QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Mejju 2016

Numru 10

Rikors numru 343/88 AF

Perit Joseph Farrugia,u wara l-mewt tal-Perit Joseph Farrugia b'digriet tal-Qorti tas-sittax (16) t'April 1998 il-Qorti laqghet it-talba biex l-atti jiġu trasfużi f'isem Gillian mart Dottor Carmel Vella, Monica mart Tonio Depasquale, Anne mart John Cachia u Louise mart Victor Calleja; u b'digriet tal-Qorti tal-14 ta' April 2010, il-Qorti laqgħet it-talba biex wara kuntratt tal-25 ta' Settembru 2008, l-atti jiġu trasfużi f'isem Anne Cachia

vs

Francis Baldacchino u b'digriet tat-28 ta' April 2005 stante l-mewt ta' Francis Baldacchino, l-atti ġew trasfużi f'isem Mary Galea, Joseph, Nicola, Anthony, George, Alice Zahra, Monica Vella u Emanuel aħwa Baldacchino bħala eredi tal-istess Francis Baldacchino

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza ta' Mary Galea (ID 42846M), Joseph Baldacchino (929347M), Nicola Baldacchino (50051M), Anthony Baldacchino (901851M), mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, tad-19 ta' April 2012, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-qorti tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata;

2. Għall-intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Rat ic-citazzjoni mressqa fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fejn, wara li gie premess illi:
>
> "L-attur huwa l-proprjetarju ta' porzjoni ta' art imsejha "il-Gzira ta' Ghar Lapsi" f'Ghar Lapsi;
>
> "Il-konvenut bena hajt adjacenti ma' dina l-porzjon ta' art u f'dan l-istess hajt bena jew fetah tieqa li thares fuq l-istess proprjeta' tal-attur;
>
> "L-istess konvenut bena hajt fuq il-quddiem ta' terran proprjeta' tal-istess attur u ukoll f'Ghar Lapsi;
>
> "Dan il-hajt qed jaghlaq id-drenagg naturali tal-ilma tax-xita u allura meta taghmel ix-xita sejjer jingabar hafna ilma mal-faccata tat-terran imsemmi u b'hekk jaghmel inkonvenjent kbir u jista' jikkaguna hsara lill-istess proprjeta';
>
> "Il-konvenut gie interpellat bonarjament sabiex jaghlaq l-imsemmija tieqa u jaghmel ix-xogholijiet necessarji sabiex ma jhallix ilma tax-xita jingabar fuq il-quddiem tal-proprjeta' tal-attur, pero' xorta ma ghamel xejn.
>
> "Talab il-konvenut jghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:
>
> "Tiddikjara illi l-agir tal-konvenut billi fetah jew bena tieqa li thares ghal fuq il-proprjeta' tal-attur, u li bena hajt quddiem il-proprjeta' tal-attur li qed jew jista' jzomm l-ilma tax-xita milli jimxi mal-korsa naturali tieghu,

huwa agir abbuziv, illegali u li jilledi mid-drittijiet tal-attur bhala proprjetarju;

"Tikkundannah sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghlaq it-tieqa msemmija u/jew jaghmel dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex il-hajt mibni minnu ma jzommx ilma tax-xita;

"Fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur biex jaghlaq it-tieqa u/jew jaghmel ix-xogholijiet necessarji sabiex il-hajt mibni mill-konvenut ma jzommx ilma u dana a spejjez tal-istess konvenut.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenut li hu ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa.

"Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Francis Baldacchino, li in forza taghha eccepixxa illi:

"Din il-Qorti hija inkompetenti "ratione Materiae", ghaliex il-konvenut huwa kummercjant, u qieghed jizviluppa l-art imsemmija f'Ghar Lapsi esklussivament ghal skopijiet kummercjali.

"Minghajr pregudizzju tal-premess, id-domandi huma infondati tant fattwalment kemm ukoll legalment, ghaliex l-eccipjenti ma fetah l-ebda tieqa li thares fuq il-proprjeta' tal-attur, u ghaliex l-eccipjenti ma bena l-ebda hajt quddiem il-proprjeta' tal-attur, u ghalhekk, bl-ebda mod ma ghalaq id-drenagg naturali tal-ilma tax-xita.

"Salvi eccezzjonijiet ohra.

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa.

"Rat is-sentenza tat-13 ta' Jannar 1988, li permezz taghha, il-Qorti laqghet l-eccezzjoni tal-inkompetenza rationae materiae u ddikjarat ruhha inkompetenti.

"Rat id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell moghtija fl-24 ta' Frar 1988 fis-sens illi l-Qorti kompetenti kienet il-Qorti tal-Kummerc.

"Rat id-digriet tal-Qorti tal-Kummerc moghti fit-23 ta' Mejju 1988, li permezz tieghu, Dr. Victor Zammit u l-Arkitett David Pace inhatru bhala periti biex jirrelataw dwar il-kawza.

"Rat ir-rapport tal-fuq imsemmija periti.

"Rat id-digriet tat-2 ta' Frar 1993, li permezz tieghu, inhatru l-Arkitetti Joseph Huntingford u Fredrick Doublet u l-Avukat Victor Borg Grech bhala periti perizjuri.

"Rat id-digriet tat-3 ta' Awissu 1994, li permezz tieghu, wara li gie nieqes il-Perit Joseph Huntingford, il-Qorti hatret minfloku lill-Perit Arkitett Renato Laferla.

"Rat ir-rapport tal-Periti Perizjuri fuq imsemmija minnhom ipprezentat fit-22 ta' April 1996.

"Rat ir-relazzjoni ulterjuri tal-periti perizjuri minnhom prezentata fit-8 ta' Mejju 2007.

"Rat id-dokumenti kollha.

"Rat il-verbali tas-seduta li saru mid-diversi periti.

"Rat l-atti kollha.

"Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

"Permezz ta' din il-kawza, l-attur talab dikjarazzjoni minn din il-Qorti dwar tieqa li nfethet mill-konvenut ghal fuq proprjeta' tal-istess attur, kif ukoll dwar bini ta' hajt li jallega li jostakola l-ilma tax-xita milli jiehu l-korsa naturali tieghu. Talab lill-Qorti tordna li jsir xoghol rimedjali.

"L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut kienet tirrigwarda l-inkompetenza tal-Qorti "rationae materiae" u din giet deciza mill-Qorti tal-Appell fil-fuq citata sentenza tal-24 ta' Frar 1988.

"Dwar il-mertu, l-ewwel zewg periti kkonkludew hekk:

> "*Ghar-ragunijiet hawn indikati, l-esponenti huma tal-fehma li din il-Qorti ghandha tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti fl-att tac-citazzjoni fis-sens illi l-konvenut ikun ordnat jaghlaq it-tieqa in kwistjoni u fin-nuqqas, l-attur ikun awtorizzat jaghlaqha hu a spejjez tal-konvenut; u li l-konvenut ghandu jipprovdi passagg liberu ghall-ilma tax-xita li jingabar quddiem il-parapett tal-fond tal-attur preferibbilment kif qed jissuggerixxi l-esponent perit tekniku, u fin-nuqqas, l-attur ikun awtorizzat jaghmel hu dan ix-xoghol a spejjez tal-konvenut.*"

"Il-konsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt li ghamlu l-periti saru wara li gew ezaminati l-pjanti u l-kuntratti kollha relattivi. Dawn il-konsiderazzjonijiet gew riveduti mill-periti perizjuri li waslu ghall-istess konkluzjonijiet. Wara li ezaminaw il-provi kollha prodotti, dawn irrikapitulaw hekk:

> "*XXVI. Il-konfini tal-proprjeta' tal-attur hija mnizzla fil-pjanta dokument "FB1" bhala "slipway (lower level)", u mhux l-art, li fuqha, il-konvenut fetah it-tieqa in kwistjoni (para. XIV).*
>
> "*XXVII. Is-sottoswol tal-proprjeta' tal-attur huwa deskritt fil-kuntratt dokument "JF2", bhala li ghandu faccata fuq rampa ghall-varar tad-dghajjes (para. XV).*

XXVIII. Il-konvenut stess xtara parti mis-sottoswol bil-kundizzjoni li l-ispessur tal-blat ta' fuq l-istess sottoswol jibqa' tal-vendituri, l-attur u tnejn ohra (para. XVI).

"*XXIX. L-allegazzjoni tal-konvenut li l-art li fuqha fetah it-tieqa m'hijiex tal-attur ma gietx pruvata mill-konvenut, anzi jista' jinghad li hi negata mill-konvenut bil-mod kif bena hu stess (para. XVIII).*

"*XXX. Il-konvenut m'ghandux dritt jiftah it-tieqa fuq il-proprjeta' tal-attur (para. XIX).*

"*XXXI. Minn quddiem il-fond tal-attur, l-ilma tax-xita jeqleb ghal fuq il-proprjeta' tal-konvenut (para. XXI – XXII).*

XXXII. Bil-kostruzzjoni li ghamel, il-konvenut ghalaq il-passagg tal-ilma li baqa' jingabar quddiem il-fond tal-attur u jinvadi l-proprjeta' tieghu, u r-rimedji li ghamel il-konvenut ma kinux adegwati (para. XXIII – XXIV).

"*XXXIII. Il-periti sottoskritti jaqblu mal-periti precedenti li t-talbiet tal-attur kif dedotti fic-citazzjoni ghandhom jigu milqugha (para. XX u XXV).*"

"Fir-relazzjoni ulterjuri taghhom imbaghad, wara li saru accertamenti ulterjuri, il-periti perizjuri kkonkludew, ghar-ragunijiet minnhom moghtija fl-istess rapport, illi:

"*XVIII. Kunsidrat dan kollu, il-periti sottoskritti ma jsibu ebda raguni biex b'xi mod ibiddlu l-opinjoni taghhom kif indikat fil-paragrafu V ta' hawn fuq, u ghalhekk jikkonfermaw l-istess opinjoni.*"

"F'dawn ic-cirkostanzi, il-Qorti ma ssib ebda raguni li tiskarta dik li fondamentalment hija prova teknika. Tinnota ukoll li l-periti ma ntalbux jixhdu in eskussjoni u lanqas ma saret nota ta' kritika ghar-rapport taghhom.

"*Huwa principju assodat fil-gurisprudenza illi, ghalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta taccetta l-konkluzjoni ta' perizja teknika kontra l-fehma taghha, ma jfissirx li l-Qorti tista' twarrab l-istess b'kapricc, imma biss jekk jingiebu lilha ragunijiet gravi li tali konkluzjoni ma kinitx gusta u korretta. F'dan is-sens gie ritenut fil-kawzi "Cauchi vs Mercieca" (Qorti tal-Appell, 19 ta' Novembru 2001) u "Saliba vs Farrugia" (Qorti tal-Appell, 28 ta' Jannar 2000).*"

"Imbaghad, fil-kawza "Champalin Company Limited vs Debono et" (deciza mill-Qorti Civili Prim'Awla fl-1 ta' Marzu 2004), gie ritenut illi:

"*... ghalkemm dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il-konkluzjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux semplici opinjoni jew suspett. Tali fehmiet ghandhom is-sahha ta' prova bhal kull prova ohra ammissibbli fil-ligi, u jibqghu jgawdu din il-kwalita' sakemm ma jigux kontestati, jew permezz ta' provi ohrajn kuntrarji*

ghalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin bizzejjed li juruhom bhala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux. Ghalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqghod ghall-fehmiet ta' perit minnha mahtur kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha, madanakollu, il-giudizio dell-arte ma jistax u m'ghandux jitwarrab facilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod car li l-fehmiet u konkluzjonijiet tal-perit huma irragonevoli."

"Il-Qorti tinnota li d-dokumenti pprezentati fl-ahhar tal-proceduri ma jistghux ikunu ta' konfort ghall-konvenut, ghar-raguni illi jirrizulta mir-rapporti nnifishom illi kollha kienu diga' konsidrati mill-periti inkarigati minn din il-Qorti fid-diversi relazzjonijiet minnhom redatti.

"Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiideciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut;

1. "Tilqa' l-ewwel talba kif dedotta;

2. "Tilqa' t-tieni talba u tipprefiggi ghal dan l-iskop terminu ta' tletin gurnata mil-lum;

3. "Fin-nuqqas, l-attur qieghed minn issa jigi awtorizzat jaghmel hu stess, ix-xogholijiet necessarji taht is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qed jigi inkarigat minn issa ghal dan l-iskop.

"L-ispejjez kollha jithallsu mill-konvenut."

Rikors tal-appell tal-konvenuti aħwa Baldacchino (09.05.2012):

3. Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. L-aggravji tagħhom huma erbgħa.

L-ewwel aggravju: *is-sentenza appellata hija nulla billi l-okkju muri fiha m'huwiex korrett, u billi effettivament l-istess sentenza ingħatat fil-konfront ta' persuna mejta*

4. Il-konvenuti jaċċennaw għall-fatt li Francis Baldacchino miet fit-13 ta' Jannar 1999 u kienu talbu li l-ġudizzju jiġi trasfuż fil-persuna tagħhom

qua eredi tiegħu. Huma kienu filfatt għamlu rikors f'dan is-sens u t-talba tagħhom kienet intlaqgħet mill-qorti tal-ewwel istanza permezz ta' digriet mogħti fit-28 ta' April 2005 (fol 240).

5. Huma jargumentaw illi ladarba l-okkju tas-sentenza ma jirriflettix tali trasfużjoni tal-ġudizzju fil-persuna tagħhom ġie li s-sentenza ingħatat fil-konfront ta' Francis Baldacchino (li miet 13-il sena qabel ma ngħatat is-sentenza). Isostnu li dan id-difett jirrendi s-sentenza nulla. Jagħmlu referenza għal xi sentenzi tal-prim istanza li ġew imħassra mill-Qorti tal-Appell proprju għaliex l-okkju ma kienx jirrifletti l-fatt li seħħet it-trasfużjoni tal-ġudizzju. Jispjegaw illi meta dan l-iżball jiġi ikkonstatat fl-istadju tal-appell, id-difett ma jistax jissewwa bil-korrezzjoni billi tali korrezzjoni tista' ssir biss mill-qorti tal-ewwel istanza, stante li l-Artikolu 175 (Kap. 12) jippermetti lill-Qorti tal-Appell tikkoreġi żbalji li jkunu saru f'atti li jiġu wara s-sentenza appellata u mhux qabel. Għalhekk jgħidu li ma jista' jsir xejn ħlief li tiġi revokata s-sentenza appellata u l-atti rimessi lura lill-ewwel Qorti.

<u>It-tieni aggravju:</u> *mill-provi prodotti kellu jirriżulta li l-art li għal fuqha tħares it-tieqa mertu tal-kawża ma tappartjenix lill-appellata.*

6. Il-konvenuti appellanti jirreferu għall-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1956 li permezz tiegħu l-attur akkwista b'titolu ta' enfitewsi perpetwa porzjoni

diviża ta' cirka 457.12mk mill-art magħrufa bħala "*Il-Gżira ta' Għar Lapsi*". Jirreferu wkoll għall-kuntratt tat-18 ta' Diċembru 1969 li permezz tiegħu l-attur ittrasferixxa lil ċertu Thake u Cascun żewġ porzjonijiet minn din l-art (immarkati Y u Z fuq il-pjanta a fol 127) li kellhom il-kejl kumplessiv ta' 129.22mk, u għalhekk jiġi li fadallu kejl ta' 327.9mk. Jirreferu għall-pjanta (fol 213) li ħejja l-Perit Tekniku Randolph Camilleri tal-proprjeta` sħiħa tal-attur kif akkwistata minnu oriġinarjament bil-kuntratt tal-1956 u kif ridotta wara l-kuntratt tal-1969. Din il-pjanta turi li l-proprjeta` li l-attur kien baqalu wara l-kuntratt tal-1969 hija indikata bħala Plot 1A, Plot 1B u Plot X bil-kejl kumplessiv ta' 330.23mk, li jikkombaċja kważi perfettament mal-kejl tal-perit.

7. Huma jirrilevaw illi l-kejl meħud mill-perit ma jinkludix il-porzjon art trijangolari li għal fuqha tħares it-tieqa in kwistjoni. Jgħidu li wieħed irid iqis ukoll li l-attur fl-1961 kien ittrasferixxa biċċa oħra mill-proprjeta` li kellu f'Għar Lapsi lil ċertu Nazzareno Pisani. Jgħidu li l-kejl ta-proprjeta` trasferita ma tirriżultax mill-kuntratt li jinsab esebit flimkien mal-pjanta relattiva a fol 242.

8. Isostnu illi l-attur Joseph Farrugia qatt ma kien il-proprjetarju tal-art in kwistjoni (il-biċċa trijangolari li għal fuqha tħares it-tieqa in kwistjoni). Jilmentaw illi l-periti perizjuri ma ikkonsidrawx il-kejl tal-art kif indikat fil-kuntratti rilevanti u minflok straħu fuq tqabbil bejn il-pjanta

mħejjija mill-perit Randolph Camilleri (fol 213) u l-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt tal-1969 (fol 127).

9. Huma jikkritikaw il-pjanta imħejjija mill-periti perizjuri (fol 292). Jispjegaw li fuq din il-pjanta li fuqha ġiet sovraposta l-pjanta antika tal-1956 (fol 155) u jargumentaw illi jidher ċar mill-istess sovvraimpożizzjoni li l-art in disputa ma tinkwadrax ruħha fl-art li hija ippjantata bħala Plot C (appartenenti lill-attur). Jgħidu li filfatt il-linja tal-konfini ta' Plot C ma taqbilx mal-konfini tal-art in disputa tant illi l-istess linja ta' konfini ta' Plot C tgħaddi minn nofs l-art in disputa. Isostnu illi kieku l-metodu ta' kejl tal-periti perizjuri kien wieħed tajjeb, din id-diskrepanza ma kienitx tirriżulta, u dak li kien jirriżulta kien proprju li l-art in disputa tirrienta fil-konfini ta' Plot C.

__It-tielet aggravju:__ *dato ma non concesso li t-tieqa mertu tal-kawża tħares fuq beni tal-appellata, gia` ladarba dawn il-beni jikkonsistu fi proprjeta` mhux żviluppata, l-appellata m'għandhiex id-dritt tippretendi li dik it-tieqa tingħalaq.*

10. F'dan ir-rigward il-konvenuti appellanti jagħmlu referenza għal diversi deċiżjonijiet.

Ir-raba' aggravju: *mill-provi prodotti jirriżulta wkoll li l-konvenut ma għamel xejn sabiex iżomm l-ilma tax-xita milli jimxi mal-kors naturali tiegħu.*

11. Il-konvenuti appellanti jsostnu li r-raġuni għaliex kien jidħol l-ilma fil-proprjeta` tal-attur kienet għaliex l-istess attur ma kienx jieħu ħsieb inaddaf il-kanal li kien jinsab quddiem il-proprjeta` tiegħu. Jgħidu li mill-provi kellu jirriżulta li l-ilma jiskula 'l bogħod, u mhux lejn, il-proprjeta` tiegħu u konsegwentement l-Artikolu 403 ma seta' qatt jiġi applikat kontra l-konvenut u ma seta' qatt jinstab li l-kostruzzjoni magħmula minnu kienet qed iżżid il-preċipitazzjoni tal-ilma fuq il-fond tal-attur.

12. Fir-rigward ta' dan ir-raba aggravju din il-qorti tagħmel referenza għall-verbal tal-14 ta' Marzu 2016 fejn ġie dikjarat illi:

> *"Il-partijiet jaqblu li in kwantu għall-kwistjoni dwar l-ilma illum hu eżawrit u llum il-kwistjoni tirrigwarda biss it-tieqa in kwistjoni."*

Risposta tal-appell tal-appellata Anne Cachia (24.08.2012)

13. L-attriċi appellata Anne Cachia wieġbet biex tgħid li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

14. Fir-rigward tal-ewwel aggravju tissottolinja li n-nuqqas li jissemmew l-appellanti fl-okkju tas-sentenza mhux nuqqas li huwa

imputabbli lilha, iżda kien ommissjoni da parti tal-qorti, liema nuqqas m'għandux iwassal għall-estremita` tan-nullita` tas-sentenza. Issostni li l-Artikolu 175(2) tal-Kap 12 jagħti lill-Qorti tal-Appell is-setgħa li tawtorizza korrezzjonijiet ta' żball tal-partijiet fis-sentenza appellata.

15. Għal dak li jirrigwarda l-mertu, fejn qed jiġi sottomess li l-biċċa art blat ta' forma trijangolari li fuqha infetħet it-tieqa in kwistjoni mhix proprjeta` tagħha, hija tgħid li dan ma hu minnu xejn għaliex ġie ampjament ippruvat li jeżisti titolu favur tagħha kif del resto ġie ikkonfermat mill-periti ġudizzjarji.

16. In oltre tgħid li l-provi juru bl-aktar mod abbondanti li apparti l-blat in kwistjoni, hemm terazzin fuq in-naħa ta' wara tal-fond tagħha u għalhekk jeżisti l-inkonvenjent u l-preġudizzju maħluq bil-ftuħ tat-tieqa.

17. Dwar l-ilma tax-xita tispjega li kif ġie ikkonstatat mll-periti, it-toqba fil-parapett tagħha li minnha joħroġ l-ilma lejn in-naħa tal-konvenut saret b'konformita` mal-inklinazzjoni naturali tat-terren u għalhekk l-ilma tax-xita jaqleb lejn il-proprjeta` tal-konvenut u kif kontemplat fl-Artikolu 403 tal-Kodiċi Ċivili, is-sid ta' fond aktar baxx ma jista' jagħmel xejn biex iżomm dik in-nixxiegħa. Tgħid li bil-kostruzzjoni li għamel huwa għalaq il-passaġġ li minnu kien għaddej l-ilma tax-xita u ma għamel xejn biex l-ilma tax-xita jgħaddi minn band'oħra mingħajr ma jikkawża inkonvenjent lilha.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti:</u>

L-iżball fl-okkju tas-sentenza tal-ewwel qorti

18. Kif jilmentaw il-konvenuti appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, minkejja li l-ġudizzju ġie trasfuż fil-persuna tagħhom wara l-mewt tal-konvenut Francis Baldacchino fit-13 ta' Jannar 1999, dan ma ġiex rifless fl-okkju, bir-riżultat li s-sentenza appellata ingħatat fil-konfront ta' persuna defunta. Huma jsostnu li dan id-difett jirrendi l-istess sentenza nulla u jagħmlu referenza għall-insenjament tal-qrati nostrana f'sitwazzjonijiet simili.

19. Jargumentaw illi l-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 jippermetti lill-Qorti tal-Appell tikkorreġi żbalji li jkunu saru fl-atti li jiġu wara s-sentenza appellata u mhux qabel. Fiż-żmien li ingħatat is-sentenza u anke meta saru r-rikors tal-appell u r-risposta relattiva, l-Artikolu 175(2) tal-Kapitolu 12 effettivament kien jaqra hekk:

> *"Kull qorti fi grad ta' appell tista' wkoll tordna jew tippermetti, f'kull żmien sas-sentenza, li jissewwa kull żball fir-rikors li bihom ikun tressaq l-appell jew fit-tweġiba, kif ukoll kull żball fl-isem tal-qorti li tkun tat is-sentenza appellata, jew f'dak tal-partijiet, jew fil-kwalita` li fiha huma jidhru, jew fid-data tas-sentenza appellata."*

20. Tali artikolu għalhekk (kuntrarjament għal dak sostnut mill-appellata fir-risposta tal-appell tagħha) ma kienx jagħti lil din il-Qorti s-setgħa biex tikkorreġi l-okkju żbaljat fis-sentenza tal-ewwel istanza.

21. L-Artikolu 175(2) iżda ġie emendat riċentement permezz tal-Att IV tal-2016, fis-sens li daħlu s-segwenti żewġ *provisos* fih:

> "*Iżda kull qorti fi grad ta' appell tista' tordna wkoll korrezzjonijiet fis-sentenza tal-qorti tal-ewwel istanza u korrezzjonijet oħra li l-qorti fi grad ta' appell tqis li huma ġustifikati fl-atti ġudizzjarji fi kwalunkwe stadju tal-proċeduri fl-appell sa meta l-appell jitħalla għas-sentenza, fuq talba ta' xi waħda mill-partijiet, u wara li tagħti lill-partijiet l-opportunita` li jinstemgħu:*
>
> "*Iżda wkoll qorti fi grad ta' appell tista' tordna wkoll korrezzjonijiet f'sentenza li tkun ingħatat minnha wara li jkun sar rikors preżentat minn waħda mill-partijiet fi żmien tletin ġurnata mid-data tas-sentenza.*"

22. Dawn daħlu fis-seħħ fil-15 ta' Frar 2016[1] (u ċioe` qabel is-seduta tal-15 ta' Marzu 2016 fejn imbagħad il-kawża ġiet differita għas-sentenza) u għalhekk l-attriċi appellata abbażi tal-ewwel *proviso* tal-Artikolu 175(2) setgħet għamlet talba quddiem din il-qorti sabiex hija tordna l-korrezzjoni tal-okkju fis-sentenza tal-Prim'Awla. Fin-nuqqas ta' dan pero` (u anke in vista tal-fatt li dan il-*proviso* kien għadu jidħol) din il-qorti ma jidhrilhiex li hu l-każ li s-sentenza appellata tiġi dikjarata nulla kif qed jitolbu l-konvenuti appellanti, anke meta wieħed iqis li huwa evidenti li l-ewwel *proviso* tal-Artikolu 175(2) li daħal bl-imsemmi Att IV tal-2016 fost affarijiet oħra huwa intiż biex tiġi evitata l-estremita` li sentenzi jiġu dikjarati nulli. Barra minn dan, tenut kont tal-fatt li t-trasfużjoni tal-ġudizzju kien filfatt ġie debitament awtorizzat mill-ewwel Qorti u li kien biss nuqqas amministrattiv li ma kienx sar l-annotament opportun fl-okkju tas-sentenza, fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2016 din il-

[1] Ara A.L. 42 tal-2016

Qorti, kif għamlet f'ċirkostanzi simili f'kawżi oħra riċenti, ordnat li fl-okkju tas-sentenza eventwali ta' din il-Qorti (u ċioe` tas-sentenza preżenti) għandu jsir l-annotament opportun.

23. Għalhekk fiċ-ċirkostanzi din il-qorti hi tal-fehma li għandha tiċħad dan l-aggravju anke wkoll għaliex l-appellanti ma sofrew ebda preġudizzju b'dak li ġara.

Il-kwistjoni dwar jekk l-art trijangolari li fuqha tagħti t-tieqa in kwistjoni hix tal-attriċi appellata:

24. Il-konvenuti appellanti jsostnu li l-biċċa art trijangolari li fuqha tagħti t-tieqa in kwistjoni mhix tal-attriċi appellata. Huma jilmentaw mill-konklużjoni tal-periti perizjuri u jgħidu li dawn ma ikkonsidrawx il-kejl tal-art kif indikat fil-kuntratti rilevanti.

25. Din il-qorti qieset il-kuntratti u l-pjanti kollha li permezz tagħhom l-attur Joseph Farrugia akkwista u ittrasferixxa proprjeta` fl-inħawi in kwistjoni, u għal intendiment aħjar sejra telenkahom b'mod kronoloġiku:

03.03.1956[2] <u>Joseph Farrugia</u> akkwista b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mingħand Leone-Francesco Gauci Sant u Emma armla

---

[2] Għalkemm dan il-kuntratt tal-1956 (atti tan-Nutar John Spiteri Maempel) ma jidhirx fil-atti, il-kuntratt tal-1969 (fol 115 et seq) jagħmel referenza għalih u għall-kontenut tiegħu. Tidher ukoll esebita a fol 155 il-pjanta tat-tlett biċċiet art li ġew akkwistati minn Farrugia, Cascun u Thake fl-1956.

DePiro Gourgion porzjon diviża ta' 104.1qk (457.11mk) mill-art magħrufa bħala "Il-Gżira ta' Għar Lapsi" fis-Siggiewi. William Thake u Giuseppe Cascun, bl-istess kuntratt akkwistaw 65.8qk (288.93mk) u 54.33qk (238.56mk) rispettivament mill-istess art. Il-pjanta esebita a fol 155 (u datata 03.03.56) tindika dawn it-tlett biċċiet art bħala A (il-biċċa ta' Thake), B (il-biċċa ta' Cascun) u C (il-biċċa ta' Farrugia.)

22.07.1961[3] Joseph Farrugia biegħ lil ċertu Nazzareno Pisani l-utli dominju ta' terran li kien bena fuq parti mill-art li kien akkwista fl-1956. Fuq il-pjanta annessa ma' dan il-kuntratt (fol 246) dan it-terran jidher indikata bil-kulur oranġjo u jidher li jmiss mal-parti li kien akkwista Cascun fl-1956. (Dan it-terran jidher li huwa dak indikat bħala Plot 1B fil-pjanta tal-Perit Randolph Camilleri – fol 213)

18.12.1969[4] Dan il-kuntratt tal-1969 jagħmel referenza għall-kuntratt tal-1956 u jispjega li għalkemm fl-1959 Farrugia, Thake u Cascun akkwistaw l-imsemmijin biċċiet art b'kejl disugwali, (kif rajna ħadu 104.1qk, 65.8qk u 54.33qk rispettivament) "*kienet intenzjoni tagħhom li kull wieħed minnhom jakkwista porzjoni ftit u xejn ugwali bħal tal-oħrajn".* Għalhekk fl-1969 Farrugia assenja lil Thake u Cascun porżjon art kull wieħed mill-art li kien akkwista hu fl-1956. Ħarsa lejn il-

[3] Ara kuntratt tat-22.07.1961 fl-atti tan-Nutar Nicola Said a fol 242-245. Pjanta annessa a fol 246

[4] Ara kuntratt tat-18.12.1969 fl-atti tan-Nutar Nicola Said a fol 115-122. Pjanta FB1 annessa a fol 127

pjanta relattiva (Dok FB1) turi kif il-biċċa li kien akkwista Thake fl-1956 (A) hija indikata bħala Plot 3, dik li ħa Cascun fl-1956 (B) hija indikata bħala Plot 2 filwaqt li dik li akkwista l-attur fl-1956 (C) hija indikata in parti bħala in parti Plot 1 u in parti maqsuma f' tlett biċċiet: X (961pk), Y (949pk) u Z (442pk). Il-parti X li tiġi adjaċenti għall-parti indikata bħala Plot 1 tidher li baqgħet għand Farrugia, iżda l-parti Y u Z ġew assenjati lil Cascun u lil Thake rispettivament. B'hekk ġie li Farrugia ħa Plot 1+X, Cascun ħa Plot 2+Y, u Thake ħa Plot 3+Z: kull parti tkejjel 3482pk. Ġie dikjarat illi żammew is-sottoswol tal-porzjoni X Y u Z in komun bejniethom.

13.06.1970[5] Farrugia, Thake u Cascun fit-13 ta' Ġunju 1970 biegħu lill-konvenut Francis Baldacchino u lil ċertu George Borg porzjon ta' 420pk kull wieħed mis-sottosuolo tal-art indikata fil-pjanta unita mal-kuntratt tat-18 ta' Diċembru 1969 bl-ittri X.Y.Z. (kejl superfiċjali ta' 2352pk[6]). Baldacchino u Borg xtraw dawn il-porzjonijiet mis-sottosuolo bl-intiża li jħaffru kull wieħed minnhom boathouse u ġie miftiehem li "*bejn is-superfiċi tal-imsemmija porzjoni X.Y.Z. tal-vendituri u is-soqfa tal-boathouses li l-kompraturi sejrin iħaffru għandu jibqa' spessur ta' blat li ma jkunx inferjuri għal għoxrin pied ħxuna u li dan l-ispessur għandu jibqa' u jkun ta' proprjeta` esklussiva tal-vendituri.*"

[5] Ara kuntratt tat-13.06.1970 fl-atti tan-Nutar Nicola Said a fol 124. Pjanta 129
[6] Ekwivalenti għal 218.5mk

26. Din il-qorti ikkonsidrat ukoll il-pjanta maħruġa mill-perit Randolph Camilleri a fol 213 tal-proċess. Dan ħejja pjanta dettaljata bil-kejl tal-proprjeta` tal-attur kif akkwistata minnu oriġinalment fl-1956 iżda bil-partijiet Y u Z (li fl-1969 ittrasferixxa lil Cascun u Thake) neqsin. Fuq din il-pjanta għalhekk jidher il-Plot 1 kif indikat fil-pjanta tal-1969 (indikat hawnhekk f'żewġ biċċiet bħala Plot 1B (it-terran li kien biegħ lil Pisani fl-1961) u Plot 1A (ir-rimanenti parti tal-Plot 1), u l-Plot X. Skont il-kalkoli ta' dan il-perit, Plot 1B għandha kejl ta' 88.60mk/954pk, Plot 1A għandha kejl ta' 142.88mk/1538pk, u Plot X għandha kejl ta' 98.75mk/1063pk. Dawn għalhekk flimkien jammontaw għal 330.23mk/3555pk.[7] Fuq din l-istess pjanta hija indikata t-tieqa in disputa li tidher tħares fuq biċċa art trijangolari. Din l-art trijangolari tidher tikkonfina mit-tramuntana tagħha mal-Plot X, il-Plot 1A u parti mill-Plot B iżda ma tifformax parti minnhom. Il-kejl li ħa l-perit ma jinkludix din il-biċċa trijangolari li t-tieqa in disputa tħares għal fuqha.

27. Jekk wieħed iqabbel din il-pjanta mal-pjanta tal-1956 a fol 155 (li tindika l-biċċiet art A, B u C li akkwistaw Thake, Cascun u l-attur Farrugia fl-1956) jinduna li din il-parti trijangolari li fuqha tħares it-tieqa in kwistjoni, ukoll ma kienitx inkluża. Kif osservaw il-konvenuti appellanti, jekk wieħed jieħu l-kejl tal-biċċa C li akkwista l-attur fl-1956

[7] Jiġi osservat li dawn il-valuri joqorbu ferm lejn il-valuri li wasal għalihom il-perit Louis Borg fil-pjanta tiegħu a fol 178 fejn huwa indika l-Plot 1B bil-kejl ta' 88.9mk/957pk, il-Plot 1A bil-kejl ta' 140.9mk/1517pk u l-Plot X bil-kejl ta' 96.9mk/1043pk.

(104.1qk/457.12mk) u jnaqqas il-kejl tal-Plots Y u Z li l-istess attur ittrasferixxa lil Cascun u Thake fl-1969, liema plots Y u Z kellhom il-kejl kumplessiv ta' 1391pk/129.22mk (Y=949pk u Z=442pk) jiġi li kien fadallu kejl ta' 327.9mk**,** u għalhekk dan jikkombaċċja kważi perfettament mal-kejl tal-perit Randolph Camilleri skont il-pjanta tiegħu.

28. Din il-qorti eżaminat il-pjanta tal-periti perizjuri esebita a fol 292. Fuq din il-pjanta huma għamlu superimpożizzjoni tal-art li akkwista l-attur fl-1956 skont il-pjanta a fol 155 (il-biċċa C) u bħala riżultat jidher li l-biċċa C proprju tgħaddi minn fuq l-art in disputa (l-art trijangolari). Din il-qorti pero` tosserva li din is-superimpożizzjoni magħmula mill-periti perizjuri hija inkorretta. Jidher li ma qisux il-fatt li Farrugia fl-1961 kien biegħ lil Pisani parti mill-art li akkwista fl-1956. Għalhekk bdew is-superimpożizzjoni tal-pjanta C mhux minn fejn l-art ta' Farrugia kienet tikkonfina mal-art ta' Cascun, iżda minn fejn ġiet tibda l-art ta' Farrugia wara li biegħ il-biċċa mibnija (terran) lil Pisani. Fi kliem ieħor, meta għamlu s-superimpożizzjoni ma qisux li l-art ta' Farrugia kienet akbar u kienet tinkludi dik il-parti indikata Plot 1B fuq il-pjanta tal-perit Randolph Camilleri. Is-superimpożizzjoni li għamlu l-periti kellha tibda iktar lura mill-art indikata bħala "*Plaintiff's building*". Għalhekk din il-qorti mhux ser tikkonsidra tali pjanta għaliex hija żbaljata.

29. Din il-qorti hija sodisfatta li mill-kuntratti u mill-pjanti esebiti u kif

ukoll mid-diversi kejlijiet indikati fuqhom jidher ampjament ċar li l-attur QATT ma xtara l-parti trijangolari (li tidher fil-pjanta tal-perit Randolph Camilleri) u li għal fuqha tagħti t-tieqa in disputa.

30. Fil-fehma ta' din il-qorti r-raġunijiet li taw il-periti biex waslu għall-konklużjoni li l-art trijangolari in disputa hija tal-attur mhumiex fondati. Ser tqishom wieħed wieħed u tagħmel il-kummenti relattivi tagħha fir-rigward:

a. "*XXVI. Il-konfini tal-proprjeta` tal-attur hija mniżżla fil-pjanta dokument "FB1" bħala "slipway (lower level)" u mhux l-art li fuqha l-konvenut fetaħ it-tieqa in kwistjoni (para XIV)*."

Jekk wieħed jara sew il-pjanta Dok FB1 a fol 127 jinnota li l-kliem "*slipway (lower level)"* huma indikati bħala konfini tal-proprjeta` ta' Cascun u Thake (Plot 2 u 3) u ta' biss parti żgħira mill-proprjeta` tal-attur. Fir-rigward ta' biċċa kbira mill-proprjeta` tal-attur li tiġi tmiss mal-parti trjangolari, filfatt ma hemm l-ebda konfini indikata fuq din il-pjanta. Huwa minnu li fuq il-pjanta tal-1956 a fol 155 il-kliem "slipway (lower level)" jidhru miktubin anke lejn in-naħa tal-Plot C – il-parti li akkwista l-attur fl-1956. Pero` jirriżulta li hemm diżlivell qawwi bejn fejn jinsabu l-Plots A, B u C u l-i*slipway*, u li fit-tieni lok, konfinanti man-nofsinhar tal-oriġinali Plot C u fil-livell għoli tal-istess Plot C hemm il-biċċa trijangolari

li indika l-perit Randolph Camilleri. L-irdum li jibqa' nieżel sal-i*slipway* ma jibdiex eżatt minn fejn jispiċċa l-Plot C iżda jibda minn fejn tispiċċa l-art trijangolari.

b. "*XXVII. Is-sottoswol tal-proprjeta` tal-attur huwa deskritt fil-kuntratt dokument "JF2" bħala li għandu faċċata fuq rampa għall-varar tad-dgħajjes (para. XV)".* (cioe` is-*slipway*)

Il-kuntratt "JF2" huwa dak tal-1970 li permezz tiegħu l-attur, Cascun u Thake biegħu lill-konvenut Baldacchino u lil ċertu George Borg żewġ partijiet mis-sottoswol tal-Plots X, Y u Z li kellhom in komun. Huwa minnu li dan il-kuntratt jgħid li l-faċċata tas-sottoswol tikkonfina mal-i*slipway*, iżda kif diġa irriżulta lil din il-qorti, il-plots innifishom X, Y u Z (li ovvjament jinsabu f'livell ferm ogħla mill-i*slipway*) ma jikkonfinawx mal-i*slipway, jew aħjar, bi dritt l-islipway li tiġi taħthom*, iżda qegħdin irtirati iktar 'il ġewwa minnha. Għalhekk kitbu x'kitbu fuq il-kuntratt tal-1970, l-attur, Cascun u Thake effettivament ma setax ikollhom sottoswol li joħroġ iktar 'l barra lejn nofsinhar mill-konfini tal-Plots tagħhom X, Y u Z. Is-sottoswol tagħhom kellu jkun dejjem dak bi dritt l-estenzjoni tal-proprjeta` tagħhom fil-livell ta' fuq.

c. *"XXVII. Il-konvenut stess xtara parti mis-sottoswol bil-kundizzjoni li l-ispessur tal-blat ta' fuq l-istess sottoswol jibqa' tal-vendituri, l-attur u*

t-tnejn l-oħra. (para XVI)"

Kif jargumentaw il-konvenuti appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom pero`, din id-dikjarazzjoni ma tbiddel xejn mill-fatt illi l-art li oriġinarjament kienet akkwistata mill-attur (Plot C – li minnha ħarġu l-Plot X, Y u Z) ma kinitx tinkludi l-porzjon ta' art (cioe` l-biċċa trijangolari) li s-sottoswol tagħha tikkonfina mar-rampa għad-dgħajjes (*slipway*).

d. "*XXIX. L-allegazzjoni tal-konvenut li l-art li fuqha fetaħ it-tieqa mhiex tal-attur ma ġietx pruvata mill-konvenut, anzi jista' jingħad li hi negata mill-konvenut bil-mod kif bena hu stess (para XVIII)".*

Din il-qorti invece (kif diġa spjegat) irriżultalha li l-attur qatt ma xtara l-art li fuqha fetaħ it-tieqa l-konvenut.

Dwar il-mod kif bena l-istess konvenut (kif se naraw 'il quddiem il-konvenut fl-1981 kien filfatt akkwista l-Plots Y u Z) issir l-ewwel nett referenza għall-pjanta Dok XX1 a fol 129 li jagħmlu referenza għaliha l-istess periti perizjuri. Minnha jirriżulta li l-parti bordurata b'*outline* skur hija ferm ikbar mill-Plots Y u Z li fl-1969 kienu ġew assenjati lil Cascun u lil Thake. Jiġi notat ukoll li issa tidher biċċa li toħroġ aktar 'il barra mill-konfini tal-plots oriġinali Y u Z min-naħa tan-nofsinhar tagħhom. Huwa proprju fuq din l-estenzjoni li mbagħad inbniet it-tieqa in kwistjoni (li ġiet tħares fuq il-parti trijangolari in disputa).

Jiġi osservat li fil-25 ta' Jannar 2010 - u cioe` wara li ippreżentaw ir-rapport tagħhom il-periti perizjuri - Anthony Baldacchino (wieħed mill-konvenuti odjerni) esebixxa dokumenti li jitfgħu dawl fuq dan il-bini li bena missierhom. Jiġi spjegat li fir-rigward tal-estenzjoni li tmur oltre l-Plots Y u Z kienet infetħet kawża minn Lapsi Estates Ltd kontra l-konvenut Francis Baldacchino fejn allegat li kien qed jokkupa art tagħha illegalment. Kien tqabbad il-Perit Laferla u dan kien għamel rapport li ġie esebit f'dawn l-atti odjerni.[8] Fir-rapport tiegħu huwa jispjega fid-dettall il-pjanta li esebixxa hu stess (Pjanta Nru 2001, fol 329) u li filfatt għandha l-istess forma tal-parti bordurata b'outline skur fuq il-pjanta XX1. Jagħmel referenza għall-parti issingjata orizzontalment u jispega li din l-art kienet ġiet akkwistata mill-konvenut b'kuntratt tas-7 ta' Mejju 1981 (kejl ta' 41mk – u cioe` qed jirreferi għall-Plot Z oriġinali[9]) u għall-parti issingjata vertikalment kontigwa magħha li huwa xtara l-għada (kejl 88mk – u cioe` qed jirreferi għall-Plot X oriġinali[10]). Jispjega li hija dik il-parti issingjata diagonalment (ta' kejl ta' 364mk) li Lapsi Estates Ltd kienet qed tallega li hija proprjeta` tagħha okkupata illegalment mill-konvenut odjern. Huwa ikkonkluda li dan filfatt kien il-każ.

Issa kif jispjegaw il-konvenuti appellanti odjerni, din il-porzjon art ġiet akkwistata mill-konvenut b'titolu ta' aċċessjoni ai termini tal-Artikolu 571

[8] Relazzjoni tal-Perit Renato Laferla fl-atti tal-kawża "**Albert Mizzi in rappreżentanza ta' Lapsi Estates Ltd v. Francesco Baldacchino**", fol 322-328. Pjanta tal-istess perit Nru 2001 a fol 329

[9] Plot Z kellu qies ta' 442pk – ekwivalenti għal 41mk

[10] Plot X kellu qies ta' 949pk – ekwivalenti għal 88mk

tal-Kodiċi Ċivili permezz ta' sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Lulju 1985.[11] Din il-kawża kienet infetħet minn Lapsi Estates Ltd kontra l-konvenut għaliex allegat li kien bena illegalment fuq proprjeta` tagħha u filfatt talbet li ai termini tal-Artikolu 608 tal-Kodiċi Ċivili (illum 571) jiġi ikkundannat iħallas il-valur ta' tali art. Fil-mori tal-kawża intlaħqet transazzjoni u l-qorti qieset il-ftehim (fejn il-konvenut ammetta t-talbiet kontenuti fiċ-ċitazzjoni) bħala formanti parti mill-korp tas-sentenza u attwat l-aċċessjoni in forza tad-deċiżjoni tagħha.

Minn dan kollu għalhekk, dak li jirriżulta importanti għall-vertenza odjerna hu li dik il-parti li bena l-konvenut fuq il-blat li jisporġi 'l barra mill-oriġinali Plots Y u Z min-naħa tan-nofsinhar tagħhom kienet proprjeta` ta' terzi u mhux parti mill-istess Plots Y u Z. Dan il-fatt għalhekk (kuntrarjament għal dak li jimplikaw il-periti perizjuri odjerni) ikompli jsaħħaħ u mhux idgħajjef it-teżi tal-konvenut li l-art li tisporġi 'l barra lejn nofsinhar mill-proprjeta` tal-attur Plot 1A u X (u cioe` l-biċċa trijangolari li fuqha ġiet tħares it-tieqa in kwistjoni) mhix ukoll tal-attur.

31. L-attriċi appellata targumenta wkoll li fi kwalunkwe każ, adjaċenti għall-blat in kwistjoni (li fuqu tagħti t-tieqa) hemm propju t-terazzin tal-fond tagħha b'dan li t-tieqa xorta waħda toħloq inkonvenjent u preġudizzju fir-rigward. Iżda l-kawża saret proprju għaliex il-konvenut

[11] "**Albert Mizzi in rappreżentanza ta' Lapsi Estates Ltd v. Francesco Baldacchino**" (Cit Nru 1214/84)- Sentenza a fol 330

fetaħ tieqa li tħares għal fuq il-proprjeta` tal-attur (cioe` l-biċċa trijangolari li din il-qorti issa qed issib li qatt ma kienet fil-fatt proprjeta` tiegħu). Għalhekk mhux il-każ li l-Qorti tinoltra ruħha f'konsiderazzjonijiet ulterjuri.

Decide

Għal dawn il-motivi din il-qorti qegħda tilqa' l-appell tal-konvenuti appellanti, tħassar is-sentenza appellata, u invece tiċħad it-talbiet tal-attur (illum l-attriċi appellata Anne Cachia.)

32. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess attriċi appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb