MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Frar, 2014

Citazzjoni Numru. 855/2012

Pawla Zerafa, Joseph Zerafa, Alfred Zerafa, Carmelo Zerafa, Alexander Zerafa, Maryanne Mifsud qua eredi tad-defunt missierhom Michael Zerafa

-vs-

Raymond u Jane konjuġi Formosa

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ppreżentat mill-atturi fis-27 t'Awissu 2012 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-konvenuti odjerni ppreżentaw kawża kontra l-illum mejjet Michael Zerafa u martu Pawla Zerafa fl-ismijiet "Raymond u Jane konjuġi Formosa vs Michael u Pawla konjuġi Zerafa" (ċitazzjoni numru 38/2006). Il-konvenuti fetħu dik il-kawża kontra Michael u Pawla konjuġi Zerafa *stante* li allegatament kienu okkupaw illegalment u

abbużivament l-Isqaq Zawri (Pieta') kollu, u ċjoe' anke l-parti akkwistata mill-konvenuti odjerni u *di piu* Michael u Pawla konjuġi Zerafa kienu qegħdin jallegaw li kellhom pussess esklussiv tal-istess sqaq;

Illi f'dik il-kawża (ċitazzjoni numru 38/2006) permezz ta' digriet tat-12 ta' Frar 2007, il-Qorti ħatret il-Perit Godwin Abela bħala perit tekniku. Il-Perit Abela għamel ir-rapport tiegħu wara li huwa kien ra varji kuntratti t'akkwist li kienu jitrattaw l-fondi rispettivi tal-partijiet inkluż il-parti kontestata (ir-relazzjoni hawn annessa u mmarkata bħala Dok A);

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 15 ta' Mejju 1987, Michael Zerafa akkwista biċċa art fabbrikabbli fi Sqaq Zawri tal-kejl ta' ċirka 87 metri kwadri li tmiss mal-Punent ma' Sqaq Zawri, mill-Lvant ma' proprjeta' ta' terzi, mit-Tramuntana ma' beni ta' Michael Zerafa stess u min-Nofsinhar ma' Triq Danny Cremona, il-pjanta annessa mal-kuntratt ma ġietx esebita (kuntratt hawn anness u mmarkat bħala Dok B);

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 28 ta' Frar 1979 il-konvenuti xtraw il-fond meżżanin mingħand Alfred Vella, liema fond kien sovrastanti l-fond terran bl-isem "Lina" (hawn anness u mmarkat bħala Dok C);

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 2 ta' Frar 1982, il-konvenuti akkwistaw mingħand Carmelo Bajada s-subutile dominju temporanju għaż-żmien li fadal tal-fond terran "Lina" sottopost għall-fond bl-isem "Rayjane" kif ukoll akkwistaw mingħand Victor u Carmelina konjugi Naudi is-subdirett dominju temporanju u s-subċens annwu w temporanju relattiv tal-istess fond; inkluż fl-akkwist hi l-biċċa art retroposta għall-istess terran tal-kejl ta' ċirka mitt pied kwadru (9.3 metri kwadri) u kif tinsab delinejata fil-pjanta annessa mal-kuntratt immarkat A (hawn anness u mmarkat bħala Dok D);

Illi permezz ta' att korrettorju fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 17 t'April 1995 ġie korrett il-kejl tal-art retropost

għall-fond terran bl-isem "Lina" minn kejl ta' ċirka mitt pied kwadru (9.30 metri kwadri) għal kejl ta' tmien qasab kwadri (35.128 metri kwadri) skont il-pjanta annessa mal-istess att korrettorju (hawn anness u mmarkat bħala Dok E);

Illi permezz ta' kuntratt ta' tpartit fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 15 ta' Marzu 1958, Michael Zerafa akkwista razzett bl-indirizz numru 1 Sqaq Zawri flimkien ma' biċċa raba' annessa miegħu tal-kejl ta' ċirka ħdax-il qasba kwadra (48.29 metri kwadri); din ir-raba tikkonfina mit-tramuntana ma' beni tal-venditur Joseph Demicoli Zammit, mill-Lvant mal-garaxxijiet u bitħa proprjeta' ta' Carmelo Bajada u mill-Punent mar-razzett hawn fuq imsemmi (hawn anness u mmarkat bħala Dok F);

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Burlo' datat 26 ta' Lulju 2001, bħala parti minn tranżazzjoni tal-kawża ċitazzjoni numru 731/95 FDP fl-ismijiet "Raymond u Jane Formosa vs Cyril Gabarretta għan-nom u fl-interess tas-soċjeta' kummerċjali Class Company Ltd." dwar biċċa art tal-kejl ta' ċirka 34 metri kwadri, liema art kienet qegħda tiġi kontestata, il-konvenuti odjerni ngħataw proprjeta' tal-garaxx numru 27 f'kumpless ta' garaxxijiet fi Triq Danny Cremona, Ħamrun, liema garaxx jinsab fl-*upper basement level* u li fuqu nbena blokk t'appartamenti. F'dan il-kuntratt ġie kostitwit dritt ta' servitu l-konvenuti odjerni favur il-blokk t'appartamenti billi setgħu jinfetħu aperturi għal fuq is-sit tal-atturi u l-art retroposta b'mod illi ma jkunx hemm introspezzjoni fuq l-istess proprjeta' tal-atturi. Il-pjanti annessi ma' dan il-kuntratt ma kienux esebiti (hawn anness u mmarkat bħala Dok G).

Illi l-konklużjonijiet tal-perit tekniku kienu s-segwenti:

"L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi u jeskludu kwalsijasi materja ta' natura legali mhux fil-kompetenza tiegħu:

illi fl-opinjoni tiegħu tressqu biżżejjed provi dokumentati li jikkonfermaw illi l-atturi kienu jippossjedu biċċa art ta' kejl

ta' ċirka 35.13 metri kwadri li kienet retroposta l-fond tagħhom u li minnha llum baqa' biss ċirka 20.45 metri kwadri kif indikati fuq il-pjanta GPA1 hawn annessa;

illi fl-opinjoni tiegħu l-istess atturi għandhom dritt ta' aċċess għal din l-art minn ġi Sqaq Zawri;

illi fl-opinjoni tiegħu l-materjal kollu mqiegħed mill-konvenut, inkluż il-vetturi, li fil-preżent qed jostakola ċ-ċirkolazzjoni libera fl-isqaq għandu jiġi mneħħi"

Illi l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili qalet fis-sentenza tagħha datata 9 ta' Diċembru, 2008 li:

"Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-atturi kellhom il-pussess, paċifiku, kontinwu, pubbliku, u ininterrott tal-porzjon ta' għalqa in kwistjoni, u kif ukoll, l-animo domini rikjest mil-liġi. Dan jirriżulta mill-kuntratti esebiti fejn l-ewwel kienu akkwistaw il-fond "Lina" permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 2 ta' Frar 1982 (fol 71 sa 77). Sussegwentementsar att korrettorju datat 17 ta' April 1995, fejn il-kuntratt ta' akkwist tat-2 ta' Frar 1982, ġie koreġut fis-sens li kellu jiżdied, "il-kejl korrett għandu jkun kif fil-fatt hu, ta' ċirka tmien qasab kwadri (8qk, jew ħamsa u tletin punt wieħed tnejn, tmienja metri kwadri (35.128mk)." (fol 79 sa 82). Illi permezz ta' tranżazzjoni tas-26 ta' Lulju 2001, l-atturi akkwistaw id-dritt ta' aċċess ta' vetturi minn Sqaq Zawri, (fol 85 sa 94). Di piu', fil-kuntrattt ta' akkwist tal-aventi kawża, il-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1959, il-kuntratt jaċċenna għall-aċċessibbilta' mill-isqaq Zawri (fol 95 sa 104). Dan ifisser li l-animus li kellhom l-atturi kien wieħed domini u għalhekk setgħu jeżerċitaw l-azzjoni odjerna.

Min-naħa l-oħra, l-konvenuti qed igħidu li xtraw parti mill-isqaq in kwistjoni permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Mejju 1987, u ċjoe', (87mk) sebgħa u tmenin metri kwadri li tmiss ma' sqaq Zawri (fol 104 sa 107). Illi fil-fatt din l-art ġiet akkwistata mill-konvenut, mhux kif hemm erronjament imniżżel u spjegat fiċ-ċitazzjoni odjerna, fejn ir-referenza għad-Dokument B, fit-tieni paragrafu lanqas ma tikkonċidi mad-dokumenti annessi maċ-ċitazzjoni. Dan il-kuntratt jinsab esebit kemm a fol 5 tal-proċess immarkat bħala

Dokument M, kif ukoll a fol 105 immarkat Dokument E, u fuq dan il-Qorti sejra titkellem aktar 'l isfel.

Iżda f'dan il-kuntest ta' min igħid ukoll li l-Perit Tekniku fil-konklużjonijiet tiegħu, issottolinea li din l-art li xtara l-konvenut flimkien mar-razzett, ma setgħetx tkun parti minn Sqaq Zawri, u dan wara li eżamina l-irjiħat mogħtija u l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist. Fil-fatt, fir-relazzjoni tal-Perit Louis Albert Naudi, hemm miktub hekk: "Il-proprjeta' annessa ma' din ir-relazzjoni qegħda turi parti minn għalqa ta' Joseph Demicoli, ta' "Calypso", College Street, Sliema li tinsab fejn Sqaq Zawri, Triq id-Duluri, Pieta' (fol 44).

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

Illi l-Qorti ddikjarat li l-konvenuti odjerni huma proprjetarji u jippossjedu s-87 metri kwadri parti mill-Isqaq Zawri msemmija fl-att pubbliku tal-15 ta' Mejju, 1987 fl-atti Nutar Dr Paul Pullicino;

Illi kien sar appell minn din id-deċiż u l-Qorti fid-deċiżjoni tagħha kkonfermat s-sentenza appellata.

Illi l-atturi jinnotaw li l-Qorti tal-Appell kienet osservat li l-atturi (konvenuti odjerni) kienu talbu li l-Qorti tiddikjara li huma proprjetarji ta' 87 metri kwadri parti mill-Isqaq Zawri u li tordna lil Michael u Pawla konjuġi Zerafa sabiex jirrintegraw lill-atturi fil-pussess tal-imsemmija proprjeta'. Il-konvenut odjern kien xehed li: *"Kulma jien rrid huwa l-proprjeta' tiegħi u għalhekk naħseb li l-aħjar ħaġa hi li jiġi perit arkitett ħalli jindika lill-Qorti liema hija l-proprjeta' tiegħi"* (fol. 114 para 5). Il-Qorti tal-Appell qalet li l-ewwel Qorti kienet fil-fatt nominat perit tekniku għal dan l-iskop u l-Perit Godwin Abela stabbilixxa liema kienet il-proprjeta' tal-atturi (konvenuti f'din il-kawża).

Illi minkejja dan kollu, ma hux ċar liema parti tal-Isqaq Zawri hija effettivament tal-atturi u wara l-istess sentenza sar inkontru fuq il-post li ma wasalx biex din il-vertenza tiġi riżolta b'mod definittiv bejn il-partijiet fil-kawża odjerna.

Illi l-konvenuti qabdu u riċentement ukoll ikkostruwew ħajt fl-Isqaq.

Illi għalhekk l-atturi kellhom iresqu din il-kawża ħalli dan jiġi ċċarat, kif ukoll ħalli ssir pjanta u att korrettorju ħalli jiġi ċċarat darba għal dejjem liema parti minn dan l-Isqaq tappartjeni lilhom.

Għaldaqstant, ir-rikorrent umilment, jitlob lil din l-Onorabbli Qorti, għar-raġunijiet hawn fuq premessi jogħġobha:

1. Tiddikjara liema parti tal-art fi Sqaq Zawri, Pieta' tappartjeni lill-atturi u dana anke okkorrendo permezz tal-ħatra ta' periti nominandi;

2. Tassenja dik il-parti appartenenti lill-atturi lilhom u taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att opportun ta' assenjazzjoni tal-art in kwistjoni lill-atturi, f'data, ħin u lok li jiġu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti bl-intervent ta' kuraturi nominandi li jinħatru sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

3. Tordna t-tneħħija u / jew demolizzjoni ta' dak kollu li jappartjeni lill-konvenuti jew kien magħmul mill-konvenuti minn fuq dik il-parti tal-Isqaq li tappartjeni pjenament lill-atturi u ttiffissa terminu qasir u perentorju għal dan il-għan lill-konvenuti;

4. F'każ li l-konvenuti ma jottemporawx ruħhom mal-ordni li tingħata skont it-talba preċedenti, tawtorizza lill-atturi ħalli jwettqu dan a spejjeż pjenament tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż u l-intimati minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ppreżentata fl-1 t'Ottubru 2012, fejn eċċepew:

1. Illi primarjament it-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li huma *res judicata* wara li ngħatat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell imsemmija fil-paragrafu 12 tar-rikors ġuramentat promotur u dan *stante* illi r-rapport tal-Perit Godwin Abela ħa in konsiderazzjoni tal-kuntratti kollha anessi mar-rikors ġuramentat *de quo* u kien ġie a konklużjoni li l-art li kienu xtraw l-atturi *"ma setgħet tkun parti minn Sqaq Zawri"*. L-atturi la għamlu eskussjoni tal-perit, la talbu għal periti perizjuri;

2. Illi t-titolu tal-atturi għandha tirriżulta mill-kuntratti t'akkwist u diġa eżistenti u ppreżentati minnhom fir-rikors ġuramentat ulterjuri u mhux kuntratt ġdid, li qed jintalab fit-tieni talba;

3. Illi l-kostruzzjoni ta' ħajt sar skont is-sentenza tal-Qorti tal-Appell u għal ordni pubbliku;

4. Salvi għall-eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Novembru 2013 illi permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u dan wara li l-Avukati trattaw l-istess eċċezzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jipproponu l-azzjoni *finum regundorum* u dan in segwitu għal kawża oħra bejn il-partijiet li fiha kienet intalbet dikjarazzjoni li l-atturi (issa konvenuti) huma proprjetarji ta' sebgħa u tmenin (87) metri kwadri tal-parti mill-isqaq imsemmi u biex tiġi ordnat reintegrazzjoni ta' dik il-proprjeta'. Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat sentenza ta' din il-Qorti (diversament preseduta) li permezz tagħha t-talba tal-atturi ġiet milqugħa nterament.

Illi l-konvenuti f'din il-kawża qed jeċċepixxu *res judicata*.

Illi l-iskop tal-prinċipju tar-*res judicata* hu evidenti, u ċjoe' li l-leġislatur ħass li ma jistax ikun hemm stat ta' nċertezza ndefinita fejn jidħlu kwistjonijiet ta' drittijiet akkwisiti wara proċess ġudizzjarju. Il-ġurisprudenza tagħna hija għanja f'dan ir-rigward u per eżempju l-Qorti qed tiċċita l-kawża **"Bugeja vs Azzopardi"**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Ġunju 2001, li tiċċita diversi sentenzi oħra. Fost affarijet oħra per eżempju l-Qorti tgħid illi:

"L-ebda dispożizzjoni fil-liġi tagħna ma tagħti lok li titressaq ċitazzjoni sabiex sentenza li tkun għaddiet in ġudikat tiġi dikjarata nulla u bla effett u l-Qorti tieqaf hemm. Għalhekk din il-Qorti mhix se tisma' l-provi dwar x'kienet il-proċedura segwita f'kawża li għaddiet in ġudikat u li fiha ma ġiex utilizzat ir-rimedju provdut mill-liġi sabiex tali sentenza tiġi attakkata."

Illi fil-kawża **"Gerada vs Caruana"** msemmija mill-istess sentenza u li ġiet deċiża fl-1973 intqal illi:

"L-effikaċja ġuridika u soċjali tal-ġudikat tirrikjedi illi l-amministrazzjoni tal-ġustizzja da parti tal-Qorti tal-pajjiż ma tiġix imfixkla u ntralċjata billi fi kwalunkwe żmien u bla ebda limiti l-parti li titlef kawża terġa' tqajjem kwistjonijiet rigward tagħha u terġa' tiftaħha."

Illi fil-ftuħ tat-trattat tiegħu dwar dan l-istitut, **Laurent** jiċċita awtur ieħor **Pothier** li jgħid: *"L'autorita della cosa giudicata fa presumere vero e giusto tutto cio' che si contiene nella sentenza – res judicata pro veritate accipitur."*

Illi hu magħruf li r-rekwiżiti biex l-eċċezzjoni tirnexxi huma tlieta u ċjoe' l-identita' tal-persuni, tat-talba u tal-oġġett – *eadem personae, eadem res, eadem causa petendi.* Għalhekk kull eżami dwar din l-eċċezzjoni għandha bżonn ta' ndaġini ta' dawn it-tlett fatturi. F'din il-kawża mhemmx kwistjoni dwar l-identita' tal-partijiet kif ma hemmx kwistjoni dwar l-oġġett tad-disputa bejn il-partijiet fis-sens li si tratta tal-istess ambjenti ndikati u reklamati fis-sentenza in kwistjoni.

Illi huma t-talbiet li huma evidentement differenti. Dwar dan għandu jingħad illi anke jekk it-talbiet ikunu differenti, jekk l-iskop ta' dawk it-talbiet ikun illi jġib fix-xejn dak ġja' deċiż, l-eċċezzjoni in kwistjoni għandha tiġi milqugħa. Infatti filwaqt li huwa veru illi *"l-eċċezzjoni tar-res judicata għandha tiġi ammessa b'ħafna ċirkospezzjoni"* (**"Gerada vs Caruana" –** Qorti tal-Appell deċiza fis-7 ta' Marzu 1958) iżda fl-istess ħin l-istess sentenza tgħid li: *"xi drabi jiġri illi d-deċiżjoni mhix interament fil-parti dispożittiva tagħha iżda anke fil-parti razzjonali tagħha meta fil-motivazzjoni tiġi definita u riżoluta l-vera kwistjoni b'mod li dik il-parti tkun il-premessa loġika u neċessarja tad-dispożittiv u allura dik il-parti tifforma ħaġa waħda mad-dispożittiv, li kollha flimkien jiffurmaw il-ġudikat."*

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **"Maria Lourdes Cassar vs Carmelo Camilleri"**, deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar 2009, iċċitat il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **"Borg vs Farrugia"** (deċiża fil-31 ta' Marzu 1952) fejn intqal appuntu illi hemm lok għal din l-eċċezzjoni meta l-punt kontrovers ikun l-istess. F'din il-kawża l-atturi qed jitolbu tlett affarijiet, u ċjoe' li jiġu assenjati l-art appartenenti lilhom; li jitneħħa l-ħajt li nbena u jaqsam il-proprjetajiet tal-partijiet u li jiġu ordnati x-xogħlijiet relattivi. Fil-kawża l-oħra l-atturi (issa konvenuti) talbu li jiġu reintegrati fil-proprjeta' tagħhom bid-daqs tagħha indikat.

Illi rigward l-ewwel talba ma hemmx kwistjoni illi fl-ewwel sentenza l-mertu ġie deċiż. Wieħed irid jara pero' jekk permezz tat-tlugħ tal-ħajt in kwistjoni l-atturi sofrewx xi preġudizzju għaliex ma huwiex ċar għall-anqas sa issa jekk dak it-tlugħ sarx b'ordni u taħt is-superviżjoni tal-Qorti jew le. Għalhekk filwaqt li dwar l-ewwel talba l-Qorti m'għandhiex wisq dubju li qed issir biex l-atturi odjerni jerġgħu jiftħu l-proċess ġja' magħluq, u dan ma jistgħux jagħmluh. Il-Qorti hija fid-dover tinvestiga jekk it-tlugħ tal-ħajt sarx kif kellu jsir.

DEĊIŻJONI

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti fir-rigward tal-ewwel talba u

tiddikjaraha li għaddiet in ġudikat u allura tillibera lill-istess konvenuti mill-ossevanza tal-ġudizzju fir-rigward tagħha, iżda tiċħadha fir-rigward taż-żewġ talbiet l-oħra, u għalhekk tordna li l-kawża titkompla fir-rigward taż-żewġ talbiet oħra msemmija.

Spejjeż ta' din id-deċiżjoni jkunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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