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. 21/2007/2

Regina Farrugia

v.

Baron Group Limited u b'digriet mogħti fit-28 ta' Settembru 2007, il-Qorti ordnat li tiġi msejħa fil-kawża l-kumpanija AXT Properties Ltd

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-attriċi mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, nhar it-23 ta’ Lulju 2010, li permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti sabiex tbiddel is-sentenza appellata billi tikkonfermaha fit-tielet kap fejn ċaħdet l-eċċezzjoni numru 7 tal-kumpanija AXT Properties Ltd bl-ispejjeż kontra tagħha, filwaqt li tħassar il-bqija tas-sentenza, tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn kollha tal-kumpaniji Baron Group Ltd u AXT Properties Ltd, u tilqa’ t-talbiet kollha tagħha bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-kumpanija konvenuta u dik kjamata fil-kawża.

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

> “Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-6 ta’ Marzu 2007 fejn l-attrici ppremettiet li hi propjetarja tal-lok tad-djar bin-numri hamsa u hamsin (55) u sitta u hamsin (56), fi Pjazza taz-Zjara tal-Madonna Gharb, Ghawdex bil-mandra mieghu annessa tal-kejl ta’ cirka erba mija u sebghin metri kwadri (470m2) u konfinanti mit-tramuntana mit-tramuntana mal-pjazza taz-Zjara tal-Madonna tal-Gharb, lvant ma’ beni ta’ Giusepp Cauchi u nofsinhar mal-fond illum sinjat bin-numru sitta u sittin ittra B (66B), qabel bin-numru seba u sittin (67), fit-triq Dun Alwig, Gharb, Ghawdex minnha akkwistata in forza ta’ kuntratt tas-27 ta’ Lulju 2002 fl-atti tan-Nutar Joanne Cauchi.

“Il-konvenuti nomine huma il-propretarji tal-fond illum bin-numru sitta u sittin ittra B (66B) u konfinanti min-nofsinhar mal-mandra tal-fond propjeta’ tar-rikorrenti.

“Ricentement l-istess konvenuti ghamlu xogholijiet ta’ skavazzjoni, tqattiegh tal-blat u kostruzzjoni fil-mandra taghhom b’tali mod u manjiera li qalghu sigar tal-frott li kienu fil-propjeta’ tal-attrici, uzurpaw il-wisa’ kollha tal-hajt tas-sejjieh li kien hemm jiddelimita l-konfini bejn iz-zewg proprjetarijiet u bnew swimming pool u kamra tal-pump room mal-blat u ma zammux id-distanza legali li timponi l-ligi.

“Minkejja diversi interpellazzjonijiet sabiex il-konvenuti jergghu ipoggu kollox fl-istat pristinu tieghu dawn baqghu indampjenti.

“Ghaldaqstant, l-attrici qeghda titlob lill-Qorti sabiex:

“1. Tiddikjara illi waqt ix-xogholijiet taghhom ta’ demolizzjoni, tqattiegh u skavazzjoni, il-konvenuti uzurpaw parti mill-proprjeta’ (mandra) tal-attrici liema mandra hija annessa mal-lok tad-djar bin-numri hamsa u hamsin (55) u sitta u hamsin (56) fi Pjazza taz-Zjara tal-Madonna, Gharb, Ghawdex mal-fond.

“2. Tordna ir-revendika tal-istess propjeta’ a favur tal-istess rikorrenti.

“3. Tiddikjara illi l-istess swimming pool u l-pump room ma gewx kostruwiti fid-distanza legali skond il-ligi.

“4. Konsegwentament tipprefiggi termini ta’ zmien qasir u perentorju sabiex l-istess konvenuti jergghu jibnu il-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet fejn kien qabel kif ukoll sabiex jaghmlu l-istess swimming pool u pump room fid-distanza legali skond il-ligi, okkorrendo b’opera ta’ perit li jigi nominat ghal istess fini u wara l-iskadenza tal-istess perjodu ta’ zmien tawtorizza lill-attrici taghmel dawn ix-xogholijiet kollha necessarji hija stess u ghas-spejjez tal-istess intimati nomine.

“5. Tiddikjara wkoll illi l-istess konvenuti huma responsabbli wkoll ghad-danni a favur tal-istess rikorrenti, konsistenti principalment fil-valur tas-sigar li inqalghu u hsara ohra li tirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

“6. Tillikwida l-istess danni sofferti mir-rikorrenti.

“7. Tikkundanna lill-konvenuti, kif rappresentati li jhallsu lill-istess rikorrenti id-danni kollha hekk sofferti u likwidati.

“Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta prezentata fis-26 ta’ Marzu 2007 fejn iddikjarat:

“1. It-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

“2. Preliminarjament huwa sottomess li s-socjeta’ konvenuta m’hijiex legittima kontradittrici peress li la hija propjetarja tal-fond numru sitta u sittin ittra B (66B) kif imsemmi fil-kawza, u lanqas ghandha konnessjoni max-xogholijiet li saru fih. Ghaldaqstant, il-konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

“3. Fit-tieni lok, fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghall-premess huwa sottomess illi peress li l-kawza intentata mill-attrici hija l-kawza reivindikatorja, sabiex tirnexxi l-azzjoni odjerna, l-ewwel nett hu mehtieg illi hija tipprova minghajr ebda ombra ta’ dubju t-titolu taghha fuq il-mandra in kwistjoni. Fin-nuqqas li tipproduci tali provi, allura din l-azzjoni ma tistax tirnexxi.

“4. Fi kwalunkwe kaz u interament minghajr pregudizzju ghall-premess, huma applikabbli fil-konfront tal-pretensjonijiet ta’ l-attrici, il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali mill-pussessur tal-fond numru 66B.

“5. Minghajr pregudizzju ghall-premess, huwa kkontestat li giet uzurpata xi propjeta’ appartenenti lill-attrici jew li nqala’ il-hajt divizorju imsemmi fil-kawza, jew xi parti minnu.

“6. L-eccipjenti hija wkoll infurmata li l-hajt ghadu shih u intatt bhalma kien qabel bdew ix-xoghlijiet fil-propjeta’ in kwistjoni.

“7. Huwa wkoll ikkontestat li saru kostruzzjonijiet minghajr ma nzammu d-distanzi legali skond il-ligi.

“8. It-talba ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni hija preskritta a tenur ta’ l-Artikolu 2153 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“9. Fi kwalunkwe kaz huwa kkontestat li gew kagunati xi danni mill-konvenuta a skapitu ta’ l-attrici kif qed jigu allegat minnha.

“Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta AXT Properties Limited prezentata fit-23 ta’ Ottubru 2007 fejn iddikjarat li:-

“1. It-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

“2. Peress li l-kawza intenata mill-attrici hija l-kawza rivedikatorja, sabiex tirnexxi l-azzjoni odjerna, l-ewwel nett hu mehtieg illi hija tipprova minghajr ebda ombra ta’ dubju t-titolu taghha fuq il-mandra in kwistjoni. Fin-nuqqas li tipproduci tali provi, l-azzjoni ma tistax tirnexxi.

“3. Fi kwalunkwe kaz u interament minghajr pregudizzju ghall-premess, huma applikabbli fil-konfront tal-pretensjonijiet ta’ l-attrici, il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali da parti ta’ l-esponenti.

“4. Minghajr pregudizzju ghall-premess, huwa kkontestat li giet uzurpata xi propjeta’ appartenenti lill-attrici jew li nqala’ il-hajt divizorju imsemmi fil-kawza, jew xi parti minnu.

“5. Il-hajt imsemmi ghadu shih u intatt bhlama kien qabel bdew ix-xogholijiet fil-propjeta’ in kwistjoni.

“6. It-talba ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni hija preskritta a tenur ta’ l-Artikolu 2153 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“7. Fi kwalunkwe kaz huwa kkontestat li gew kagunati xi danni mill-konvenuta a skapitu ta’ l-attrici kif qed jigi allegat minnha.

“Rat ir-rapport tal-perit tekniku Valerio Schembri.

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

“Ikkunsidrat:-

“Permezz ta’ din il-kawza l-attrici qeghda tippretendi li:-

“a. Parti mill-proprjeta taghha li tifforma parti mill-fond 55 u 56, Pjazza taz-Zjara tal-Madonna, Gharb, Ghawdex giet uzurpata meta sar xoghol ta’ twaqqiegh, tqattiegh u skavar fil-fond proprjeta tas-socjeta konvenuta.

“b. Is-swimming pool u pump room li saru fil-proprjeta tal-kumpannija konvenuta ma sarux fid-distanza legali.

“c. Is-socjeta konvenuta hi responsabbli ghall-hsara li saru f’sigar li nqalghu u hsara ohra.

"Il-kwistjoni tittratta dwar il-parti retrostanti ghall-fond numru 66B, Triq Dun Alwig Zarb, Gharb[1]. B'nota prezentata fis-26 ta' Lulju 2007 (fol. 44) il-kumpannija Baron Group Limited iddikjarat li dan il-fond hu proprjeta ta' AXT Properties Limited.

"B'digriet moghti fid-9 ta' Novembru 2007 (fol. 54) il-qorti nkarigat lill-perit Valerio Schembri sabiex wara li jiehu konjizzjoni tat-talbiet tal-attrici u d-difiza tal-konvenuti, jirrelata dwar jekk bl-izvilupp *"...... li ghamlet il-kumpannija AXT Properties Limited uzurpatx xi parti mill-proprjeta ta' l-attrici, jekk fil-kostruzzjoni tas-swimming pool u l-pump room inzammitx id-distanza li timponi l-ligi, kif ukoll iqies it-talbiet relatati mad-danni."*.

"**Il-kumpannija Baron Group Limited hi legittimu kontradittur** ?

"Din il-kumpannija ssostni li m'hijiex il-legittimu kontradittur peress li m'hijiex proprjetarja tal-fond u lanqas ghamlet ix-xogholijiet li dwarhom qeghda tilmenta l-attrici.

"Mill-provi jirrizulta li din il-kumpannija m'hijiex is-sid tal-fond numru 66B, Triq Dun Alwig, Gharb, Ghawdex u li hu l-fond fejn sar ix-xoghol li qeghda tilmenta minnu l-attrici. Lanqas ma rrizulta li x-xoghol sar minnha.

"Ghaldaqstant il-kumpannija Baron Group Limited m'hijiex il-legittima kontradittur u t-tieni eccezzjoni ser tigi milqugha.

"Uzurpazzjoni ta' art (talbiet numru 1 u 2).

"L-attrici hi proprjetarja tal-fond numru 55 u 56, Pjazza taz-Zjara tal-Madonna, Gharb, Ghawdex b'mandra annessa maghha. Skond att ta' divizjoni pubblikat fis-27 ta' Lulju 2002 atti nutar Dr Joanne Cauchi (fol. 4), dan il-fond gie assenjat

[1] F'nota prezentata fil-25 ta' Gunju 2007, l-atrici ddikjarat: *"il-mertu ta' din il-kawza jikkoncerna il-fond bin-numru 66B, Triq Dun Alwig, Gharb, Ghawdex u cioe' l-meritu jikkoncerna porzjon art fejn illum hemm is-swimming pool tal-fond bin-numru 66B, Triq Dun Alwig, Gharb, Ghawdex."* (fol. 25).

lill-attrici u l-mandra fiha kejl ta' sitt mija u tletin metri kwadri (630mk). Fond li kien jifforma parti mill-assi ereditarji tal-genituri taghha. Fir-rikors guramentat l-attrici ppremettiet li l-mandra fiha kejl ta' erbgha mija u sebghin metri kwadri (470mk). Ghalkemm fil-kuntratt jinghad li mal-att hemm pjanta annessa, mill-atti ma jirrizultax li giet prezentata kopja tal-pjanta. L-attrici stess xehedet li ma tafx x'inhu l-kejl ezatt; *"Mid-denunzja tan-nanna tieghi, maria Vassallo nee Apap jidher bic-car illi l-kejl tal-mandra biss, li llum tifforma parti mill-istess proprjeta tieghi u cioe 55 u 56 Pjazza taz-Zjara tal-Madonna Gharb Ghawdex huwa ta' zewg sighan u nofs ossija erbgha mija u sebgha u sittin metri kwadri punt hamsa metri kwadri (467.5mk).... Minkejja dan jien nahseb illi m'hemmx kejl ezatt u jien tal-opinjoni illi l-ahjar jsir survey fuq il-post. Minn kejl li hadd bl-ghajnuna ta' terzi, il-kejl ta' din l-istess proprjeta huwa circa seba mija u tmien metri kwadri (708 mk)."* (fol. 64).

"Mill-atti l-qorti m'hijiex sodisfatta li l-attrici ressqet provi sodisfacenti li meta sar l-izvilupp sehhet xi uzurpazzjoni ta' xi parti mill-mandra li tifforma parti mill-fond li hu proprjeta taghha. Il-perit Joseph Dimech stess, inkarigat mill-attrici, xehed li *"dwar il-kwistjoni ta' uzurpazzjoni nghid illi fl-opinjoni tieghi ma kien hemm l-ebda uzurpazzjoni."* (fol. 206). L-istess perit kompla jghid li ma setax isir survey tal-mandra minhabba l-kwantita ta' sigar u weraq li fiha. Fl-access li sar fis-16 ta' Frar 2010 il-qorti kkonfermat li l-perit Dimech ghandu ragun. L-istat attwali tal-mandra iktar tixbah ambjent fil-gungla milli gnien f'dar. Id-deposizzjoni ta' Francis Debrincat (seduta tat-13 ta' Mejju 2009 – fol. 154) ma tistax twassal lill-qorti biex tikkonkludi li s-socjeta konvenuta uzurpat l-art proprjeta tal-attrici. Ix-xhud spjega li fil-fond li rrefera ghalih bhala ta' Baron kien hemm mandra; *"…. kien hemm hajt illi jaqsam il-proprjeta' ta' Regina minn din il-mandra, pero kemm kienet kbira l-mandra m'ghandix idea. Issa li qed niftakar kien hemm zewg hitan; kien hemm il-hajt li jifred dan il-fond mill-proprjeta' ta' Regina Farrugia, kien hemm sigra li tista' kienet tat-tin, u kien hemm hajt iehor. Kien hemm hajt min-naha ghall-ohra. Bejn dawn iz-zewg hitan hitan jiena ma nafx f'idejn min kienet. Tal-Baron ma kellhomx mandra kbira, kienet mandra mhux zghira u kienet mandra ghat-tul."* (fol. 155). Minn din id-deskrizzjoni, li ma gietx konfermata mill-attrici fl-affidavit u waqt il-kontroezami (fol. 64), zgur li l-qorti ma tistax tasal ghal xi konkluzjoni li AXT Properties Limited uzurpat xi parti mill-proprjeta tal-attrici.

"Fil-post ghadu jidher ukoll il-hajt tas-sejjieh antik li jifred il-proprjeta tal-attrici minn dik tal-kumpannija konvenuta (ara ritratti a fol. 272 fejn jidher il-hajt tas-sejjieh). Fl-affidavit li ghamlet, l-attrici allegat li l-kumpannija konvenuta waqqghet hajt li kien wiesgha xi erba pulzieri u nofs *"... u minflok ma regghu bnew il-hitan divizorju, fejn kien, qalghu dan il-hajt tas-samm, kixfu l-blatt u ghadu jidher sal-*

lum bnew parti minn din is-swimming pool u pumping room fl-ispazju li kien hemm mil-mandra tieghi.”. Ma tressqet l-ebda prova li tikkorabora din il-verzjoni. Id-dikjarazzjoni tal-attrici biss m’hijiex bizzejjed sabiex tirnexxi fit-talbiet numru wiehed u tnejn. Rilevanti wkoll, kif osservat il-kumpannija konvenuta fin-nota ta’ sottomissjonijiet, li fir-rikors ghall-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni prezentat fis-6 ta’ Ottubru 2005 **Regina Farrugia vs Baron Group Limited** (fol. 270), l-attrici ma ghamlet l-ebda accenn dwar uzurpazzjoni ta’ xi parti mill-mandra li tifforma parti mill-fond numri 55 u 56, Pjazza taz-Zjara tal-Madonna, Gharb jew ta’ xi parti mill-hajt divizorju li jifred iz-zewg proprjetajiet.

“**Eccezzjoni dwar preskrizzjoni akkwizittiva ta’ tletin sena**.

“Gialadarba l-attrici ma rnexxilix taghti prova li l-kumpannija AXT Properties Limited uzurpat xi parti mill-proprjeta tal-attrici, il-qorti m’ghandix ghalfejn toqghod tidhol fil-kwistjoni dwar din eccezzjoni. Eccezzjoni li nghatat *in subsidium* ghat-tieni eccezzjoni, *“.... fi kwalunkwe kaz u interament minghajr pregudizzju ghall-premess.....”*. Permezz tat-tieni eccezzjoni l-kumpannija AXT Properties Litd issostni li fl-ewwel lok hu mehtiega li l-attrici taghti prova tat-titolu taghha. F’kawza ta’ din ix-xorta l-oneru tal-prova qieghed fuq l-attur, fis-sens li l-fond proprjeta tal-attrici jestendi fejn sar ix-xoghol mill-kumpannija konvenuta. Prova li l-attrici naqset milli taghmel.

“**Bini ta’ swimming pool u pump room mhux fid-distanza legali (talbiet numru 3 u 4)**.

“It-tielet talba taqra hekk:-

> ***““Tiddikjara illi l-istess swimming pool u l-pump room ma gewx kostruwiti fid-distanza legali skond il-ligi.”***.

“L-Artikolu 439 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

> *““hadd ma jista’ jhaffer fil-fond tieghu bjar, gwiebi jew latrini, jew jaghmel thaffir iehor ghal kull hsieb li jkun, f’boghod ta’ anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju.”*.

“Il-pump room tidher fir-ritratt GHR01 a fol. 197. Il-qorti ma tara xejn hazin mill-fatt li nbniet pump room ma’ gemb il-hajt divizorju li bniet is-socjeta konvenuta. Ma tressqet l-ebda prova li f’dik il-parti AXT Properties Limited ghamlet xi thaffir fl-art.

“Ghal dak li jirrigwarda s-swimming pool, m’hemmx dubju li kellu jsir thaffir sabiex inbniet. F’dan il-kuntest il-qorti tirreferi ghar-ritratti Dok. GHR09 u GHR10 (fol. 201) li juru s-swimming pool. Il-mandra li tifforma parti mill-fond proprjeta tal-attrici qeghda fuq in-naha tax-xellug. Id-distanza bejn il-hajt tas-sejjieh u t-tarf tas-swimming pool jeccedi d-distanza legali ta’ 76 centimetru li hi ekwivalenti ghal 2.49 piedi. Il-perit tekniku spjega: *“Bejn il-hajt divizorju u l-pool hemm distanza ta’ ‘l fuq minn metru.”* (fol. 315). Ghalkemm fit-tarf l-iehor hu evidenti li d-distanza legali ma nzammitx, mill-provi ma rrizultax li l-art fuq in-naha l-ohra hi proprjeta tal-attrici. Permezz tar-raba’ talba l-attrici qeghda titlob, fost’affarijiet ohra, li l-kumpannija konvenuta tigi kkundanata taghmel *“..... l-istess swimming pool u pump room fid-distanza legali skond il-ligi....”*, talba li qatt ma tista’ tigi milqugha peress li bejn is-swimming pool u l-hajt divizoru li jifred iz-zewg proprjetajiet hemm distanza li teccedi dik kontemplata fl-Artikolu 439 tal-Kodici Civili.

“Ghalkemm l-attrici ghamlet riferenza ghal skizz li kien hejja l-perit Saviour Micallef u datat 28 ta’ Ottubru 2005 (fol. 210) fejn jidher reservoir ma’ gemb xoghol ta’ skavar, ma jirrizultax li dan ir-reservoir inbena. It-tqattiegh tal-blat li jirrizulta li dwaru zgur li m’hemmx kontestazzjoni, hu dak li jidher fir-ritratti fol. 272 u 286 u li skond il-perit tekniku sar bil-baqqun. Dan ifisser li dak il-blat kien ilu li tqatta’ snin twal qabel sar ix-xoghol fil-fond 66B.

“Mill-provi ma rrizultax jekk fl-ispazju bejn il-hajt tas-sejjieh u t-tarf tas-swimming pool sarx thaffir mill-kuntrattur (Salvu Gauci). Il-perit tekniku stess iddikjara li ma kienx possibbli ghalih li jaghmel tali kostatazzjoni in kwantu x-xoghol kien diga’ lest meta beda jaqdi l-inkarigu tieghu. Pero’ ukoll jekk f’dak l-ispazju sar xi thaffir, il-qorti m’ghandix dubju li minhabba l-hajt tas-swimming pool dak l-ispazju ma giex mimli bl-irdim. Il-probabilita’ hi li jekk verament sar thaffir, inbnew il-hitan li jidhru fl-iskizz a fol. 210. Ir-raguni tghidlek li bilfors hekk kellu jsir ghaliex alternattivament il-gemb tal-pool ma kienx ikollu sahha. Il-qorti ma tistax tara xi pregudizzju sofriet l-attrici.

“**<u>Eccezzjoni li t-talbiet li jirrelataw ghad-danni huma preskritti skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili</u>**.

“Jibda biex jinghad li l-fatt li fin-nota ta’ l-eccezzjonjiet jissemma Kap. 12 u mhux Kap. 16 ma jfisser xejn. Hu ovvju li AXT Properties Limited kienet qeghda tirreferi ghall-Kodici Civili, in kwantu fil-Kap. 12 lanqas jezisti l-Artikolu 2153.

“L-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

> *““L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b’reat taqa’ bi preskrizzjoni bl-eghluq ta’ sentejn.”.*

“Il-qorti m’hijiex sodisfatta li AXT Properties Limited issostanzjat din l-eccezzjoni bi provi sodisfacenti. Id-dikjarazzjoni li saret fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni saret fis-seduta tat-3 ta’ Frar 2006, filwaqt li AXT Properties Limited iddahhlet f’dawn il-proceduri b’digriet li nghata fit-28 ta’ Settembru 2007 u pprezentat ir-risposta fit-23 ta’ Ottubru 2007. Rilevanti wkoll hi d-dikjarazzjoni li ghamel il-perit Saviour Micallef datata 28 ta’ Ottubru 2005 (fol. 210) u li saret ghal finijiet tal-mandat u biha kien qieghed jispjega kif ser isir ix-xoghol.

“Fic-cirkostanzi l-qorti ser tichad din l-eccezzjoni.

“**<u>Hsarat (talbiet numru 5, 6 u 7)</u>**.

“Fin-nota ta’ sottomissjonijiet li pprezentat fl-20 ta’ April 2010, l-attrici ddikjarat li *“.... appena ma tigix imharsa d-distanza ghall-iskavar, jitqies li gew rekati d-danni, in kwantu tkun giet mittiefsa l-integrita’ tal-proprjeta liema integrita’ ma tista’ qatt tigi ripristinata ghax tkun tilfet irrevokabilment il-verginita taghha.”* (fol. 329). Il-qorti ma taqbilx mar-ragunament tal-attrici. F’kull kaz trid tinghata prova li saret hsara. Jekk saret il-hsara u min jaghmel il-kawza jaghti prova ta’ dan, allura wiehed jista’ jitkellem dwar presunzjoni. Pero fin-nuqqas ma jistax.

“L-istess ma tressqu l-ebda provi li saret xi hsara fil-proprjeta tal-attrici. Dan qieghed jinghad in kwantu fir-rikors guramentat l-attrici ssostni li jikkonsistu

"....principalment fil-valur tas-sigar li inqalghu u hsara ohra li tirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.". Il-qorti m'hijiex sodisfatta li rrizulta li tqattghu xi sigar minn gewwa l-mandra proprjeta tal-attrici jew saret xi hsara ohra. Is-sigar li hemm huma sigar tal-bajtar tax-xewk li qeghdin jikbru minghajr ebda kontroll. Minn dak li rat il-qorti waqt l-access hu evidenti li l-mandra hi mitluqa ghal kollox u ilha f'dan l-istat ghal snin twal.

"Dan qieghed jinghad bla pregudizzju ghal fatt li l-qorti ma taqbilx li fil-bini tal-pump room u swimming pool ma nzammitx id-distanza legali.

"Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

"1. Tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-kumpannija Baron Group Limited u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju. Spejjez a karigu tal-attrici.

"2. Ghar-raguni fuq moghtija tastjeni milli tqies l-eccezzjoni numru tlieta (3) tal-kumpannija AXT Properties Limited.

"3. Ghar-raguni fuq moghtija tichad l-eccezzjoni numru sebgha (7) tal-kumpannija AXT Properties Limited bl-ispejjez kontra taghha.

"4. Tilqa' t-tieni, raba', sitt u tmien eccezzjoni tal-kumpannija konvenuta AXT Properties Limited u tichad it-talbiet kollha tal-attrici.

"Spejjez salv ghal dak li jinghad hawn fuq huma a karigu tal-attrici."

Rikors tal-appell tal-attriċi

3. L-attriċi ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk

interponiet dan l-appell minnha.

L-aggravji tal-appellanti

-1- L-ewwel Qorti għamlet apprezzament manifestament ħażin tal-fatti meta ddeċidiet li ma saritx usurpazzjoni tal-art attriċi.

4. L-appellanti taċċenna għall-fatt li kemm il-perit tal-fiduċja tagħha u kemm il-perit tekniku ma kejlux l-art. Tispjega li fil-kuntratt tal-akkwist tagħha tas-27 ta’ Lulju 2002 hemm indikat li l-kejl tal-post tagħha huwa ta’ 630mk. Tispjega li bejn il-mandra tagħha u dik tas-soċjeta` kjamata fil-kawża kien hemm żewġ ħitan bi strixxa art bis-siġar fiha, livell mal-bqija tal-mandra tagħha u għolja iktar mill-art tal-konvenuti. Tirreferi għall-affermazzjoni tagħha li din l-istrixxa art ġiet użurpata mill-konvenuti u targumenta li din setgħet tiġi korroborata minn kejl tal-post tagħha u min-nuqqas ta’ prova min-naħa tal-konvenuti. Fil-fatt issostni li l-konvenuti ma kinux ċerti sa fejn jasal il-post tagħhom. Tilmenta wkoll li l-ewwel Qorti kellha tqis li minkejja li hija (l-attriċi) kienet wissiet lill-konvenuti biex ma jħammlux, il-kjamata fil-kawża xorta pproċediet bix-xogħol u ħassret l-evidenza kollha li kien hemm li turi li l-art kienet tagħha.

-2- Il-provi juru biċ-ċar li ma nżammitx id-distanza legali.

5. L-attriċi appellanti tgħid li ma tistax taqbel mal-ewwel Qorti meta hija qalet li ma rriżultax li r-*reservoir* (*sump*) indikat fl-iskizz tal-perit a fol 210 fil-fatt inbena. Hija targumenta li kull pixxina jkollha *reservoir* u għandu jirriżulta biċ-ċar li s-sump tabilħaqq inbena skont l-iskizz tal-perit.

-3- Il-Qorti statuwiet, żbaljatament, li jekk sar tħaffir, l-ispazju ma ġiex mimli bl-irdim imma b'ħajt u għalhekk ma setgħetx saret ħsara.

6. L-attriċi appellanti tagħmel riferenza għall-aħħar paragrafu tan-nota tas-sottomissjonijiet tagħha li minnha jirriżulta biċ-ċar li d-distanza legali bħala fatt ma reġgħetx ġiet ristabbilita. Hija targumenta li anke kieku t-tħaffir ġie rimpjazzat xorta waħda jitqies *juris et de iure* li saret il-ħsara.

-4- Baron Group huma l-leġittimi kontradditturi.

7. L-attriċi appellanti tgħid li jidher bil-wisq ċar mill-kuntratti li l-kumpanija Baron Group Ltd akkwistat il-proprjeta` kontigwa għal tagħha u għalhekk kuntrarjament għal dak li rriteniet l-ewwel Qorti għandha tirrispondi wkoll għat-talbiet tagħha.

Risposta tas-soċjeta` konvenuta Baron Group Ltd u l-kjamata fil-kawża s-soċjeta` AXT Properties Ltd:

8. L-appellati wieġbu biex juru li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

Dwar l-aggravju fir-rigward tal-apprezzament ħażin tal-fatti:

9. L-appellati jgħidu li kienet l-ewwel Qorti stess li ddeċidiet li l-perit tekniku ma kellux jieħu l-kejl tal-mandra u jsostnu li din id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti f'dan ir-rigward kienet waħda ġusta. Jispjegaw li kien fiżikament impossibbli li jittieħed il-kejl mitlub mill-attriċi għaliex il-mandra tinsab f'kundizzjoni ta' ġungla. Di piu` jgħidu li kien ikun inutli li jittieħed il-kejl għaliex fis-smiegħ tal-kawża l-attriċi ħarġet b'ċifri u kejl tal-proprjeta` tagħha li huma differenti minn xulxin. Barra minn hekk jgħidu li l-attriċi talbet li jittieħed il-kejl tal-proprjeta` fi stadju avvanzat ħafna tal-kawża.

10. Dwar iż-żewġ ħitan li l-attriċi sostniet li kien hemm bejn il-mandra tagħha u dik tal-kjamata fil-kawża u li bejnhom kien hemm strixxa art bis-siġar fiha, l-appellati jsostnu li l-provi ma setgħux iwasslu għall-konklużjoni li l-ħajt li m'għadux eżistenti kien il-ħajt diviżorju. Huma jsostnu li l-ħajt diviżorju invece huwa dak li għadu jeżisti sal-lum.

11. Fir-rigward tal-allegazzjoni tal-attriċi appellanti li l-istrixxa art bejn żewġ ħitan kienet tinsab fl-istess livell mal-bqija tal-art tagħha u iktar għolja mill-art tal-konvenuti, huma jsostnu li mill-provi jirriżulta l-kuntrarju, dan għaliex għalkemm l-istrixxa art ma kinitx fil-livell tal-kumplament tal-art tal-kjamat fil-kawża, kien hemm taraġ li kien iwassal mill-proprjeta` tagħha sa din l-art.

Inoltre jgħidu li kien hemm diżlivell ukoll bejn il-proprjeta` tal-attriċi appellanti u l-parti li qed issostni li hija tagħha.

12. Dwar il-kumment tal-attriċi appellanti li l-konvenuti ma kinux jafu sa fejn tasal l-art tagħhom, huma jgħidu li dan assolutament mhux minnu anzi mill-provi jirriżulta li kienu jafu ben sew xi xtraw peress li l-linja diviżorja kienet ċara u definita. Isostnu li dejjem kienu ċerti li l-art inkwistjoni kienet tifforma parti integrali mill-proprjeta` akkwistata mis-soċjeta` kjamata fil-kawża u li ressqu provi biex juru kemm l-attriċi ma għandhiex raġun.

13. Dwar l-ilment tal-attriċi li l-ewwel Qorti kellha tqis li sar it-tħammil minkejja li l-konvenuti kienu mwissija biex ma jagħmlux dan mill-attriċi, u li għalhekk tneħħiet l-evidenza, l-appellati jsostnu li l-oneru tal-prova kien impost fuqha għas-suċċess tal-kawża, u li fi kwalunkwe każ jgħidu li kienet tkellmet magħhom wara li beda t-tħammil u mhux qabel, u dan fuq ammissjoni tagħha stess.

Dwar l-aggravju fir-rigward tad-distanzi legali

14. L-appellati jsostnu li fl-antik kien sar tqattiegħ ta’ blat bil-baqqun, liema tqattiegħ ma sarx minnhom. Isostnu li minkejja l-iskizz tal-perit Micallef fejn kien ġie ppjanat li jsir tqattiegħ ulterjuri biex isir *reservoir*, effettivament dan ma sarx u jaċċennaw għall-aċċess li nżamm mill-Qorti fejn ġie kkonstatat li ma

hemm l-ebda *reservoir* u *sump* fil-post.

Dwar il-konklużjoni tal-ewwel Qorti li ma saritx ħsara

15. L-ewwel Qorti kkummentat li, anke jekk ma nżammux id-distanzi legali, ma kellhiex dubju li minħabba l-ħajt tas-*swimming pool* l-ispazju ma ġiex mimli bl-irdum iżda l-probabbilita` hi li nbnew il-ħitan li jidhru fl-iskizz. L-attriċi appellanti ssostni li d-distanza legali ma ġietx ristabbilita u li anke kieku t-tħaffir ġie rimpjazzat xorta waħda jitqies *iuris et de iure* li saret il-ħsara. L-appellati jargumentaw li l-kumment tal-ewwel Qorti sar in parentesi wara li kienet iddeċidiet li mill-provi ma jirriżultax li ma nżammewx id-distanzi legali. Fi kwalunkwe każ jissottomettu li min jallega li jkun bata ħsara għandu jagħmel il-prova opportuna ta' dak allegat.

Dwar li l-Baron Group Ltd hija l-leġittima kontradittriċi

16. L-appellati jsostnu li Baron Group Ltd la hija l-proprjetarja tal-fond 66B u lanqas ma kellha xi konnessjoni max-xogħlijiet li saru fih.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>:

Sfond tal-kawża

17. L-attriċi appellanti fir-rikors ġuramentat tagħha tippremetti li hija proprjetarja tal-fond (lok ta' djar) 55 u 56, Pjazza taż-Żjara tal-Madonna, Għarb, Għawdex b'mandra annessa miegħu u li jikkonfina min-nofsinhar mal-fond bin-numru 66B, qabel bin-numru 67, Triq Dun Alwiġ, Għarb, Għawdex. Hija tallega li l-Baron Group Ltd għamlet xogħlijiet ta' skavar, tqattiegħ ta' blat u kostruzzjoni fil-mandra f'dan il-fond 66B b'mod li użurpat parti mill-proprjeta` tagħha u wkoll li ma żammitx id-distanzi legali.

18. Il-Baron Group Ltd eċċepiet li la hija proprjetarja tal-fond 66B u lanqas kellha x'taqsam max-xogħlijiet. Is-soċjeta` konvenuta ppreżentat nota fejn spjegat li l-fond 66B qatt ma kien ġie trasferit lilha iżda kien invece ġie trasferit lis-soċjeta` Kemas Properties li mbagħad ittrasferiet lis-soċjeta` AXT Properties Ltd. In segwitu għal din in-nota s-soċjeta` AXT Properties Ltd ġiet kjamata fil-kawża.

Elenku kronoloġiku ta' kuntratti:

19. <u>15.09.1955</u>: Permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo, omm l-attriċi, u cioe` Giuseppa Farrugia messha porzjon li jinkludi dar fi Triq il-Knisja, Għarb, b'mandretta ta' "*about two mondelli marked fifty five and fifty six…*".[2]

[2] Fol 375-382

14.06.2002: Permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani, il-venditur Francis Cassar biegħ il-fond bin-numru 66, Triq Dun Alwiġ Mizzi, (qabel Triq il-Knisja), Għarb, lill-kumpanija Baron Group Ltd[3].

14.06.2002: Permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani, il-vendituri Francis Cassar, Loreta Farrugia, Maria Grech, Michael Cassar, Brian Buttigieg, Marlene Buttigieg u Leon Buttigieg biegħu il-fond 67 (qabel 47) Triq Dun Alwiġ Mizzi, (qabel Triq il-Knisja), Għarb, lil Kemas Properties Ltd.[4]

27.07.2002: Permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dr Joanne Cauchi, l-attriċi Regina Farrugia messha l-lok ta' djar 56, Triq il-Knisja, Għarb, bil-mandra annessa miegħu[5]. (L-attriċi fir-rikors ġuramentat tagħha tippremetti li hija proprjetarja tal-lok ta' djar 55 u 56 fi Pjazza taż-Żjara tal-Madonna, Għarb, pero` fl-affidavit tagħha tirreferi għalih bħala li huwa l-istess post indikat fil-kuntratt ta' diviżjoni, anke jekk in-numru huwa 56 biss u mhux 55 u 56, u t-triq hija differenti).

15.12.2004: Permezz tal-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, il-kumpanija Baron Group Ltd biegħet il-fond 66A (li qabel kien

[3] Fol 28-32
[4] Fol 45-47
[5] Fol 4-14

jifforma parti mill-fond 66) Triq Dun Alwiġ Mizzi, (qabel Triq il-Knisja), Għarb, lil Janet u Joseph konjuġi Schembri.[6]

20. Din il-Qorti ser tibda' biex tikkunsidra r-raba' aggravju tal-attriċi appellanti.

Ir-raba' aggravju: Il-leġittimi kontraditturi

21. L-ewwel Qorti kkonkludiet li l-kumpanija konvenuta Baron Group Ltd ma hix il-leġittimu kontradittur peress li mill-provi ma rriżultax li hija s-sid tal-fond 66B, Triq Dun Alwiġ, Għarb, Għawdex fejn sar ix-xogħol li minnu tilmenta l-attriċi, u lanqas li x-xogħol sar minnha.

22. L-attriċi appellanti pero` ssostni li mill-kuntratti jidher biċ-ċar li l-Baron Group Ltd akkwistat il-proprjeta` kontigwa għal tagħha u għalhekk għandhom jirrispondu wkoll għat-talbiet tagħha.

23. Anthony Ellis[7] (direttur tas-soċjeta` konvenuta Baron Group Ltd) xehed li l-fond 66B, Triq Dun Alwiġ Mizzi, Għarb, mhux proprjeta` tas-soċjeta` Baron Group Ltd u li l-istess Baron Group Ltd qatt ma għamlet xogħol f'dan il-post. Huwa spjega li kellhom konvenju fuq din il-proprjeta` għalkemm ma jiftakarx

---
[6] Fol 36-39
[7] Xiehda ta' Anthony Ellis tat-12 ta' April 2007, fol 21-22

jekk kinitx il-Baron Group Ltd jew xi kumpanija oħra li jisimha Gozo Club Developments Ltd. Pero` ikkonferma li kienu ċedew kull dritt li kellhom fuq il-konvenju u li effettivament il-proprjeta` 66B inxtrat minn ċertu Kevin Attard jew il-kumpanija tiegħu u li wara li nxtrat il-proprjeta`, Kevin Attard qabbad lill-kumpanija Baron Contracts Ltd sabiex tagħmel ix-xogħlijiet.

24. Skont il-kuntratt ta' bejgħ tal-14 ta' Ġunju 2002[8], Kevin Attard f'isem il-kumpanija Kemas Properties Ltd xtara mingħand Francis Cassar, Loreta Farrugia, Maria Grech, Michael Cassar, Brian Buttigieg, Marlene Buttigieg u Leon Buttigieg il-fond 67, fi Triq Dun Alwig Mizzi, Għarb.

25. Permezz ta' nota ppreżentata fis-26 ta' Lulju 2007[9], is-soċjeta` Baron Group Ltd spjegat li s-soċjeta` Kemas Properties Ltd kienet ittrasferiet il-proprjeta` 66B lil soċjeta` oħra bl-isem ta' AXT Properties Ltd, li hija s-soċjeta` kjamata fil-kawża. Jidher li Anthony Ellis huwa direttur ta' din il-kumpanija AXT Properties ukoll għaliex din il-Qorti tosserva li r-risposta tas-soċjeta` kjamata fil-kawża AXT Properties Ltd ġiet ikkonfermata u maħlufa minnu stess (u tniżżel - *probabbli erronjament* - li kien qed jaħlifha in rappreżentanza tal-Baron Group Ltd[10].)

26. Tqum konfuzjoni fir-rigward tan-numru tal-bieb in vista tal-fatt li l-proprjeta` li dwaru tilmenta l-attriċi jġib in-numru 66B u hawnhekk qed

[8] Fol 45-47
[9] Fol 44
[10] Fol 52-53

nitkellmu fuq il-post li jġib innumru 67. Anthony Ellis kontro-eżaminat spjega li "*Illum il-post mertu tal-kawża huwa 66B iżda ngħid li kien parti mis-67…".* L-istess attriċi fir-rikors ġuramentat tagħha fil-fatt ippremettiet li l-post li qed tilmenta fuqu huwa dak bin-numru 66B "*qabel bin-numru sebgħa u sittin (67)*".

27. Jidher għalhekk li l-post inkwistjoni kien oġġett tat-trasferiment bejn Francis Cassar (u vendituri oħra) u l-Kemas Properties Ltd li seħħ fl-14 ta' Ġunju 2002 u li skont Ellis inbiegħ lil AXT Properties Ltd. (Il-kuntratt ta' bejgħ lil AXT Properties Ltd ma jirriżultax li ġie esebit fl-atti).

28. In vista ta' dan kollu din il-Qorti hija tal-istess fehma bħall-ewwel Qorti u cioe` li ma jirriżultax li l-Baron Group Ltd hija s-sid tal-fond 66B. Probabbilment l-attriċi kienet tara l-istess nies tal-Baron Group Ltd fuq il-post akkwistat mill-AXT Properties Ltd, ladarba jidher li din hija kumpanija oħra tal-istess diretturi u inoltre x-xogħlijiet saru minn Baron Contracts Ltd. Fil-fatt fix-xhieda tagħhom, Francis Saviour Tabone, u Anthony Ellis (diretturi tal-Baron Group Ltd) jirreferu għal din il-proprjeta` inkwistjoni bħala tagħhom, kif ser jintwera aktar 'il quddiem.

29. Għal dawn ir-raġunijiet isegwi li r-raba' aggravju tal-attriċi appellanti huwa infondat.

L-ewwel aggravju: apprezzament żbaljat tal-provi

30. L-ewwel aggravju tal-attriċi appellanti huwa li l-ewwel Qorti ma għamlitx apprezzament tajjeb tal-provi u li kien għalhekk li waslet għall-konlużjoni li ma kienx hemm użurpazzjoni tal-art tagħha.

Il-kejl

31. Tibda' billi tilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti straħet fuq id-dikjarazzjoni tal-perit tagħha li xehed li ma rriżultalux li kien hemm użurpazzjoni u dan nonostante l-fatt li l-istess perit stqarr li ma ħax il-kejl. Fil-fatt il-perit xehed li "*Dwar il-kwistjoni ta' użurpazzjoni ngħid illi fl-opinjoni tiegħi ma' kien hemm l-ebda użurpazzjoni. Il-konklużjoni ai fini ta' użurpazzjoni wasalt għaliha mir-ritratti u konstatazzjoni pero` mhux minn kejl. Ħadt anke kejl mit-triq pero` ma vverifikajtx x'ġara fuq in-naħa ta' wara*." Spjega li għalkemm ipprova jqabbad *surveyor* biex ikejjel il-proprjeta` tal-attriċi "*minħabba s-siġar u l-weraq dan ma setax isir…*"[11] Fil-fatt l-ewwel Qorti li aċċediet fuq il-post fis-16 ta' Frar 2010 ikkummentat li kellu raġun peress li l-mandra kienet iktar tixbaħ ġungla milli ġnien f'dar.

32. L-attriċi tilmenta wkoll li l-perit tekniku mqabbad mill-Qorti wkoll ma kejjilx il-post tagħha kif kellu jagħmel sabiex jiddetermina jekk kienx hemm użurpazzjoni jew le.

[11] Fol 206

33. L-appellati min-naħa tagħhom jgħidu li kien ikun inutli li jittieħed il-kejl tal-mandra tal-attriċi appellanti peress li l-attriċi harġet b'ċifri u kejl tal-proprjeta` tagħha li huma differenti minn xulxin:

"(1) fir-rikors ġuramentat[12] tagħha l-attriċi kienet ippremettiet li hija proprjetarja ta' lok ta' djar bin-numru 55 u 56, fil-Pjazzja taż-Żjara tal-Madonna, Għarb, li miegħu hemm annessa mandra li fiha "*kejl ta' cirka erba' mija u sebgħin metri kwadri"* (470mk),

"(2) fil-kuntratt ta' diviżjoni[13] li permezz tiegħu l-attriċi messha l-lok ta' djar numru 56, Triq il-Knisja, Għarb, ġie dikjarat li dan il-lok ta' djar għandu "*kejl ta' ċirka sitt mija u tletin metri kwadri*" (630mk) u li l-istess fond huwa indikat bl-aħmar fuq il-pjanta u s-site plan annessa mal-kuntratt. (Kif osservat l-ewwel qorti pero` fl-atti ma ġiet ippreżentata l-ebda kopja tal-pjanta.)

"(3) fid-denunzja[14] tan-nanna tal-attriċi appellanti (Maria Vassallo nee Apap) ġie indikat li l-mandra annessa mal-fond 55 u 56, Church Street, Għarb, fiha "*kejl ta' 2½ sigħan*[15]." (468.375mk)

"(4) fl-affidavit[16] tagħha sostniet li l-proprjeta` tagħha fiha kejl ta' 708mk. Qalet li minkejja d-denunzja "…*jien naħseb illi m'hemmx kejl eżatt u jien tal-opinjoni illi l-aħjar isir survey fuq il-post. Minn kejl li ħadt jien bl-għajnuna ta' terzi, il-kejl ta' din il-proprjeta` huwa circa seba mija u tmien metri kwadri*."

34. Kif osservat l-ewwel Qorti jidher li l-attriċi appellanti stess għandha d-dubji tagħha dwar kemm suppost fiha kejl il-mandra tagħha. Skont id-denunzja ta' nannitha jissemmew żewġ sigħan u nofs, (u cioe` 468.375mk) u skont il-

[12] Fol 1-3
[13] Fol 4-14
[14] Fol 73, tergo
[15] Siegħ = 187.35mk
[16] Fol 64-67

kuntratt ta' diviżjoni ġie dikjarat li l-proprjeta` kollha fiha kejl ta' 630mk, għalkemm anke hawnhekk, il-pjanta u s-site plan "Dok B" li suppost kienet annessa mal-istess kuntratt[17] ma jidhirx li ġiet ippreżentata fil-proċeduri odjerni. Li kieku l-perit kejjel il-bini tagħha (lok ta' djar) u l-kejl ta' dan tnaqqas mill-ammont ta' 630mk forsi wieħed kien ikun jista' jara jekk id-differenza fihiex fil-fatt iż-żewġ sigħan u nofs indikati bħala l-kejl tal-mandra fid-denunzja tan-nanna tagħha. Pero` anke kieku dan kien il-każ, kien ikun impossibbli li dan il-kejl imbagħad jiġi fiżikament ivverifikat mal-mandra nnifisha minħabba l-istat li fiha kienet tinsab il-mandra, li fi kliem l-ewwel Qorti stess, kienet qisha "ġungla" minħabba d-densita` tas-siġar u weraq li kien hemm. Fil-fatt anke mir-ritratti[18] jidher biċ-ċar l-ammont kbir ta' siġar tal-bajtar tax-xewk bil-weraq tagħhom qed jikbru ġo xulxin. Din il-Qorti tifhem u tapprezza d-diffikolta` biex titkejjel il-mandra f'tali ċirkostanzi.

35. Jiġi osservat ukoll li fl-10 ta' Ġunju 2010 (wara li l-perit kien għamel ir-rapport tiegħu u l-kawża ġiet differita għas-sentenza) is-soċjeta` konvenuta Baron Group Ltd u s-soċjeta` kjamata fil-kawża AXT Properties Ltd flimkien man-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom ippreżentaw tliet dokumenti, fosthom Dok A u Dok B[19]. Ġie spjegat li Dok A hija vera kopja ta' traskrizzjoni ta' xhieda ta' ċertu Mario Farrugia fir-rigward ta' kawża ta' diviżjoni li kien hemm bejn l-attriċi u ħutha (79/81) fl-ismijiet **Mario Farrugia et v. Maria Sultana et**.

---
[17] Li fuqha suppost hemm indikat bil-kulur aħmar il-fond (lok ta' djar u mandra annessa)
[18] Ara fol 272
[19] Fol 370-382

Dan Mario Farrugia xehed fost l-assi tal-omm kien hemm "*id-dar 55, Church Street, Għarb, bil-mandra miegħu annessa ta' cirka sigħan*". Ġie spjegat li Dok B hija kopja ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 15 ta' Settembru 1955 bejn omm l-attriċi Giuseppa Farrugia u ħutha u sar aċċenn għal dik il-parti fejn ġie stipulat li l-istess Giuseppa Farrugia messha t-tielet porzjon li kien jinkludi "*house situate Church Street of Garbo Gozo with mandretta of about two mondelli marked fifty five and fifty six subject to fifteen shillings and six pence annual perpetural ground rent…*"

36. Dan kollu jkompli jitfa' iktar dubju fuq kemm suppost kellu jkun fiha kejl il-mandra tal-attriċi appellanti.

L-istrixxa art bejn żewġ ħitan

37. L-attriċi appellanti żżid tgħid li bejn il-mandra tagħha u dik tas-soċjeta\` kjamata fil-kawża kien hemm żewġ ħitan u bejniethom kien hemm strixxa art bis-siġar fiha u ssostni li din l-istrixxa art hija tagħha u ġiet użurpata mill-konvenuti meta qalgħuha biex jagħmlu s-*swimming pool*. Issostni li l-ewwel Qorti ma setgħet tasal għall-ebda konklużjoni oħra ħlief li taċċetta l-verżjoni tagħha li ma ġietx kontradetta. L-ewwel Qorti effettivament kienet għamlet riferenza għal dik il-parti tal-affidavit tal-attriċi fejn hija lmentat li s-soċjeta\` konvenuta waqqgħet il-ħajt li kien wiesgħa xi erba' pulzieri u nofs "…*u minflok ma reġgħu bnew il-ħitan diviżorju, fejn kien, qalgħu dan il-ħajt tas-samm, kixfu*

l-blat u għadu jidher sa llum u bnew parti minn din is-swimming pool u pumping room fl-ispazju li kien hemm fil-mandra tiegħi…" iżda kkummentat li l-attriċi ma ressqet l-ebda prova li tikkorrobora din il-verżjoni. Fil-fatt għalkemm l-attriċi ressqet lil Francis Debrincat[20], (li spjega li ilu jafha minn tfulitu) dan ma jikkonfermax it-teżi tagħha. Huwa xehed li "*Mill-ħajt 'il ġewwa, jiġifieri f'dak l-ispazju bejn iż-żewġ ħitan, jiena ma nafx huwiex ta' Regina jew tal-Baron Group jew ta' ħaddieħor…."*

Id-diżlivell

38. L-attriċi in sostenn ta' din l-allegazzjoni tagħha ssostni wkoll li l-imsemmija strixxa art kienet "*livell mal-bqija tal-mandra tagħha u ogħla ħafna iktar mill-art tal-konvenuti*." F'dan ir-rigward hija rilevanti x-xhieda ta' Francis Saviour Tabone[21]. B'riferenza għall-mandra tagħhom xehed "*Il-mandra kont tidħol għaliha mill-post tagħna u cioe` tidħol mill-bieb tad-dar l-antika, tiġi ġo bitħa żgħira u finalment kien hemm ħajt qadim, titla' ftit permezz ta' ġebel forma ta' taraġ u kont tiġi ġo mandra oħra għolja tlett filati iżjed. Nispjega li l-aċċess kien forma ta' ġebel u kien hemm diżlivell ċirka tlett filati. Jien ċert li kont titla' għaliha mill-bitħa…. Minn barra dan it-taraġ aċċess ieħor għall-mandra ma kien hemm minn imkien."* Huwa xehed ukoll li bejn il-fond tal-attriċi

[20] Xiehda ta' Francis Debrincat tat-13 ta' Mejju 2009, fol 154-156
[21] Xiehda ta' Francis Saviour Tabone tal-1 ta' Novembru 2008, fol 262-264

u l-mandra tagħhom "*kien hemm ħajt tas-sejjieħ li partijiet kienu mwaqqgħin u dan a kawża tal-weraq tal-bajtar li kien hemm jimbotta*." (Dan jidher li hu l-istess ħajt tas-sejjieħ li jidher fir-ritratti a fol 272.).

39. Anthony Ellis[22], li kkonferma l-kontenut tax-xhieda ta' Francis Saviour Tabone, kien dak li fil-fatt esebixxa r-ritratti a fol. 272 u jenfasizza li dawn "*juru l-ħajt diviżorju bejn il-mandra tagħna u l-mandra tal-attriċi. Ir-ritratt ittieħed meta tħammlet il-mandra tagħna, juri u jikkonferma dak li xehed Saviour u jirrispekkja dak li għadu jeżisti sa llum. Dan huwa l-ħajt oriġinali. Illum il-mandra nbniet imma l-ħajt għadu jidher.*" Iżid jgħid li l-attriċi ma kellha l-ebda aċċess mill-proprjeta` tagħha għall-mandra li qed tippretendi li hija tagħha u jsostni li l-unika aċċess għaliha kien mill-proprjeta` li kienu akkwistaw huma.

40. Rilevanti wkoll hija x-xhieda ta' Joseph Vella[23]. (Dan kien deher għal Francis Cassar u vendituri oħrajn fuq il-kuntratt tal-14 ta' Ġunju 2002 li permezz tiegħu l-istess vendituri biegħu lis-soċjeta` Kemas Properties Ltd id-dar bin-numru 67 fi Triq Dun Alwiġ Mizzi, Għarb. Kien deher ukoll għal Francis Cassar fuq il-kuntratt l-ieħor tal-14 ta' Ġunju 2002 li permezz tiegħu Cassar kien biegħ il-fond numru 66 lill-Baron Group Ltd.)

41. Dan ix-xhud spjega li l-attriċi kienet ilmentat miegħu li huwa (f'isem Cassar) kien biegħ parti mill-proprjeta` tagħha. Sussegwentement kienu marru

---

[22] Xiehda ta' Anthony Ellis, tal-31 ta' Jannar 2009, fol 274-275
[23] Xiehda ta' Joseph Vella tad-19 ta' April 2008, fol 225-228

fuq il-post u spjega li biex għamlu dan kellha tgħaddi minn fuq ta' Frenc Cassar. Huwa spjega li bejn ta' Frenc u l-proprjeta` tal-attriċi kien hemm ħajt li għadu hemm sal-lum. Żied jgħid li fejn kien hemm ir-rummiena kienet proprjeta` ta' Frenc Cassar u din kienet fil-parti li Frenc Cassar kellu aċċess għaliha permezz ta' taraġ. Spjega li kienet 'il fuq mill-mandra ta' Frenc Cassar "*u kien hemm diżlivell ta' tlett filati minn tal-attriċi għal din il-biċċa u bejn din il-biċċa u l-kumplament tal-proprjeta` ta' Frenc Cassar kien hemm erba filati jew ħamsa u kien hemm taraġ...Mill-ħajt ta' Regina ma kienx hemm taraġ*". Riprodott[24], l-istess xhud ikkonferma li "*Min-naħa ta' Regina ma kienx hemm aċċess. Fuq ma kien hemm l-ebda bieb għall-mandra min-naħa ta' Frenc Cassar pero` kien hemm it-taraġ.*"

42. Li l-art inkwistjoni ma kinitx fl-istess livell tal-proprjeta` tal-attriċi jinsab ikkonfermat ukoll minn Salvu Cauchi.[25] Dan xehed li kien tqabbad mill-Baron Group biex jagħmel xogħlijiet ta' tqattiegħ ta' blat inkluż mandretta żgħira fejn kien hemm rummiena. Spjega li Joseph Borg, impjegat mal-Baron Group, kien tellgħu minn ġo bitħa permezz ta' taraġ. "*Nippreċiża li t-taraġ li semmejt qabel, u cioe` dak li jdur kien l-uniku aċċess li kien hemm għall-mandretta u dan kien fil-ġenb. Diżlivell kien mogħla għaxar filati bejn il-mandretta u l-kumplament tal-mandra tal-Baron Group. Il-mandra tal-attriċi kienet tlett filati ogħla mill-mandretta.*"

[24] Xiehda ta' Joseph Vella tal-1 ta' Novembru 2009, fol 264-265
[25] Xiehda ta' Salvu Cauchi tad-19 ta' April 2008, fol 222-223

43. Minn dan kollu jidher għalhekk li kuntrarjament għal dak li ssostni l-attriċi din il-biċċa art in kontestazzjoni ma kinitx fl-istess livell tal-bqija tal-art tal-attriċi u għalkemm kienet ukoll tinsab f'diżlivell mal-bqija tal-proprjeta` l-oħra, kien hemm aċċess permezz ta' taraġ, mentri mill-proprjeta` tal-attriċi ma jidher li kien hemm l-ebda aċċess.

L-idea li kellhom il-konvenuti ta' sa fejn jasal il-post tagħhom

44. L-attriċi ssostni li l-konvenuti stess ma kinux ċerti sa fejn jasal il-post tagħhom. Dan l-appellati jiċħduh bil-qawwa kollha. Jagħmlu riferenza għal diversi xhieda li kkonfermaw li l-ħajt tas-sejjieħ li jikkonfina l-mandra tal-attriċi minn mal-proprjeta` tal-kjamata fil-kawża kien u għadu eżistenti sal-lum peress li qatt ma ntmess anke waqt li kien qed isir l-iżvilupp. Li l-ħajt tas-sejjieħ kien dejjem meqjus bħala l-ħajt diviżorju bejn il-fond tal-attriċi u dak tal-konvenuti jirriżulta kkonfermat mix-xhieda ta' Francis Saviour Tabone, Anthony Ellis, u Joseph Vella, li din il-Qorti għamlet riferenza għalihom aktar 'il fuq. Anke l-ħaddiem Salvu Gauci li ħadem fuq struzzjonijiet tal-Baron Group enfasizza li *"…l-ħajt tas-sejjieħ ma missejtux u għadu hemm sa llum*."[26]

It-tħammil

45. L-attriċi appellanti tilmenta wkoll li l-ewwel Qorti kellha tqis li minkejja li

[26] Xiehda ta' Salvu Cauchi tal-31 ta' Mejju 2008, fol 233

hija (l-attriċi) kienet wissiet lill-konvenuti biex ma jħammlux, il-kjamata fil-kawża xorta pproċediet bix-xogħol u ħassret l-evidenza kollha li kien hemm li turi li l-art kienet tagħha. Pero` kif osservaw l-appellati l-oneru tal-prova kien impost fuqha għas-suċċess tal-kawża, u fi kwalunkwe każ jgħidu li kienet tkellmet magħhom wara li beda t-tħammil u mhux qabel. Fil-fatt Salvu Cauchi xehed li kien għamel ix-xogħol kollu tat-tħammil u meta waqqfitu l-attriċi kien għad baqa' xi trab mal-kantunieri mal-appoġġ ta' wara.

46. In vista ta' dan kollu din il-Qorti hija tal-istess fehma bħall-ewwel Qorti li mill-provi prodotti l-allegazzjoni tal-attriċi li kien hemm użurpazzjoni tal-mandra tagħha ma ġietx pruvata. Hija ma rnexxilha tipprova bl-ebda mod li għandha xi titolu fuq l-istrixxa art inkwistjoni anzi d-diżlivell u n-nuqqas ta' aċċess għal din l-art mill-proprjeta` jkomplu jimmilitaw kontra t-teżi tagħha. Għalhekk dan l-ewwel aggravju tagħha jirriżulta infondat.

It-tieni aggravju: Id-distanzi legali u jekk ġewx rispettati

47. Skont l-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu f'bogħod ta' distanza ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) mill-ħajt diviżorju. Ir-ritratti a fol. 272 jindikaw li sar skavar tal-blat eżatt taħt il-ħajt tas-sejjieħ iżda l-perit tekniku kien spjega li dan kien sar fl-imgħoddi, bil-baqqun. Huwa xehed hekk: *"…minn dawn ir-ritratti jirriżulta illi l-blat li tqatta'*

kien tqatta' fl-antik, fis-sens illi ntuża l-baqun biex tqatta."

48. Fir-rigward tat-tqattiegħ li sar għall-i*swimming pool*, l-ewwel Qorti irriżultalha li bejn il-ħajt diviżorju (cioe` il-ħajt tas-sejjieħ bil-blat maqtugħ taħtu) u s-*swimming pool* hemm distanza li fil-fatt teċċedi dik kontemplata fl-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili.

49. Issa skont l-iskizz tal-perit Saviour Micallef[27] eżatt ma' ġenb il-ħajt diviżorju hemm indikat "*proposed reservoir*". L-ewwel Qorti qalet li ma jirriżultax li dan ir-*reservoir* fil-fatt inbena. Fil-fatt mill-provi ma jirriżultax jekk f'dan l-ispazju bejn il-ħajt tas-sejjieħ (bil-blat skavat taħtu) u t-tarf tas-*swimming pool* sarx tħaffir. Kif qalet l-ewwel Qorti, il-perit tekniku stess iddikjara li ma kienx possibbli għalih li jagħmel tali konstatazzjoni peress li x-xogħol kien diġa` lest meta beda jaqdi l-inkarigu tiegħu.

50. L-attriċi appellanti targumenta li kull pixxina jkollha *reservoir* u għandu jirriżulta biċ-ċar li s-*sump* (*reservoir*) tabilħaqq inbena skont l-iskizz tal-perit. Pero` hawnhekk non si tratta ta' x'għandu jirriżulta iżda ta' x'fil-fatt jirriżulta mill-atti. U ladarba l-attriċi naqset li tipprova li sar tħaffir bejn il-blat ta' taħt il-ħajt tas-sejjieħ tagħha u s-*swimming pool* din il-Qorti ma tistax tikkonkludi li ma ġewx rispettati d-distanzi legali.

---
[27] Fol 210

It-tielet aggravju: il-preġudizzju soffert

51. Wara li l-ewwel Qorti kkonkludiet li ma ġiex pruvat jekk fil-fatt sarx xi tħaffir fl-ispazju bejn il-ħajt tas-sejjieħ u t-tarf tal-pool, hija kummentat li anke kieku fil-fatt sar xi tħaffir ma kellhiex dubju li minħabba l-ħajt tas-*swimming pool* dak l-ispazju ma ġiex mimli bl-irdim iżda il-probabbilita` kienet li nbnew il-ħitan li jidhru fl-iskizz tal-perit a fol. 210, peress li mingħajrhom il-ġenb tal-pool ma kienx ikollu saħħa. Għalhekk anke f'tali każ ma setgħetx tara xi preġudizzju sofriet l-attriċi.

52. L-attriċi appellanti ssostni li mill-aħħar paragrafu tan-nota tas-sottomissjonijiet tagħha għandu jirriżulta biċ-ċar li d-distanza legali bħala fatt ma reġgħetx ġiet ristabbilita. Hija targumenta li anke kieku t-tħaffir ġie rimpjazzat, xorta waħda *iuris et de jure* jitqies li saret il-ħsara.

53. Pero` kif tajjeb qalu l-appellati fir-risposta tal-appell tagħhom, il-kumment tal-Qorti (li anke jekk sar xi tħaffir bil-fors li kien hemm ħitan ta' rinforz kif indikati fl-iskizz u għalhekk l-attriċi ma batietx preġudizzju) sar in parentesi u wara li ħija ddeċidiet li mill-provi ma rriżultax li fix-xogħlijiet tagħhom sar tħaffir fid-distanzi legali. Kien kumment ipotetiku u għalhekk din il-Qorti mhux ser tagħti piż lil dan l-aggravju li huwa bbażat fuqu.

<u>Decide</u>

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

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess attriċi appellanti.

< Sentenza Finali >

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