QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 20 ta' Mejju 2021

Kawza Numru: 2

Rikors Ġuramentat Numru:- 855/2012 JVC

Pawla Zerafa (314224M); Joseph Zerafa (683457M), Alfred Zerafa (192266M), Carmelo Zerafa (32362M), Alexander Zerafa (195959M), Maryanne Mifsud (16564M) qua eredi tad-defunt missierhom Michael Zerafa

vs

Raymond u Jane konjugi Formosa

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Pawla Zerafa et ikkonfermat bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. 'Illi l-konvenuti odjerni ppresentaw kawza kontra l-illum mejjet Michael Zerafa u martu Pawla Zerafa fl-ismijiet Raymond u Jane konjugi Formosa v Michael u Pawla konjugi Zerafa (Citazzjoni Numru 38/2006). Il-konvenuti fethu dik kawza kontra Michael u Pawla konjugi Zerafa stante li allegatament kienu okkupaw illegalment u abbuzivament l-Isqaq Zawri (Pieta') kollu u cioe` anke l-parti akkwistata mill-konvenuti odjerni u di piu` Michael u Pawla konjugi Zerafa kienu qeghdin jallegaw li kellhom pussess esklussiv ta' l-istess sqaq;

2. Illi f'dik il-kawza (Citazzjoni Numru 38/2006) permezz ta' digriet tat-12 ta' Frar 2007, l-Qorti hatret l-Perit Godwin Abela bhala perit tekniku. Il-Perit Abela ghamel ir-rapport tieghu wara li huwa kien ra varji kuntratti ta' akkwist li kienu jitrattaw l-fondi rispettivi tal-partijiet inkluz il-parti kontestata (ir-relazzjoni hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A);

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

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

5. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 2 ta' Frar 1982, l-konvenuti akkwistaw minghand Carmelo Bajada s-subutile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal tal-fond terran "Lina" sottopost ghall-fond bl-isem "Rayjane" kif ukoll akkwistaw minghand Victor u Carmelina konjugi Naudi is-sub-dirett dominju temporanju w s-subcens annwu w temporanju relattiv ta' l-istess fond; inkluz fl-akkwist hi l-bicc'art retroposta ghall-istess terran tal-kejl ta' cirka mitt pied kwadru (9.3 metri kwadri) u kif tinsab delinejata fil-pjanta annessa mal-kuntratt immarkat A (hawn anness u mmarkat bhala Dok. D);

6. Illi permezz ta' att korrettorju fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 17 ta' April 1995 gie korrett il-kejl ta' l-art retroposta ghall-fond terran bl-isem "Lina" minn kejl ta' cirka mitt pied kwadru (9.3 metri kwadri) ghal kejl ta' tmien qasab kwadri (35.128 metri kwadri) skont il-pjanta annessa mal-istess att korrettorju (hawn anness u mmarkat bhala Dok. E);

7. Illi permezz ta' kuntratt ta' tpartit fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 15 ta' Marzu 1958, Michael Zerafa akkwista razzett bl-indirizz Nru. 1 Sqaq Zawri flimkien ma' bicca raba annessa mieghu tal-kejl ta' cirka hdax-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 bitha proprjeta' ta' Carmelo Bajada w mill-

Punent mar-razzett hawn fuq imsemmi (hawn anness u mmarkat bhala Dok. F);

8. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Burlo` datat 26 ta' Lulju 2001, bhala parti minn transazzjoni tal-kawza Cit. Nru. 731/95FDP fl-ismijiet Raymond u Jane Formosa vs Cyril Gabarretta ghan-nom u fl-interess tas-socjeta' kummercjali Class Company Ltd. dwar bicc'art tal-kejl ta' cirka 34 metri kwadri, liema art kienet qeghda tigi kontestata, il-konvenuti odjerni inghataw proprjeta' tal-garaxx numru 27 f'kumpless ta' garaxxijiet fi Triq Danny Cremona, Hamrun, liema garaxx jinsab fl-*upper basement level* u li fuqu nbena blokk ta' appartamenti. F'dan il-kuntratt gie kostitwit dritt ta' servitu il-konvenuti odjerni favur il-blokk ta' appartamenti billi setghu jinfethu aperturi ghal fuq is-sit tal-atturi u l-art retroposta b'mod illi ma jkunx hemm introspezzjoni fuq l-istess proprjeta` ta' l-atturi. Il-pjanti annessi ma dan il-kuntratt ma kienux esebiti (hawn anness u mmarkat bhala Dok. G).

9. Illi l-konkluzzjonijiet tal-Perit Tekniku kienu s-segwenti

'L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjonijiet li jindirizzaw biss punti teknici w jeskludu kwalsijasi materja ta' natura legali mhux fil-komptenza tieghu:
illi fl-opinjoni tieghu tressqu bizzejjed provi dokumentati li jokkonfermaw illi l-atturi kienu jippossjedu bicc'art tal-kejl ta' cirka 35.13 metri kwadri li kienet retroposta l-fond taghhom u li minnha llum baqa' biss cirka 20.45 metri kwadri kif indikati fuq il-pjanta GPA1 hawn annessa;
illi fl-opinjoni tieghu l-istess atturi ghandhom dritt ta' access ghal din l-art minn go Sqaq Zawri;

illi fl-opinjoni tieghu l-materjal kollu mqieghed mill-konvenuti, inkluz il-vetturi, li fil-prezent qed jostakola c-cirkolazzjoni libera fl-isqaq ghandu jigi mnehhi."

10. Illi l-Prim Awla tal-Qorti Civili qalet fis-sentenza taghha datata 9 ta' Dicembru, 2008 li:

'Fil-kaz in ezami, jirrizulta li l-atturi kellhom il-pussess, pacifiku, kontinwu, pubbliku, u ininterrott tal-porzjon ta' ghalqa in kwistjoni, u kif ukoll, l-animo domini rikjest mill-ligi. Dan jirrizulta 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). Sussegwentement sar att korrettorju datat 17 ta' April 1995, fejn il-kuntratt ta' akkwist tat-2 ta' Frar 1982, gie koregut fis-sens li kellu jizdied, "il-kejl korrett ghandu jkun kif fil-fatt hu, ta' cirka tmien qasab kwadri (8qk, jew hamsa u tletin punt wiehed tnejn, tmienja metri kwadri (35.128mk)." (fol 79 sa 82). Illi permezz ta' tranzazzjoni tas-26 ta' Lulju 2001, l-atturi akkwistaw id-dritt ta' access ta' vetturi minn Sqaq Zawri, (fol 85 sa 94). Di piu`, fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-aventi kawza, il-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1959, il-kuntratt jaccenna ghall-accessibilita' mill-isqaq Zawri (fol 95 sa 104). Dan ifisser li l-animus li kellhom l-atturi kien wiehed domini u ghalhekk setghu jezercitiaw l-azzjoni odjerna.'

'Min-naha l-ohra, il-konvenuti qed ighidu li xtraw parti mill-isqaq in kwistjoni permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Mejju 1987, u cioe`, (87mk) sebgha u tmenin metri kwadri li tmiss ma' sqaq Zawri (fol 104 sa 107). Illi fil-fatt din l-art giet akkwistata mill-konvenut, mhux kif hemm erronjament imnizzel u spjegat fic-citazzjoni odjerna, fejn ir-referenza ghad-Dokument B, fit-tieni paragrafu lanqas ma tikkoincidi mad-dokumenti annessi mac-citazzjoni. Dan il-kuntratt jinsab esebit kemm a fol 5 tal-process immarkat bhala Dokument M, kif ukoll a fol 105 immarkat Dokument E, u fuq dan il-Qorti sejra titkellem aktar 'l isfel.'

'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. Fil-fatt, fir-relazzjoni tal-Perit Louis Albert Naudi, hemm miktub hekk: "Il-proprjeta` annessa ma' din ir-relazzjoni qeghda turi parti minn ghalqa ta' Joseph Demicoli, ta' "Calypso", College Street, Sliema li tinsab fejn Sqaq Zawri, Triq id-Duluri, Pieta`" (fol 44).'

'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-molestija';

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

12. Illi kien sar appell minn din d-decizjoni u l-Qorti fid-decizjoni taghha ta' ikkonfermat s-sentenza appellata.

13. Illi l-atturi jinnotaw li l-Qorti tal-Appell kienet osservat li l-atturi (konvenuti odjerni) kienu talbu li il-Qorti tiddikjara li huma proprjetarji ta' 87 metri kwadri parti mill-Isqaq Zawri u li tordna lil Michael u Pawla konjugi Zerafa sabiex jirrintegraw lill-atturi fil-pussess tal-imsemmija proprjeta'. L-konvenut odjern kien 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). Il-Qorti tal-Appell qalet li 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 (konvenuti f'din il-kawza).

14. Illi minkejja dan kollu, ma hux car liema parti tal-Isqaq Zawri hija effettivament tal-atturi u wara l-istes sentenza sar inkontru fuq il-post li ma wasalx biex din il-vertenza tigi risolta b'mod definittiv bejn il-partijiet fil-kawza odjerna.

15. Illi l-konvenuti qabbdu u ricentement ukoll ikkostruwew hajt fl-Isqaq.

16. Illi ghalhekk l-atturi kellhom ressqu din il-kawza halli dan jigi iccarat, kif ukoll halli ssir pjanta u att korrettorju halli jigi iccarat darba ghal dejjem liema parti minn dan l-Isqaq tappartjeni lilhom.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment, jitlob lil din l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi joghgobha:

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

2. Tassenja dik il-parti appartenenti lill-atturi lilhom u tahtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att opportun ta' assenjazzjoni tal-art in kwistjoni lill-atturi, f'data hin u lok li jigu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti bl-intervent ta' kuraturi nominandi li jinhatru sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

3. Tordna t-tnehhija u / jew demolizzjoni ta' dak kollu li jappartjeni lill-konvenuti jew kien maghmul mill-konvenuti minn fuq dik il-parti tal-Isqaq li tappartjeni pjenament lill-atturi u tiffissa terminu qasir u perentorju ghal dan il-ghan lill-konvenuti;

4. F'kaz li l-konvenuti ma jottemporawx ruhhom mal-ordni li tinghata skont it-talba precedenti, tawtorizza lill-atturi halli jwettqu dan a spejjez pjenament tal-konvenuti.

Bl-ispejjez u l-intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Raymond Formosa et li eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi primarjament it-talbiet ta' l-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li huma res judicata wara li inghatat is-sentenza ta' l-Qorti ta' l-Appell imsemmija fi paragrafu 12 tar-rikors guramentat promotur u dan stante illi r-rapport tal-Perit Godwin Abela ha inkonsiderazzjoni tal-kuntratti kollha anessi mar-rikors guramentat de quo u kien gie a konkluzzjoni li l-art li kienu xtraw l-atturi "ma setghet tkun parti minn Sqaq Zawri". L-atturi la ghamlu eskuzzjoni tal-perit, la talbu ghal periti perijuzi;

2. Illi t-titolu ta' l-atturi ghandha tirrizulta mill-kuntratti ta' akkwistu diga ezistenti u pprezentati minnhom fir-rikors guramentat ulterjuri u mhux kuntratt gdid, li qed jintalab fit-tieni talba;
3. Illi l-kostruzzjoni ta' hajt sar skond is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell u ghal ordni pubbliku;

4. Salvi għall-eċċezzjonijiet ulterjuri'.

Rat ir-risposta ulterjuri ta' Raymond Formosa et li eċċepixxa kif isegwi:

'Illi l-azzjoni hija estinta stante illi l-atturi pprezentaw azzjoni ta' spoll bl-istess ismijiet bin-numru tar-rikors ġuramentat 915/12 u b'hekk tmur kontra l-prinċipju electa una via, non datur recursus ad atteram.'

Rat l-affidavits, xiehda, rapporti, kuntratti, sentenzi, pjanti, kontro-eżamijiet, proċessi li ġew allegati, eskussjoni tal-periti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat is-sentenza preliminari tat-28 ta' Frar, 2014 fl-atti a fol. 70 *et seq* tal-proċess fuq l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti;

Rat ir-rikors tal-konvenuti a fol. 80 tal-proċess fejn talbu li jiġu awtorizzati li jintavolaw eċċezzjonijiet ulterjuri, rat ir-risposta tal-atturi ntavolata nhar il-21 ta' Marzu, 2014 u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta fejn laqgħet it-talba għall-preżentata ta' risposta ġuramentata ulterjuri;

Rat ir-rikors tal-atturi Joseph Zerafa et intavolat nhar is-7 ta' Marzu, 2014 a fol. 83 tal-proċess fejn talab sabiex ai termini tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-Qorti tagħtihom il-fakulta' u l-awtorizzazzjoni meħtieġa sabiex jitressaq appell dwar dak li ġie deċiż fis-sentenza in parte u rat id-digriet mogħti waqt is-seduta tal-21 ta' Marzu, 2014 fejn il-Qorti laqgħet it-talba u tathom il-fakulta' li jappellaw mis-sentenza tat-28 ta' Frar, 2014;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fis-27 ta' Frar, 2015 dwar l-ewwel eccezzjoni (process allegat mal-atti odjerni) fejn il-Qorti rrinvijat l-atti tal-kawza lura lill-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni u ghad-decizjoni dwar it-tielet u r-raba' talba fir-rikors promotorju tal-gudizzju;

Rat illi fil-verbal tal-4 ta' Marzu, 2016 Dr Matthew Bondin talab il-hatra ta' Perit Tekniku biex jistharreg it-talba fir-rigward tal-kostruzzjonijiet imsemmija fir-rikors promotur u rat d-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta moghti seduta stante fejn laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Tekniku AIC Alan Saliba li jkollu l-assistenza Legali ta' Dr Vincent Galea biex jirrelataw dwar din it-talba b'dan li jillimitaw ruhhom ma' kif deciz minn din il-Qorti u l-Qorti tal-Appell;

Rat ir-rikors tal-atturi tas-27 ta' April, 2016 fejn talbu lill-Qorti tallega l-atti tal-kawza bin-numru 38/2006/1 u tqisu bhala prova ai fini tal-kawza, rat ir-risposta tal-konvenuti Raymond Formosa et ntavolata nhar id-19 ta' Mejju, 2016 u rat id-digriet moghti fis-seduta tat-8 ta' Gunju, 2016 fejn il-Qorti wara li ddikjarat li ma tara l-ebda pregudizzju ghall-partijiet li l-process rikjest jigi allegat laqghet it-talba u ordnat l-allegazzjoni tal-process tal-kawza fl-Appell 38/06/1 deciz fit-30 ta' Settembru, 2011;

Rat illi fis-seduta tas-16 ta' Gunju, 2017 il-Perit Tekniku Alan Saliba u l-Perit Legali Dr Vincent Galea halfu r-rapport taghhom liema rapport huwa esebit fl-atti a fol. 116 *et seq* tal-process;

Rat illi l-atturi Pawla Zerafa et ghamlu domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku Alan Saliba a fol. 150 *et seq* tal-process u rat it-twegibiet tal-Perit Tekniku Alan Saliba ntavolati nhar l-24 ta' Jannar, 2018 a fol. 152 *et seq* tal-process;

Rat l-eskussjoni tal-Perit Legali Dr Vincent Galea fis-seduta tal-4 ta' Frar, 2020 a fol. 181 *et seq* tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 10 ta' Dicembru, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' lill-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

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

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Permezz tal-kawza odjerna l-atturi Pawla Zerafa et talbu li jigi dikjarat liema parti tal-art fi Sqaq Zawri, Pieta' tappartjeni lilhom u konsegwentement tassenja dik il-parti appartenenti lilhom u ghal dan il-fini tahtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att opportun ta' assenjazzjoni tal-art. Talbu wkoll li tigi ordnata t-tnehhija u/jew demolizzjoni ta' dak li jappartjeni jew kien maghmul mill-konvenuti minn fuq dik l-art li tappartjeni lilhom u fin-nuqqas li l-konvenuti jottemperaw ruhhom mal-ordni li tinghata skont it-talba, tawtorizzhom jwettqu dan a spejjez tal-konvenuti.

Min-naha tal-konvenuti Raymond Formosa et preliminarjament eccepew li t-talbiet huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt stante li huma *res judicata* wara li nghatat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell imsemmija fil-paragrafu 12 tal-premessi u dan wara li l-Perit Tekniku Godwin Abela kien ikkonkluda li l-art li nxtrat mill-atturi ma setghetx tkun parti minn Sqaq Zawri. Eccepew li t-titolu tal-atturi ghandu jirrizulta mill-kuntratti li gew esebiti mar-rikors guramentat u mhux kuntratt gdid kif qed jitolbu fit-tieni talba.

Finalment eccepew li l-kostruzzjoni tal-hajt sar skont is-sentenza tal-Qorti tal-Appell u ghal ordni pubbliku.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi fit-28 ta' Frar, 2014 din il-Qorti kif diversament preseduta ddecidiet fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Raymond Formosa et fejn laqghet l-ewwel eccezzjoni u fir-rigward tal-ewwel talba ddikjaratha li ghaddiet in gudikat u ghalhekk illiberat lill-istess konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward taghha u cahditha fir-rigward iz-zewg talbiet l-ohra. Ordnat ukoll li l-kawza titkompla fir-rigward iz-zewg talbiet l-ohra msemmija (ara decizjoni a fol. 70 *et seq* tal-process).

Illi d-decizjoni tat-28 ta' Frar, 2014 giet appellata mill-atturi Pawla Zerafa et, kif ukoll mill-konvenuti konjugi Formosa permezz ta' appell incidentali.

Illi sussegwentement il-Qorti tal-Appell tat decizjoni fis-27 ta' Frar, 2015 fejn iddecidiet billi cahdet kemm l-appell principali, kif ukoll dak incidentali u kkonfermat is-sentenza appellata. Il-Qorti tal-Appell bghatet lura l-atti lill-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni u ghad-decizjoni dwar it-tielet u r-raba' talba fir-rikors promotur (ara decizjoni mal-process tal-Qorti tal-Appell allegat mal-kawza odjerna).

Illi l-Qorti tinnota li fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ntavolata nhar it-12 ta' Frar, 2021 a fol. 199 *et seq* tal-process, l-atturi jittentaw jergghu jifthu l-mertu tal-ewwel u tat-tieni talbiet, malgrad li gie deciz li fuq l-ewwel zewg talbiet jezisti gudikat. Isostnu li fl-ewwel kawza sar zball liema zball baqa' jigi perpetwat. Jargumentaw ukoll illi l-intimati (b'referenza partikolari ghax-xiehda in subizzjoni tal-

intimat Raymond Formosa a fol. 156 *et seq* tal-process) ikkonfermaw li l-porzjon art in kwistjoni fi Sqaq Zawri ma tappartjenix lilhom u ghalhekk ghall-ewwel darba l-Qorti odjerna ghandha prova cara u inekwivoka quddiema ta' dak li ilhom isostnu snin shah. Isostnu li '*...unavolta din il-Qorti issa ghandha tali dikjarazzjoni quddiemha, li tikkonferma bis-shih il-premessi attrici, din il-Qorti ma tistax tichad b'leggerezza dak li talbu l-atturi f'din il-kawza. Minkejja l-kwsitjoni tar-res judicata. Kif tista' din il-Qorti tichad it-talbiet attrici meta l-Intimati stess jammettu li d-difiza taghhom (tar-res judicata) kienet effett ta' zball?* '

B'referenza ghal dak argumentat fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi, din il-Qorti tirrileva li hija m'hijiex Qorti tat-tielet grad jew Qorti ta' ritrattazzjoni u mhux il-kompitu taghha fil-limiti tar-rikors guramentat kif dedott li tiddeciedi jekk qrati ohra ddecidewx kawza sewwa jew le. Din il-Qorti ghandha quddiema decizjoni tat-28 ta' Frar, 2014 ikkonfermata fl-appell b'decizjoni tas-27 ta' Frar, 2015. Ghandha wkoll quddiemha decizjoni tal-Qorti tal-Appell bir-rikors guramentat numru 38/06 fl-ismijiet Raymond Formosa et -vs- Michael Zerafa et deciza fit-30 ta' Settembru, 2011 fejn ikkonfermat dikjarazzjoni li l-atturi (f'din il-kawza konvenuti) huma proprjetarji ta' 87m.k. tal-parti mill-isqaq imsemmi. Ghalhekk din il-Qorti hija tenuta li toqghod fil-parametri ta' dak li gie deciz precedentement.

Il-Qorti tqis li jekk verament ir-rikorrenti jemmnu li fl-atti tal-kawza odjerna rrizultaw provi godda li jistghu iwasslu ghar-ritrattazzjoni tad-decizjoni precedenti bejn il-partijiet fl-ismijiet inversi u li sal-lum tikkostitwixxi *res judicata* bejniethom jew li hemm xi ragunijiet ohra fit-termini tal-artikolu 811 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li jistghu iwasslu ghar-ritrattazzjoni ta' dik il-kawza kif timponi l-ligi, allura ghandhom

jipprocedu skont il-ligi applikabbli ghal talba ta' ritrattazzjoni, izda mhux jippretendu li dan isir f'dawn il-proceduri stante li l-proceduri odjerni ma gewx intavolati fit-termini tal-artikolu 811 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Qorti ghalhekk, fl-ambitu ta' din il-kawza u t-talbiet kif dedotti, ser tghaddi sabiex tinvestiga unikament it-tielet talba u r-raba' talba li jaqraw kif isegwi:

> '3. Tordna t-tnehhija u / jew demolizzjoni ta' dak kollu li jappartjeni lill-konvenuti jew kien maghmul mill-konvenuti minn fuq dik il-parti tal-Isqaq li tappartjeni pjenament lill-atturi u tiffissa terminu qasir u perentorju ghal dan il-ghan lill-konvenuti;
>
> 4. F'kaz li l-konvenuti ma jottemporawx ruhhom mal-ordni li tinghata skont it-talba precedenti, tawtorizza lill-atturi halli jwettqu dan a spejjez pjenament tal-konvenuti.'

Illi sabiex jigu nvestigati t-tielet u r-raba' talbiet – relatati mal-kostruzzjoni tal-hajt, il-Qorti permezz ta' digriet moghti fl-4 ta' Marzu, 2016 innominat bhala Perit Tekniku lil AIC Alan Saliba li jkollu l-assistenza tal-Perit Legali Dottor Vincent Galea sabiex jirrelataw dwar dawn it-talbiet b'dan li jillimitaw ruhhom ma' kif gie deciz minn din il-Qorti u l-Qorti tal-Appell.

Il-Perit Tekniku l-AIC Alan Saliba ntavola r-rapport tieghu nhar is-6 ta' Gunju, 2017 a fol. 117 *et seq* tal-process fejn wara diversi konsiderazzjonijiet ikkonkluda li l-kostruzzjoni tal-intimati Formosa ma tinsabx fuq Sqaq Zawri. Il-Qorti ser tikkwota *ad verbatim* parti mill-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku ghal ahjar intendiment fejn qal is-segwenti:

‘**2.3** It-talba ta’ Zerafa sabiex jigi dikjarat liema parti tal-art fi Sqaq Zawri, Pieta tappartjeni lilhom ghaddiet in gudikat permezz tas-sentenza tad-09 ta’ Dicembru 2008 Rikors Numru 38/2006 fl-ismijiet inversi “Raymond Formosa et vs Michael u Pawla Zerafa” ikkonfermata wkoll mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta’ Settembru 2011 fejn kien gie deciz li Formosa **“huma propjetarji u jippossjedu l-87 metri kwadri parti mill-isqaq Zawri imsemmi fl-att pubbliku tal-15 ta’ Mejju 1987, atti Nutar Paul Pullicino”** (cioe’ l-kuntratt li permezz tieghu akkwistaw Zerafa). Dan wara li l-Onorabbli Qorti tal-Appell ikkonsidrat fost ohrajn **“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 (Formosa) hija dik li hija msemmija f’dak il-kuntratt (ghax fil-fatt tissemma fil-kuntratt tat-titolu tal-Konvenuti (Zerafa)) u mhux li hija tal-Atturi (Formosa) bis-sahha ta’ dak il-kuntratt. Inoltre jigi rilevat li l-kuntratt li bih l-Atturi (Formosa) xtraw il-propjeta taghhom gie esebit diversi drabi fil-process u l-Konvenuti (Zerafa) ma setax kellhom xi dubju dwar il-provenjenza tal-propjeta tal-Atturi (Formosa).”** (Il-kunjomijiet fil-parentezi huma tal-esponenti Perit Tekniku sabiex ma jkunx hemm inekwivoci billi f’din il-kawza l-ismijiet kienu nversi. Hawnhekk issir parentezi zghira fejn jigi rilevat illi l-kunjomijiet fuq il-pjanta Dok. ‘GPA1’ miktuba minn xi hadd bil-lapes huma erronji billi fejn hemm miktub “(Atturi) Zerafa” proprjament ghandu jkun “(Konvenuti) Formosa” u fejn hemm miktub “Razzett Konvenuti Formosa” proprjament ghandu jkun “Razzett Atturi Zerafa”.). Ghalhekk jirrizulta li dak li Zerafa akkwistaw permezz tal-kuntratt tal-15 ta’ Mejju 1987 atti

Nutar Paul Pullicino gie dikjarat li jappartjeni lil Formosa permezz ta' din is-sentenza.

2.4 Minbarra dan il-kuntratt tal-15 ta' Mejju 1987, Zerafa ressqu wkoll kuntratt iehor tal-15 ta' Marzu 1958 atti Nutar Paul Pullicino. Permezz ta' dan il-kuntratt Zerafa akkwistaw ir-razzett numru 1 fi Sqaq Zawri flimkien ma' bicca raba annessa mieghu u m'akkwistaw l-ebda parti mill-istess Sqaq Zawri.

2.5 Ghalhekk, ma jirrizultax li xi parti minn Sqaq Zawri tappartjeni lil Zerafa.

2.6 Fil-mertu tat-tielet talba ta' Zerafa, il-kostruzzjonijiet li saru jikkonsistu f'hajt immarkat A-B fuq Dok. 'ASP', liema hajt jissepara l-art ta' Formosa (li tinsab bejn it-terran u l-garaxx taghhom) minn Sqaq Zawri. Dan il-hajt mibni bil-kantun relattivament gdid u li fih hemm bieb li jidher fuq Dok. 'ASR' ritratt 03 (fejn jidher kif kien qabel inbena l-hajt fir-ritratt fol. 15 mehud mill-Perit Godwin Abela fit-30 ta' Mejju 2007[1]. Madanakollu, billi kif inghad fil-paragrafu, l-ebda parti minn Sqaq Zawri ma tappartjeni lil Zerafa, jirrizulta li dan il-hajt mhux mibni fuq propjeta li tappartjeni lil Zerafa.

3.0 KONKLUZJONIJIET

3.1 Il-kostruzzjoni li tappartjeni lil Formosa tikkonsisti f'hajt tal-kantun (b'bieb fih li jidher f'Dok. 'ASR' ritratt 03) li jissepara l-art retrostanti l-proprjeta' taghhom mill-isqaq.

[1] Atti Rik. Nru 38/2006 fol. 121.

3.2 Ma jirrizultax li din il-kostruzzjoni tinsab fuq xi parti minn Sqaq Zawri li tappartjeni lil Zerafa.'

Illi da parti tal-Perit Legali Dottor Vincent Galea li ntavola r-rapport tieghu nhar is-16 ta' Gunju, 2017 a fol. 130 *et seq* tal-process ikkonkluda li l-Qorti ghandha tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet tal-atturi kif isegwi:

'V KONKLUZZJONI

22. Ghal dawn il-motivi, l-esponenti huwa tal-fehma li l-Onorabbli Qorti filwaqt li ghandha tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kull fejn dan huma applikabbli, ghandha tghaddi biex tichad it-talbiet ta' l-atturi.'

Illi minn qari akkurat tar-rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba l-Qorti tinnota li l-Perit Tekniku dahal fid-dettal ta' kif wasal ghall-konkluzjoni tieghu li l-hajt tal-kantun immarkat bl-ittra AB fuq il-pjanta Dok ASP a fol. 124 tal-process ma jirrizultax li gie mibni fuq xi parti minn Sqaq Zawri - art li l-atturi jallegaw li tappartjeni lilhom. Il-Perit Tekniku Alan Saliba pprezenta wkoll ritratti numri 2, 3 u 4 a fol. 125 tal-process minn fejn jidher dan il-hajt/kostruzzjoni li l-atturi Pawla Zerafa et jilmentaw minnu fil-kawza odjerna.

Il-Qorti f'dan l-istadju taghmel referenza ghall-pjanta mmarkata bhala Dok GPA1 fil-kawza bir-rikors guramentat numru 38/2006 fl-ismijiet Raymond Formosa et -vs- Michael Zerafa et li fuqha l-Perit Tekniku Godwin P. Abela (mahtur fil-kawza msemmija bhala Perit Tekniku) kien immarka bil-kulur orangjo/roza) l-bicca art li hija tal-konvenuti konjugi Formosa (ara pjanta a fol. 129 tal-process 38/2006 allegat mal-atti tal-kawza odjerna).

Illi meta mqabbla dawn iz-zewg pjanti u r-ritratti, jirrizulta li l-hajt tal-kantun li l-atturi Pawla Zerafa et qed jilmentaw minnu, nbena fuq il-linja divizorja li tiddividi l-proprjeta' li l-konvenuti jsostnu li hija taghhom fit-termini tas-sentenzi *res judicata* bejn il-partijiet mill-bqija tal-isqaq.

Illi mbaghad fir-rigward il-kostruzzjoni tal-hajt tal-kantun per se, l-Artikolu 434 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jitratta l-bini ta' hitan fuq il-linja tal-konfini ta' fondi. L-artikolu msemmi jiddisponi illi:

> '434. Kull persuna għandha jedd tibni ħajt jew bini fuq il-linja tal-konfini tal-fond tagħha, bla ħsara tal-jedd tal-ġar li jagħmel komuni l-ħajt kif provdut fl-artikolu 418.'

Minn qari ta' dan l-artikolu, jirrizulta bic-car li meta l-konvenuti konjugi Formosa bnew il-hajt immarkat bhala AB indikat fuq il-pjanta tal-Perit Tekniku Alan Saliba a fol. 124 tal-process, m'ghamlu xejn li jmur kontra d-dispost tal-Ligi. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ma tqisx it-tielet u r-raba' talbiet tal-atturi bhala gustifikati.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti Raymond Formosa et, tghaddi sabiex tichad it-tielet u r-raba' talbiet attrici.

Bl-ispejjez ghandhom jigu sopportati interament mill-atturi.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
20 ta' Mejju, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
20 ta' Mejju, 2021