QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 17 ta' Ġunju, 2025.

Numru 2

Rikors numru 57/14/4 AF

Michael Abela

v.

Paolo Abela

Il-Qorti:

1. Rat li bis-saħħa tal-emendi tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza.

2. Din hija kawża ta' spoll.

3. Permezz ta' din il-kawża, l-attur, wara li ppremetta:

"1. L-istanti Michael Abela huwa proprjetarju ta' bicca art, liema art illum tinkludi raba, razzett u serra, fost affarijiet ohra, denominata "Ta' Xuxa", fl-inhawi tal-Buskett, limiti tar-Rabat u dana kif jirrizulta mill-att ta' akkwist datat 25 ta' Marzu tal-1972, atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela (dokument hawn anness u mmarkat Dok. A).

2. L-esponenti għandu dritt ta' access għall-imsemmija art minn trejqa li tifforma parti mill-proprjetà tal-intimat u parti proprjetà tal-esponenti, liema trejqa trid tkun wiesgħa bizzejjed biex jgħaddi "Truck", u dan kif jirrizulta mill-att ta' akkwist fuq imsemmi.

3. L-esponenti huwa bidwi registrat mad-Dipartiment tal-Agrikoltura u s-Sajd (ara kopja tad-dokument relattiv hawn anness u mmarkat Dok. B) u ilu jgħaddi bi trakkijiet mingħajr xkiel mit-trejqa 'l fuq imsemmija għal dawn l-ahhar erbgħin sena (ara kopja ta' ricevuta tal-Gvern ta' Malta hawn annessa u mmarkata Dok. C).

4. Recentement l-intimat, bla ebda kunsens tal-esponenti, vjolentement u bil-habi, għamel xogħolijiet (ahjar deskritti fir-rapport tal-Perit Robert Musumeci hawn anness u mmarkat Dok. D), liema xogħolijiet qegħdin għal kollox jostakolaw l-access u tgawdija għall-art tal-esponenti tant illi huwa ma jistax jagħmel aktar uzu minn trakkijiet stante illi t-trejqa m'għadhiex wiesgħa biżżejjed sabiex iddawwar u timmanuvra vetturi ta' dan id-daqs.

5. Dan jikkostitwixxi att spoljattiv recenti, klandestin u vjolenti."

4. Talab lill-Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat ikkometta spoll fil-konfront tal-esponenti.

2. Tikkundanna lill-istess intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju, jerga jqiegħed kollox fl-istat pristinu tiegħu, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominand; u

3. F'każ li jgħaddi l-istess zmien inutilment, li l-esponenti jigi awtorizzat li jagħmel huwa stess ix-xogħolijiet meħtieġa, a spejjez tal-intimat, taht id-direzzjoni tal-istess perit nominandi."

5. Il-konvenut eċċepixxa:

> "1. Preliminarjament jigi eccepit illi t-talbiet tar-rikorrent huma insostenibbli stante li r-rikors odjern gie prezentat oltre t-terminu stipulat fl-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioè oltre l-perjodu ta' xahrejn dekadenza. Jirrizulta għalhekk li wiehed mill-kriterji tal-ispoll cioè dak tal-"*infra bimestre deduxisse*" ma jissusistix.
>
> 2. Mingħajr pregudizzju għas-suespost preliminarjament ukoll, Paolo Abela mhuwiex il-legittimu kontradittur stante li ma kienx hu li għamel ix-xogħolijiet allegati.
>
> 3. Mingħajr pregudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrent huma legalment insostenibbli stante li r-rikorrent stess għen u għamel parti mix-xogħolijiet in kwistjoni u għalhekk kien ben konsapevoli ta' dawn ix-xogħolijiet u zgur li in vista ta' dawn l-allegati xogħolijiet ma jistax jingħad li saru bi vjolenza jew b'mod klandestin għall-allegati drittijiet tar-rikorrent kif tirrikjedi il-ligi.
>
> 4. Mingħajr pregudizzju għas-suespost, l-esponent jichad b'mod kategoriku li huwa kkommetta xi spoll tad-drittijiet tar-rikorrenti u għalhekk jichad l-allegazzjonijiet kollha migjuba kontra tiegħu fir-rikors promotorju bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' din il-kawza."

6**.** B'sentenza tat-2 ta' Diċembru 2024, l-Ewwel Qorti ċaħdet it-tieni eċċezzjoni, laqgħet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut u ċaħdet it-talbiet tal-attur.

7. L-attur ħassu aggravat bis-sentenza u appella minnha.

L-Ewwel Aggravju – vjolenza u klandestinità

8. Dan l-aggravju huwa li l-Ewwel Qorti żbaljat meta kkonkludiet illi x-xogħlijiet mertu tal-kawża ma sarux bil-moħbi u b'hekk huwa nieqes l-element tal-i*spoliatum fuisse*. Hija rraġunat illi:

"Dan l-element tal-azzjoni ikun sodisfatt jekk kemm il-darba ssir il-prova li l-att ta' spoll sar b'mod arbitrarju, bi vjolenza fis-sens illi sar kontra r-rieda tal-possessur u b'mod klandestin għaliex l-azzjoni seħħet bil-moħbi tal-pussessur.

Fil-każ tal-lum, il-Qorti hija rinfaċċjata b'żewġ verżjonijiet kontrastanti. Minn banda hemm il-verżjoni tar-rikorrenti li jisħaq li kollox ġara ad insaputa tiegħu. Mill-banda l-oħra hemm l-intimat illi jinsisti mhux biss illi r-rikorrenti kien konsapevoli dwar dak illi kien għaddej talli saħansitra jgħid illi kien ir-rikorrenti stess li tah daqqa t'id fix-xogħolijiet.

L-intimat xehed illi bejn għoxrin u ħamsa u għoxrin sena ilu il-ħajt in kwistjoni kien diġà qiegħed hemm. Dan il-ħajt fiż-żmien kien magħmul mill-ġebel tas-sejjiegħ iżda r-rikorrenti ħattu u qatt ma reġa' bnieh. Jgħid illi taħt il-ħajt il-ġdid hemm il-ħajt oriġinali. Issokta jgħid illi meta kien ser jinbena dan il-ħajt ir-rikorrenti kien preżenti u saħansitra għamel il-marka bil-lenza li fuqha mbagħad inbena l-ħajt. Kompla jixhed illi dak inhar ir-rikorrenti kien anki offra l-ilma lil ulied l-intimat u li iben ir-rikorrenti, Victor Abela u ibnu kienu għamlu l-qatran fuq l-ewwel filata tal-ħajt li ttellgħet.

Patrick Paul Abela xehed illi r-rikorrenti kien jaf dwar ix-xogħolijiet li kienu għaddejjin tant illi kien qalilhom biex ma jibnux il-ħajt qabel ikellem lill-Perit tal-fiduċja tiegħu in vista tal-*objection* li l-kienet saret minn Patrick Paul Abela rigwardanti l-konfini tal-proprjetà tar-rikorrenti. Kompla jgħid illi wara li qalilhom hekk ir-rikorrenti mar jagħtihom daqqa t'id.

Jason Abela, iben l-intimat u ħu Patrick Paul Abela xehed u kkonferma li x-xogħolijiet saru minnu u minn ħutu. Spjega illi dak inhar li nbena l-ħajt li effettivament huwa l-ħajt tal-parapett tal-proprjetà ta' Patrick Paul Abela, kien hemm preżenti r-rikorrenti, ibnu Victor Abela kif ukoll xi ħadd minn ulied Victor Abela. Jgħid illi r-rikorrenti qatt ma waqqafhom waqt illi kienu għaddejjin bix-xogħolijiet.

Fix-xhieda tiegħu ir-rikorrenti kkontesta bis-saħħa li kien preżenti meta sar il-ħajt *de quo*. Madanakollu ma ġab ebda prova in sostenn tat-teżi tiegħu. Il-Qorti tosserva li għalkemm l-intimat u uliedu semmew kemm il-darba fix-xhieda tagħhom illi kien hemm preżenti Victor Abela u xi ħadd minn uliedu u li dawn għenu lill-ulied ir-rikorrenti fix-xogħolijiet, ir-rikorrenti ma ressaqx lil Victor Abela sabiex jixhed.

Il-Qorti qieset ukoll ix-xhieda tar-rikorrenti meta dan jgħid illi waqt li kien qiegħed fis-serra jaqta' l-ħjar ulied l-intimat sejħulu biex ikellmuh. Xehed illi:

> "*Dak inhar li għajjatli kellhom il-materjal u l-għodda lesti biex jibnu l-ħajt u dakinhar stess bnewh. Jien mort inkompli xogħli. Dak il-ħin tant ħadtha bi kbira li ma komplejtx inkellimhom u tlaqt 'l hemm.*" (a fol. 176)

Fil-fehma ta' din il-Qorti r-rikorrenti kien jaf tajjeb dak illi kien qiegħed isir minn ulied ir-rikorrenti u għalhekk żgur illi ma jistax jingħad li l-bini tal-ħitan in kwistjoni sar b'mod vjolenti jew klandestin.

Il-Qorti tqis għalhekk illi t-tieni element tal-azzjoni ma ġiex sodisfatt."

9. L-appellant jilmenta li:

"i) Ibda' biex l-artikolu 535 (1) tal-Kodiċi Ċivili ma jimponix illi l-vjolenza u l- klandestinità tal-att spoljattiv jissusitu kumuluttivament. Tant hu hekk illi l-liġi tirrikjedi li l-pussess jiġi turbat jew bil-vjolenza jew bil-moħbi u mhux il-vjolenza u l-klandestinità flimkien.

ii) Dak li hu prinċipalment meħtieġ għas-suċċess tal-azzjoni hu li l-att spoljattiv iseħħ kontra r-rieda u l-volontà tas-sid jew il-pussessur/detentur (ta' liema xorta jkun). Huwa l-assenza ta' dan il-kunsens li jaqa fit-tifsira tal-'vjolenza'.

iii) Fil-fehma tal-esponent dan hu bil-wisq loġiku għaliex mod ieħor (kif qiegħed jiġi interpretat mill-Ewwel Qorti) l-att spoljattiv ma jista' qatt iseħħ jekk il-pussessur ikun konsapevoli jew adirittura preżenti jew fl-akwati filwaqt li jkun qed iseħħ l-att (jew atti) spoljattlv. Wara kollox l-għan ewlieni tal-liġi hu (kif ripetutament affermat) biex jiġi żgurat li ħadd ma jieħu l-ġustizzja b'dejh jew b'mod arbitrarju, tant li l-azzjoni hi meqjusa bħalha waħda ta' ordni pubbliku.

iv) Mill-aspett fattwali mhux ikkontestat illi l-esponent f'okkażjoni minnhom (ad eżempju meta kien qed jaqta l-ħjar fir-raba' tiegħu) seta kien preżenti filwaqt li uħud mill-ħitan kienu qiegħdin jiġu kostruwiti, iżda ċertament li mhux il-każ li dan saru bil-kunsens tiegħu jew adirittura - kif ittenta jpinġiha l-konvenut – bil-parteċipazzjoni tiegħu stess! Invece l-eponent kien kategoriku meta stqarr illi dawn ix-xogħolijiet saru kontra l-volontà tiegħu (tant li mar fuq ulied il-konvenut biex jgħidilhom biex jieqfu). Dejjem irid jinżamm in mira illi l-esponent għandu r-raba' u proprjetà tiegħu proprju f'dan il-lok u kwindi huwa seta faċilment jintebah li x-xogħolijiet kienu qed isiru. Dan ma jfissirx, iżda, li b'hekk hu nieqes l-element tal-ispoliatum fuisse kif erronjament iddeċidiet l-Ewwel Qorti."

10. Sewwa jgħid l-appellant li skont Art. 535(1) tal-Kodiċi Ċivili mhux meħtieġ li l-vjolenza u l-klandestinità tal-att spoljattiv jissussistu kumuluttivament. B'danakollu, ma jindika bl-ebda mod xi parti fis-sentenza fejn l-Ewwel Qorti qalet bil-kontra.

11. Il-ħitan indikati bl-ittri 'A', 'B' u 'C' fir-rapport *ex parte* tal-Perit u Avukat Musumeci nbnew fi żminijiet differenti.

12. L-attur stess stqarr li l-ħitan "A" u "B" kienu ilhom jeżistu. Dan jirriżulta wkoll mir-ritratti meħuda mill-ajru.[1] Oriġinarjament 'A' kien ħajt tas-sejjiegħ li reġa' nbena bħala wieħed tal-kantun, filwaqt li x-xogħlijiet fuq 'B' kienu jikkonsistu fiż-żieda ta' xi filati fuq dawk li diġà kien hemm. Skont wieħed minn ulied il-konvenut, Patrick Abela,[2] 'A' u 'B' saru wara li l-attur kien għamel applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar li permezz tagħha kien qed jipproponi li jibni fil-proprjetà tiegħu. Inbnew "*biex nippreservaw il-propjeta' tagħna*".

13. Il-konvenut jgħid "*Iċ-ċint baxx li jidher fuq fol.25 bnewh it-tfal u għenhom ħija l-attur. L-attur kien għamlilhom il-lenza, it-tfal poġġew il-ġebel u l-attur għamel il qatran*".[3] Dan jikkonfermawh (i) l-attur stess fl-affidavit tiegħu: "*Aħna għamilnilu l-qatran biex jekk ikompli jibni l-ħajt aktar għoli milli hu ma jamlilnix ħsara lill-garage*"[4] u kif ukoll fix-xhieda mogħtija nhar l-4 ta' Marzu, 2015; (ii) Patrick Abela, iben l-esponent, li

[1] Fol 140 sa 147.
[2] Fix-xhieda mogħtija nhar is-6 ta' April, 2016.
[3] Fix-xhieda tiegħu mogħtija quddiem il-Perit tekniku, nhar il-5 ta' Novembru, 2014.
[4] a fol. 49.

kkonferma li l-attur għenhom billi żamm il-lenza għall-ħajt 'A'[5] u (iii) Jason Abela.[6]

14. Il-konvenut xehed li "Ċ" inbena flimkien mad-dar t'ibnu għexieren ta' snin qabel il-kawża. Dan ġie kkonfermat mill-Perit Charles Buhagiar, li kkonferma li kien il-perit fuq il-permess PA7036/02 sabiex jinbnew żewġ *residential units*. Jikkonferma li kien sar *survey* tas-sit u l-permess kien maħruġ għab-bażi tiegħu. Is-*survey* juri l-linja tal-bini u allura fejn seta' jsir "Ċ", li kien indikat bħala ħajt tas-sejjiegħ.[7]

15. Għalhekk sewwa sabet l-Ewwel Qorti li ma kien hemm ebda vjolenza jew ħabi. Dan l-aggravju m'għandu l-ebda siwi u qiegħed jiġi miċħud.

It-Tieni Aggravju – terminu ta' xahrejn

16. It-tieni aggravju huwa li l-Ewwel Qorti ma messhiex iddeċidiet li l-kawża saret *fuori termine*.

17. Dwar dan il-punt l-Ewwel Qorti ikkunsidrat:

---

[5] Fix-xhieda mogħtija nhar is-6 ta' April, 2016.
[6] Xhieda mogħtija nhar il-1 ta' Ġunju, 2016.
[7] Fol. 309 b'riferenza għall-permess ta' 2002, PA 7036/02.

Fil-kawża fl-ismijiet **Alfred Paul Farrugia noe vs Peter Paul Cutajar** deċiża fit-13 ta' Frar 2004 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ingħad illi:

> "*Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jigix provat li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma tistax treggi*."
>
> F'dan il-kuntest il-prova trid tkun dwar il-mument meta seħħ l-att spoljattiv u mhux il-mument meta l-attur ikun intebaħ bl-ispoll.
>
> Abbażi tax-xhieda tar-rikorrenti, l-att spoljattiv ġie kommess fit-23 ta' Diċembru 2013 u fil-jiem ta' wara. Sussegwentement xehed illi l-ħajt inbena bejn ġimgħa u tnejn u wara li l-avviż u cioè n-*Notification of Development Application* twaħħlet fil-post fejn kellu jsir l-iżviluppp li mill-provi jirriżulta li twaħħlet fid-29 ta' Settembru 2013. Fuq dan l-avviż jingħad illi l-oġġezzjonijiet għall-iżviluppp kellhom isiru bejn il-5 u l-25 ta' Ottubru 2013. Dan ifisser illi jekk l-avviż twaħħal fid-29 ta' Settembru 2013, ħmistax minn dak inhar ifisser illi sat-13 ta' Ottubru 2013 il-ħajt kien diġà inbena.
>
> Il-kawża tal-lum inbdiet b'rikors tat-23 ta' Jannar 2014. Dan ifisser illi l-vot tal-liġi ma ġiex imħares għaliex il-kawża inbdiet wara t-terminu stabbilit."

18. Il-bażi ta' dan l-aggravju hija kkonċepita mill-appellant kif ġej:

> "i. Kif ġja kellu l-okkażjoni jissottometti li l-Ewwel Qorti, meta l-konvenut stess iqajjem din id-difiża huwa jassumi l-oneru li jipprova dan il-fatt allegat.
>
> ii. Hija nieqsa għal kollox din il-prova tal-konvenut tant li għoġbu jiddedika x-xhieda tiegħu biex jasserrixxi illi l-ħitan ma bnihomx hu iżda uliedu u li huwa ma jiftakar ebda' trakkijiet jgħaddu minn dik it trejqa. L-istess uliedu Matthew, Paul u Jason aħwa Abela li lkoll jgħidu li bnew il-ħitan u xejn aktar minn hekk. Jasserixxu biss iżda li fil-fiehma tagħhom il-ħitan inbnew għal ħabta ta' Ottubru 2013 u ċioe' fiż-żmien illi huma kienu resqu oġġezzjonijiet għall-applikazzjoni ta' żvilupp illi kien issottometta l-esponent stess (referenza PN02820/13).
>
> iii. Minkejja dan, l-esponent xehed b'mod kategorlku u konsistenti illi x-xogħolijiet mertu tal-kawża saru f'Diċembru tas-sena 2013. Tul il-kors tal-kawża huwa identifika, bi preċiżjoni, l-10 ta' Diċembru 2013 għall-ħajt bl-itta 'B', it-23 ta' Diċembru 2013 ("jumejn qabel il-Milied") għall-ħajt immarkat bl-ittra 'A' u li kien ukoll f'dan il-perjodu u anke fil-jiem ta' wara illi saru x-xogħolijiet fuq Il-ħajt immarkat bl-ittra 'C' (dejjem referibbllment għar-rapport tal-Perit Dr. R. Musumeci). Baqa'

konsistenti ukoll anke fil-kontro-eżami tiegħu li kien sarlu nhar il-4 ta' Marzu 2015 (seduta quddiem il-Perit Alan Saliba). Din il-kawża ġiet ippreżentata nhar it-23 ta' Jannar 2014 u allura fi żmien ta' circa xahar/xahar u nofs minn meta saru dawn il-ħitan.

iv. Bid-dovut rispett l-appellant ma jistax jifhem minn fejn sa' fejn l-Ewwel Qorti waslet għal konklużjoni illi b'xi mod l-esponent stqarr li l-ħitan inbnew fiz-żmien tal oġġezzjonijiet għall-permess tiegħu PA/02820/13 u ċloe' għal ħabta ta' Ottubru 2013. Jekk wieħed jifli sew Il-kontro-eżami tal-esponent tal-4 ta' Marzu 2015 imkien ma jiġi suġġerit illi l-ħitan inbnew f'dan li-perjodu. Anzi meta jiġi espliċitament suġġerit lilu illi dawn l-ħitan 'A' u 'B' (biss) inbnew f'Ottubru 2013 u mhux f'Diċembru 2013 huwa wieġeb: "Ma naqbilx. Dawn inbnew jumejn qabel il-Milied 2013."

v. Jiġi denotat illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu quddiem l-Ewwel Qorti l konvenut (appellat) jittenta jsib konfort għat-teżi tiegħu [illi l-ħitan inbnew f'Ottubru 2013] il-għaliex ir-rikorrent kien xehed (fis-seduta tal-5 ta' April 2017 jiġifieri kważi erbgħa snin wara) illi "l-ħajt inbena ġimgħa jew ġimgħatejn wara li tweħħlet il-karta". Hawnhekk issir presunzjoni illi kien qiegħed jirreferi għall-awiż tal-iżviluppp tiegħu (PA 2820/13). Perċ, u apparti li hawnhekk kien qiegħed lsir referenza għall-ħajt wieħed (Dok. ASR ritratt 07) u apparti li mhux stabbilit bi preċizzazzjoni li kien qiegħed jirreferi għal dan l-Awiż, fl-istess seduta reġa tenna li "Dan il-ħajt inbena fit-23 ta' Diċembru. jumejn qabel il Milied. Kien il-Ħadd.' Xhieda li għal xi raġuni injota għoġobha tinjora għal kollox l-Ewwel Qorti.

vi. Hekk ukoll jogħġobha tinjora l-fatt li nhar id-19 ta' Jannar 2014 (erbat Ijiem qabel ma nfetħet din il-kawża) iben l-attur irraporta lill-Pulizija illi dakinhar stess għal ħabta tad-9:30am huwa kien mar ġewwa Sqaq Xewxa, Il-Buskett l/o Dingli u nnota li ġewa l-komun kien qiegħed jinbena ħajt tal-bricks minn Paul Abela u ibnu Matthew Abela. Dan kien proprju l-ħajt indikat bl-ittra "C' fir-rapport tal-Perit Musumeci. Hekk ukoll għoġobha tinjora l-fatt illi l-konvenut għoġbu jissanzjona dan il-ħajt mal-Awtorità kompetenti (peress Il ma bnieħx kif pjantat) biss fl-2016- filwaqt li kienet għaddejja din il-kawża (ara PA 3549/16 datat t-2 ta' Lulju 2016). Ġie ukoll muri u sottomess lill-Ewwel Qorti illi għalkemm l-ewwel oġġezzjoni ta Patrick Abela u Jason Abela ġġib id-data tal-14 ta' Ottubru 2013, din ġiet segwita b1ttra/oġġezzjoni oħra datata s-26 ta' Marzu 2014 (ara fol. 330 tal-proċess) filwaqt li din il-kawża kienet ġja għaddejja.

vii. Illi apparti dan kollu, u dejjem bla ħsara għall-prinċipju hawn fuq dedott illi f'każ bħal dan l-oneru tal-prova hu mixħut fuq il-konvenut - hu paċifikament akkolt illi fejn ikollok verżjonijiet kunfliġġenti "*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 kritelji tal-kredibilità u speċjalment dwar il-konsistenza u verosomlljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke' fuq il-bilanċ tal-*

> *probabilita' u tal-preponderanza tal-provi għax dawn, f'kawża ċivili huma ġeneralment sufficjenti għal-konvinċiment tal-ġudikant."*
>
> Dan l-eżerċizzju l-Ewwel Qorti ma għamlitux billi siltet biss parti singola mix-xhieda mogħtija diversi snin wara meta allura l-memorja tibda tiddgħajjef, u skartat għal kollox il-massa tal-provi l-oħra magħdud l-affermazzjoni - ripetuta taż-żmien li seħħ l-att spoljattiv kif mistqarr mill-esponent tul il-kors tal-kawża."

19. Din il-Qorti ma taqbilx mal-appellant li bit-tressiq ta' din l-eċċezzjoni, il-piż tal-prova li l-kawża saret fit-terminu ta' xahrejn dar fuq il-konvenut. Li kieku kellha taċċetta din il-propożizzjoni, ikun ifisser li tkun qiegħda teħles lill-attur milli jġib prova konklussiva dwar waħda mill-elementi essenzjali tal-azzjoni li ressqilha biex tiddeċiedi dwarha. Kull min irid li jiġi nfurzat dritt tiegħu fil-ġudizzju għandu dejjem il-piż li jressaq prova tal-fatti li jikkostitwixxu l-bażi tal-istess dritt dedott, imqar jekk il-konvenut ikun kontumaċi.

20. L-appellant jippretendi li l-piż tal-prova dwar il-mogħdija tat-terminu ta' xahrejn idur fuq il-konvenut abbażi tal-aforiżma *reus in excipiendo actor est*. Massima din, li hija misluta mid-Disputazzjonijiet ta' Ulpjanu.

21. Biex wieħed jifhem il-portata ta' din il-massima, wieħed irid jifhem sewwa sew x'inhi *exceptio*. Fid-Dritt Ruman, din ma kellhiex tifsira waħda, iżda tifsira li evolviet mal-iżvilupppi fil-proċedura tal-Qorti tul iż-żmien. Mhux il-lok f'din is-sentenza li tingħata espożizzjoni storika u akkademika sħiħa ta' dan l-iżvilupp. Biżżejjed jingħad li l-*exceptiones* kienu rimedji speċifiċi, li kienu jinstabu fl-editti pretorili, iddestinati li jmutu

mat-tmiem tal-kariga tal-maġistrat li jkun ħoloqhom. Għalhekk kienu veru u proprju eċċezzjonijiet anke fuq il-livell loġiku: derogi speċjali għall-*ius civile*, introdotti minn pretur partikolari, limitati għall-ħajja tal-mandat tiegħu. It-tifsira oriġinali tal-*exceptiones* ħadet daqqa kbira meta fis-sena 133 Wara Kristu l-Imperatur Adrijanu introduċa l-*edictum perpetuum* li neħħa l-possibilità tal-preturi li joħolqu *exceptiones* ġodda. Għalhekk dak li qal Ulpiano għandu jittieħed f'dan il-kuntest.

22. Fil-lingwaġġ modern, il-kelma "eċċezzjoni" hija użata f'sens mill-iktar wiesa' għal kull tip ta' difiża għat-talbiet tal-attur. Tant għal meta l-konvenut jikkontesta l-eżistenza ta' fatt bażi tad-domanda kif ukoll meta l-konvenut iressaq hu stess fatt ġdid li jimpedixxi, ibiddel, jew joqtol id-dritt pretiż mill-attur. Din il-polisemija ġuridika tista' twassal għal konfużjoni tal-imħuħ. Kull eċċezzjoni hija tip ta' difiża imma mhux kull tip ta' difiża hija eċċezzjoni.

23. Fl-ewwel każ, proprjament ma jkunx hemm vera u proprja eċċezzjoni, jew *exceptio*, imma difiża sempliċi. Il-konvenut ikun qiegħed sempliċiment jikkontesta il-fatt allegat mill-attur; ma jkun qiegħed jallega l-ebda fatt ġdid. Għalhekk ma jkollu xejn x'jipprova. Fit-tieni każ, il-konvenut ikun qiegħed jallega fatt huwa stess, u allura jkun jinħtieġlu jippruvah.

24. Fil-każ preżenti, il-konvenut m'allega l-ebda fatt ġdid.

25. Dwar l-iskadenza tat-terminu, l-Ewwel Qorti għamlet din l-evalwazzjoni tal-provi:

> "Abbażi tax-xhieda tar-rikorrenti, l-att spoljattiv ġie kommess fit-23 ta' Diċembru 2013 u fil-jiem ta' wara. Sussegwentement xehed illi l-ħajt inbena bejn ġimgħa u tnejn u wara li l-avviż u cioe` n-Notification of Development Application twaħħlet fil-post fejn kellu jsir l-iżviluppp li mill-provi jirriżulta li hoaħħlet fid-29 ta' Settembru 2013. Fuq dan l-avviż jingħad illi l-oġġezzjonijiet għall-iżviluppp kellhom isiru bejn il-5 u l-25 ta' Ottubru 2013. Dan ifisser illi jekk l-avviż itwaħħal fid-29 ta' Settembru 2013, ħmistax minn dak inhar ifisser illi sat-13 ta' Ottubru 2013 il-ħajt kien diġà inbena.
>
> Il-kawża tal-lum inbdiet b'rikors tat-23 ta' Jannar 2014. Dan ifisser illi l-vot tal-liġi ma ġiex imħares għaliex il-kawża inbdiet wara t-terminu stabbilit."

26. L-appellant jattribwixxi l-ammissjoni tiegħu dwar id-data ta' meta sar ix-xogħol għal memorja mċajpra bil-mogħdija taż-żmien. L-Ewwel Qorti ħasbitha mod ieħor. Din il-Qorti ma tarax li għandha tissostitwixxi l-konklużjoni li waslet għaliha l-Ewwel Qorti wara li semgħet lill-attur jixhed *viva voce* bil-konklużjoni differenti li għoġbu jasal għaliha l-appellant.

27. Dwar l-allegazzjoni li x-xogħol fuq il-ħajt "Ċ" tkompla saħansitra waqt il-kawża, din hi appoġġjata sempliċiment b'ritratt meħud mingħajr data, bil-ħaxix fuq il-passaġġ biswit il-ħajt u għalhekk juri li r-ritratt ittieħed xi żmien wara li nbena l-ħajt u mhux meta nbena.[8] Lanqas juri lill-konvenut jew lil uliedu jaħdmu fuqu. Mill-kumpless tal-provi jirriżulta li dan il-ħajt

[8] Fol. 63.

kien ilu li ttella' u għalhekk sewwa għamlet l-Ewwel Qorti li ma qisitx din l-evidenza.

28. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud ukoll.

It-Tielet Aggravju - Valutazzjoni Teknika

29. Dan l-aggravju huwa kkonċepit hekk:

> "11. Illi finalment l-appellant iħossu ukoll aggravat b'dik il-parti tas-sentenza fejn il-Qorti għamlet tagħha l-konklużjonijiet kollha milħuqa fir-rapport tal-Perit tekniku Valerio Schembri. Hawnhekk il-Qorti għażlet li taddotta t-triq il-ħafifa, u frankament bla fondament, billi fissret illi il-għaliex l-esponent appellant ma għoġbux jitlob il-ħatra ta' periti addizzjonali mela bħal donnu ssokkomba għal konklużjonijiet tal-ewwel perit ġudizzjarju. Għalkemm l-Ewwel Qorti fil-fatt għamlet referenza għall-artikolu 681 tal Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta fejn jinsab preskritt illi l-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha u ġustament osservat illi l-Qrati ma għandomx jiskartaw ir-rapport tekniċi b'kappriċċ - kompliet ittenni fil-paġna 11 tas-sentenza appellata:
>
> > "Waqt li l-Qorti tapprezza l-fatt li r-relazzjoni teknika fiha element ta' soġġettività, fl-istess ħin qegħda tqis illi r-rikorrenti llimita ruħu għall-eskussjoni tal-perit u għad li xorta ma kienx sodisfatt bir-risposti li ħa in eskussjoni, r-rikorrenti xorta waħda baqa' ma nqediex bir-rimedji li tagħtih il-liġi sabiex jikkontesta din il-valutazzjoni. Huwa skorrett da parti tiegħu li wara li ma talabx għall-ħatra ta' periti addizzjonali, fi stadju tant inoltrat jistieden lill-Qorti tiskarta r-relazzjoni teknika sempliċement għaliex fil-fehma tiegħu il-perit tekinku għamel apprezzament ħażin tal-fatti."
>
> 12. Bid-dovut rispett, dan ir-raġunament ma hu xejn ġust.
>
> 13. Bħal kull prova oħra dik fornita mill-perit hi sottomessa għall-apprezzament tal-Qorti u tikkostitwixxi fatt li kellu jittieħed in konsiderazzjoni, flimkien mal-provi l-oħra kollha, biex il-Qorti tevalwa jekk it-talbiet attriċi kienux jew le ġew adegwatament sostanzjati.
>
> 14. L-uniku lanjanza - jew il-lanjanza prinċipali - tal-appellant għar-rapport tal-perit tekniku kienu jikkonsistu fil-konklużjoni tiegħu li l-ħajt indikat bl-ittra "C" (fir-rapport tat-Perit *ex parte* Robert Musumeci) inbena preċiżament fuq xi ħajt preċedenti jew li- fil kliem tat-Perit-

"*press'a poco* fejn kien oriġinarjament'. L-esponent ma setax jifhem kif il-Perit wasal għal dik il-konklużjoni meta ma kien jeżisti l-ebda 'ħajt qabel ma nbena' dan il-ħajt "C' Dan jirriżulta mhux biss bl-aktar mod ċar mill-*orthophotos* meħudin tul is-snin iżda addirittura il-konvenut stess xehed u afferma illi hemmhekk kien "kollu ħamrija" (xhieda tas-27 ta' Jannar 2016). Hekk ukoll l-esponent irrefera għal diversi ritratti u provi oħra li ukoll juri bl-aktar mod ċar li ma kien jeżisti ebda' ħajt qabel dan il ħajt "C" (bil-pillastri), hekk ad eżempju huma:

i. Il-pjanta tat-Perit tal-konvenut Charles Buhagiar "Dok. CB1" (ref PA 7036/2002/16A- a fol. 90 tal-proċess) ukoll ma tindika ebda' ħajt fejn illum hemm il-ħajt 'C', iżda biss il-ħajt ta' faċċata.

ii. Ir-ritratt li ġie esebit minn Michael Abela esebit bħala 'Dok. MAl' a fol. 63 tal proċess; u

iii. Ir-ritratti a fol. 338 sa' 34a tal-proċess li lkoll juru li ma kien jeżisti ebda' ħajt fil-lok fejn illum ġie kostruwit il-ħajt 'C' bil-pilastri. Issir referenza speċifika għar-ritratti indikati bħala Plate I u Plate 2 fejn hemmhekk tidher ċara t-trejqa u fejn jidher biss ħajt fuq in-naħa ta' faċċata (fejn Michael Abela għandu r-raba' tiegħu bi qbiela) u kif ukoll il-garaxxijiet u s-serra ta' Michael Abela. Tajjeb li jiżdied jingħad illi dawn ir-ritratti partikolari ittieħdu mill-konvenut appellat.

iv. Paul Abela innifsu (jew mill-Perit tiegħu) fil-kors tal-ewwel applikazzjoni ta' żvilupp li saret fis-sena 2002."

30. Din il-Qorti ma taqbilx mal-appellant li l-Ewwel Qorti ħaslet idejha u straħet biss fuq il-fatt li l-attur ma talabx il-ħatra ta' tliet periti sabiex jagħmlu l-kostatazzjonijiet tagħhom u jipprovdu l-opinjoni teknika tagħhom. L-Ewwel Qorti qalet ukoll:

"Il-Qorti fliet bir-reqqa r-relazzjoni teknika kif ukoll id-domandi u t-tweġibiet in eskussjoni. Qieset ukoll il-motivazzjoni li wasslet lill-perit tekniku għall-konklużjonijiet tiegħu, liema motivazzjoni hija bbażata fuq eżami komparattiv bejn pjanti antiki u *survey* sheets li saru fi żminijiet aktar riċenti kif ukoll fuq kostatazzjonijiet fattwali li l-perit tekniku kellu l-opportunità li jagħmel personalment meta aċċeda fuq il-post u ra b'għajnejh dak li jirriżulta in situ.

Il-Qorti ma tarax għaliex għandha tiskarta l-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tekniku u sejra għalhekk tqis din il-prova bħala prova ta' fatt flimkien mal-provi l-oħra in atti."

31. Bħall-ewwel Qorti, din il-Qorti ma tarax l-għala għandha tiddistakka ruħha mill-konklużjonijiet tal-perit tekniku, anke għaliex l-evalwazzjoni alternattiva tal-fatti magħmula mill-appellant ma twaqqax il-kriterji xjentifiċi li fuqhom mexa l-istess perit.

Decide

32. Għal dawn il-motivi l-appell qiegħed jiġi miċħud u s-sentenza tal-Ewwel Qorti kkonfermata.

33. Spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi mill-ewwel Qorti; spejjeż tal-appell a kariku tal-appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da