QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 20

Rikors numru 271/11/2 JA

Camcas Limited (C4934) u JS Company Limited (C9222)

v.

Michael Ghigo u martu Audrey Ghigo għal kull interess li jista' jkollha

Preliminari:

1. L-atturi u l-konvenut għandhom artijiet imissu ma' xulxin, liema artijiet kienu mifruda permezz ta' ħajt tas-sejjieħ li skont l-atturi kien jinsab interament fuq l-art tagħhom. Huma fis-16 ta' Marzu 2011 intavolaw din il-kawża għaliex isostnu li fil-kors tal-iżvilupp tal-art tiegħu l-konvenut waqqa' tali ħajt tas-sejjieħ u okkupa parti mill-art tagħhom; għalhekk talbu li jiġi ordnat jiżgombra u jerġa' jibni l-ħajt tas-sejjieħ kif kien oriġinarjament.

2. Fis-17 ta' Mejju 2017 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet tal-atturi ħlief għar-rigward ta' żewġ qoxriet tal-ġebel tad-9 pulzieri fin-naħa ta' isfel, li rriżultawlha li nbnew fuq l-art tal-atturi, u għalhekk ordnat li dawn jitneħħew taħt is-superviżjoni tal-perit tekniku Mario Cassar.

3. L-atturi ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Prim' Awla u għalhekk fid-29 ta' Mejju 2017 interponew appell quddiem din il-Qorti, fejn talbuha tirriforma s-sentenza billi:

(i) tikkonfermaha in kwantu ordnat li jitneħħew iż-żewġ qoxriet tad-9 pulzieri;

(ii) tħassarha fil-bqija, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet tagħhom.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti.

4. Għall-intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi s-sentenza appellata:

"**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fis-16 ta' Marzu 2011 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' żewġ porzjonijiet diviżi u kontigwi ta' art fl-

Imqabba, b'faċċata fuq triq ġdida fi Triq il-Madonna tal-Ġilju, magħrufa wkoll bhala Triq Annetto A. Caruana.

Illi l-konvenut Michael Ghigo jippossjedi porzjoni żgħira ta' art li tmiss, f'livell aktar baxx mal-imsemmija proprjeta' tal-esponenti fl-istess Triq Annetto A. Caruana, Mqabba.

Illi riċentement il-konvenut Michael Ghigo, fil-kors tal-iżvilupp tal-art tiegħu, abbusivament u mingħajr ebda jedd legali, waqqa' l-ħajt tas-sejjieħ diviżorju li kien hemm mibni fuq l-artijiet tal-esponenti u nvada parti mill-istess proprjeta' tal-esponenti.

Illi permezz ta' digriet fl-ismijiet premessi mogħti fit-28 ta' Frar 2011, din il-Qorti inibiet lill-konvenut Michael Ghigo milli jagħmel jew ikompli jagħmel kwalunkwe xogħol ta' bini jew żvilupp fuq l-art tal-esponenti.

Illi minkejja li l-esponenti nterpellaw lill-intimat sabiex jirrilaxxa l-proprjeta' tagħhom, u jirripristina l-ħajt tas-sejjieħ li kien hemm mibni fuq l-artijiet tagħhom jifridhom mill-art fil-pussess tal-intimat, dan baqa' inadempjenti.

Għaldaqstant għar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirriżultaw fit-trattazzjoni ta' din il-kawża, prevja kull dikjarazzjoni li tirriżulta meħtieġa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

(i) tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenut, abbużivament u mingħajr jedd legali, waqqa' l-ħajt tas-sejjieħ li kien hemm mibni fuq l-artijiet tal-esponenti, u okkupa parti mill-proprjeta' tagħhom;

(ii) tiddikjara u tiddeċiedi li l-art li fuqha kien hemm mibni dan il-ħajt tappartjeni tas-sejjieħ esklussivament lill-esponenti;

(iii) tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss, jiżgombra minn dik il-parti tal-proprjeta' tal-esponenti li okkupa abbusivament, jirripristina l-istess proprjeta', u jerġa' jibni l-ħajt tas-sejjieħ kif kien oriġinarjament;

(iv) fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti jesegwixxu huma stess ix-xogħlijiet meħtieġa għal dan il-għan, u dan a spejjeż tal-konvenut, okkorrendo taħt is-superviżjoni ta' perit nominandi.

(v) Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 207/11FS kontra l-konvenuti li jibqgħu nġunti minn issa għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-13 ta' April 2011 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu li l-ħajt tas-sejjieħ li jifred l-art tal-atturi minn dik tal-konvenuti huwa

proprjeta' esklussiva tal-atturi.

2. Illi l-ħajt tas-sejjieħ de quo huwa ħajt komuni li jinsab kostruwit fuq il-linja medjana ta' bejn l-għelieqi rispettivi u għalhekk jappartjeni sew lill-atturi kif ukoll lill-konvenut.

3. Illi qabel mal-konvenut beda x-xogħlijiet, il-ħajt tas-sejjieħ de quo kien fi stat ħażin ħafna, f'diversi partijiet kien imġarraf u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Għalhekk it-talba li jiġi rikostruwit mingħajr l-ebda aċċenn għall-istat ta' tiġrif li kien jinsab fih il-ħajt tas-sejjieħ qabel mal-konvenut beda x-xogħlijiet in kwistjoni, hija nsostenibbli u nfondata.

4. Illi bla preġudizzju għall-premess, ix-xogħlijiet li saru mill-konvenut jirrispettaw id-drittijiet tal-atturi rigwardanti dan il-ħajt komuni. Fejn kien hemm żball ta' kalkolu fuq parti żgħira mill-ħajt ġie rimedjat mill-ewwel.

5. Illi bla preġudizzju għall-premess, anke jekk *dato non concesso* l-ħajt diviżorju kien jappartjeni esklussivament lill-atturi, ħaġa kontestata mill-konvenut, dejjem għandu d-dritt il-konvenut illi jirrendi l-istess ħajt komuni.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tagħha li permezz tiegħu nnominat lill-A.I.C. Mario Cassar bħala perit tekniku biex jirrelata dwar it-talba attriċi;

Rat ir-relazzjoni tal-istess perit debitament maħlufa;

Zammet aċċcess fuq l-ambjenti in kwistjoni;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mill-premess din hija kawża fejn is-socjeta' attriċi qed tallega li l-konvenuti bnew ħajt tas-sejjieħ li jifred il-proprjetajiet tagħhom fuq il-propjeta' tagħha. Qed jitlob għalhekk li jitneħħa l-ħajt tas-sejjieħ in kwistjoni. Il-konvenuti rrispondew billi qalu li fil-fatt il-ħajt inbena fuq il-linja diviżorja li kien ġja' hemm bejn il-partijiet billi huma rrimpjazzaw il-ħajt li kien hemm qabel u li kien fi stat ħażin ħafna.

Illi kif kien naturali l-Qorti ħatret perit tekniku li wasal għall-konklużjonijiet indikati a fol 94, fejn ingħad:

> *"Illi bi probabilita' kbira, l-għalqa tas-soċjeta' attriċi u dik tal-konvenuti kienu fl-istess livell qabel ma sar l-iskavar biex il-Gvern ifforma Triq Annetto Caruana. L-esponent ma jistax ma jagħtix każ ix-xhieda ta' min ftakar dan l-istat ta' fatt. L-argumenti tekniċi miġjuba miż-żewġ naħat inġiebu ħafna wara li nfetħet it-triq. Uħud minn dawn l-argumenti huma assunzjonijiet, u minkejja illi dawn ġew imqabbla ma sitwazzjonijiet simili f'postijiet oħra fejn il-lok għadu mhux mittiefes*

ma jistax l-esponent ma jikkunsidrax xhieda ta' min jaf kif kien il-lok qabel ma saru x-xogħlijiet in konnessjoni mal-ftuħ tat-triq.

Illi għalhekk l-esponent huwa tal-fehma illi l-ħajt tas-sejjieħ għandu jitqies huwa proprjeta' taż-żewġ partijiet.

Illi mill-provi ppreżentati l-esponent ikkonstata illi miż-żewġ qoxriet tal-ħajt tad-9" li jinsabu fuq in-naħa tal-għalqa tas-soċjeta' attriċi nbnew fuq il-proprjeta' tal-istess proprjeta'."

…omissis…

Illi kif issemma, il-perit tekniku kkonkluda li l-ħajt huwa wiehed diviżorju u allura għandu jkun ikkunsidat bħala proprjeta' taż-ewġ partijiet. Is-soċjeta' attriċi ssostni li dan kien *'retaining wall'* u kien kollu tagħha. Il-Qorti filwaqt li tara ċertu loġika fl-argument tas-soċjeta attriċi ma tistax taċċetta din il-verżjoni għaliex ma hija sostnuta minn ebda prova konvinċenti – senjatament mid-dokumenti esebiti. Għalhekk se tadotta l-konklużjoniet tal-perit tekniku.

Illi naturalment il-Qorti se tadotta r-relazzjoni anke fir-rigward tal-qoxriet tal-ġebel tad-disa' pulzieri illi nbena kollu fuq il-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi. Tifhem id-diffikulta' teknika li tista' tiġi kkawżata bir-rimozzjoni tagħhom, iżda l-konvenut messu ħaseb għal dan qabel ma bena u mhux bnihom kollha fuq il-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi.

DEĊIŻJONI

Għaldaqstant għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet kif proposti ħlief għar-rigward taż-żewġ qoxriet tal-ġebel tad-disa' pulzieri li għandhom jitneħħew taħt is-superviżjoni tal-istess perit tekniku Mario Cassar, liema nkarigu jkun a spejjeż tal-konvenuti.

L-ispejjeż tal-kawża jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet, iżda s-soċjeta' attriċi għandha tħallas l-ispejjeż tas-seduti numri 1, 2, 3, 7, 12, 13, 20 u 21 li sarux b'nuqqas tagħha".

<u>Rikors tal-appell tal-atturi (29.05.2017):</u>

5. L-atturi appellanti jispjegaw li l-aggravji tagħhom jikkonsistu illi l-ewwel Qorti:

- addottat il-konklużjonijiet tekniċi tal-perit inkarigat minnha bażati fuq konsiderazzjonijiet żbaljati ta' dritt, u kontra l-konvinzjoni tagħha;

- żbaljat meta naqset li tieħu kont tal-funzjoni ċara (bħala *retaining wall*) tal-ħajt diviżorju li kien hemm bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti;

- għamlet apprezzament żbaljat tad-drittijiet proprjetarji tal-istess ħajt.

Risposta tal-appell tal-konvenuti (25.07.2017):

6. Il-konvenuti wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma fejn ċaħdet it-talbiet tal-atturi u li għalhekk l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi.

Il-konklużjoni tal-perit tekniku Mario Cassar:

7. Fl-20 ta' Mejju 2011 l-ewwel Qorti ħatret lill-AIC Mario Cassar bħala perit tekniku "*biex jirrelata*". Huwa ppreżenta r-rapport tiegħu fl-24 ta' Awwissu 2015 u ħalfu fid-9 ta' Diċembru 2015. Spjega li l-każ jittratta *"dwar il-fatt illi l-konvenut allegatament waqqa' l-ħajt tas-sejjieħ proprjeta` tas-soċjeta` attriċi u għalhekk illi l-konvenut bena ħitan fuq il-proprjeta` tal-istess soċjeta`".* Fl-osservazzjonijiet tiegħu qal li l-każ jirrigwarda "*żewġ fatturi tekniċi*", ċioe` jekk bejn l-artijiet tal-kontendenti kien hemm jew ma kienx hemm diżlivell, u dan minħabba d-dispożizzjonijiet tal-**Artikolu 410** tal-Kodiċi Ċivili:

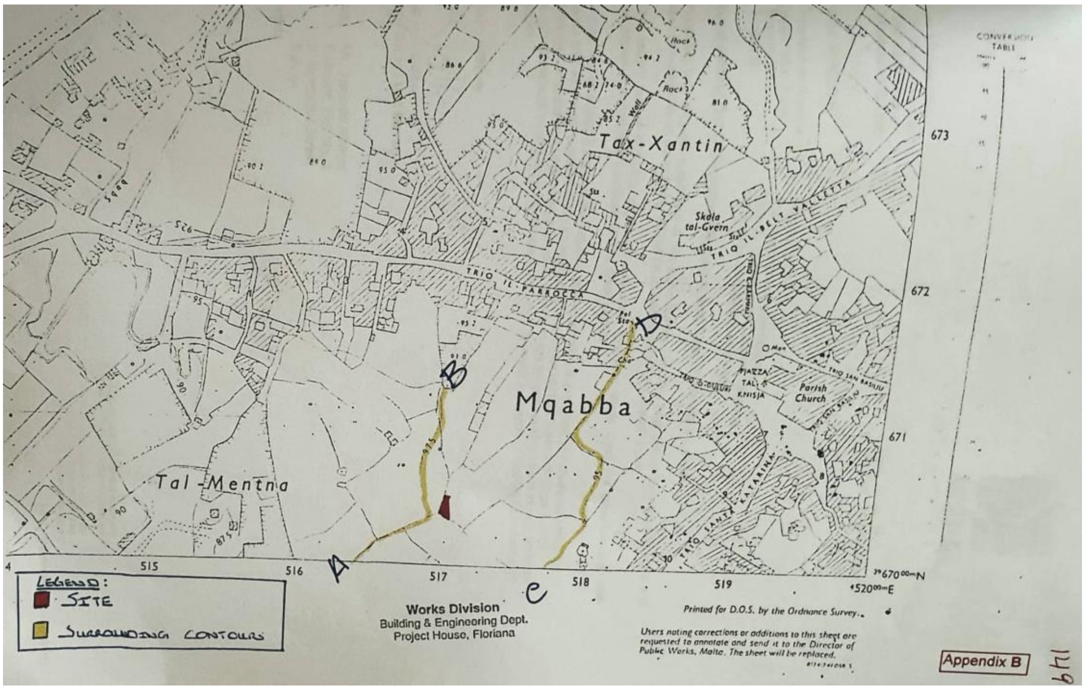
> *"410. (1) Il-ħajt li qiegħed biex jaqsam btieħi, ġonna, jew għelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova oħra li turi l-kuntrarju.*
>
> *(2) Jekk il-ħajt jaqsam btieħi, ġonna jew għelieqi, li qegħdin waħda f'invell aktar għoli minn dak tal-oħra, il-biċċa tal-ħajt li, meta jittieħed b'qies il-fond aktar*

baxx, taqbeż il-għoli rispettivament imsemmi fl-artikolu 408[1] *titqies li hija ta' sid il-fond aktar għoli".*

8. Il-perit tekniku qies l-argumenti tekniċi miġjuba mill-periti taż-żewġ naħat:

(a) **<u>Il-perit Luke Zarb</u>** (inkarigat mill-konvenut) ippreżenta rapport datat 15 ta' Frar 2011 (Dok JLZ1)[2] li jinkludi *Appendix* B, *survey sheet* tal-1968. Spjega li l-art tal-konvenut hija mmarkata bl-aħmar u tinsab fuq medda ta' art bejn il-*bordering contours* immarkati bl-isfar. Qal li:

"*this positions the land of my client and the abutting properties on the same level between 95.00m and 97.50m contours above sea level."*



Fix-xhieda tiegħu tas-7 ta' Mejju 2014 spjega hekk:

---

[1] **<u>Art. 408:</u>**
"Il-ħajt li jaqsam żewġ btieħi, ġonna jew għelieqi, jista' jinbena tas-sejjieħ, iżda għandu jkun –
(a) għoli tliet metri u nofs, jekk ikun bejn żewġ btieħi, jew Għoli. bejn żewġ ġonna illi fihom l-aktar li jkun hemm siġar tal-lariġ jew tal-lumi;
(b) għoli żewg metri u erbgħin ċentimetru, jekk ikun bejn żewġ ġonna illi fihom ikun hemm l-aktar siġar ta' xorta oħra minn dawk hawn fuq imsemmija; u
(ċ) għoli metru u nofs, jekk ikun bejn żewġ għelieqi."

[2] Fol 144 *et seq*.

> *"In a nutshell billi ma kienx hemm informazzjoni dwar il-livell tal-art, ngħid li hemm infetħet triq madwar tletin sena ilu għax għamilt riċerka l-Public Works. Ngħid li ppreżentajt ukoll xi survey sheets bil-contours.*
>
> *B'referenza għar-rapport datat il-15 ta' Frar 2011 appendix B, ngħid, is-sit immarkat bil-kulur aħmar u l-contours indikati bil-kulur* **(isfar)** *AB u CD.*
>
> *Il-contour AB jaqra 97.5 metri u* (CD) *95 metri rispettivament, differenza ta' 2.5 meters, normali meta jidħlu l-contours.*
>
> *Teknikament jirriżultali illi diżlivell ta' 2.5 meter fuq medda ta' madwar, skont jien, ta' 250 metri, ma jeżistux diżlivelli qawwija.*
>
> *Skont jien, jekk irriżulta xi diżlivell, dan ġara meta ġiet iffurmata t-triq. Din is-survey sheet hija tal-1968."*

(b) **Il-perit Brian Ebejer** (inkarigat mill-atturi) fir-rapport tiegħu Dok BE1[3] datat 19 ta' Frar 2011 qal li l-livelli tal-art kif eżistew fl-1968 ma jistgħux ikunu "*determined with any degree of accuracy from the survey sheet.*" Qal ukoll li l-fatt li l-ħajt tas-sejjieħ skont il-perit Luke Zarb kellu bażi ta' ħxuna ta' 1.7m huwa evidenza li kien hemm differenza fil-livelli tal-art bejn l-artijiet. Qal li:

> "*there is no reason why anyone would spend the time and effort to construct such a massive retaining wall if a differenza in ground levels did not exist".*

Qal ukoll li l-livell tal-ħamrija tal-art tal-konvenut dejjem kienet iktar baxxa minn dik tal-artijiet l-oħra.

> "*This is evident from the markings left by the soil leaning against the rubble wall."*

(c) **Il-perit Luke Zarb**, in segwitu għar-rapport tal-Perit Brian Ebejer għamel rapport ieħor markat Dok JLZ2[4] fejn *inter alia* qal hekk:

> *"3. The land was first excavated around 30 years ago, a period during which*

[3] Fol 108 *et seq*.
[4] Fol 153 *et seq*.

a soil marking would fade away. The markings left by the soil, mentioned by Arch. Brian Ebejer show the recent levels of the soil excavated last year.

4. The survey sheet of 1968 gives an indication that both properties lie on a slope between 97.50m and 95m above mean sea level which varies 2.5m over approximately 100m. This indicated that it is improbable to have abrubt changes in level and confirms the anecdotal information of several locals that assure that these two fields had the same level before the first excavation.

5. The architecture of rubble walls depends to a large degree on the mason laying them. Other stretches of rubble wall, probably built by the same mason, within the field of Camcas Ltd are found to be of the same thickness and are dividing land which is on the same level (Figures 1&2) This implies that the common rubble wall here mentioned was not constructed for retaining purposes.

Considering the above mentioned, I can re-confirm that my client has ownership of half the common dividing wall as described in the law and that the comments forwarded y Arch. Brian Ebejer does not substantiate the contrary."

9. Il-perit tekniku Mario Cassar qal li l-argumenti tekniċi miġjuba miż-żewġ naħat inġiebu ħafna wara li nfetħet it-triq, u anke osserva li xi wħud minnhom huma assunzjonijiet. Enfasizza li ma jistax ma jagħtix każ tax-xhieda ta' min jaf kif kien il-lok qabel ma saru x-xogħlijiet in konnessjoni mal-ftuħ tat-triq, u kkonkluda li l-**probabbilta` kbira** hija li l-artijiet tal-kontendenti kienu fl-istess livell qabel ma sar l-iskavar biex il-Gvern ifforma Triq Annetto Caruana. Ix-xhieda li jirreferi għalihom huma s-segwenti:

- **Carmel Ellul** (fol 44 tal-proċess tal-mandat ta' inibizzjoni LFS/207/11) fejn qal li:

"l-għelieqi fuq in-naħa l-oħra tal-ħajt kienu fuq l-istess livell".

- **Josephine Said** (fol 45 tal-istess proċess) xehdet li:

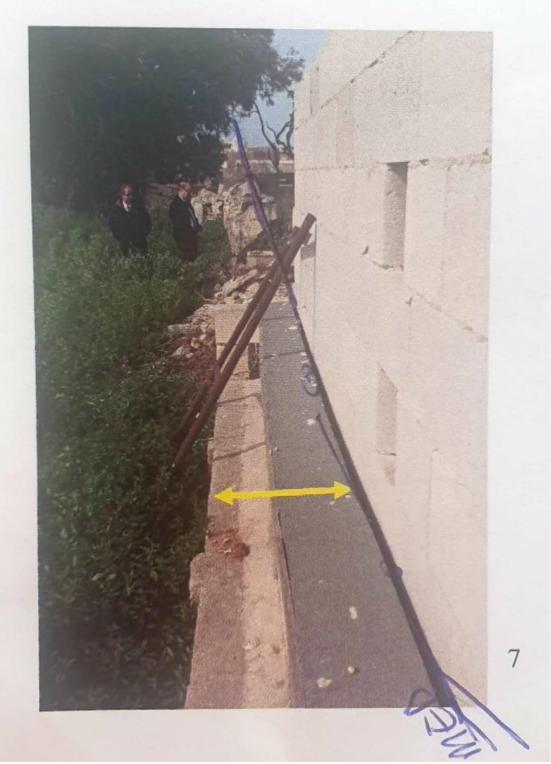
"*Il-ħajt kien oħxon aktar mill-ħitan l-oħra tant li nitla' bil-qegħda fuqu, u tkompli hekk l-għalqa ta' bejn il-ħajt tas-sejjieħ li semmejt qabel u t-triq li nfetħet*

tbaxxiet biex ġiet livell mat-triq il-ġdida li ingħatat l-isem Triq Annetto Caruana."

- **Il-konvenut Michael Ghigo** fis-seduta tal-11 ta' Frar 2013 xehed li:

"Meta l-art in kwistjoni kienet għadha għalqa kienet livell wieħed biss illum hemm diżlivell għax il-Gvern ħa l-ħamrija fiż-żmien it-80 meta nfetħet l-art ta' missieri għall-bini."

10. Għalhekk ikkonkluda li ladarba l-ħajt tas-sejjieħ kien jifred artijiet fl-istess livell għandu jitqies bħala li kien wieħed komuni. Huwa kkonkluda li ż-żewġ qoxriet tal-ħajt tad-9 pulzieri (li fuqhom tidher vleġġa safra fuq ir-ritratt a fol 7 tar-rapport tiegħu), inbnew fuq il-proprjeta` tal-atturi.



11. Fix-xhieda tiegħu in eskussjoni[5] l-perit tekniku spjega li kellu jikkonkludi mill-provi li nġabu quddiemu, fejn skont hu, kienet il-linja medjana ta' nofs il-ħajt tas-sejjieħ. Qal li skont hu, il-probabbilta` kbira hi li l-**linja medjana** kienet:

[5] 16 ta' Marzu 2016, fol 201 *et seq*.

"….fejn a fol 7 tar-relazzjoni tiegħi, qed nuri sur imħallef, jekk nista, fejn hemm dik il-fil orizzontali fejn tispiċċa l-arrow safra, fejn tispiċċa dik, jien skont jien, dak huwa ċ-ċentru tal-ħajt tas-sejjieħ kif kien qabel ma twaqqa' biex jibni l-konvenut.

…..il-parti li skont jien il-konvenut bena oltre mil-linja medjana li tifred liż-żewġ (sic*) li hija l-linja ċ-ċentru tal-ħajt tas-sejjieħ, il-parti fejn indikata bil-vleġeġ sofor inbiet oltre mil-linja medjana. Jiġifieri skont jien fuq il-proprjeta` tal-attur"*

…jiġifieri dan huwa nofs il-ħajt tas-sejjieħ li hawn bil-vleġġa. L-ieħor, il-parti l-oħra hija oltre. Hija fil-proprjeta` tal-konvenut. L-oħra fejn bena hija fil-proprjeta` tal-konvenut."

12. Għalhekk ikkonferma li ż-żewġ qoxriet (filata u filata, indikati bil-vleġġa safra fuq ir-ritratt a fol 7 tar-rapport tiegħu) inbnew fuq il-proprjeta` tal-atturi, filwaqt li l-kumplament inbena fuq l-art tal-konvenut stess.

13. Sussegwentement, fid-19 ta' April 2016 l-ewwel Qorti **aċċediet** fuq il-post, fejn kien hemm preżenti l-partijiet assistiti u wkoll il-perit tekniku. Dakinhar il-perit tekniku, wara li reġa' kkonstata l-ambjenti, qal li:

"…mill-esperjenza tiegħi, u minn kif inhi ffurmata hawnhekk, sar taħmil meta nfetħet it-triq, u dan sar madwar tletin (30) sena ilu li ukoll fil-mori tal-mandat ta' inibizzjoni kienu xehdu tliet (3) xiehda li kien ftakru li l-ħamrija kienet fl-istess livell."

14. Żied jgħid li:

"…kien ta x-xiehda tiegħu il-perit Luke Zarb u kien ġab it-teżi minn survey sheets, li kienet għalija, kienet tagħmel sens ħafna……..retaining wall ikun dritt fejn qed jirritejnja l-materjal, u angolat in-naħa l-oħra u mhux bil-kontra……Nerġa nispeċifika, mill-esperjenza tiegħi, u anke jekk hemm bżonn bil-ġurament, din l-arja hija mħammla, bla dubju."

15. L-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha addottat il-konklużjonijiet tal-perit tekniku u għalhekk ċaħdet it-talbiet attriċi ħlief fir-rigward taż-żewġ qoxriet u konsegwentement ordnat ir-rimozzjoni tagħhom taħt is-superviżjoni tal-istess perit tekniku.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar l-aggravji tal-atturi appellanti:</u>

16. Fl-ewwel lok l-atturi appellanti jilmentaw li kulma għamlet l-ewwel Qorti kien li addottat il-konklużjoni tal-perit tekniku mingħajr ma kkonsidrat ix-xhieda u l-provi, u mingħajr ma applikat il-liġi għall-fatti. Jilmentaw li l-perit ma wasalx għall-konklużjonijiet tiegħu abbażi ta' konstatazzjonijiet jew konsiderazzjonijiet tekniċi, iżda abbażi tax-xhieda li sema'.

17. Il-perit tekniku fir-rapport tiegħu spjega kif il-pern tal-kwistjoni bażikament kien jekk l-artijiet tal-kontendenti kinux oriġinarjament tal-istess livell jew le: dan ovvjament minħabba dak li jistipula l-Artikolu 410 tal-Kodiċi Ċivili dwar il-proprjeta` tal-ħajt li jifred tali artijiet. Huwa minnu li l-perit tekniku jidher li bbaża l-konklużjoni tiegħu fuq ix-xhieda, fejn qalu li qabel ma tħammlet l-art tal-konvenut l-artijiet tal-kontendendi kienu livell wieħed; madanakollu ma jfissirx li ma għamilx id-debiti konsiderazzjonijiet tekniċi wkoll. Fir-rapport tiegħu fil-fatt aċċenna għar-rapporti tekniċi tal-perit Luke Zarb u tal-perit Brian Ebejer, iżda deherlu li fiċ-ċirkostanzi kienet ta' importanza sostanzjali x-xhieda tal-persuni li jiftakru kif kienu l-inħawi fiż-żmien qabel ma sar it-tħammil. Anke fix-xhieda tiegħu in eskussjoni qal li kien ikkonsidra d-dokumentazzjoni nkluż is-*survey sheet* fejn huma ndikati l-*contours*; u dakinhar tal-aċċess anke enfasizza kif *retaining wall* ikollu l-ilqugħ mhux in-naħa fejn hemm il-ħamrija li għandha tiġi "*retained*" iżda fuq in-naħa l-oħra, u anke saħaq li ma hemm l-ebda dubju li l-arja tal-art tal-konvenut kienet imħammla. Għalhekk żgur ma jistax jingħad li ma ħax qies ta' fatturi tekniċi, anke jekk ma elaborax fuqhom fir-rapport tiegħu.

18. L-atturi appellanti jagħmlu diversi argumenti biex isostnu t-teżi tagħhom li l-art tagħhom kienet dejjem f'livell ogħla minn tal-konvenut, u li allura bl-applikazzjoni tal-Artikolu 401(2) jiġi li l-ħajt tas-sejjieħ li kien jeżisti qabel ma l-konvenut waqqgħu fil-kors tal-iżvilupp li kien qed jagħmel, għandu jitqies li kien kollu tagħhom minn ċertu għoli 'l fuq.

19. Jaċċennaw għall-fatt li għalkemm il-konvenut kien xehed li l-art tiegħu kienet l-istess livell tal-atturi qabel ma saret it-triq fit-tmeninijiet, fil-kontro-eżami tiegħu mbagħad qal li ma jafx kemm kien l-għoli tal-ħamrija għax ma kejlux, u li qal li kien għadu tifel meta dan seħħ u għalhekk ma jafx sa fejn kien il-livell tal-ħamrija. Din il-Qorti ma tqisx li b'daqshekk qed iwaqqa' x-xhieda mogħtija minnu preċedentement (fis-sens li l-ħamrija kienet l-istess livell tal-art tal-atturi). Fil-kontro-eżami jidher li sempliċiment kien qed jistqarr li ma jafx kemm kienet għolja l-ħamrija bħala kejl. Fi kwalunkwe każ hemm xhieda oħra li qalu li l-art kienet livell wieħed mal-art fuq in-naħa l-oħra.

20. L-atturi appellanti jsemmu wkoll li Josephine Said kienet xehdet li l-ħajt kien iktar oħxon mill-ħitan l-oħra. Jargumentaw li kieku ma kienx hemm differenza fil-livelli bejn żewġ għelieqi, ma kienx ikun hemm bżonn ta' ħajt b'bażi ta' 1.7m. Fil-fatt din il-Qorti tosserva li anke l-perit tekniku Mario Cassar fix-xhieda tiegħu in eskussjoni qal li "*jekk huwa metru punt sebgħa mhux normali bħala ħajt tas-sejjieħ".* Pero` kif spjega l-perit Luke Zarb fit-tieni rapport tiegħu, il-ħitan tas-sejjieħ jiddependu ħafna mill-bennej li jkun bnihom, u fil-fatt osserva li hemm *"other stretches of rubble wall*" fl-art ta' Camcas Ltd. li huma "*of the*

same thickness and are dividing land which is on the same level", (kif indikati fuq ir-ritratti *Figure 1* u *Figure 2*). F'dan id-dawl allura ma jistax wieħed jikkonkludi, abbażi biss tal-ħxuna tal-ħajt tas-sejjieħ in kwistjoni, li l-istess kien qed jaqdi funzjoni ta' *retaining wall* bejn għelieqi f'żewġ livelli.

155

Figure 1: Rubble wall between two fields at the same level within Camcas Ltd. Property

Figure 2: Rubble wall between two fields at the same level within Camcas Ltd. property having an average width of 1.70m.

21. Kwantu għas-*survey sheet* tal-1968 l-atturi appellanti jargumentaw li anke jekk minn tali dokument wieħed ma jistax jestrapola bi preċiżjoni x'kienu l-livelli oriġinali tal-ħamrija tal-artijiet tal-kontendenti, bid-differenza fil-livelli bejn 95m u 97.5m żgur li ma jistax jingħad li l-proprjetajiet tal-kontendenti jinsabu fl-istess livell. Din il-Qorti eżaminat l-imsemmija *survey sheet* u partikolarment iż-żewġ livelli ndikati bil-kulur isfar mill-perit Luke Zarb: il-*contour* immarkata AB hija ndikata bħala li għandha għoli ta' 97.5m mill-livell tal-baħar u dik immarkata CD hija ndikata bħala li għandha għoli ta' 95m mil-livell tal-baħar. Il-perit Zarb xehed li l-medda ta' bejn il-*contours* hija ta' madwar 250m (għalkemm kif jikkummentaw l-atturi appellanti, fit-tieni rapport tiegħu semma medda ta' 100m). Għalkemm l-imsemmija *contours* jindikaw differenza ta' 2.5m fil-livelli tal-art, fis-sens li l-*contour* AB hija 2.5m ogħla mill-*contour* CD, din id-differenza hija mifruxa fuq medda ta' art u għalhekk ma jistax jiġi nferit li kien hemm diżlivell proprju bejn l-artijiet tal-kontendenti li jinsabu lejn naħa waħda (lejn il-*contour* AB). Ċertament allura li s-*survey sheet* ma jistax jittieħed bħala xi prova li xxejjen il-verżjoni mogħtija mix-xhieda fis-sens li l-artijiet kienu livell wieħed.

22. L-atturi appellanti jaċċennaw ukoll għax-xhieda ta' Charles Camilleri (għas-soċjetajiet atturi) fejn qal li "*skont jien il-ħajt tas-sejjieħ huwa kollu tagħna għax mibni l-wisa' kollu ġol-proprjeta` tagħna u tiela' dritt min-naħa tal-konvenuti u tapered min-naħa tagħna*." Jargumentaw li l-ewwel Qorti fil-fatt setgħet tikkonstata direttament waqt l-aċċess li l-ħajt min-naħa tal-konvenut kien kważi dritt (perpendikulari) waqt li min-naħa tagħhom kien jeħxien aktar ma jinżel 'l

isfel. Jgħidu li l-mod kif inhu mibni, fejn il-ħxuna u t-talut huma mitfugħin fuq l-art tagħhom juri li l-ħajt inbena biex jilqa' pressjoni laterali tal-ħamrija, sabiex din ma taqax fil-proprjeta` tal-konvenut u fl-istess ħin ikun hemm drenaġġ tajjeb għall-ilma. Din il-Qorti pero` hawnhekk tagħmel referenza għall-kumment li kien għamel il-perit tekniku Mario Cassar stess waqt l-aċċess fil-preżenza tal-Qorti u tal-partijiet, fejn qal li meta jkun hemm *retaining wall*, dan ikun dritt fejn ikun qed jirfed il-materjal ta' dik in-naħa ogħla, u angolat fuq in-naħa l-oħra: mhux bil-kontra.

23. Kwantu għall-marki tal-ħamrija fuq il-ħajt, l-atturi appellanti jgħidu li dawn jindikaw b'mod ċar li l-ħamrija min-naħa tal-konvenut kienet dejjem f'livell iktar baxx. Dwar dan il-perit Luke Zarb fit-tieni rapport tiegħu qal li f'tletin sena "*a soil marking would fade away*" u l-marki li jidhru huma fil-fatt sinjali tal-ħamrija li ġiet skavata s-sena ta' qabel. Tali raġunament jidher pjuttost loġiku u allura din il-Qorti ma ssibx li mill-marki tal-ħamrija li jidhru llum il-ġurnata tista' tinġibed xi konklużjoni dwar il-livell tal-ħamrija fit-tmeninijiet.

24. Din il-Qorti għalhekk issib li l-konsiderazzjonijiet suesposti bl-ebda mod ma jxejnu l-verżjoni tax-xhieda li qagħad fuqhom il-perit tekniku, fis-sens li l-livelli tal-artijiet tal-kontendenti kienu fl-istess livell qabel mal-art tal-konvenut tħammlet fit-tmeninijiet. Għaldqstant ma ssib l-ebda raġuni għaliex għandha tiċċensura l-pożizzjoni tal-ewwel Qorti, fejn addottat il-konklużjoni tal-perit tekniku nominat minnha.

Decide:

25. Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata. It-tneħħija taż-żewġ qoxriet, ordnati mill-ewwel Qorti, għandhom isiru fi żmien tliet xhur millum.

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

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm