MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 2365/1997/1

Romeo u Rose konjugi Zahra
vs
John Zerafa u b'digriet tat-3 ta' Frar 2009, Raymond u Patricia mizzewgin Desira thallew jidhlu fil-kawza "*in statu et terminis*"

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ippremettew:

Illi b'kuntratt datat 14 ta' Frar, 1983, fl-atti tan-Nutar Joseph Agius, il-konvenut John Zerafa ghan-nom u f'isem Dolores sive Maria Dolores armla ta' Felice Sant, ta u kkonceda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghal zmien hamsa u sebghin sena b'effett minn dak in-nhar, il-fond urban f'Gwardamangia, St. Luke' Road, bla numru u jismu "St. Joseph", konfinanti mil-Lvant ma' passagg privat, mill-Punent gid tal-koncedent, u min Nofs-in-nhar ma' triq jew

rih verjuri u dana a favur ta’ l-attur Romeo Zahra b’sub-cens ammont ta’ hamsin lira maltin (Lm50) kull sena;

Illi l-fond hekk trasferit kien jikkonsisti f’dar u gnien, kif ahjar murija fil-pjanta esebita u delinejata bil-kulur ahmar fl-istess pjanta, liema gnien jifforma parti integrali ta’ l-istess dar b’access ghalih mill-istess dar;

Illi l-atturi u familja taghhom dejjem uzaw u gawdew l-istess dar u gnien minghajr tfixkel minn hadd;

Illi recentement il-konvenut John Zerafa beda jikkontendi illi l-gnien formanti parti tad-dar “St. Joseph”, kien jappartjeni lilu u huwa sahansitra pprova jbiegh l-istess gnien lill-terzi persuni;

Illi l-konvenut John Zerafa qed jikkontendi illi b’kuntratt datat 18 ta’ Dicembru, 1990, bl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, l-istess Maria Dolores Sant, ittrasferit lilu b’titolu ta’ sub-enfitewsi temporanja ghall-mija u hamsin (150) sena dekoribbli mill-1 ta’ Lulju, 1906, l-porzjon art mill-ghalqa ta’ “Parsottu” fil-kontrada ta’ “Braxia” limiti tal-Pieta’, tal-kejl ta’ cirka tlett elef u hames mitt metru kwadru (3,500m^2) kif jidher markat bl-ahdar fuq il-pjanta u *site plan*, annessa mal-kuntratt;

Illi din l-istess porzjoni art hekk trasferita skond il-pjanta annessa mal-kuntratt, hemm l-istess fond urban, konsistenti fid-dar u l-gnien li l-konvenut John Zerafa ghan-nom ta’ l-istess Maria Dolores sive Doris Sant, kien ittrasferixxa u kkonceda b’titolu ta’ sub-enfitewsi lill-atturi Zahra, bil-kuntratt tal-1983;

Illi l-atturi talbu l-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra konvenut sabiex dan jigi nibit mill-biegh, inehhi, jittrasferixxi jew jiddisponi l-fond bla numru u jismu “St. Joseph”, St. Luke’s Road, Gwardamangia, konsistenti f’dar u gnien, kif muri fil-pjanta hawn ezebita, u milli b’xi mod jingombra, jipoteka, jaghti jew jassenja xi dritt, piz, jew servitu’ fuq l-istess proprjeta’ in toto jew in parte;

Illi b'digriet moghti fis-7 ta' Ottubru, 1997, fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 2071/97 NA, it-talba ta' l-atturi ghall-hrug ta' tali mandat ta' inibizzjoni, giet milqguha;

Illi la darba Maria Dolores Sant kienet ikkoncediet il-fond *de quo* lill-atturi bil-kuntratt tal-1983, hija qatt ma setghet ittrasferiet l-istess sussegwentement lil John Zerafa permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Dicembru, 1990;

Illi f'kwalsiasi kaz, la darba la Maria Dolores sive Doris Sant, u la John Zerafa, qatt ma pprotestaw ghal ghaxar (10) snin mill-1983, ma' l-atturi, li dejjem u in buona fede gawdew il-fond *de quo*, konsistenti fid-dar u gnien bhala taghhom, huma jigu li akkwistaw l-istess fond permezz tal-preskrizzjoni akkwisitattiva.

Talbu illi:

1. Tiddikjara illi l-atturi huma titolari tal-fond bla numru u jismu "St. Joseph", St. Luke's Road, Gwardamangia, konsistenti f'dar u gnien, kif ahjar muri fil-pjanta annessa u mmarkata Dokument "B", u dan b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien hamsa u sbghin sena b'effett mill-14 ta' Frar, 1983;

2. Tiddikjara, sussidjarjament illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond *de quo*, konsistenti f'dar u gnien b'titolu ta' preskrizzjoni akkwisitattiva ta' ghaxar (10) snin;

3. Tiddikjara illi kwalsiasi traferiment illi Maria Dolores sive Doris Sant setghet ghamlet lill-konvenuti John Zerafa permezz tal-kuntratt datat 18 ta' Dicembru, 1990, fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, tal-fond *de quo* fuq deskritt, konsistenti fid-dar u gnien, huwa null u bla ebda effett fil-Ligi;

Bl-ispejjes kontra l-konvenut li min issa huwa ngunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista ta' xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi hemm kawza ohra fl-ismijiet inversi li wkoll tittratta l-istess mertu ta' din il-kawza u li qeghda fl-ismijiet John Zerafa et. v. Romeo Zahra et. differita ghad-9 ta' Ottubru 2000 quddiem l-Onor Imhallef Albert J. Magri u li fiha hemm perit tekniku appuntat Fredrick Doublet. Il-konvenuti jitlob li dawn il-kawzi jinstemghu flimkien, u li x-xhieda migbura f'wahda tghodd ukoll fl-ohra, sabiex ix-xoghol maghmul ma jigix dublikat.

2. Illi John Zerafa akkwista b'cens temporanju minn ghand Maria Dolores Sant propjeta' immobbli kif jirrizulta mill-kuntratt gia anness bhala Dok.C maghmul fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat-18 ta' Dicembru 1990 u skond pjanta annessa mall-kuntratt li qed tigi annessa bhala dok.1; f'dan l-akkwist id-dar imsemmija fic-citazzjoni hija eskluza, pero' dak li l-atturi qed isejhu gnien tad-dar huwa fil-fatt propjeta' tal-konvenut stante' li dan qatt ma gie trasferit lill-atturi.

3. Illi fil-proprjeta` appartenenti lill-konvenuti indikata bl-ahmar fid-dok.1 Romeo Zahra u martu Rose qed jokkupaw l-art li qed tintuza bhala gnien minghajr titolu validu fil-ligi;

4. Illi fil-fatt Romeo Zahra kien ha b'subcens minn ghand Maria Dolores Sant id-dar St. Joseph House Triq Pietru Xuereb, G'Mangia pero' ma jirrizultax mill-istess atti li mal-imsemmija dar hadu l-art li qed tintuza bhala gnien li hemm kontigwu – dan jista' jigi konstatat minn Dok. A anness mac-citazzjoni (il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius datat 14 ta' Frar 1983);

5. Illi fil-fatt li kieku riedet tikkoncedi anke din l-art li qed tintuza bhala gnien Maria Dolores Sant kienet tindika dan fil-kuntratt u kienet tannetti pjanta u taghti l-kejl tal-istes gnien, anke ghaliex kontigwa mal-istess art, Sant kellha propjeta' ohra u allura tali kejl jew pjanta kienu jkunu necessarji biex jiddistingwu liema parti u sa fejn riedet tikkoncedi.

6. Illi l-gnien in kwistjoni huwa fil-fatt ta’ daqs akbar mill-parti mibnija (li fil-fatt kienet l-unika parti li nghatat fil-koncessjoni enfitewtika permezz ta’ Dok. A) – allura kien ikun aktar bzonnjuz illi jinghata l-kejl ezatt tal-gnien fl-imsemmi kuntratt li kieku verament din l-art in kwistjoni kienet ser tinghata mad-dar – haga li fil-fatt ma saritx;

7. Illi wkoll ma hemm ebda kejl, pjanta jew referenza ghal pjanta mal-kuntratt Dok.A kif kien ikun necessarju u proprju li jsir kieku tali gnien kien tassew inkluz fil-koncessjoni moghtija lill-atturi;

8. Illi fil-fatt fil-kuntratt Dok.A jinghad is-segwenti: “Ghal fini tal-att tal-mewt u donazzjoni tal-Ligijiet ta’ Malta r-rikorrenti tiddikjara illi bniet il-beni hawn in koncessjoni fuq art li wirtet minn ghand Emanuele Mangion…” u dan ikompli jindika illi dak li gie koncess biss il-parti fejn hemm il-bini mibni.

9. Illi meta hemm deskritti l-irjihat f’dan il-kuntratt dok.A, l-art gid tas-subkoncedenti Sant li maghha tmiss mill-Punent id-dar hemm moghtija b’cens tirreferi ghall-art li hi indikata bl-ahmar f’dok 1, li qeghda okkupata minghajr titolu mill-atturi Zahra (cioe’ l-art in kwistjoni);

10. Illi l-istess Maria Dolores Sant wara li ghamlet il-kuntratt Dok.A ghamlet testment li qed jigi prezentat bhala Dok.2 u cioe’ fis-7 ta’ Frar 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia fejn appuntu kienet ser thalli l-art in kwistjoni (li llum l-atturi qed jokkupaw minghajr titolu) lill-istess atturi flimkien mad-dar, pero’ biex taghmel dan hi annettiet mal-istess testment pjanta Dok.3 u indikat il-kejl tal-art fl-istess testment – Art. 9. Dan it-testment jikkonferma illi meta saret il-koncessjoni enfitewtika permezz ta’ Dok.A, l-art cioe il-gnien in kwistjoni ma kienx inkluz fiha ghaliex kieku dan kien il-kaz allura anke hemm kienet tigi annessa pjanta u kien jigi indikat il-kejl. Dan it-testment gie eventwalment revokat.

11. Illi f’testment iehor fl-atti tan-Nutar Joseph Agius datat 5 ta’ Jannar 1983 Dok.4, fil-waqt li Maria Dolores Sant kienet ser thalli parti mill-art in kwistjoni lil

Anthony u Carmelo ahwa Gallo Art.2, kienet ser thalli d-dar u bicca art lill-attrici Art.14. Dan juri illi fil-fatt id-dar u l-art in kwistjoni okkupata llegalment mill-atturi dejjem kienu meqjusa separatament u meta riedet tghaqqadhom semmiethom it-tnejn flimkien. Dan it-testment gie eventwalment revokat.

12. Illi Maria Dolores Sant kienet ghamlet kuntratt Dok.5 ma' Anthony Farrugia datat 25 ta' Awissu 1959 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba, jigifieri qabel il-kuntratt li ghamlet ma' Zahra, fejn ikkoncediet cens fuq art kontigwa ghal dik in kwistjoni li fih obbligat ruhha illi jekk tigi biex tinbena din l-art in kwistjoni li qed jokkupaw illegalment Zahra l-ewwel kellha toffriha lill-istess Anthony Farrugia "bl-istess cens ta' tlett xelini il-qasba quadra" Art.8. Cioe Maria Dolores Sant ma setghetx tikkoncedi l-art in kwistjoni lil Zahra jekk qabel ma toffrihiex lil Farrugia. Dan ikompli juri illi meta tat is-subcens tad-dar lill-atturi, Maria Dolores Sant qatt ma riedet jew setghet tinkludi f'din il-koncessjoni l-ghalqa in kwistjoni. U fil-fatt dan il-gnien m'huwiex imsemmi fil-kuntratt li fih Zahra hadu is-subcens ta' St. Joseph House, Triq Pietru Xuereb G'Mangia.

13. Illi meta sar il-kuntratt li bih hadu subcens Zahra il-prokuratur ta' Maria Dolores Sant kien John Zerafa li kien jaf illi l-gnien in kwistjoni ma kienx inkluz fis-subkoncessjoni. Li kieku dan ma kienx il-kaz kieku wara ma kienx ser jaghmel kuntratt mal-istess Maria Dolores Sant biex jakkwista l-istess art li kif qed jallegaw l-atturi kienet gja akkwistata minnhom b'kuntratt li fih il-konvenut deher ghan-nom ta' Sant.

14. Illi titolu ma jistghax jigi akkwistat permezz ta' kawza li tiddikjara li mmobbli giet akkwistata permezz ta' preskrizzjoni akwizittiva – Il-preskrizzjoni akkwisittiva tista' biss tigi moghtija in via di eccezzjoni.

15. Illi inoltre ma jikkonkorrux l-elementi kollha necessarji sabiex l-atturi setghu akkwistaw permezz tal-preskrizzjoni akkwizitiva.

16. Illi inoltre biex jigi akkwistat immobbli bil-preskrizzjoni akwisittiva l-atturi jridu jkunu akkwistaw l-art in kwistjoni b'titolu li jkun mehtieg ghat-trasferiment ta' dik l-immobbli. Dan ovvjament ma garax stante' li fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi huma akkwistaw id-dar imma mhux l-ghalqa li hemm vicin taghha – u dan kif gia' gie spjegat aktar 'il fuq.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista ta' xhieda prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Illi l-provi li saru fil-kawza 2310/97 FS (John u Mary konjugi Zerafa et vs Romeo u Rose konjugi Zahra) jiffurmaw parti mill-provi fil-kawza odjerna u ma jaghmilx sens li jigu ripetuti izda qedgha ssir referenza ghalihom inkluz ir-rapporti u dokumenti.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Il-kunsiderazzjoni li kien hemm fil-kawza l-ohra huma wkoll applikabbli in toto ghall-kawza in ezami.

E. KONKLUZJONIJIET:

Il-Qorti tirreferi ghall-konkluzzjonijiet milhuqa minnha fil-kawza 2310/97. Dawn ghandhom jigu inkorporati f'din is-sentenza. Illi l-eccezzjonijiet f'din il-kawza kollha gew studjati u decizi f'dik il-kawza.

It-talbiet ukoll huma repetizzjoni tal-kawza l-ohra u ghall-istess motivi l-Qorti tichadhom.

Spejjez 4/5 kontra l-atturi, 1/5 ghall-konvenut.

< Sentenza Finali >

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