QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 20 ta' Ġunju, 2024.

Numru 3

Rikors numru 1086/2012/1 AF

Joseph u Francesca konjuġi Ghiller

v.

AAG Limited u Antonia Attard Gialanzè

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell inċidentali mressaq mill-atturi Joseph u Francesca miżżewġin Ghiller minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Lulju, 2020 minħabba li din ċaħditilhom ir-raba' talba tagħhom għal dikjarazzjoni li l-konvenuti tellgħu bini fil-proprjetà tagħhom f'bogħod ta' inqas minn tliet metri mil-linja tal-konfini, bi ksur tal-**Artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili**.

Daħla

2. B’rikors maħluf tat-30 ta’ Ottubru, 2012, l-atturi fissru li huma sidien tad-dar bl-isem “*Blue House*”, bin-numru 20, fi Triq Santu Rokku, fil-Kalkara, flimkien ma’ terz mhux maqsum ta’ passaġġ, li minn Triq Santu Rokku jwassal għal din id-dar, mentri l-konvenuti huma sidien tad-dar li tmiss magħha bl-isem “*Pink House*”, bin-numru 16, fl-istess triq. L-atturi saħqu li l-konvenuti għamlu numru ta’ xogħlijiet illegali, li huma mingħajr il-permessi meħtieġa u li qegħdin jiksrulhom il-jeddijiet personali u reali tagħhom f’dak li għandu x’jaqsam ma’ darhom, fosthom billi: (i) poġġew balavostri tal-ġebel fuq il-ħajt diviżorju b’tali mod li l-atturi jinsabu mxekkla milli jgħollu l-istess ħajt skont l-**Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili**; (ii) poġġew madum tal-asbestos b’tali mod li dan jidħol u jnixxi l-ilma għal fuq il-proprjetà tal-atturi; (iii) għamlu fetħa fil-ħajt diviżorju u ħolqu tieqa bi prospett għal fuq il-proprjetà tal-atturi; u (iv) bnew il-proprjetà tagħhom f’bogħod ta’ inqas minn tliet metri mil-linja tal-konfini, bi ksur tal-**Artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili**. Minbarra dan, huma tennew li l-konvenuta Antonia Attard Gialanzè kienet għamlet ħsara f’tieqa li tiġi proprjetà tagħhom u naqset milli tħallas għat-tiswijiet.

3. L-atturi spjegaw li huma sejħu lill-konvenuti sabiex jagħmlu tajjeb għall-imġiba u għan-nuqqasijiet tagħhom u kif ukoll sabiex jersqu għal-

likwidazzjoni u għall-ħlas ta' danni mġarrba minnhom; madankollu l-konvenuti baqgħu ma għamlu xejn. Għalhekk huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-intimati poġġew xogħlijiet, ossia balavostri tal-ġebel, fuq il-ħajt diviżorju li jaqsam il-proprjetajiet rispettivi, bi ksur tal-artikolu 419 tal-Kodiċi Ċivili u b'tali mod li jikkawżaw ħsara lir-rikorrenti li ma jkunux jistgħu jgħollu l-istess ħajt diviżorju a tenur tal-artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili.*
>
> *2. Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-intimati abbużivament poġġew tegole, ossia madum, tal-asbestos li jestendu u jinvadu għal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, oltre li jidderiġu l-perkolazzjoni tal-ilma għal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti.*
>
> *3. Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-intimati abbużivament għamlu fetħa fil-ħajt diviżorju u ħolqu tieqa bi prospett għal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti.*
>
> *4. Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-intimati tellgħu bini fil-proprjetà tagħhom f'bogħod inqas minn tliet (3) metri mil-linja tal-konfini bi ksur tal-artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili.*
>
> *5. Tordna li jitneħħew l-imsemmija xogħlijiet u bini u tingħalaq l-imsemmija tieqa fi żmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tipprefiġġi u, fin-nuqqas li jagħmlu dan, tawtorizza lir-rikorrenti jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa a spejjeż tal-intimati jew min minnhom, u dan kollu okkorrendo taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi.*
>
> *6. Tiddikjara li l-intimata kkawżat danni lir-rikorrenti meta għamlet ħsara f'tieqa proprjetà tar-rikorrenti.*
>
> *7. Tillikwida l-imsemmija danni, okkorrendo bin-nomina ta' periti.*
>
> *8. Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati.*
>
> *Bir-riżerva għal kull azzjoni fil-liġi u bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-28 ta' Ġunju 2011 u tal-24 ta' Lulju 2012, kontra l-intimati, inġunti għas-subizzjoni.»*

4. Il-konvenuti wieġbu għal dan ir-rikors maħluf fis-7 ta' Diċembru,

2012, u ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Illi fl-ewwel lok Antonia Attard Gialanzè għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju peress li l-proprjetà tal-fond "Pink House", 16, Triq Santu Rokku, Kalkara hija proprjetà ta' AAG Limited u għalhekk mhix il-leġittima kontradittriċi.*
>
> *2. Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba numru wieħed (1) tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa' peress li ma tinkwadra ruħha fl-ebda waħda mill-istanzi li jelenka Artikolu 414 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma jistgħux jutilizzaw id-dritt tagħhom ta' inalzament tal-istess ħajt għar-raġunijiet li se jiġu spjegati fil-kors tal-kawża. Għalhekk din it-talba għandha tkun miċħuda.*
>
> *3. Illi t-tegole msemmijin fit-tieni talba ilhom hemm mill-1991, u dawn saru bil-konsapevolezza tal-awturi tal-istess rikorrenti. Illi fi kwalunkwe każ is-soċjetà eċċipjenti lesta li tieħu kwalunkwe passi biex tevita li l-ilma jaqleb għall-proprjetà tar-rikorrenti.*
>
> *4. Illi kwantu għat-tielet talba huwa assolutament mhux minnu li l-intimati jew min minnhom għamlu b'mod abbużiv fetħa fil-ħajt diviżorju u ħolqu tieqa bi prospett. Din it-tieqa dejjem kienet eżistenti minn żmien immemorjali u hija di fatti servitù, fost oħrajn, għad-dawl u l-arja. Fil-verità r-rikorrenti ma jistgħux jaċċettaw li l-fond tagħhom huwa wieħed servjenti għas-servitù.*
>
> *5. Kwantu għar-raba' talba dak li qed jintalab mhux ċar biżżejjed għax irid ikun speċifikat għal liema bini qiegħed jingħad li mhux mibni fid-distanza hemm ċitata, u f'dan is-sens l-intimati qed jirriżervaw li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri wara li tkun kjarifikata din it-talba. Jekk ir-referenza hi għall-bini diġà eżistenti, ta' wara l-balavostri, irid jingħad illi l-azzjoni li qed jittentaw ir-rikorrenti hi fi kwalunkwe każ preskritta peress li dawn l-istrutturi li talvolta jistgħu qed jagħmlu referenza għalihom ir-rikorrenti ilhom mibnijin mill-1991. Illi di più dawn saru bil-konsapevolezza tal-awturi tar-rikorrenti u dan kif se jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawża.*
>
> *B'riżerva għal eċċezzjonijiet ulterjuri.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.»*

5. B'sentenza mogħtija fl-1 ta' Lulju, 2020, l-Ewwel Qorti: (i) ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti; (ii) laqgħet l-ewwel tliet talbiet tal-atturi; (iii) ċaħdet ir-raba' talba tal-atturi għal dikjarazzjoni li l-konvenuti tellgħu bini fil-proprjetà tagħhom f'bogħod inqas minn tliet metri mil-linja tal-konfini,

bi ksur tal-**Artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili**; (iv) ordnat lill-konvenuti biex fi żmien tletin jum mid-data tas-sentenza jneħħu l-balavostri tal-ġebel minn fuq il-ħajt diviżorju u jagħlqu t-tieqa li hemm fl-istess ħajt diviżorju taħt l-indukrar tal-Perit Mario Cassar u awtorizzathom biex jagħmlu x-xogħlijiet huma bi spejjeż tal-konvenuti jekk kemm-il darba l-konvenuti ma jħarsux dan it-terminu ta' żmien; (v) laqgħet is-seba' u d-disa' (*recte*: tmien) talbiet tal-atturi billi ordnat lill-konvenuti jħallsu lill-atturi danni fl-ammont ta' €80; u (vi) ordnat li l-ispejjeż tal-kawża, ħlief dawk marbuta mar-raba' talba, jitħallsu solidalment bejn il-konvenuti, filwaqt li l-ispejjeż marbuta mar-raba' talba jitħallsu mill-atturi.

6. Għall-għanijiet tal-appell inċidentali mressaq mill-atturi, hija ta' rilevanza biss dik il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn din qieset ir-raba' talba tal-atturi. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tiċħad din it-talba tal-atturi kienu dawn:

> *«Finalment, l-atturi jilmentaw li l-intimata għandha tieqa li għalkemm ma saritx fil-ħajt diviżorju, ma tirrispettax id-distanza mill-ħajt diviżorju kif titlob il-liġi, kif ukoll illi l-intimata għażlet li ma tappoġġjax mal-ħajt diviżorju u minflok bniet f'distanza inqas milli tippermetti l-liġi. Madanakollu, dwar din it-tieqa u dan il-ħajt l-atturi ma ressqu l-ebda prova u lanqas ma rrelata dwarhom il-perit tekniku. Ir-raba' talba attriċi sejra għalhekk tiġi miċħuda stante li ma ġietx ipprovata.»*

7. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors imressaq fis-17 ta' Lulju, 2020 u talbu r-riforma tas-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti sa fejn għandu x'jaqsam mal-ilqugħ tat-tielet, il-ħames, is-seba' u t-tmien talbiet tal-atturi.

8. L-atturi wieġbu għal dan l-appell fis-7 ta' Awwissu, 2020, u hemmhekk huma taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn jemmnu li l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud. Flimkien mat-tweġiba tagħhom l-atturi ressqu wkoll appell inċidentali fejn talbu lil din il-Qorti tvarja s-sentenza tal-1 ta' Lulju, 2020 billi tħassarha fejn ġiet miċħuda r-raba' talba tagħhom u minflok tilqa' din it-talba, u tikkonferma s-sentenza fil-bqija bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti. Il-konvenuti wieġbu għall-appell inċidentali tal-atturi fil-25 ta' Awwissu, 2020, fejn fissru r-raġunijiet tagħhom għalfejn dan m'għandux jintlaqa'.

9. Ġara li l-konvenuti ma ħallsux il-garanzija għall-ispejjeż tal-appell imressaq minnhom sal-jum tas-smigħ u minħabba f'hekk b'digriet mogħti fil-miftuħ waqt is-seduta tal-15 ta' Frar, 2024, din il-Qorti ddikjarat l-appell tagħhom bħala deżert. Fil-15 ta' Marzu, 2024, il-konvenuti ressqu rikors quddiem din il-Qorti fejn talbuha tħassar *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-15 ta' Frar, 2024 u terġa' tpoġġi l-appell tagħhom għas-smigħ, iżda dan ir-rikors ġie miċħud b'digriet kamerali tal-25 ta' Frar, 2024.

10. Inżamm smigħ dwar l-appell inċidentali tal-atturi fit-23 ta' Mejju, 2024 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

11. F'din is-sentenza, din il-Qorti sejra tqis biss l-appell inċidentali tal-atturi Ghiller minħabba li kif ġie mfisser aktar 'il fuq, l-appell ewlieni tal-konvenuti waqa' deżert. Fl-aggravju waħdieni tagħhom, l-atturi jilmentaw li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħdet ir-raba' talba tagħhom fejn talbu dikjarazzjoni li l-konvenuti tellgħu bini fil-proprjetà tagħhom f'bogħod anqas minn tliet metri mil-linja tal-konfini, u dan bi ksur tal-**Artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili**. Huma jisħqu li l-Ewwel Qorti warrbet provi ċari u konkreti li kellhom iwassluha għal konklużjoni opposta, fosthom ix-xhieda li taw huma stess permezz ta' affidavit u x-xhieda tal-Perit Christopher Cachia fejn stqarr, li fil-proprjetà tal-konvenuti, bejn wieħed u ieħor ħames piedi 'l ġewwa mill-balavostri li hemm fuq il-ħajt diviżorju, hemm kmamar li t-twieqi tagħhom jagħtu għal fuq il-proprjetà tal-atturi. Jgħidu li l-perit eskluda li hemm distanza ta' għaxar piedi bejn dawn il-kmamar u l-ħajt diviżorju u li dan ma sab ebda permessi għall-għoli tal-bini tal-konvenuti mir-riċerki li wettaq.

12. L-atturi jsostnu li għalkemm huma ressqu prova sal-grad mistenni fil-liġi dwar il-fatt li l-konvenuti bnew il-proprjetà tagħhom f'distanza ta' inqas minn tliet metri mil-linja tal-konfini, kontra dak li huwa meħtieġ fl-**Artikolu 435(2) tal-Kodiċi Ċivili**, ix-xhieda hawn fuq imsemmija twarrbu mill-Ewwel Qorti daqslikieku ma jeżistux. Jissoktaw jgħidu li l-Ewwel Qorti

warrbet ukoll ir-rapport tal-perit ġudizzjarju Mario Cassar fejn dan ikkonkluda li l-binja tal-konvenuti, b'mod speċjali, it-tieni sular tagħha, mhijiex koperta b'permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar. Jagħlqu billi jgħidu li d-dar tal-konvenuti ma tistax tibqa' mibnija kif inhi llum, kemm għaliex il-binja tagħhom hija illegali u kif ukoll għaliex ladarba l-konvenuti għażlu li ma jappoġġjawx il-bini tagħhom mal-ħajt diviżorju, dawn kellhom jibnu l-proprjetà tagħhom f'bogħod ta' mill-inqas tliet metri mill-ħajt diviżorju.

13. Din il-Qorti tqis li l-ilment tal-atturi jdur kollu kemm hu mal-provi li matul is-smigħ ta' din il-kawża tressqu dwar id-distanza li l-konvenuti ħallew bejn il-bini li jinsab fil-proprjetà tagħhom u l-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà tagħhom minn dik tal-atturi. L-atturi jisħqu li huma ressqu biżżejjed provi li juru li din id-distanza hija inqas minn dik ta' tliet metri, kif jeħtieġ l-**Artikolu 435(2) tal-Kodiċi Ċivili**, filwaqt li l-konvenuti jiċħdu li fl-atti tressqu provi siewja f'dan ir-rigward.

14. Jingħad b'mod ġenerali, li l-ħsieb wara d-dispożizzjonijiet tal-**Kodiċi Ċivili** dwar id-distanzi legali li jridu jiġu mħarsa, huwa li dawn isarrfu f'limitu għad-dritt tal-proprjetà u dak tat-tgawdija tal-istess b'mod assolut (ara l-**Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili**). Kemm hu hekk, dawn id-dispożizzjonijiet isibu l-għeruq tagħhom fin-normi tal-ġar tajjeb u dik li tinżamm milli ssir ħsara lill-proprjetà tal-ġar (ara ***Angelo Cutajar et v.***

Alfred Spiteri et maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Jannar, 2009).

15. Issa l-**Artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili**, li fuq l-atturi sejsu r-raba' talba tagħhom, jidħol fis-seħħ biss meta l-bini ta' ġar ma jkunx sar fuq il-linja tal-konfini bejn żewġ proprjetajiet li jmissu ma' xulxin. L-għan ta' dan l-artikolu huwa li meta wieħed jiġi biex jibni u jagħżel li ma jibnix fuq il-linja medjana iżda jidħol 'il ġewwa fl-art tiegħu, dik l-art li ma jutilizzax jista' jiksibha l-ġar tiegħu. Jekk imbagħad dak il-ġar ma jagħmilx użu minn dan id-dritt, huwa jrid iħalli distanza ta' tliet metri mill-ħajt eżistenti biex jagħmel il-konfini tal-bini tiegħu u b'hekk ma jiġix utilizzat il-ħajt diviżorju (ara ***Mario Caruana v. Stephen Rossi*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Ġunju, 1999 u ***Stephen Rossi v. Mario Caruana*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru, 2009).

16. Issa skont ir-rapport tal-perit ġudizzjarju Mario Cassar, fl-imgħoddi kien hemm ħajt tas-sejjieħ li jifred iż-żewġ għelieqi li fuqhom illum hemm mibnija l-proprjetajiet tal-partijiet. Dan il-ħajt huwa l-istess wieħed li llum il-ġurnata jifred il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet u skont il-perit ġudizzjarju dan kien miżmum b'mod komuni bejn iż-żewġ għelieqi. Għalhekk, mingħajr ħafna tidwir mal-lewża, din il-Qorti ma tarax kif f'dan il-każ jista' jitħaddem l-**Artikolu 435(2) tal-Kodiċi Ċivili**, ġaladarba dan il-ħajt jidher li ġie mibni fuq il-linja tal-konfini bejn iż-żewġ proprjetajiet u

huwa miżmum b'mod komuni bejn il-partijiet. Fuq hekk biss, ifalli l-appell tal-atturi dwar iċ-ċaħda tar-raba' talba tagħhom.

17. Lil hemm minn dan, din il-Qorti ma taqbel xejn mal-atturi li fl-atti hemm provi tajbin biżżejjed li l-konvenuti tellgħu bini fil-proprjetà tagħhom f'bogħod li huwa anqas minn dak ta' tliet metri mil-linja tal-konfini. Minn qari tax-xhieda tal-atturi u kif ukoll dik tal-Perit Christopher Cachia, din il-Qorti fehmet li la l-atturi u lanqas il-Perit Christopher Cachia ma jafu eżatt kemm hija d-distanza li hemm bejn il-bini tal-konvenuti u l-ħajt diviżorju li jifred iż-żewġ proprjetajiet. Kemm hu hekk, ma jidhirx li l-atturi marru jkejlu biex jiddeterminaw kemm hija twila din id-distanza, u wisq anqas il-Perit Cachia, li jidher li kejjel biss fuq għajnejh u assuma kemm jista' jkun hemm bogħod bejn il-bini tal-konvenuti u l-ħajt diviżorju. Din il-Qorti għalhekk ma tħossx li hija tista' toqgħod fuq ix-xhieda tal-atturi u tal-Perit Cachia.

18. Terġa' u tgħid il-perit ġudizzjarju Mario Cassar, li nħatar biex jgħin lill-Ewwel Qorti taqta' t-tilwima ta' bejn il-partijiet, ma tefa' ebda dawl fuq kemm hija twila d-distanza ta' bejn il-bini tal-konvenuta u l-ħajt diviżorju fir-rapport tiegħu u semma biss li huwa probabbli li l-bini tal-ewwel sular tal-konvenuta huwa illegali għaliex mir-riċerki li għamel ma sab ebda applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar biex isir dan l-iżvilupp.

19. Issa huwa magħruf li l-ħatra ta' perit hija maħsuba sabiex is-sejbiet tiegħu jintużaw bħala mezz ta' prova (ara l-**Artikolu 644 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**). Il-liġi tħalli f'idejn il-Qorti biex fid-digriet tal-ħatra ta' perit tfisser l-għan tal-perizja u tagħti d-direzzjonijiet sabiex l-perit jagħraf jimxi fl-eżekuzzjoni tad-dmirijiet tiegħu (ara l-**Artikolu 645 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** u ***Carmelo sive Charles Galea v. Albert Mizzi et nomine*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' April, 2001).

20. Din il-Qorti jkollha tistqarr li d-digriet mogħti mill-Ewwel Qorti waqt is-seduta tat-18 ta' Ġunju, 2014, fejn ħatret lill-Perit Mario Cassar «*biex jirrelata dwar din il-kawża*», ma kien ideali xejn għaliex dan ma fissirx eżatt il-mistoqsijiet li għalihom kellu jwieġeb il-perit u x-xhieda li kien awtorizzat li jiġbor. Tassew, ħatra mogħtija b'mod vag u ġeneriku twassal għal dewmien żejjed, għaliex hija mod ta' kif min għandu interess li jtawwal il-proċeduri jieħu l-okkażjoni biex jgħabbi l-proċess tal-kawża b'xhieda irrilevanti għall-għanijiet tal-perizja, u b'hekk ifixkel il-kawża għaliex il-perit ma jkollux is-setgħa li jiddeċiedi x'jista' u x'ma jistax jidħol fil-proċess (ara ***Carmen Gauci et v. John Camilleri*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-11 ta' Marzu, 2016 u ***George Felice et v. Keith Attard Portughes et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' April, 2024).

21. Minbarra dan, jekk id-digriet tal-ħatra ta' perit ma jkunx wieħed

preċiż, hemm ċans tajjeb li l-perit jiġi f'dubju jew jinfixel dwar x'inhuma t-tfittxijiet li jkun jeħtieġlu jagħmel biex jaqdi l-ħatra tiegħu u dwar x'ikunu t-tweġibiet li tkun qiegħda tistenna mingħandu l-Qorti sabiex tagħlaq it-tilwima li jkollha quddiemha. Huwa sewwasew dan li probabbilment ġralu l-perit ġudizzjarju f'dan il-każ meta naqas li jistħarreġ kemm hija twila d-distanza bejn il-bini tal-konvenuta u l-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetajiet tal-partijiet.

22. Lil hemm mill-kwistjoni dwar kif ingħata d-digriet li bih inħatar il-perit ġudizzjarju, din il-Qorti hija x'aktarx sorpriża kif l-atturi, fl-ebda waqt tal-kawża wara li ġie ppreżentat ir-rapport tiegħu, baqgħu ma ressqux l-iċken kontestazzjoni għall-fehmiet u l-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tekniku permezz ta' nota ta' kritika jew b'mistoqsijiet imressqa bħala eskussjoni, u lanqas talbu l-ħatra ta' periti addizzjonali (ara ***Markiża Beatrice Cremona Bartolo v. John Polidano*** maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Frar, 2005 u ***Steel Structures Limited v. Avantgarde Projects Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2022). L-aqwa prova li setgħet titressaq f'din il-kawża, kienet sewwasew ir-rapport tal-perit ġudizzjarju, għaliex il-fehma tiegħu hija għalkollox indipendenti minn dak li jsostnu l-partijiet fil-kawża.

23. Wieħed kien jistenna lill-atturi li jeżaminaw jew jikkontroeżaminaw lill-perit ġudizzjarju skont l-**Artikolu 680 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni**

u Proċedura Ċivili jew li jagħmlulu xi mistoqsijiet f'eskussjoni sabiex jifhmu x'kienu l-konklużjonijiet tiegħu dwar id-distanza li hemm bejn il-bini tal-konvenuti u l-ħajt diviżorju (ara ***John Haber v. In-Nutar Dottor Emanuel G. Cefai*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2011). L-atturi messhom flew bir-reqqa dan ir-rapport u messhom raw ukoll li l-perit ġudizzjarju baqa' ma indirizzax il-kwistjoni dwar l-imsemmija distanza fir-rapport tiegħu. Li kieku l-atturi jew min kien qiegħed jagħtihom il-pariri f'din il-kawża mxew bil-għaqal, huma kienu jitolbu lill-Ewwel Qorti biex tagħti direzzjonijiet lill-perit maħtur minnha sabiex iwettaq stħarriġ tekniku ulterjuri billi jerġa' jmur fuq il-post u jieħu l-kejl meħtieġ (ara ***John Saliba v. Joseph Farrugia et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar, 2000). Madankollu, l-atturi m'għamlu xejn minn dan, u lanqas għamlet dan minn jeddha l-Ewwel Qorti. B'hekk baqgħet ma nġabitx prova tajba ta' kemm hemm bogħod bejn il-bini tal-konvenuti u l-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetajiet tal-partijiet.

24. Din il-Qorti tagħlaq billi tistqarr li f'kull każ, hija ma tistax tilqa' r-raba' talba tal-atturi billi ssib li t-tieni sular tal-konvenuta nbena b'mod illegali. Fl-ewwel lok, ma hemm xejn fl-atti li juri biċ-ċert li dan l-iżvilupp sar illegalment. Kemm hu hekk, il-Perit Christopher Cachia u kif ukoll il-Perit Mario Cassar jibbażaw ruħhom biss fuq probabbiltà li dan il-bini huwa wieħed illegali minħabba li ma sabu ebda permessi fir-rigward meta wettqu t-tfittxijiet tagħhom. Fit-tieni lok, il-kwistjoni dwar il-ħruġ ta'

permess jew nuqqas tiegħu m'għandha xejn x'taqsam mal-proċeduri tal-lum għaliex dan mhux il-*forum* addattat biex din tiġi diskussa (ara ***Victor Privitera v. Mohammed Aldeeb et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023).

25. Għalhekk l-appell inċidentali tal-atturi qiegħed jiġi miċħud.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell inċidentali tal-atturi Joseph u Francesca miżżewġin Ghiller u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti. L-ispejjeż marbuta mal-appell inċidentali għandhom jitħallsu mill-atturi miżżewġin Ghiller.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
ss