittimu li kellhom fuqha) mill-bqija tal-isqaq. Issa jekk bħala konsegwenza tal-bini tal-ħajt diviżorju sar diffiċli għall-atturi biex jimmanuvraw il-kanċell ta' bejn il-ħitan dan ifisser ħaġa waħda: jew li tali kanċell meta jinfetaħ kien jidħol fil-proprjeta` tal-konvenuti jew li l-atturi biex jiftħu tali kanċell kien ikollhom huma stess

jidħlu fil-proprjeta` tal-konvenuti – proprju dik il-parti li skont l-istess sentenza tal-2011 issa tilfu l-pussess li kellhom fuqha.

Dwar it-tieni aggravju

21. Fl-ewwel lok l-atturi appellanti jilmentaw illi l-ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet 2, 3, 4 u 5 minkejja li ma ġewx trattati.

22. Fir-rigward tat-2 eċċezzjoni (illi l-ħajt inbena għall-buon ordni u għas-sigurta` tal-konvenuti minħabba li l-atturi kienu okkupaw sew l-isqaq kif ukoll dik il-parti tagħhom b'materjal perikoluż u kienu anke saħansitra imblokkaw il-kanċell stess tagħhom) dan jirriżulta kollu mill-affidavit tal-konvenut li l-istess Qorti tal-prim istanza saħansitra irriproduċiet il-kontenut tiegħu. Għalhekk ma jistax jingħad li ma qisitx it-tieni eċċezzjoni.

23. Fir-rigward tat-3 eċċezzjoni (illi l-bieb (kanċell) li jagħti għall-i"store" tal-atturi mhux l-uniku aċċess li għandhom għall-i*store*, iżda hemm invece aċċess ieħor) huwa minnu li dan ma jidhirx li ġie meqjus mill-ewwel Qorti (probabbli għaliex huwa irrilevanti għall-vertenza odjerna) u għalhekk ma messitx laqgħet tali eċċezzjoni.

24. Fir-rigward tar-4 eċċezzjoni (li kienu l-konvenuti li ġew molestati

stante li wħud mill-atturi aggredew lill-ħaddiema waqt li kienu qed jibnu l-ħajt u fil-fatt il-ħajt ittella' taħt skorta tal-pulizija), hawnhekk ukoll dan jirriżulta mill-affidavit tal-konvenut li l-ewwel Qorti irriproduċiet fl-intier tiegħu u għalhekk hawnhekk ukoll ma jistax jingħad li ma qisitx ir-raba' eċċezzjoni;

25. Fir-rigward tal-5 eċċezzjoni (li sempliċiment jgħid "salv eċċezzjonijiet oħra") din fil-fatt ma hija eċċezzjoni xejn u għalhekk huwa minnu li l-ewwel Qorti ma messitx laqgħetha.

26. Fit-tieni lok, l-atturi appellanti jilmentaw li l-passaġġ tagħhom ġie ostakolat bi grada tal-ħadid li tisporġi fl-arja komuni tal-isqaq. Din il-Qorti m'għandhiex aġġettiv aħjar minn dak li użat l-ewwel Qorti biex tiddiskrivi dan l-ilment tagħhom meta qalet li kien wieħed "assurd". Daqstant ieħor huwa assurd l-ilment tagħhom fuq it-tarġa li kif jidher mir-ritratt Dok PZ3(e)[7] hija verament tarġa żgħira u baxxa u tisporġi biss ftit pulzieri. F'dawn iċ-ċirkostanzi għandu jiġi mfakkar illi "*de minimis non curat lex*".

<u>Decide</u>

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza

[7] Fol 27

appellata ħlief fir-rigward tat-3 u l-5 eċċezzjonjiet li għar-raġunijiet fuq spjegati minflok laqgħethom messha astjeniet milli tippronunzja ruħha dwarhom. In vista tal-fatt li dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet huma irrilevanti għall-eżitu tal-kawża l-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom xorta waħda jitħallsu mill-istess atturi appellanti.

In oltre, in vista tal-fatt li din il-Qorti taqbel mal-konvenuti appellati li dan l-appell huwa wieħed frivolu, tordna lill-atturi appellanti jħallsu lill-konvenuti appellati l-ispejjeż għal darbtejn skont l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df