MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

## S.T.O. PRIM IMHALLEF

## SILVIO CAMILLERI

## ONOR. IMHALLEF

## GIANNINO CARUANA DEMAJO

## ONOR. IMHALLEF

## NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 903/1986/1

**Geraldu Farrugia, u b'digriet tas-16 ta' Frar 2007 l-atti ġew trasfużi f'isem Silvio Farrugia, Charles Farrugia u Roseanne Micallef nee` Farrugia stante l-mewt tal-attur fil-mori tal-kawża**

**v.**

**Paul Said**

**Preliminari**

**1.** Dan huwa appell ad istanza tal-atturi mis-sentenza mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta’ Settembru 2010, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza msemmija u konsegwentement, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut appellat, tilqa’ t-talbiet tagħhom, bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat.

**2.** Għal intendiment aħjar ta’ dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

**“A. CITAZZJONI:**

“Rat ic-citazzjoni ta’ l-attur li biha eccepixxa:

“Illi l-attur huwa l-proprjetarju ta’ bicca art f’Victory Street, Rabat, Malta murija fuq il-pjanta prezentata mac-citazzjoni bhala Dok X.

“Illi l-konvenut huwa l-proprjetarju ta’ bicca art ohra murija bl-ittra A fil-pjanta prezentata mac-citazzjoni li tmiss mal-art tal-attur;

"Illi l-konvenut waqqa' l-hajt tas-sejjiegh li kien jissepara z-zewg proprjetajiet u meta tella' l-hajt divizorju minfloku, bi vjolenza u bil-mohbi invada u dahal fl-art tal-attur, kif jidher mill-imsemmija pjanta kif ukoll mir-rapport tal-Perit Arkitett Carm Lino Spiteri prezentata mac-citazzjoni bhala Dok Y, u kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u

"Illi l-konvenut ghalkemm mitlub sabiex jiddemolixxi l-imsemmi hajt u jerga' jtellghu fejn suppost, baqa' inadempjenti.

"L-attur talab lill-Qorti:

"1. Tiddikjara li meta l-konvenut tella' l-imsemmi hajt divizorju l-gdid invada u dahal fl-art tal-attur kif fuq spjegat;

"2. Tikkundanna lill-konvenut biex fi zmein qasir u perentorju li tipprefiggilu din il-Qorti jnehhi kull struttura li huwa ghamel fuq l-art tal-attur u jerga' jtella l-hajt divizorju fuq il-linja medjana li tissepara l-proprjetajiet tal-partiijiet, fejn kien il-hajt divizorju li twaqqa' mill-konvenut u dan taht is-sorveljanza ta' perit li jigi nominat minn din l-Qorti;

"3. In difett li l-konvenut jaghmel dan fiz-zmien li tipprefiggilu l-Qorti, tawtorizza lill-attur li jaghmel hu x-xogholjiet necessarji taht is-sorveljanza tal-istess perit nominat fit-tieni talba u dana a spejjez ta' l-istess konvenut.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-6 ta' Settembru 1985 kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur.

**"B. ECCEZZJONIJIET:**

“Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

“1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi mhux minnu li l-konvenut invada u dahal fl-art tal-attur, u ghalhekk ghandhom jigu respinti.

“2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess u in linea sussidjarja, il-konvenut irrikostruwixxa l-hajt divizorju in kwistjoni apertament u *in buona fede* u jekk ghall-grazzja tal-argument jigi ritenut li huwa invada xi proprjeta` tal-attur, it-tieni u t-tielet talbiet ghandhom jigu respinti u minflok l-esponenti jhallas kumpens adatt ghac-cirkostanzi.

“3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

“Rat l-atti kollha tal-kawza.

“Semghet lix-xhieda bil-gurament.

“Semghet l-abili difensuri.

“Ikkunsidrat

**“C. PROVI:**

“Rat id-digriet tat-12 ta’ Jannar 1987 li permezz tieghu l-Qorti innominat lill-Perit Huntingford bhala perit arkitett bl-assistenza ta’ Dr. Richard Camilleri bhala Perit Legali.

“Rat id-digriet tal-21 ta’ Ottubru 1994 li permezz tieghu l-Qorti irrevokat l-inkarigu tal-Perit Legali filwaqt li innominat lill-A.I.C. Rene` Buttigieg bhala perit arkitett.

“Rat il-verbal tas-16 ta’ Frar 2000 li permezz tieghu l-Qorti nnominat lis-Sur Andrew Delia bhala *surveyor* biex jassisti lill-perit.

“Rat il-verbal tat-2 ta’ Marzu 2005 li permezz tieghu l-Qorti issostitwiet lill-Perit Rene` Buttigieg bil-Perit Renato Laferla.

“Rat ir-rapport tal-Perit Rene` Buttigieg li pero` a fol 19 tar-rapport (fol 180 tal-process) ma ghamel ebda konkluzjonijiet.

“Rat ir-rapport tal-Perit Renato Laferla li fih issemma:

> ““Skond il-pjanta mmarkata Dok ‘GF2’ (it-Tracing tal-pjanta annessa mal-kuntratt tan-Nutar Pantalleresco tat-8-1-33), il-hajt separanti l-fondi tal-konvenut u ta’ ohrajn mill-proprjeta` tal-attur huwa hajt li huwa assolutament dritt, (in kwantu ghal dik il-parti minnu li tirragwarda l-proprjeta` tal-attur). Skond il-pjanta tal-Perit Carm Lino Spiteri, il-proprjeta` tal-konvenut, ‘Property A’, li qed jigi allegat, u fuqha hekk muri, li qed tinvadi l-proprjeta` tal-attur, in kwantu li l-hajt ta’ wara taghha qed jidhol ‘il gewwa mil-linja medjana tal-hajt tas-sejjieh li hemm separanti l-fondi, qeghda tixref fuq l-art tal-attur bil-kwantita` indikata irrigata b’linji vertikali (hatching), u (kkwantifikata kif indikat).
>
> “Skond il-pjanta redatta mis-Surveyor imqabbad mill-Qorti, li fuqha jidher il-bicca li fadal mill-hajt tas-sejjieh, b’mibni warajh u jhokku mieghu, il-hitan ta’ wara tal-btiehi ta’ wara ta’ bini ta’ terzi, filwaqt li fuq il-lemin ta’ dan, tidher bicca skavata u ghalhekk b’kontorni imprecizi, li bejn wiehed u iehor f’nofsha, hemm indikata l-bitha ta’ wara (bil-kantunieri nterni ‘immustaccjati) tal-fond tal-konvenut li qed jigi allegat li tikkosstitwixxi l-allegata invazzjoni, ghalkemm it-thaffir muri qed jestendi anke oltre l-wicc tan-naha tal-attur tal-hajt tas-sejjieh ga msemmi, il-hajt (singlu) ta’ wara tal-bitha bil-kantuniera tieghu tan-naha tax-xellug jigi jmiss mal-linja tal-prolungament tal-wicc tal-hajt tas-sejjieh tan-naha tal-konvenut, filwaqt li l-kantuniera tieghu fit-tarf l-iehor qeghda ixxuxxata ‘l fuq minn tali prolungament almenu b’daqs hxuna ta’ hajt (singlu) u konsegwentement isegwi li ebda parti minn dan il-hajt m’hija qed tinvadi xi proprjeta` tal-attur.”

“B’nota tas-26 ta’ April 2007 l-atturi talbu l-hatra ta’ periti addizzjonali.

“Xehed il-<u>Perit Renato Laferla</u> fejn meta mistoqsi jekk jaqbilx li l-konkluzjonijiet tieghu huma ibbazati esklussivament fuq is-*survey* ippreparat mill-Perit Tekniku Andrew Delia hu qal li le izda huma ibbazati fuq dak *piu`* fuq kull prova li ngabet

fil-process. Hu analizzahom wahda wahda u fisser li mhux ibbazata esklussivament fuq hekk. Ghalhekk kien ezamina l-punti kollha li ssemmew fil-provi u kellu okkazjoni li jara r-ritratti imma ghalih ma kienu jfissru xejn.

"Xehed Andrew Delia u spjega li meta kien mar fuq il-post fil-parti li fuqha hemm il-kwistjoni ma kienx hemm hajt tas-sejjiegh bil-pal tal-bajtar fuqu u ghalhekk ghalih ir-ritratt dokumentat ma setax ikollu sinjifikat specjali ghax il-valutazzjoni tieghu kienet saret meta kien mar fuq il-post. Qal li l-hajt tas-sejjiegh qieghed ftit aktar 'il boghod u hu ma ipprolongahx izda indika li kien hemm ghalqa, id-differenza bejn il-hamrija li kien hemm dik inhar ta' l-ghalqa ghall-fondo li kien hemm.

"Rat illi fit-3 ta' Gunju 2008 il-Qorti innominat lill-Perit Godwin Abela u lill-Perit Alan Saliba bhala periti teknici.

"Rat id-digriet tal-15 ta' Settembru 2008 li permezz tieghu l-Qorti nnominat lil Noel Azzopardi bhala *Surveyor*.

"Rat il-kunsiderazzjonijiet tal-Periti Addizzjonali AIC Godwin Abela, AIC Alan Saliba u Noel Azzopardi (*Surveyor*):

""Wara li hadu konjizzjoni tal-atti, ghamlu access fuq il-post u wara li saret is-*survey* minn Noel Azzopordi, l-esponenti jaghmlu s-segwenti konsiderazzjonijiet:

"a. illi fir-relazzjoni tieghu, il-Perit Renato Laferla kkonkluda li l-konvenut ma kienx invada l-art tal-attur meta waqqa' u rega' bena l-hajt divizorju ta' bejnithom;

"b. illi l-attur kien allega li saret invazjoni tal-kejl ta' 3.58 metri kwadri;

"c. illi mill-provi jirrizulta li parti mill-hajt tas-sejjieh originali kien waqqghu l-attur stess biex hareg xi hamrija;

"d. illi meta l-konvenut beda jibni l-hajt tal-bitha tieghu, waqaf wara li bena xi erba' filati peress li l-mara tal-attur ilmentat mieghu li saret invazjoni tal-art taghhom, dan il-hajt baqa' gholi erba' filati tmien xhur shah imbaghad kompla jibni;

“e. illi fir-relazzjoni tieghu, il-Perit Laferla sostna li l-bicca tal-hajt tas-sejjieh li kienet ghada tidher tindika li l-hajt kien dritt u dan il-fatt ma giex ikkontestat;

“f. illi l-atturi hassew rwiehom aggravati bil-konkluzjonijiet tal-Perit Laferla u talbu l-hatra ta' Periti Addizzjonali;

“g. illi waqt l-access li ghamlu fuq il-post il-periti addizzjonali setghu jikkonstataw li l-hajt tas-sejjieh baqa’ jidher f'diversi partijiet u taw struzzjonijiet lis-*surveyor* biex ikejjel u juri dawn il-partijiet tal-hajt peress li kien minn dan l-element originali li huma setghu jaslu ghall-konkluzjonijiet taghhom.

*“SURVEY* TAL-ESPONENTI

“L-esponenti qed jissottomettu s-segwenti pjanti:

**“Dok. A** - din hija s-*survey* shiha tal-linja ta’ divizjoni bejn il-proprjetajiet tal-atturi u dawk ta’ terzi nkluz il-konvenuti. Fuq din il-pjanta hemm indikat bl-ahmar il-hajt tas-sejjieh kif gie estrapolat bhala linja dritta minn dawk il-partijiet li baqghu jezistu u dan ghal matul il-linja divizorja kollha. Hemm indikat bl-ahdar il-linja medjana tal-istess hajt li tidher bic-car tifred il-proprjetajiet kollha hlief ghal parti zghira mill-hajt tal-konvenut. Jidher ukoll illi l-estensjoni tal-istess hajt tas-sejjieh lejn il-Lvant tas-sit ma huwiex fl-istess linja mal-hajt tas-sejjieh ezistenti fl-art adjacenti, dan hu ikkonfermat mill-*aerial photograph* esibit a *fol* 279 tal-atti.

**“Dok. B** - din hija pjanta bi skala akbar li turi fejn saret invazjoni minima mill-konvenut fl-art tal-atturi, bl-ahmar murija l-linja tal-hajt tas-sejjieh, bl-ahdar il-linja medjana u bl-isfar l-arja invaza li hi tal-kejl ta’ 0.12 metri kwadri.

“KONKLUZJONI

“L-esponenti qed jissottomettu bir-rispett is-segwenti konkluzjoni li hi bbazata fuq punti teknici bl-eskluzjoni ta' materja ta’ natura legali mhux fil-kompetenza taghhom.

"Illi fl-opinjoni taghhom, mid-dokumenti sottomessi u mis-*survey* li saret mis-*surveyor* approvat mill-Qorti, jirrizulta li saret invazjoni minima mill-konvenuti gol-art tal-atturi liema invazjoni kienet tal-kejl ta' 0.12 metri kwadri."

"Illi l-atturi talbu wkoll l-eskussjoni tal-periti addizzjonali, u dawn irrispondew bil-miktub, kif hawn taht:

""1. L-indikazzjonijiet immarkati "*existing rubble wall*" u "*existing traces of rubble wall*" fuq il-lemin u fin-nofs tal-pjanta esebita jirreferu ghall-istess hajt tas-sejjieh li kien jifred il-proprjetajiet tal-atturi minn mal-konvenut u anke ma' terzi.

"2. Ghaliex dak il-hajt immarkat "*existing rubble wall*" fuq ix-xellug estrem tal-pjanta mhuwiex qiehed fl-istess linja tal-hajt tas-sejjieh li saret referenza ghaliha fl-ewwel risposta.

"3. Fit-tieni pjanta sottomessa mar-relazzjoni tal-esponenti, li hi ingrandiment ta' l-ewwel pjanta, hemm indikat b'mod car ir-relazzjoni bejn il-fond tal-attur u dak tal-konvenut, kif indikata hemm invazjoni minima.

"4. Ir-relazzjoni ta' bejn il-hitan u l-proprjetajiet saret b'rizultat ta' *survey* dettaljat u bl-uzu tal-*aerial photographs* li jaghtu indikazzjoni rejali ta' kif kienu l-hitan qabel ma sar l-izvilupp, il-konkluzjonijiet tal-esponent huma bazati fuq id-data migbura."

"Saret ukoll l-eskussjoni tal-periti addizzjonali mill-konvenut, u r-risposti huma:

""Gejna mitluba nikkonfermaw jekk il-linja ta' nofs il-hajt tal-gebel (wiesgha disa' pulzieri jew tlieta u ghoxrin centimetri – 23cm) mibni mill-konvenut hix 'il barra (cioe` lejn l-attur) mil-linja medjana tal-hajt tas-sejjiegh originali.

"Nikkonfermaw li l-linja ta' nofs il-hajt tal-gebel mibni mill-konvenut ma tinsabx 'il barra izda tinsab 'il gewwa (cioe` lejn il-konvenut) mil-linja medjana tal-hajt tas-sejjiegh originali b'erba' centimetri (4cm) man-naha tal-Punent u bi tmintax-il centimetru (18cm) man-naha tal-Lvant tal-hajt.

> "Gejna mitluba nikkonfermaw il-kejl li tilef il-konvenut billi l-hajt tal-gebel mibni minnu inbena angulat. Nikkonfermaw li l-kejl li tilef il-konvenut huwa ta' punt zero tmienja metri kwadri (0.08m$^2$) jekk tikkunsidra l-wisgha kollha tal-hajt tal-gebel mibni minnu. Jekk tikkunsidra l-linja ta' nofs il-hajt tal-gebel il-kejl li tilef il-konvenut huwa ta' punt sitta tlieta metri kwadri (0.63m$^2$)."

**"D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

"Illi l-kawza odjerna tirrigwarda hajt li rega' gie mibni bejn il-proprjeta` ta' l-attur u l-konvenut. Il-hajt tas-sejjiegh originali kien gie mwaqqa' u rega' gie mibni. L-attur isostni li meta l-konvenut rega' bnieh invada l-art ta' l-attur u ghalhekk talab il-kundanna biex fi zmien qasir u perentorju titnehha kull struttura li ghamel il-konvenut u l-hajt divizorju jerga' jigi mtella' kif fil-fehma tieghu huwa suppost.

"Il-Qorti taghmilha cara li l-bazi ta' din il-kawza tibbaza fuq apprezzament ta' fatturi oggettivi u ghalhekk ta' natura teknika hafna aktar milli legali. Ghalkemm kien hemm diversi periti kemm arkitetti kif ukoll legali li kienu appuntati, dawk li esprimew l-opinjoni taghhom kienu l-Perit Laferla u s-*surveyor* Andrew Delia u in segwitu l-Periti Godwin Abela, il-Perit Alan Saliba u s-*surveyor* Noel Azzopardi.

"Il-Perit Laferla, li kien mghejun minn Andrew Delia, wara li ezamina l-atti kollha u sema' xhieda u zamm accessi, kien ikkonkluda li ebda parti mill-hajt *de quo* m'hija qed tinvadi xi proprjeta` ta' l-attur. Il-Periti Abela u Saliba u s-*surveyor* Azzopardi ikkonkludew li saret invazjoni mill-konvenut gol-art ta' l-atturi tal-kejl ta' 0.12 metri kwadri. Meta wiehed jara r-risposta ghad-domanda in eskussjoni a fol 426 fejn il-periti addizzjonali jsemmu x'kejl tilef il-konvenut billi l-hajt gie mibni angulat, jinghad li l-konvenut tilef 0.08 metri kwadri jekk tikkunsidra l-wiesgha kollha tal-hajt tal-gebel mibni minnu, waqt li ta' 0.63 metri kwadri jekk tikkunsidra l-linja ta' nofs il-hajt tal-gebel. Saru kwantita` ta' domandi in eskussjoni, diversi tentattivi ohra ta' l-atturi biex ixejjnu dawn il-konkluzjonijiet, izda wara li l-Qorti gharblet fil-fond id-depozizzjonijiet, dokumenti u relazzjonijiet, ma ssib ebda raguni li tvarja l-konkluzjoni milhuqa mill-periti. Il-Perit Laferla jsemmi ebda invazjoni waqt li l-periti addizzjonali jsemmu 0.12 li prattikalment tfisser ebda invazjoni, u inoltre jsemmu li l-konvenut tilef 0.08 metri kwadri. Il-Qorti fuq affarijiet ta' natura teknika, sakemm ma jkunx hemm ragunijiet validi, toqghod fuq dan l-apprezzament, li wara kollox huwa xoghol ta' hamsa min-nies, periti u *surveyors*, li ikkonkludew tnejn minnhom li ebda

invazjoni u tlieta minnhom invazjoni tant zghira ta’ 0.12 metri kwadri. Jissemmew diversi kejlijiet ohra ghad-domandi in eskussjoni izda li sostanzjalment ma jvarjawx dan l-apprezzament.

“L-attur sostna li l-fatt terzi setghu bnew fuq l-istess linja li bena l-konvenut hija ghal kollox irrilevanti ghall-vertenza bejn il-kontendenti. Il-konvenut jibbaza hafna fuq dak li l-perti *ex-parte* Spiteri kien irrelata. L-atturi wkoll jirreferu ghall-konkluzjoni tal-periti addizzjonali u cioe` ta’ l-invazjoni ta’ 0.12 metri kwadri u li biha jsostnu li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut li t-talbiet huma infondati ghax il-konvenut ma invadiex ghandha tigi michuda. Izda l-istess attur filwaqt li jaqbel mal-parti tar-rapport addizzjonali li saret invazjoni, ma jaqbilx li din hija limitata ghal 0.12 metri kwadri. L-attur jargumenta wkoll li anke t-tieni eccezzjoni tal-konvenut li r-rikostruzzjoni tal-hajt saret *in buona fede* u jekk kien hemm xi invazjoni kull ma jista’ jkun hemm hu kumpens adatt fic-cirkostanzi ghandha tigi michuda u dana minhabba li l-kostruzzjoni li saret mill-konvenut kienet wahda bl-oppozizzjoni netta ta’ l-attur.

“Min-naha tieghu l-konvenut b’referenza ghall-invazjoni msemmija mill-periti addizzjonali, wara li jsemmu li tali invazjoni msemmija hija ekwivalenti ghal folja ta’ daqs A3, jikkontendu li ma kien hemm ebda invazjoni billi dan iz-0.12 metri kwadri huwa l-*area* ta’ kemm in-naha esterna tal-hajt tal-konvenut dahal oltre l-linja medjana tal-hajt tas-sejjiegh. Jikkontendi l-konvenut li anzi hu tilef parti mill-*area* ta’ 0.08 metri kwadri.

**“E. KONKLUZJONIJIET:**

“Ghalhekk il-Qorti ssib li t-talba attrici ma gietx validament sostnuta u l-Qorti tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut.

“Spejjez kontra l-attur.”

**<u>Rikors tal-appell tal-atturi</u>**

**3.** L-atturi ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

*L-ewwel aggravju*: *żball fuq il-pjanta tal-periti*

**4.** Primarjament huma jilmentaw li l-konklużjoni tal-periti tekniċi mqabbda mill-ewwel Qorti, u li fuqha straħet l-istess Qorti, hija bażata fuq żball evidenti. Isostnu li dan jirriżulta kjarament mill-pjanta esebita mar-rapport tal-istess periti. Skont huma l-linja medjana (immaġinarja) tal-estenzjoni tal-ħajt tas-sejjieħ ma kellhiex tkun kif pinġewha l-istess periti, iżda kif pinġewha huma stess fuq l-istess pjanta tal-periti.

*It-tieni aggravju*: *l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut infondata*

**5.** Fit-tieni lok u bla preġudizzju għas-suespost, isostnu li ladarba l-ewwel Qorti qagħdet fuq il-konklużjoni tal-periti tekniċi li kien hemm invażjoni minima ta' 0.12 metri kwadri allura ma kellhiex tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut (fejn jgħid li ma kienx hemm invażjoni da parti tiegħu fuq l-art tal-attur).

**6.** Iżidu jgħidu wkoll illi kieku l-ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut kellha tiċħad ukoll it-tieni eċċezzjoni tiegħu (li jekk kien hemm xi invażjoni dan kien in *bona fede*) għaliex il-kostruzzjoni da parti tiegħu saret bl-oppożizzjoni ċara tagħhom.

**<u>Risposta tal-appell tal-konvenut appellat</u>**

**7.** Il-konvenut wieġeb biex jgħid illi l-appell interpost mill-atturi appellanti huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u għandu jiġi miċħud.

**8.** Il-konvenut appellat jgħid li huwa jaqbel perfettament mal-pjanta kif redatta mill-periti addizzjonali li tirrifletti l-linja diviżorja attwali bejn il-partijiet. Isostnu li minn eżami akkurat tar-relazzjoni u l-pjanta esebita mill-periti addizzjonali jirriżulta biċ-ċar li mhux talli huwa ma nvadiex il-proprjeta` tal-atturi talli fil-fatt tilef parti mill-proprjeta`.

**9.** Huwa jispjega li l-appellanti qed jibbażaw il-kontenzjoni tagħhom fuq relazzjoni *ex parte* tal-perit Spiteri u fuq pjanta, iżda mill-provi prodotti u minn aċċertazzjonijiet li saru fuq il-post, kemm mill-perit Laferla assistit mis-*surveyor* Delia, kif ukoll mill-periti addizzjonali Abela u Saliba assistiti mis-*surveyor* Azzopardi, huma stabbilew mingħajr ebda ekwivoku l-pożizzjoni attwali tal-ħajt tas-sejjieħ.

**10.** Il-konvenut appellat isostni wkoll li l-appellanti ma ressqu l-ebda argument ġdid iżda baqgħu iħambqu fuq l-istess punti li ġew skartati kemm mill-perit oriġinali, kemm mill-periti addizzjonali u kif ukoll mill-Qorti fis-

sentenza appellata.

**<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>**

***L-ewwel aggravju*** *– l-allegat żball fil-pjanta tal-periti tekniċi*

**11.** L-atturi ħassew ruħhom aggravati bil-fatt li l-ewwel Qorti qagħdet fuq il-konklużjoni tal-periti tekniċi (il-perit Godwin Saliba, il-perit Alan Saliba u s-*surveyor* Noel Azzopardi) mqabbda minnha minkejja li tali konklużjoni hija bbażata fuq "żball evidenti ħafna". L-atturi appellanti jsostnu li s-"*centre line of extention of rubble wall*" (li parti minnha hija l-linja diviżorja bejn l-artijiet tal-kontendenti) kif impinġija mill-periti tekniċi fuq il-pjanta tagħhom a fol. 406 hija ħażina u fil-fehma tagħhom kellha tkun invece kif pinġewha huma fuq il-pjanta a fol. 6.

**12.** Din il-Qorti sabiex tkun f'pożizzjoni li tispjega ruħa aħjar immarkat hija stess bl-inka ħamra erba' punti A, B, C u D fuq din il-pjanta tal-periti a fol. 406.

**13.** Bil-mod kif il-periti tekniċi pinġew l-estenzjoni tal-ħajt tas-sejjieħ oriġinali (u cioe` mill-*"existing rubble wall"* fuq in-naħa tal-lemin tal-pjanta indikat bl-ittra A, li jifred il-proprjeta` tal-atturi minn dik ta' terzi, sal-punt indikat bl-ittra B, fejn hemm *"existing traces of rubble wall"* u jibqa' sejjer sal-punt indikat bl-ittra C) jiġi li dan il-ħajt tas-sejjieħ kien linja dritta u ma jkomplix mal-biċċa ħajt tas-

sejjieħ D li jidher fuq in-naħa tax-xellug tal-pjanta u li jifred *"third party property"* minn *"rubble shed"*.

**14.** Issa bil-mod kif pinġew l-estenzjoni tal-ħajt tas-sejjieħ oriġinali l-atturi appellanti, (cioe` mill-ħajt tas-sejjieħ eżistenti fuq in-naħa tal-lemin tal-pjanta indikat bl-ittra A, li jifred il-proprjeta` tal-atturi minn dik ta' terzi, sal-punt indikat bl-ittra B, fejn hemm *"existing traces of rubble wall"* u imbagħad jikser ftit sa biex ikompli sejjer sal-punt indikat bl-ittra D) jiġi li l-ħajt tas-sejjieħ diviżorju oriġinali li jifred il-proprjeta` tal-atturi minn dik ta' terzi, inkluż l-art tal-konvenut, ma kienx linja dritta għal kollox, u kien jestendi eżatt sal-ħajt tas-sejjieħ li jinsab bejn proprjetajiet ta' terzi. Skont din il-verżjoni tal-atturi appellanti, jiġi li l-art tal-istess atturi hija ftit akbar minn kif indikata fuq il-pjanta tal-periti u għalhekk f'tali każ l-invażjoni tal-konvenut fl-art tal-atturi appellanti neċessarjament hija iktar minn 0.12 metri kwadri kif indikata mill-periti.

*Il-pjanti*

**15.** Din il-Qorti rat il-pjanti li ġew esebiti fl-atti fil-mori tal-kawża li jistgħu jitfgħu dawl fuq il-kwistjoni:

> Fol 5 – Dok B. Din hija l-pjanta redatta mill-perit Carm Lino Spiteri li esebixxa l-attur flimkien maċ-ċitazzjoni li ppreżenta. L-istess perit fir-rapport tiegħu datat 3 ta' Lulju 1985 spjega li "*when drawing the median line of the same rubble wall marked "F-G" on Dok B, I was able to confirm*

*without any doubt that the property marked "A" on Dok B has encroached by an area equivalent to three point five eight sq metres (3.58 s.m)….on the property of my client Mr Gerald Farrugia."*

Il-Qorti tosserva li għalkemm il-perit Carm Lino Spiteri fuq il-pjanta tiegħu ġibed linja dritta bejn iż-żewġ ħitan tas-sejjieħ indikati fuq l-istess pjanta, ma hemm l-ebda indikazzjoni fuq l-istess pjanta għat-traċċi tal-ħajt tas-sejjieħ li l-periti tekniċi indikaw fuq il-pjanta tagħhom (*existing traces of rubble wall*, li din il-qorti mmarkat bl-ittra B) u liema traċċi ta' ħajt tas-sejjieħ, skont il-pjanta tal-periti ma humiex fuq din il-linja dritta iżda iktar 'il ġewwa lejn il-proprjeta` tal-attur.

Fol 142 – Din hija waħda minn ħafna *site plans.* Hawnhekk il-ħajt bejn il-proprjeta` tal-attur u dik ta' terzi (fosthom tal-konvenut) jidher pjuttost dritt iżda ma jidhirx ikompli *"in line"* mal-ħajt li jifred proprjeta` adjaċenti ta' terzi. Jidher invece 'il ġewwa mill-ħajt li jifred il-proprjeta` adjaċenti ta' terżi u cioe` iktar lejn il-proprjeta` tal-attur.

Fol 195 – Dok GF2. Din hija l-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt magħmul fl-atti tan-nutar Pantalleresco fit-8 ta' Jannar 1933. Hawnhekk il-ħajt bejn il-proprjeta` tal-attur u dik ta' terzi (fosthom tal-konvenut) jidher dritt. Il-ħajt li jifred proprjeta` adjaċenti ta' terzi ma jidhirx indikat fuq din il-pjanta.

Fol 327 – Dok AD 221105. Din tidher li hija l-pjanta li ħejja s-*surveyor* Andrew Delia imqabbad mill-Qorti. Fuq din il-pjanta ġie indikat ħajt tas-sejjieħ u l-prolungament tiegħu indikat b'*dotted line* ma jibqax sejjer sal-ħajt fl-art adjaċenti ta' terzi iżda jidher 'il ġewwa lejn il-proprjeta` tal-attur. Il-prolungament indikat mhux dritt għal kollox għax kif spjega l-perit

Laferla fuq il-parti tal-konvenut tidher biċċa skavata u għalhekk il-kontorni huma impreċiżi. F'nofs din il-biċċa skavata tidher il-bitħa ta' wara tal-konvenut u tidher 'l ġewwa mill-prolungament tal-ħajt tas-sejjieħ u cioe` lejn in-naħa tal-konvenut, fi kliem il-perit Laferla "*għal menu b'daqs ħxuna ta' ħajt singlu*."

Fol 350 – Dan huwa *aerial photo* tas-sena 1967. Il-ħajt li jifred il-proprjeta` tal-attur minn dik ta' terzi, inkluż il-proprjeta` tal-konvenut, ma jidhirx li jestendi fl-istess linja mal-ħajt fl-art adjaċenti, kif qed isostnu l-atturi, u kif l-istess atturi indikawh fuq il-pjanta tal-periti tekniċi, iżda huwa 'l ġewwa minnu lejn l-art tal-attur. Il-periti tekniċi fil-fatt taw importanza lil dan il-fatt fir-rapport tagħhom: "*Jidher ukoll illi l-estenzjoni tal-istess ħajt tas-sejjieħ lejn il-Lvant tas-sit ma huwiex fl-istess linja mal-ħajt tas-sejjieħ eżistenti fl-art adjaċenti, dan hu kkonfermat mil-aerial photograph*…."[1]

*Il-ħajt tas-sejjieħ oriġinali:*

**16.** Minn dan kollu jidher fl-ewwel lok li l-ħajt li jifred il-proprjeta` tal-attur minn dik ta' terzi (inkluż il-proprjeta` tal-konvenut) kien wieħed dritt. Fil-fatt l-istess atturi fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom[2] jgħidu li l-ħajt tas-sejjieħ oriġinali kien dritt. Silvio Farrugia, bin il-konvenut, ukoll kien xehed li "*Jien niftakar li l-ħajt GF*[3] *kien dritt pero` ma niftakarx kif kien mibni. Kien ħajt tas-sejjieħ*."

[1] Fol 399-405
[2] Fol 414-417

[3] Il-ħajt GF huwa l-ħajt oriġinali li jifred il-proprjeta` tal-attur minn dik ta' terzi, fosthom tal-konvenut, kif indikat mill-perit Carm Lino Spiteri fuq il-pjanta Dok B.

**17.** Jidher ukoll fit-tieni lok li l-ħajt tas-sejjieħ oriġinali ma kienx ikompli fl-istess linja tal-ħajt tas-sejjieħ li jinsab fuq proprjeta` adjaċenti, iżda kien ftit ’il ġewwa minnu, lejn il-proprjeta` tal-attur. Fil-fatt il-konvenut Paul Said meta kien muri l-pjanta tal-perit Carm Lino Spiteri kien xehed hekk: "*Qed niġi muri id-Dok B anness maċ-ċitazzjoni u nispjega illi l-ħajt tas-sejjieħ ma kienx jikkontinwa fl-istess linja tar-rubble wall fil-punt G, iżda kien set back ’il ġewwa minn pied u nofs sa żewġ piedi*."

**18.** Effettivament jekk wieħed jara l-pjanta tal-periti tekniċi a fol 406, u b’riga jaqta` linja <u>dritta</u> mill-ħajt tas-sejjieħ (punt A) sat-traċċi tal-ħajt tas-sejjieħ (punt B), l-estenzjoni ta’ din il-linja dritta ma tkomplix imbagħad sejra f’linja dritta sal-punt D (u cioe` sal-ħajt tas-sejjieħ li jinsab fl-art adjaċenti) iżda tkompli invece sal-punt C (u cioe` "*set back*" mill-ħajt tas-sejjieħ fl-art adjaċenti u aktar lejn il-proprjeta` tal-attur). Kien għalhekk li biex l-atturi appellanti indikaw il-verżjoni tagħhom fuq il-pjanta tal-periti tekniċi ta’ kif skont huma kien il-ħajt tas-sejjieħ oriġinali mill-punt A sa D dan ma setgħux jagħmluh b’linja dritta kontinwa, iżda b’ linja li tibda’ dritta sat-traċċi tal-ħajt tas-sejjieħ f’ punt B imbagħad tikser ‘il ġewwa lejn il-proprjeta` tal-konvenut sabiex ikomplu jgħaqqdu l-linja mal-ħajt tas-sejjieħ f’punt D.

**19.** Din il-Qorti għalhekk ma taqbilx li hemm żball fuq il-pjanta tal-periti tekniċi u l-ewwel aggravju huwa għalhekk infondat.

**It-tieni aggravju** – *l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut infondata*

**20.** L-atturi bla preġudizzju għal dak argumentat minnhom fl-ewwel aggravju, jilmentaw ukoll li anke kieku kellu jitqies li kien hemm invażjoni ta' 0.12 metri kwadri biss u mhux ta' iktar, kif qegħdin isostnu huma, dan allura jfisser li hemm invażjoni u allura l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut (li ma kienx hemm invażjoni da parti tiegħu fl-art tal-attur) hija infondata.

**21.** Din il-Qorti rat in-nota tal-periti tekniċi addizzjonali[4] li permezz tagħha wieġbu għad-domandi in eskussjoni mressqa mill-konvenut. Huma qalu hekk: "*Ġejna mitluba nikkonfermaw il-kejl li tilef il-konvenut billi l-ħajt tal-ġebel mibni minnu inbena angulat. Nikkonfermaw li l-kejl li tilef il-konvenut huwa ta' punt żero tmienja metri kwadri (0.08mk) jekk tikkunsidra l-wisgħa kollha tal-ħajt tal-ġebel mibni minnu. Jekk tikkunsidra l-linja ta' nofs il-ħajt tal-ġebel il-kejl li tilef il-konvenut huwa ta' punt sitta tlieta metri kwadri (0.62mk).*"

**22.** Jiġi għalhekk li bil-bini angolat tiegħu, għalkemm il-konvenut qabeż il-linja medjana ta' bejn il-proprjeta` tal-atturi b'0.12mk, min-naħa l-oħra tilef 0.08mk a favur tal-attur u għalhekk jiġi li effettivament ħadlu 0.04mk. Pero` fi kwalunkwe każ l-"invażjoni" innifisha ta' 0.12mk hija tant żgħira li kif ikkummentat l-ewwel Qorti ma tfisser prattikament l-ebda invażjoni għaliex de

[4] Fol 425-426

*minimis non curat praetor.*

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell interpost mill-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi appellanti.

**< Sentenza Finali >**

--------------------------------TMIEM--------------------------------