MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2011

Appell Civili Numru. 38/2006/1

Raymond u Jane konjugi Formosa

v.

Michael u Pawla konjugi Zerafa u b'digriet tal-11 ta' April 2011, stante l-mewt ta' Michael Zerafa, l-atti gew trasfuzi f'isem Alexander sive Alex Zerafa, Maryanne Mifsud, Joseph Zerafa, Alfred Zerafa u Carmel Zerafa

Il-Qorti:
Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti konjugi Zerafa minn sentenza moghtija mill-Prim'Awla Qorti Civili

fid-9 ta' Dicembru 2008 li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti filwaqt li laqghet it-talbiet attrici u kkundannat lill-konvenuti jirrintegraw lill-atturi fil-pussess tal-proprjeta` taghhom u ordnat lill-konvenuti biex fi zmien xahrejn inehhu l-materjal u l-vetturi li tqeghdu fl-isqaq. Spejjez tal-kawza bin-nofs.

2. L-atturi (illum appellati) kienu pprezentaw citazzjoni fejn ippremettew:

“Illi l-atturi huma sidien tal-fond 12, Rayjane, Triq Danny Cremona, Hamrun (Dok A u C), liema proprjeta` hija adjacenti ma' Sqaq Zawri, li huwa sqaq pubbliku;

“Illi fil-15 ta' Mejju, 1987, l-atturi kienu akkwistaw 87 metri kwadri parti mill-isqaq (Dok B);

“Illi inoltre l-atturi dejjem kellhom access mill-isqaq imsemmi ghall-garaxx taghhom li jmiss fl-istess sqaq;

“Illi l-konvenuti okkupaw illegalment u abbuzivament l-isqaq kollu u cioe` anke l-parti akkwistata mill-atturi u di piu` qed jallega li kellhom pussess esklussiv ta' l-istess sqaq meta fil-fatt m'ghandhomx l-ebda titolu ghal dan;

“Illi l-atturi fethu bieb gdid u dejjqu l-bieb tal-garaxx in kwistjoni, il-konvenut intavolaw kawza ta' spoll fl-ismijiet Michael Zerafa vs Raymond Formosa et (Citazz. Nru.: 516/04GC) kontra taghhom;

3. Ghalhekk l-atturi talbu li:

“1. Li previa okkorrendo id-dikjarazzjoni li l-atturi huma proprjetarji u jippossjedu 87 metri kwadri parti mill- Isqaq Zawri imsemmija fl-att pubbliku tal-15 ta' Mejju 1987 (Dok B) tappartjeni u hi proprjeta` ta' l-atturi.

“2. Tordna lill-konvenuti sabiex jirrintegraw lill-atturi fil-pussess tal-fuq imsemmi proprjeta` u dana fi zmien qasir u perentorju li tipprefiggi dina l-Qorti.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew imharrkin ghas-subizzjoni.”

4. Il-konvenuti pprezentatw nota tal-eccezzjonijiet fejn qalu li :-

“1. Illi, preliminarjament, il-konvenuti jeccepixxu li Dokument ‘B’ hekk kif indikat mill-atturi fic-citazzjoni mressqa minnhom u fil-lista tad-dokumenti m’huwiex il-kuntratt tal-15 ta’ Mejju 1987 izda l-unika kuntratt immarkat Dok. ‘B’ mac-citazzjoni attrici huwa kuntratt datat 2 ta’ Frar, 1982 u per konsegwenza qabel ma tipprosegwi din il-kawza l-atturi jridu jirregolaw ruhhom f’dan ir-rigward;

“2. Illi, preliminarjament ukoll, il-konvenuti jeccepixxu li l-ewwel talba attrici hekk kif imposta minnhom stess hija guridikament improponibbli u dan stante li ma hemm l-ebda kuntratt f’dawk id-dettalji li jaghti xi drittijiet lill-istess atturi fuq l-isqaq mertu ta’ din il-kawza;

“3. Illi, preliminarjament ukoll, il-konvenuti jecepixxu li l-atturi jridu jiccaraw il-pozizzjoni taghhom u l-pretensjoni taghhom f’din il-kawza stante li l-premessi taghhom huma ferm nebuluzi u ma jissodisfawx il-vot tal-ligi u dana principalment minhabba l-fatt illi min-naha l-atturi qeghdin jallegaw illi tali sqaq huwa wiehed pubbliku u fl-istess nifs [precizament fil-premessa ta’ wara] huma qeghdin isostnu li akkwistaw parti mill-istess sqaq. Ghalhekk qabel ma tipprosegwi din il-kawza l-istess atturi iridu jsewwu tali difett dejjem jekk dina l-Onorabbli Qorti thoss illi dan id-difett jista’ jigi msewwi skond il-ligi.

“4. Illi, fil-mertu, l-eccipjenti jecepixxu illi tenendo kont illi l-azzjoni hekk kif promossa hija wahda fit-terren tal-petitorju, l-atturi iridu jipprovaw it-titolu taghhom hekk kif tistabilixxi l-ligi u l-gurisprudenza tal-qrati taghna.

“5. Illi l-konvenutti jeccepixxu li huma s-sidien ta’ l-Isqaq Zawri u dana hekk kif se jkollhom l-opportunita` li jippruvaw waqt it-trattazzjoni ta’ din il-kawza.

“6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz u kif permessi mill-ligi.

5. L-ewwel Qorti, wara li ghamlet il-konsiderazzjonijiet taghha ta’ fatt u ta’ dritt, waslet ghall-konkluzzjoni li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa’ t-talbiet attrici wara li kkunsidrat:

6. Dwar l-ewwel eccezzjoni :

“Bazikament, il-konvenuti qed isostnu li d-Dokument B indikat mill-atturi fic-citazzjoni mhux kuntratt tal-15 ta’ Mejju 1987 u li d-dokument B huwa fil-fatt kuntratt tat-2 ta’ Frar 1982. Issa, il-Qorti bil-fors ikollha tiddeplora li mhux biss sar dan l-izball izda li anke fil-kors tal-kawza baqghu ma sarux il-korrezzjonijiet opportuni ghalkemm il-Qorti wkoll attirat l-attenzjoni ta’ Dr. Mifsud ghall-ewwel eccezzjoni fil-25 ta’ Mejju 2006 kif jidher a fol 63 tal-process. Dan l-aspett ser jitqies anke aktar ’l isfel rigward il-kap ta’ l-ispejjez. Min-naha l-ohra l-Qorti trid tissolleva li formalizmi zejda m’ghandhomx iwasslu ghall-fatt li parti ma tinghatax id-drittijiet taghha minhabba zbalji maghmulin minn persuna mqabbda minnhom, li ma jkunux ta’ entita` serja. Infatti l-Qorti thoss li l-importanti kien li facilment seta’ nduna liema hu l-att in kwistjoni u li dan l-att jigi esebit, u dan fil-fatt gie esebit mac-citazzjoni u jinsab a fol 5 u bid-data msemmija u bid-dettalji li jaqblu mal-istess att izda li fuqu hemm miktub Dok M minflok Dok B. Dan id-dokument rega’ gie prodott fl-14 ta’ Novembru 2006, din id-darba bhala Dokument E u jinsab a fol 105 *et* tal-process. Ghalhekk il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni.”

7. Dwar it-tieni eccezzjoni l-ewwel Qorti qalet li din kienet bazikament riproduzzjoni ta’ dak li gie sollevat fl-ewwel eccezzjoni u ghalkemm il-Qorti hasset li ma messhux sar dak l-izball u aktar u aktar li dan ma giex ikkorreggut, xorta wahda hasset li kellha tichad it-tieni eccezzjoni.

8. Dwar it-tielet eccezzjoni ghalkemm l-ewwel Qorti qablet mal-konvenuti li lokuzzjoni aktar preciza kif ukoll indikazzjoni tajba tad-dokumenti prezentati kienet tkun

ferm aktar deziderabbli mill-mod kif saret izda f'dan il-kaz il-konvenuti ma sofrewx pregudizzju, u l-eccezzjoni ghalhekk giet michuda.

9. Dwar ir-raba' eccezzjoni l-ewwel Qorti ddecidiet li fil-kaz in ezami, jirrizulta li l-atturi kellhom il-pussess, pacifiku, kontinwu, pubbliku, u ininterrott tal-porzjon ta' ghalqa inkwistjoni, u kif ukoll, l-*animo domini* rikjest mil-ligi. Dan irrizulta mill-kuntratti esebiti.

10. Dwar il-hames eccezzjoni l-ewwel Qorti ddecidiet hekk:

"Izda f'dan il-kuntest ta' min ighid ukoll li l-Perit Tekniku fil-konkluzjonijiet tieghu, issottolinea li din l-art li xtara l-konvenut flimkien mar-razzett, ma setghetx tkun parti minn Sqaq Zawri, u dan wara li ezamina l-irjihat moghtija u l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist.

"Illi irrizulta wkoll, li l-konvenut qed jostakola l-access f'dan l-isqaq billi qieghed materjal u vetturi f'dan l-isqaq, hekk kif jidher mir-ritratti fir-rapport tal-perit tekniku, wara li acceda fuq il-post (fol 127 tal-process). Dan il-fattur, fil-fehma tal-Qorti, isejjes l-elementi tal-molestja."

Rikors tal-appell tal-konvenuti Michael u Pawla konjugi Zerafa.

11. Il-konvenuti appellanti hassew ruhhom aggravati minn din is-sentenza u interponew appell minnha b'dawn l-aggravji:-

a. Illi l-ewwel talba (u t-tieni talba konsegwenzjali) ma setghetx tintlaqa' hekk kif dedotta mill-atturi billi m'hemm ebda att pubbliku bid-dettalji msemmija fil-premessi tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi akkwistaw xi porzjon art.

b. Fit-tieni lok, il-Qorti bis-sentenza taghha marret oltre dak li gie mitlub mill-atturi appellati fiz-zewg talbiet taghhom fic-citazzjoni attrici *(extra petita)* u dahlet fuq kwistjonijiet ta' access li lanqas biss intalbu mill-atturi, kif

ukoll tat ordnijiet lill-konvenuti appellanti li lanqas biss intalbu mill-atturi.

12. Ghalhekk l-appellanti talbu li din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonferma dik il-parti fejn cahdet l-ewwel, it-tielet, u l-hames eccezzjoni tal-konvenuti appellanti, thassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn hija laqghet it-talbiet attrici u cahdet it-tieni u r-raba' eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti u dan billi tichad it-talbiet kollha attrici u tilqa t-tieni u raba' eccezzjoni tal-konvenuti appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

Risposta tal-atturi appellati.

13. L-atturi appellati wiegbu li s-sentenza tal-ewwel Qorti hija gusta u timmerita li tigi konfermata ghas-segwenti ragunijiet:

a. L-ewwel aggravju tal-konvenuti huwa nfondat billi l-ewwel Qorti ddecidiet li kien jidher car li d-data tal-kuntratt kien zball tal-pinna u t-talba kienet li l-atturi jergghu jiehdu lura l-pussess ta' 87 metri kwadri fi Sqaq Zawri.

b. L-ewwel Qorti strahet fuq ir-relazzjoni tal-perit tekniku li wera bic-car li skont il-kuntratti ezibiti l-atturi kienu jippossjedu bicca art tal-kejl ta' circa 35.13 metri kwadri li kienet retroposta l-fond taghhom u li minnha baqa' biss circa 20.45 metri kwadri kif indikat fuq il-pjanta GPA 1. L-istess perit ikkostata li l-atturi ghandhom dritt ta' access ta' Sqaq Zawri u li l-materjal li tpogga fl-isqaq kien qed ifixkel tali dritt ta' passagg.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

14. Illi fl-appell taghhom il-konvenuti appellanti talbu li din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonferma dik il-parti fejn cahdet l-ewwel, it-tielet, u l-hames eccezzjoni taghhom, tirrevokaha fejn laqghet it-talbiet attrici u cahdet it-tieni u r-raba' eccezzjonijiet

taghhom. Huma talbu ghalhekk li din il-Qorti tilqa’ t-tieni u r-raba’ eccezzjoni taghhom.

15. **L-ewwel aggravju** tal-konvenuti appellanti jirrigwarda t-tieni eccezzjoni taghhom, li ghalkemm l-ewwel Qorti ddecidiet li kienet l-istess bhall-ewwel wahda, huma jissottomettu li dan ma kienx il-kaz, billi l-ewwel eccezzjoni kienet tirrigwarda zball tal-pinna biss da parti tal-appellati li pero` xorta ma giex kkoregut, filwaqt li fit-tieni eccezzjoni t-talba kif redatta ma tistax tregi ghaliex qed tintalab dikjarazzjoni mill-Qorti li l-appellati huma proprjetarji ta’ bicca art a tenur ta’ att pubbliku li huma lanqas akkwistaw permezz tieghu.

16. Illi l-fatti li taw lok ghal din il-kawza gew korrettement spjegati fid-dettal mill-perit tekniku Godwin Abela nominat mill-ewwel Qorti li elenka l-kuntratti kollha li bihom l-atturi u l-konvenuti akkwistaw il-proprjeta` taghhom. Principalment l-atturi akkwistaw il-proprjeta` bil-kuntratti tat-28 ta’ Frar 1979, u 2 ta’ Frar 1982 (dok a fol. 8 u fol. 12 u 71) mentri l-konvenuti akkwistaw bil-kuntratt tal-15 ta’ Mejju 1987, fol. 5, 46 u 105).

17. Fic-citazzjoni taghhom, l-atturi talbu mill-Qorti dikjarazzjoni li huma l-proprjetarji u jippossjedu <u>87 metri kwadri parti mill-Isqaq Zawri msemmija fl-att pubbliku tal-15 ta’ Mejju 1987 (Dok B)</u>.

18. Illi l-konvenuti eccepew li l-kuntratt tal-15 ta’ Mejju 1987, proprjament kien il-kuntratt li bih huma (il-konvenuti) akkwistaw il-proprjeta` taghhom u mhux l-atturi. Ghalkemm l-atturi a fol. 63 inghataw zmien mill-Qorti biex jikkoregu dak l-izball u kellhom jirregolaw ruhhom f’dan is-sens, huma baqghu l-istess ma ghamlu xejn.

19. L-ewwel Qorti rravvizat dan l-izball u nuqqas ta’ korrezzjoni tal-izball fis-sentenza taghha u ddeplorat il-fatt li mhux biss sar dak l-izball izda li anke fil-kors tal-kawza baqghu ma sarux il-korrezzjonijiet opportuni ghalkemm il-Qorti kienet wkoll attirat l-attenzjoni dwar dan. L-ewwel Qorti pero` kkunsidrat li formalizmi zejda m’ghandhomx

iwasslu ghall-fatt li parti ma tinghatax id-drittijiet taghha u ghalhekk cahdet l-eccezzjoni.
20. L-ewwel Qorti imbaghad ddecidiet il-kawza hekk billi:

"tiddikjara kif mitluba li l-atturi huma propjetarji u jippossjedu l-87 metri kwadri parti mill-Isqaq Zawri <u>imsemmi fl-att pubbliku tal-15 ta' Mejju, 1987 [atti Nutar Dr. Paul Pullicino – fol 105 et]"</u>

21. Illi ghalkemm il-kuntratt tal-15 ta' Mejju 1987, hawn imsemmi huwa l-kuntratt li bih xtraw il-konvenuti, izda dak li ddecidiet il-Qorti kien li l-art tal-atturi hija dik li hija msemmija f'dak il-kuntratt (ghax fil-fatt tissemma fil-kuntratt tat-titolu tal-konvenuti) u mhux li hija tal-atturi bis-sahha ta' dak il-kuntratt. Inoltre jigi rilevat li l-kuntratt li bih l-atturi xtraw il-proprjeta` taghhom gie esebit diversi drabi fil-process u l-konvenuti ma setax kellhom xi dubbju dwar il-provenjenza tal-proprjeta` tal-atturi.

22. Illi din il-Qorti taqbel li bhala principju d-deficjenzi procedurali ghandhom jigu skoraggiti u fejn hu possibbli l-atti jigu salvati u dan ispirat mill-htiega li ssir gustizzja aktar milli tichad talbiet minhabba legalizmi u l-formalizmi. Dan il-hsieb hu konformi mal-emendi procedurali introdotti bl-Att XXIV tal-1995 ghal Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.

23. Ghalhekk l-ewwel aggravju qed jigi michud.

24. **Fit-tieni aggravju** taghhom il-konvenuti jillanjaw li l-ewwel Qorti bis-sentenza taghha marret oltre dak li gie mitlub mill-atturi appellati fiz-zewg talbiet taghhom fic-citazzjoni attrici (*extra petita*) u dahlet fuq kwistjonijiet ta' access li lanqas biss intalbu mill-atturi, kif ukoll tat ordnijiet lill-konvenuti appellanti li lanqas biss intalbu mill-atturi.

25. Illi l-atturi kienu talbu li din il-Qorti tiddikjara li huma proprjetarji ta' 87 metri kwadri parti mill-Isqaq Zawri u li tordna lill-konvenuti sabiex jirrintegraw lill-atturi fil-pussess tal-imsemmija proprjeta`. L-attur xehed li: *"Kull ma jiena rrid huwa l-proprjeta' tieghi u ghalhekk nahseb li l-ahjar*

haga hi li jigi perit arkitett halli jindika lill-Qorti liema hija l-proprjeta' tieghi" (fol. 114 para 5).

26. Illi l-ewwel Qorti kienet fil-fatt nominat perit tekniku ghal dan l-iskop u l-Perit Godwin Abela stabilixxi liema kienet il-proprjeta` tal-atturi. Skont in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti (ara fol. 144) huma ddikjaraw li *"dwar il-kostatazzjonijiet teknici l-esponenti jirrimettu ruhhom ghas-savju u superjuri gudizzju ta' dina l-Onorabbili Qorti wara li din tifli l-atti processwali kollha".* Din il-Qorti fil-fatt tikkondividi l-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku nominata minnha u taghmilhom taghha. Jidher ghalhekk li l-appellanti huma sodisfatti mill-konkluzzjonijiet teknici tal-perit u ma ghamlu ebda lanjanzi f'dan ir-rigward, hlief iz-zewg aggravji fuq imsemmija.

27. Fir-rigward tat-tieni aggravju, din il-Qorti tirrileva li huwa risaput li t-talba ghal reintegrazzjoni fil-pussess (it-tieni talba tal-atturi) tinkludi talba ghat-tnehhija ta' dak kollu li jfixkel il-pussess. Ghalhekk kien korrett l-espert tekniku li jikkonkludi li kellu jitnehha l-materjal jew vetturi li tqieghdu fl-isqaq jew li kienu ta' molestja. Imbaghad il-fatt li s-sentenza tal-ewwel Qorti ordnat li jitnehha l-ostakolu li setgha kien gja` tnehha jew ma kienx ghandu hemm ma jfissirx li dan ghandu jwassal biex din il-Qorti tiddikjara li s-sentenza hija nulla.

28. It-tieni aggravju ghalhekk mhux gustifikat ukoll.

Decide

29. Ghar-ragunijiet fuq moghtija s-sentenza appellata qed tigi kkonfermata u l-appell tal-konvenuti michud.

30. L-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu kif deciz mill-ewwel Qorti, u l-ispejjez ta' dan l-appell ghall-appellanti.

Silvio Camilleri Geoffrey Valenzia Giannino Caruana Demajo

Prim Imhallef Imħallef Imħallef

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------