



MALTA

**QORTI TAL-MAGISTRATI  
(GHAWDEX)  
(GURISDIZZJONI SUPERJURI)  
(SEZZJONI GENERALI)  
MAGISTRAT DR.  
PAUL COPPINI**

Seduta ta' l-4 ta' Marzu, 2014  
Citazzjoni Numru. 127/1988/1

Joseph **Scicluna**

**vs**

**Paul Mizzi f'ismhu proprju u bhala amministratur  
tal-beni parafernali ta' martu, Maria Mizzi u bhala  
l-kap tal-komunjoni tal-akkwisti bejn u bejn martu,  
Maria Mizzi u l-istess Maria Mizzi mart Paul Mizzi**

**Illum it-Tlieta, 4 ta' Marzu 2014**

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta:

Illi l-konvenuti, li għandhom il-bini tagħhom adjaċenti għal dak tal-attur f'numru hamsa u tmenin (85), Palm Street, Rabat, Ghawdex, waqqgħu l-

ħajt diviżorju li kien hemm jifred dana l-fond mill-fond tal-attur, li jgħib in-numru tlieta u tletin (33), Monsinjur Farrugia Street, Rabat, Għawdex u reggħu bnew qoxra oħra ta' xi seba pulzieri (7"), b'tali mod u manjera illi bl-istat ta' fatt li huma ħolqu jiġi li parti fejn it-taraġ tal-konvenuti, l-istess konvenuti użurpaw part mill-istess ħajt diviżorju;

Illi wkoll, bl-istess xogħlijiet edilizzji li saru mill-konvenuti, liema xogħlijiet edilizzjali huma wkoll indikati fir-relazzjoni peritali ta' l-Perit Guido Vella, hawn annessa u markata bħala Dokument 'A', saru ħafna ħsara fil-fond tal-attur, liema ħsara tinkludi żvilupp ta' ħafna konsenturi estensivi fil-fond tal-attur, ftuħ taħ ħnejjiet, qsim ta' xorok u blajjet kbar ta' ġebel, kif wkoll infetaħ il-madum, li huwa qrib il-ħajt diviżorju;

Illi l-konvenuti għalkemm ġew avżati sabiex ipogġu l-istess ħajt diviżorju fil-ħxuna li kien qabel ma użurpaw parti minnu, kif ukoll li jirrangaw l-ħsarat kollha fil-fond tal-attur u ċioe' fil-fond bin-numru tlieta u tletin (33), Monsinjur Farrugia Street, Rabat, Għawdex, dawna baqgħu jirrifjutaw li jagħmlu dan.

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Previa jekk hemm bżonn id-dikjarazzjoni illi l-konvenuti użurpaw parti mill-ispazju tal-istess ħajt diviżorju, u preċisament fejn hemm it-taraġ tal-konvenuti fil-fond bin-numru hamsa u tmenin (85), Palm Street, Rabat, Għawdex, tikkundannhom sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jerġgħu jwaqqgħu l-istess ħajt diviżorju li jinbnuh bil-ħxuna oriġinali tiegħu u eżattament fuq il-linja diviżorja;
2. Tikkundannhom ukoll sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti jirrangaw l-ħsarat kollha minnhom ikkaġunati fil-fond tal-attur, liema fond igħib in-numra tlieta u tletin (33), Monsinjur Farrugia Street, Rabat, Għawdex;
3. U fin-nuqqas li jagħmlu dak mitlub minnhom fl-ewwel u fit-tieni domanda, għaliex l-attur ma għandhux jiġi awtorizzat li jwaqqa' l-istess ħajt diviżorju u jibnieh tal-istess ħxuna, eżattament fuq il-linja diviżorja, kif kien oriġinali, kif ukoll li jirrangaw l-ħsarat kollha fil-fond tiegħu, liema fond igħib in-numru tlieta u tletin (33), Monsinjur Farrugia Street,

## Kopja Informali ta' Sentenza

Rabat, Ghawdex u dana taht id-direzzjoni ta' perit arkitett nominat għall-istess fini u dana għas-spejjeż tal-istess konvenuti.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-protest tat-23 ta' Ġunju 1988, u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 121/1988 fl-ismijiet "Joseph Scicluna vs Paul Mizzi u Anthony Vella" u bl-ingunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa huma imħarka.

B'riserva wkoll għal tal-azzjoni għad-danni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attur kkonfermata bil-ġurament tiegħu.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew:

1. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt billi ma hux minnu illi l-konvenuti kkaġunaw xi ħsara fil-proprjeta' tal-attur;
2. Illi lanqas huwa minnu illi l-konvenuti bi kwalunkwe mod illedew xi jeddijiet tal-attur b'xi xogħolijiet magħmula minnhom billi huma ameljoraw u bbenefikaw il-post u b'ebda mod ma kkaġunaw ħsara. Del resto l-atur irid qabel xejn jipprova d-drittijiet tiegħu fuq dik il-parti tal-ħajt fejn saru x-xogħolijiet bilil din hija proprjeta eskulssiva tal-konvenuti;
3. Illi fuq kollox u mingħajr preġudizzju x-xogħolijiet kollha saru bil-kunsens tal-atur.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Paul Mizzi.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Novembu 1989 fejn innominat lill-A.I.C. Godwin Drago bħala perit tekniku f' din il-kawża.

Rat id-digriet tagħha tal-4 ta' Frar 1997 fejn innominat lis-*surveyor* Randolph Camielleri sabiex jassisti lill-perit tekniku fl-inkarigu tiegħu.

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Ottubru 2000 fejn, fuq talba tal-attur, ordnat il-kjamata fil-kawża ta' Anthony u Maria konjuġi Cutajar, u ta' Michael u Miriam konjuġi Debrincat.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konjuġi Cutajar li eċċepew:

1. Illi hemm in-nuqqas ta' interess ġuridiku fil-kjamati fi-kawża sabiex jiġu citati f'dawn il-proċeduri bilil huma ma għandhom ebda parti mill-fond numru ħamsa u tmenin (85) Triq Palma, Rabat, Għawdex, u billi ma għamlu ebda xogħolijiet minn dawk lamentati mill-attur;
2. Illi l-esponenti kienu akkwistaw garage mingħand il-konvenuti fid-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu tal-elf disa' mija u disgħin (1990) fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani liema garage ġie kkonverit f'hanut u ġie trasferit a favur ta' bihom George skont kuntratt ta' l-għaxra ta' Settembru tal-elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997) fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech;
3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess it-talbiet attriċi huma nfondati fil-jedd u fil-fatt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fil-jedd u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess konjuġi Cutajar ikkonfermata bil-ġurament ta' Anthony Cutajar.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konjuġi Debrincat li eċċepew:

## Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi t-talbiet attriċi huma mingħajr ebda fundament ġuridiku in kwantu l-esponenti ma għamlu ebda xogħolijiet fil-fond numru ħamsa u tmenin (85) Triq Palma, Rabat, Ghawdex. Huma akkwistaw parti minn dan il-fond mingħand il-konvenuti originali ferm wara li giet istitwita din il-kawża u għamlu biss xogħolijiet ta' dekorazzjoni u xogħolijiet oħra li huma kompletament irrilevanti għal din il-kawża;
2. Illi mingħajr pregudizzju għall-premess it-talbiet attriċi huma nfondati fil-jedd u fil-fatt u għalhekk għandhom jiġu miċhuda.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fil-jedd u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess konjuġi Debrincat ikkonfermata bil-ġurament ta' Miriam Debrincat.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku pprezentat fit-13 ta' Mejju 2003 u minnu maħluf fl-udjenza tal-10 ta' Ottubru 2003.

Rat ir-rapport tas-*surveyor* Randolph Camilleri pprezentat kontestwalment mar-rapport tal-perit legali u minnu maħluf fl-udjenza tal-14 ta' Diċembru 2012.

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Jannar 2014 fejn halliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur allega li l-konvenuti fix-xogħolijiet ta' rikostuzzjoni u demolizzjoni tal-fond tagħhom, li minn naħa tal-punent imiss mal-fond tiegħu, użurpaw parti mill-ħajt divizorju ta' bejniethom, biex daħlu fi hwejjġu. Aktar minn hekk jgħid ukoll illi bil-ħatt tal-bini l-qadim tagħhom, ikkawżawlu ħafna ħsara fil-fond tiegħu. Dwar dawn l-allegati ħsarat annetta maċ-ċitazzjoni tiegħu ċertifikat rilaxxjat mill-A.I.C. Guido Vella.<sup>1</sup> Għalhekk talab li din il-Qorti:

- (i) tiddikjara li l-konvenuti użurpaw parti mill-proprjeta' tiegħu; konsegwentement;
- (ii) tordnalhom ihottu l-ħajt li bnew minflok dak originali u jerggħu jibnuh kif kien;
- (iii) tikkundannhom isewwu l-ħsara li għamlulhom fil-fond tagħhom; u
- (iv) fin-nuqqas tawtorizzahom jagħmlu x-xogħolijiet meħtieġa a spejjeż tal-konvenuti.

Il-konvenuti ċaħdu bil-qawwa kollha sew li użurpaw xi parti mill-proprjeta' tal-attur, kif ukoll li għamlulu xi ħsara bix-xogħolijiet tagħhom.

Billi din il-kawża tirrigwarda hwejjeġ ta' natura teknika fir-rigward ta' kostruzzjoni, ġie nominat espert tekniku fil-persuna tal-perit arkitett Godwin Drago sabiex jagħmel il-konstatazzjonijiet meħtieġa. Fl-esekuzzjoni tal-inkarigu tiegħu, il-perit Drago talab li jkun assistit minn *surveyor*, u dana sabiex isiru l-kejljiet meħtieġa sabiex jiġi determinat jekk kienitx minnha l-allegazzjoni tal-attur, li l-konvenuti fix-xogħolijiet tagħhom użurpawlu xi parti mill-proprjeta' tiegħu meta ħattew partijiet minn dan il-ħajt, u tellgħu qoxra ġdida minflok.

Wara li sema' x-xhieda prodotti u eżamina d-dokumenti esebiti; wara li zamm diversi aċċessi fuq il-fondi rispettivi u hejja xi pjanti u eżamina r-

---

<sup>1</sup> Dok.A a fol.5- 6 tal-process

## Kopja Informali ta' Sentenza

rapport tas-surveyor Camilleri, l-perit tekniku kien f'posizzjoni jikkonkludis-segwenti:

*"... l-kompitu ta' dan ir-rapport huwa li jistabilixxi żewġ (2) punti kardinali, dawn huma:*

- (1) użurpax il-konvenut xi parti mill-propjeta' tal-attur meta waqqa' parti mill-appoġġ ta' bejniethom, jew le?*
  
- (2) il-ħsarat li huma allegati li jinstabu fil-post atl-attur nu.33, Mons. Farrugia Street, Victoria, kienux ikkawżati bix-xogħol li għamel il-konvenut fil-propjeta' tiegħu nru.65, Triq il-Palma, Victoria, li tmiss in parti fuq in-naħa ta' wara mal-propjeta' tal-attur.*

*Dwar il-punt nru.1, jirrużlta ċar mir-rapport tas-surveyor li għalkemm mhux daqskemm allega l-attur, xi użurpazzjoni kien hemm.*

*Din hija ttrattata estensivamnet fuq il-pag. 15 u 16 tar-rapport odjern, b'rakkomandazzjoni ta' kemm huwa dovut il-kumpens.*

*Dwar il-punt nru.(2), kif ġa ġie rimarkat mill-perit tekniku, u minn xi xhieda li xehdu, huwa diffiċli ħafna biex tgħid x'kienet il-kawża, jekk hux ix-xogħol tal-konvenut, jew il-qedem tal-bini – Pero' peress li x-xogħol inbeda mingħajr l-ebda ħsieb għall-qedem tal-bini w il-konsegwenzi li jista' jkollhom il-proprietajiet konċernati f'dawn iċ-ċirkostanzi, il-perit tekniku għamel ir-rimarki tiegħu relevanti dwar dan il-punt fuq pag. nru. 7 tar-rapport, u x'missu sar qabel ma' mbeda x-xogħol.*

## Kopja Informali ta' Sentenza

*In konkluzjoni, fin-nuqqas ta' dak li ma' sarx meta kellu jsir, il-benefiċċju tad-dubju għandu jkun favour tal-attur, billi jsirulu xi tiswijiet żgħar fejn hemm l-allegati konsenturi.”<sup>2</sup>*

Is-surveyor nominat sabiex jassisti lill-perit tekniku kellu inkarigu specifiku ta' x'għandu jagħmel, u dan gie miftiehem fis-seduta peritali tat-3 ta' Ġunju 1993. Dan ix-xogħol kellu jikkonsisti f':

*“(1) Survey tat-Triq Mons. Farrugia kantuniera ma' Triq il-Palma – l-angolu stabilit permezz ta' strument;*

*(2) Impostament ezatt tal-bibien taz-żewġ postijiet fuq il-linja tat-triq;*

*(3) Jistabilixxi l-fond ezatt sal-ħajt tal-appoġġ taz-żewġ postijiet fuq il-pjan terran;*

*(4) Survey ukoll ta' fuq il-bejt taz-żewġ postijiet u l-posizzjoni taġħhom relattiva għal xulxin.”<sup>3</sup>*

Dan ix-xogħol is-surveyor wettqu u fir-rapport tiegħu, li miegħu annetta erba' pjanti u parti minn survey sheet, esebiti fl-atti, jgħid illi:

*“Mis-survey li sar, Dok. RC 1 juri l-pjan tal-bejt taz-żewġ fondi.*

*Mill-istess survey, Dok. RC 2 juri il-pjan terran taz-żewġ fondi.*

---

<sup>2</sup> Ara rapport peritali a fol. 189 -190 tal-process

<sup>3</sup> Ibid a fol. 180



## Kopja Informali ta' Sentenza

*Dok. RC 3 juri iż-żewġ surveys, Dok. RC 1 u Dok. RC 2 superimposti cioè 'ipplottjati' fuq l-istess ko-ordinati.*

*Dok. RC 4 juri parti mis-surveys, Dok. RC 1 u Dok. RC 2, li jidhru fuq xulxin liema parti hija indikata b'cirku u bl-ittra 'A' fid-dokument Dok. RC 3.*

*Dok. RC 5 hija survey sheet li turi il-posizzjoni taż-żewġ fondi fil-kantuniera ta' Triq Mons.Farrugia ma Triq Palma, Victoria, Għawdex.*

*Mid-dokument Dok. RC 4 jidhru il-qiesien tal-wiesgħat tal-ħajt diviżorju X-Y-Z.*

*Il-linji l-ħomor jindikaw il-ħitan tal-pjan tal-bejt. Il-linji is-suwed jindikaw il-ħitan tal-pjan terran.*

*Minn dan kollu li ntqal fuq, l-esponent jasal għall-konklużjoni li nofs il-ħajt diviżorju X-Y li illum qiegħed juri li għandu tul ta' 0.837 metri u wiesgħa ta' 0.226 metri qiegħed il-ġewwa fil-proprejta' tal-attur b'distanza ta' 0.256 metri, wara li kien stabilit nofs il-ħajt oriġinali. Il-ħajt fil-porzjon Y-Z jidher li ma ntmisx u qiegħed fl-istat oriġinali tiegħu.*

*Għaldaqstant, l-arja superficjali li giet okkupata mill-konvenut u li kienet tappartjeni lill-attur hija dik ta' 0.214 metri kwadri.”<sup>4</sup>*

In vista ta' dawn ir-riżultanzi, l-perit tekniku għamel is-segwent i osservazzjonijiet li rrefera għalihom fil-konklużjonijiet tiegħu:

*“Fil-fatt jirriżulta mir-rapport tas-Surveyor illi huwa minnu li l-konvenut użurpa parti mill-appoġġ ta' bejn il-fond tal-attur u dak tal-konvenut, iżda ċertament mhux bil-kwantita' li qed jallega l-attur meta qal li l-konvenut kien ħadlu l-appoġġ kollu.*

---

<sup>4</sup> Ara rapport tas-surveyor a fol.361 - 362

## Kopja Informali ta' Sentenza

*Skont il-pjanti eżattissimi sottomessi mis-surveyor jirrizulta illi minn tul ta' ħajt t'Appoġġ ta' 2.60 metri, intmess biss tul ta' 0.837 ta' metru, il-bqija tal-ħajt t'appoġġ originali ma' ntmessx. Anke l-appoġġ bejn il-fond tal-attur u l-istore li għandu mhux komplut (tul ta' 3.20metri) għadu l-originali.*

*Jidher ukoll illi l-ħajt diviżorju ġdid ta' tul ta' 0.837 metri ĠIE KOSTRUWIT FUQ HXUNA TA' 0.226 metri (ħxuna ta' inqas minn 9 pulzieri) u ċ-ċentru tiegħu jinstab 0.256 metri (ftit iktar minn 10 pulzieri) il-ġewwa fuq il-proprjeta' tal-attur.*

*Dan ifisser li l-ammont ta' użurpazzjoni superfiċjali huwa biss ta' 0.214 metri kwadri.*

*Issa l-valur tal-art fabbrikabbli verġni f'żona fejn l-art hija skarsa, għall-ħabta tal-każ in kwistjoni, kienet qrib il-Lm200 sa Lm250 il-metru kwadru. Nirduppjawh minħabba l-fatt li l-okkupazzjoni tal-art ma kienitx awtorizzata, dan jiġi Lm500 il-metru kwadru.*

*Għaldaqstant, il-valur tal-art superfiċjali użurpata (0.214m.k.) huwa Lm107.00. Nerġgħu inżiduha għaž-żminijiet ta' lllum, u hekk niġu għal figura ta' Lm1000 il-M.K., li tfisser li l-valur tal-art użurpata huwa Lm214.00 jew Lm220 biex nittondjawh.”<sup>5</sup>*

Bħala hsara fil-fond tal-attur il-perit tekniku seta' jikkonstata mill-aċċess miżmum fuq il-post fis-27 ta' Novembru 1990, illi:

*“Meta daħal fil-fond tal-attur, nru.33, Triq Mons. Farrugia, il-perit osseroa xi kunsinturi fil-pjan terren li pero' ħass li huma ta' natura ħafifa u mhux serja tant li qed tipperikula l-istruttura tal-bini. Pero' innota li tnejn mill-blajjet li qed isaqqfu it-taraġ għal fuq huma maqsuma. Barra minn hekk, ra li fil-ħajt diviżorju tal-garigor mill-ewwel sular fuq il-pjan terren għall-bejt kien hemm ħafna*

---

<sup>5</sup> Ara rapport peritali a fol.183 -184

## Kopja Informali ta' Sentenza

*konsenturi li juru ċar li xi darba kien sar xi serĥan (settlement) serju; iżda diffiċli ĥafna li wieĥed jistabilixxi bil-preciz u bla dubbju ta' xejn x'kienet il-kawża eżatta ta' dan is-serĥan.*

*Wieĥed m'għandux jinsa l-fatt li l-post nru.85 kien ilu abbandunat, u kien wasal fi stat derelitt, tant li skont ix-xhieda tal-perit Joe Dimech, il-post kien fi stat tant perikoluż li beżgħu jitolgħu fuq biex ikejlul. Kien hemm ukoll xi madum imċaqraq; biss dan ukoll diffiċli tgħid eżatt kif gie għax kif jaf kulħadd, madum li jkun ilu mqiegħed, meta biż-żmien jikkumpattja ix-xaħx u t-torba ta' tahtu, dan waħdu jibda jicċaqraq.”<sup>6</sup>*

Madankollu l-perit tekniku xorta waħda kkonkluda li l-konvenuti għandhom jiġu ordnati jagħmlu r-riparazzjonijiet meħtieġa fil-fond tal-attur għaliex:

*“...il-konvenut għamel żball kbir meta qabel ma beda x-xogħol, ma insistiex li jsir 'condition report', a spejjeż tiegħu, tal-postijiet li kienu jappoġjaw mal-post tiegħu, għax b'hekk kwalunkwe ĥsarat li jitfaċċaw wara li jkun sar dar-rapport ikunu jistgħu jiġu imwaħħlin fuq ix-xogħol korrenti, mingħajr dubbju ta' xejn.*

*Il-konvenut, u anke l-perit tiegħu misshom kienu jafu li meta tibda xogħol fil-bini qadim, speċjalment fl-istat li kien in-nru.85, ma tafx sa ssib, u l-probabilita' hija dejjem li l-istruttura ta' bini qadim, speċjalment fejn mibni bl-imramma, sa xxolji xi ftit bir-riżultat ta' xi serĥan.*

*Iżda dan ma sarx bil-konsegwenza li diffiċli ĥafna biex tgħid li l-ĥsara li qed tiġi allegata saritx bix-xogħol korrenti, jew li kienu hemm qabel a kawża tal-qedem tal-istruttura. F'dan il-każ id-dubbju jiġi a favour tal-attur.”<sup>7</sup>*

L-attur ma sab xejn x'jikkritika fir-rapport peritali li huwa favour tiegħu anzi jinsisti li, skont il-gurisprudenza kostanti, l-Qorti f'materja ta' natura

---

<sup>6</sup> Ibid a fol. 174- 175

<sup>7</sup> Ibid. a fol.175

teknika bħal ma kellha fil-każ in eżami kellha toqgħod fuq dak li ġie konstatat mill-perit tekniku, għax : “...Issa hu veru li l-ġudikant fil-mertu ma huwiex vinkolat bid-deduzzjonijiet ta' l-espert maħtur minnu, anke għaliex skont il-liġi proċedurali hu jista', fil-funzjonijiet tiegħu, jiġbed awtonimament il-konklużjonijiet loġiċi u ġuridiċi li, mill-materjal probatorju offert, jidhirlu aktar attinenti għall-konveniment tiegħu. Ara Artikolu 681, Kapitolu 12. B'danakollu, kif jinsab profess fi skorta ta' deċiżjonijiet, fejn l-interpretazzjoni tal-mertu tal-kwistjoni tkun tirrikjedi għarfien tekniku jew xjentifiku speċjalizzat, ossija dak il giudizzio dell'arte li tippreċiża d-deċiżjoni fl-ismijiet 'Giswarda Bugeja et vs Emmanuele Muscat et', Appell Ċivili, 23 ta' Ġunju 1967, mhux għall-Qorti li tiddissententi legġerment mill-'forza persuassiva u konvinċenti tal-motivazzjoni tar-rapport tal-periti' (Constantino Gauci vs Annunziata Xerri et.', Appell Ċivili, 15 ta' Mejju 1967). Multo magis, imbgħad, fejn ma tirriksontra ebda ġustifikazzjoni biex hekk tagħmel;”<sup>8</sup>

Minn naħa l-oħra l-konvenuti kkritikaw dawn il-konklużjonijiet u għalkemm ma talbux il-ħatra ta' periti addizzjonali, xtaqu jeskutu sew lill-perit tekniku, kif ukoll lis-*surveyor*, imma ma rnexxielhomx; tal-ewwel minhabba raġunijiet ta' saħħa, u peress li qal li ma seta' jiftakar xejn dwar il-każ,<sup>9</sup> u tat-tieni billi tilef id-dokumenti relattivi għal dan l-inkarigu u mill-memorja ma setax iwieġeb għad-domandi li sarulu.<sup>10</sup>

Din il-Qorti wara li ħadet konjizzjoni tal-proċess kollu, u kellha wkoll okkażjoni tara l-ħsara fil-fond tal-attur; wara li ħasbet fit-tul dwar din il-kwistjoni, li sfortunatament għal diversi raġunijiet twalet għal sitta u għoxin sena, hija tal-fehma li ma tistax toqgħod fuq il-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tekniku u dan għas-segwenti raġunijiet:

A. fir-rigward tal-użurpazzjoni tal-art:

(i) il-perit tekniku qad għal kollox fuq dak li ġie konstatat mill-kejl li sar mis-*surveyor*. Huwa minnu, li kif qal il-perit

<sup>8</sup> Appell: Isabella Borg vs Carmelo Camilleri Furniture Ltd. 24.04.2009

<sup>9</sup> Ara seduta relattiva tat-22 ta' Marzu 2011, a fol. 529 tal-process

<sup>10</sup> Ara udjenza quddiem din il-Qorti tal-14.12.2012

tekniku, dan ha qisien precizissimi, imma *s-surveyor* kejjel dak li ra meta zamm l-aċċess fuq il-post, u l-bini tal-konvenuti bhala struttura kien tlesta. Ma setax ikun jaf *is-surveyor*, jekk hadd ma qallu, li fil-kamra ż-żgħira, (indikata fil-pjanti tiegħu bhala (*tiled bathroom*) fil-fond tal-konvenuti, qabel ma twaqqgħet, kien hemm fuklar biċ-ċumnija u żewġ armarji. Il-konvenut sostna li huwa, f'din il-kamra mill-ħajt diviżorju fejn imiss mal-fond tal-atturi, qala' l-qoxra ta' barra u l-imramma sal-wiċċ ta' dan il-fuklar, ċumnija u armarji. Dan jirrizulta wkoll mir-ritratti esebiti;<sup>11</sup>

- (ii) il-konvenuti kellhom kull dritt jaqalghu il-gebel mill-ħxuna tal-ħajt diviżorju sal-wiċċ ta' dawn id-daħliet fl-istess ħajt, għax kif kellha okkazzjoni tgħid din il-Qorti, kif ippreseduta, fi kwistjoni simili, "*ċertu sinjali, fosthom eżistenza ta' armarju qadim, jammontaw għal sinjali ndikattivi tal-proprjeta' tal-ħajt diviżorju u jsaħhu l-pretensjoni li l-ħxuna żejda fl-istess ħajt diviżorju tappartjeni lill-parti fuq liema naħa jkun hemm l-istess armaju.*" <sup>12</sup>
- (iii) Għalhekk meta *s-surveyor* stabilixxa l-linja medjana f'dan l-ħajt diviżorju ma kkalkulax il-fatt li l-fond ta' dawn l-armarji u ċumnija kien jindika li l-ħajt diviżorju ma kienx nofsu tal-attur u n-nofs l-ieħor tal-konvenuti, imma li l-konvenuti kellhom il-parti l-kbira mill-ħxuna tiegħu minħabba dawn l-armarji, bil-konsegwenza allura li l-linja medjana kellha tkun in-nofs tal-ħxuna tal-ħajt rimanenti, li kif jidher mill-istess ritratti baqa' intatt;
- (iv) il-perit tekniku li kien jaf b'dawn il-fatturi, xorta waħda injorahom fir-rapport tiegħu, u addotta *in toto* l-konkluzjonijiet tas-*surveyor* li kien iffissa l-linja medjana f'nofs il-ħxuna tal-ħajt oriġinali;
- (v) billi għalhekk hija l-konvinzjoni ta' din il-Qorti li l-konvenuti ma użurpaw xejn mill-ħajt diviżorju komuni, għax dan baqa' kollu kemm hu fejn hu u ma ntmess xejn minnu, la hemm raġuni għalfejn jithallas ebda kumpens lill-attur, u wisq inqas li tinħatt xi parti minn dan il-ħajt biex terga' titqieghed fl-istat precedenti tagħha.

B. fir-rigward tal-ħsarat fil-fond tal-attur:

<sup>11</sup> Ara ritratt Dok.PM 5/1 a fol.339, fejn jidher il-fdal tal-ħajt ta' wara ta' wiehed mill-armarji fil-ħajt diviżorju f'din il-kamra, u ritratt Dok.PM 1 a fol.346 fejn jidher l-partijiet ta' wara ta' armarju iehor u c-cumnija tal-fuklar

<sup>12</sup> Avviz Inferjuri: Joseph Apap et. vs Joseph Farrugia et pro et noe: 21.11.1997

- (i) il-perit tekniku stqarr fil-konkluzjonijiet tiegħu li ma jistgħax jgħid fiċ-ċert li l-ħsara fil-fond tal-attur giet ikkaġunata mix-xogħolijiet intrapriži mill-konvenuti. Madankollu, ftit iżjed 'l fuq fir-rapport tiegħu, kif rajna, jistqarr, illi: "*Il-konvenut, u anke l-perit tiegħu misshom kienu jafu li meta tibda xogħol fil-bini qadim, speċjalment fl-istat li kien in-nru. 85, ma tafx sa ssib, u l-probabilita' hija dejjem li l-istruttura ta' bini qadim, speċjalment fejn mibni bl-imramma, sa xxolji xi ftit bir-rizultat ta' xi serħan.*" Il-perit tekniku forsi ma kienx jaf li fil-kamp ċivili l-probabilita' hija biżżejjed u m'hemmx għalfejn li l-prova tkun fil-grad ta' ċertezza, bħal ma hija meħtieġa fil-kamp kriminali. Għalhekk ma kellu għalfejn ikollu ebda esitazzjoni li jiddikjara li l-ħsara ndikata minnu stess fir-rapport tiegħu kienet ikkaġunata bix-xogħolijiet intrapriži mill-konvenuti, meta hatterw il-post tagħhom, u in partikolari billi dgħajjfu s-saħħa tal-ħajt diviżorju li jifred il-fondi rispettivi, meta naqqsu parti sostanzjali mill-ħxuna tiegħu, tenut kont ukoll il-mijiet tas-snin li kienu ilhom mibnjija dawn iż-zewġ fondi, u l-ħsara kienet kollha konċentrata fuq dan il-ħajt. Kif qal l-istess perit, hu ovvju li meta jsiru xogħolijiet bħal dawn ser tistenna li jkun hemm ċediment fil-ħajt, u l-konsenturi li lmentha minnhom l-attur u li bħal ma kellhom okkazzjoni jaraw sew il-perit tekniku kif ukoll din il-Qorti, ma setgħu kienu xejn għajr konsegwenza ta' dan iċ-ċediment.<sup>13</sup>
- (ii) Minkejja dan kollu, tant il-perit tekniku, dehrli fil-kuxjenza tiegħu li l-konvenuti kellhom jagħmlu tajjeb għal dawn il-ħsarat, li kontra kull regola tal-proċedura, xorta waħda kien tal-opinjoni li t-tiswijiet kellhom isiru mill-konvenuti, bl-iskuża li messhom għamli *condition report* qabel ma bdew iħottu. Imma, kif sewwa qalu l-konvenuti fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tagħhom, ma kellhom ebda obbligu dwar dan il-konvenuti, u *se mai* dan kien jispetta lill-attur.

Għalhekk din il-Qorti hjia tal-konvinzjoni li, kontra dak li gie suggerit mill-perit tekniku fil-konkluzjonijiet tiegħu:

- (i) ma rrizultax li l-konvenuti użurpaw xi parti mill-proprijeta' tal-attur, meta dawn hatterw biċċa mill-ħajt diviżorju in kwistjoni; u

---

<sup>13</sup> Ara ritratti eseblti bhala dokti. JS1 sa JS 13 a fol.347 – 353 tal-process

- (ii) saret ħsara fil-fond tal-attur bl-istess xogħolijiet, konsistenti f'konsenturi mal-istess ħajt diviżorju u ksur ta' xi blajjet fit-taraġ li jmiss ma' dan il-ħajt, kif jindika l-perit tekniku fir-rapport tiegħu.<sup>14</sup>

Billi għal din il-ħsara jahtu biss il-konvenuti, u l-kjamati fil-kawża, għalkemm xtraw partijiet diviżi mill-fond irrikostruwit tal-konvenuti, ma kellhom xejn x'jaqsmu magħha, ma jistgħu jipu akkollati b'ebda parti minn din ir-responsabilita'.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi:

- (i) tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-kjamati fil-kawża, u tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju;
- (ii) tilqa' wkoll dik il-parti tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti riferibbli għall-użurpazzjoni ta' xi partijiet mill-proprjeta' tal-attur;
- (iii) tiċhad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti rigwardanti l-ħsara fil-fond tal-attur;
- (iv) tiċhad l-ewwel talba tal-attur;
- (v) tilqa't-tieni talba u tikkundanna lill-konvenuti sabieħ żmien tliet xhur minn din is-sentenza jirrangaw il-ħsarat ikkaġunati minnhom fil-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetajiet rispettivi, kif indikati hawn fuq, u dana taht is-supervizzjoni tal-perit Shaun Micallef li qed jigi nominat għal dan il-fini, u a spejjeż tal-konvenuti; u
- (vi) tilqa' wkoll it-tielet talba u, fin-nuqqas li jsiru dawn ir-riparazzjonijiet fiż-żmien konċess, tawtorizza lill-attur stess sabieħ jagħmel hu x-xogħolijiet meħtieġa, taht id-direzzjoni tal-istess perit u dejjem a spejjeż tal-konvenuti.

---

<sup>14</sup> Ara wkoll izjed 'l fuq f'din is-sentenza

## Kopja Informali ta' Sentenza

L-ispejjeż tal-kawża, inklużi dawk tal-kjamati fil-kawża, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, għandhom jiġu ssoportati ugwalment bejn l-attur minn naħa u l-konvenuti minn naħa l-oħra.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----