QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 21 ta' Jannar 2025.

Numru 1

Rikors numru 60/2011/1 BS

Rose Vella flimkien ma' uliedha Josephine xebba, Lorenza xebba, Judith mart Noel Vella Zarb, Salvu u Maria mart Raymond Xuereb u b'digriet tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnax (2012) il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Josephine xebba, Lorenza xebba, Judith Vella Zarb mart Noel Vella Zarb, Salvu impjegat u Maria Xuereb mart Raymond Xuereb, aħwa Vella stante l-mewt ta' Rose Vella fil-mori tal-kawża

v.

Eucharist u Josephine konjuġi Gauci

Il-Qorti

1. Din hija sentenza minn appell imressaq mill-konvenuti, wara deċiżjoni tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, (minn issa 'l quddiem l-Ewwel Qorti) li permezz tagħha

laqgħet l-ewwel talba attriċi u ddikjarat li ħajt diviżorju bejn żewġ proprjetajiet kontigwi tal-partijiet rispettivament ġie rikostruwit mill-konvenuti bi ħxuna anqas minn dik preċedenti d-demolijazzjoni b'detriment għal jeddijiet tal-atturi; filwaqt li ċaħdet it-talbiet attriċi fejn intalab li l-konvenuti jiġu kkundannati jagħmlu xogħlijiet rimedjali.

Daħla

2. L-atturi ressqu s-segwenti premessi u talbiet quddiem l-Ewwel Qorti:

> "1. Illi huma l-proprjetarji tal-lok tad-djar bin-numru tlieta u hamsin (53), Triq Hamet, Xaghra, Ghawdex, li jikkonfina mill-punent ma' proprjeta' tal-konvenuti.
>
> 2. Illi originarjament, bejn dawn iz-zewg proprjetajiet kien hemm hajt divizorju b'gebel dobblu fin-nofs bejniethom liema hajt kien komuni.
>
> 3. Illi l-attrici Rose Vella u l-mejjet zewgha kienu irrikostruwew l-istess hajt divizorju billi f'parti minnu bnewh mill-gdid fl-interezza kollha tieghu u fir-rimanenti parti bnew mill-gdid is-saff tan-naha taghhom.
>
> 4. Illi sussegwentement, il-konvenuti regghu ddemolew l-istess hajt, jew parti minnu, u ma regghux bnewh bl-istess hxuna bil-konsegwenza li gwadanjaw spazju mal-proprjeta' taghhom a skapitu ta' l-atturi, u dan kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni rilaxxjata mill-Perit Carmelo Borg annessa bhala Dok. A.
>
> Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:
>
> i) Tiddikjara li l-hajt divizorju ta' bejn il-proprjetajiet tal-partijiet kif rikostruwit mill-konvenuti ma nbeniex bl-istess hxuna li kien fih qabel bil-konsegwenza li l-proprjeta' tal-konvenuti gwadanjat spazju maghha a skapitu tal-proprjeta' ta' l-atturi.
>
> ii) Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn din l-Onorabbli Qorti huma jirrettifikaw il-bini maghmul minnhom u dan billi jaghmlu x-xogħlijiet

mehtiega mal-hajt divizorju sabiex dan ma jibqax ta' pregudizzju ghall-atturi.

iii) Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenuti, l-atturi jaghmlu l-istess xogholijiet dejjem a spejjez tal-istess konvenuti."

3. Il-konvenuti Gauci laqgħu għat-talbiet atturi bl-eċċezzjonijiet segwenti:

"Illi d-domandi attrici huma ghal kollox infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-atturi;

Illi l-qoxra tal-hajt tan-naha tal-konvenuti li bnew l-konvenuti esponenti hija mibnija skont l-arti u s-sengha u bhala parti mill-hajt komuni, ma setax tinbena mod iehor hlif kif inbniet u nbniet taht id-direzzjoni ta' perit u skont il-permessi tal-bini li kellhom l-esponenti;

Illi kwazi erbghin sena ilu l-atturi hattew il-qoxra tal-hajt komuni tan-naha taghhom u regghu bnewha pero' fis-sular ta' fuq baqghu tilghin bis-singlu haga din kontra il-ligi pero';

Illi l-mertu ta' din il-kawza kien diga ventilat fit-tul mill-attrici fil-kawza Citazz 61/95 fl-ismijiet 'Carmelo Vella et vs Eucharist Gauci' li qieghda pendenti quddiem din il-Qorti, diversament preseduta, ghas-sentenza. F'dik il-kawza l-atturi wara li kienu ilhom ghamlu minn kollox biex ma jhallux lill-konvenuti jibnu l-qoxra tan-naha taghhom, talbu li l-konvenuti biex jergghu jibnu l-qoxra li kienu qalghu;

Illi anki kieku ghall-grazzja tal-argument l-esponenti kif bnew akkwistaw xi parti mill-art komuni li fuqha kien mibni l-hajt antik, mhux din il-kawza kellha issir imma dik ghall-kumpens cioe' ghal nofs il-valur ta' l-art li setghu akkwistaw;

Illi l-Perit Carmelo Borg ma ghandu x'jaqsam xejn ma din il-kwistjoni u ma jaf xejn fuqha hlief dak li tghidlu l-attrici u ghalhekk ma tantx jista' jkun ta' konfort ghall-attrici f'din il-kawza ghalkemm din ddefsu f'kull kawza li taghmel kontra l-esponenti;

Illi bhala fatti dawn huma hekk: Fl-1972 l-attrici li kienet wirtet il-post taghha minghand il-genituri u meta l-post tal-konvenuti kien ghadu ta' oht l-attrici, iddecidiet li twaqqa' l-parti ta' quddiem tad-dar taghha biex terga tibniha mill-gdid u tibni sular fuq billi d-dar kienet sular wiehed. Hija flok ma qalghet il-hajt komuni biex terga tibnih minn isfel kif suppost, qalghet biss il-qoxra tal-hajt minn naha taghha, aktarx minghajr il-permess ta' ohtha, u baqghet tielgha b'din il-qoxra sas-sular ta' fuq. Qalghet l-mastan li kien hemm fin-nofs tal-hajt u hallietu vojt b'mod li gie qisu zewgt hitan separati t-tnejn singlu. Fil-vojt li halliet fil-parti ta' quddiem kien jista' jidhol bniedem. Illi ghalhekk meta l-konvenuti wara li xtraw il-post taghhom minghand oht l-attrici, gew biex

jibnu sular fuq il-mahzen, ghax il-post taghhom f'dan kien jikkonsistu, sabu hajt divizorju kompost minn diversi partijiet; fis-sular terran nofsu hajt tal-kantun li bniet l-attrici u n-nofs l-iehor hajt antik mhux tal-kantun, fis-sular ta' fuq hajt singlu fuq in-naha taghha u fejn pprolungat l-hajt fil-parti t'isfel, baqghet diehla bil-hajt singlu. Tant illi kif inghad fuq gew qisu hemm zewgt hitan separati u fil-fatt l-attrici kienet tirreferi ghal qoxra li bniet bhala l-hajt taghha;

Illi skont il-ligi l-hitan divizorji ghandhom ikunu dobblu u jitilghu bl-istess wisa mil-pedamenti sal-opramorta fuq il-bejt ghalhekk dak li bniet l-attrici kwazi erbghin sena ilu, meta l-perit Borg probabbli kien ghadu l-Universita', kien hajt li jikser il-ligi fuq zewg punti. Fi kliem iehor l-hajt li bniet l-attrici kien illegali u mhux skont l-arti u s-sengha;

Illi kull ma ghamlu l-konvenuti kien li qalghu l-qoxra l-antika tal-hajt tan-naha taghhom li l-attrici halliet u li kienet obbligata li taqla' meta bniet u rdobbla l-hajt minn isfel sa fuq kull fejn kien singlu u hallew il-vojt li titlob il-ligi tal-bini illum, flok il-mastan hallew il-vojt li titlob il-ligi bil-konsegwenza li llum hemm hajt divizorju komuni fuq art komuni bejn iz-zewg fondi mibni skont il-ligi u l-arti u s-sengha;

Illi ghalhekk it-talbiet attrici huma ghal kollox infondati u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-atturi."

4. L-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi:

"1. Tilqa' l-ewwel talba;

2. Tichad it-tieni u t-tielet talbiet salv pero li jibqa' impregudikat kull dritt iehor spettanti lill-atturi skond il-ligi.

Tordna li l-ispejjez ta din il-kawza jkunu sopportati interament mill-konvenuti."

5. Fit-18 ta' Mejju, 2021, il-konvenuti (minn issa 'l quddiem ukoll l-appellanti), intavolaw rikors tal-appell li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm mogħtija, talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata "billi filwaqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet it-tieni u t-tielet talbiet magħmula mill-atturi, tiċħad ukoll l-ewwel talba tal-istess atturi u tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha mressqa mill-konvenuti ..."

6. L-atturi (minn issa 'l quddiem ukoll l-appellati) ressqu r-risposta tagħhom għal dan l-appell fil-21 ta' Ġunju 2021, fejn għar-raġunijiet hemm mogħtija, talbu li l-appell interpost mill-konvenuti jiġi miċħud. Min-naħa tagħhom l-atturi ma ressqu ebda appell jew appell inċidentali rigwardanti t-tieni u t-tielet talba tagħhom li ġiet miċħuda mill-Ewwel Qorti u għalhekk dik il-parti tas-sentenza għaddiet in ġudikat.

7. Wara li l-Qorti appuntat l-appell għas-smiegħ u semgħat it-trattazzjoni tal-partijiet fl-udjenza tal-15 ta' Ottubru, 2024, ħalliet l-appell għal-lum għas-sentenza.

Sfond;

8. L-atturi huma propjetarji tal-fond 53, Triq tal-Qaċċa, Xagħra, Għawdex, liema dar tikkonfina mill-punent mal-fond tal-konvenuti. Dawn iż-żewġ fondi oriġinarjament kienu jiffurmaw parti minn fond wieħed. Bejn iż-żewġ proprjetajiet kien inbena ħajt minn missier l-attriċi, Lorenzo Curmi, biex b'hekk ikun jista' jassenja l-proprjetajiet hekk maqsuma lit-tlett ibniet tiegħu.

9. Mill-provi prodotti, speċjalment mir-ritratt li jinsab f'paġna 23[1] jirriżulta li dan kien ħajt dobblu fuq in-naħa ta' quddiem u ċjoè fejn kien hemm ir-remissa, imbagħad lejn in-naħa ta' wara tar-remissa kompla bis-singlu:

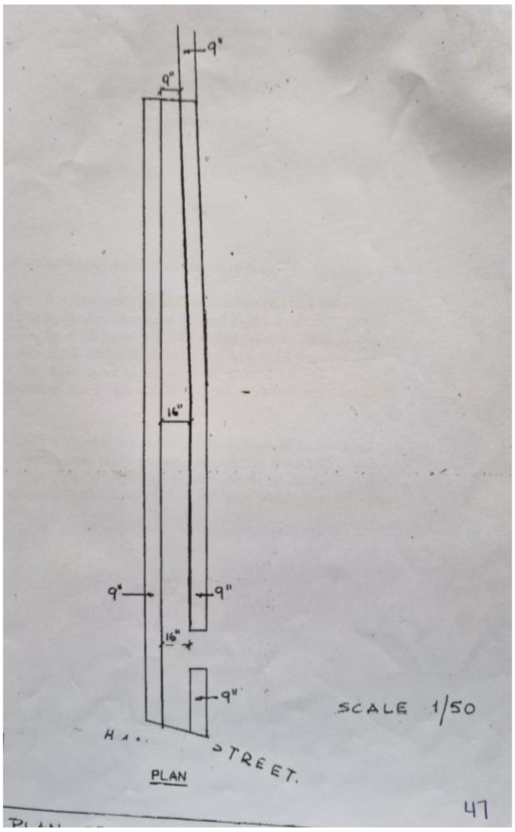
[1] Iskrizzjoni fuq ir-ritratt saru mill-Qorti għal ftehim aħjar.

10. Gara li fl-1973, Rose Vella flimkien ma' żewġha kienu rrikostruwew parti mill-fond tagħhom, inkluż li bnew kompletament mill-ġdid uħud mill-ħitan diviżorji, filwaqt li fi bnadi oħra biddlu l-qoxra tan-naħa tagħha biss. Dan ix-xogħol sar taħt id-direzzjoni tal-Perit Joseph Dimech. Skont il-Perit Karmenu Borg inkarigat mill-atturi, l-attriċi reġgħet irripristinat il-ħajt diviżorju għal ħxuna li kien qabel għamlet ix-xogħlijiet. Ikkonferma però li ma kienx il-Perit inkarigat minn dawk ix-xogħlijiet u li ħa in konsiderazzjoni sew dak li qaltlu l-attriċi kif ukoll ir-ritratti[2].

11. Fis-sena 1995, taħt id-direzzjoni tal-Perit Emmanuel Vella, il-konvenuti kienu ħattew il-ħitan li jmissu mal-proprjetà tal-attriċi, speċifikament dawk tar-remissa kif ukoll parti mill-kumplament tal-ħajt ta' bejniethom li kien jinsab iżjed lura mir-remissa.

[2] Ara ritratt f'paġna 187 u pjanta tal-Perit Borg f'paġna 64.

12. Qabel bdew ix-xogħlijiet rispettivi tagħhom, kemm l-attriċi kif ukoll il-konvenut ħejjew il-pjanti ta' kif kien il-post u kif kien ser jiġi żviluppat[3]. Filwaqt li l-ħitan diviżorji fil-pjanta tal-attriċi qabel sar l-iżvilupp minnha fis-snin sebgħinijiet kienet saret biss marka tagħhom iżda tħalla barra l-wisgħa tagħhom, fil-pjanta tal-konvenuti, il-ħajt diviżorju tar-remissa kif kienet qabel sar l-iżvilupp ġie ndikat bħala wieħed singlu.[4] Dan magħdud il-konvenuti nkarigaw lill-Perit Emmanuel Vella sabiex iħejji pjanta tal-ħajt diviżorju wkoll, liema pjanta tindika il-kejl tal-ħitan. Mill-affidavit tal-konvenut jirriżulta li dan l-inkarigu ngħata qabel beda x-xogħol ta' kostruzzjoni mill-konvenut iżda wara li l-attriċi kienet lestiet ix-xogħol ta' kostruzzjoni tagħha:



[3] Ara paġna 172 (fond tal-konvenut), u paġni 240 u 241 tal-attriċi.
[4] Nafu iżda mill-eskussjoni tal-Periti li dak iż-żmien li saru dawk il-pjanti qajla kienu jieħdu kont tal-ħitan diviżorji, a kuntrarju tal-lum fejn issir emenda jekk jirriżulta li l-ħitan diviżorji jkunu mod ieħor minn kif indikawhom meta għamlu l-pjanta inizjali tagħhom ta' kif kien il-bini eżistenti – ara xhieda in eskussjoni paġna 377 kwotata aktar 'l isfel.

13. L-attriċi ma kinitx qiegħda taqbel max-xogħol kif kien qiegħed isir mill-konvenuti u kien għalhekk li flimkien ma' żewġha kienu talbu l-ħruġ ta' żewġ mandati t'inibizzjoni bin-numru 85/1995 u 96/1995 rispettivament fl-ismijiet **Carmelo Vella et vs. Eucharist Gauci**. Sussegwentement fis-sena 1996, ġiet intavolata kawża (mhux dik odjerna) fl-ismijiet **Carmelo Vella et vs. Eucharist Gauci et** (Ċit Nru 61/1996).

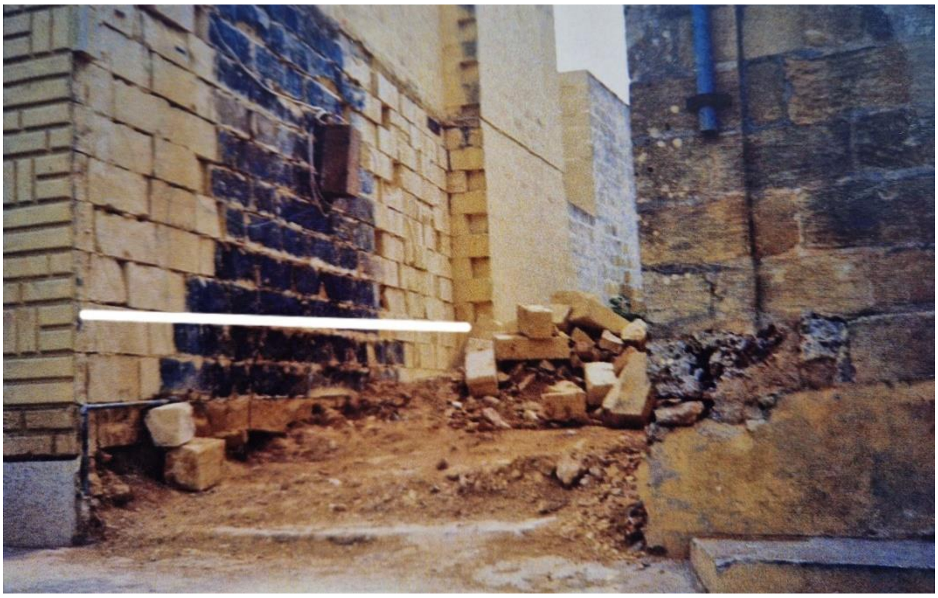
14. Fit-30 ta' Marzu 1995 ingħata digriet fl-atti tal-Mandat t'inibizzjoni 96/1995, liema digriet jaqra kif ġej:

> "Billi rriżulta illi r-rikorrenti kienu ghazlu huma stess fejn jitla l-hajt diviżorju ġdid meta tellghu qoxra ohra minn naha tal-fond il-gdid taghhom, u ghalhekk ma jidhirx 'prima facie' illi dawn ghandhom dritt jinibixxu lill-intimati milli jutilizzaw l-istess qoxra sabiex minn naha taghhom ukoll ikomplu jibnu l-istess hajt ġdid in sostituzzjoni ta' dak oriġinali, fil-hxuna rikjesta mill-Ligi dana anke fid-dawl ta' dak li tipprovdi l-Ligi li mhux permess spazju vojt bejn bini u iehor. [...]"[5]

15. Għal xi raġuni, meta l-attriċi bniet mill-ġdid il-ħajt diviżorju, flok serħitu mal-ħajt ġa eżistenti tar-remissa, hija ħalliet spazju vojt, kif anke muri fil-pjanta tal-Perit Emanuel Vella riprodotta aktar 'l fuq.

16. Ġara li l-konvenut, apparti li waqqa' r-remissa, waqqa' kompletament dak il-ħajt, kemm li kien jinsab fir-remissa kif ukoll ta' wara r-remissa, indikat bil-linja bajda fir-ritratt t'hawn taħt[6]:

[5] Paġna 22.
[6] Paġna 54. Linja bajda fuq ir-ritratt saru mill-Qorti għal ftehim aħjar.



17. Ir-ritratt ta' hawn fuq u ta' hawn taħt juru l-ħajt diviżorju wara x-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti fejn tidher dik li l-Periti sejħu il-qarsa.

18. Il-konvenut baqa' tiela' b'dak il-ħajt għal żewġ sulari fejn skont il-Perit Micallef, il-ħxuna tal-ħajt diviżorju tvarja bejn 440 mm u 490 mm. Is-segwenti ritratt[7], meħud mir-rapport tal-Perit Tekniku Shawn Micallef, juri l-wisgħa tal-ħajt diviżorju kif inhu llum il-ġurnata:

19. Bl-azzjoni odjerna l-atturi jsostnu li l-ħajt diviżorju mibni mill-konvenut m'huwiex tal-istess ħxuna li kien oriġinarjament u b'hekk il-konvenuti iggwadanjaw spazju fil-fond tagħhom u dan bi preġudizzju għalihom. Kien għalhekk li talbu li l-konvenuti jiġu kkundannati "jirretifikaw il-bini magħmul

[7] Paġna 189. Iskrizzjoni fuq ir-ritratt saru mill-Qorti għal ftehim aħjar.

minnhom u dan billi jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa mal-ħajt diviżorju sabiex dan ma jibqax ta' preġudizzju għall-atturi.".

20. L-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba, filwaqt li ċaħdet it-tieni u t-tielet talba.

21. Safejn rilevanti għal dan l-appell, ir-raġunament tal-Ewwel Qorti kien is-segwenti:

> «Mill-assjem ta' dawn il-fatti kollha l-Qorti tqis illi sabiex tasal ghal evalwazzjoni tat-talbiet attrici jinhtieg li jigi determinat kemm kienet il-hxuna tal-hajt divizorju qabel mall-partijiet bdew jnaqqru minnha u jaffettwaw it-tibdiliet imsemmija fil-kawza. Determinata l-hxuna, imbaghad tkun tista tigi ikkalkulata l-linja medjana u konsegwentement jigi determinat jekk kif inbnew il-hitan mill-partijiet kienux jmorru oltre il-linja tal-konfini u allura jigi evalwat jekk xi wiehed mill-hitan invadiex il-proprjeta' tal-parti l-ohra. Jirrizulta wkoll illi hekk kif afferma fix-xhieda in eskussjoni il-Perit Micallef, il-konkluzzjonijiet raggunti huma ibbazati fuq x'jidher mir-ritratti esebiti u dana minhabba l-fatt illi l-hajt inniffsu spicca ghax gie rimpjazzat b'hitan godda li ttellghu mill-partijiet fil-kawza.
>
> Tenut kont ta dan kollu l-Qorti fliet bir-reqqa r-rapporti peritali tal-Perit Shawn Micallef kif ukoll tal-periti addizzjonali li jaffermaw li l-partijiet ghamlu l-modifiki li dehrilhom fuq il-hajt l-antik u tellghu hajt kull wiehed. Thalla spazju bejn iz-zewgt hitan fil-parti fejn kienet ir-remissa. Skond il-periti l-hxuna tal-hajt divizjorju tvarja bejn 440mm u 490mm – "Illi mir-ritratti numri 1 sa 4 annessi ma dan ir-rapport" – johrog car li l-hxuna tal-hajt ezistenti tvarja bejn 440 u 490mm"
>
> ID-Dritt.
>
> L-Artikoli mill-Kodici Civili, Kap 16 Ligijiet ta' Malta li huma rilevanti ghal kaz in kwstjoni huma is-segwenti :
>
> "409.(1) Jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova oħra li juru l-kuntrarju, il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor jitqies li huwa komuni sal-quċċata, u, meta dan il-bini u l-ieħor ma jkunux ta' għoli wieħed, sa metru u tmenin ċentimetru minn fejn wieħed mill-bini jibda biex ikun aktar għoli"

Imbaghad l-Artikolu 434 tal-Kap. 16 li jinstab fost id-disposizzjonijiet fl-ewwel taqsima tat-Tieni Ktieb intitolat “fuq il-jeddijiet fuq il-Beni,” precizament fit-Titolu IV, subtitolu I, Kap III intitolat.” Fl-ewwel Artikolu f’dan il-Kap (Artikolu 434) il-legislatur jitkellem fuq id-dritt ta’ kull persuna li tibni fuq il-linja tal-konfini ta’ l-art taghha u jipprovdi li:

“434. Kull persuna għandha jedd tibni ħajt jew bini fuq il-linja tal-konfini tal-fond tagħha, bla ħsara tal-jedd tal-ġar li jagħmel komuni l-ħajt kif provdut fl-artikolu 418.”

L-Artikolu 435. Jipprovdi li :

(1) Għad li l-bini ma jkunx sar fuq il-linja tal-konfini, il-ġar jista’, jekk ma jitħalliex għall-anqas il-bogħod ta’ metru u nofs, jitlob li jagħmel komuni l-ħajt, u jista’ jibni sa fejn jasal il-ħajt u jpoġġi miegħu, billi jħallas, ma’ nofs is-siwi tal-ħajt, is-siwi tal-art li jokkupa, kemm-il darba sid l-art ma jagħżilx li joħroġ il-bini tiegħu, fl-istess żmien, sal-linja tal-konfini.

(2) Jekk il-ġar ma jkunx irid jinqeda b’dan il-jedd, huwa għandu jibni l-ħajt jew bini tiegħu b’mod li jkun hemm il-bogħod ta’ tliet metri mill-ħajt jew mill-bini tal-parti l-oħra

(3) Din ir-regola għandha titħares f’kull każ ieħor meta l-bini tal-parti l-oħra hu bogħod anqas minn tliet metri mill-konfini.

(4) Il-fatt biss li dar jew ħajt li ġa jeżistu jitgħollew, jitqies bini ġdid.”

Issa gie ritenut li l-Artikolu 435 japplika biss meta l-bini ta’ ġar ma jkunx sar fuq il-linja tal-konfini bejn żewg proprjetajiet adjacenti. Il-Qorti spjegat li l-iskop ta’ dan l-artikolu hu li meta wieħed jiġi biex jibni u ma jibnix fuq il-linja medjana iżda jidħol ’il ġewwa fl-art tiegħu, kif fil-fatt ghamlet l-attrici Rose Vella, tali art li ma utilizzax tista’ tiġi akkwistata mill-ġar. Jekk dan id-dritt ma jkunx ġie utilizzat, il-ġar, fil-kaz odjern ilkonvenuti, irid iħalli distanza ta’ tlett metri mill-ħajt eżistenti biex jagħmel il-konfini tal-bini tiegħu u b’hekk ma jiġix utilizzat il-ħajt diviżorju.

Illi id-disposizzjonijiet tal-ligi precitati ghandhom l-origini taghhom minn sorsi antiki tad-dritt Ruman li sussegwentement gew inkorporati fil-Kodici Taljan. Dawn ir-regoli huma limitazzjoni tad-dritt assolut ta’ l-esercizzju tal-proprjeta` izda tali restrizzjonijiet huma necessarji sabiex ma jigux pregudikati d-drittijiet u ma jinholqux ingerenzi bla bzonn bejn sid ta’ proprjeta` u s-sid ta’ proprjeta` ta’ ma genbha.

(…)

Minghajr dubju l-element tal-kontigwta’ huwa rekwizit necessarju ghall-esercizzju ta’ l-azzjoni taht l-Artikolu 435. Li l-kontigwita` hija necessarja tirrizulta mill-kliem tal-ligi fl-Artikolu 434 u 435 u mill-istil tal-ligi. Il-legislatur fl-Artikolu 434 jitkellem fuq persuna li ghandha d-dritt li tibni

fuq il-hajt tal-konfini taghha u li l-gar ghandu dritt jaghmel il-hajt komuni – dan jindika kjarament, kif wara kollox jghidu l-awturi li l-proprjetajiet iridu jkunu jmissu ma' xulxin. Dan il-fattur ta kontigwita ma hux kontestat mill-partijiet fil-kawza odjerna .

L-Artikolu 435 ikompli fuq l-artikolu ta' qablu, l-Artikolu 434 u huwa minghajr dubju konness mieghu. Jipprospetta sitwazzjoni fejn il-proprjetarju ma jibnix fuq il-linja tal-konfini u, sabiex jevita sqaqien u proprjetajiet mudlama, il-legislatur jimponi dawn l-obbligi fuq il-gar, ossija il-proprjetarju tal-proprjeta` li tmiss mal-linja tal-konfini.

Ikkunsidrat.

Il-Qorti l-ewwel ser titratta punt imqajjem fin-nota ta sottomissjonijiet tal-konvenuti fejn dawn qed jissollevaw il-punt li l-mertu tal-kawza diga gie ventilat f'kawza ohra u ghalhekk qed iqajjmu l-eccezzjoni tar-res judicata. Jibda biex jinghad illi l-eccezzjonijiet ghandhom jigu sollevati fir-risposta guramentata u mhux fin-nota ta sottomissjonijiet li hija intiza biss biex il-parti fil-kawza minflok titratta a voce quddiem il-qorti taghlaq l-argumenti taghha bil-miktub permezz tan-nota. Barra minn hekk fir-risposta guramentata huwa minnu li l-konvenuti fir-raba paragrafu jissottomettu li l-mertu tal-kawza odjerna gia gie trattat f'kawza ohra pero` huwa minnu wkoll li f'dak l-istess paragrafu jammettu li dak inhar, jigifieri fl-24 ta' Awissu, 2011 l-kawza kienet ghadha ghas-sentenza. Mhux hekk biss, matul il-prosegwiment tal-kawza la giet trattata din l-eccezzjoni u wisq anqas giet ipprezentata is-sentenza insostenn ta' l-imsemmija eccezzjoni.

Madankollu a kull buon fini wara li l-Qorti fliet l-atti tal-kawza 65/ 1995 msemmija fir-risposta guramentata setghet tinnota li ghalkemm din kienet bejn l-istess partijiet fuq l-istess mertu madankollu it-talbiet kienu differenti u ghalhekk l-elementi necessarji sabiex l-eccezzjoni ta res judicata tirnexxi ma jezistux. Il-Qorti tinnota wkoll li fin-nota ta sottomissjonijiet il-konvenut jaghmel referenza ghal kawza ohra cioe Rikors guramentat 76/2012. Kif gia inghad in-nota ta' sottomissjonijiet issir wara l-eghluq ta l-istadju tal-provi u ghalhekk il-Qorti ma hix ser tiehu konjizzjoni jew tevalwa provi godda imzerzqa fin-nota ta' sottomissjonijiet. Ghalhekk tqis li l-eccezzjoni msemmija ma gietx ippruvata.

Fil-mertu ma hux kontestat illi l-partijiet huma propjetarji kull wiehed ta' parti diviza minn fond li fil-passat kien fond wiehed. Ma hux lanqas kontestat li z-zewg propjetajiet kienu mifrudin b'hajt tal-maskar. Fix-xhieda tieghu l-perit addizzjonali Henry Attard jaghti deskrizzjoni ta' x'inhu dan il-hajt u kif kien jigi ffurmat minn missirijietna fil-passat. Mir-ritratti u kalkoli li gew effettwati kemm mil-Perit Arkitett mahtur mill-Qorti Shawn Micallef kif ukoll mill-periti addizzjonali, jirrizulta li l-hajt li kien jifred iz-zewg fondi kien ohxon hxuna ta' tlett knatan tad-disgha pulzieri, jigifieri 690mm.

Jirrizulta u mhux kontestat li kienet l-attrici l-ewwel wahda li nehhiet parti mill-hajt antik u tellghet qoxra gdida. Jirrizulta wkoll li l-konvenuti ghamlu l-istess snin wara, pero l-atturi jikkontendu li l-konvenuti ghamlu it-tibdil b'differenza u cioe ghax hattew mhux biss il-qoxra tal-hajt minn naha taghom izda nehhew ukoll il-materjal li kien hemm ibbattmat bejn iz-zewg hitan antiki u bnew il-hajt gdid fuq l-art li kienet okkupata minn dan il-materjal ibbatmat bir-rizultat illi iggwadanjaw art li ma hix taghhom ghax billi nofs il-hajt l-antik kien ta' l-atturi, il-konvenuti gew li hadu parti mill-art li kienet tappartjeni lillatturi.

Minn dak li xehedu kemm il-perit arkittett nominat mill-Qorti Shawn Micallef u kemm mill-periti addizzjonali, id-diffikulta f'dan il-kaz gejja mill-fatt illi ma tezisti l-ebda prova konkreta ta' kemm kien ohxon ezattament il-hajt divizorju antik. Infatti l-kalkoli li ghamlu l-esperti nominati mill-Qorti huma kalkoli ibbazati fuq ritatti tal-fond kif kien fl-antik kif ukoll ritatti mill-ajru li ghenu sabiex jigi stabbilit il-hxuna tal-hajt. Minbarra hekk ir-ritratt a fol 54 kien ghodda siewja sabiex l-esperti setghu jikkalkolaw approssimattivament il-qies tal-hajt.

Il-Qorti fliet ix-xhieda mohtija mill-partijiet fil-kawza u tinnota li il-verzjoni li jaghtu hija dijametrikament opposta. Il-konvenuti minn naha taghhom jargumentaw illi l-fatt li meta l-atturi bnew il-qoxra taghhom hallew il-morsali dan jimplika li kienu qed jistiednu li l-konvenuti jqabbdu l-hajt taghhom maghhom u dunque dan ifisser li l-konvenuti ma bnewx fuq l-art ta' l-atturi. Li hu zgur pero li hadd mill-partijiet ma ressaq il-prova ta kemm kienet il-hxuna tal-hajt l-antik u ghalhekk il-Qorti kellha tqabbad perit arkittett sabiex jaghmel l-accertament huwa.

Mill-atti processwali huwa car li kienu l-atturi li qalghu l-qoxra tal-hajt l-antik l-ewwel. Il-qoxra li tellghu saret b'gebel singlu. Jekk dan il-hajt ittellghax fuq il-linja tal-konfini jew le ma giex stabbilit ghax mill-provi ma rrizultax kemm kien ezzatament ohxon il-hajt l-antik, u kemm jew jekk nehhietx minnu, l-attrici u id-defut zewgha. Li jidher mir-ritratti specjalment ir-ritratt a fol 54 tal-process huwa il-qoxra mibnija mill-attrici u l-vojt li kien hemm warajha meta thammel mill-konvenuti. Skond il-periti addizzjonali huma jikkonfermaw il-konkluzzjoni li wasal ghaliha il-Perit Shawn Micallef u cioe li :

"…meta l-konvenut waqqa r-remissa huwa nehha l-hxuna ta madwar 460mm.……il-hajt originali kien ta madwar 690mm kif muri fir-ritratt AB2. Jekk wiehed jassumi li wisa' \`x\` kif murija fir-ritratt AB2 hija ta circa 230mm (9"), wiehed jista jikonkludi li l-hxuna totali tal-hajt hija ta 690mm."

Skond il-Perit Shawn MIcallef il-konvenut " waqqa wisa ta m'ehxen zewg kantuni ta 230mm il-wiehed". Din il-konkluzzjoni kienet ikkonfermata wkoll mill-periti addizzjonali.

(…)

Kwindi, fin-nuqqas ta' disposizzjoni specjali, japplika allura l-Artikolu 321 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi "hadd ma jista' jigi mgieghel jitlaq minn idejh il-proprjeta' tieghu jew ihalli lil haddiehor jaghmel uzu minnha, hlief ghal skop pubbliku u bil-hlas ta' indennizz gust."

Konsegwentement il-Qorti tasal ghall-konkluzzjoni illi l-konvenuti f'dan il-kaz u, b'mod generali, kull proprjetarju iehor ta' art li jibni hajt divizorju fuq il-linja tal-konfini jew addirittura oltre dik il-linja, m'ghandu ebda fakulta' bil-ligi illi jezercita tali azzjoni u jista' jagixxi hekk biss bil-kunsens tal-parti l-ohra, u cioe' tal-proprjetarju tal-porzjon art adjacenti.

Mill-assejm tal-provi kollha mressqa ghal iskrutinju ta’ din il-Qorti pero minn imkien ma jirrizulta li l-konvenuti kienu jgawdu mill-kunsens ta' l-atturi biex jibnu l-hajt divizorju fejn fil-fatt bnewh.

Huwa minnu wkoll li l-konvenuti tul il-kawza qajjmu l-argument li l-atturi hallew il-morsali fil-hajt u kwindi billi dawn jithallew biex min jibni wara jkun jista jqabbad il-hajt maghhom, allura argumentaw illi dan ifisser li l-attrici bniet effettivament fuq l-art taghha u dak li kien ghad fadal kien allura jappartjeni lilhom bhala konvenuti ghax l-atturi irrinunzjaw ghalih. Il-Qorti izda ma taqbel xejn ma dan l-argument u dan ghax l-ewwelnett huwa risaput li r-rinunzji ma jistghux jigi prezunti, izda jrid ikun hemm provi cari u konkludenti li l-awtur ried, fil-fatt, jirrinunzja ghal dak id-dritt. Intqal infatti li l-fatt li minnu tista’ tigi dezunta r-rinunzja jrid ikun wiehed li juri : (a) il-volonta preciza li d-dritt qed jigi abbandunat u li (b) l-fatt huwa assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt.

Minbarra li f’dan il-kaz, ma jistax jinghad li dawn l-elementi huma sodisfatti, mix-xhieda tal-perit addizzjonali il-Perit Attard jirrizulta li l-morsali jithallew mill-bennej ghax hekk hija il-prassi u min jibni wara ma hux tenut illi jqabbad maghhhom. Dan ifisser li l-prezenza tal-morsali fil-hajt ma tistax titqies bhala dikjarazzjoni ta’ rinunzja da parti ta’ l-atturi ghal feles ta l-art in kwistjoni.

Lanqas ma jregi l-argument tal-konvenuti fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom illi huma bnew il-hajt in sostituzzjoni ta’ dak originali fil-hxuna rikjesta mill-ligi u li l-ligi ma tippremettx spazju vojt bejn bini u iehor. Kien jinkombi fuq il-konvenuti d-decizjoni jekk iqabbdux mal-hajt ta latturi u b’hekk ma jhallux spazju bejn il-hitan pero biex jaghmlu hekk riedu jhallsu lill-atturi nofs is-siwi tal-hajt kif ukoll is-siwi ta l-art okkupata minnhom. L-ghazla kienet f’idejhom u huma iddecidew illi jibnu hajt ghalihom pero imbaghad fl-istess nifs ma irrispettawx id-distanza pprovduta fl-Artikolu 435(2) tal-Kodici Civili. Il-Qorti ttenni li l-Artikolu 435 (1) jipprovdi li jekk il-gar ma jridx ihalli distanza ta metru u nofs mill-hajt adjacenti li ma jkunx inbena fuq il-linja tal-konfini huwa jista jibni sa fejn jasal il-hajt tal-gar u jqabbad mieghu sakemm huwa jhallas nofs is-siwi ta dak il-hajt kif ukoll is-siwi ta’ l-art li jkun okkupa. Meta izda huwa ma jkunx irid jipprevalixxi ruhu minn dak il-jedd, imbaghad ikollu l-obbligu li jibni boghod ta’ tlett metri mill-hajt tal-gar. Fil-kaz odjern jirrizulta li l-konvenuti bnew mall-hajt ta’ l-atturi izda ghazlu li ma

jqabbdux mieghu, u minn dak ikkonstatat mill-periti kif ukoll dak iddikjarat mill-konvenuti fis-seduta mizmuma mill-Perit Shawn Micallef l-konvenuti bejn iz-zewg qoxriet hallew biss distanza ta 25mm u ghalhekk lanqas ma osservaw id-distanza li trid il-ligi kif imsemmija.

Stabbilit ghalhekk fuq bilanc ta' probabbilita u kif konkluz mill-periti mahtura mill-Qorti li:

a) l-hajt antik kien wiesgha 690mm;

b) l-attrici waqqghet 230mm u bniet singlu ta 230mm;

c) il-konvenuti nehhew l-hxuna ta madwar 460mm;

d) li l-hxuna tal-hajt divizorju ezistenti tvarja bejn ta 440mm u 490mm;

e) li l-hajt divizorju llum huwa 200mm sa 250mm idjaq minn kif kien fl-antik.

Fid-dawl ta dawn il-fatti il-Qorti tqis li l-konvenuti billi bnew hajt singlu ta' wisgha 230mm biswit il-hajt ta l-atturi gew iggwadanjaw id-differenza li hemm fil-hxuna tal-hajt illum meta mqabbla mall-hajt antik, u ghalhekk l-ewwel talba ta' l-atturi ser tigi milqugha.

(…) »

L-Appell

22. Permezz tal-<u>ewwel aggravju</u> l-konvenuti appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti erronjament osservat li l-konvenuti qajjmu l-eċċezzjoni tar-*res judicata* fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. Jinsistu li dan m'huwiex il-każ *stante* li dik l-eċċezzjoni kienet tqajmet fir-raba' eċċezzjoni tagħhom. Jgħidu li huwa minnu li meta ġiet ippreżentata r-risposta tagħhom il-kawża l-oħra kienet għadha ma ġietx deċiża; però fil-mori tal-kawża u mix-xhieda mogħtija rriżulta li dik il-kawża ġiet deċiża f'Ottubru 2011 u għalhekk ma jistax jingħad li l-eċċezzjoni tar-*res judicata* tqajmet fin-nota ta' sottomissjonijiet. Jinsistu li l-Ewwel Qorti kellha tilqa' l-eċċezzjoni tagħhom tar-*res judicata.*

23. Fir-raba’ eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti eċċepew:

> “Illi l-mertu ta’ din il-kawża kien diġa ventilat fit-tul mill-attriċi fil-kawża Citazz 61/95 fl-ismijiet “Carmelo Vella et vs Eurcharist Gauci” li qiegħda pendenti quddiem din il-Qorti, diversament preseduta, għas-sentenza. F’dik il-kawża l-atturi, wara li kienu għamlu minn kollox biex ma jħallux lill-konvenuti jibnu l-qoxra tan-naħa tagħhom, talbu li l-konvenuti biex jerġgħu jibnu l-qoxra li kienu qalgħu”.

24. Jibda biex jiġi osservat illi huwa evidenti li r-raba’ eċċezzjoni appena ċitata ma kinitx qed tressaq l-eċċezzjoni tar-*res judicata* imma l-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens*, ġialadarba l-kawża hemm imsemmija *ex admissis* kienet għadha pendenti quddiem dik il-Qorti diversament preseduta.

25. Jirriżulta però li l-kawża numru 61/95 ġie eventwalment deċiża fid-19 ta’ Ottubru, 2011. F’dik il-kawża l-atturi Vella kienu talbu lill-Qorti:

> «1. Tiddikjara li x-xogħolijiet ta’ ħatt ta’ parti mill-ħajt diviżorju kif fuq spjegat huma bi ksur tal-jeddijiet ta’ l-atturi bħala komproprjetarji tal-istess ħajt;
>
> 2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti huma jibnu a spejjeż tagħhom dik il-parti li ġiet demolita minnhom u dan taħt is-superviżjoni ta’ Perit maħtur għal dan il-għan minn din il-Qorti;
>
> 3. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenuti huma jagħmlu l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti; »

26. Bis-sentenza fil-kawża numru 61/95 appena ċitata t-talbiet attriċi la ġew milqugħa u lanqas ġew miċħuda wara li l-Qorti irraġunat hekk:

> «Huwa sinjifikanti li anke fil-premessi tagħhom f'din il-kawża l-atturi jirreferu għall-intenzjoni tal-konvenuti li jerġghu jibnu l-parti tan-naħa tagħhom tal-ħajt komuni b'tali mod li "jużurpaw parti mill-wisgħa oriġinali tal-ħajt diviżorju u jagħmluha proprjeta' tagħhom."

> Jidher għalhekk illi, apparti l-fatt li l-atturi ma tantx taw żmien lill-konvenuti biex jerġgħu jtellgħu l-parti tan-naħa tagħhom ta' dan il-ħajt, għax, kif ġia ngħad, kien biss ġimgħa wara d-digriet ta' din il-Qorti li ntavolaw il-kawża tagħhom, il-kwistjoni bejn il-kontendenti ma kinitx tant dwar ir-rifjut tal-konvenuti li jerġgħu jirrikostruwixxu din il-parti tal-ħajt, imma iżjed fejn kellha titla' il-qoxra ta' dan il-ħajt minn naħa tagħhom, u ċioe' jekk hux fejn kienet oriġinarjament, kif kienu jippretendu l-atturi, inkella iżjed lejn il-qoxra l-ġdida ġia' mtella mill-atturi fuq in-naħa tagħhom, kif riedu l-konvenuti. Infatti billi lanqas il-konvenuti stess ma riedu li jibqgħu jistennew indefinittament sakemm tiġi deċiża din il-kawża, għax kien naturalment fl-interess tagħhom ukoll li jerġa' jitla' dan il-ħajt malajr kemm jista' jkun, u ġialadarba ma kien hemm xejn iżjed xi jżommhom milli jerġgħu jibnu l-qoxra tan-naħa tagħhom ta' dan il-ħajt, u f'din il-kawża lanqas ma ntalab sabiex jiġi determinat fejn kellha titla' din il-parti tal-ħajt, qabdu u tellgħuha fejn riedu huma, fil-mori tas-smiegħ ta' din il-kawża. Jekk b'daqshekk ġewx ippreġudikati xi drittijiet ta' l-atturi, mhix kwistjoni li tista' tiġi deċiża f'din il-kawża, u fil-fatt l-atturi irriservaw id-drittijiet tagħhom f'dan ir-rigward. F'tali ċirkostanzi jidher għalhekk li din il-kawża saret intempestivament, il-konvenuti ma kellhom ebda ħtija għal dak li ġara, u konsegwentement għandhom ibatu l-ispejjeż ta' din il-kawża l-atturi.
>
> Għal dawn il-motivi, tiddeċidi dwar il-kap ta' l-ispejjeż billi tordna li dawn għandhom jiġu ssoportati mill-atturi.»

27. Ma ġie intavolat l-ebda appell minn dik is-sentenza li essenzjalment iddeċidiet, tajjeb jew ħażin, li l-kawża intavolata fis-sena 1995, u deċiża fl-2011, kienet “intempestiva”. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Caterina Gerada v. Av. Dr. Antonio Caruana** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta’ Marzu, 1958 fejn inżamm illi “*sakemm ma jkunx hemm ebda decizjoni fuq il-vera kwistjoni kontroversa, u dik il-kwistjoni ma tkunx giet prekluza minn ebda decizjoni definittiva moghtija fil-gudizzju l-istess kwistjoni tibqa` mhux deciza u ma jistax mill-parti l-ohra jinghad li ghad-decizjoni josta l-gudikat*”.

28. **Stabbilit illi ma jirriżultawx l-estremi tal-ġudikat, l-ewwel aggravju qed jiġi miċħud bħala infondat u fieragħ**.

29. Permezz tat-tieni aggravju l-appellant jirreferi għar-rapporti peritali u jsostni illi l-Ewwel Qorti kellha tiskarta kemm l-opinjoni tal-Perit Tekniku kif ukoll tal-Periti Perizjuri maħtura mill-Qorti. Jgħid illi l-provi li fuqhom huma msejsa dawk ir-rapporti m'humiex konklussivi sal-livell li titlob il-liġi.

30. L-appellanti jinsistu li *nonostante* li l-Perit Tekniku Shawn Micallef għamel aċċess fuq il-post, huwa bbaża r-rapport tiegħu fuq ritratti li ġew esibiti. Dan wassal sabiex il-Perit Tekniku ma setgħax jgħid "*b'mod konkluziv kemm hxuna nehhew l-atturi meta huma waqqghu l-hajt u bnewh mill-gdid fl-1972. Dan huwa punt ta' partenza ferm importanti li fuqu tinkombi l-kwistjoni kollha*."[8] L-appellanti jgħidu li l-atturi naqsu juru kemm kien wiesgħa l-ħajt oriġinali lura fis-sebgħinijiet qabel bdew ix-xogħlijiet huma u lanqas ma ppreżentaw xi rapport tal-Perit li ħa ħsieb il-bini tal-ħajt diviżorju dak iż-żmien. Jgħidu li mix-xhieda rriżulta li kien il-Perit Dimech li ħa ħsieb ix-xogħlijiet fis-sena 1971, iżda minflok l-atturi għażlu jressqu r-rapport tal-Perit Karmenu Borg, Perit li jgħidu huwa stess li ma kienx involut meta sar it-twaqqigħ u r-rikostruzzjoni da parti tal-atturi, apparti li r-rapport mħejji minnu ma jirreferi għall-ebda prova jew verika li a bażi tagħha wasal għall-konklużjonijiet tiegħu. Jisħqu li kieku l-attriċi riedet turi *buona fede* hija kellha timmarka l-linja medjana qabel ma waqqet il-ħajt jew hekk kif waqqet il-ħajt. Skont l-appellanti dak li għamlet l-attriċi lura fis-sebgħinijiet kien li waqqgħet tlett kwarti tal-ħajt diviżorju oriġinali u r-ritratti a fol 54 u 55 juru li meta l-appellata bniet il-ħajt, hija ħadet il-ħxuna kollha tan-naħa tagħha flimkien ma' parti li kienet okkupata maskan. Jgħidu li dan huwa ċar kemm mir-rapport tekniku kif ukoll mill-kontroeżami tal-Periti. L-appellanti

[8] Paġna 506.

jinsistu li għalhekk il-konklużjoni tal-Perit Micallef li l-ħxuna tal-ħajt oriġinali kien ta' 230 mm fuq in-naħa tal-attriċi liema qoxra kienet twaqqgħet u reġgħet inbniet hija infondata u dan peress li hija msejsa fuq preżunzjoni. Jgħidu wkoll li l-Ewwel Qorti injorat kompletament dak li jgħid l-Artikolu 407 tal-Kodiċi Ċivili u ċjoè li l-ħajt diviżorju għandu jkun ta' ħxuna mhux anqas minn tmienja u tletin (38) ċentimetru. L-appellanti jgħidu li meta l-atturi ħattu l-ħajt kienu kisru ukoll l-Artikolu 415 tal-Kodiċi Ċivili.

31. Jissottomettu li r-rapport tal-Perit Tekniku huwa dgħajjef għaliex skonthom kemm mill-inkartament kif ukoll mix-xhieda in kontro-eżami tal-istess Perit, speċjalment dak tas-6 t'April 2007, hemm ċerti anomaliji u diskrepanzi. Jgħidu li hemm element ta' inċertezza u dubju jekk ir-ritratti humiex verament tal-fondi mertu tal-kawża. Jikritikaw lill-Perit tekniku li nonostante dawn l-inċertezzi xorta kkonkluda li l-ħajt diviżorju inbena bejn 200mm u 250mm idjaq minn dak li kien eżistenti. Jgħidu wkoll li l-Perit Micallef kien skorrett jgħid li kien hemm qbil bejn il-partijiet li Rose Vella waqqgħet biss il-ħxuna ta' 230mm u reġgħet bniet kif kienet. Jgħidu li ma kien hemm l-ebda qbil fir-rigward. Jisħqu illi din l-istqarrija żvijjat kemm il-Qorti kif ukoll lill-Periti addizzjonali.

32. Fir-rigward tal-konklużjonijiet tal-Periti Addizzjonali, l-appellanti jgħidu li dawn huma bbażati fuq assunzjonijiet, ritratti u provi mhux konklussivi. Jgħidu li l-Ewwel Qorti straħet fuq rapport li mill-provi prodotti kien diffiċli għall-Perit tekniku jasal b'ċertezza kemm kien wiesa' l-ħajt oriġinali u l-istess ir-rapport tal-Periti addizzjonali. Jinsistu li r-rapport tal-Periti addizzjonali m'huwiex imsejjes fuq indaġni independenti minnhom iżda fuq rapport tal-Perit Micallef.

33. L-appellati min-naħa tagħhom jirribattu li f'dan it-tieni aggravju l-appellanti qed jattakkaw l-apprezzament tal-provi li għamlet l-Ewwel Qorti kif ukoll li għamlu l-esperti ġudizzjarji. Jinsistu illi din il-Qorti ma tistax tiddisturba b'leġġerezza l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti.

34. Dwar ir-rapport tal-Perit *ex parte* tagħhom il-Perit Borg, l-appellati rribattew li fid-dikjarazzjoni tiegħu tal-25 ta' Novembru 2008, il-Perit iddikjara li wassal għall-konklużjoni tiegħu mill-kejl li seta' jieħu fuq il-post u ċ-ċirkostanzi li kien qed jara fuq il-post kif ukoll mir-ritratti u *DVD* li setgħu jagħtu stampa tal-ħajt diviżorju oriġinali li kien jeżisti fuq il-post. L-appellati jgħidu li minn din l-analiżi l-Perit Borg wasal għall-konklużjoni li l-kejl tal-ħajt diviżorju naqas u huwa evidenti li l-konvenuti appellanti gwadanjaw l-ispazju meta rrikostruwew in-naħa tagħhom tal-ħajt diviżorju fi ħxuna anqas minn dak preċedenti d-demolizzjoni tiegħu. Jgħidu wkoll li l-konklużjonijiet milħuqa mil-Perit ex parte Borg, ġew ikkonfermati wkoll kemm mill-Perit Shawn Micallef kif ukoll mill-Periti Addizzjonali.

35. Rigwardanti l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku Micallef, l-appellati jgħidu li ġaladarba n-natura tal-azzjoni hija waħda teknika, bilfors kellu jkun hemm il-ħatra ta' Perit. Għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun li tara x'kien il-parir tekniku mogħti lilha u tadotta l-opinjoni tal-esperti nominati minnha.

36. Jissottomettu illi r-rapport tal-Perit Micallef kien dettaljat u motivat u dan wara li ra l-atti u mar fuq il-post u żamm seduti mal-partijiet, apparti li l-

konklużjonijiet ġew ikkonfermati fir-risposta għad-domandi in eskussjoni tal-konvenuti.

37. Jissottomettu illi huwa minnu li l-Perit ta importanza massima lir-ritratti li jinsabu a fol 54 u 55, iżda dawn ir-ritratti juru kif kien il-ħajt in kwistjoni fl-antik, liema ritratt kien estratt minn filmat u għalhekk ma setax jiġi alterat. Jinsistu li l-Perit bilfors kellu jistrieħ fuq ir-ritratti meta hawn *si tratta* minn ħajt li diġà ġie demolit u reġa' ġie mibni u għalhekk il-ħajt oriġinali m'għadux jeżisti peress li ġie sostitwit mill-appellant. Ir-ritratti huma l-aħjar prova li setgħet tinġieb f'dan il-każ. L-appellati jgħidu li dak li ma kienx konvint fuqu l-Perit tekniku kien il-ħxuna eżatta u preċiża f'sens ta' ċentimetri li fih seħħet tali użurpazzjoni. Però fuq bażi ta' probabbiltà l-użurpazzjoni kienet dik kwotata minnu fir-rapport tiegħu. Jgħidu wkoll li meta l-perit tekniku xehed in eskussjoni fis-6 t'April 2017, kkonferma l-konklużjonijiet tiegħu.

38. Dwar il-Periti Addizzjonali, l-appellati jgħidu li biex wasslu għall-konklużjonijiet tagħhom mhux biss ħadu konjizzjoni tar-rapport tal-Perit Micallef, iżda wkoll eżaminaw il-proċess tal-kawża, għamlu aċċess, żammew seduti u ordnaw ritratti mill-ajru taż-żona. Apparti li r-rapport tagħhom ikkonfermawh fir-risposti għad-domandi in eskussjoni tal-konvenuti. L-appellati jgħidu wkoll li l-konvenuti ma ġabu ebda prova li biha xejnu l-konklużjonijiet tal-Perit tekniku u tal-Periti addizzjonali.

Ikkunsidrat;

39. In atti nsibu tliet rapporti tekniċi: wieħed tal-Perit *ex parte* tal-atturi, ieħor tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju u ieħor tal-Periti Addizzjonali. Jiġi nnotat illi l-legali tal-konvenut kien iddikjara li "*kien fi hsiebu jippreżenta affidavit tal-Perit Emanuel Vella iżda meta l-klijent tieghu mar ikelmu dan infurmah illi ma kien jiftakar xejn hlief li jaghraf il-pjanta u ghalhekk kien inutli li jittella bhala xhud u kwindi qieghed jirrinunzja ghalih*."[9]

40. Ir-rapport tal-Perti *ex parte* l-Perit Karmenu Borg datat 25 ta' Novembru 2008 jaqra hekk:

> "Jiena hawn taht iffirmat Perit u Inginier Civili ġejt inkarigat mis-Sinjura Rosa Vella sabiex nispezzjona d-dar residenzjali taghha li tinsab fin-numru 53, Triq tal-Qacca, x-Xaghra, Ghawdex. Minn din l-ispezzjoni u dokumenti ohra jirrizulta li l-hajt diviżorju fuq in-naha tal-Punent kien jikkonsisti f'parti ta' hxuna ta' madwar 700 milli metru u parti ohra ta' hxuna ta' 230 millimetru. Meta Rosa Vella bniet id-dar residenzjali taghha hija bidlet il-qoxra tan-naha taghha ta dan il-hajt, però il-hxuna ntiera tal-hajt ma ġietx mittiefsa. Fil-parti ta' barra ta' dan il-hajt, fejn kien iffurmat minn qoxra wahda, l-imsemmija Rosa Vella qalghet il-gebel il-qadim u bnietu ġebel ġdid ta' l-istess hxuna u fuq l-istess post.
>
> Jirrizulta wkoll li meta sar xoghol ta' kustruzzjoni fuq in-naha tal-Punent tar-residenza ta' Rosa Vella, il-kumplament ta' l-imsemmi hajt diviżorju nqala' u nbniet qoxra ohra b'tali mod li l-imsemmi hajt gie idjaq milli kien. Ta' min isemmi wkoll li b'dan il-mod il-hxuna tal-hajt il-qadim ma nqasmitx ugwalment bejn iz-zewg partijiet koncernati. B'konsegwenza ta' dan ukoll, iktar minn nofs mill-art relattiva ghall-wisgha tal-hajt diviżorju antik ġiet inkorporata mill-proprjetà li tiġi fuq il-Punent tar-residenza ta' Rosa Vella."[10]

41. Fil-15 ta' Novembru 2012, il-Perit ex parte Borg ħejja rapport ieħor fejn fisser li:

---
[9] Paġna 60.
[10] Paġna 5.

> "Minn din l-ispezzjoni u mir-ritratti pprovduti lili jirrizulta li l-hajt diviżorju tan-naha tal-Punent tal-proprjetà l-antika taghhom kien ta' hxuna ta' madwar 700mm u kien jikkonsisti f'zewg qoxriet tal-kantun bil-mastizz bejniethom. Mid-dokument fuq imsemmi jirrizulta li dan il-hajt kien mibni kollu kemm hu fil-proprjetà tal-familja Vella. Dan peress li fl-istess ritratt u fuq in-naha t'isfel tax-xellug, jidher li t-tarag tal-gebel qed jokkupa l-hajt kollu ghajr il-qoxra ta' barra; jiġifieri l-parti tal-hajt tan-naha tal-Punent. Jirrizulta wkoll li meta twaqqghet id-dar il-qadima u nbniet ir-residenza l-gdida tal-familja Vella, tnehhiet qoxra wahda, dik ta' ġewwa u regghet ġiet mibdula ma' ohra ġdida u ta' l-istess hxuna. Dan johrog mill-fatt li l-hajt diviżorju l-gdid hu singlu u anke mdarraw."[11]

42. In kontroeżami miżmum fl-4 t'Ottubru 2013 il-Perit Borg elabora dwar ir-rapport ta' Novembru 2012: "*jekk wiehed jara r-ritratti sewwa jidhru li fuq in-naha ta' barra fejn kien hemm il-bini, kif kienu jibnu fl-antik, il-hitan kienu hoxnin. Fuq in-naha ta' wara tal-bitha fejn hemm it-tarag u ma kienx hemm ghalfejn ikunu hitan hoxnin ghax ma kinux kmamar abitabbli l-hajt waqa' ghal wiehed idjaq tad-disgha, u jekk toqghod tinnutah sewwa l-hajt tad-disgha ma ġiex fin-nofs il-hajt il-wiesa imma qieghed fuq in-naha ta' barra*."[12]

43. Fl-istess kontro-eżami fisser li l-kejl ta' 700mm wasal għalih għaliex il-ħitan dak iż-żmien daqshekk kienu jkunu wiesgħin – 230mm fuq naħa, 230mm fuq naħa oħra u spazju bejniethom ta' 230mm oħra. Jgħid li dak iż-żmien ukoll il-bini tal-ħajt diviżorji kienu jinbnew kollha kemm huma fil-proprjetà ta' min kien ikun qed jibni. F'dan il-każ kienet id-dar tal-familja Vella li nbniet l-ewwel u dan siltu mir-ritratti provduti lilu.

44. Il-Perit Shawn Micallef ġie nominat mill-Ewwel Qorti sabiex jieħu konjizzjoni tat-talbiet fir-rikors promotur kif ukoll tar-risposta ġuramentata. L-

[11] Paġna 62.
[12] Paġna 75.

Ewwel Qorti ddegretat li "Il-Perit m'ghandux jisma' xhieda, iżda ghandu jeżamina x-xhieda prodotta in atti kif ukoll id-dokumenti esebiti u allegati."[13]

45. Fis-27 ta' Frar 2015 il-Perit Micallef żamm aċċess fid-"djar bin-numri 53"[14] u jgħid li "*kemm il-konvenut kif ukoll l-atturi qablu li l-ħajt diviżorju huwa magħmul minn żewġ qoxriet ta' 230mm il-waħda, waħda fuq in-naħa ta' l-atturi u l-oħra fuq in-naħa tal-konvenuti. Qablu wkoll li l-kontestazzjoni qiegħda mir-remissa l-quddiem. Il-partijiet iżda mhux jaqblu fuq il-wisa tal-ħajt diviżorju kif kien primarjament qabel ma għamel ix-xogħolijiet il-konvenut [...]*"[15]. Il-Perit osserva li waqt l-aċċess il-konvenut kien infurmah "*li apparti milli bena din il-qoxra huwa ħalla distanza ta' pulzier bejn iż-żewġ qoxriet.*"[16]

46. Il-Perit Micallef wasal għas-segwenti konklużjonijiet:

> "1. Illi jidher ċar mir-ritratt a fol 54 tal-proċess li meta l-konvenut waqqa r-remissa u l-ħxuna tal-ħajt diviżorju li kien fadal huwa neħħa ħxuna ta' madwar 460mm. Dan jidher ċar mir-ritratt a fol 54 tal-proċess li l-konvenut waqqa wisgħa ta' m'eħxen żewġ kantuni ta' 230mm-il wieħed.
>
> 2. Illi l-atturi u l-konvenuti qablu li l-attriċi Rose Vella waqqgħet biss il-ħxuna ta' 230mm u reġgħet bnietha kif kienet.
>
> 3. Illi mir-ritratt a fol 23 u 24 tal-proċess, ritratti indikati bħala Dok GS2 u Dok GS3 jidher li man-naħa tal-konvenuti l-appoġġ kien wieħed dritt bil-parti ta' quddiem fejn kien hemm ir-remissa kellha ħajt eħxen minn dak ta' wara.
>
> 4. Illi l-ħxuna tal-ħajt oriġinali hija ta' 230mm fuq in-naħa ta' l-attriċi liema qoxra kienet twaqqgħet u reġgħet inbniet u l-460mm minn naħa tal-konvenut li kien waqqa meta kien qiegħed jagħmel ix-xogħolijiet fuq il-parti tiegħu. Dan wassal sabiex jiġi konkluż li l-hajt divizorju fuq il-parti ta' quddiem u ċoe fejn kien hemm ir-remissa kien ta' ċirka 690mm.

[13] Paġna 32.
[14] Paġna 183.
[15] Paġni 183 – 184.
[16] Paġna 191.

> 5. Illi mir-ritratti numri 1 sa 4 annessi ma dan ir-rapport jidher illi l-ħxuna tal-ħajt diviżorju eżistenti tvarja bejn 440mm u 490mm.
>
> 6. Illi għalhekk jidher li l-ħxuna tal-ħajt diviżorju kif inbena huwa bejn 200mm u 250mm idjaq minn dak li kien hemm eżistenti.
>
> 7. Illi mill-banda l-oħra, dan il-ħajt bejn iż-żewġ fondi minn naħa l-oħra jirrispetta dak li hemm fl-artikolu 407 tal-kodiċi ċivili li jgħid li '*il-ħajt li qiegħed jaqsam bini minn ieħor, jew bini minn fond ta' xorta oħra, għandu jkun ta' ħxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru'*."[17]

47. In eskussjoni, mistoqsi jekk ħax konjizzjoni kemm attwalment waqqgħet u ħadet ħxuna l-attriċi, il-Perit Micallef jgħid li dan għamlu u huwa rifless fit-tieni paragrafu tal-konklużjonijiet tiegħu. Mistoqsi kif wasal għal din it-tieni konklużjoni, il-Perit irrisponda hekk: "*Niccara illi kien hemm qbil fil-fatt li meta waqqgħet il-parti tagħha hija regat telghat qoxra ta' 230mm u ma hallietx il-wicc li kien hemm wara li waqqet din il-parti minn naha taghha. Li din regghat bniet it-230 mm fejn kienu hareg mill-analizi tar-ritratti fl-istess process u dan minhabba li r-ritratti huma l-unika prova li fuqhom wiehed jista jibbaża l-konkluzjonijiet tieghu f'kazijiet simili"*[18]*.* In kontroeżami miżmum *viva-voce*, il-Perit jerġa jgħid li "*ma kienx hemm qbil*"[19] dwar dan.

48. Fl-istess kontroeżami, mistoqsi jekk meta waqqgħet u bniet l-attriċi ħallitx il-morsalli mal-ħajt tagħha fil-faċċata u li dan isir sabiex il-ġar iqabbad il-bini tiegħu magħhom, il-Perit wieġeb "*Iva halliet il-mursalli u nikkonferma li dawn isiru sabiex il-gar iqabbad maghhom meta jigi biex jibni*."[20] Jikkonferma li lanqas ma jista' jgħid x'kien hemm qabel l-attriċi għamlet ix-xogħlijiet tagħha. Però

[17] Paġni 185 – 186.
[18] Paġna 209.
[19] Paġna 229.
[20] Pġana 210.

jfisser li mir-ritratt f'paġna 54 (prodott mill-konvenut stess u muri aktar 'l fuq) jidher li dak li tneħħa mill-konvenuti fuq in-naħa ta' wara hemm wisgħa ta żewġt iknaten tad-disgħa-il wieħed u kien bis-saħħa ta' dan li wasal għall-konklużjoni tiegħu.

49. Fit-30 ta' Mejju 2017, fuq talba tal-konvenuti, l-Ewwel Qorti nnominat lil Perit Henry Attard, il-Perit Alex Bigeni u lill-Perit Mariella Xuereb bħala Periti addizzjonali, wara li l-istess Qorti kienet "*spjegat lill-konvenut illi minn dak li jidher fl-atti jirrizulta li la darba twaqqa' u rega' sar il-bini huwa diffiċli ferm illi anke perit jghid x'kien hemm qabel, anke minn dak li semghet mill-eskussjoni tal-Perit Micallef*"[21].

50. Il-Periti Addizzjonali ppreżentaw u ħalfu r-rapport tagħhom fil-15 ta' Frar 2018. Il-konklużjonijiet li wasslu għalihom huma s-segwenti:

> "1. Illi b'referenza ghall-konkluzjoni numru wiehed (a fol 185) tal-Perit Shawn Micallef huma jaqblu mal-konkluzjoni illi meta l-konvenut waqqa' r-remissa huwa nehha l-hxuna ta' madwar 460mm. Dan pero' jidher pjuttost iktar car mir-ritratti a fol 251 u 242 (EG2 u JG3), fejn jidher illi kien hemm spazju sostanzjali vojt bejn il-hajt tal-atturi u dak tal-konvenuti.
>
> 2. Illi b'referenza ghat-tieni konkluzjoni, l-esponenti ma ghandhomx kummenti x'jaghmlu;
>
> 3. illi b'referenza ghat-tielet konkluzjoni, l-esponenti jikkonfermaw illi il-hajt kien ehxen fuq il-parti ta' quddiem, kif muri fir-ritratt anness AB2, mehud mill-video a fol 49 li juri l-hxuna original tal-hajt in kwistjoni, imqabbla mal-hajt singlu li jkompli iktar lura. Fir-rigward illi l-hajt kien dritt, jaghmlu referenza ghal Dok. AB 1, fejn juri car illi l-hajt kien dritt (kif muri minn A sa A). L-esponenti jirrimarkaw illi dan ma ghadux il-kaz kif muri fir-ritratt AB3, (ritratt mill-ajru 2016);

[21] Paġna 253.

> 4. Illi b'referenza ghar-raba konluzjoni, l-esponenti jaqblu mal-konkluzjoni tal-Perit Shawn Micallef, u cioe' illi l-hajt originali kien ta' madwar 690mm, kif muri fir-ritratt AB2. Jekk wiehed jassumi li wisa' 'x' kif murija fir-ritratt AB2 hija ta' circa 230mm (9''), wiehed jista' jikkonkludi li l-hxuna totali tal-hajt hija ta' 690mm.
>
> 5. Illi b'referenza ghall-hames konkluzjoni, l-esponenti jaqblu mal-konkluzjoni tal-Perit Shawn Micallef;
>
> 6. Illi b'referenza ghas-sitt konkluzjoni, l-esponenti jaqblu mal-konkluzjoni tal-Perit Shawn Micallef;
>
> 7.Illi b'referenza ghas-seba' konkluzjoni, l-esponenti jaqblu mal-konkluzjoni tal-Perit Shawn Micallef."[22]

51. Matul l-eskussjoni tagħhom magħmula fis-seduta tas-6 ta' Frar 2019, il-Periti Addizzjonali saħqu li huma ma jistgħux jiddeterminaw jekk Vella kinitx żammet max-xifer tal-ħajt li kienet qalgħet hi meta għamlet ix-xogħlijiet jew jekk kinitx daħlet 'il ġewwa. Fissru wkoll li ħajt tal-maskan qatt ma kien ikun ta' 46 ċentimetri iżda kien ikollu aktar, bejn wieħed u ieħor 69 ċentimetri. Rigward l-użu tal-pjanta li saret mill-Perit Dimech fl-14 ta' Diċembru 1971, in eskussjoni l-Periti fissru hekk:

> "Avukat Dottor Joshua Grech: Qed tiġi murija l-pjanta a fol 240 tal-proċess, issa, intom irrispondejtu fil-mistoqsijiet in eskuzzjoni illi dik il-pjanta ma turix il-ħxuna tal-ħitan diviżorji u hemmhekk naqblu illi m'hemmx il-ħxuna, però, naqblu wkoll illi l-ħajt tan-naħa ta' Vella huwa kollu f'linja dritta minn quddiem sa wara, meta fil-verità l-ħajt fil-preżent ta' Vella ma huwiex minn quddiem sa wara l-istess, x'għandkom x'tirrispondu?
>
> Ix-xhud: L-iskop ta' din il-pjanta ma naħsibx illi kien survey ta' x'hemm eżistenti, x'hemm mibni dettaljat fuq il-post, I mean, jiena perit nipprattika x-xogħol, u aħna meta nagħmlu l-pjanta mill-oriġinal plan sa meta niġu biex ninbnew dawn l-affarijiet kollha joħorġu xħin tiġi biex tibni, issa illum all right, nagħmlu ħafna emendi għax kulħadd ifittex iċ-ċentimetru, dawn iż-żminijiet ħadd ma kien joqgħod japdejtja l-pjanti "as built" u jagħmel kollox eżatt kif mibni. Jiġifieri din il-pjanta aħna naħsbu illi ma tirriflettix is-sitwazzjoni eżatt, l-intenzjoni kienet din ta' min għamel il-pjanta.

[22] Paġna 336 – 337.

> Avukat Dottor Joshua Grech: L-intenzjoni kienet din, din x'inhi?
>
> Ix-xhud: L-intenzjoni kienet li tinbena din il-proprjetà kif inhi hawnhekk, bil-ħajt dritt.
>
> Avukat Dottor Joshua Grech: Dik as existing, perit, qegħda.
>
> Ix-xhud: Aħna meta nagħmlu survey tal-existing property speċjalment għall-Planning Authority, ma nidħlux f'dettal ta' ħxunijiet ta' ħitan, fejn hu l-appoġġ, u hekk, aħna naraw il-width tal-plot, kemm hu wiesgħa l-plot, għax jien dak ser niżviluppa l-wisa' tal-plot. Naħseb li din il-pjanta ma għandhiex tintuża fil-fehma tagħna, għal dan l-eżerċizzju partikolari."[23]

52. Fissru wkoll li huma ma daħlux fil-kwistjoni fejn kien il-*property line* iżda kemm seta' kien oħxon il-ħajt diviżorju oriġinali.

53. Il-konvenuti ppreżentaw numru ta' kuntratti dwar l-assenjazzjoni tal-proprjetajiet li missier l-attriċi kien qassam bejn it-tlett uliedu; però ebda wieħed minnhom ma kien akkumpanjat minn pjanta tal-qasma.

54. L-uniku mod determinanti biex wieħed jistabbilixxi l-ħxuna tal-ħajt oriġinali u dak ix-xogħol li sar mill-konvenut huwa permezz ta' eżerċizzju ta' tqabbil ta' ritratti u informazzjoni li tista' tinġabar mir-ritratti mill-ajru li ttieħdu fi żminijiet differenti li rreferew għalihom il-Periti Perizjuri. Ġie kkonfermat mill-Periti stess li huma kellhom jistrieħu fuq ritratti li jinsabu in atti u dan *stante* li l-ħitan oriġinali kienu twaqqgħu f'perjodi differenti. Ir-ritratti li straħu fuqhom huma dawk li jinsabu (a) f'paġna 23 u dan sabiex jinħareġ il-ħxuna tal-ħajt diviżorju oriġinali u ċjoè qabel sar ix-xogħol mill-attriċi fis-sebgħinijiet, ritratt ippreżentat mill-atturi; (b) f'paġna 54 li juri l-ħajt diviżorju mwaqqa' mill-konvenuti, ritratt

[23] Paġna 377.

prodott mill-konvenuti stess; (ċ) kif ukoll f'paġna 93 li juri l-ħajt diviżorju ta' wara r-remissa qabel saru x-xogħlijiet mill-konvenuti u dan ritratt li wkoll ġie prodott mill-konvenuti.

Ikkunsidrat;

55. Il-kodiċi ritwali jipprovdi li l-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-Periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha (**Artikolu 681** tal-Kapitolu 12). Hija ġurisprudenza llum assodata illi Qorti m'għandiex twarrab relazzjoni teknika jekk mhux għal raġunijiet gravi. Sentenzi riċenti ta' din il-Qorti mogħtija riċentement jikristalizzaw il-pożizzjoni legali dwar din il-materja kif ukoll dwar il-piż probatorju tar-rapporti tekniċi minn esperti *ex parte*.

56. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Camille Scerri et vs Awtorità tal-Artijiet** mogħtija fit-22 ta' Ġunju 2023 għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "15. Minkejja li huwa minnu li, meta parti f'kawża tinkariga perit sabiex jagħmel rapport, dan ir-rapport ex parte għandu aktar mill-karattru ta' aspett tekniku tad-difiża ta' parti, l-opinjonijiet li jingħataw f'dak ir-rapport ex parte ċertament ma jiġux skartati sempliċement għaliex ikunu mressqa minn parti fil-kawża, iżda normalment ikun meħtieġ li l-Qorti tistħarreġ dawk l-opinjonijiet bħal kull prova oħra u dan skont il-prinċipji normali tal-valutazzjoni tal-provi u tal-konvinċiment liberu tal-ġudikant. Għalhekk, il-Qorti tibqa' ħielsa li tikkondividi l-opinjoni teknika ta' parti waħda fuq dik tal-kontroparti, basta li tipprovdi raġunijiet adegwati għal dik il-preferenza. Għalkemm huwa minnu li l-perizja teknika għandha l-għan li tinkiseb prova oġġettiva u imparzjali, dan waħdu mhux biżżejjed. Dan peress li jibqa' prinċipju importanti li tali rapporti jservu biss biex jassistu lill-qrati u mhux biex jorbtuhom, (*dictum expertorum numquam transit in rem iudicatam*). Għalhekk ukoll, mhux l-ewwel darba li f'kawża ċivili, il-Qorti tadotta l-opinjoni tal-ewwel espert tekniku nominat minnha u mhux l-opinjoni tal-periti addizzjonali (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tat-12 ta' Frar, 2010, fil-kawża fl-ismijiet **C. Testa & Company Limited v. Grace Pavia**). Isegwi li lanqas it-tieni punt (li l-valur probatorju tar-

rapport tal-periti nkarigati mill-Bord għandu jissupera prova ex parte) imqanqal mill-appellanti ma jista' jkun ta' fejda għalihom.

16. Min-naħa l-oħra, għalkemm il-Qorti għandha setgħa diskrezzjonali wiesgħa li tqis dawk l-elementi tal-prova li jinstabu fil-proċess, inkluż ir-rapport peritali, l-istess rapport ma jistax jiġi skartat kapriċċożament jew leġġerment, iżda biss f'każijiet fejn ikun hemm raġunijiet serji għaliex dan għandu jiġi skartat (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti, fil-kawża fl-ismijiet **Philip Grima et v. Knightsbridge Development Limited** deċiża fit-22 ta' Ġunju, 2022). Dan peress li, fl-aħħar mill-aħħar, il-konsiderazzjonijiet tal-perit tekniku maħtur mill-Qorti jikkostitwixxu skont il-liġi, prova ta' fatt li għandhom jiġu meqjusa bħala tali. Fil-fatt tajjeb jingħad ukoll li l-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti għandha tkun ben infurmata u bbażata fuq raġunijiet li jpoġġu f'dubju serju dik l-opinjoni teknika u b'raġunijiet li ma jkunux nieqsa minn konsiderazzjonijiet tekniċi dwar il-materja in eżami. Kif ingħad fl-istess sentenza ċitata mill-appellanti, ta' din il-Qorti tad-29 ta' April, 2016, fil-kawża fl-ismijiet **Bonavita et v. Dr. Fenech Adami et noe**, għalkemm bil-ħatra ta' perit, il-Qorti tkun qiegħda tassikura li tinġieb prova meħtieġa għall-proċess, dik il-prova tibqa' attendibbli u kredibbli u tifforma l-bażi tal-ġudizzju tal-Qorti, sakemm ma tiġix skossa minn prova oħra kuntrarja."

57. Fuq l-istess binarju s-sentenza **Carmelo Vella et vs. Briag Degiorgio** mogħtija fis-16 ta' Lulju 2024:

"34. Sa fejn il-konvenut appellant jikkritika lill-Ewwel Qorti li warrbet l-opinjoni tal-espert tekniku maħtur minnha, tajjeb li din il-Qorti tibda billi tislet xi prinċipji marbuta mal-prova bil-mezz ta' perit. Il-liġi tipprovdi li l-prova bil-mezz ta' perit jew periti tiġi ordnata fuq talba tal-partijiet jew ta' waħda minnhom, inkella mill-Qorti minn jeddha (**Artikolu 644** tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili). Dan iseħħ meta l-Qorti tkun trid tiġi gwidata minn espert fuq materja teknika li tkun taqa' lil hemm mill-kwalifiki tagħha. Madankollu l-opinjonijiet u l-konklużjonijiet li jagħtu l-periti jaqgħu taħt l-iskrutinju u l-apprezzament tal-ġudikant bħall-provi l-oħra kollha fil-proċess. Għalkemm il-periti tekniċi jinħatru mill-Qorti sabiex jgħinuha fil-konsiderazzjonijiet tagħha, il-Qorti mhix marbuta li tadotta l-konklużjonijiet tagħhom.

35. Proprju għalhekk, l-**Artikolu 681** tal-istess Kodiċi jipprovdi li l-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha (ara s-sentenza reċenti ta' din il-Qorti tal-25 ta' April, 2024 fil-kawża fl-ismijiet **Carmen Muscat pro et noe v. Domenic Cuajar et**). Hekk ukoll, f'sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Mejju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet **Anthony Grech v. L-Avukat Dr Antoine Cachia et** ingħad li r-rapporti tal-periti jservu sabiex jassistu

> lill-qrati u mhux biex jorbtuhom (*dictum expertorum numquam transit in rem iudicata*).
>
> 36. Fuq ix-xaqliba l-oħra, kif ingħad minn din il-Qorti f'okkażjonijiet oħra, inkluż dik riċenti fis-sentenza tagħha tal-1 ta' Frar, 2024, fil-kawża fl-ismijiet **Alexander Wright et v. Francis Farrugia et**, ladarba l-fehmiet tal-esperti tekniċi huma meqjusa bħala aċċertament ta' fatti, allura biex il-Qorti tkun tista' titbiegħed minnhom, jeħtieġ illi jkun hemm raġunijiet serji u validi biżżejjed (ara s-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Paul Lungaro v. Salvino Lungaro** deċiża fis-26 ta' Mejju, 2021 u **Carmel sive Charles Gatt et v. Joseph Stagno** deċiża fit-28 ta' Jannar, 2021).
>
> 37. Hemm ingħad ukoll, li tassew Qorti ma tistax tkun tant prużuntuża illi tmur kontra l-opinjoni teknika tal-esperti tagħha, meta tali opinjoni ma tkunx ġiet raġonevolment megħluba bi provi oħra konvinċenti (ara **Benjamin Camilleri noe v. Charles Debattista et noe** deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta' Frar, 2001). Dan għaliex, f'qasam tekniku jew speċjalizzat, l-Imħallef ma jkollux dak l-għarfien tas-suġġett jew ħila prattika biex minn rajh jasal għal fehma li ma tkunx gwidata minn fehma teknika ta' espert fil-qasam (ara **Simone Eve Collette Sammut et v. Adam Sammut** deċiża minn din il-Qorti fis-17 ta' Marzu, 2021 u **Geswalda Caruana v. Francis Xerri et** deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2014)."

58. Din il-Qorti tqis illi l-konvenuti ma ressqu l-ebda prova li permezz tagħha l-Ewwel Qorti setgħat raġjonevolment twarrab u tiskarta ż-żewġ relazzjonijiet tal-esperti ġudizzjarji. Il-konvenuti jibqgħu jsostnu *ad nauseam* illi m'hemmx provi in atti dwar kemm kienet il-ħxuna tal-ħajt diviżorju qabel ma l-attriċi ħattet parti minnu u reġgħat bnietu. Donnu għall-konvenuti, ir-relazzjonijiet tekniċi huma d-deċiżjoni appellata.

59. Il-pożizzjoni tal-konvenuti f'dan ir-rigward hija assolutament bla fondament legali. Id-deċiżjoni appellata kienet u tibqa' s-sentenza tal-Ewwel Qorti. Il-fehmiet esperti, tal-ewwel espert ġudizzjarju mbagħad tal-esperti addizzjonali, għandhom valur probatorju notevoli minħabba n-natura teknika tagħhom li ħafna drabi l-Qorti f'kawżi ta' din ix-xorta tkun nieqsa minn dak l-

għarfien. Il-Periti ġudizzjarji immotivaw sewwa r-relazzjonijiet tekniċi tagħhom u din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fl-adozzjoni tagħhom mill-Ewwel Qorti.

60. L-appellanti jsejsu ir-raġunament tagħhom fuq il-premessa, fattwalment żbaljata, illi meta għamlet ix-xogħolijiet min-naħa tagħha l-attriċi hija mhux terz tal-ħxuna tal-ħajt diviżorju waqqgħet, imma "tlett kwarti tal-ħxuna tal-ħajt oriġinali kif fil-fatt rriżulta li għamlet l-attriċi appellati".[24] L-ebda prova konvinċenti ma jressqu l-appellanti dwar tali asserzjoni.

61. L-appellanti jippruvaw ukoll jibnu r-raġunament tagħhom b'referenza għall-Artikolu 407 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi illi ħajt li jifred bini minn ma' ieħor għandu jkun ta' ħxuna "ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru". L-argument tagħhom illi meta għamlu x-xogħlijiet min-naħa tagħhom huma rrispettaw din id-distanza huwa tista' tgħid ammissjoni tal-pretensjonijiet attriċi. Il-qofol tal-kawża ma hux jekk il-konvenuti rrispettawx Artikolu 407 tal-Kodiċi Ċivili imma jekk bil-mod kif eżegwew ix-xogħlijiet tagħhom rifsux fuq id-drittijiet tal-atturi marbuta mal-ħajt diviżorju, irrispettivament jekk mal-fatt kompjut il-ħxuna kinitx "ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru".

62. L-appellanti jgħidu illi l-Ewwel Qorti ma kelliex tadotta r-rapporti tal-esperti ġudizzajri għaliex "... il-Perit stqarr taħt ġurament li ma jistax jgħid bl-eżatt kemm kien wiesa' l-ħajt u li ma jistax jikkommetti ruħu..."[25]. Jirrepetu l-istess sottomissjoni aktar 'l isfel fl-appell: "Dan juri biċ-ċar li fiċ-ċirkostanzi,

[24] Para B (n) paġna 10 tar-rikors tal-appell
[25] Para B (w) paġna 10 tar-rikors tal-appell

jirriżulta illi mill-provi dedotti, kien diffiċli għal Perit tekniku jasal b'ċertezza kemm kien wiesa' il-ħajt oriġinali".[26]

63. L-appellanti donnhom jinsew illi f'din ix-xorta ta' kawża la hi meħtieġa l-prova diabolika u lanqas il-konvinċiment morali tal-ġudikant mingħajr ebda dubju dettat mir-raġuni. L-appellant suppost jaf illi f'kawżi ta' din ix-xorta, il-livell ta' prova huwa sodisfatt jekk jilħaq il-ġrad tal-konvinċiment fuq bażi ta' probabilità.

64. Il-ġudikant *adit* mill-meritu tal-każ hu tenut jiddeċiedi *iuxta allegata et probata*, u dan jimporta li d-deċiżjoni tiegħu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk iċ-ċirkustanzi tal-fatti dedotti għab-bazi tad-domanda jew tal-eċċezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-prinċipju tal-konvinciment liberu tal-ġudikant. Lilu mogħti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-riżultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaża l-konvinċiment tiegħu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli w idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinċiment tiegħu jew tagħha. (ara **Joseph Tonna v. Philip Azzopardi** - Appell Inferjuri - 12 ta' April, 2007; **E.D.D. Ellul Company Limited v. Emanuel Vella** - Appell Superjuri - 25 ta' Ottubru, 2023).

65. Fuq il-kwistjoni tal-konflitt tal-provi, kif ingħad drabi oħra mill-Qrati tagħna illi: "mhux kwalunkwe' tip ta' konflitt (fil-verżjonijiet mogħtija tal-partijiet) għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi

[26] Para B (z) paġna 10 tar-rikors tal-appell

b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' *in dubio pro reo*. Il-kunflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soġġett għall-iżbalji tal-perċezzjonijiet tiegħu u għall-passjoni, huma ħaġa li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti għaliha ... ... Meta l-każ ikun hekk, il-Qorti m'għandhiex taqa' ċomb fuq l-iskappatoja tad-dubju, imma għandha teżamina bl-akbar reqqa jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilità u speċjalment dwar il-konsistenza u verosomiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke' fuq il-bilanċ tal-probabilità u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawża ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant (...) anzi, f'każijiet bħal dawn, aktar ma jkun il-konflitt bejn verżjoni u oħra, aktar tidher il-possibilita' tal-qerq da parti ta' xi wieħed mill-kontendenti." (**Carmelo Farrugia v. Rokko Farrugia** - Prim'Awla - 24 ta' Novembru, 1966).

66. Fil-każijiet fejn il-Qorti tkun rinfaċċata minn provi konfliġġenti, il-Qorti għandha tkun gwidata minn żewġ prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi li jkunu ġew prodotti quddiemha, u ċjoè: (1) Li tagħraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi waħda miż-żewġ verżjonijiet bħala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra; u (2) Fin-nuqqas, li tiġi applikata l-*massima actore non probante reus absolvitur. (ara* **Maria Xuereb et v. Clement Gauci et.** - Appell Inferjuri - 24 ta' Marzu 2004; **Lorraine Pace Bonello pro et noe et v. Carmelo Micallef et** - Appell Superjuri - 15 ta' Novembru, 2023)

67. Rinfaċjata bil-verżjonijiet konfliġġenti tal-partijiet din il-Qorti tqis, bħal l-Ewwel Qorti qabilha, illi r-relazzjonijiet peritali kienu msejsa fuq

kunsiderazzjonijiet fondati, li ma qadux biss fuq il-verzjoni li tat l-attriċi imma kkunsidraw bħala korroborativi għal dik il-verżjoni diversi ritratti li l-partijiet esebew.

68. Donnhom li l-konvenuti nsew li[27] fit-tielet eċċezzjoni tagħhom eċċepew: "Illi kważi erbgħin sena ilu l-atturi ħattew il-qoxra tal-ħajt komuni tan-naħa tagħhom u reġgħu bnewha però fis-sular ta' fuq baqgħu tilgħin bis-singlu, ħaġa din kontra il-liġi però". Sa mill-bidu nett ta' din il-kawża l-konvenuti ammettew illi fil-livell tal-pjan terran fejn hemm il-maħżen l-atturi ma naqsux mill-wisgħa tal-ħajt diviżorju meta għamlu x-xogħol min-naħa tagħhom. L-ilment tal-konvenuti lura fis-sena 2011 ma kienx li l-atturi naqsu mill-wisgħa tal-ħajt diviżorju fil-livell tal-maħżen, imma fil-livell ta' fuq il-maħżen kif jidher mir-ritratti esebiti.

69. Issib għalhekk it-tieni aggravju tal-appellanti bħala infondat u fiergħ u qed tiċħdu.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi taqta' u tiddeċiedi billi,

1. Tiċħad l-appell tal-konvenuti bl-ispejjeż kontra tagħhom;

2. Peress li qed issib li l-appell tal-konvenuti huwa fieragħ, u wara li rat l-Artikolu 223 (4) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta,

[27] Sottolinear ta' din il-Qorti

tikkundanna lill-konvenuti appellanti jħallsu lill-atturi appellati l-ispejjeż għal darbtejn.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G. Mangion
Imħallef

Toni Abela
Imħallef

Deputat Reġistratur
jb