QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn 8 ta' Jannar 2018

Numru: 9

Appell Ċivili Numru 1546/1996/1 JZM

Tempesta Limited

v.

Torre Paolina Limited

1. Dawn huma żewġ appelli, wieħed tas-soċjetà attriċi u l-ieħor tas-soċjetà konvenuta, minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Settembru 2013 li ikkundannat lis-soċjetà konvenuta sabiex tneħħi xogħol ta' bini li għamlet fuq art tal-attriċi. L-ewwel qorti, iżda, ma laqgħetx it-talba tal-attriċi sabiex is-soċjetà konvenuta tneħħi l-qlib ta' ilma mill-art tal-konvenuta għal dik tal-attriċi.

2. Il-fatti relevanti huma dawn:

3. Is-soċjetà konvenuta ħadet proprjetà immobbli b'kiri mingħand terzi. L-attriċi tgħid illi meta l-konvenuta tellgħet xi bini fuq l-art mikrija lilha hija daħlet ġo proprjetà tal-attriċi, fetħet twieqi u aperturi oħra li jagħtu fuq l-art tal-attriċi u qalbet il-mogħdija ta' ilma għal fuq l-art tal-attriċi u hekk ħolqot bosta servitujiet. Għalhekk fetħet il-kawża tallum u talbet illi:

» 1. [il-konvenuta] tiġi kkundannata fi żmien qasir u perentorju li jiġi liha prefiss tneħħi kull xogħol u kostruzzjoni li hija abbusivament għamlet fuq il-proprjetà tas-soċjetà attriċi kif fuq ingħad;

»2. [il-konvenuta] tiġi kkundannata fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss tagħlaq l-aperturi kollha li fetħet għal fuq il-proprjetà attriċi u tneħħi l-assoġettazzjoni tal-proprjetà attriċi li tirċievi l-ilma minn fuq is-soċjetà konvenuta;

»3. [l-attriċi] tiġi awtorizzata fin-nuqqas li tagħmel ix-xogħol meħtieġ hija a spejjeż tas-soċjetà konvenuta u dan taħt is-superviżjoni ta' perit nominand.«

4. Is-soċjetà konvenuta wieġbet hekk:

»1. illi mhux minnu li s-soċjetà konvenuta invadiet proprjetà tas-soċjetà attriċi. Is-soċjetà konvenuta tiġġestixxi fil-qrib sala tat-tiġijiet u irranġat spazju żgħir fil-viċinanzi li kien qed jintuża abbużivament minn terzi injoti għat-tfigħ tal-iskart. Di fatti s-soċjetà konvenuta ma kellha l-ebda intenzjoni li tinvadi proprjetà tas-soċjetà attriċi u ma għamlet l-ebda kostruzzjoni fuqha;

»2. illi l-proprjetà mikrija mis-soċjetà konvenuta, li tinsab f'livell ogħla minn dak tas-soċjetà attriċi, tgawdi servitù fuq din tal-aħħar fis-sens li jaqleb għal fuqha l-ilma tax-xita.

5. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»tiċħad l-ewwel eċċezzjoni;

»tilqa' t-tieni eċċezzjoni;

»tilqa' l-ewwel talba u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex sa żmien erba' xhur mil-lum tneħħi kull xogħol jew kostruzzjoni li għamlet fl-art li tappartjeni lill-kumpannija attrici … … … u dan taht is-supervizjoni tal-Perit Robert Musumeci li din il-qorti qiegħda taħtar għal dan l-iskop;

»in kwantu ghat-tieni talba, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel parti tagħha fejn tirrigwarda l-aperturi kollha li l-kumpannija konvenuta fetħet ghal fuq l-art tal-kumpannija attrici *stante* illi dawn l-

aperturi kienu kollha mbarrati fil-mori tal-kawza, u tiċħad il-bqija tat-talba;

»tilqa' t-tielet talba billi tgħid illi jekk il-kumpannija konvenuta tonqos milli tagħmel dak li kienet ordnata tagħmel skond l-ewwel talba fit-terminu lilha prefiss, allura l-kumpannija konvenuta [*recte*, attriċi] tkun awtorizzata tagħmel hi x-xogħol kollu involut, a spejjeż tal-kumpannija konvenuta, taħt is-superviżjoni tal-Perit Robert Musumeci li din il-qorti qiegħda taħtar għal dan l-iskop;

»tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu bin-nofs bejn il-partijiet.«

6. Il-qorti fissret hekk ir-raġunijiet li wassluha għal din il-konklużjoni:

»Bis-saħħa ta' kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, il-kumpannija *Mystique Company Limited* (li mhijiex parti fil-kawża tal-lum) tat b'titolu ta' kera lill-kumpannija konvenuta "*the premises presently known as Club Forty Seven (47), Madliena Road, Madliena, with its adjacent grounds, as shown in the attached plan marked Document X marked out in blue*" skond pattijiet u kondizz-jonijiet hemm stipulati.

»Bis-saħħa ta' kuntratt ieħor tal-14 ta' Awissu 1990 fl-atti tal-istess Nutar Dottor Tonio Spiteri, *Mystique Company Limited* tat b'titolu ta' kera lill-kumpannija konvenuta "*the lands shown on the attached plan teched in blue marked Document X siuate at Madliena Road, Madliena, having an area of approximately one thousand one hundred and two square metres (1102m^2) and bounded on the west by Madliena Road, on the north by Club Forty Seven (47) and on the south by a projected unnamed road*" skond pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati.

»Il-kawżali li fuqhom il-kumpannija attriċi qiegħda tibbaża it-talbiet tagħha huma –

»(a) li fil-kors ta' xogħlijiet strutturali u ta' kostruzzjoni li għamlet fil-proprjetà lilha mikrija, is-soċjetà konvenuta invadiet art tas-soċjetà attriċi li qatt ma ġiet mikrija lilha. L-art mikrija tidher markata bl-aħmar u bl-aħdar fuq il-pjanta Dok A; u

»(b) li fil-kors tal-istess xogħlijiet, is-soċjetà konvenuta fetħet twieqi u aperturi għal fuq il-proprjetà tal-kumpannija attriċi, għaddiet minnha servizzi tal-ilma, u qalbet l-ilma għal fuq il-proprjetà ta' *Tempesta Limited* b'mod li assoġġettat din il-proprjetà tas-soċjetà attriċi għal diversi servitujiet.

»Min-naħa tagħha, il-kumpannija konvenuta tikkontesta dak li qiegħed jingħad mill-parti l-oħra.

»Ikkunsidrat:

»… … …

»<u>L-ewwel talba</u>

»Bl-ewwel domanda, il-kumpannija qiegħda titlob il-kundanna tal-kumpannija konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju li tipprefiġġi l-qorti tneħħi kull xogħol u kostruzzjoni li hija abbusivament għamlet fuq il-proprjetà tas-soċjetà attriċi.

»… … … il-perit tekniku stabilixxa li filwaqt li l-kumpannija konvenuta kienet għaddejja b'xogħol ta' żvilupp f'art li kienet ħadet b'kiri mingħand il-kumpannija *Mystique Company Limited* hija daħlet u okkupat art li tappartjeni lill-kumpannija attriċi. Hija irrilevanti r-raġuni għala l-kumpannija konvenuta daħlet fl-art. Rilevanti ċertament huwa l-fatt li l-kumpannija konvenuta qabdet u daħlet fl-art mingħajr il-kunsens jew permess tal-kumpannija attriċi u baqgħet ma vvakatx l-art meta kienet hekk interpellata sabiex tagħmel.

»Il-konfini ta' x'kien mikri lis-soċjetà konvenuta jirriżultaw fil-pjanti annessi mal-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1990 u ma' dak tal-14 ta' Awwissu 1990. L-art tagħmel parti minn territorju akbar li huwa muri fid-dok. X anness mal-kuntratt tat-8 ta' Frar 1992 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri bejn il-Markiż Scicluna u l-kumpannija attriċi.

»Il-perit tekniku immarka bil-kulur blu fuq id-dokument PJ04 l-art li invadiet il-kumpannija attriċi.

»Waqt l-aċċess, *jidher* li kien hemm tentattiv da parti tal-kumpannija konvenuta mhux daqstant illi tikkontesta t-titolu tal-kumpannija attriċi iżda li tesiġi l-prova tiegħu. Għal din il-qorti din il-linja proċesswali hija inaċċettabbli għaliex jekk il-kumpannija konvenuta riedet il-prova tat-titolu kien messha ppreżentat eċċezzjoni *ad hoc.* Fil-każ tal-lum, ma ġara xejn minn dan.

»<u>It-tieni talba</u>

»Fit-tieni domanda, il-kumpannija attriċi qiegħda titlob il-kundanna tal-kumpannija konvenuta sabiex tagħlaq l-aperturi kollha li fetħet għal fuq il-proprjetà attriċi u tneħħi l-assoġettazzjoni tal-proprjetà attriċi li tirċievi l-ilma minn fuq is-soċjetà konvenuta;

»i) <u>It-twieqi</u>

»Irriżulta li l-kumpannija konvenuta fetħet twieqi mingħajr dritt jew permess. Il-kumpannija attriċi oġġezzjonat u insistiet li jingħalqu. Il-kumpannija konvenuta ħalliet it-twieqi. U hekk irriżulta li kien il-każ fid-data tal-preżentata taċ-ċitazzjoni. Fil-kors tal-kawża, irriżulta li l-kumpannija konvenuta mbarrat it-twieqi kollha b'mod permanenti b'ġebel tal-franka. Dan il-fatt kien kostatat mill-perit tekniku waqt l-aċċess tal-25 ta' Frar 2010.

»ii) <u>Servizzi tal-ilma</u>

»Ma hemmx prova illi l-kumpannija konvenuta għaddiet servizzi tal-ilma mill-art tal-kumpannija attriċi.

»iii) <u>Il-qlib tal-ilma</u>

»Mhuwiex il-każ li l-kumpannija konvenuta ħolqot servitù a skapitu tal-kumpannija attriċi. Kien kostatat waqt l-aċċess tal-perit tekniku illi l-proprjetà mikrija lill-kumpannija attriċi tinsab f'livell aktar għoli għal art tal-kumpannija attriċi u kwindi l-ilma tax-xita jaqleb b'mod naturali fuq dik l-art. Apparti din il-kostatazzjoni fattwali, din il-qorti tgħid illi mil-lat ta' dritt, anke mill-mod kif kienet impostata l-azzjoni, din kellha xejra petitorja (mhux possessorja) u kwindi *se mai* ma kellhiex tkun indirizzata kontra l-kumpannija konvenuta.

»<u>It-tielet talba</u>

»It-tielet talba tgħodd biss fil-każ illi l-kumpannija konvenuta tibqa' inadempjenti skond l-ewwel talba.«

7. Kemm is-soċjetà attriċi kif ukoll is-soċjetà konvenuta appellaw b'rikors tas-7 t'Ottubru 2013. Is-soċjetà attriċi wieġbet għar-rikors tal-appell tal-konvenuta fit-28 t'Ottubru 2013 u s-soċjetà konvenuta wieġbet għar-rikors tal-appell tal-attriċi fid-29 ta' Ottubru 2013.

8. Qabel ma' tqis il-mertu tal-appelli l-qorti tosserva illi l-attriċi ippreżentat dokument – kuntratt tat-8 ta' Frar 1992 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri bejn il-Markiż Scicluna u s-soċjetà attriċi *Tempesta Limited* – flimkien mat-tweġiba tal-appell tagħha tat-28 ta' Ottubru 2013. Fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2017 quddiem din il-qorti l-konvenuta talbet illi dan id-dokument jitneħħa mill-inkartament "għar-raġuni li l-istess soċjetà [attriċi] kellha snin twal sabiex tipproduċi tali dokument kemm damet il-kawża". L-attriċi wieġbet illi "huwa f'dan l-istadju li ġiet sollevata għall-ewwel darba mill-appellant li s-soċjetà *Tempesta Limited* ma għandhiex titolu fuq l-art in kwistjoni, apparti li l-kuntratt in kwistjoni ġà ġie esebit fl-ewwel istanza".

9. Għandu jingħad qabel xejn illi ma jirriżultax illi, kif tgħid l-attriċi, dan id-dokument kien esebit quddiem l-ewwel qorti. Li ġie esebit quddiem l-ewwel qorti b'nota tal-31 ta' Mejju 2010[1] huwa kopja ta' pjanta mehmuża ma' dak il-kuntratt iżda mhux il-kuntratt innifsu.

10. Dwar produzzjoni ta' dokumenti mar-rikors tal-appell u mat-tweġiba l-art. 145 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid hekk:

> »145. Mar-rikors, mat-tweġiba u mar-replika, għandhom jinġiebu d-dokumenti li jkunu jsaħħu t-talbiet tal-wieħed jew l-eċċezzjonijiet tal-ieħor.«

[1] *Foll.* 151 *et seq.* u 235 *et seq.* tal-proċess tal-ewwel qorti.

11. Il-ġurisprudenza l-aktar riċenti hi fis-sens illi l-interpretazzjoni korretta ta' dan l-artikolu għandha tkun konformi mal-funzjoni ta' din il-qorti bħala qorti ta' reviżjoni, li terġa' tqis provi ġà miġjuba quddiem il-qorti tal-ewwel grad u mhux provi ġodda, u wkoll illi l-piż li jkun jista' jingħata lil dawn id-dokumenti minn din il-qorti jkun f'kull każ jid-dependi fuq jekk kinux disponibbli u produċibbli quddiem il-qorti tal-ewwel grad.[2]

12. Id-dokument ppreżentat mis-soċjetà attriċi fit-tweġiba tal-appell tagħha kien kopja ta' kuntratt pubblikat qabel ma nbdiet il-kawża u għalhekk kien faċilment produċibbli matul il-proċeduri quddiem l-ewwel qorti. L-ebda raġuni ġustifikabbli ma ngħatat għaliex is-soċjetà attriċi naqset milli tippreżentah quddiem l-ewwel qorti. Għaldaqstant din il-qorti m'hijiex sejra tqis dan id-dokument.

13. Ngħaddu issa biex inqisu l-mertu tal-appelli. Billi l-ewwel aggravju tas-soċjetà konvenuta jolqot it-titolu tal-attriċi fuq l-art li dwarha saret il-kawża, u għalhekk jekk jintlaqa' dan l-aggravju l-kawża tieqaf hawn, il-qorti sejra tibda billi tqis l-appell tal-konvenuta.

14. Fl-ewwel aggravju tagħha l-konvenuta tgħid illi l-attriċi ma ressqet ebda prova illi l-art li dwarha saret il-kawża hija tassew tagħha. Fissret dan l-ewwel aggravju hekk:

> »Qabel xejn jiġi rilevat illi l-attriċi baqgħet ma pprovatx illi l-art li allegatament saret invażjoni tagħha fir-realtà tappartjeni lilha – naturalment kien jispetta lill-attriċi illi tressaq din il-prova prinċipali li fuqha kienu jistrieħu it-talbiet l-oħra partikolarment dik tal-allegata invażjoni. Min jallega irid jipprova u l-attriċi naqqset milli tipprova

---

[2] Ara *e.g.* *Olive Gardens Investments Ltd v.* Salvu Farrugia *et*, App. 28 ta' April 2014; *Gauci Holdings Ltd v. L-Għajn Construction Company Ltd*, App. 30 ta' Mejju 2014.

appuntu t-titolu tagħha fuq l-art *de quo*. Dan il-punt ġie sollevat mill-konvenuta appellanti imma sfortunatament jidher illi l-ewwel qorti skartatu għal kollox meta qalet illi dan messu tressaq bħala eċċezz-joni. Bir-rispett kollu l-appellanta ma taqbilx ma' dan ir-raġunament *stante* illi t-talbiet tal-attriċi huma essenzjalment dipendenti fuq tali prova li baqgħet ma tressqitx. Il-fatt illi l-konvenuta ma ressqitx eċċezzjoni f'dan is-sens bl-ebda mod ma jservi ta' eżenzjoni għall-attriċi milli tressaq prova tat-titolu tal-art *de quo*.«

15. L-attriċi wieġbet hekk:

»Illi l-ewwel nett l-esponenti ma jistgħux jifhmu kif qatt jista' jkollha raġun l-intimata appellanta (*Torre Paolina Limited*) meta tgħid illi l-esponenti ma ġabet ebda prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà invaża, jew li l-esponenti naqset li tipprova dak allegat minnha. L-ewwel nett l-esponenti ppreżentat kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-8 ta' Frar 1992 minn fejn jirriżulta ċar it-titolu tas-soċjeta' esponenti fuq it-terren intier li minnu jifformaw parti kemm l-art mikrija lill-appellanta *Torre Paolina Limited* kif ukoll l-art invaża mill-istess *Torre Paolina Limited*. Fil-preżenza ta' prova inkonfutabbli bħal din, prova li ma ġiet bl-ebda mod kontradetta mill-appellanta odjerna, ċertament li ma għandhiex raġun is-soċjetà *Torre Paolina Limited* tillamenta minn xi nuqqas ta' prova da parti tal-esponenti. In fatti l-imsemmi kuntratt tat-8 ta' Frar 1992 jirreferi proprju għal "*lands called* 'ta' Wied Mejxu' *sive* 'tal-Qajjarun'*, in the district of Madliena in the limits of Għargħur having a total superficial area of approximately ten tumoli equivalent to approximately eleven thousand two hundred and forty square metres (11,240m*^{2}*) bounded from the north by property of the Cassar Torreggiani family or their successors in title, west by property of John Scicluna or his successors in title and south by property of Joseph Magro ...*" u liema art hija murija fuq pjanta annessa mal-istess kuntratt immarkata dok. X u li kjarament tinkludi fiha kemm l-art mikrija kif ukoll l-art invaża. Għal din ir-raġuni l-ewwel aggravju huwa għalhekk tassew infondat u bla bażi.

»Iżda *oltre* dan kellha raġun l-ewwel onorabbli qorti tgħid illi (i) s-soċjetà appellanti *Torre Paolina Limited* ma kkontestatx it-titolu tal-esponenti iżda biss ittentat teżiġi l-prova tiegħu u dan fi stadju tardiv ħafna waqt l-aċċess wara li kienu diġà nġabru l-provi; u (ii) li kieku l-appellanta riedet tassew il-prova tat-titolu din messha tat eċċezzjoni *ad hoc*. L-ewwel nett jingħad illi jekk l-appellanta ttentat teżiġi prova tat-titolu dik il-prova fil-fatt qiegħda in atti u għal kull buon fini qed terġa' tiġi hawn allegata bħala dok. A. Biss l-esponenti ssostni qabel kollox illi jekk l-appellanta riedet tali prova jew kienet qed tikkontesta t-titolu tal-esponenti dan messha indikatu fil-bidu tal-kawża billi tagħti eċċezzjoni f'dak is-sens, imma dan l-appellanta ma għamlitux għaliex effettivament kienet taf li l-art invaża kienet proprjetà tal-esponenti u ma kellha ebda dubju dwar it-titolu tal-esponenti. Fil-fatt l-intimata appellanta illimitat ruħha biex tirribatti l-fatt tal-invażjoni u xejn aktar. Anzi jekk wieħed iħares lejn l-eċċezzjonijiet imressqa mill-appellanta odjerna dawn huma mibnija fuq il-premessa li s-soċjetà intimata (u issa appellanta) fil-fatt kienet qegħda tirrikonoxxi li l-art mertu tal-kawża (u *cioè* fejn l-esponenti qed tgħid li seħħet l-invażjoni)

effettivament kienet tappartjeni lill-esponenti. L-eċċezzjonijiet mogħtija huma dawn:

> »1. Illi mhux minnu li s-soċjetà konvenuta nvadiet proprjetà tas-soċjetà attriċi. Is-soċjetà konvenuta tiġġestixxi **fil-qrib** sala tat-tiġijiet u rranġat spazju żgħir fil-viċinanzi li kien qed jintuża abbużivament minn terzi injoti għat-tfigħ tal-iskart. Di fatti s-soċjetà konvenuta **ma kellha l-ebda intenzjoni li tinvadi proprjetà tas-soċjetà attriċi u ma għamlet l-ebda kostruzzjoni fuqha.** [Enfasi miżjud biex jintwera li hawnhekk l-intimata appellanta qed tgħid li l-propjeta mikrija lilha tinsab fil-qrib tal-art tas-soċjetà attriċi (għaliex il-frażi 'fil-qrib' hija kjarament b'referenza għall-frażi preċedent 'proprjetà tas-soċjetà attriċi'. *Inoltre* l-intimata appellanta tgħid li hija ma invadietx l-art tas-soċjetà attriċi u ma tgħidx li l-art mhix tas-soċjetà attriċi.]
>
> »2. Illi **l-proprjetà mikrija mis-soċjetà konvenuta, li tinsab f'livell ogħla minn dak tas-soċjetà attriċi, tgawdi servitù fuq din ta' l-aħħar** fis-sens li jaqleb għal fuqha lilma tax-xita. [Enfasi miżjud biex jintwera kif hawnhekk is-soċjetà intimata appellanta qiegħda tammetti li l-art adjaċenti għal dik mikrija lilha fil-fatt tappartjeni lill-esponenti tant li qed tgħid li huma attigwi u waħda tinsab f'livell aktar 'il fuq mill-oħra u tallega wkoll li hemm servitù bejn il-proprjetà mikrija lilha u dik tal-esponenti, għalkemm l-esponenti għandhom ir-riżervi tagħhom dwar l-allegata eżistenza ta' tali servitù u dwar dan jagħmlu referenza għar-rikors tal-appell tal-esponenti. Il-punt huwa li fl-eċċezzjoni jingħad kjarament li l-art ta' taħt hija 'tas-soċjetà attriċi' u għalhekk ma hemm ebda kontestazzjoni dwar il-fatt li l-esponenti hija propjetarja tal-art invaża.]

»Kwindi huwa ċar li s-soċjetà intimata appellanta mhux talli qatt ma ssollevat xi eċċezzjoni dwar it-titolu tal-art invaża iżda talli saħansitra qablet sa mill-bidu nett li l-proprjetà mertu tal-kawża tappartjeni lis-soċjetà attriċi u għalhekk ma kien hemm ebda ħtieġa ta' provi ulterjuri, u kien wisq skorrett li fl-istadju aħħari tal-proċeduri s-soċjetà intimata ppruvat teżiġi dik il-prova kuntrarjament għal-linja li kienet ħadet qabel. Infatti fil-kors kollu tal-kawża, sija fil-ġbir tal-provi kif ukoll fl-istadju tas-sottomissjonijiet, l-intimata appellanta ma ttentat iġġib ebda prova kuntrarja għat-titolu tal-esponenti u lanqas indirizzat dan il-punt fis-sottomissjonijiet. Kien biss wara li l-ewwel qorti ddeċidiet li effettivament kien hemm invażjoni li s-soċjetà intimata (illum appellanta) ppruvat tqajjem dan il-punt, ħaġa li kjarament mhix ammessa f'dan l-istadju billi l-eċċezzjonijiet huma dawk mogħtija fil-bidu tal-kawża fin-nota tal-eċċezzjonijiet u ma jistgħux jiżdiedu oħrajn magħhom f'dan l-istadju tal-appell.

»*Inoltre* ġaladarba ma tqajmet ebda eċċezzjoni dwar it-titolu tal-esponenti dan il-punt ma setax jifforma l-bażi tad-*decide*. Huwa ben risaput li f'kawża ċivili l-qorti trid toqgħod rigorożament fil-parametri tal-azzjoni u tal-eċċezzjonijiet: …… … Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-1 ta' Ġunju 2007 fil-kawża fl-ismijiet Angela Galea *et v.* Grazio Borg *et*, "Il-ħtieġa li ssir nota ta' eċċezzjonijiet formalment hija intiża mil-leġislatur proprju bl-iskop li kull parti tkun taf eżatt x'inhuma l-parametri tal-azzjoni u tad-difiża avvanzata mill-parti konvenuta". Kwindi ġaladarba fin-nota ta' eċċezzjonijiet tal-intimata appellanti ma tqajmet ebda eċċezzjoni dwar it-titolu tal-esponenti fuq l-art *de quo*,

> anzi jidher ċar li l-konvenuta appellanti kienet qiegħda taqbel dwar il-fatt li l-proprjetà mertu tal-kawża tappartjeni lill-attriċi, dik l-eċċezzjoni ma tistax tiġi sollevata issa. … … …«

16. L-azzjoni tal-attriċi għandha min-natura ta' azzjoni petitorja, kemm ta' azzjoni revindikatorja u kemm ta' azzjoni negatorja. (Inċidentalment, din il-qorti ma taqbilx mal-osservazzjoni tal-ewwel qorti illi azzjoni petitorja ma setgħetx issir kontra l-konvenuta, billi azzjoni petitorja tista' titmexxa kontra kull pussessur jew detentur, ukoll kontra kerrej, bla ħsara għad-dritt ta' dan li jinħeles mill-azzjoni *nominando auctorem*[3]). Waqt li huwa minnu illi f'azzjoni petitorja, u partikolarment f'dik revindikatorja, l-attur għandu jagħmel il-prova tat-titolu tiegħu ukoll jekk il-konvenut ma jressaqx eċċezjoni dwar hekk, ma tibqax din il-ħtieġa jekk il-konvenut effettivament jammetti t-titolu tal-attur. Fil-każ tallum, kif sewwa tosserva l-attriċi fit-tweġiba tagħha, il-konvenuta espressament tammetti illi l-art li tmiss ma' dik mikrija lilha hija tassew dik tal-attriċi, għalkemm jista' jkun hemm kontestazzjoni dwar il-konfini preċiżi bejn iż-żewġ artijiet. Ladarba l-kontestazzjoni fl-ewwel grad kienet hekk limitata, ma tistax issa l-konvenuta f'dan l-istadju ta' appell idaħħal kontestazzjoni ġdida; dan jista' jsir biss f'każijiet permessi mil-liġi, bħal fil-każ tal-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni[4].

17. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

18. Fit-tieni aggravju l-konvenuta tiċħad illi għamlet xogħlijiet fuq l-art tal-attriċi. Fissret dan l-aggravju hekk:

---

3 Art. 1553, Kod. Ċiv.

4 Art. 2112, Kod. Ċiv.

»Illi mingħajr preġudizzju [għall-ewwel aggravju] jirriżulta mill-provi akkwiżiti illi kuntrarjament għal dak allegat mis-soċjetà attriċi, ma sar l-ebda xogħol ta' kostruzzjoni fuq il-porzjon art mertu tal-kawża li tinsab adġjaċenti għall-art mikrija lis-soċjetà konvenuta. Dik il-porzjon art kienet art mitluqa li qed tintuża minn terzi injoti għar-rimi ta' skart. Ma kien hemm, u ma hemm, ebda ħajt diviżorju bejn l-din l-art u l-art mikrija mis-soċjetà konvenuta. Kull ma għamlet is-soċjetà konvenuta kien li naddfitha u għamlet *embellishment* permezz ta' pjanti. Rilevanti jiġi osservat illi s-soċjetà attriċi, konsapevoli tal-fatt li dina l-porzjoni art kienet fi stat ta' abbandun u kalamita għar-rimi ta' skart, mhiex qed titlob li l-art tiġi ripristinata għall-istat li kienet anteċedenti għat-tindif magħmul mis-soċjetà konvenuta iżda qed titlob biss li jitneħħew xogħlijiet ta' kostruzzjoni minn fuqha.

»Fi kwanlukwe każ u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma saret l-ebda talba da parti tas-soċjetà attriċi sabiex jiġi dikjarat li s-soċjetà konvenuta effettivament invadiet art allegatament tas-soċjetà attriċi proprju għaliex is-soċjetà konvenuta ma kkommettiet l-ebda spoll. L-allegazzjoni da parti tas-soċjetà attriċi li s-soċjetà konvenuta għamlet xogħlijiet ta' kostruzzjoni fuq l-art *de quo* hija naxxenti mill-fatt illi hemm nuqqas ta' qbil dwar il-linja ta' demarkazzjoni dwar l-art mikrija lis-soċjetà konvenuta.

»Is-soċjetà attriċi qatt ma allegat li kien hemm xi ħajt diviżorju bejn iż-żewġ porzjonijiet ta' art u dan għaliex fil-fatt qatt ma kien hemm tali ħajt. Huma żewġ porzjonijiet ta' art fl-istess livell mingħajr l-ebda linja ta' demarkazzjoni bejniethom.

»Jirriżulta mill-provi, u dan kien punt ta' kontestazzjont bejn il-partijiet qabel ma ġew intavolati dawn il-proċeduri, illi s-soċjetà attriċi tip-pretendi li l-linja ta' demarakazzjom hija ferm aktar 'il ġewwa fuq l-art mikrija lis-soċjetà konvenuta milli fil-fatt hi. Kien għalhekk li qed tikkontendi li s-soċjetà konvenuta għamlet xi xogħol ta' kostruzzjoni fuq l-art mertu tal-kawza. Dan irriżulta li mhux minnu, salv dak li ser jingħad aktar 'l isfel, għaliex fil-fatt jirriżulta mir-rapport tal-perit tekniku illi l-linja diviżorja bejn l-art mikrija mis-soċjetà konvenuta u l-art *de quo* hija dik indikata fuq pjanta PJ04.

»Igħid għalhekk l-istess perit tekniku *a fol.* 14 tar-rapport: "17. Illi minn dokument PJ04 jirriżulta biċ-ċar li l-interventi strutturali esegwiti mis-soċjetà konvenuta seħħew *entro* l-konfini li in effetti ġew mikrija lilha, salv għal dik il-parti murija bil-blu fl-imsemmi dokument PJ04".

»U fil-fatt hija biss riferibbilment din il-parti li l-qorti laqgħet l-ewwel talba dwarha.

»Dik il-parti bil-blu hija biss parti żgħira minn struttura pjuttost temporanja konsistenti f'*bar* miftuħ.

Tenut kont ta' dak li kienet qed tippretendi s-soċjeta attriċi, dak li effettivament irrizultalha li qabez

il-linja ta' demarkazzjoni huwa de minimis. Is-soċjeta konvenuta mill-bidunett tal-kwistjoni riedet

tasal fakkordju mas-soċjeta attriċi sabiex issir il-linja ta' demarkazzjoni bejn iz-zewg porzjonijiet

> art u jittella' ċint izda l-ftehim ma sehhx minhabba li s-soċjeta attriċi tippretendi li l-linja ta' demarkazzjoni hija ferm aktar 'il ġewwa fuq l-art mikrija lis-soċjetà konvenuta.«

19. Dan l-aggravju huwa għal kollox nieqes minn sustanza. L-argument ewlieni huwa illi x-xogħlijiet abużivi saru "biss" fil-parti murija bil-blu fuq il-pjanta mħejjija mill-perit tekniku, iżda huma biss ix-xogħlijiet magħmula fuq dik il-parti li l-ewwel qorti ordnat li jitneħħew. Il-fatt illi dik il-parti tal-art hija relativament żgħira ma jfissirx illi l-konvenuta tista' tagħmilha tagħha meta ma hijiex. Effettivament ma għandhiex minn xiex tilmenta l-konvenuta.

20. Bl-argument imbagħad li ma ntalbitx dikjarazzjoni li l-konvenuta invadiet l-art il-konvenuta qiegħda tiggranfa ma' formaliżmi artifiċjali. Li seħħet l-invażjoni hija premessa li għandha tiġi provata u ma hemmx għalfejn tintalab dikjarazzjoni speċifika ta' hekk għax wara kollox hija impliċita fit-talba li jitneħħew ix-xogħlijiet magħmula abużivament fil-proprjetà tal-attriċi.

21. Huwa wkoll irrelevanti li ma hemmx ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet. In-nuqqas ta' ħajt diviżorju ma jfissirx illi wieħed jista' jibni fuq l-art tal-ieħor.

22. Dan it-tieni aggravju, li l-qorti tqisu x'aktarx fieragħ, huwa wkoll għalhekk miċħud.

23. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell tal-konvenuta.

24. Ngħaddu issa għall-appell tas-soċjetà attriċi. Fl-ewwel żewġ aggravji tagħha l-attriċi tattakka l-konklużjonijiet tekniċi li waslet għalihom l-

ewwel qorti wara li straħet fuq ir-relazzjoni tal-perit tekniku. Dawn iż-żewġ aggravji, għalhekk, sejrin jiġu trattati flimkien.

25. Fl-ewwel aggravju tagħha s-soċjetà attriċi targumenta li, kif ikkonferma l-Perit David Pace fir-rapport tiegħu, l-art li ġiet invaża mis-soċjetà konvenuta kienet mhux biss dik murija fuq id-dok. PJ04 iżda wkoll dik il-parti tal-passaġġ madwar il-*pool area* li tidher traċċjata bl-aħdar fuq il-pjanta mħejjija mill-istess perit mehmuża mar-rikors maħluf. Fir-rikors tal-appell tagħha s-soċjetà attriċi tat bosta raġunijiet biex issaħħaħ dan l-argument tagħha; nibdew bl-ewwel argument li ressqet is-soċjeta' attriċi f'dan l-ewwel aggravju tagħha:

> »i. Il-Perit Tekniku Robert Musumeċi skala l-pjanta annessa mal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri u poġġa l-pjanta tas-sit eżistenti fuq dik l-antika. Wieħed irid jieħu in kunsiderazzjoni però l-fatt illi l-pjanta oriġinali hija ħafna iktar antika mid-data tal-kuntratt, kif jidher anke mill-kwalità tad-disinn tagħha, u hija pjanta fuq skala żgħira ħafna. Għalhekk huwa ferm probabbli li meta wieħed ikabbar pjanta bħal din, li jista' diġà jkun fiha xi ineżattezzi minħabba illi saret fi żmien meta t-teknika ma kinitx daqshekk avvanzata daqs illum li qegħdin fl-era tat-teknoloġija kompjuterizzata, il-pjanta mkabbra jkun fiha element ta' *distortion* u għalhekk ma tkunx eżatta. Fil-fatt anke jekk wieħed iħares biss lejn il-burdura tas-sit mogħti b'lokazzjoni wieħed jinduna li meta l-pjanta oriġinali ġiet imkabbra l-linja tal-burdura tant hi ħoxna li bilfors ma tagħtix stampa eżatta tad-daqs tas-sit ... … …«

26. Minkejja li s-soċjetà attriċi targumenta li l-pjanta annessa mal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri – il-"pjanta oriġinali" – hija ħafna iktar antika mid-data tal-kuntratt, u tressaq din bħala raġuni għala l-konklużjonijiet tal-perit tekniku għandhom jiġu skartati, għandu jingħad illi s-soċjetà attriċi ma ressqet l-ebda prova quddiem l-ewwel qorti biex tissosstanzja din l-allegazzjoni. Minn imkien fl-atti tal-proċess ma tirriżulta d-data meta ġiet imfassla din il-pjanta. Is-soċjetà

attriċi lanqas ma ressqet provi tekniċi li jikkonfermaw li din il-pjanta hija "ħafna iktar antika mid-data tal-kuntratt". Fin-nuqqas ta' provi ta' din in-natura, din il-qorti ma tistax toqgħod fuq dak li qiegħda tallega s-soċjetà attriċi.

27. Minbarra dan, is-soċjetà attriċi ma ressqet l-ebda prova teknika biex tissosstanzja l-argument tagħha illi l-pjanta mkabbra fiha element ta' *distortion* – u li għalhekk m'hijiex eżatta – u li din l-allegata *distortion* tolqot b'mod sostanzjali l-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tekniku. Lanqas m'indikat liema pjanta kellu juża l-perit tekniku minflok dik "oriġinali" jew il-mod ta' kif il-perit tekniku kellu jaqdi l-inkarigu tiegħu sabiex ma jseħħux l-ineżattezzi minnha allegati. Kien imiss lis-soċjetà attriċi li tressaq il-provi konvinċenti li jsaħħu l-allegazzjonijiet u t-talbiet tagħha.

28. Ngħaddu issa biex inqisu t-tieni argument miġjub mis-soċjetà attriċi fl-ewwel aggravju tagħha:

> »Hemm ukoll il-fatt illi l-perit tekniku ħadem fuq fotokopji tal-pjanta oriġinali u mill-ġdid meta wieħed jagħmel fotokopja jista' jkun hemm *distortions* żgħar li ma jagħtux fil-għajn iżda li meta wieħed ikabbar-hom fuq skala ħafna ikbar dawn jagħmlu effett konsiderevoli, tant illi jistgħu jirriżultaw f'differenzi ta' diversi metri kwadri. Huwa għalhekk li l-esponenti jinsistu li hemm indizji oħra ferm importanti li joħorġu mill-pjanta oriġinali u mis-sit innifsu, liema indizji jridu bilfors jittieħdu in kunsiderazzjoni biex jiġi stabbilit x'kienu effettivament il-konfini tal-art konċessa lill-konvenuta bil-lokazzjoni. Min-naħa l-oħra jirriżulta li l-Perit Musumeci straħ unikament fuq l-iskalar tal-pjanta oriġinali u s-sovra-pożizzjoni tal-pjanti l-ġodda fuq dik oriġinali, kif sostna ripetutament fit-tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni magħmula mill-espon-enti. L-esponenti jsostnu li wieħed ma jistax sempliċement jistrieħ fuq eżerċizzju bħal dan u jinjora affarijiet ovvji li juru bil-kontra ta' dak li tgħid il-pjanta skalata! Fil-fatt hemm diversi diskrepanzi bejn il-pjanta oriġinali u s-*survey plan* imħejjija mill-Perit Musumeci. Per eżempju, wieħed jinnota li l-profil tal-kurvatura tal-kantuniera u l-*alignment* ta' Triq Mejxu huma ħafna iqsar fis-*survey plans* tal-Perit Musumeci milli huma fil-pjanta annessa mal-kuntratt. Difatti jekk wieħed iħares lejn il-pjanta tal-kuntratt kif immarkata bid-distanzi fuq ir-rapport tal-Perit

David Pace (dokument SG01 f'dokument SG02 annessa mar-rapport tal-Perit Musumeċi), hemm immarkati d-distanzi tal-*frontage* tas-sit kif oriġinarjament konċess, u *cioè* tidher distanza ta' 165'0 u oħra ta' 64'0. Issa dawn id-distanzi huma ikkonfermati mill-Perit Musumeci fir-rapport tiegħu bħala "żewġ distanzi rilevanti" (ara paragrafu 13 f'paġna 13 tar-rapport tal-Perit Musumeci). Madanakollu, u minkejja li dawn kienu distanzi rilevanti, jirriżulta illi meta wieħed ikejjel it-tul tal-*frontage* fuq is-*survey map* tal-Perit Musumeci isib li t-tul huwa mmarkat bħala iqsar minn dawn id-distanzi rilevanti. Hekk ukoll hemm diskrepanzi fil-forma u d-daqs tat-torri u ta' *Club 47* speċjalment meta wieħed iħares lejn dokument PJ04. Hekk per eżempju t-torri fuq is-*survey plan* tal-Perit Musumeċi huwa sovrappost għat-torri fuq il-pjanta oriġinali u jirriżulta li t-torri fuq il-pjanta oriġinali jidher iżgħar mit-torri fuq is-*survey plan* (ara torri immarkat b'ċirku blu fuq il-pjanta hawn annessa bħala dokument SOTT1). Issa dan it-torri kien u għadu l-istess daqs u żgur ma ċċaqlaqx minn fejn kien. Jidher għalhekk li hemm diskrepanzi serji fil-pjanti mħejjija mill-Perit Musumeci b'mod li wieħed ma jistax ikun konvint li r-riżultat għal dak li jirrigwarda l-parti fejn hemm il-kurvaturi (u li allura huwa aktar suxxettibbi għal diverġenzi) huwa ta' min joqgħod fuqu. L-istess jingħad għall-binjiet l-oħra li jidhru fuq il-pjanta dokument PJ04. Per eżempju, l-istruttura immarkata b'ċirku aħdat fuq il-pjanta hawn annessa bħala SOTT1 hija l-binja oriġinali li għadha teżisti sal-lum u wieħed jinnota li hemm diskrepanzi serji fil-forma u d-daqs tagħha bejn il-pjanta oriġinali kif imkabbra u s-*survey plan* sovrapposta fuqha fid-dokument PJ04. Tenut kont ta' dan kollu ċertament tikber il-ħtieġa li wieħed jagħti aktar valur lir-rapport tal-Perit David Pace għal dik li hija l-użurpazzjoni tal-parti ħdejn is-*swimming pool*. L-ewwel qorti però stranament ma tat ebda kunsiderazzjoni lir-rapport imħejji mill-Perit Pace;«

29. Għalkemm jidher li huwa minnu li l-perit tekniku ħadem fuq fotokopji tal-pjanta oriġinali, ma tressqet l-ebda prova teknika li tikkonferma li dan il-fatt effettivament wassal għal "*distortions* żgħar li ... meta wieħed ikabbarhom fuq skala ħafna ikbar dawn jagħmlu effett konsiderevoli ...". L-attriċi qiegħda effettivament tistrieħ fuq supposizz-jonijiet.

30. Is-soċjetà attriċi lanqas ma ressqet provi tekniċi li jikkonfermaw li hemm diskrepanzi bejn il-pjanta oriġinali u s-*survey plan* imħejjija mill-perit tekniku u lanqas ma fittxet li twaqqa' l-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tekniku fir-rapport tiegħu permezz tal-mistoqsijiet li għamlitlu għall-eskussjoni; ma għamlet ebda mistoqsija dwar dawn id-

diskrepanzi li tallega li rat u lanqas ma talbet lill-ewwel qorti biex taħtar periti addizzjonali biex jirrelataw dwar dawn id-diskrepanzi.

31. Ngħaddu issa għat-tielet argument miġjub mis-soċjeta' attriċi fl-ewwel aggravju tagħha:

> »ii. Il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-kirja turi biċ-ċar il-*field lines* tas-sit, u *cioè* turi fejn kien hemm għelieqi f'livelli differenti. Il-pjanta annessa mal-kuntratt fil-fatt tindika li l-art mogħtija lill-konvenuta bil-kirja kienet f'livell wieħed u kienet separata mill-art adjaċenti b'*field wall* peress li l-għalqa adjaċenti kienet f'livell aktar baxx. Fil-fatt fuq din il-pjanta oriġinali jidhru ukoll xi siġar jew *shrubs* li kienu fl-għalqa l-baxxa u li kienu għalhekk esklużi mill-kirja – dawn huma murija mmarkati b'ċirku aħmar fuq dokument SOTT2 u SOTT1 fil-proċess. Huwa stramb ferm kif meta wieħed imur fuq il-pjanta PJ04 imħejjija mill-perit tekniku wieħed isib li dawn il-*field lines* ma jikkorrispondux ma' dik li suppost hija r-realtà tas-sit. Dan għaliex, skond il-pjanta PJ04, il-passaġġ ta' maġenb is-*swimming pool* qiegħed irtirat aktar 'il ġewwa mill-*field line*, mentri dan ma huwiex il-każ għaliex fil-fatt, kif jidher ukoll mir-ritratti fuq dokument PJ05, il-passaġġ joħroġ 'il barra permezz ta' *cantilever* għal fuq l-għalqa ta' taħt u kwindi huwa ovvju illi l-passaġġ ġie kostruwit billi saret sporġenza għal fuq l-arja tal-għalqa ta' taħt! B'hekk huwa ċar li l-pjanta PJ04 m'hijiex korretta u illi fil-fatt saret użurpazzjoni ta' parti mill-għalqa ta' taħt biex il-konvenuti setgħu jagħmlu *swimming pool* ikbar b'passaġġ madwarha. Interessanti wieħed jinnota li fid-domandi in eskussjoni l-perit tekniku ammetta li huwa ma ħa ebda kunsiderazzjoni tal-*field walls* indikati mal-pjanta annessa mal-kuntratt lokatizju, meta dan kien indizju rilevantissimu sabiex wieħed jasal għal konklużjoni dwar liema kienet l-art użurpata. Fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt il-*field line* huwa ċar; anke l-perit tekniku fir-risposti in eskussjoni ammetta li din il-pjanta turi *double lines* li jistgħu jirrappreżentaw il-konfini ta' bejn il-propjetajiet. Meta wieħed imur fuq is-sit jirriżulta li l-għalqa attigwa tinsab f'livell ħafna aktar 'l isfel u għalhekk il-*field line* jirrappreżenta l-linja fejn hem is-sies bejn iż-żewġ għelieqi. Ġaladarba l-appellata ħarġet bħal gallarija imperrċa għal fuq l-arja ta' taħt huwa ovvju li invadiet l-arja tal-esponenti lil hemm mis-sies;«

32. Mill-atti tal-proċess, b'mod partikolari mit-tweġibiet tal-perit tekniku għall-mistoqsijiet tas-soċjetà attriċi għall-eskussjoni, jirriżulta illi, kontra dak li qiegħda tgħid l-attriċi, l-pjanta mehmuża mal-kuntratt tal-kirja tat-2 ta' Awissu 1990 turi "*area (footprint)* u ma tindikax livelli".

33. Għalkemm tgħid li l-*field lines* fir-rapport tal-perit tekniku ma jikkorrispondux ma' dik li hi tgħid li hija r-realtà tas-sit, is-soċjetà attriċi ma ressqet l-ebda prova teknika li turi dan u li tikkonferma wkoll li din l-allegazzjoni fil-fatt tolqot il-konklużjoni li wasal għaliha il-perit tekniku. Kif ġà ingħad, is-soċjetà attriċi naqset milli titlob lill-ewwel qorti biex taħtar periti addizzjinali sabiex dawn jistħarrġu dwar dawn l-allegazzjonijiet tagħha u li, minħabba f'dan in-nuqqas, baqgħu biss allegazzjonijiet li ma ġewx sostanzjati.

34. Biex issir prova ta' dak li qiegħda issa tallega l-attriċi kellu jintwera, bi provi konkreti u mhux supposizzjonijiet – li l-perit tekniku kien imissu qies il-*field walls* imsemmija mill-attriċi qabel ma wasal għall-konklużjoni tiegħu dwar liema kienet l-art użurpata, kif ukoll illi l-perit ma mexiex sew meta wasal għall-konklużjoni tiegħu wara li skala il-pjanta mehmuża mal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990 biex qabbel il-konfini indikati fil-pjanta ma' dawk eżistenti fuq is-sit.

35. Ngħaddu issa biex nikkunsidraw ir-raba' argument imressaq mis-soċjetà attriċi fl-ewwel aggravju tagħha:

> »iii. Jirriżulta inkontradett illi l-appellata fil-mori tal-kawża għalqet it-twieqi li kienet fetħet fil-ħajt taħt il-passaġġ tas-*swimming pool*, liema twieqi jagħtu għal fuq l-għalqa ta' taħt. Din hija ċertament ammissjoni impliċita min-naħa tal-appellata li hija kienet fetħet twieqi għal fuq l-art tal-esponenti. Li kieku l-art mikrija lill-appellata tassew kienet twassal sat-tarf tas-*swimming pool area,* kompriż il-passaġġ li fih il-*cantilever* għal fuq l-għalqa ta' taħt, kieku ma kien ikun hemm ebda ħtieġa li jiġu mbarrati t-twieqi ta' taħt il-*cantilever* għaliex fil-fatt it-twieqi ta' taħt qiegħdin irtirati 'l ġewwa u kwindi, li kieku l-art mikrija lill-appellata kienet tassew twassal sat-tarf tal-*cantilever*, kieku t-twieqi kienu jkunu jħarsu għal fuq parti mill-art mikrija u mhux għal fuq art li ma kinitx inkluża fil-kirja. Xejn minn dan ma ġie meħud in kunsiderazzjoni fir-relazzjoni tal-perit tekniku;«

36. Wara li fliet ir-rapport tal-perit tekniku kif ukoll it-tweġibiet għall-mistoqsijiet li għamlitlu s-soċjetà attriċi, din il-qorti hija tal-fehma illi kontra dak li qiegħda tgħid is-soċjetà attriċi, il-perit tekniku qies l-argumenti mressqa minnha f'dan l-aggravju.[5] Minbarra dan, dak li qiegħda tgħid is-soċjetà attriċi, *viz.* illi s-soċjetà konvenuta fetħet twieqi għal fuq l-art tal-attriċi, ma ġiex sostanzjat bi provi u b'ebda mod ma ntwera li hemm raġunijiet gravi u konvinċenti sabiex din il-qorti twarrab il-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tekniku.

37. Il-ħames argument li tressaq is-soċjetà attriċi fl-ewwel aggravju tagħha jgħid hekk:

> »iv. Il-fatt li l-appellata ma bnietx għad-dritt iżda tellgħet ħitan ta' *support* u mbagħad ħarġet 'il barra b'gallarija juru li l-esponenti għandha raġun tgħid li l-linja tal-konfini kienet fejn hemm il-ħitan tal-pedamenti u mhux fejn hemm it-tarf tal-passaġġ li jdur mas-*swimming pool*;«

38. Dan l-argument tas-soċjetà attriċi ma huwiex ħlief suppożizzjoni u ma ġie msaħħaħ b'ebda prova teknika u ma huwiex biżżejjed biex din il-qorti twarrab il-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tekniku.

39. L-aħħar argument imressaq mis-soċjetà attriċi f'dan l-aggravju jgħid hekk:

> »v. L-*aerial photographs* tas-sit maħruġa mill-*MEPA* juru li maż-żmien il-konfigurazzjoni tat-toroq fl-inħawi nbidlet (qabbel per eżempju ritratti tal-2008 u tal-1988) u għalhekk wieħed ma jistax jistrieħ fuq kejl meħud b'referenza għat-triq illum eżistenti jew pjanta tas-sit kif inhu llum. Il-pjanta dok PJ01 turi s-sit alineat mat-triq kif eżistenti llum u l-esponenti jinnotaw li t-triq kif illum eżistenti ġabet varjazzjoni fis-sit, speċjalment fil-kantuniera tal-fond, u għalhekk is-superimpożizzjoni maħduma mill-perit tekniku, li tuża wkoll il-pjanta PJ01 biex fuqha tiskala l-pjanta l-antika, bilfors li twassal għal xi varjazzjonijiet;«

---

5 Ara, b'mod partikolari, *fol.* 268 tal-proċess.

40. Għal darb'oħra s-soċjetà attriċi naqset milli tressaq provi tekniċi li jikkonfermaw li l-perit tekniku ma kienx imissu mexa kif fil-fatt mexa sabiex jasal għall-konklużjonijiet tiegħu. Li kieku l-attriċi talbet lill-ewwel qorti sabiex taħtar periti addizzjonali, dawn kienu jkunu jistgħu janalizzaw b'mod kritiku il-metodu li fuqu mexa l-perit tekniku u forsi wkoll jaslu għal konklużjoni differenti minn dak li wasal għaliha, iżda dan m'għamlitux: is-soċjetà attriċi għażlet, minflok, li tistrieħ fuq ir-rapport li ħejja l-Perit David Pace, maħtur minnha *ex parte*, iżda dan ir-rapport ma jispjegax x'metodu ntuża biex il-perit wasal għall-konklużjonijiiet tiegħu.[6] Konsegwentement din il-qorti hija tal-fehma illi ma hemmx raġunijiet gravi u konvinċenti li jwassluha sabiex twarrab il-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tekniku maħtur mill-ewwel qorti.

41. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju tas-soċjetà attriċi li jolqot il-konklużjoni tal-ewwel qorti dwar qlib ta' ilma:

> »2. Illi kwantu għaċ-ċaħda tat-tieni parti tat-tieni talba tal-esponenti sabiex l-appellata tiġi kkundannata "tneħħi l-assoġġettazzjoni tal-proprjetà attriċi li tirċievi l-ilma minn fuq is-soċjetà konvenuta" l-ewwel qorti naqset li tikkunsidra li meta s-sit ġie mikri kien hemm mibni biss il-*Club 47* mentri l-bqija kien għadu art mhux żviluppata. Però meta l-appellata żviluppat l-art u ġie erett il-bini u saru l-alterazzjonijiet strutturali, l-istrutturi l-ġodda ġew ipprovduti b'faċilitajiet u servizzi tal-ilma, u dawn is-servizzi ma setgħux jinqalbu għal fuq l-art ta' taħt mingħajr ma jkunu qed jikkreaw piż fuq l-art ta' taħt jew almenu jżidu l-piż li l-art ta' taħt setgħet kienet assoġġettata għalih. Il-konvenuti setgħu għaddew is-servizzi b'tali mod li jevitaw li jaqilbu l-ilma għal fuq l-art ta' taħt iżda dan ma għamluhx. Huwa ovvju li qabel il-kostruzzjoni l-art ta' taħt ma kinitx soġġetta għal dan l-aggravar għaliex ma kien hemm ebda kostruzzjoni fuq l-art għajr il-*Club 47* li s-servizzi tiegħu ma kinux jagħtu għal fuq l-art ta' taħt. Kwindi anke t-tieni parti tat-tieni talba attriċi kellha tintlaqa';«

42. Dwar din il-kwistjoni l-perit tekniku kien irrelata illi:

[6] Ara *foll.* 190 *et seq.* tal-proċess.

»... il-proprjetà mikrija minn dejjem kienet tinsab f'livell għoli għall-art kontigwa u l-proprjetà mikrija minn dejjem kienet tgawdi servitù fuq l-art kontigwa, fis-sens li jaqleb fuqha l-ilma tax-xita filwaqt li mill-aċċess u mix-xiehda prodotta jidher li ma żdied xejn li jista' jitqies li seta' ppreġudika dawn is-servitujiet *oltre* minn dak li kien hemm ġà stabbilit fid-data tal-kuntratt tal-kirja.«[7]

43. Din il-qorti tirreferi għall-ġurisprudenza li għamlet riferenza għaliha l-ewwel qorti dwar il-piż li għandu jingħata lill-kostatazzjonijiet, il-konsiderazzjonijiet u l-opinjonijiet esperti tal-periti tekniċi maħtura mill-qorti.[8] Wara li fliet l-atti tal-proċess, u partikolarment ir-relazzjoni tal-perit tekniku kif ukoll ir-raġunijiet li tat is-soċjetà attriċi għala fil-fehma tagħha r-relazzjoni għandha titwarrab, din il-qorti hija tal-fehma illi ma ntwerewx raġunijiet gravi u konvinċenti li jpoġġu fid-dubju l-konklużjoni tal-perit tekniku, li tqishom raġonevoli u motivati sew. B'żjieda ma' dan, jingħad ukoll illi ma tressqet ebda prova li turi li meta s-sit ġie mikri kien hemm mibni biss il-*Club 47* u l-bqija kien għadu art mhux żviluppata, kif tgħid l-attriċi. Lanqas il-perit maħtur *ex parte* mill-attriċi ma qal dak li qiegħda tgħid l-attriċi *viz.* li meta nkera s-sit kien hemm mibni biss il-*Club 47* jew li m'huwiex minnu li l-proprjetà mikrija minn dejjem kienet tgawdi servitù fuq l-art tal-attriċi.

44. Dawn l-ewwel żewġ aggravji tas-soċjetà attriċi sejrin għalhekk jiġu miċħuda.

45. Ngħaddu issa għat-tielet aggravju tas-soċjetà attriċi li jolqot id-deċiżjoni dwar l-ispejjeż:

»3. Illi effettivament is-sentenza appellata sabet li l-appellata invadiet l-art tas-soċjetà esponenti u illi l-ewwel parti tat-tieni talba attriċi ma

---

7 Ara *foll.* 271 *et seq.* tal-proċess. Ara wkoll *foll.* 171 *et seq.*

8 Ara *foll.* 311 *et seq.* tal-proċess.

kellhiex għalfejn tieħu konjizzjoni tagħha għaliex l-appellata diġà qagħdet għal dak mitlub mill-esponenti billi fil-kors tal-proċeduri għalqet it-twieqi li kienet fetħet għal fuq l-art tal-esponenti, kif mitlub mill-esponenti, iżda mbagħad is-sentenza appellata għaddiet biex ordnat li l-ispejjeż tal-kawża jinqasmu bin-nofs bejn il-kontendenti. Bir-rispett kollu dan ma jirriflettix it-tort u r-raġuni li s-sentenza appellata attribwiet lill-partijiet fil-kawża għaliex irriżulta li ċaħdet biss parti minn talba waħda attriċi u għalhekk ma hux loġiku li l-esponenti kellha tbati xi spejjeż meta l-art tagħha ġiet invaża u nfetħu twieqi għal fuqha, u wisq anqas ma kellha tbati nofs l-ispejjeż tal-proċeduri;«

46. L-art. 223 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid illi "il-qorti tista' tordna li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha, meta kull waħda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawża, jew meta jindaħlu kwistjonijiet diffiċli tal-liġi, inkella għal xi raġuni tajba oħra". Fil-każ tallum din il-qorti taqbel mal-attriċi illi l-ispejjeż kif maqsuma mill-ewwel qorti ma jirriflettux b'mod ġust ir-rebħ u t-telf rispettiv tal-partijiet. Ikun aktar xieraq fil-fehma ta' din il-qorti illi l-ispejjeż jinqasmu hekk: sehem minn tlieta (⅓) tħallsu l-attriċi u żewġ ishma minn tlieta (⅔) tħallashom il-konvenuta. Dan it-tielet aggravju għalhekk sejjer jintlaqa' kif fuq ingħad.

47. Għal dawn ir-raġunijiet din il-qorti tiddisponi mill-appelli billi tiċħad l-appell tas-soċjetà konvenuta u tilqa' l-appell tas-soċjetà attriċi fil-parti biss li tolqot l-ispejjeż tal-ewwel grad. Għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fil-parti fejn ordnat illi l-ispejjeż jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet u tordna, minflok, illi l-ispejjeż tal-ewwel grad jinqasmu hekk: sehem minn tlieta (⅓) tħallsu l-attriċi u żewġ ishma minn tlieta (⅔) tħallashom il-konvenuta. Tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

48. L-ispejjeż tal-appell tal-konvenuta tħallashom kollha l-konvenuta; l-ispejjeż tal-appell tal-attriċi jinqasmu hekk: ħames ishma minn sitta (⅚) tħallashom l-attriċi u sehem wieħed minn sitta (⅙) tħallsu l-konvenuta.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
ld