QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 21 ta' Ottubru 2024

Numru: 2

Rikors numru 3/2004/3 PC

Ġanni Vella u b'digriet tat-23 ta' Mejju 2007 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Virgilio *sive* Gino, John Vella, Anthony Vella, Loreto *sive* Lorry Vella, Lino Vella, Martina Zerafa, Pawla Mercieca u Mariosa Portelli, flok Ġanni Vella li miet fil-mori tal-kawża

v.

Mary Jane Rapa u b'digriet tad-9 ta' Diċembru 2011 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Paul, Marianne mart Joseph Debrincat, Anthony u Angelo aħwa Rapa *stante* l-mewt ta' Mary Jane Rapa fil-mori tal-kawża; u permezz ta' nota ppreżentata fis-16 ta' Ottubru 2014 Dr Renata Formosa assumiet l-atti ta' Paul, Marianna Debrincat, Anthony u Angelo aħwa Rapa u dana in forza ta' prokuri mogħtija

lilha minnhom; u b'digriet tat-28 ta' April 2016 il-kumpraturi Nazzareno *sive* Reno Agius u martu Anna Agius ġew awtorizzati jassumu l-atti tal-kawża minflok il-konvenuti kollha

PRELIMINARI:

1. Ġanni Vella u Mary Jane Rapa (illum it-tnejn mejta) huma aħwa. Fl-1993 Ġanni Vella kien fetaħ kawża kontra oħtu Mary Jane (***Ġanni Vella vs Mary Jane Rapa*** - ***115/93)*** sabiex jiġu delimitati l-konfini tal-ġonna wara l-proprjetajiet rispettivi tagħhom ġewwa Triq Sant'Antnin, Għajnsielem, Għawdex. Ġara li f'seduta peritali miżmuma fis-16 ta' Frar 1998 il-partijiet ittransiġew il-vertenza ta' bejniethom u l-ftehim ta' tranżazzjoni ġie inkorporat fis-sentenza li ngħatat fid-29 ta' Jannar 2002. Minkejja tali ftehim il-partijiet baqgħu jsostnu l-interpretazzjoni rispettiva tagħhom u għalhekk fl-1 ta' Novembru 2004 Ġanni Vella fetaħ din il-kawża odjerna kontra oħtu Mary Jane Rapa fejn talab li jiġi dikjarat li hija l-interpretazzjoni tiegħu, u mhux dik ta' oħtu, li hija l-interpretazzjoni korretta.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-23 ta' Ottubru 2018 il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, ċaħdet it-talbiet attriċi.

3. L-attur, *ossia* s-suċċessuri tiegħu, ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk fid-9 ta' Novembru 2018 interponew appell quddiem din il-Qorti tal-Appell fejn talbuha:

> *"…tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha f' dik il-parti fejn ċaħdet mit-tieni sar-raba' eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u fejn ikkundannat il-konvenuti għall-ispejjeż tas-sentenza preliminari tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju tas-sena elfejn u sebgħa (2007), tirrevokaha fil-bqija billi tilqa' t-talbiet attriċi w tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti bl-ispejjeż taż-żewġ istanżi kontra tagħhom; u fin-nuqqas tvarja l-kap tal-ispejjeż kif mitlub fit-tieni aggravju."*

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

> "Il-Qorti,
>
> Rat ic-Citazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta: Illi bejn il-partijiet kien hemm pendenti quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri kawża fl-ismijiet Ganni Vella vs. Mary Jane Rapa li kienet iġġib in-numru Ċitazjoni mija u ħmistax, żbarra, tlieta u disgħin (115/93);
>
> Illi l-partijiet waslu għal tranżazzjoni f'din il-kawża (Dok. A) liema tranzazzjoni seħħet f'seduta peritali li ġiet miżmuma nhar is-sitax (16) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998);
>
> Illi l-partijiet kienu kuntenti b'din it-tranżazzjoni u qablu li tingħata sentenza ai termini ta' l-istess tranżazzjoni, liema sentenza ġiet mogħtija fid-disgħa u għoxrin (29) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn (2002) (Dok. B);
>
> Illi din il-kawża u tranżazzjoni u l-eventwali sentenza mogħtija kienu kollha jikkonċernaw biss il-qsama ta' wisgħa ta' għalqa;
>
> Illi sussegwentament l-konvenuta Rapa bdiet tinterpreta dan il-ftelim bħala li jiddefinixxi wkoll it-tul ta' l-għalqa, meta dan it-tul huwa defenit bl-aktar mod ċar permezz ta' testment u atti oħra. Sfortunatament il-konvenuta saħqet fuq din l-interpretazzjoni wara li kien l-perit tekniku nominat fil-kawża, li deherlu li kellu jinterpreta l-ftehim u daħħal f'moħħ il-konvenuta din l-interpretazzjoni;
>
> Illi l-punt ta' l-interpretazzjoni kollha huwa dik il-parti tal-ftehim li titkellem

"Il-konvenuta jibqgħala dejjem tlieta u-tletin pied u ħames pulzieri (33'5") wisgħa fuq in-naħa tagħha tal-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb".

Illi din il-klawsola tirreferi għal wisgħa u mhux għat-tul liema wisgħa ġiet rispettata. Pero il-konvenuta qed tipprova tinterpreta din il-klawsola, mod ieħor biex jirnexxilu jakkwista indebitament porzjoni art li minn dejjem kienet proprjeta' ta' l-attur. Fil-fatt il-konvenuta qed tgħid illi l-kliem 'in-naħa tagħha tal-Qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb' tfisser illi l-konvenuta għandha tieħdu proprjeta' sal-parti li tiġi fl-estrem ta' fuq ta' Loreto Xuereb, meta fil-fatt il-kelma 'ta' fuq' kienet qiegħda tirreferi għal qasma ta' fuq tal-proprjeta' tal-konvenuta kif distinta mil-qasam ta' isfel, li tikkonfina mal-proprjeta' ta' Loreto Xuereb. Iżda żgur li mhux illi l-konvenuta għandha sal-qasma ta' fuq nett ta' Loretu Xuereb;

Illi sa minn dejjem din kienet l-intenzjoni mhux biss ta' l-attur iżda anke tal-konvenuta meta ġiet iffirmata dik it-tranżazzjoni, dan kif jiġi pruvaw dettaljatament waqt is-smigħ ta' din il-kawża.

Illi llum l-ħajt inbena kif oriġinarjament mifthiem, iżda l-konvneuta qed tippretendi li dan jinqala biex jerġa jinbena skond l-interpretazzjoni ġdida, mogħtija minnha.

Talab lill-konvenuta tgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-interpretazzjoni mogħtija mill-konvenuta lil dik l-iskrittura ta' tranżazzjoni fis-sens illi l-kliem "in-naħa tagħha tal-Qasma ta' fuq ta Loreto Xuereb' tfisser illi l-konvenuta għandha tieħdu proprjeta' sal-parti li tiġi fl-estrem ta' fuq ta' Loreto Xuereb, hija waħda skorretta;

2. Tiddikjara illi it-terminu 'ta' fuq kienet qiegħda tirreferi għal qasma ta fuq tal-proprjeta' tal-konvenuta kif distinta mil-qasma ta' isfel, li tikkonfina mal-proprjeta' ta' Loreto Xuereb. Iżda żgur li mhux illi l-konvenuta għanhda tul sal-qasma ta' fuq nett ta' Loretu Xuereb;

3. Tiddikjara illi l-intenzjoni tal-partijiet u fi kwalunkwe każ l-intenzjoni ta' l-attur, meta ġiet iffirmata dik it-tranżazzjoni kienet fis-sens kif spjegat fit-talba ta' qabel din;

4. Tikkundanna lil konvenuta sabiex tirrispetta l-iskrittura ta' tranżazzjoni kif oriġinarjament mifthiema u kif għandha tiġi nterpretata skond it-tieni talba ta' din iċ-ċitazzjoni;

5. Tiddikjara illi l-ħajt diviżorju li llum ġie mibni huwa skond l-imsemmija tranżazzjoni;

6. Tiddikjara illi qasma bejn il-proprjetajiet kif stabbilti b'dik it-tranżazzjoni hija skond il-ħajt kif inhu mibni llum u konsegwentament tikkundanna lil konvenuta sabiex tħalli l-ħajt diviżorju kif inhu u tirrispetta l-qasma kif stabbiltia b'dak il-ħajt.

Bl-ispejjes kollha u bl-inġunzjoni tal-konvenuta minn issa għas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-attur debitament ikkonfermata minnu.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenuta li eċċepiet:

1. Illi d-deżerzjoni tal-kawża a tenur tal-artikolu 963 (1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u dana peress illi l-proċedura bil-miktub f'kull kawża għandha tiġi magħluqa fil-qorti ta' l-ewwel grad fi żmien perentorju ta' sitt (6) xhur;

2. Illi, mingħajr l-ebda preġudizzju għal premess, in-nuqqas ta' notifika valida skont il-liġi tal-istess ċitazzjon;

3. Illi għal kawża odjerna hemm l-ostakolu tal-artikolu 825 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jitratta proprju l-mertu tal-kawża in kwistjoni. Dan l-artikolu jgħid espressament illi fuq rikors ta' xi wieħed mill-partijiet, liema rikors għandu jiġi ppreżentat fi żmien tletin (30) ġurnata, il-Qorti tista' tikkoreġi żbalji fil-kliem użat fis-sentenza jew tbiddel espressjonijiet li ma jkunux ċari, jew li jistgħu jiftiehmu xort' oħra minn dak li kif jidher ċar ridet tfisser il-qorti. Rikors simili qatt fil-fatt ma sar;

4. Illi, fil-mertu u mingħajr l-ebda preġudizzju għal premess, it-talbiet attriċi huma nforndati fid-dritt u fil-fatt u dana peress illi bil-kawża odjerna, l-attur qiegħed "ivvinta" proċedura f'forma ta' appell minn sentenza tal-ewwel grad ta' kawża li għaddiet in ġudikat u li minnha fir-realta' m'hemmx lok la ta' appell u lanqas ta' ritrattazzjon;

5. Illi fir-realta', dak li qiegħed jipprova jagħmel l-attur b'din il-kawża huwa li jevadi: (a) il-konsegwenzi ta' sentenza ta' dina l-Onorabbli Qorti datata 29 ta' Jannar 2002 fl-ismijiet: "***Ganni Vella vs MaryJane Rapa armla ta' John***", li sal-lum għadha ma setgħetx tiġi esegwita minħabba l-opposizzjoni tal-istess attur u l-membri tal-familja tiegħu. Illi fil-fatt l-istess attur kien qabad u bena l-ħajt fejn deherlu huwa mingħjar l-ebda superviżżjoni mill-Perit Tekniku nominat mill-Qorti u biex jevadi wkoll; (b) l-effett ta' żewġ digrieti – wieħed tat-13 ta' Jannar 2004 fejn dina l-Onorabbli Qorti kienet ordnat illi l-istess xogħolijiet, sa fejn ma sarux skont is-sentenza, għandhom jitneħħew, u jerġgħu jsiru skont kif ġie deċiż f'dik is-sentenza, u dana taħt is-sorveljanza u direzzjoni tal-Perit Tekniku Guido Vella, u l-ieħor tas-16 ta' Ġunju 2005 fejn l-istess Onorabbli Qorti kienet ordnat lill-atturi sabiex dawn iwettqu l-ordni tagħha tat-13 ta' Lulju 2004 fi żmien xahar u fin-nuqqas awtorizzat lill-konvenuti jagħmlu huma l-istess xogħolijiet a spejjeż ta' l-atturi. Mit-13 ta' Awwissu 2004 sal-ġurnata tal-lum għadhom ma saurx;

6. Illi, mingħajr preġudizzju għal premess, l-istess sentenza tad-29 ta' Jannar 2004, fl-ismijiet: "***Ganni Vella vs MaryJane Rapa armla ta' John*"** hija ċara u ma tippermetti l-ebda interpretazzjoni.

Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuta maħlufa minn binha Paul Rapa għan-nom tagħha.

Rat id-digiet tagħha tad-29 ta' Mejju 2012 fejn ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża fl-ismijiet: "***Ganni Vella v. Mary Jane Rapa***" (Ċitaz. 115/1993), deċiża minn din il-Qorti kif ippresjeduta fd-29 ta' Jannar 2002.

Semgħet ix-xhieda prodotti. Rat id-dokument esebiti, nklużi l-affidavits ta' uħud mix-xhieda.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Rat is-sentenza preliminari tagħha tal-24 ta' Novembru 2007 **(*RECTE:* 27 TA' ĠUNJU 2007)**

Rat il-verbal tagħha tat-22 ta' Mejju 2018 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawża tirrigwarda l-interpretazzjoni ta' parti minn ftehim li kien ġie inkorporat f'sentenza ta' din il-Qorti, fuq talba tal-partijiet, wara li kienu laħqu ftehim dwar kif kellha tiġi transatta kawża pendenti bejniethom.

Ġara illi fit-12 ta' Awwissu 1993 Ganni Vella, llum mejjet, kien fetaħ kawża kontra oħtu Mary Jane Rapa, llum mejta wkoll, sabiex jiġu delimitati l-konfini tal-ġonna wara l-proprjetajiet rispettivi tagħhom.[1]

F'dik il-kawża, mingħajr ma qatt laħqu inġabru provi, waqt aċċess li nżamm fuq il-post mill-perit tekniku nominat fil-kawza, l-A.I.C. Guido Vella, u fil-presenza tal-partijiet u l-legali tal-attur, intlaħaq ftehim li ġie nkorporat fi skrittura, miktuba mill-perit Vella u ffirmata mill-partijiet. Il-ftehim fuq din l-iskrittura kien jaqra hekk:

"Il-partijiet qablu

(1) Illi l-qasma tinbeda 4' 4" lejn it-tramuntana tal-hajt tal-kantun.

[1] Ċitaz. nru. 115/1993

(2) *Illi l-attur jidhol fil-pussess ta' bicca raba triangolari li tibda linja ta' sitt piedi lejn il-qasma u jibqa' sejjer lejn it-Tramuntana sakemm jigi fix-xejn meta jiltaqa' mal-hajt tas-sejjieh ezistenti. Din il-bicca art hija twila 66 pied.*

Il-konvenuta jibqala dejjem 33'5" wisa fuq in-naha taghha sal-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb."

Fil-ġenb tax-xellug tal-paġna li fuqha inkiteb dan il-ftehim, il-perit rrediġa żgħir (mhux to scale) li fih indika kif kellha tiġi spustata l-qasma 4 piedi u erba' pulzieri 'l fuq, u l-wisa ta' tlieta u tletin pied u ħames pulzieri tal-ġnien tal-konvenuta. Fil-parti t'isfel tal-iskrittura jidhru l-firem tal-partijiet.[2]

Din l-iskrittura ġiet sussegwentement inkorporata fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Jannar 2002.[3] Jiġi nnotat li f'dik is-sentenza kien hemm xi żbalji dattilografiċi għaliex fil-parti fejn ġie inkorporat l-istess ftehim, u preċiżament fil-paragrafu enumerat (2) ġiet imniżżla l-kelma "*wisgħa"* minflok *"linja",* u fis-sentenza taħt dan il-paragrafu, tniżżel "*tal-qasma*" minflok "*sal-qasma*".

Wara li ngħatat din is-sentenza l-attur, minn jeddu, u mingħajr mal-perit tekniku kellu l-opportunita' jissorvelja x-xogħol jew jimmarka l-qsami, kif kien ordnat fis-sentenza, qabad u tella' l-ħajt skont kif dehrlu hu li kellu jinterpreta dan il-ftehim.[4] Dan reġa' ħoloq disgwid mill-ġdid bejn il-partijiet, għaliex filwaqt illi l-attur kien qed isostni li l-ħajt tal-konfini tat-tramuntana tal-ġnien tal-konvenuta kellu jwassal sa fejn jibda l-ħajt tal-qasma bejn il-ġnien ta' oħtu u dak ta' Loreto Xuereb, il-konvenuta kienet qed tinsisti li l-ħajt tagħha tat-tramuntana, kellu jwassal sa fejn il-ħajt tal-qasma ta' Loreto Xuereb imiss ma' beni ta' terzi.[5]

Billi l-partijiet baqgħu isostnu l-interpretazzjoni rispettiva tagħhom f'dan ir-rigward, ġiet intavolata l-kawża presenti fis-6 ta' Jannar 2004 sabiex jiġu kjarifikati l-affarijiet. Apparti l-ewwel eċċezzjoni tagħha li ġiet miċħuda bis-sentenza preliminari tas-27 ta' Ġunju 2007,[6] il-konvenuta ressqet diversi eċċezzjonijiet oħra. It-tieni eċċezzjoni kienet tirrigwarda n-nuqqas ta' notifika valida taċ-ċitazzjoni lil-konvenuta. Pero' ma ngħatat ebda raġuni għal dan, u għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda wkoll. Oħrajn kienu fis-sens li l-attur messu talab korrezzjoni f'dik is-sentenza fiż-żmien konċess mill-artikolu 825 tal-Kap. 12, jew li ttenta jivvinta proċedura biex tagħmel tajjeb għan-nuqqas tiegħu li jappella minnha, jew li jitlob ritrattazzjoni. Imma bil- kawża presenti l-attur ma talab xejn minn dan, imma biss interpretazzjoni korretta tal-ftehim milħuq fis-16 ta' Frar 1998.

---

[2] Ara oriġinal ta' din l-iskrittura ppreżentata bħala Dok. G 1 a fol. 335 tal-proċess tal-kawża: Ċitz. Nru 115/1993.
[3] Ara sentenza a fol. 345 - 347 tal-proċess ta' dik il-kawża.
[4] Ara rikors tal-perit tekiku tat-8.10.2002 a fol. 356 tal-istess proċess u relazzjoni tiegħu tal-10 ta' Diċembru 2002, bil-pjanta annessa a fol. 360 - 364
[5] *Ibid.*
[6] A fol. 64 – 70 tal-proċess tal-kawża preżenti

Sfortunatament l-Avukat Dr. Michael Grech, li wisq probabbli ddetta l-verbal tal-ftehim, ma għadux magħna. Il-konvenuta ma kellhiex avukat jassistieha. Il-Qorti għalhekk trid neċessarjament tistrieħ fuq dak li xehdu l-attur, il-perit Vella, u dak li attwalment tniżżel fil-verbal tal-istess ftehim. Kif rajna, l-attur jinsisti li l-aħħar sentenza f'dak il-ftehim kienet tfisser li l-ħajt tal-qasma tan-naħa tat-tramuntanna tal-ġnien tal-konvenuta kellu jasal bi dritt il-ħajt tal-qasma bejn l-istess ġnien u dak ta' Loreto Xuereb. Fi kliemu:

"... Fil-fatt, il-proprjeta' ta' ohti kienet fit-tul taghha tispicca ezatt fejn tibda l-proprjeta' ta' Loreto Xuereb u mhux fejn din tispicca. Meta fil-verbal ta' l-access hemm l-ahhar klawsola illi tghid: 'il-konvenuta jibqaghla dejjem tlieta u tletin pied u nofs (33½) wisgha, fuq in-naha taghha tal-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb,' dak in-nhar ridna nfissru mhux il-qasma ta' fuq tal-proprjeta' ta' Loreto Xuereb izda l-qasma ta' fuq tal-proprjeta' tal-konvenuta. U hemmhekk identifikajnija bhala li tmiss fejn tibda l-proprjeta' ta' Loreto Xuereb. Il-kawza fil-fatt, illi ghamilt jiena ghalhekk li ftehmna fuqha, kienet titratta biss il-wisgha ta' l-ghalqa u mhux it-tul ta' l-ghalqa, ghaliex fuq it-tul, qatt ma kellna problema u kulhadd kien jaf fejn hi l-proprjeta' tieghu, ghaliex it-testment ta' ommi kien jitkellem car, meta kien jirreferi ghall-qasma tal-proprjeta' ta' ohti kienet kif inhi mdawwra bil-hjat tas-sejjieh. U l-hajt tas-sejieh kien minn dejjem jibda fejn illum qed nirreferi ghaliha, l-proprjeta' ta' Loreto Xuereb u cioe' fuq in-naha ta' isfel taghha u mhux fuq in-naha ta' fuq taghha..." [7]

Il-perit Guido Vella xehed hekk:

"Dik, sur Magistrat, jiena kont qieghed bil-wieqfa hemm hekk jigifieri gol-bitha, gol-ghalqa ta' wara l-post tal-partijiet u jigifieri ktibtha fuq idejja hekk jigifieri fuq insomma li kelli, fuq il-file u kien hemm Dr. Michael Grech hdejja. Jigifieri anke saqsejt ghaliex, kif tghid meta tghid li xi haga se issir taghha u qalli tikteb li ha tidhol fil-pussess jigifieri niftakar qisu qed jghidli issa. Jekk tippermettili naqra. (Hawnhekk il-perit jaqra l-ftehim in kwistjoni). *... Dan sur magistrat niftakar, anke fl-isketch hawn il-hajt divizorju ma nafx jekk is-sinjurija tieghek hix familjari mal-post....*

Hemm triq u hemm il-bini, qieghed jigifieri qisu serbut bini u warajh ir-raba. Issa fir-raba kien hemm hajt, kien imqammar, ma kienx dritt, ma kienx parallel mal-hajt tat-triq jew tal-back tal-buildngs. Issa li gara dak il-hin aghmilna give and take illi dak is-sinjal imqammar gibnih dritt u x'jisimha Marie Gwann hadet bicca hemm fuq u Ganni ha dak it-tond li kien hemm zejjed jigifieri. Bdilna t-tond mat-tul. Ghalhekk sar jigifieri dan il-hajt, din il-linja divizorja kif ftehmu dak il-hin. Saret hekk, jigifieri, fuq il-post u kulhadd kien kuntent .... Jigifieri ghax issa hi kien ser ikollha hajt gdid tal-kantun u kienet ser tigi l-bitha tad-dar taghha. Ser tkun wiesa' tlieta u tletin pied u hames pulzieri (33' 5") ... U din il-bitha tibqa' sejra sal-hajt ta' fuq ta' Loreto Xuereb. Issa hemmhekk sur Magistat it-triq tiela', tiela lejn in-Nadur per ezempju, jigifieri ahna konna qeghdin in-naha ta' isfel u Loreto Xuereb kien in-naha ta' fuq, jigifiei hekk qed nitkellmu,

[7] Ara affidavit ta' Ġanni Rapa a fol. 20 – 23 tal-proċess

> *jigifieri ghalhekk nghidu l-kelma ta' fuq, ...Lejn id-direzzjoni tan-Nadur. Issa jigifieri, u jerga; ghidna l-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb...Bhala biex ikollna demarcation line sa fejn ser tasal din l-art li ser tiehu...Mary Jane Rapa. Jigefieri l-plot taghha kienet se tkun minn wara d-dar taghha sa wara d-dar ta' Loreto Xuereb u sal-qasma tieghu, bejn Loreto Xuereb u nies ohra, jigifieri."* [8]

In kontro-eżami l-perit Vella spjega li l-iskizz anness mal-verbal tal-ftehim,[9] għamlu hu fl-istess ġurnata ħalli jkun spjegat aħjar dak li ġie mniżżel fil-ftehim, imma dan l-iskizz ma kienx ġie ffirmat mill-partijiet.[10]

Wara li fliet sewwa din ix-xhieda u reġgħet analizzat il-verbal tal-ftehim tas-16 ta' Frar 1998 u l-proċessi taż-żewġ kawżi in mertu, din il-Qorti waslet għall-konklużjoni li l-interpretazzjoni li ried jagħti l-attur għall-parti kontestata minn din il-ftehim mhijiex korretta. Dan għas-segwenti raġunijiet:

1. Imkien ma rriżulta mill-proċess tal-kawża Ċitaż. Nru. 115/1993 li l-kwistjonijiet dwar il-konfini bejn il-proprjetajiet rispettivi kienu jirrigwardaw biss il-wisgħa u mhux ukoll it-tul tal-ġnien tal-konvenuta, kif sostna l-attur;

2. Qari intelliġenti tal-paragrafu in kwistjoni bl-ebda mod ma jista' jwassal għall-intepretazzjoni li jrid jagħtih l-attur, anke jekk jittieħdu in konsiderazzjoni l-iżbalji dattilografati fis-sentenza tal-Qorti fejn ġie riprodott l-istess ftehim. Il-kliem użat fl-iskrittua de quo kien ċar biżżejjed: "***Il-konvenuta jibqala dejjem 33'5" wisa' fuq in-naħa tagħha sal-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb.***" Bl-ebda tiġbid tal-imaġinazzjoni dan il-kliem ma jista' jfisser li l-partijiet riedu jfissru li l-ħajt tal-qasma tan-naħa ta' fuq tal-ġnien tal-konvenuta kellu jkun fejn dan jiltaqa' mal-ħajt tal-qasma bejn il-ġnien tagħha u l-ġnien ta' Loreto Xuereb. Kieku ried jingħad hekk, l-avukat tal-attur stess, il-mibki Dr. Michael Grech, żgur kellu esperjenza biżżejjed biex jara li jitniżżel kliem f'dan is-sens, u mhux kif fil-fatt tniżżel fl-iskrittura de quo.

3. Il-perit Vella spjega fid-deposizzjoni tiegħu li l-ftehim kellu jkun forma ta' *quid pro quo,* fis-sens illi l-attur kien sejjer jigwadanja biċċa art ta' forma triangolari, tibda minn wisa' ta' sitt piedi sakemm tispiċċa fix-xejn għal tul ta' sitta u sittin pied. In kontra-kambju allura l-art tal-konvenuta kellha testendi sal-ħajt ta' fuq, u ċioe' dak l-iżjed lejn it-tramuntana, tal-ġnien ta' Loreto Xuereb. Xejn m'hu verosimili li l-konvenuta kienet sejra ċċedi biċċca art ta' dak id-daqs mingħajr ma tieħu xi ħaġa għaliha.

4. Terġa' kif jirriżulta mill-iskizz magħmul fuq l-istess ftehim, l-attur kien sejjer jigwadanja wkoll wisa' ta' erba' piedu u erba' pulzieri (4'4") oħra 'l fuq mill-ħajt tal-kantun fin-naħa tan-nofsinhar tal-għalqa ta' oħtu. Ma' dan akkwista wkoll l-użu għalih biss tal-bir li sa dakinhar kien jinsab f'nofs fil-ħajt tas-sejjieh "imqammar" bejn l-art tiegħu u dik tal-

[8] Ara depożizzjoni tiegħu a fol. 178 - 189
[9] Ara Dok. G2 a fol. 336 tal-proċess tal-kawża Ċitaz. Nru. 115/1993
[10] Ara kontroeżami tal-perit Guido Vella a fol. 259 - 269

konvenuta.[11] Fuq dan xehed ukoll John Vella, bin l-attur.[12]

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi billi, filwaqt illi tiċħad it-tieni sar-raba eċċezzjoni tal-konvenuta, tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra, u konsegwentement tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż għall-atturi, ħlief għal dawk tas-sentenza preliminari tas-27 ta' Ġunju 2007, li jkunu a karigu tal-konvenuti."

RIKORS TAL-APPELL TAL-ATTURI (09.11.2018):

5. L-atturi appellanti jispjegaw li l-verbal ta' tranżazzjoni tas-16 ta' Frar 1998 kif sussegwentement riprodott fis-sentenza tad-29 ta' Jannar 2002 ta lok għal interpretazzjonijiet differenti da parti tal-partijiet, liema interpretazzjonijiet huma opposti għal xulxin. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti iffavorixxiet l-interpretazzjoni tal-konvenuti u mhux dik tagħhom.

6. Fl-ewwel lok jgħidu li l-kwistjoni nħolqot:

(i) mhux biss mill-kliem ambigwu użat fil-verbal, fejn jgħidu li l-inklużjoni ta' *comma* wara l-kelma "*fuq*" u qabel il-kelma "*ta*" kien ikun iktar jirrispekkja dak li ftehmu, *ossia* fejn il-frażi suppost taqra hekk:

"*Il-konvenuta jibqala dejjem 33'5" wisa fuq in-naħa tagħha*

[11] Ara Dok. G 2 a fol. 364 tal-proċess tal-kawża nru. 115/1993
[12] Ara kontroeżami tiegħu a fol. 236 - 244

sal-qasma ta' fuq' **,** *ta' Loreto Xuereb*"

(ii) iżda wkoll minn "taħwida" li ħoloq il-perit tekniku meta b'mod sussegwenti għas-seduta li fiha ġie redatt il-verbal reġa' għamel skizz (li ma ġiex iffirmat bejn il-partijiet) bil-mod kif fehmu hu u differenti minn dak li ffirmaw il-partijiet, iżda li "niżlet għasel" mal-konvenuta u li minn hemmhekk 'il quddiem baqgħet tinsisti fuq il-verżjoni li "ħarbex" il-perit tekniku fl-iskizz li għamel wara s-seduta.

7. Fit-tieni lok u bla preġudizzju għas-suespost jgħidu li anke kieku ma ngħatawx raġun fil-mertu, ma kienx ġust li l-Ewwel Qorti takkolla l-ispejjeż kollha lilhom meta kien hemm iċ-ċaħda tat-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-konvenuti. Isostnu li tali spejjeż kellhom ibatuhom il-konvenuti jew altrimenti jkun hemm frazzjoni fissa tal-ispejjeż li tirrispekkja l-ispejjeż relatati ma' tali eċċezzjonijiet.

RISPOSTA TAL-KONVENUTI GĦALL-APPELL TAL-ATTURI (30.11.2018):

8. Il-konvenuti appellati wieġbu biex jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex is-sentenza appellata timmerita konferma, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-atturi appellanti u bl-applikazzjoni tad-*doppie spese*

jekk din il-Qorti jidhrilha li huwa l-każ.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

Il-verbal ta' tranżazzjoni tas-16 ta' Frar 1998:

9. Il-ftehim ta' tranżazzjoni[13] li ġie ffirmat minn John Vella u Mary J Rapa dakinhar tas-16 ta' Frar 1998, fil-mori tal-kawża 115/93 jaqra hekk:

> *"Aċċess miżmum illum 16 ta' Frar 1998 fit-3.30 ta' filgħaxija. Preżenti l-attur assistit minn Dr Michael Grech.*
>
> *Preżenti l-konvenuti li ddikjarat li s' issa għadha ma nkarigat l-ebda avukat minflok Dr Anton Refalo.*
>
> *Il-partijiet iddiskutew il-pjan ta' transazzjoni li kien ġie suġġerit fl-aħħar aċċess.*
>
> *Il-partijiet qablu.*
>
> 1. *Illi l-qasma tinbeda 4'4" lejn it-Tramuntana tal-ħajt tal-kantun.*
> 2. *Illi l-attur jidħol fil-pussess ta' biċċa raba triangolari li tibda' b'wisa' ta' sitt piedi ħdejn il-qasma u jibqa' sejjer lejn it-Tramuntana sakemm jiġi fix-xejn meta jiltaqa' mal-ħajt tas-sejjigħ eżistenti. Din il-biċċa art hija twila 66 pied.*
>
>   *Il-konvenuta jibqala dejjem 33'5" wisa fuq in-naħa tagħha sal-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb."*

10. Peress li l-verbal ta' tranżazzjoni jinkludi skizz (mhux *to scale*) fuq in-naħa t'isfel tax-xellug, din il-Qorti jidhrilha li jkun opportun li kopja ta' tali verbal (Dok A) tiġi inkluża f'din is-sentenza.

---
[13] Esebit bħala **Dok G1** fl-atti tal-kawza 115/93 u bħala **Dok A** fl-atti tal-kawża odjerna

Qorti tal-Maġistrati
(Għawdex)
Superjuri Ċivili

'A'

DR MICHAEL GRECH

Ċitaz 115/93
Ġanni Vella
vs.
Mary Jane Rapa

Access miżmum illum 16 ta Frar 1998, fil 3.30 ta filgħaxija. Preżenti l-attur assistit minn Dr Michael Grech.

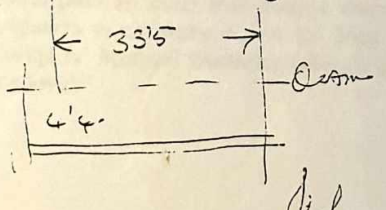
Preżenti l-konvenuta li ddikjarat li s'issa għadha ma nkarigat ebda Avukat minflok Dr Anton Refalo.

Il-partijiet iddiskutew il-pjan ta transazzjoni li kien ġie suġġerit fl-aħħar access.

Il-partijiet qablu.

① Illi l-ġasma tibda 4'4" 'l ġewwa mit-Tramuntana tal-bajt tal-kantun.

② Illi l-attur jidhol fil-pussess ta biċċa art Tramuntana li tibda linja ta ġitt quddiem il-ġasma u jibqa sejjer lejn it-Tramuntana sakemm jiġi fix-xejra mit-tarf tal-bajt tas-sejjieħ eżistenti. Din il-biċċa art tkejjel 66 pied.



Il-konvenuta jibqgħalha dejjem 33'5" wisa fuq in-naħa t'isfel tal-ġasma ta fuq ta Loreto Xuereb.

John Vella

Jane Rapa

Mary J Rapa

6

Is-sentenza tad-29 ta' Jannar 2002 fil-kawża 115/93:

11. Il-parti rilevanti tas-sentenza tad-29 ta' Jannar 2002 (115/93) li fiha ġie inkorporat il-verbal tal-ftehim taqra hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Rat ukoll in-nota tal-perit tekniku L-AIC Guido Vella nominat minn din il-Qorti bhala espert f'din il-kawza, illi permezz taghha huwa ddikjara illi f'access illi nzamm fis-16 ta' Frar tas-sena elf disa' mija tmienja u disghin (1998),* ***kien nintlahaq ftehim bonarju bejn il-kontendenti, a tenur tal-verbal u skizz relattiv, esebiti bhala dokumenti G1 u G2*** *rispettivament ma' l-istess nota.*
>
> *Rat il-verbal taghha tad-19 ta' Ottubru, tas-sena elfejn u wiehed (2001), fejn thalliet din il-kawza ghas-sentenza ghal-lum .*
>
> *Il-Qorti, ghal hekk, u in vista tat-transazzjoni milhuqa bejn il-partijiet fis-16 ta' Frar 1998, tiddecidi l-kawza billi a tenur ta' l-istess transazzjoni, tiddikjara :*
>
> ***1) illi l-qasma bejn il-proprejtajiet rispettivi tal-kontendenti ghandha tinbena erba' piedi u erba' pulzieri (4'4") lejn it-tramuntana tal-hajt tal-kantun; u***
>
> ***2) Illi l-attur ghandu jidhol fil-pussess ta' bicca raba trijangulari li tibda b'wisgha ta' sitt piedi hdejn il-qasma u jibqa' sejjer lejn it-tramuntana sa kemm jigi fix-xejn meta jiltaqa' mal-hajt tas-sejjieh ezistenti . Din il-bicca art hija twila sitta u sittin pied.***
>
> ***Il-konvenuta jibqghalha dejjem tlieta u tletin pied u hames pulzieri wisgha fuq in-naha taghha tal-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb .***
>
> *Terga' tinnomina lill-istess AIC Guido Vella sabiex jissorvelja x-xoghol tal-bini tal-hitan mehtiega a tenur ta' din is-sentenza .*
>
> *L-ispejjez tal-kawza u tal-perit tekniku billi din kienet tirrigwardja delimitazzjoni tal-konfini bejn proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti,*

ghandhom jigi issopportati ugwalment bejn l-istess kontendenti.”

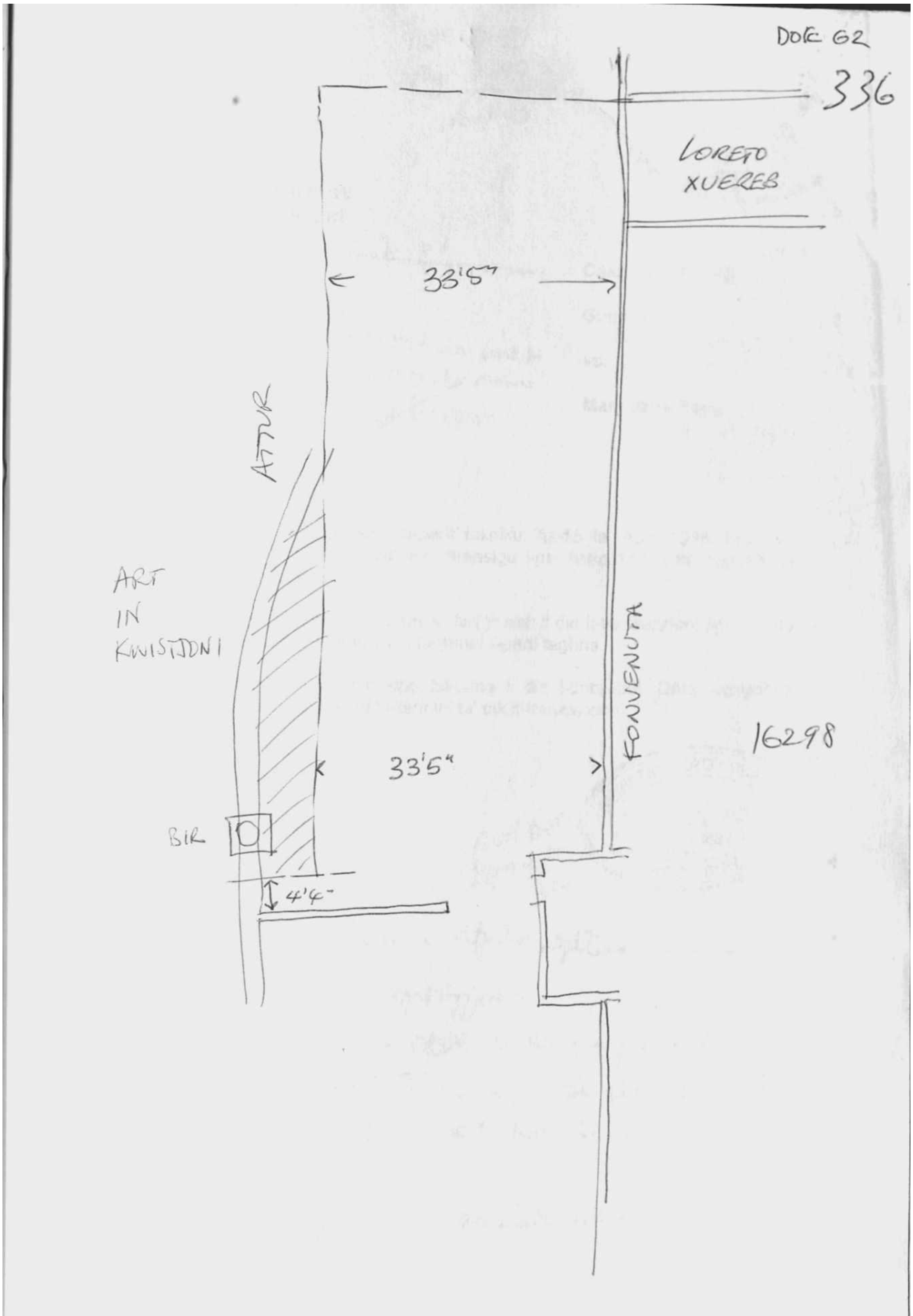
<u>Il-kawża odjerna 03/2004 u s-sentenza tal-Ewwel Qorti:</u>

12. Minkejja l-verbal tal-ftehim tal-1998 u s-sentenza tal-2002 li fiha ġie inkorporat tali ftehim, inħoloq <u>disgwid ġdid</u> bejn il-partijiet li ta lok għal din il-kawża odjerna. Id-disgwid jirrigwarda l-estenzjoni tal-art li kellha tieħu l-konvenuta, cioè jekk hux:

- wisa’ ta’ 33’5” b’tul sa fejn hemm il-qasma t’isfel tal-proprjetà ta’ Loreto Xuereb, jew

- wisa’ ta’ 33’5” b’tul sa fejn tispiċċa l-proprjetà ta’ Loreto Xuereb, cioè sal-qasma ta’ fuq tal-proprjetà ta’ Loreto Xuereb.

13. Skont l-iskizz li rrediega l-perit tekniku (**Dok G2** fl-atti tal-kawza 115/93), li skont hu jirrifletti dak li kienu ftehmu meta kienu fir-raba’, jiġi li t-tul tal-art li kellha tieħu Mary Jane Rapa jasal sa fejn <u>tispicca</u> l-proprjetà ta’ Loreto Xuereb. Il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fis-sentenza tagħha tal-2002 fil-fatt aċċennat għan-nota li ppreżenta l-perit tekniku Guido Vella fejn iddikjara li kien intlahaq ftehim bonarju bejn il-kontendenti, ***“a tenur tal-verbal u skizz relattiv, esebiti bhala dokumenti G1 u G2 rispettivament mal-istess nota***” u ddeċidiet il-kawża billi ddikjarat dak li fil-fatt ġie ddikjarat mill-partijiet fuq il-verbal tal-ftehim **Dok G1**.



L-iskizz **Dok G2**, a fol 336 tal-atti tal-kawza 115/93

14. Gianni Vella però sostna li meta fuq il-verbal tal-ftehim tniżżel li "***Il-konvenuta jibqala dejjem 33'5" wisa fuq in-naħa tagħha sal-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb***" dan ma kellux ifisser - kif ippretendiet oħtu Mary Jane Rapa - li t-tul tar-raba' tagħha kellu jibqa' sejjer "'il fuq"[14] sa fejn tispiċċa l-proprjetà ta' Loreto Xuereb, kif jindika l-iskizz **Dok G2** li qatt ma ġie ffirmat mill-partijiet, iżda kellu jibqa' sejjer " '*l fuq*" sal-qasma t'isfel. Kien għalhekk li intavola din il-kawża.

15. F'paragrafu 6 tad-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu, huwa fil-fatt jispjega, u jilmenta, hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Illi l-punt ta' l-interpretazzjoni kollha huwa dik il-parti tal-ftehim li titkellem **"Il-konvenuta jibqagħlha dejjem tlieta u tletin pied u ħames pulzieri (33'5") wisgħa fuq in-naħa tagħha tal-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb".** Illi din il-klawsola tirreferi għal wisgħa u mhux għat-tul liema wisgħa ġiet rispettata. Pero` il-konvenuta qed tipprova tinterpreta din il-klawsola mod ieħor biex jirnexxilu jakkwista* (sic) *porzjoni art li minn dejjem kienet proprjeta` ta' l-attur. Fil-fatt il-konvenuta qed tgħid illi l-kliem "**in-naħa tagħha tal-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb**" tfisser illi l-konvenuta għandha tieħu proprjeta` sal-parti li tiġi fl-estrem ta' fuq ta' Loreto Xuereb, meta fil-fatt il-kelma "**ta' fuq**" kienet qiegħda tirreferi għal qasma ta' fuq tal-proprjeta` tal-konvenuta kif distinta mill-qasma ta' isfel, li tikkonfina mal-proprjeta` ta' Loreto Xuereb. Iżda żgur mhux illi l-konvenuta għandha sal-qasma ta' fuq nett ta' Loreto Xuereb."*

16. L-Ewwel Qorti ma qablitx ma' tali teżi tal-attur. Apparti li osservat li hemm xi żbalji fil-mod kif l-iskrittura tal-ftehim oriġinali ġiet inkorporata fis-sentenza tad-29 ta' Jannar 2002 (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Jiġi nnotat li f'dik is-sentenza kien hemm xi żbalji dattilografiċi għaliex fil-parti fejn ġie inkorporat l-istess ftehim, u preċiżament fil-paragrafu*

[14] Kif spjega l-perit tekniku, l-art fil-fatt titla' 'l fuq, cioè iktar ma tmur lejn it-tramuntana l-art iktar titla' 'l fuq, cioè hija iktar elevata.

> *enumerat (2) ġiet imniżżla l-kelma "**wisgħa**" minflok **"linja"**, u fis-sentenza taħt dan il-paragrafu, tniżżel "**tal-qasma**" minflok "**sal-qasma".**"

Hija rriteniet li qari intelliġenti tal-ftehim in kwistjoni bl-ebda mod ma jista' jwassal għall-interpretazzjoni li jrid jagħti l-attur, u dan anke jekk jittieħdu in konsiderazzjoni l-iżbalji dattilografati fis-sentenza tal-Qorti tal-2002 fejn ġie riprodott l-istess ftehim. Qieset li "*bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni*" ma jista' jkun li bil-frażi "***Il-konvenuta jibqala dejjem 33'5" wisa fuq in-naħa tagħha sal-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb***" l-partijiet riedu jfissru li l-ħajt tal-qasma tan-naħa ta' fuq tal-ġnien tal-konvenuta kellu jkun fejn dan jiltaqa' mal-ħajt tal-qasma bejn il-ġnien tagħha u dak ta' Loreto Xuereb. Qieset illi li kieku riedu jgħidu hekk l-avukat tal-attur stess, il-mibki Dr Michael Grech, żgur li kellu esperjenza biżżejjed biex jara li jitniżżel kliem f'dan is-sens. Qieset ukoll li fix-xhieda tiegħu l-perit tekniku spjega li l-ftehim kien forma ta' "*quid pro quo*" fejn l-attur kien ser jiggwadanja biċċa art b'forma triangolari li tibda' b'tul ta' sitt piedi (6') sakemm tispiċċa fix-xejn għal tul ta' sitta u sittin pied (66') u li *in oltre* kif jirriżulta fuq l-iskizz li sar fuq l-istess ftehim, l-attur kien sejjer ukoll jiggwadanja wisa' ta' erba' piedi u erba' pulżieri (4'4") oħra 'l fuq mill-ħajt tal-kantun fin-naħa ta' nofsinhar tal-għalqa ta' oħtu. Hija qieset li xejn mhu verosimili allura li l-konvenuta kienet ser iċċedi biċċa art simili mingħajr ma tieħu xi ħaġa għaliha.

<u>L-ewwel aggravju:</u>

17. Fl-ewwel aggravju tagħhom l-atturi appellanti, suċċessuri tal-attur Ġanni Vella, jibqgħu jisħqu li l-frażi "*sal-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb*" ma tirrispekkjax sew dak li ftehmu Ġanni Vella u Mary Jane Rapa u li "probabbilment" li kieku ddaħħlet *comma* ***(,)*** bejn "fuq" u "ta'" biex il-frażi kienet taqra "*sal-qasma ta' fuq, ta' Loreto Xuereb*" dan kien iktar jirrispekkja l-ftehim, *ossia* li t-tul tar-raba' tal-konvenuta kellu kollu wisa' ta' 35'5" li jibqa' sejjer 'il fuq sakemm imiss mal-proprjetà ta' Loreto Xuereb, iżda mhux li jibqa' sejjer 'il fuq san-naħa ta' fuq nett tal-art ta' Loreto Xuereb. Jargumentaw illi li kieku l-intiża kienet li l-konvenuta tieħu sa fuq nett *"l-eħfef ħaġa kienet illi jkejlu b'rutella u jgħidu eżattament kemm kellha tkun twila l-art tal-konvenuta, ħaġa li ma saritx għaliex fil-verita` ma kinitx dik l-intenzjoni tal-partijiet."*

18. Din il-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-atturi appellanti.

19. Il-frażi li tniżżlet hi li hi, u mingħajr il-*comma*: cioè` li r-raba' tal-konvenuta għandu jkun b'tali mod li jkollha wisa' ta' 33'5" pied "***sal-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb*"*.** Din il-Qorti ma tara li hemm l-ebda ambigwità f'dan ir-rigward, kuntrarjament għal dak li jsostnu l-atturi appellanti. Li kieku l-intiża kienet li l-estensjoni tal-art tal-konvenuta kellha tkun sal-qasma t'isfel ta' Loreto Xuereb din il-Qorti tippretendi li kien jingħad "*sal-qasma ta' isfel ta' Loreto Xuereb"*, jew "*sal-qasma ta'*

Loreto Xuereb"; bil-fatt li ġie speċifikat li estenzjoni kellha tibqa' sejra "***sal-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb***" m'għandux ikun hemm l-iċken dubju li l-ftehim li ġie redatt dakinhar tal-aċċess kien li l-estenzjoni tal-art tal-konvenuta kellha tibqa' sejra proprju "***sal-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb***". Wieħed ma jridx jinsa wkoll li dakinhar li ġie ffirmat il-ftehim il-konvenuta kienet sprovvista minn avukat, filwaqt li l-attur kien assistit mill-Avukat Dr Michael Grech, li aktarx iddetta l-ftehim huwa stess, fatt li jkompli jikkonferma li meta ġie vverbalizzat il-ftehim fis-sens li l-estenzjoni tal-konvenuta kellha tkun "***sal-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb***" dan kien jirrifletti l-intenzjoni u l-kunsens tal-konvenut fir-rigward.

20. Imbagħad dwar il-fatt li t-tul tal-art li kellha tieħu l-konvenuta ma tkejlitx bir-rutella, dan bl-ebda mod ma jista' jitqies bħala prova favur it-teżi tal-atturi u kontra t-teżi tal-konvenuti. Anzi l-konvenuti appellati jsostnu li r-raġuni li ma sarx kejl bir-rutella aktarx li kienet proprju għaliex l-intiża kienet li l-estenzjoni tal-art tal-konvenuta kienet se tibqa' sejra sa fuq nett, b'mod li allura ma kienx ser ikun hemm art warajha li kellha tkun tal-attur. Jargumentaw illi li kieku l-ftehim kien li wara l-estenzjoni tal-art li messet lill-konvenuta kellu jkun hemm biċċa li kienet ser tibqa' tal-attur, ċertament li kien jingħad xi ħaġa speċifika fir-rigward:

> *"…li kieku l-art ta' Mary Jane Rapa kienet ser tieqaf, kif qed jgħidu huma, sal qasma t' isfel ta' Loreto Xuereb, hemmhekk kien ikun hemm il-bżonn li jittieħdu l-kejliet għaliex wara din l-art kienet ser tkun tal-atturi appellanti u għalhekk biex l-affarijiet ikunu ċari kien jitkejjel. Madanakollu dan ma ġarax għaliex fil-verita` il-konvenuta*

> *appellata kien ser imissha sa fuq nett ('…sal-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb…'). Li kieku huwa minnu li l-atturi appellanti kien ser jibqagħlhom biċċa wara l-art li messet lil Mary Jane Rapa – allura ma kienx jitniżżel xejn?"*

21. *In oltre* anke jekk l-iskizz (**Dok G2**) li rredieġa l-perit tekniku ma ġiex iffirmat bejn il-partijiet din il-Qorti ssib li huwa kompatibbli sew mal-verbal tal-ftehim li seħħ waqt l-aċċess.

22. Fil-kontroeżami tiegħu[15] l-perit tekniku spjega li l-iskizz, li jġib l-istess data tal-verbal tal-ftehim tas-16 ta' Frar 1998, (indikat bħala "16298") kien għamlu dakinhar stess tal-ftehim. Spjega li għalkemm iġib l-istess data tal-ftehim il-probabbilta` hija li ma għamlux dak il-ħin tal-aċċess. Qal li *"Probabbli sar dakinhar jiġifieri, forsi x' ħin mort id-dar jew, biex iktar ikolli stampa ċara ta' x' ġara għax hawnhekk ma kellix wisgħa fejn."*

23. Mistoqsi l-iskizz (**Dok G2**) x'jirrappreżenta, fil-fatt wieġeb: "*Il-pjanta jiġifieri qiegħda tispjega l-ftehim jiġifieri kif….kif mitkub, kif sar fuq il-post."* Huwa enfasizza li l-iskizz (**Dok G2**) jispekkja dak li nkiteb fil-ftehim, u sostna li l-iskizz għamlu "*frisk ġej minn hemmhekk."*

24. Qal li l-iskizz (**Dok G2**) probabbli għamlu biex tkun "*iktar ċara*" (mill-iskizz, jew taħżiża, li niżżel fuq il-verbal tal-ftehim, liema ftehim sar waqt

---

[15] 01.02.2018, fol 259 *et seq*

l-aċċess waqt li kienu bil-wieqfa fir-raba'). Jiġi osservat ukoll li meta fil-proċeduri tal-kawża 115/93 il-perit tekniku ppreżenta nota sabiex jispjega lill-Qorti li l-ftehim bonarju li kien intlaħaq bejn il-kontendenti waqt l-aċċess tas-16 ta' Frar 1998 kien *a tenur* tal-verbal u l-iskizz relattiv (**Dok G1** u **Dok G2**) : in fatti fis-sentenza li fiha ġie inkorporat il-ftehim intqal hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Rat ukoll in-nota tal-perit tekniku l-AIC Guido Vella nominat minn din il-Qorti bhala espert f'din il-kawza, illi permezz taghha huwa ddikjara illi f'access illi nzamm fis-16 ta' Frar tas-sena elf disa' mija tmienja u disghin (1998),* ***kien nintlahaq ftehim bonarju bejn il-kontendenti, a tenur tal-verbal u skizz relattiv, esebiti bhala dokumenti G1 u G2*** *rispettivament ma' l-istess nota."*

25. L-atturi appellanti jiċċitaw ukoll mill-affidavit tal-attur Ġanni Vella[16] fejn xehed li qatt ma kien dispost li jirrinunzja għal tali biċċa art proprjetà tiegħu:

> *"Żgur li jiena, meta ma kelli ebda kawża fuq it-tul tal-proprjeta`, ma kontx ser inkun dispost illi niddisponi b' xejn minn biċċa proprjeta` ta' qies sostanzjali, meta hu ċarissimu* (li) *din kienet mħollija lili fit-testment ta' ommi u qatt ma kien hemm kontestazzjoni jew problemi dwarha. Għalhekk jiena qed nagħmel dan l-affidavit biex nikkonferma illi meta saret dik il-kitba u jien iffirmajtha, jiena kont qiegħed nifhem illi l-qasma ta' fuq ta' Loreto Xuereb kienet tfisser għall-qasma ta' fuq tal-proprjeta` tal-konvenuta, kif distinta mill-qasma t' isfel u li allura tmiss ma' Loreto Xuereb, iżda żgur li mhux li l-konvenuta għandha sal qasma ta' fuq nett ta' Loreto Xuereb"*

26. Iżda f'dan ir-rigward, il-perit tekniku spjega li l-ftehim li seħħ dakinhar tas-16 ta' Frar 1998 kien jinvolvi proprju *give and take* in kwantu

[16] Fol 20-23

l-attur ħa biċċa żejda mill-wisa' (fejn kien hemm ħajt imqammar u *invece* ġabuh dritt) u da parti tagħha l-konvenuta ħadet biċċa minn fuq, cioè mit-tul:

> *"Hemm triq u hemm il-bini, qiegħed jiġifieri qisu serbut bini u warajh ir-raba. Issa fir-raba kien hemm ħajt, kien imqammar, ma kienx dritt, ma kienx parallel mal-ħajt tat-triq jew mal-back tal-buildings, issa li ġara dak il-ħin għamilna give and take illi dak is-sinjal imqammar ġibnih dritt u x' jisimha Marie Ġwann ħadet biċċa hemm fuq u Ġanni ħa dak it-tond li kien hemm żejjed jiġifieri. Bdilna t-tond mat-tul. Għalhekk sar jiġifieri dan il-ħajt, din il-linja diviżorja kif ftehmu dak il-ħin. Saret hekk, jiġifieri fuq il-post u kulħadd kien kuntent."*

27. Dan il-fatt qisitu l-Ewwel Qorti fejn mhux biss irrimarkat li l-attur kien qiegħed jiggwadanja biċċa art bil-fatt li l-ħajt imqammar ġabuh ħajt dritt (billi ġie li ħa art ta' forma rettangolari tibda b'wisa' ta' sitt piedi (6') sakemm tispicca fix-xejn għal tul ta' sitta u sittin pied (66') - li tidher sew fuq l-iskizz tal-istess verbal tal-ftehim), iżda wkoll aċċennat għall-fatt li skont l-istess verbal tal-ftehim l-attur kien ser jieħu wkoll biċċa art b'wisa' ta' erba' piedi u erba' pulzieri (4'4") oħra 'l fuq mill-ħajt tal-kantun fin-naħa tan-nofsinhar tal-għalqa t'oħtu (li wkoll tidher sew fuq l-iskizz tal-istess verbal tal-ftehim). Dan kollu juri kemm mhux minnu li l-attur kien lest li "*jiddisponi b' xejn*" mill-proprjetà tiegħu.

28. **Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha din il-Qorti ssib li l-ewwel aggravju huwa infondat.**

<u>It-tieni aggravju:</u>

29. It-tieni aggravju jirrigwarda l-kap tal-ispejjeż. L-Ewwel Qorti ordnat li l-ispejjeż kellhom ikunu a karigu tal-atturi, ħlief għal dawk rigwardanti s-sentenza preliminari tas-27 ta' Ġunju 2007 (li fiha ġiet miċħuda l-ewwel (1) eċċezzjoni tal-konvenuta) fejn ordnat li tali spejjeż kellhom jitħallsu mill-konvenuti.

30. Bla preġudizzju għall-ewwel aggravju tagħhom, l-atturi appellanti jargumentaw li anke kieku kienet korretta l-Ewwel Qorti in kwantu ma tathomx raġun fil-mertu, ma kienx ġust li takkolla l-ispejjeż kollha tal-kawża lilhom, meta t-tieni (2), it-tielet (3), u r-raba' (4), eċċezzjonijiet tal-konvenuti ġew miċħuda. Isostnu li l-ispejjeż ta' tali eċċezzjonijiet kellhom ibatuhom l-istess konvenuti.

31. Ta' rilevanza fir-rigward huwa l-Artikolu 223 (1) u (3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdu hekk:

> *(1). Kull sentenza definittiva għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż.*
>
> *(3). Fil-każijiet kollha, 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."*

32. Kif irriteniet din il-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija minnha fis-6 ta' Lulju 2002 fil-kawża fl-ismijiet ***Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Ltd*** l-Artikolu 223(3) iħalli ċertu diskrezzjoni f'idejn il-ġudikant:

"7.2 In linea generali, il-mod kif ghandhom jithallsu l-ispejjez gudizzjarji huwa regolat bl-Artikoli 223 sa 225 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, b'dana li normalment kull sentenza definittiva ghandha tikkundanna lill-parti telliefa ghall-ispejjez. Izda din ir-regola mhix wahda rigoruza li l-Qrati ghandhom bilfors jikkonformaw ruhhom maghha, tant li gie ritenut illi dwar l-ispejjez ma tezisti ebda regola fissa u l-konkluzjoni ghandha tkun li ghandhom jigu kkonsiderati c-cirkostanzi kollha, anke dawk ic-cirkostanzi partikolari, ta' kull kaz[17]. In oltre, ghalkemm is-subinciz 3 ta' l-Artikolu 223 tal-Kap. 12 jipprovdi li –

> *"Fil-kazijiet kollha, il-qorti tista' tordna li kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha, meta kull wahda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawza, jew meta jindahlu kwistjonijiet difficli tal-ligi, inkella ghal xi raguni tajba ohra."*

Mill-istess kliem uzat mil-ligi din id-disposizzjoni thalli d-diskrezzjoni ahharija f'idejn il-gudikant."

33. Issa fil-każ in kwistjoni, filwaqt li huwa minnu li fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti ċaħdet it-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-konvenuti, dawn ma kinux ta' ċertu portata, tant li ddisponiet minnhom faċilment u f'seba' linji kollox, imbagħad għaddiet biex tikkunsidra f'ċertu dettall il-mertu, fejn konsegwentement laqgħet l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti u ċaħdet it-talbiet kollha attriċi.

34. Aktarx li l-Ewwel Qorti akkollat l-ispejjeż kollha lill-atturi u ma akkollat l-ebda spejjeż lill-konvenuti minkejja li ċaħdet it-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tagħhom, għaliex dehrilha li dawn jirrappreżentaw porzjoni tant żgħira tal-kwistjonijiet li kellha quddiemha li ma jimmeritawx akkollazzjoni ta' spejjeż fir-rigward, iktar u iktar meqjus il-fatt li l-parti telliefa fil-vertenza mertu tal-kawża odjerna, bla dubju huma l-atturi.

---

[17] Vol XXIX II 389

35. Għaldaqstant din il-Qorti ma jidhrilhiex li huwa l-każ li għandha tiddisturba tali pożizzjoni li ħadet l-Ewwel Qorti fir-rigward u **konsegwentement issib li dan l-aggravju huwa wkoll infondat.**

36. Kwantu għas-suġġeriment tal-konvenuti appellati li barra li l-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi appellanti u bl-applikazzjoni tad-*doppie spese* "*jekk l-Onorabbli Qorti tħoss li dan għandu jkun il-każ*", din il-Qorti fil-fatt ma ssibx li hu l-każ.

<u>DECIDE</u>

37. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-istess atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss