MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2017

Rikors Maħluf Numru 1060/14LM

Anthony Grech (K.I. 31751M)

vs.

(a) Alex Micallef (K.I. 509864M)
(b) Rosette *sive* Rose Micallef (K.I. 449864M)
(ċ) Concetta Spiteri (K.I. 17936M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fl-24 ta' Novembru, 2014 mill-attur **Anthony Grech** (minn issa 'l quddiem "l-attur"), li jgħid kif ġej:

1. *Illi l-esponenti huwa l-propjetarju tal-fond numru ħmistax (15) bl-isem Cettina, Triq De La Salle, Gżira lilu mħolli mill-ġenituri tiegħu Salvatore u Rosina Grech*

b'titolu ta' legat skont it-testment tagħhom tal-4 ta' Marzu, 1968, kopja Dok A[1], *fejn jinsab deskritt bħala "l-fond fejn attwalment qegħdin jabitaw it-testaturi".*[2]

2. *Illi l-intimata Concetta Spiteri hija l-propjetarja taż-żewġ appartamenti bin-numri tnejn (2) u erba' (4), fil-korp ta' appartament bl-isem Rose Flats, numru tlettax (13) Triq De La Salle, Gżira, lilha mħolli mill-ġenituri tagħha, l-istess Salvatore u Rosina Grech, fl-istess testment Dok A fejn ġew deskritti bħala wieħed sovrapost għall-ieħor.*[3]

3. *Illi l-esponenti Anthony Grech u l-intimata Concetta Spiteri kienu flimkien wara l-mewt ta' missierhom Salvatore Grech fil-10 ta' Jannar, 2000 resqu għal pubblikazzjoni ta' dikjarazzjoni ta' transmissjoni causa mortis kif jidher mill-kuntratt ippubblikat minn Nutar Joseph R Darmanin fis-6 ta' Ġunju, 2000 fejn il-proprjetà fil-legati rispettivi tagħhom ġiet deskritta kif kienet fit-testment. Kopja hija eżebita bħala Dok B.*[4]

4. *Illi fl-appartamenti numru tnejn (2) tirrisjedi l-intimata Concetta Spiteri waqt li fl-appartament numbru erba' (4) li jinkludi dak li kien appartament numru tlieta (3) jirrisjedu l-intimati Alex Micallef u Rose Micallef, li hija t-tifla tal-intimata Concetta Spiteri.*

5. *Illi dawn iż-żewġ appartamenti mħollija lil Concetta Spiteri qatt ma kellhom aċċess għal bejt sovrastanti l-appartament numru erba (4) u tlieta (3), - illum appartament wieħed, u l-uniku aċċess għall-bejt kien u huwa mid-dar Cettina numru 15 Triq De La Salle Gżira proprjetà tal-esponenti Anthony Grech u dana permezz ta' taraġ kif jidher fir-ritratt Dok C.*[5]

6. *Illi xi żmien ilu l-esponenti induna li l-intimati jew minn minnhom:*

   (a) neħħew biċċa asbestos sheeting li kienet issaqqaf parti mill-bitħa interna tal-appartamenti mal-livell tal-bejt;

   (b) neħħew diversi filati ta' kantun fl-opramorta tal-bitħa,

   (ċ) ereġew struttura tal-ħġieġ u l-aluminium madwar il-bokka tal-bitħa mal-livell tal-bejt inkluż bieb li jinfetaħ fuq l-istess bejt;

   (d) installaw taraġ tal-ħadid li jagħti għal post fejn tneħħew il-filati tal-kantun fl-opramorta madwar il-bokka tal-bitħa interna u għall-bieb imsemmi fuq;

---

[1] *A fol.* 5 sa 9.
[2] *A fol.* 6.
[3] *A fol.* 7.
[4] *A fol.* 10 sa 15.
[5] *A fol.* 16.

u dana kollu mingħajr il-kunsens tal-esponenti. Qed jiġu eżebiti żewġ ritratti ta' dawna x-xogħlijiet bħala Dok D u Dok E.[6]

7. *Illi l-intimati jew minn minnhom poġġew ukoll kompressuri tal-airconditioning units fuq l-istess bejt u dana mingħajr il-kunsens tal-esponenti.*

8. *Illi l-esponenti jsostni li l-arja tal-bejt sovrastanti l-appartamenti hija proprjetà tiegħu inkluża fil-legat lilu mħolli mill-ġenituri tiegħu in kwantu tifforma parti mid-dar Cettina u aċċessibli minnha* <u>*biss*</u> *u kien jintuża minn missieru u ommu* <u>*biss*</u> *waqt ħajjithom bħala parti integrali mid-dar ta' residenza tagħhom.*

9. *Illi għalhekk permezz ta' ittra kopja Dok F*[7] *l-esponenti talab lill-intimati jerġgħu jpoġġu kollox kif kien iżda l-intimati* (recte) *qegħdin jirrifjutaw u qegħdin jallegaw illi l-arja tal-bejt sovrastanti l-appartamenti hija proprjetà tal-intimata Concetta Spiteri kif jidher mill-ittra kopja Dok G.*[8]

10. *Illi għalhekk kella issir dina l-kawża.*

Għaldaqstant u prevja kull dikjarazzjoni opportuna, l-esponenti jitlob bir-rispett kollu li dina l-Qorti għar-raġunijiet fuq imsemmija:

(a) Tiddikjara, tikkonferma u tiddeċiedi li l-arja sovrastanti l-appartamenti tal-intimata Concetta Spiteri hija proprjetà esklussiva tal-esponenti Anthony Grech inkluża fil-legat tad-dar Ċettina numru 15 Vjal De La Salle, Gżira lilu mħollija taħt it-testment imsemmi (Dok A) tal-ġenituri tiegħu.

(b) Tikkundanna lill intimati jew min minnhom biex fi żmien qasir u perentorju jirripristanaw kollox u jneħħu l-istruttura tal-ħġieġ u aluminium, it-taraġ tal-ħadid u l-kompressuri tal-arja kondizzjonata, u jerġgħu jibnu l-opramorta madwar il-bitħa u fin-nuqqas tawtorizza lil-esponenti jagħmel ix-xogħol kollu hu a spejjeż tal-intimati jew min minnhom.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati solidalment bejnithom inġunti minn issa in subizzjoni u b' riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti.

---

[6] *A fol.* 17 u *a fol.* 18 rispettivament.
[7] *A fol.* 19, datata 17 ta' Ottubru, 2013.
[8] *A fol.* 20 u 21, datata 22 ta' Ottubru, 2013.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Alex Micallef, Rosette *sive* Rose Micallef u Concetta Spiteri** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), ippreżentata fil-11 ta' Diċembru, 2014, u maħlufa minn Alex Micallef, li biha eċċepixxa:

(1) Illi preliminarjament id-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi John Grech, eredi ta' Salvatore u Rosina Grech għadu ma ġiex immess fil-pussess tal-prelegat mħolli lill-attur tal-fond "Cettina" 15 Triq De La Salle, il-Gżira mill-mejta ġenituri tagħhom u dan kif jirriżulta mit-testment tal-4 ta' Marzu, 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, anness dokument A fil-proċess u għalhekk din il-kawża ma tistax titmexxa u l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

(2) Illi bla preġudizzju għal premess, preliminarjament ukoll l-azzjoni odjerna ma tistax tissussisti in konfront ta' ambi due l-intimati stante illi l-azzjoni kontra Cettina Spiteri hija azzjoni reali waqt li l-azzjoni kontra l-konjuġi Micallef hija azzjoni personali peress li huma inkwilini tal-fond in kwistjoni u għalhekk għal din ir-raġuni wkoll l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

(3) Illi bla preġudizzju għal premess, id-domandi attriċi fil-mertu huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-arja tal-appartamenti 2 u 3/4 Rose Flats, 13, Triq De La Salle, l-Gżira hija proprjetà tal-konvenuta Cettina Spiteri stante li l-imsemmija blokka ta' appartamenti u arja ġew lilha mħollija mill-wirt tal-mejta ġenituri tagħha liema arja tifforma parti mill-istess appartamenti b'aċċess mill-appartamenti 3/4 liema aċċess ġie kostruwit mill-istess Salvatore u Rosina Grech u konsegwentement per destinazzjoni tas-sidien .

(4) Illi l-aċċess għall-bejt bil-bini tal-iskylight u l-bieb li jagħti għall-istess bejt sar mill-mejta ġenituri tal-attur u ta' Cettina Spiteri u ilu mibni minnhom għal aktar minn 28 sena. Għandu jiġi rilevat illi l-iskylight qabel ma ġie mibni kif inhu, kien magħmul bl-asbestos.

(5) Illi l-appartamenti 3 u 4 kienu ġew konċessi b'titolu ta' enfitewsi temporanju mill-mejjet Salvatore u Rosina Grech lil Walter Borg sussegwentement ċedut lil Pauline Mizzi u sussegwentement lil Rita Camilleri li mbagħad b'kuntratt tat-18 ta' Novembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa din tal-aħħar ċediet l-istess appartamenti lill-

konvenut Alexander Micallef u li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala dokument AM1.[9]

(6) *Illi l-ġenituri tal-attur u Cettina Spiteri u ċjoè Salvatore u Rosina Grech mietu rispettivament fl-10 ta' Jannar, 2000 u fit-13 ta' Mejju, 1989, dokumenti AM3*[10] *u AM4*[11] *kienu rrikonoxxew l-istess Alexander Micallef bħala l-utilista tagħhom li kien ser jiżżewweġ lin-neputija tagħhom Rosette Micallef née Spiteri u meta akkwista l-fond Alexander Micallef għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni emfitewtika temporanja l-konjuġi Grech bnew l-iskylight u l-aċċess għall-bejt in kwistjoni li kien jifforma parti integrali mill-appartamenti imsemmija stante li dan il-bejt huwa s-saqaf tal-appartamenti in kwistjoni.*

(7) *Illi fuq l-istess bejt twaħħlu airconditioners, kompressuri, tankijiet tal-ilma, aerials tat-TV, pompa tal-ilma kif ukoll kienu jeżistu ventilaturi alzati għal fuq l-istess bejt oltre li sar il-membrane għall-istess bejt.*

(8) *Illi l-istess ġenituri Salvatore u Rosina Grech għamlu l-aċċess għal bejt sovvrastanti l-appartament numru 4 u 3 bl-attrezzaturi fuq imsemmija u dan aktar minn 28 sena ilu ossija qabel ma' bint Ċettina Spiteri, Rosette Micallef iżżewwġet lil Alex Micallef fit-8 ta' Ottubru, 1988 u l-intimati konjuġi Micallef baqgħu jħallsu ċ-ċens dovut lil Salvatore u Rosina Grech sat-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja ossija sat-30 ta' Ġunju, 1998 u sussegwentement ġew rikonoxxuti bħala inkwilini tagħhom stante li huma bdew iħallsu l-kera tal-appartament lilhom mikri wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja kif għadhom jagħmlu sal-lum ossija lil-legatarja tagħhom Cettina Spiteri.*

(9) *Illi dawn ix-xogħlijiet ta' aċċess għall-bejt saru mis-sidien per via tad-destinazzjoni tal-istess sidien Salvatore u Rosina Grech u huma parti integrali mill-appartamenti 2, 3/4 Rose Flats, Triq De La Salle, il-Gżira.*

(10) *Illi l-kera tal-appartamenti 3 u 4 Rose Flats, Triq De La Salle, il-Gżira baqgħet titħallas mill-konjuġi Micallef sal-mewt ta' Salvatore Grech li miet fl-10 ta' Jannar, 2000 u sussegwentement lill-konvenuta Ċettina Spiteri.*

(11) *Illi huma dejjem ħallsu l-kera tal-appartamenti bl-ambjenti tal-arja tal-bejt lilhom mikrija minn Salvatore u Rosina Grech u dan skont riċevuta*

---
[9] *A fol.* 31 u 32.
[10] *A fol.* 34.
[11] *A fol.* 35.

(recte) *lilhom maħruġa u li kopja tagħha qed tiġi esebita u hawn annessa u mmarkata bħala dokument AM2.*[12]

(12) Illi wara l-mewt tal-mejjet missierhom Salvatore Grech b'kuntratt tas-6 ta' Ġunju, 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin Ċettina Spiteri ġiet imessa fil-pussess tal-legat lilha imħolli lilha mill-mejta ġenituri tagħha mill-attur Anthony Grech waqt li l-imsemmi Anthony Grech kif diġà imsemmi ma ġiex immess minn ħuh fil-prelegat lilu mħolli.

(13) Illi in kwantu għal dak li jirrigwarda Alex u Rosette Micallef għandu jingħad illi ġaladarba l-ambjenti ġew lilhom mikrija minn Salvatore u Rosina Grech indipendentement minn min għandu l-proprjetà tal-appartamenti 3 u 4 Rose Flats, Triq De La Salle, il-Gżira bl-arja tal-bejt in kwistjoni huma dejjem għandhom jibqgħu possessuri tal-istess arja stante li kienu u għadhom qed iħallsu l-kera ta' dawn l-appartamenti u l-ambjenti tal-bejt fejn dejjem kellhom u għad għandhom airconditioners, kompressuri, tankijiet tal-ilma, aerials tat-TV, pompa tal-ilma u oġġetti oħra u dan l-ewwel lil Salvatore Grech u sussegwentement lil Ċettina Spiteri kif għadhom jagħmlu sallum.

(14) Illi għandu jingħad illi fuq il-bejt in kwistjoni hemm bieb li jagħti għal fuq il-bejt mill-fond tal-intimati Micallef, żewġ skylights, erba' kompressuri, żewġ tankijiet tal-ilma, pompa tal-ilma u għaxar ventilaturi mgħollija mill-art u għal ebda raġuni l-intimati Micallef m'għandhom jiġu sposs-essati mit-tgawdija tal-proprjetà lilhom lokata bħala residenza ordinarja tagħhom minn Salvatore u Rosina Grech.

(15) Illi kif jirriżulta mill-ġurisprudenza tagħna, b'sentenza tal-14 ta' Novembru, 1997 fil-kawża "Rita Hicklin vs. Loreto Agius" ġie deċiż mill-Qorti tal-Appell illi ġaladarba jeżisti bieb għall-parapett jew verandah, dan kellu jingħata l-effett legali tiegħu u ċjoè d-dritt li huwa juża l-bieb in kwistjoni skont id-destinazzjoni li għalih ġie kostruwit kif ukoll l-istess ingħad b'sentenza tal-4 ta' Diċembru, 2003 fil-kawża fl-ismijiet "JEM Investments Limited vs Avukat Kevin Dingli noe" ġie deċiż illi "la darba s-soċjetà attriċi għandha jedd għal dak il-bieb, għandha wkoll il-jedd li tinqeda bih appuntu biex ikollha aċċess għall-verandah". Għalhekk fil-każ in eżami ġaladarba dan il-bieb li jagħti għal bejt in kwistjoni kien fil-pussess ta' Alex u Rosette Micallef u li tiegħu qed iħallsu l-kera, huma

[12] *A fol.* 33.

għandhom dritt sabiex jibqgħu jitilgħu fuq l-istess bejt ad esklussjoni sia ta' Ċettina Spiteri kif ukoll tal-attur Anthony Grech.

(16) Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' Jannar, 2015, fejn fuq talba tal-partijiet ħatret lill-Arkitett u Inġinier Ċivili Alan Saliba bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata u jisma' l-provi dwar l-aspetti tekniċi involuti f'din il-kawża.

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' April, 2016 fejn irrevokat il-ħatra tal-Arkitett u Inġinier Ċivili Alan Saliba bħala Perit Tekniku fuq talba tiegħu stess, wara li induna li waħda mill-konvenuti kienet klijenta tiegħu proprju fuq l-istess mertu, u fejn ġie maħtur minflok bħala Perit Tekniku l-Arkitett u Inġinier Ċivili Ġorġ Cilia biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attriċi wara li jieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Rat it-traskrizzjoni tas-seduti miżmuma mill-perit Alan Saliba u d-dokumenti ppreżentati u x-xhieda mismugħa minnu qabel ir-revoka tal-ħatra tiegħu.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku l-arkitett Ġorġ Cilia.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Ġunju, 2017, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet u l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

L-attur jikkontendi illi l-arja sovrastanti l-appartamenti tal-konvenuta Conċetta Spiteri, ċjoè l-appartamenti 2 u 3/4 Rose Flats, Triq De La Salle, il-Gżira hija proprjetà esklussiva tiegħu li kienet inkluża fil-legat tad-dar Ċettina numru 15 Vjal De La Salle, Gżira mħolli lilu mill-ġenituri tiegħu. Min-naħa tagħha l-konvenuta Conċetta Spiteri jsostni *inter alia* li l-arja tal-imsemmija appartamenti hija proprjetà tal-konvenuta stante li l-imsemmija blokka ta' appartamenti u arja ġew imħollija lilha mill-wirt tal-ġenituri tagħha, liema arja tifforma parti mill-istess appartamenti b'aċċess mill-appartamenti 3 u 4, liema aċċess ġie kostruwit 28 sena ilu mill-ġenituri tagħha, il-mejtin Salvatore u Rosina Grech u konsegwentement per destinazzjoni tas-sidien. Min-naħa tagħhom il-konvenuti Alex u Rosette Micallef jikkontendu illi ladarba l-appartamenti 3 u 4 ġew lilhom mikrija minn Salvatore u Rosina Grech bl-arja tal-bejt inkwistjoni, huma dejjem għandhom jibqgħu pussessuri tal-istess arja stante li kienu u għandhom qegħdin iħallsu l-kera tal-imsemmija appartamenti. Tali pussess jikkomprendi ż-żewġ *skylights,* erba' kumpressuri tal-arja kondizzjonata, żewġ tankijiet tal-ilma, pompa tal-ilma u għaxar ventilaturi mgħollija mill-art tal-bejt inkwistjoni.

L-azzjoni ittentata mill-attur hi l-*actio reivendicatoria* fejn qabelxejn irid jipprova li l-proprjetà inkwistjoni hija tiegħu. Fil-liġi hemm il-preżunzjoni li kull minn għandu proprjetà għandu l-proprjetà sovrastanti, imma din hi preżunzjoni *juris tantum* li tista' titwaqqa' mill-attur bil-provi li hu obbligat iġib f'din l-azzjoni. L-attur fil-kawża odjerna qiegħed jallega li l-bejt ta' proprjetà attigwa għal tiegħu, konsistenti f'żewġ appartamenti, numri 2 u 3/4, liema bejt kien għal żmien twil aċċessibbli biss mill-proprjetà tiegħu, huwa proprjetà tiegħu, u qiegħed jitlob għalhekk dikjarazzjoni mill-Qorti li l-arja sovrastanti l-appartamenti tal-konvenuta Conċetta Spiteri numri 2 u 3/4, Rose Flats, Triq De La Salle, il-Gżira, hi proprjetà esklussiva tiegħu u għalhekk qed jitlob ukoll illi l-konvenuti jirripristanaw kollox u jneħħu l-istruttura tal-ħġieġ u aluminium, it-taraġ tal-ħadid u l-kompressuri tal-arja kondizzjonata, u jerġgħu jibnu l-opramorta madwar il-bitħa.

Provi u riżultanzi

L-attur, **Anthony Grech** ippreżenta kopja tat-testment tal-ġenituri tiegħu Salvatore u Rosina Spiteri[13], fejn huwa ġie mħolli b'titolu ta' prelegat id-dar jisimha Ċettina, Triq De La Salle, Gżira fejn attwalment kienu joqogħdu t-testaturi. Permezz tal-istess testment, il-konvenuta Ċettina Spiteri ġiet imħollija mill-ġenituri tagħha ż-żewġ appartamenti numri tnejn (2) u erba' (4), wieħed sovrapost għall-ieħor, Rose Flats, 13, Triq De La Salle, Gżira. L-attur esebixxa wkoll kopja tad-dikjarazzjoni trasmissjoni *causa mortis* ta' missieru

[13] Atti tan-nutar Victor Bisazza, datat 4 ta' Marzu, 1968, *a fol.* 5 sa 9.

Salvatore Grech[14], fejn il-proprjetà fil-legati rispettivi tiegħu u ta' oħtu Ċettina, ġiet deskritta kif kienet deskritta fit-testment tal-ġenituri tagħhom.

L-attur **Anthony Grech**[15] fix-xhieda tiegħu jgħid li missieru Salvatore Grech kien bena d-dar numru 15, bħala residenza, erba' appartamenti bin-numru 13 għall-kiri u maħzen bin-numru 11, mibni *in parte* taħt l-appartamenti, li missieru kien juża bħala *ironmongery.* L-attur jgħid li peress li l-appartamenti numru 3 u 4 kienu rtirati u ma kellhomx taraġ li jkompli jitla' fuq, l-appartamenti kienu jużaw bħala bejt, il-parti tal-bejt sovrastanti l-appartament numru 2. Filwaqt li appartament numru 1 ma baqax jeżisti għax inbidel f'estensjoni għall-*ironmongery,* fl-appartament numru 2 kienet marret toqgħod oħtu Cettina meta żżewġet u ħuh l-ieħor John Grech mar joqgħod fl-appartamenti numru 3 u 4 billi niffidhom f'appartament wieħed *tramite* il-bitħa u għalaq *in parte* l-bitħa bil-ħġieġ, ħadid u saqaf tal-*asbestos.*

L-attur jispjega kif inqasmu bejn l-aħwa il-proprjetajiet tal-ġenituri tagħhom wara mewthom.[16] Id-dar Ċettina bin-numru 15 tħalliet lill-attur b'titolu ta' prelegat. L-attur jgħid li f'dak iż-żmien sakemm baqa' ħaj missieru, l-uniku aċċess għall-bejt tad-dar Ċettina u tal-appartamenti 3 u 4 kien bit-taraġ mid-dar Ċettina. Iż-żewġ appartamenti numru 2 u numru 3/4, tħallew lil oħtu Ċettina Spiteri filwaqt li l-maħżen bin-numru 11 kien tħalla lil ħuh John Grech. L-attur jispjega kif l-eredi kienu hu u ħuh biss u l-attur kien ġie immess fil-pussess tal-prelegat tiegħu, tad-dar Ċettina bin-numru 15, minn ħuh John Grech b'kuntratt tad-9 ta' Awwissu 2013.[17] Fil-fatt jirriżulta li l-konvenuti

[14] *A fol.* 10 sa 14, kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph R. Darmanin fis-6 ta' Ġunju, 2000.
[15] Affidavit *a fol.* 92 sa 95.
[16] Ara ċertifikati tal-mewt *a fol.* 34 u 35 ippreżentati mill-konvenuti. Rosina Grech mietet fit-13 ta' Mejju, 1989 u Salvatore Grech fl-10 ta' Jannar, 2000.
[17] Atti tan-nutar Margaret Heywood, datat 9 ta' Awwissu, 2013, *a fol.* 96 sa 98.

ċedew l-ewwel eċċezzjoni tagħhom in vista li tresqet il-prova mill-attur li kien ġie immess fil-pussess tal-prelegat tiegħu.[18]

L-attur jispjega wkoll kif il-konvenut Alex Micallef kien xtara l-kumplament taċ-ċens temporanju tal-appartamenti numru 3 u 4 u hu u martu, li tiġi t-tifla tal-konvenuta Ċettina Spiteri, meta żżewġu kienu marru joqogħdu f'dak l-appartament. L-attur jgħid li sa dak iż-żmien fil-bitħa interna bejn iż-żewġ appartamenti numru 3 u 4 kien hemm biss passaġġ. Anthony Grech jgħid li wara l-konvenuti Alex u Rosette Micallef biddlu l-istruttura fil-bitħa bl-aluminju u ħġieġ u jgħid li hu ma kellux problema b'dan għax kienu għadhom ma għamlu ebda aċċess għall-bejt ta' fuq l-appartamenti. L-attur jgħid illi kien biss fl-2003 li induna li mal-istruttura tal-aluminju żdiedet biċċa oħra, u llum tidher id-differenza fil-kulur fejn saret iż-żieda biex ġiet mgħollija, u nfetaħ bieb u għalhekk sar aċċess għall-bejt billi sar anki *spiral staircase* tal-ħadid mill-bitħa għall-bejt. L-attur jgħid li oħtu qaltlu li mhux hi kienet għamlet dan ix-xogħol iżda l-konvenut Alex Micallef. Iż-żewġ konvenuti l-oħrajn kienu qalulu illi kellhom il-permess verbali ta' missier l-attur Salvatore Grech, iżda l-attur jgħid li missieru kien ilu tliet snin mejjet meta sar dan ix-xogħol. Anthony Grech jgħid li żgur dan l-aċċess ma kienx sar mill-ġenituri tiegħu għax huma kienu jikru l-appartamenti lil terzi. Tant hu hekk li biex kienu jħallbu l-bejt, kienu jaqbżu mill-bejt iż-żgħir tal-blokk għall-bejt tan-numru 15 u jitilgħu minn hemm għall-bejt ta' fuq il-blokka.

In kontroeżami l-attur jgħid[19] li huwa twieled fl-1951 u dejjem jiftakar id-dar numru 15 u l-blokk tal-appartamenti numru 13 mibnija. L-attur jinsisti li l-bieb li jagħti minn fuq l-i*skylight* għal fuq il-bejt, ma sarx minn missieru iżda mill-

[18] Ara *a fol.* 70 verbal tas-seduta tad-29 ta' Settembru, 2015 quddiem l-ewwel perit tekniku.
[19] *A fol.* 70 sa 73.

konvenuti Micallef wara l-mewt ta' missieru bejn l-2000 u l-2003. L-attur jgħid illi jaf li hemm ventilaturi alzati fuq il-bejt jagħtu għall-appartamenti tal-konvenuti u illi jaf ukoll bl-erba' kompressuri, però jgħid li dawn kienu saru mingħajr il-permess tiegħu. L-attur jgħid li jaf ukoll li hemm tank tal-ilma u pompa tal-ilma. L-attur jgħid li fetaħ il-kawża fl-2014 u mhux qabel fl-2003, l-ewwel nett, għax ma riedx jiksirha ma' oħtu u t-tieni għax kien għaddej b'kawża ma' ħuh John Grech.[20] Qal ukoll li wara l-mewt ta' missieru kien jitla' xi tliet darbiet fis-sena fuq il-bejt inkwistjoni.

Mart l-attur, **Maria Grech**[21] tikkonferma li l-blokk tal-appartamenti kien jinkera lill-membri tas-Servizzi Ingliżi u meta żżewweġ ħu r-raġel John Grech, mar joqgħod fl-appartamenti 3 u 4 u niffidhom mill-bitħa interna. Ix-xhud tgħid li wara li żżewġet lill-attur fl-1974, kienet tmur ta' spiss għand il-ġenituri tiegħu u tgħid li qatt ma kien hemm aċċess għall-bejt mill-blokka tal-appartamenti. It-taraġ komuni ma kienx jibqa' sejjer sal-bejt fuq l-appartament numru 4 u ma kien hemm l-ebda aċċess għal dan il-bejt mill-blokk numru 13, Vjal de La Salle. Ix-xhud tgħid li meta kien għadu ħaj Salvatore Grech, dan kien regolarment jiknes il-bejt peress li kienu jużaw l-ilma tal-bir u kien iħallbu kull sena. Meta l-konvenut Alex Micallef mar joqgħod fl-appartament numru 4, dan saqqaf il-bitħa kollha, iżda waqaf mal-livell tas-saqaf tal-appartament numru 4. Ix-xhud tgħid li kien biss madwar l-2002 li indunat li kien hemm struttura ġdida qiesha torri ħierġa mill-bitħa interna tal-appartament numru 4 u li kien sar taraġ tal-metall sabiex Alex Micallef ikollu aċċess għall-bejt.

---

[20] **John Grech *vs.* Anthony Grech,** P.A., 30.04.13 li kienet tittratta id-diviżjoni u l-estensjoni tal-proprjetà numru 15 u l-maħżen numru 11.
[21] Affidavit, *a fol.* 102.

In kontroeżami Maria Grech qalet[22] li ilha miżżewġa 41 sena u telgħet fuq il-bejt inkwistjoni xi sitt darbiet. Ix-xhud tgħid li l-istruttura tal-aluminju għamluha l-konvenuti Micallef wara li żżewġu, l-ewwel sal-livell baxx li kien hemm qabel tal-*asbestos* u wara żiedu l-għoli u tellgħu garigor. Ix-xhud tinsisti li l-aluminju jidher b'kuluri differenti għax sar f'darbtejn u mhux minħabba x-xemx, għaliex huwa kollu espost għax-xemx. Ix-xhud tisħaq illi l-aluminju ta' fuq il-bejt u l-garigor sar wara li miet missier ir-raġel tagħha, Salvatore Grech. Ix-xhud tgħid li qabel kienet tisma' lil omm ir-raġel dejjem kienet tgħid li kienu jitilgħu fuq il-bejt mill-appartament bis-slielem u f'ħajjiethom qatt ma kien hemm aċċess dirett mill-appartamenti għall-bejt.

Mark Grech[23], iben l-attur, jgħid li jiftakar li kien imur għand in-nanniet, fil-fond 15 u għand iz-zijiet, l-konvenuta Ċettina Spiteri, li kienet tgħix mar-raġel fl-appartament 2, u jiftakar li hemm kien hemm il-bejt tal-blokka li kien jintuza mill-fond numru 15. Aċċess għal fuq il-bejt l-għoli ta' fuq il-blokka kien biss permezz ta' taraġ mill-fond 15 u ma kienx hemm aċċess għalih mill-appartamenti. Ix-xhud jgħid li jiftakar il-bitħa bejn l-appartamenti 3 u 4 kienet imsaqqfa *in parte* bil-ħadid u l-*asbestos* u għall-ħabta tal-1995 din kienet issaqfet kollha bl-aluminju. Mark Grech jgħid li kien però wara l-mewt tan-nannu, Salvatore Grech li din issaqfet aktar fil-għoli u qabżet l-opramorta u infetaħ bieb u sar *spiral staircase.* Ix-xhud jgħid li missieru qed jopponi għal dan l-aċċess u ilu snin jipprova jikkonvinċi lil oħtu l-konvenuta Ċettina Spiteri biex tneħħi l-istrutturi li nbnew u l-bieb u l-aċċess li nfetaħ għall-bejt.

[22] *A fol.* 73 sa 75.
[23] Affidavit, *a fol.* 103.

In kontroeżami Mark Grech[24] baqa' jinsisti li l-aċċess proprju mill-appartamenti għall-bejt inkwistjoni, sar xi tliet snin wara l-mewt tan-nannu, għall-ħabta tal-2003.

Min-naħa tiegħu l-konvenut **Alex Micallef**[25] jgħid li hu u l-mara, Rosette Micallef marru jgħixu fl-appartamenti mniffda numru 3 u 4 fl-1987 u li kien xtara l-kumplament taċ-ċens.[26] Bdew iħallsu ċ-ċens lin-nannu ta' martu, Salvatore Grech u jiffirmalhom ibnu, John Grech, u wara li għalaq iċ-ċens komplew joqogħdu fil-post b'titolu ta' kera. Alex Micallef jgħid li l-ventilaturi ogħla mill-bejt inkwistjoni nbnew mal-bini tal-blokka u meta daħlu fl-appartament in-nannu tal-maru tiegħu, Salvatore Grech kien wegħedhom li jsaqqfilhom bl-aluminju u jagħmlilhom garigor għall-bejt tal-blokka, u jgħid li dawn kien għamilhomlhom fl-1987. Il-konvenut Micallef jgħid li dan il-bejt kien jintuża minnhom regolarment u kien meqjus bħala parti mill-appartament u mhux parti mid-dar numru 15. Il-konvenut żied jgħid li darba minnhom l-attur kien avviċina lill-omm il-mara, il-konvenuta l-oħra, biex jipprova jpartat id-dar mal-blokka għax xtaq jutilizza l-bejt inkwisjtjoni biex ikompli jtella' fuqu appartamenti oħrajn. Kien biss meta l-konvenuta rrifjutat dan it-tpartit li l-attur beda jivvanta titlu fuq il-bejt, l-ewwel darba permezz ta' ittra bl-avukat fl-2013.[27] Il-konvenut Alex Micallef jgħid li l-*airconditoners* u l-affarijiet l-oħra ta' fuq il-bejt dejjem saru bil-permess tan-nannu tal-mara Salvatore Grech u llum il-post u l-bejt huma tal-kunjata tiegħu, ċjoè l-konvenuta l-oħra Ċettina Spiteri.

[24] *A fol.* 75 sa 77.
[25] Affidavit, *a fol.* 104 u 105.
[26] Ara rċevuta tal-ħlas taċ-ċens *a fol.* 33, datata 30.12.1988.
[27] *A fol.* 19.

In kontroeżami Alex Micallef jgħid[28] li kien is-sid oriġinali Salvatore Grech, in-nannu tal-mara, li bnielhom il-garigor u l-aċċess, għax kieku ma kienx jaċċetta li joqgħod hemm. Dan sar mill-ewwel malli huma daħlu fl-appartament. Il-konvenut Alex Micallef jgħid li għall-bidu l-aluminju kien kemm kemm aktar baxx u żiedu Salvatore Grech meta għamel il-garigor u l-konvenut jgħid li hu kien fetaħ l-opramorta bil-permess tas-sid.

Rosette Micallef[29], it-tieni konvenuta, ikkonfermat l-affidavit ta' żewġha li bħala fatti qalet li tafhom hi wkoll.

Xehed ukoll **John Grech**[30], ħu l-attur u ħu l-konvenuta Cettina Spiteri, li jgħid li l-ġenituri tiegħu kienu marru jgħixu fil-post li bnew, 'Ċettina' numru 15, fl-1950. Ix-xhud jikkonferma li ħuh l-attur twieled hemmhekk. Ix-xhud jgħid li l-appartamenti numru 3/4 inbnew xi tliet snin wara l-binjiet l-oħra. John Grech jikkonferma li missieru kien jikri l-appartamenti lill-membri tas-Servizzi Ingliżi. Meta żżewġet oħtu Ċettina, din kienet marret tgħix fl-appartament numru 2. Ix-xhud jgħid li kien missieru li niffed l-appartamenti numru 3 u 4 fl-1971 u li hu kien mar joqgħod hemmhekk kif iżżewweġ. John Grech jgħid li wara li hu ma kienx baqa' jgħix hemmhekk, missieru kien ikkonċeda l-appartamenti numru 3 u 4 b'ċens ta' 21 sena lil Walter Borg, li sussegwentement biegħ il-perjodu rimanenti tal-emfitewsi lil Pauline Mizzi, li kienet bigħetu lil Rita Camilleri u li mingħandha kien akkwista ċ-ċens rimanenti l-konvenut Alex Micallef fl-1987 meta kien ser jiżżewweġ lit-tifla tal-konvenuta Ċettina Spiteri, Rosette Spiteri, illum Micallef. Ix-xhud jikkonferma li missieru kien wiegħed lill-konvenuti Micallef li jagħmlilhom garigor fil-bitħa u fil-fatt hekk għamel u

[28] *A fol.* 80 u 81.
[29] Affidavit, *a fol.* 106.
[30] Affidavit, *a fol.* 107 sa 109.

għollielhom l-i*skylight.* Ix-xhud jgħid li missieru kien ta permess lill-konvenuti Micallef biex iwaħħlu l-*airconditioners,* tankijiet tal-ilma u pompa. Ix-xhud jgħid li missieru u l-konvenuta Ċettina Spiteri diġà kellhom tankijiet tal-ilma fuq il-bejt inkwistjoni. Ix-xhud jallega wkoll li missieru kien qallu li l-bejt kien ser iħallih mal-appartamenti. John Grech jgħid ukoll li huwa kien jieħu ħsieb jagħmel l-irċevuti għax missieru ma kienx jaf jikteb. Ix-xhud jispjega li huwa kien jirċievi ċ-ċens għan-nom missieru mingħand il-konvenuti Micallef u wara li għalaq iċ-ċens, kienu tħallew fl-appartament b'titolu ta' kera. Wara l-mewt ta' missieru stante li l-appartamenti missu lil oħtu Ċettina, ma baqax jieħu ħsieb hu l-kera. Ikkonferma li l-attur kien ukoll fetaħ kawża kontrih biex jittenta joħodlu l-arja tal-ġnien u tal-maħżen u b'pika ma immettix lil ħuh fil-legat tiegħu.

In kontroeżami[31] John Grech jgħid li meta huwa kien jgħix fl-appartamenti 3 u 4, il-bitħa bejn l-appartamenti kienet parzjalment mgħottija. Meta marru jgħixu hemmhekk Alex u Rosette Micallef, ix-xhud jgħid li missieru kien qallu li kien ser iħallihom jibnu garigor għall-bejt għax wara kollox il-post kien għalihom. Ix-xhud ikkonferma li l-kawża li semma l-attur fix-xhieda tiegħu li kienet bejnu u bejn l-attur, kien fil-fatt fetaħha hu u mhux ħuh l-attur u qal li inqatgħet li l-arja tal-ġnien kienet tal-attur.

Il-konvenuta **Concetta *sive* Ċettina Spiteri**[32] tikkonferma li missierha Salvatore Grech kien niffed iż-żewġ appartamenti numru 3 u 4. Spiteri tgħid ukoll illi meta Alex Micallef xtara l-perjodu rimanenti tal-emfitewsi u mar jgħix hemmhekk mat-tifla tagħha, kien missierha li bnielhom garigor u *skylight* u dan kien fl-1987. Il-konvenuta kkonfermat ix-xhieda tal-konvenuti l-oħrajn u

[31] *A fol.* 83 u 84.
[32] Affidavit *a fol.* 110 u 111.

tgħid illi sal-lum għadha tirċievi l-kera mill-konvenuti l-oħrajn, kemm għall-appartamenti numru 3 u 4 u kemm għall-bejt tiegħu.

In kontroeżami[33] Ċettina Spiteri tikkonferma li kienu jitilgħu għall-bejt tal-blokka mit-taraġ tad-dar numru 15 u tgħid illi l-appartament tagħha għandu terrazzin, però m'għandux aċċess għall-bejt ta' fuq. Ċettina Spiteri tgħid illi missierha kien qalilha li l-blokka kien ser jgħaddiha lilha u qalilha biex tħalli lit-tifla Rosette u lil żewġha jagħmlu taraġ għal fuq il-bejt, anzi tgħid li missierha kien jgħid lit-tifla tagħha u lil żewġha biex jieħdu ħsieb il-bejt għax xi darba ser ikun tagħhom.

Xehdet ukoll **Antoinette Borg**[34], tifla oħra tal-konvenuta Ċettina Spiteri li tgħid li kien impossibli li Mark Grech jiftakar lil missierha u lil Alex Micallef jqabżu fuq il-bjut, għax hu qatt ma kien ikun hemm. Ix-xhud issostni li n-nannu Salvatore Grech kien qal lil Alex Micallef quddiem John Grech biex itella' taraġ għal fuq il-bejt. Ix-xhud tgħid li n-nannu kien jgħid lil ommha Concetta biex jieħdu ħsieb il-bejt għax dak kien ser ikun tagħha wara mewtu. Ix-xhud issostni li zijuha l-attur ried iwaqqa' d-dar biex jibni *flats* u kien għalhekk li daħħal lil John Grech il-Qorti. Tant hu hekk l-attur kien ħalla d-dar fi stat ta' abbandun totali. Borg tgħid illi wara l-mewt ta' missierha, l-attur beda jipprova jitħabbeb ma' ommha għax kien iġġieled ma' ħuh John Grech. Hi tgħid li huma ħamest aħwa u ommha dejjem ħadet ħsieb in-nanniet u għexu ħdejhom u taf il-fatti sewwa. Ix-xhud tgħid li l-attur jaf tajjeb li n-nanniet kienu ħallsu għat-taraġ li tellgħu mill-bitħa. Dan it-taraġ inbena fl-1987 u kien fuq din il-premessa li oħtha Rosette u r-raġel tagħha ħadu ċ-ċens u wara l-kirja tal-appartamenti numru 3 u 4. Ix-xhud tgħid li l-attur qatt ma ried iħallas

[33] *A fol.* 82 u 83.
[34] Affidavit *a fol.* 112 u 113.

għall-manutenzjoni ta' parti żgħira mill-bejt li tiġi fuq id-dar tiegħu u dan għax kien isostni li hemm ma kienx tiegħu. In kontroeżami[35] x-xhud tgħid li kien iz-ziju John Grech li kien niffidhom iż-żewġ appartamenti 3 u 4.

Fl-aħħar nett xehed **Joseph Spiteri**[36], tifel ieħor tal-konvenuta Ċettina Spiteri li jikkonferma ħafna minn dak li qalet oħtu Antoinette Borg waqt ix-xhieda tagħha. Ix-xhud jgħid li kien in-nannu Salvatore Spiteri li kien ta permess biex isir it-taraġ tal-ħadid u kemm dan it-taraġ u kemm lis-*skylight* saru a spejjeż tan-nanniet. Ix-xhud jgħid li n-nannu kien dejjem jgħid lil ommu Ċettina biex jieħdu ħsieb dan il-bejt għax wara mewtu kien ser isir tagħha. Ix-xhud jgħid li t-tromba tat-taraġ tal-appartamenti kienet bix-xorok biex jekk il-konvenuti jkunu jridu jkomplu telgħin bit-taraġ, kemm jaqilgħu x-xorok. Joseph Spiteri jgħid li l-attur kien ċempel lill-konvenuti u qalilhom kif kien seraq il-ġnien lil ħuh, b'riferiment għall-kawża li rebaħ kontra John Grech, u li issa kien ser jisirqilhom il-bejt. Ix-xhud isemmi wkoll kif l-attur beda jdur b'ommu wara l-mewt ta' missieru, biex jieħu kemm jista' mingħandha, iżda meta ma rnexxilux fetħilha din il-kawża.

In kontroeżami x-xhud jgħid[37] li Rosette Micallef u żewġha kienu ser jmorru jgħixu l-Madliena u kien in-nannu li kkonvinċihom jieħdu l-appartamenti numru 3 u 4 u kien tahom permess biex jagħmlu l-garigor. Ix-xhud jgħid li l-aluminju kien sar f'darba u mhux f'darbtejn u li x-xogħol kollu kien sar fl-1987.

---

35 *A fol.* 84 u 85.
36 Affidavit *a fol.* 114 sa 117.
37 *A fol.* 85 u 86.

Ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku, l-arkitett Ġorġ Cilia[38]

Mill-osservazzjonijiet li għamel l-Perit Tekniku Ġorġ Cilia jirriżulta b'mod ċar li t-taraġ tal-ġebel fil-proprjetà numru 15 inbena qabel il-bini taż-żewġ appartamenti numru 3 u 4 u li l-arja tagħhom kienet aċċessibbli biss minn din id-dar numru 15, minkejja li dawk l-appartamenti kellhom id-dħul tagħhom minn numru separat, numru 13, Rose Flats, Triq de la Salle, il-Gżira. Il-Perit Tekniku jikkonstata li l-aċċess l-aktar riċenti minn ġol-appartamenti 3 u 4 bil-garigor tal-ħadid u t-tromba tal-aluminju u qtugħ tal-opramorta biex sar l-aċċess, saru ferm wara l-aċċess oriġinali li kien hemm mid-dar numru 15.

Fir-rapport tiegħu l-Perit Tekniku jikkonstata li x-xhieda hi kontrastanti dwar meta saru dawn ix-xogħlijiet u minħabba ż-żebgħa kien impossibbli li jgħid meta dawn saru, iżda l-kulur tal-aluminju tan-naħa t'isfel u tan-naħa ta' fuq tat-tromba jista' jindika li saru fi żminijiet differenti.[39] Ir-rapport tal-perit Cilia jgħid ukoll li minn imkien ma jirriżulta li l-arja tal-bejt kollu tal-appartamenti nqatgħet mill-proprjetà numru 15 u l-aktar li seta' jikkonstata mis-sitwazzjoni fattwali fuq il-post kien biss li seta' ngħata aċċess għall-appartamenti mill-garigor. Anzi jgħid illi li kieku tassew dan il-bejt sar parti mill-proprjetà tal-blokka tal-appartamenti, u dan sar permezz ta' kuntratt li effettivament ma sarx, l-aċċess għall-bejt mit-taraġ tal-ġebel minn ġod-dar numru 15, kien jitneħħa. Il-Perit Tekniku jikkonkludi wkoll li mbilli kienet isir il-manutenzjoni tal-bejt mill-okkupanti tal-appartament sottostanti, dan ma kien jagħtihom l-ebda dritt ta' proprjetà.

---

[38] *A fol.* 119 sa 125.
[39] Ara ritratt numru 5 *a fol.*151 u 88 meħud mill-perit Alan Saliba li ġie utilizzat mill-perit Cilia fir-rapport tiegħu.

Il-Perit Tekniku Ġorġ Cilia jikkonkludi wkoll li hemm dritt ta' servitù favur il-konvenuti konjuġi Micallef fejn hemm is-*skylight* u l-ventilaturi elevati u hemm ukoll id-dritt ta' manutenzjoni tat-tank tal-ilma u tal-*aerial* tat-televiżjoni, iżda mhux fil-każ ta' installazzjonijiet oħrajn. Minn dawn il-konstatazzjonijiet il-Perit Tekniku jgħid li ħlief dawk l-affarijiet li ssemmew aktar 'l fuq, kull ħaġa oħra 'l fuq mil-livell tas-saqaf, u mhux biss 'il fuq mil-livell tal-opramorta, għandhom jitneħħew u jgħid li dan jista' jsir fi żmien 4 sa 6 xhur.

Il-konvenuti għażlu li ma jirrikorrux għar-rimedju li jitolbu l-ħatra ta' periti perizjuri u talbu biss li ssir l-eskussjoni tal-Perit Tekniku u ppreżentaw l-mistoqsijiet li huma xtaqu jagħmlulu.[40] Il-perit Cilia wieġeb għal dawn il-mistoqsijiet[41] billi kkonferma li l-appartamenti 3 u 4 nbnew wara li nbena l-fond numru 15, imma kemm inbnew wara ma setax jgħid. Meta ġie ssuġġerit lilu li nbnew 5 snin wara, il-Perit Tekniku jgħid li dan ma jagħmilx differenza għas-sustanza tal-każ. Il-Perit Tekniku jgħid li Salvatore Grech kien sid assolut tal-proprjetajiet 11, 13 u 15, flimkien ma' martu għax bniehom meta kien miżżewweġ u ovvjament baqa' s-sid sa meta miet fis-sena 2000. Il-Perit Tekniku jgħid ukoll li l-maġġor parti tal-bejt inkwistjoni kienet sovvrapposta għall-appartamenti u parti żgħira biss kienet fuq id-dar numru 15 u b'riferiment għall-iskizz li kien għamel il-perit tekniku ta' qablu, il-perit Saliba *a fol.* 66 u 129, jaqbel li t-taraġ tal-ġebel jasal sal-parti tal-bejt sovvrappost għad-dar numru 15, ċjoè baqa' kif kien inbena oriġinarjament. Il-perit Ġorġ Cilia jgħid ukoll li l-i*skylight* u l-ventilaturi nbnew mal-bini tal-appartamenti 3 u 4 u għaldaqstant joħolqu servitù limitatament għad-dawl u arja. Dawn kienu però kollha punti mhux kontestati.

[40] *A fol.* 186 u 187.
[41] *A fol.* 192 sa 201.

Mistoqsi li fil-fatt jirriżulta li l-garigor inbena meta kien għadu ħaj Salvatore Grech u sar għall-ħabta tal-1987 meta kien kkonċeda l-appartamenti numru 3 u 4 lill-konvenuti Micallef u li għalhekk kien Salvatore Grech li installa l-garigor, il-perit Cilia jwieġeb[42] li minħabba li wħud mill-familjari jgħidu li l-garigor sar fl-1987 u l-attur u l-familjari stretti tiegħu jgħidu li sar fl-2003, għamel tfixxija mill-*aerial photography* u rriżulta li fir-ritratti tal-1998 dan il-garigor u tromba ma kinux jidhru li kienu jeżistu sa dak iż-żmien. L-*aerial photography* ta' wara l-1998 kienu dawk tal-2004, fejn hemmhekk il-garigor u t-tromba jidhru li kienu eżistenti. Il-Perit Tekniku jgħid li t-tip ta' aluminju użat kien jintuża fit-tmeninijiet u d-disgħinijiet, iżda għadu jinstab ukoll sal-ġurnata tal-lum. Dwar l-*asbestos* il-Perit Cilia jgħid li dan kien sar biex tissaqqaf parti biss mill-bitħa u effettivament għadu hemm fil-post u oriġinarjament l-iskop tiegħu kien bħala protezzjoni mix-xita. Il-Perit Tekniku jgħid li ma setax kien kollu msaqqaf bl-*asbestos* għax jgħatti d-dawl kollu. Il-perit Cilia jikkonkludi li l-bejt tħalla mhux maqsum u kien dejjem bejt wieħed oriġinarjament aċċessibbli u jista' jintuża biss mid-dar numru 15 u għalhekk kien parti mill-istess dar. Il-Perit Tekniku jispjega li wasal għal din il-konklużjoni għax l-aċċess kien dejjem mill-istess numru 15 u żgur li qatt ma kien hemm aċċess mill-bitħa tal-appartamenti qabel l-1998. Anzi jgħid li probabbilment il-bitħa ssaqfet illegalment għax huwa kontra l-liġijiet sanitarji li ssaqqaf bitħa kollha li tagħti l-arja liż-żewġ appartamenti numru 3 u 4.

[42] *A fol.* 195.

Kunsiderazzjonijiet legali

Din l-azzjoni ttentata mill-attur hi l-*actio reivendicatoria.* Il-konvenuti rrinunzjaw għall-ewwel eċċezzjoni tagħhom kif ingħad aktar 'l fuq, iżda fadal eċċezzjoni preliminari oħra x'tiġi trattata u ċjoè li l-azzjoni odjerna ma tistax tissussisti fil-konfront tal-konvenuti kollha stante illi l-azzjoni kontra Ċettina Spiteri hija azzjoni reali filwaqt li l-azzjoni kontra l-konjuġi Micallef hija azzjoni personali peress li huma inkwilini tal-fond inkwistjoni.

Tqis illi din l-eċċezzjoni ma tistax treġi għax dak illi jrid jipprova l-attur hawnhekk mhux li għandu titolu aħjar mill-konvenuta Spiteri u li l-konvenuti l-oħrajn m'għandhomx dritt ta' pussess, iżda li l-bejt inkwistjoni huwa proprjetà assoluta tiegħu. Fil-fatt fil-kawża fl-ismijiet **Paul Agius** ***et vs.*** **Michael Scicluna**[43], f'kawża fejn kien qiegħda tintalab dikjarazzjoni tal-proprjetà, ingħad:

> "1. Hu assodat fid-dottrina illi min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbili - jiġifieri l-attur – "għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjetà tiegħu. L-imħarrek f'din l-azzjoni ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir dik il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx, l-imħarrek għandu jirbaħ il-kawża." (Kollez**. Vol. XXIX - P. II - pġ.488**).
>
> Dana proprju għaliex l-azzjoni ma hijiex legata mal-pussess tal-attur u il-molestja tiegħu imma fuq ir-rivendika tad-dritt ta' proprjetà ta' immobbili li fuqu l-konvenut ikun materjalment avvanza jeddijiet li jikkontestaw tali dritt lill-atturi kif f'din il-kawża dawn tal-aħħar qed jippretendu.
>
> "*L'attrice, appoggiando la sua odierna azione al diritto di proprietà, era nell'obligo, giusta la notissima regola che l'attore deve provare i fatti*

[43] Q.A., 30.10.2001.

necessarii per stabilire la sua domanda, di dimostrare che la detta persona n'era veramente proprietaria" (Deċiżjoni 369 - Appell – 4 ta' Diċembru, 1879 - **Cassar *vs.* Trevisan**).

2. Dan għaliex l-azzjoni tentata tippresupponi illi l-atturi qed jirriżentixxu l-fatt li il-konvenut qed jippretendi li hu l-attwali possessur tal-immobbili. Hu għalhekk illi l-konvenut, indipendentement minn natura tal-pussess tiegħu li f'dan il-każ jivvanta li hu wkoll bażat fuq titolu ta' proprjetà in kontestazzjoni allura ma' dak tal-atturi:

"għandu dritt illi jirrikjedi l-ewwel nett il-prova tal-proprjetà mill-parti tar-rivendikant." (**Abela *vs.* Gauci** - Vol. VIII - p.367).

U hu proprju għalhekk illi jekk jirriżulta li hemm l-inqas dubbju dwar it-titolu pretiż mir-rivendikant u l-proprjetà tiegħu, "il-Qorti għandha ssostni lill-possessur". Anke jekk b'dan biss naturalment ma tkunx qiegħdha tiddikjara li l-istess possessur għandu hu minn naħa tiegħu xi dritt ta' proprjetà fuq l-immobili *de quo*;

3. Tajjeb li jiġi sottolinejat li l-atturi qed jirrivendikaw l-immobbili b'titolu ta' proprjetà. Ma humiex qed jivvantaw pussess aħjar minn dak tal-konvenut u lanqas jippretendu li t-titolu ta' proprjetà tagħhom hu aqwa minn dak tal-konvenut. It-termini ta' l-azzjoni kif proposta allura ma tippermettiex li tiġi wkoll konsidrata bħala *Actio Publiciana* li kienet altrimenti tippermetti eżami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti u li kienet tagħti lill-Qorti l-fakoltà li tiddeċiedi min mill-kontendenti fil-fehma tagħha kien l-aktar wieħed ġustifikat li kellu l-aħjar titolu fuq il-pussess mingħajr ħtieġa tal-prova konklussiva w inattakkabbili tat-titolu ta' proprjetà.

"Fid-Dritt Ruman kien hemm minbarra minn l-*"actio Reivendicatoria"* li għaliha meħtieġa il-prova tad-dominju f'min iqanqalha, ukoll l-*"actio publiciana"* li għaliha hija meħtieġa il-prova biss tal-pussess f'min iqanqalha aħjar mill-pussess tal-imħarrek. Milli jidher l-*"actio publiciana"* mhux biss għadha isseħħ fostna" (ġiet abolita fil-Kodiċi Taljan) "iżda tingħaqad f'ċitazzjoni waħda mal-azzjoni reivendikatorja." (Kollez. **Vol. XXIX - P. II – pġ. 488**)."

Azzjoni ta' din ix-xorta titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex irid jressaq l-aqwa prova dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Piż

probatorju li wassal biex inħolqot il-frażi *"probatio diabolica"* biex turi kemm huwa għoli l-grad meħtieġ ta' prova li jrid iressaq attur f'kawża ta' din ix-xorta: u dan għaliex *actore non probante reus absolvitur*, filwaqt li *in pari causa melior est conditio possidentis.*[44] Mhuwiex għalhekk biżżejjed li l-attur jipprova li l-ġid rivendikat mhuwiex tal-konvenuti[45] u f'każ ta' xi dubju fir-rigward tat-titolu tal-parti rivendikanti, dan imur favur il-parti konvenuta.[46] Min-naħa l-oħra, l-konvenut ma għandu għalfejn jipprova xejn, sakemm ma jġibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eċċezzjoni li t-titolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fih[47], f'liema każ, imbagħad, il-Qorti trid tqabbel it-titoli rispettivi tal-partijiet. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-konvenut jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-konvenut u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant.[48]

Illi ntqal ulterjorjment fil-kawża **Vincent Curmi *nomine vs.* Joseph Attard *et.***[49]:

> "Illi, b'żieda ma' dan kollu, huwa meħtieġ li l-attur, f'kawża bħal din, iġib provi ta' titolu li jkun oriġinali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina tifhem dak it-titolu li jitnissel favur persuna mingħajr ma jkun mgħoddi lilu minn ħaddieħor, filwaqt li titolu derivattiv huwa dak fejn il-jedd jgħaddi mingħand persuna għal għand oħra.[50] Dan ifisser li jista' jkun hemm kisba b'titolu oriġinali wkoll fejn il-ħaġa, qabel, kienet ta' ħaddieħor imma li tkun waslet għand is-sid attwali mingħajr ma tkun ingħaddiet lilu mis-sid ta' qabel: dan iseħħ, per eżempju, fejn wieħed jikseb bil-pussess għal żmien ta' iżjed minn tletin sena bla ma qatt ikun

[44] Q.A., 25.06.1945, **Cassar Desain *vs.* Cassar Desain Viani *et.*** (Kollez. Vol: XXXII.i.272**).**
[45] Q.A., 12.02.1936, **Curmi *et. noe. vs.* Depiro *et.*** (Kollezz. Vol. XXIX.i.475); u Q.A**.**, 06.07.1993, **Simpson *noe. vs.* Borg** (Kollez. Vol. LXXVII.ii.310).
[46] P.A., 27.06.2003, **Ernest Borg Grech *et. vs.* Francis Zammit *et.***
[47] Q.A., 21.01.1946, **Agius *noe. vs.* Genovese *et.*** (Kollezz. Vol: XXXII.i.735) u P.A., 17.03.1961, **Ellul *et. vs.* Ellul *et.*** (Kollez. Vol.: XLV.ii.586).
[48] Q.A**.**, 05.10.2001, **Nancy Mangion *et. vs.* Albert Bezzina Wettinger.**
[49] P.A., 02.03.2016.
[50] Ara Andrea Torrente *Manuale di Diritto Privato, 9a. Ediz*. (1975), §29 pp 71 *et. seq.*

> ġie mfixkel f'dak il-pussess, jew fejn wieħed iżomm oġġett mitluq minn ħaddieħor għaż-żmien meħtieġ;[51]
>
> Illi, madankollu, u minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka.[52] Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-*actio publiciana (in rem)*, li hija azzjoni reali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel *inter partes* u mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, *erga omnes*. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' ġid minn idejn ħaddieħor.[53] B'mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attriċi u tal-parti mħarrka jsir meħtieġ meta l-parti mħarrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eċċezzjoni ta' titolu li jħabbatha mat-titolu tal-parti attriċi, li, impliċitament, titqies li hija eċċezzjoni li tagħraf it-titolu tal-parti attriċi."[54]

Illi fil-każ odjern id-dritt tal-proprjetà vantat mill-attur huwa fuq parti sostanzjali tal-bejt li jiġi fuq il-blokka ta' appartamenti tal-konvenuta Ċettina Spiteri. F'dan ir-rigward huwa stabbilit fl-artikolu 323 tal-Kap. 16 illi "kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art."[55] Dan l-artikolu però ma joħloqx preżunzjoni assoluta, *jure et de jure* imma joħloq preżunzjoni ribattibbli, *juris tantum*. Dan l-artikolu hu bbażat fuq principju derivat mid-dritt Ruman fejn kien jingħad: *"solum cujus est eius usque ad caelum ed usque ad infernum."*[56]

---

[51] Ara, pereżempju, tifsira ċara ta' dan kollu f'Q. Maġ. (Għawdex), 08.06.2010 fil-kawża fl-ismijiet **Avukat Dr Carmelo Galea *noe. et. vs.* Kummissarju tal-Artijiet *et.*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28.03.2014).

[52] P.A., 14.05.1935 fil-kawża fl-ismijiet **Fenech *et. vs.* Debono *et.*** (Kollez. Vol: XXIX.ii.488); u Q.A., 27.02.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Anna Cassar *vs.* Carmela Stafrace *et.***

[53] Ara, pereżempju, Q.A., 12.12.2002 fil-kawża fl-ismijiet **John Vella *et. vs.* Sherlock Camilleri** u P.A., 09.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Benmar Company Ltd. *vs.* Charlton Saliba** għal espożizzjoni ċara tal-aspetti ta' dritt li jsawru din l-għamla ta' kawża.

[54] Ara, f'dan is-sens Q.A., 16.05.1962 fil-kawża fl-ismijiet **Abela *vs.* Zammit** (Kollez. Vol: XLVI.i.619).

[55] Fit-test Ingliż: *"Whosoever has the ownership of the land, has also that of the space above it, and of everything on or over or under the surface;".*

[56] *"Whoever's is the soil, it is theirs all the way to Heaven and all the way to hell"* - **Jackson Mun. Airport Auth. *vs.* Evans,** 191 So. 2d 126, 128 (Miss. 1966).

Illi dina d-dispożizzjoni kienet immudellata fuq il-Kodici Ċivili Taljan, artikoli 440 u 447 u l-Kodici Ċivili Franċiż, artikolu 552. Fil-**Fadda** *Comm.* art. 440, para. 42 insibu riportata l-kawża tal-Kassazzjoni ta' Ruma **Valentini *vs.* Travaglini** maqtugħa fid-9 ta' Mejju 1894:

> *"Il diritto di proprietà non si ferma e si arresta nei beni immobili alla sola superficie, ma si estende "usque ad sidera" ed "ad usque ad infera" ed il propietario del suolo, in grazia del titolo che gli viene dalla legge non ha da fornire altra prova che quella del dominio del suolo."*

Zachariae (Lib. 3, para. 277) hekk jispjega l-kunċett:

> *"Il suolo, la parte superiore e la parte sottoposta non costituiscono tre distinti propietà riunite nel medesimo padrone, ma una sola e medesima propietà, poichè il suolo senza la parte superiore e sottostante si troverebbe ridotto ad una superficie geometrica, e per conseguenza ad una astrazione."*

Illi l-liġi toħloq għalhekk preżunzjoni ribattibbli li l-arja ta' fuq il-fond u taħt wiċċ l-art huma ta' min għandu l-proprjetà ta' taħt jew ta' fuq l-art. Hekk ukoll min jakkwista xi kmamar ta' fond huwa preżunt li akkwista wkoll il-bjut u l-arja ta' dawk il-kmamar.[57] B'danakollu, tali preżunzjoni hija waħda *juris tantum* u mhux *juris et de jure* u għandha ċċedi quddiem prova kuntrarja[58], imma t-tneħħija ta' din il-preżunzjoni trid tiġi ppruvata kif imiss.[59]

[57] **Michael Vella Haber *vs.* Hector Borg,** Q.A., 23.11.1962.
[58] **Michael Vella Haber vs. Hector Borg** fuq imsemmija; **Agius *vs.* Scicluna**, P.A., 07.08.1884 u bir-riserva "*se diritti fondati su titolo legittimo non sieno di ostacolo*" u għalhekk hemm issir riserva għal provi bil-maqlub; **Nicola Borg *vs.* Carmelo Parnis**, P.A., 14.12.1935; **Grazia Mamo *vs.* Carmelo Vella**, P.A., 01.02.1951. Ara wkoll **Nicola Micallef *vs.* Lawrence Grima,** P.A. (GV), 08.10.2014, App. **Spiteri *vs.* Baldaccino** 09.02.2001 u **Supermarkets (1960) Limited *vs.* Le Cram Developments Co. Ltd.**, P.A. 22.10.02, ikkonfermata mill-Q.A. fis-07.10.05 u iċċitata b'approvazzjoni fis-sentenza **Philip Gauci *et. vs.* Alan Xuereb et,** Q.A., 27.05.16.
[59] **Victor Agius et vs. Kevin Falzon et**, P.A. (JRM), 10.01.2008.

Illi l-artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili espressament jipprovdi illi "dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi, hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt".

> "Dan ifisser li kuntrarjament għal dik li tkun il-pożizzjoni bħala regola fil-każ ta' azzjoni revendikatorja, hemm f'dan il-każ rovexxjament tal-oneru tal-prova. Dan proprju minħabba l-preżunzjoni *iuris tantum*. Il-konvenut irid jipprova li hu akkwista l-arja tal-bejt in kwistjoni sew jekk permezz tat-titlu minnu vantat sew jekk bil-preskrizzjoni akkwiżittiva. Huwa biss wara li l-konvenut jirnexxilu jeħles minn din il-preżunzjoni li hu meħtieġ li l-attur jiddefendi ruħu kontra tali prova (ara sentenza App. **Spiteri *vs.* Baldacchino**, 9 ta' Frar, 2001)."

Jinkombi fuq min jikkontesta tali preżunzjoni li jipprova l-kuntrarju. Din il-prova kuntrarja "ma tistax tiġi stabbilita b'induzzjoni konġetturali, imma bi prova konkludenti".[60]

> "Fil-verità, iżda, it-titolu tal-attur jistrieħ fuq il-presunzjoni *iuris tantum* tal-art. 323 tal-Kodiċi Ċivili illi min għandu l-proprjetà tal-art għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha. Il-kuntratti msemmija mill-attur juru t-titolu tiegħu fuq il-kamra li fuqha hemm l-arja kontestata, dan ma huwiex kontestat. Li hu kontestat huwa l-proprjetà tal-arja u hawn il-kuntratti jistgħu joħolqu biss presunzjoni taħt l-art. 323 favur l-attur billi t-titolu ma huwiex konsolidat bil-pussess għax il-pussess qiegħed f'idejn il-konvenut.
>
> Għalhekk jinħtieġ issa illi neżaminaw it-titolu vantat mill-konvenut biex naraw jekk dan it-titolu jegħlibx il-presunzjoni favur l-attur.
>
> Il-konvenut igħid illi kiseb il-proprjetà tal-bejt bis-saħħa ta' pussess għal aktar minn tletin sena, taħt l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Il-konvenut xtara l-proprjetà tiegħu, u beda jippossjedi l-bejt kontestat, fl-2001, u għalhekk il-bejt ma ilhux tletin sena f'idejh. Madankollu, il-konvenut

[60] Ara **John Borg *vs.* Carmela Schembri**, Q.A., 25.03.1968; **Gio Maria Galea vs. Edward Tanti**, Q.A., 20.07.1970; **Aquilina *vs.* Mangion**, P.A., 22.02.2005.

> jista' jinqeda bl-art. 530(2) tal-Kodiċi Ċivili biex igħaqqad il-pussess tiegħu ma' dak tal-predeċessuri tiegħu."[61]

Illi fil-każ odjern din il-preżunzjoni *juris tantum* favur il-konvenuta Ċettina Spiteri s-sid tal-appartamenti sottostanti l-bejt inkwistjoni, ġiet imxejna wara l-eżami akkurat li sar mill-Perit Tekniku Ġorġ Cilia fejn irriżultalu li l-bejt u l-arja inkwistjoni kienu dejjem jagħmlu parti mid-dar numru 15 stante li l-uniku aċċess għalihom kien minn din l-istess dar. Kif intqal aktar 'il fuq, dan ġie kkonfermat ukoll mill-*aerial photography* tal-1998 li hija prova oġġettiva għal kollox indipendenti mill-partijiet. Il-konvenuti u xhieda prodotti minnhom madankollu jgħidu li kien Salvatore Grech, li kien is-sid oriġinali tal-proprjetajiet kollha, li fl-1987 għamel it-tromba u l-garigor u fetaħ l-opramorta b'aċċess għall-arja sovrastanti l-appartamenti u ried li l-bejt isir parti integrali mill-blokk tal-appartamenti. Illi għalhekk f'dan l-istadju l-oneru tal-prova jinkombi fuq l-konvenuti li jippruvaw dak li qegħdin jallegaw. Dak illi qiegħed jiġi allegat mill-konvenuti, li s-sid oriġinali kemm tad-dar u kemm tal-appartamenti, fl-1987 bena aċċess ġdid mill-appartamenti numru 3 u 4 għall-bejt sovrappost, iħoll u jorbot fuq il-kredibilità tax-xhieda prodotti mill-konvenuti li ma kienu xejn konsistenti fil-verżjoni li taw dwar kif u minn min effettivament sar il-garigor tal-ħadid. F'ħin minnhom intqal li l-garigor kien sar min-nannu, Salvatore Grech. Imbagħad intqal illi kienu l-konvenuti konjuġi Micallef li insistew li jidħlu biss fil-post jekk in-nannu jħallihom jagħmlu dan il-garigor. Intqal ukoll minn wieħed mix-xhieda prodotti mill-konvenuti illi l-proposta li jsir il-garigor tal-ħadid, kien għamilha l-imsemmi Salvatore Grech. Filwaqt li John Grech xehed li Salvatore Grech kien qallu li ser iħalli lill-konvenuti Micallef jibnu garigor li jagħti għall-bejt għax wara kollox l-post kien għalihom, il-konvenut Alex Micallef min-naħa tiegħu jgħid li kien Salvatore

[61] **Patrick Bartolo vs. Christopher Fardell,** Q.A., 30.10.2015.

Grech li bena it-taraġ u tromba. Filwaqt li wħud mix-xhieda prodotti mill-konvenuti jgħidu li jiftakru li kien John Grech li niffed iż-żewġ appartamenti numru 3 u 4, xhieda oħrajn prodotti mill-konvenuti jgħidu li kien Salvatore Grech li niffidhom. Però x-xhieda prodotti mill-konvenuti kollha jaqblu li t-tromba tal-aluminju saret fl-istess żmien meta kien sar il-garigor tal-ħadid fl-1987. Mill-konstatazzjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu, jirriżulta illi l-verżjoni tal-attur hija dik veritjera u fattwalment korretta stante li mill-*aerial photos* tal-1998 jidher ċar illi la t-tromba tal-aluminju u lanqas it-taraġ tal-ħadid ma kienu għadhom ġew mibnija sal-1998. Il-konvenuti ċertament ma jistgħux imeru dokument uffiċjali li jikkonsisti f'ritratt meħud mill-ajru bid-data ta' meta dan ittieħed. Tqis għalhekk li l-konvenuti u x-xhieda prodotti minnhom ma kinux qegħdin jgħidu l-verità meta qalu li l-garigor u t-tromba saru minn Salvatore Grech fl-1987.

Illi l-Qorti tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku stante li ma tarax għaliex għandha tvarja mill-konklużjonijiet peritali fil-kompletezza tagħhom meta jidher li l-evalwazzjoni fattwali li għamel l-istess perit waslitu għal konklużjonijiet korretti, li din il-Qorti taqbel perfettament magħhom.

Illi kif jingħad fis-sentenza fl-ismijiet **John Busuttil *et vs.* Tapa Limited**[62]:

> "Il-Qorti fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi għalhekk ma tarax għaliex ma għandhiex tadotta u tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967 fl-ismijiet "**Giswarda Bugeja *vs.* Emanuele Muscat *et***" għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu *il giudizio dell'arte* espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti

[62] P.A., 11.01.2010, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-31.05.2013.

> nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakoltà lilha mogħitja b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irraġonevoli."

Kif ukoll ġie affermat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijet **Edwin Vella *vs.* Joanna Briffa**[63]:

> "Magħmula din l-introduzzjoni, huwa paċifiku illi l-konklużjonijiet peritali u x-xhieda tal-espert tekniku in eskussjoni jikkostitwixxu prova għall-Qorti (Artikolu 644 tal-Kapitolu 12) u, allura bħal materjali istruttorji oħra huma kontrollabbli mill-ġudikant. Ara **Giswarda Bugeja *et vs.* Emanuele Muscat *et***, Appell Ċivili, 23 ta' Ġunju, 1967. Hu minnu illi l-Qorti ma hix marbuta li taċċetta l-konklużjonijet tar-rapport tal-perit kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha (Artikolu 681 tal-Kapitolu 12), però daqstant ieħor hu wkoll konkordament riċevut u aċċettat illi "dan ma jfissirx illi l-Qorti arbitrarjament u bla raġuni tista' tiskarta konklużjoni ta' perit minnha nominat" (**Anthony Cauchi *vs.* Carmel Mercieca**, Appell, 6 ta' Ottubru, 1999).
>
> Kif issokta jiġi preċiżat "il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami". (**Philip Grima *vs.* Carmelo Mamo *et nomine***, Appell, 29 ta' Mejju. 1998)"

Tqis il-verżjoni tal-attur bħala dik korretta fis-sens illi t-tromba tal-aluminju u l-garigor tal-ħadid inbnew madwar l-2003 meta Salvatore Grech kien diġà mejjet. Dan ifisser li filwaqt li l-attur irnexxielu jipprova li l-bejt u l-arja sovrastanti l-appartamenti numru 3 u 4 kienu jintużaw biss mill-ġenituri tiegħu waqt ħajjithom bħala parti integrali mid-dar ta' residenza tagħhom numru 15 u aċċessibbli biss minnha, liema proprjetà għaddiet b'titolu ta' prelegat lill-attur bit-testment tal-ġenituri tiegħu wara l-mewt ta' missier l-

[63] (P.S.) 18.10.2006.

attur fis-sena 2000, tqis illi l-aċċess mill-appartamenti numru 3 u 4 permezz tal-garigor tal-ħadid, it-tromba tal-aluminju u l-fetħa fl-opramorta saru illegalment u abbużivament mill-konvenuti. Kieku t-testaturi Salvatore u Rosina Grech riedu jinkludu l-arja tal-appartamenti fil-legat imħolli lil Ċettina Spiteri, dawn kienu bla dubju jgħiduh b'mod ċar fit-testment tagħhom. Tenut kont tal-fatt illi l-bejt u l-arja sovrastanti l-appartamenti, sa minn meta kienu nbnew il-ħsieb ta' Salvatore Grech kien li dawn jiffurmaw parti integrali mid-dar numru 15 li kienet ir-residenza tiegħu u b'aċċess minnha biss, l-unika interpretazzjoni li tista' tagħti l-Qorti f'dawn iċ-ċirkostanzi, hija li l-arja sovrastanti l-appartamenti kienet u baqgħet tifforma parti integrali mid-dar numru 15, bl-isem ta' Ċettina, fi Triq de la Salle, il-Gżira.

Tqis finalment illi mill-mod kif kien ġie strutturat il-bini meta inbena oriġinarjament minn Salvatore Grech fis-snin ħamsin, bid-dar numru 15 biex tkun ir-residenza tal-familja tiegħu u bl-appartamenti biex jinkrew lill-membri tas-Servizzi Ingliżi, joħroġ ċar illi Salvatore Grech meta bena ma riedx li l-inkwilini tal-appartamenti jkollhom aċċess għall-bejt sovrastanti l-appartamenti u ried li dan il-bejt ikun jifforma parti integrali mid-dar numru 15, u aċċessibbli biss minnha. Salv dak li jallegaw l-konvenuti u x-xhieda prodotti minnhom, li t-tromba tal-aluminju u l-garigor tal-ħadid saru fl-1987 minn Salvatore Grech meta dan kien għadu ħaj, liema allegazzjonijiet ġew għal kollox imxejna bil-prova oġġettiva u indipendenti tal-*aerial photographs* tal-1998, altrimenti m'hemm xejn fl-atti li juri li l-arja tal-bejt sovvrastanti l-appartamenti qatt inqatgħet mid-dar numru 15 u saret parti integrali mill-proprjetà tal-appartamenti numru 3 u 4, kontra l-ħsieb oriġinali ta' Salvatore Grech meta bena d-dar tiegħu, il-maħżen u l-appartamenti adjaċenti għad-dar tiegħu.

Tqis ukoll bħala kunsiderazzjoni pertinenti jekk mhux ukoll kruċjali, il-fatt li Salvatore u Rosina Grech fit-testment tagħhom ma ħallewx lil binthom Ċettina Spiteri legat ta' korp ta' appartamenti bl-arja sovrastanti, iżda appartamenti speċifiċi indikati bin-numru tagħhom u mingħajr ma tissemma l-arja tal-istess appartamenti.

__Decide__

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. Filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Alex Micallef, Rosette *sive* Rose Micallef u Conċetta Spiteri;

2. Tilqa' l-ewwel talba tal-attur Anthony Grech u tiddikjara, tikkonferma u tiddeċiedi li l-arja sovrastanti l-appartamenti tal-konvenuta Conċetta Spiteri u ċjoè numru tlieta (3) u numru erba' (4), illum imniffdin f'appartament wieħed, fil-korp ta' appartamenti bl-isem ta' Rose Flats, fi Triq de la Salle, il-Gżira, hija esklussivament proprjetà tal-attur Anthony Grech inkluża fil-prelegat tad-dar numru 15, Ċettina, Triq de la Salle, Gżira;

3. Tikkundanna lill-istess konvenuti biex fi żmien erba' xhur mil-lum ineħħu l-istruttura tat-taraġ tal-ħadid u t-tromba tal-aluminju, kif ukoll l-kompressuri tal-arja kondizjonata u jerġgħu jibnu l-opramorta madwar il-

bitħa u dan taħt is-sorveljanza tal-perit Ġorġ Cilia, u dan a spejjeż tal-konvenuti *in solidum* bejniethom*;*

4. F'każ li l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dawn ix-xogħlijiet fiż-żmien mogħti lilhom, l-attur hu awtorizzat li jagħmel l-istess xogħlijiet hu stess taħt is-sorveljanza tal-perit Ġorġ Cilia, dan kollu a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kontra l-konvenuti *in solidum* bejniethom*.*

Moqrija.