

QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI**

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 29 ta' Novembru, 2019.

Numru 2

Rikors numru 204/1996 PC

Franġisk u Mananni konjuġi Attard; u b'digriet tat-8 ta' Jannar 2008 il-ġudizzju ġie trasfuż f' isem Janette mart John Attard, Miguel Attard, Carmela mart Paul Vella, Victoria mart Francis Bonello, Margaret mart Michael Hili, ilkoll aħwa Attard, minflok Franġisk Attard li miet fil-mori tal-kawża u b'digriet tal-20 ta' Novembru 2012 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Francis Bonello minflok Victoria Bonello li mietet fil-mori tal-kawża

v.

Antonio u Maria konjuġi Farrugia

PRELIMINARI:

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti Antonio u Maria konjuġi Farrugia mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fis-27 ta' Ġunju 2014, li

permezz tiegħu qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata billi:

- (i) **tikkonferma** l-paragrafu numru (1) tad-decide in kwantu ddikjarat li l-atturi huma proprjetarji tal-passaġġ de quo;
- (ii) **tħassar** il-paragrafu numru (2) tad-decide u minflok tordna li l-ħajt għandu jinbena miż-żewġ partijiet fil-kawża a spejjeż komuni u dana fil-post u modalita` indikata mill-perit tekniku Joseph Mizzi fir-rapport tiegħu, u cioe` fejn fuq il-pjanta hemm immarkati "*traces of rubble wall*"; b'dan illi l-aperturi li jinsabu 'l ġewwa minn dan id-*dotted line* li huwa mmarkat fuq il-pjanta jibqgħu miftuħa.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

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

"Il-Qorti,

"Rat ic-Citazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

"Illi l-atturi huma proprjetarji ta' sqaq tar-raba fil-Munxar formanti parti mit-territorju magħruf bħala "Ta' Taksis", u li jisbokka għal Triq il-Bajjada;

"Illi xi żmien ilu l-attur Attard kien ta permess lill-konvenut Farrugia sabiex jaqal l-ħajt divisorju bejn il-proprjeta' tiegħu (tal-konvenut)

u l-passaġġ proprejta' tal-atturi u dana peress illi l-konvenut ried li jagħmlu tal-kantun;

“Illi wara li l-konvenut qala l-ħajt tas-sejjeħ li kien hemm ma reġax bnih kif kien mifthiem li jagħmel u dana nonostanti diversi interpellazzjonijiet da parti tal-attur u promessi da parti tal-konvenut li sa jibnih;

“Illi oltre dan l-istess konvenut fetaħ twieqi fuq l-istess passaġġ mingħajr ebda dritt u mingħajr l-permess tal-attur;

“Illi konvenut ħalla fl-istess passaġġ ġebel u tankijiet u materjal ieħor li qed jostakolaw l-aċċess liberu ta' l-istess passaġġ għall-attur.

“Talbu lill-konvenuti nomine jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

“1. Illi fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss li jerġgħu jibnu l-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tagħhom u l-passaġġ imsemmi proprejta' tal-atturi u dana bil-kantun kif mifthiem;

“2. Illi jgħalqu b'mod permanenti t-twieqi li fetħu fuq l-istess passaġġ proprjeta' tal-atturi;

“3. Illi fl-istess żmien ineħħu l-ġebel tankijiet u materjal ieħor li jirriżulta li tefgħu fuq l-istess passaġġ, u dana kollox taħt id-direzzjoni ta' perit nominandi.

“Fin-nuqqas li jagħmlu x-xogħolijiet neċessarji taħt id-direzzjoni tal-istess perit nominandi u a spejjes tal-konvenuti.

“Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra ufficċjali tal-25 ta' Mejju 1995 u bil-VAT. Il-konvenuti huma ngunti għas-subizzjoni.

“Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament maħlufa minn Frangisk Attard.

“Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

“1. L-intempestivita tal-azzjoni peress illi l-konvenuti dejjem kienu disposti li jibnu l-ħajt in kwistjoni tal-kundizzjoni pero' li dak li kien ġie miftiehem bejn il-kontendenti jiġi rdott f'kuntratt pubbliku, ħaġa li l-atturi dejjem irrifjutaw li jersqu għalih;

“2. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għal premiss, it-twieqi oġġett ta' dina l-kawża huma skond il-liġi u fid-distanza legali;

“3. Illi dwar il-ġebel u tankijiet u materjal ieħor, dawn l-oġġetti qegħdin fil-proprjeta’ tal-konvenuti;

“4. Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

“Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti maħlufa minn Antonio Farrugia.

“Rat id-digriet tagħha tad-19 ta’ Ġunju 1997 fejn ħatret lill-Avukat Dottor Chris Said bħala perit legali.

“Rat id-digriet tagħha tal-25 ta’ Ottubru 1999 li bih ħatret lill-A.I.C. Edward Scerri bħala perit tekniku sabiex jassisti lill-perit legali.

“Rat id-digriet tagħha tat-22 ta’ Lulju 2002 fejn irrevokat l-inkarigu ta’ Dr. Chris Said bħala perit legali, u ordnat li l-provi jkomplu jingabru mill-Assistent Ġudizzjarju tagħha.

“Rat id-digriet tagħha tas-6 ta’ Otubru 2005 fejn irrevokat l-inkarigu tal-A.I.C. Edward Scerri, u ssostitwietu bl-A.I.C. Joseph Mizzi fl-istess inkarigu.

“Rat id-digriet tagħha tat-13 ta’ April 2007 fejn, fuq talba tal-perit tekniku, innominat lis-*surveyor* Randolph Camilleri sabiex jassistih fl-inkarigu tiegħu.

“Rat id-digriet tagħha tas-27 ta’ Lulju 2007 fejn ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawżi ndikati fil-lista tax-xhieda tal-atturi.

“Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku ppresentata fit-23 ta’ Mejju 2008 u minnu maħlufa fil-5 ta’ Dicembru 2008.

“Rat id-domandi in eskussjoni tal-perit tekniku li saru mill-atturi permezz tan-Nota tagħhom tal-20 ta’ April 2009.

“Rat ir-risposti tal-perit tekniku li ta għal dawn id-domandi fl-udjenza tal-24 ta’ April 2009.

“Rat id-domandi in eskussjoni tal-perit tekniku li saru mill-atturi permezz tan-Nota tagħhom tat-23 ta’ Jannar 2013.

“Rat ir-risposti tal-perit tekniku li ta għal dawn id-domandi permezz tan-Nota tiegħu tal-25 ta’ Jannar 2013.

“Rat ir-risposti ulterjuri li ta l-istess perit tekniku fl-udjenza tat-22 ta’ Marzu 2013.

“Rat l-affidavit ta’ Michelle Camilleri fejn ikkonfermat bil-ġurament is-*survey* mħejji mid-ditta tagħha.

“Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Mejju 2014 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

“Rat in-Nota ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

“Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti u affidavits esebiti.

“Ikkunsidrat:

“Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jġu ordnati jkomplu jibnu l-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta' tagħhom mill-passaġġ proprjeta' tal-atturi, jgħalqu t-twieqi tagħhom li jagħtu għal fuq dan il-passaġġ, u biex ineħħu l-ġebel u mbarazz ieħor li ħallew f'dan il-passaġġ. Talbu wkoll, jekk hemm bżonn, dikjarazzjoni fis-sens li dan il-passaġġ jappartjeni lilhom.

“Il-konvenuti eċċepew fl-ewwel lok l-intempestivita' tal-azzjoni, billi huma qatt ma opponew li jkomplu jibnu dan il-ħajt, pero' riedu li qabel xejn dak li ġie miftihem bejn il-kontendenti jiġi redatt f'kuntratt pubbliku. Sostnew ukoll li t-twieqi msemmija kienu jagħtu għal fuq il-proprjeta' tagħhom, u l-materjal imsemmi fiċ-ċitazzjoni kien ukoll qiegħed fi ħwejjigħom.

“F'xi żmien sew qabel ma ġiet istitwita din il-kawża, inħatt ħajt tas-sejjieh, li kien jifred il-passaġġ in kwistjoni mill-proprjeta' tal-konvenuti, bil-ħsieb li jsir ieħor tal-kantun minfloku. L-attur sostna li biex isir dan, il-konvenut kien talab u akkwista l-kunsens tiegħu. Minn naħa l-oħra l-konvenut jinsisti li huwa kien talab il-permess tal-predeċessuri fit-titolu tal-atturi, u ċioe' l-familja Calleja, billi dakinhar il-proprjeta' tal-passaġġ kienet għadha tagħhom.¹ Il-konvenut jikkontendi wkoll li meta ġie biex jissostitwixxi dan il-ħajt tas-sejjieh b'wieħed tal-kantun, f'parti minnu ħalla fetħa biex ikun jista' jdaħħal it-truck tiegħu. Billi l-passaġġ kien dejjaq wisq, daħal 'l ġewwa fil-proprjeta' tiegħu ħalli b'hekk ikun jista' jdaħħal it-truck tiegħu b'lura. It-twieqi li fetaħ il-konvenut jgħid li qegħdin kollha fl-ispazju li ħalla biex ikun jista' jidħol it-truck. Huwa jsostni li dakinhar kellu l-permess tas-sidien tal-passaġġ biex ikun jista' jdaħħal it-truck tiegħu minn dan il-passaġġ. Dwar dan pero' l-konvenuti baqqu ma ressqu ebda provi.

“Madankollu f'din il-kawża l-konvenuti mħumiex jiċħdu li l-passaġġ huwa proprjeta' tal-atturi, u nfatti fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet tagħhom m'hemm ebda kontestazzjoni f'dan ir-rigward. Jirrizulta mill-istess Nota tal-Eċċezzjonijiet, u anke minn dak li ngħad fil-kors tas-smiegħ ta' din il-kawża, li l-konvenuti jaċċettaw illi l-fetħa li kienet tħalliet f'dan il-ħajt issa għandha tingħalaq. Iżda l-ħajt baqa' ma nbeniex għaliex il-kontendenti

¹ Ara kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-atturi; Dok.A anness mac-citazzjoni, a fol. 5 – 14 tal-process

mhumieq jaqblu fejn għandha titla' din il-parti tal-ħajt. L-atturi jinsistu illi dan għandu jkun prolungazzjoni tal-ħajt tal-kantun fid-direzzjoni tat-tramuntana tal-ħajt tal-kantun indikat bħala "**stone wall**" (bil-gradients 100.82 - 100.23 immarkati fejn) fuq is-survey ippreparata mid-ditta ta' Randolph Camilleri,² sa ma jaħbat mal-ħajt tal-bini tal-konvenuti tal-faċċata (fejn hemm il-gradient 98.93). Minn naħa l-oħra l-konvenuti jippretendu illi fuq dak li rrakkomanda l-perit tekniku,³ dan il-ħajt għandu jitla fejn fuq l-istess pjanta s-surveyor immarka "**traces of rubble wall.**"

"Il-perit tekniku kien tal-opinjoni li dawn it-traċċi ta' ħajt tas-sejjeħ li s-surveyor sab meta mar fuq il-post biex jirredigi l-pjanta tiegħu, jistgħu jagħtu ndikazzjoni fejn kien il-ħajt tas-sejjeħ originali. Dawn l-hekk imsejja traċċi ta' ħajt tas-sejjeħ ġew indikati fuq il-pjanta b'linja dritta mill-punt "A" fit-tramuntana sal-punt "B" lejn in-nofs inhar. Għalkemm dan il-ġebel, li l-perit tekniku spjega li huwa "mbaqquad fl-art" jista' jagħti ndikazzjoni tal-parti ta' barra ta' xi ħajt tas-sejjeħ li xi darba seta' kien hemm f'dan il-passaġġ, ma ngħatatx spjegazzjoni għaliex xejn m'hu allinejat mal-ħajt (l-istone wall imsemmi) mibni mill-konvenut stess meta inqala' l-ħajt tas-sejjeħ, u li presumibilmment inbena fejn suppost, għax m'hemm l-ebda kwistjoni dwaru. Terġa' x'ħin tqabbel din il-pjanta mal-parti mis-survey sheet uffiċċjali tas-sena 1958,⁴ meta allura kien għad hemm il-ħajt tas-sejjeħ mibni, jidher ċarissimu fuq din il-pjanta tal-aħħar, li dik il-parti tal-ħajt tas-sejjeħ kienet niezla f'linja dritta lejn it-tramuntana u taħbat ġo nofs il-ħajt ta' wara tal-bini tal-konvenut, biex il-kantuniera tal-istess bini tidher qed tisporgi għal ġo l-isqaq, li konsegwentement f'dik il-parti jidjiegħ ħafna.

"Dan ma jistax ifisser ħlief illi l-parti tal-ħajt tal-kantun li jonoqs tinbena trid tkun kif qed isostnu l-atturi, u ċioe' prolungazzjoni tal-ħajt tal-kantun indikat bħala "**stone wall**" hawn fuq deskritta, fid-direzzjoni tat-tramuntana sa ma jaħbat ġo nofs il-ħajt ta' wara tal-bini tal-konvenuti. Għalhekk, u peress li ma saret ebda allegazzjoni dwar xi servitu' favur il-bini tal-konvenuti, t-twieqi fl-istess bini li jistgħu jispicċaw 'l barra minn dan il-ħajt li għandu jinbena, u jkunu jagħtu għal fuq il-passaġġ proprjeta' tal-atturi, għandhom jingħalqu. L-istess, il-ġebel u materjal ieħor tal-konvenuti li jkun hemm fuq in-naħa ta' barra tal-ħajt li jrid jinbena, għandu jitneħħa wkoll.

"Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi tilqa' t-talbiet attriċi u :

"1. tiddikjara li l-atturi huma l-proprjetarji assoluti u uniċi tal-passaġġ msemmi fiċ-ċitazzjoni, formanti parti mit-territorju "Ta' Taksis" fil-Munxar;

² Ara pjanta Dok.JM 4 a fol. 219

³ Ara relazzjoni tiegħu a fol 216 -218

⁴ Esebata bhala Dok.JM 2 a fol. 221

“2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex, a spejjeż tagħhom u fi żmien tliet (3) xhur mil-lum:

“(i) jibnu l-parti mill-ħajt diviżorju li fadal biex jinbena bejn il-propjeta’ tagħhom u l-passaġġ imsemmi, b’tali mod li din il-parti tal-ħajt li trid tinbena tkun prolongazzjoni tal-ħajt tal-kantun indikat bħala “**stone wall**” (bil-gradients 100.82 - 100.23 immarkati fejn) fuq is-*survey* ippreparata mid-ditta ta’ Randolph Camilleri,⁵ fid-direzzjoni tat-tramuntana sa ma jaħbat mal-ħajt tal-bini tal-konvenuti tal-faċċata (fejn hemm il-gradient 98.93);

“(ii) jgħalqu t-twieqi kollha li għandhom fil-bini tagħhom li allura jkunu ‘l barra minn dan il-ħajt li jrid jinbena; u

“(iii) jneħħu l-ġebel, tankijiet u materjal ieħor tagħhom li jspiċċa fil-passaġġ ‘l barra minn dan il-ħajt diviżorju.

“Fin-nuqqas li jsir dak hawn ordnat fiż-żmien konċess, tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu huma dawn ix-xogħolijiet taħt id-direzzjoni tal-istess perit tekniku u a spejjeż tal-konvenuti.

“Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali tal-25 ta’ Mejju 1995, jkunu a karigu tal-konvenuti.”

RIKORS TAL-APPELL tal-konvenuti (15.07.2014):

3. Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. Il-punti li jressqu huma s-segwenti:

- (i) Jilmentaw li l-ewwel Qorti ma għamlitx distinzjoni bejn (i) il-ħajt tal-isqaq li nbena minnu bil-ħajt tal-kantun u bi ftehim tal-istess attur, u (ii) il-ħajt li dwaru il-partijiet mhux qed jaqblu

⁵ Ara pjanta Dok.JM 4 a fol. 219

fejn għandu jinbena. Jenfasizzaw li l-ħajt tal-kantun indikat bħala “*stone wall*” fil-pjanta tas-*surveyor* m’għandux x’jaqsam ma’ din il-kawża. Jenfasizzaw ukoll li ż-żewġ ħitan (tas-sejjeħ) inħattu fi żminijiet differenti: il-ħajt tas-sejjeħ li nbena tal-kantun sar bi ftehim mal-attur; filwaqt li meta inqala’ l-bqija tal-ħajt l-ieħor, il-konvenut kien talab il-permess lill-predeċessuri fit-titolu tal-attur.

- (ii) Fit-tieni lok jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti invertiet l-oneru tal-prova u għamlet apprezzament tal-provi. Isostnu li l-ewwel u qabel kollox kellhom ikunu l-atturi li jippruvaw bi provi konvinċenti fejn kien il-ħajt, u mhux huma. Isostnu li l-atturi ma ressqu l-ebda prova in sostenn tal-pretenzjoni tagħhom li l-ħajt in kwistjoni kellu jitle’ b’prolongazzjoni tal-ħajt tal-kantun eżistenti. Skont huma kien korrett il-perit tekniku fis-sens li l-ħajt diviżorju in kwistjoni għandu jitle’ fejn hemm indikat li hemm “*traces of rubble wall*”. Jargumentaw li dan huwa kkonfortat:

- mit-traċċi tal-ħajt tas-sejjeħ originali li nstabu fuq il-post;
- mix-xieħda u kontro-eżami tal-konvenut innifsu;

- mill-fatt li l-wisgħa tal-isqaq kif murija fuq *is-survey sheets* antiki hija kwazi daqs il-wisgħa indikata fuq il-pjanta redatta mill-perit u s-surveyors;
 - mix-xieħda li ta l-perit tagħhom – il-perit Saviour Micallef.
- (iii) Fit-tielet lok jargumentaw li l-ewwel Qorti għamlet eżerċizzju tekniku u preżunzjonijiet li ma setgħetx tasal għalihom jekk mhux bil-ħila ta' elementi tekniċi. Isostnu li ma kienx hemm raġuni valida biex l-ewwel Qorti tiskarta l-konklużjonijiet tal-esperti tagħha. Jargumentaw ukoll li kieku tabilhaqq issir prolongazzjoni tal-ħajt tal-kantun (kif jippretendu l-atturi) ikun ifisser li l-isqaq ser jitwessa' ħafna aktar milli suppost u ma jista' qatt jaqbel ma dak li kien hemm originarjament. Ifakkru li l-perit sab li jekk il-ħajt jitle' fejn hemm it-traċċi tal-ħajt tas-sejjeħ, ikun jaqbel mal-wisgħa tal-isqaq kif jirriżulta mis-survey sheets.
- (iv) Finalment jissottomettu li jekk il-ħajt diviżorju jitle' fejn jippretendu huma (cioe` fejn hemm id-dotted line fuq il-pjanta), l-aperturi jiġu jagħtu fuq l-ispażju li huwa proprjeta` tagħhom u għalhekk ma hemmx ħtieġa li jingħalqu.

RISPOSTA tal-appell tal-atturi (12.08.2014):

4. L-atturi appellati wiegħbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija korretta u jistħoqqilha li tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti appellanti.

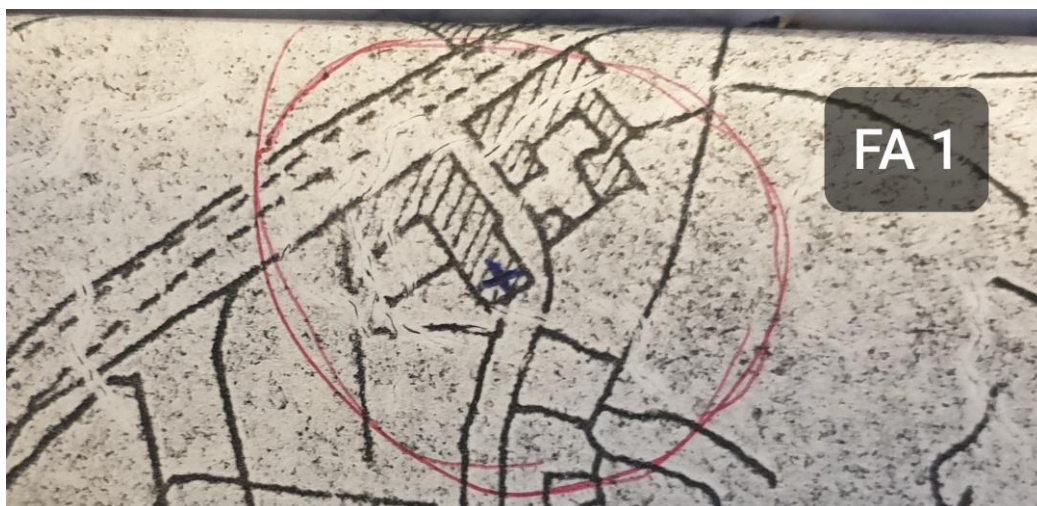
XHIEDA:

5. **L-attur Franġisk Attard** fix-xieħda tiegħu tad-19 ta' Novembru 1997 xehed illi huwa proprjetarju ta' territorju magħruf bħala "*Ta Taksis*" li kien jinkludi passaġġ jew sqaq li jibda minn Triq il-Bajjada u jitle' sa dan it-territorju tiegħu⁶. Spjega li huwa bena parti mhux ħażin minn dan it-territorju b'mod li dan il-passaġġ min-naħa ta' fuq huwa imblokkat bil-bini. Sostna li ħadd m'għandu dritt jgħaddi minn dan il-passaġġ, u qal li fil-fatt kien għamel kawża ta' spoll kontra l-konvenut għaliex kien qed jgħaddi minnu, iżda tilifha għaliex ma għamilhiex fi żmien xahrejn. Kompla jgħid li xi snin ilu l-konvenut kien talbu l-permess biex jaqla' ħajt diviżorju li kien hemm bejn il-passaġġ u l-proprjeta` tiegħu, sabiex jibnih tal-kantun. Qal li huwa kien tah il-permess biex jaqla' l-ħajt iżda għalkemm bena parti minnu bil-kantun, ħalla fetħa mhux mibnija. Żied jgħid li barra dan il-konvenut fetaħ żewġ itwieqi għal fuq il-passaġġ: waħda madwar ħmistax-il sena ilu (u kull meta jkellmu fuqha jgħidlu li ser jagħlaqha iżda ħalliha

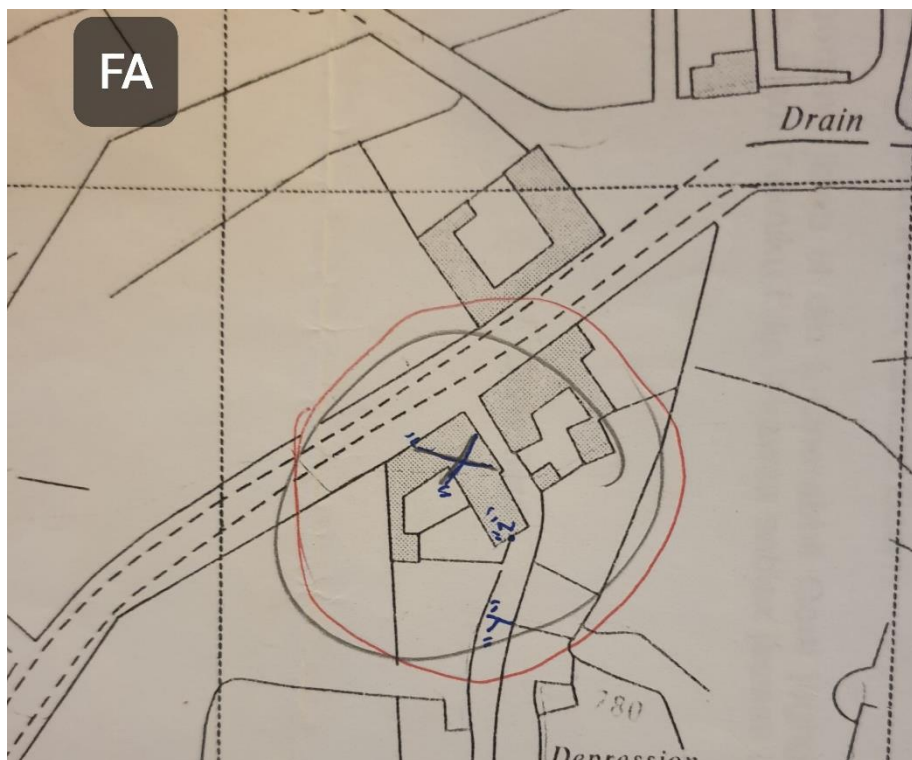
⁶ Huwa flimkien maċ-ċitazzjoni ippreżenta kopja tal-att tal-akkwist datat **16.06.1973**, atti Nutar Joseph Spiteri.

miftuħa); l-oħra fetaħha tliet snin ilu.

6. F'xiehda ulterjuri mogħtija fit-3 ta' Diċembru 1998, l-attur ippreżenta *site plan* **Dok FA1**. Spjega kif dan id-dokument juri kif kien il-ħajt oriġinarjament, u cioe` illi ma kienx joħroġ mill-kantuniera iżda kien jispicċa f'nofs il-bini. Huwa indika bl-ittra "**X**" dik il-parti tal-ħajt fejn jaħbat mal-bini.



7. F'xiehda ulterjuri oħra fid-19 ta' Ottubru 1999 l-attur ippreżenta *survey sheet* **Dok FA**. Spjega li fejn hemm indikat bl-ittra "**X**" huwa l-fond tal-konvenut, fejn hemm indikat bl-ittra "**Y**" huwa l-passaġġ tiegħu, u fejn hemm indikat bl-ittra "**Z**" huwa fejn jaħbat il-ħajt.



8. **Il-Perit Saviour Micallef** (prodott mill-konvenuti) fix-xiehda tiegħu tal-24 ta' Novembru 2006 qal li fil-fehma tiegħu, biex wieħed isib eżatt fejn kien il-ħajt irid isir *survey* tal-ambjenti w imbagħad issir *overlap* tas-*site plan* tal-1968. Spjega li l-ħajt tas-sejjeñ li jinsab faċċata ta' fejn hemm il-kwistjoni għadu *tale quale* kif jidher fis-*survey sheet*, filwaqt li l-bini tal-konvenut, ukoll għadu skont is-*survey sheet* għaliex jidher għadu qadim. Għalhekk irraguna li b'*survey* ta' dak li jeżisti illum b'*overlap* fuq is-*site plan* tal-1968 suppost wieħed ikun jaf fejn għandu jigi l-ħajt. Spjega li l-ħajt kien jaqbad minn x'imkien fil-kantuniera li huwa mmarka "A"⁷.

9. **Il-konvenut Antonio Farrugia** fix-xiehda tiegħu tal-24 ta'

⁷ Fil-fatt fejn immarka bl-ittra "A" huwa proprju fejn l-attur immarka "Z" fuq is-*survey sheet* Dok FA.

Novembru 2006 qal li għandu maqjel fl-ambjenti in kwistjoni, b'bieb ta' garaxx u twieqi fuq l-ispazju li jgħid li hu tiegħu. Spjega li oriġinarjament kien hemm ħajt tas-sejjeħ mal-kantuniera immarkata "A", u huwa kien tkellem mas-sidien ta' dak iż-żmien (l-awturi fit-titolu tal-attur odjern) u qalulu li seta' jaqilgħu.

"Taċ-Ċiku qaluli aqilgħu. Imbagħad qlajt il-ħajt hemmhekk biex għamilt dak il-garaxx, u kont nidhol bit-trakk minn hemm u hemmhekk it-trakk mhux se jtik id-djieg li tidhol hemmhekk. Jiena hemmhekk daħħalt il-ħajt 'il ġew biex kont nitla' bit-trakk s'hemmhekk u niġi b'lura għal ġol-garaxx."

10. Qal li meta neħħa l-ħajt il-bini tiegħu tefgħu 'il ġewwa ħafna, madwar ħmistax jew għoxrin pied, u dan sabiex ikun jista' jidhol bit-trakk. Xehed ukoll li l-aperturi, kollha kemm huma, qegħdin f'tiegħu. Enfasizza li meta waqqa' l-ħajt ma kienx tal-attur iżda kien *Taċ-Ċiku*, u li l-attur ma jafx kif kien dan il-ħajt qabel. Fir-rigward tal-ħajt tal-kantun qal li dan bnieh bi ftehim mal-attur.

"Qabel ma kienx tiegħu meta waqqajt il-ħajt. Meta waqqajt il-ħajt kien Taċ-Ċiku. Hu hawnhekk ma jafx x'kien hawn. Imbagħad waqqajt il-ħajt, ftehimt ma' Taċ-Ċiku, is-sid ta' min kien, u nbiegħ u daħal hu (l-attur), imbagħad x'ħin daħal hu, aħna dak il-ħajt aħna u Attard għamilnih bi ftehim."

11. Kontro-eżaminat fl-20 ta' Lulju 2007, spjega li l-post li għandu kien ta' missier il-mara u xtrah mingħandu, u li sussegwentement bena l-garaxx madwar erbgħin (40) sena ilu. Qal li l-ħajt tas-sejjeħ li kien qala' bil-permess tal-awturi fit-titolu tal-attur, kien 'il barra, u huwa bnieh 'il ġewwa biex ikun jista' jidhol bit-trakk. Qal li wara li daħal fix-xena l-attur

huwa bena ħajt tal-kantun bi ftehim miegħu; ippreċiża li hu u l-attur kienu fil-fatt għamlu sinjal fejn kellu jiġi dan il-ħajt tal-kantun.

RAPPORT TAL-PERIT TEKNIKU

12. Il-perit tekniku Joseph Mizzi issottometta:

- Survey sheet tal-1934 (**Dok JM1**) li fuqha l-isqaq huwa indikat bl-aħmar;
- Survey sheet tal-1958 (**Dok JM2**) li fuqha l-isqaq huwa indikat bl-aħmar;
- Survey sheet tal-1968 (**Dok JM3**) li fuqha l-isqaq huwa indikat bl-aħmar;
- Survey li sar minn Messrs. Randolph Camilleri Surveys Ltd (**Dok JM4**) li fuqu ġie indikat l-isqaq kif jinsab illum. Aċċenna għall-fatt li fuq dan is-survey ġie indikat "*traces of rubble wall*" permezz ta' "dotted line" AB.

13. Huwa kkonkluda li l-ħajt li kien twaqqaq' u li sa llum għadu ma nbeniex għandu jinbena fuq il-linja AB indikata fuq Dok JM4, u dan

għaliex proprju hemmhekk għadhom jeżistu traċċi fejn kien jinsab il-ħajt oriġinali qabel ma twaqqqa', u wkoll għaliex meta wieħed ikejje il-wisgħa tal-isqaq fuq is-survey sheets antiki (1934, 1958, 1968) u jqabbilhom mas-survey ta' Messrs Randolph Camilleri Surveys Ltd, isib li d-differenza hija negliġibbli.

14. Fis-seduta tal-24 ta' April 2009, huwa xehed in eskussjoni. Qal li huwa mexa fuq il-pjanta tas-surveyor (Dok JM4), senjatament fejn ġie indikat fejn kienu jinsabu t-traċċi tal-ħajt tas-sejjeħ.

AĊĊESS

15. Fl-20 ta' April 2012 inżamm aċċess fuq il-post, u kienu preżenti l-Qorti, il-partijiet assistiti mid-difensuri tagħhom, u wkoll il-perit tekniku.

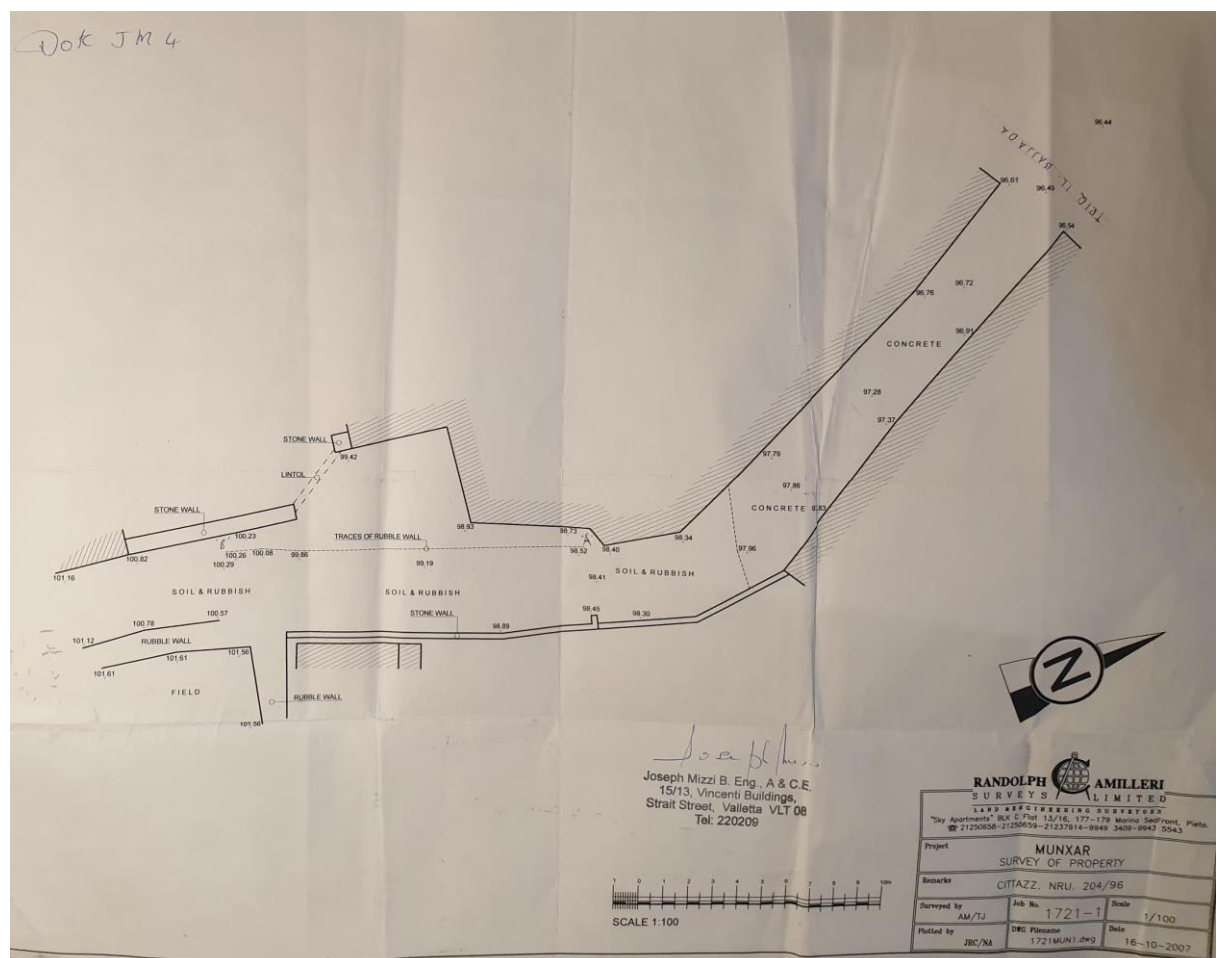
16. **Il-konvenut** indika lill-Qorti fejn kien hemm il-pedamenti l-qodma tal-ħajt tas-sejjeħ. Huwa spjega lil-Qorti li kien bena 'il ġewwa mill-ħajt tas-sejjeħ li kien hemm, u dan biex ikun jista' jidħol bit-trakk li kellu fil-garaxx, li illum jinsab imbarat. Qal li l-ħajt tal-kantun kien bnieh bi ftehim mal-attur, iżda l-bqija tal-ħajt ma qablux fejn kellu jsir. Il-konvenut isostni li għandu jinbena fejn kien il-ħajt oriġinali tas-sejjeħ.

17. Sussegwentement għall-aċċess, il-Perit Tekniku **Joseph Mizzi** fit-

22 ta' Marzu 2013, reġa' xehed in eskuzzjoni. Huwa ppreżenta *survey sheet* tas-sena 1986 u mmarka l-passaġġ fuqha fl-aħmar. Huwa b'referenza għall-pjanta li għamli s-surveyors (**Dok JM4**) qal li dak il-ħajt tal-kantun li huwa indikat b'ħala "stone wall" u li jispiċċa u ma jkomplix, ma kienx jeżisti hekk, iżda ġie hekk għaliex inbena mgħawweġ 'il ġewwa.

KUNSIDERAZZJONIJIET

18. Il-pjanta tas-surveyor (**Dok JM4**) li mexxa fuqha l-perit tekniku hija din:



19. Biex wieħed jifhem aħjar kif kien l-isqaq tul iż-żminijiet, din il-Qorti qed tinserrixxi fidejn xulxin estratti rilevanti mis-*survey sheets* tas-snin 1934, 1958, 1968 u 1986:



20. Komparazzjoni tas-*survey sheet* tal-1958 ma dik tal-1968 turi li l-fetħa ġiet ikkreatta bejn l-1958 u l-1968, cioe` qabel ma l-attur xtara l-proprjeta` fl-1973. Dan jikkorroborra sew il-verżjoni tal-konvenut meta fix-xiehda tiegħu mogħtija fl-2007 qal li madwar erbgħin (40) seba qabel (u allura jiġi madwar l-1967) kien neħħa parti mill-ħajt tas-sejjeħ tal-passaġġ bil-permess tal-predeċessuri fit-titolu tal-attur u li kien ħalla l-fetħa sabiex ikun jista' jdaħħal it-trakk fil-garaxx li huwa bena bejn 15 u 20 pied 'il

għewwa mill-passaġġ. Meta imbagħad daħal fix-xena l-attur jirrizulta li inħattet parti oħra mill-ħajt tas-sejjeħ u minfloku inbena ħajt tal-kantun bi ftehim mal-attur.

21. Għalkemm il-konvenuti jidhru li qegħdin jaqblu li l-fetħa li kienet tħalliet miftuħa fiż-żmien il-predeċessuri tal-attur għandha tingħalaq, huma jippretendu li l-ħajt għandu jinbena fejn fuq id-**Dok JM4** hemm indikat fejn jinsabu traċċi tal-ħajt tas-sejjeħ originali, filwaqt li l-atturi jippretendu li dan għandu jkun prolongazzjoni tal-ħajt tal-kantun, cioe` fejn jinsab il-garaxx li illum huwa imbarat (fejn hemm immarkat "*lintol*"). L-atturi jargumentaw li jekk il-ħajt jinbena fuq fejn hemm "*traces of rubble wall*" ma jigix ikompli mal-ħajt tal-kantun (fejn hemm immarkat "*stone wall*") u għalhekk dan il-ħajt jiġi jperper. Din il-Qorti pero` ma jidhrilhiex li għandha tieħu dan il-fatt in kunsiderazzjoni. L-angolu tal-ħajt tal-kantun m'għandux jikkundizzjona lill-Qorti fid-deċiżjoni tagħha dwar fejn għandu jinbena l-ħajt biex jagħlaq il-fetħa.

22. Għalkemm l-ewwel Qorti osservat li ma ngħatat l-ebda spjegazzjoni għaliex it-"*traces of rubble wall*" indikati fuq il-pjanta **Dok JM4** mhumiex allineati mal-ħajt tal-kantun ("*stone wall*"), kif tajjeb jargumentaw il-konvenuti b'daqshekk ma jfissirx li l-ħajt tas-sejjeħ originali ma kienx fejn instabu t-traċċi. U għalkemm l-ewwel Qorti ikkummentat li "*presumibbilment*" l-*istone wall* inbena "*fejn suppost*",

għaliex ma hemmx kwistjonijiet dwaru, il-perit tekniku fit-tieni xiehda tiegħu in eskussjoni, minflok kien konvint li l-ħajt originali ma kienx jeżisti hemmhekk, u li *l-istone wall* fil-fatt huwa mgħawweġ 'il ġewwa.

23. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel Qorti ma kellha assolutament l-ebda raġuni sabiex tiskarta l-konkluzjoni tal-perit tekniku u tissostitwiha bil-konvinzjoni tagħha stess. Għalhekk, din il-Qorti issib li l-appell tal-konvenuti huwa kompletament fondat. U ladarba qed jirriżulta li l-ħajt li għandu jinbena għandu jinbena fuq il-linja **AB** (cioe` fejn instabu t-traċċi tal-ħajt tas-sejjeħ antik) jiġi li t-twieqi tal-konvenuti fil-fatt qegħdin jagħtu għal fuq il-proprjeta` tiegħu stess u allura m'għandhomx jingħalqu; u kwalsiasi materjal li jinsab mil-linja **AB** 'il ġewwa jiġi li huwa ukoll fil-proprjeta` tal-konvenuti u għalhekk mhux il-każ li jiġu ordnati jneħħuh.

24. Kif qalet din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet **Giswarda Bugeja v. Emanuele Muscat et (23 ta' Gunju 1967)** *ghalkemm il-Qorti mhux marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijiet tagħha innifisha, u l-konkluzjonijiet peritali bhal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-gudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux,, jiġi skartat facilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma fil-kumpless kollhu tac-cirkostanzi irragonevoli.* Bl-istess mod il-

Qorti (Prim Awla) ippronunzjat ruhha fil-kawza fl-ismijiet **Josephine Micallef v. Louis Zammit**, deciza fil-11 ta' Ottubru 2010 u ikkonfermata minn din il-Qorti fil-31 ta' Ottubru 2014, u aktar ricientement il-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet v. Mugliette et** deciza fit-28 ta' Marzu 2014 u **Giulia Curmi et v. Guzeppi Schembri** deciza fl-24 ta' April 2015 .

DECIDE

25. Għal dawn il-motivi din il-qorti tilqa' l-appell tal-konvenuti u konsegwentement:

- (i) **tikkonferma** l-paragrafu numru (1) tad-decide tas-sentenza appellata in kwantu ġie dikjarat li l-atturi huma proprjetarji tal-passaġġ de quo;

- (ii) **tħassar** il-paragrafu numru (2) tad-decide tas-sentenza appellata u minflok tordna li l-ħajt għandu jinbena miż-żewġ partijiet fil-kawża a spejjeż komuni u dana fil-post u modalita` indikata mill-perit tekniku Joseph Mizzi fir-rapport tiegħu, u cioe` fejn fuq il-pjanta hemm immarkati "*traces of rubble wall*"; b'dan illi l-aperturi li jinsabu 'l ġewwa minn dan id-*dotted line* li huwa mmarkat fuq il-pjanta jibqgħu miftuħa.

26. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-atturi appellati.

Joseph Azzopardi
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Noel Cuschieri
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr