QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis 28 ta` Jannar 2021

Kawza Nru. 3
Rik. Gur. Nru. 633/2016 JZM

Jonathan Paul Micallef (ID101072M) u Maria Theresa sive Marthese Micallef (ID252667M)

kontra

[1) Ursula Greenland (ID 35442G) u Clifford Alfred Greenland (ID 5083A); u b`digriet tat-3 ta` Dicembru 2020 l-atti f`isem id-defunt Clifford Alfred Greenland (K.I. 5083A) gew trasfuzi f`isem Dr Cory Clifford Alfred Greenland (ID 371097M);

(2) Dr. Cory Clifford Alfred Greenland (ID 371097M) u Melissa Greenland (ID 5684)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fid-29 Lulju 2016 li jaqra hekk :–

Premess illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-porzjon diviza ta` art li precedentement kienet okkupata bil-villa bin-numru ufficjali 14, bl-isem ta` Le Chaim, fi Triq il-Grigal kantuniera ma` Triq is-Salini, Marsascala.

Premess illi l-intimati, jew min minnhom, huma s-sidien tal-villa adjacenti bin-numru ufficjali 6, fi Triq il-Grigal, Marsascala.

Premess illi r-rikorrenti jinsabu fil-process li jizviluppaw villa fl-art proprjeta` taghhom sabiex tirrimpjazza l-villa li precedentement kienet tokkupa l-istess art.

Premess illi fil-kors ta` xoghol ta` kostruzzjoni intrapriz mir-rikorrenti irrizulta illi :

(a) il-linja divizjorja stabbilita arbitrarjament mill-intimati, jew min minnhom, sabiex tindika l-qasma bejn il-proprjeta` tar-rikorrenti u l-proprjeta` tal-intimati ma tirriflettiex l-konfini vera u rejali tal-propjretajiet rispettivi, bil-konsegwenza li l-intimati, jew min minnhom, invadew il-proprjeta` tar-rikorrenti.

(b) il-hajt divizorju kostruwit mill-intimati, jew min minnhom, sabiex jindika l-qasma bejn il-proprjetajiet rispettivi ma huwiex mibni skont is-sengha u l-arti u wisq anqas jirrispetta d-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

(c) fil-kors ta` kostruzzjoni ta` "basement" mill-intimati, jew min minnhom, sabiex jifforma parti mill-villa bin-numru ufficjali 6, fi Triq il-Grigal, Marsascala, l-intimati, jew min minnhom, dahhlu t-travi relatati mal-izvilupp taghhom fil-hxuna kollu tal-hajt li prezentement jiddividi l-proprjetajiet rispettivi u dana bi ksur lampanti tal-Ligi.

(d) l-intimati, jew min minnhom, bnew bir ossija giebja fil-fond taghhom u dana minghajr ma rrispettaw id-distanzi legali imposti mill-Ligi minn mal-hajt li jiddividi l-propjretajiet rispettivi.

(e) ir-rikorrenti ma jistghux jezercitaw id-dritt taghhom li jghollu l-hajt li jiddividi l-proprjetajiet rispettivi u dana stante li sabiex jezercitaw dana d-dritt ir-rikorrenti jridu jezegwixxu diversi xoghlijiet kif rikjest mill-Ligi li izda ma jistghux jigu ezegwiti b`rizultat tal-ksur tal-Ligi da parti tal-intimati, jew min minnhom.

Illi bl-agir abbuziv u illegali tal-intimati, jew min minnhom, qed jigu lezi d-drittijiet tar-rikorrenti.

Illi ghalkemm debitament interpellati permezz ta` protest gudizzjarju, l-intimati baqghu inadempjenti.

Illi ghalhekk kellha issir dina l-kawza.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-linja divizjorja stabbilita arbitrarjament mill-intimati, jew min minnhom, sabiex tindika l-qasma bejn il-proprjeta` tar-rikorrenti u l-proprjeta` tal-intimati ma tirriflettix l-konfini vera u rejali tal-proprjetajiet rispettivi.

2. B`konsegwenza tal-ewwel talba, tiddikjara u tiddeciedi illi l-konfini vera u rejali ta` bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti hija dik li ser tirrizulta mill-provi mressqa mir-rikorrenti fil-mori tal-kawza, u dana okkorrendo bin-nomina ta`periti nominandi.

3. B`konsegwenza tal-ewwel u t-tieni talba, tordna li jitqieghdu posti u sinjali permanenti li jiddemarkaw l-konfini hekk stabbiliti, ai termini tat-tieni talba, minn dina l-Onorabbli Qorti u dana okkorrendo bin-nomina ta`periti nominandi.

4. Tiddikjara u tiddeciedi illi konsegwentement r-rikorrenti huma s-sidien tal-porzjon ta` art li giet okkupata abbuzivament mill-

intimati jew min minnhom, ossija dik il-porzjon ta` art bejn il-posti u s-sinjali permanenti stabbiliti minn dina l-Onorabbli Qorti li jistabbilixxu l-konfini vera u rejali ta` bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti u l-hajt divizorju ezistenti kostruwit abbuzivament mill-intimati, jew min minnhom.

5. Konsegwentement, tikkundanna lill-istess intimati, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, ghas-spejjez tal-intimati, jew min minnhom, jiddemolixxu u jwaqqghu kull kostruzzjoni li saret fuq l-art imsemmija fir-raba` talba, jizgombraw mill-istess u jhalluha libera lir-rikorrenti u dan taht id-direzzjoni ta` perit nominandi u fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti biex huma stess jaghmlu dan ix-xoghol u jiehdu pussess tal-istess art u dana taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-istess perit nominandi u dana ukoll ghas-spejjez tal-intimati, jew min minnhom.

6. Konsegwentement ghall-ewwel hames talbiet, tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, ghas-spejjez tal-intimati, jew min minnhom, jikkostruwixxu hajt divizorju gdid skont il-posti u s-sinjali permanenti li jiddemarkaw l-konfini hekk stabbiliti minn dina l-Onorabbli Qorti u liema kostruzzjoni ghandha issir in pjena osservanza tal-Ligi, dan taht id-direzzjoni ta` perit nominandi, u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti biex huma stess jaghmlu dan ix-xoghol u dana taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-istess perit nominandi u dana wkoll ghas-spejjez tal-intimati, jew min minnhom.

7. Minghajr pregudizzju ghat-talbiet precedenti u alternattivament ghall-istess, tiddikjara u tiddeciedi illi l-hajt divizorju ezistenti kostruwit mill-intimati, jew min minnhom, sabiex jindika l-qasma bejn il-proprjetajiet rispettivi ma huwiex mibni skont is-sengha u l-arti u wisq anqas jirrispetta d-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta u illi inoltre fil-kors ta` kostruzzjoni ta` "basement" mill-intimati, jew min minnhom, sabiex jifforma parti mill-villa bin-numru ufficjali 6, fi Triq il-Grigal, Marsascala, l-intimati, jew min minnhom, dahhlu t-travi relatati mal-izvilupp taghhom fil-hxuna kollu tal-hajt li prezentement jiddividi l-proprjetajiet rispettivi u dana bi ksur tal-Ligi.

8. Konsegwentement ghas-seba` talba, tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti u ghas-spejjez tal-intimati, jew min

minnhom, jiddemolixxu u jwaqqghu l-hajt divizorju ezistenti u jikkostruwixxu hajt divizorju gdid u liema kostruzzjoni ghandha issir in pjena osservanza tal-Ligi, dan taht id-direzzjoni ta` perit nominandi, u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti biex huma stess jaghmlu dan ix-xoghol u dana taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-istess perit nominandi u dana ukoll ghas-spejjez tal-intimati, jew min minnhom.

9. Minghajr pregudizzju ghas-suespost tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati, jew min minnhom, bnew bir ossija giebja fil-fond taghhom u dana minghajr ma irrispettaw id-distanzi legali imposti mil-Ligi minn mal-hajt li prezentement jiddividi l-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti.

10. Konsegwentement ghad-disa` talba, tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti u ghas-spejjez tal-intimati, jew min minnhom, jiddemolixxu u jwaqqghu l-bir ossija giebja minnhom kostruwita minghajr ma irrispettaw id-distanzi imposti mil-Ligi u jezegwixxu dawk ix-xoghlijiet ta` riprestinar skont is-sengha u l-arti, u dan taht id-direzzjoni ta` perit nominandi, u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti biex huma stess jaghmlu dan ix-xoghol u dana taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-istess perit nominandi u dana wkoll ghas-spejjes tal-intimati, jew min minnhom.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, jew min minnhom, li huma min issa ngunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda li kienet prezentata mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fit-<u>12 ta` Settembru 2016</u> li taqra hekk :-

1. Illi t-talbiet kollha attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi Clifford Alfred Greenland, Dr. Cory Clifford Alfred Greenland u Melissa Greenland ghandhom jigu liberati mill-osservanza ta` dan il-gudizzju stante illi ma humiex proprjetarji ta` ebda mill-fondi mertu ta` din il-kawza, u m`ghandhomx ibatu l-ebda spejjez.

3. Illi t-talbiet attrici jinsabu preskritti ai termini tal-preskrizzjoni decennali.

4. L-intimata taghmel referenza ghall-kontro-protest taghha datat 14 ta` Gunju 2016 bin-numru (209/2016), kif ukoll ghall-protest taghha meta x-xoghlijiet ta` kostruzzjoni tal-parti attrici kienu ghadhom fil-bidu taghhom ipprezentat fil-25 ta` Novembru 2015 (506/2015), kif ukoll ittri interpellatorji ohra in relazzjoni mal-linja divizorja bejn il-proprjetajiet illi ghall-kuntrarju ta` dak sottomess fir-rikors promotur, l-intimata ilha xhur shah tesponi l-lanjanzi taghha li kienet il-parti attrici stess li qalghet u harrket l-posti/marki antiki li thallew apposta biex juri d-delinjament tal-artijiet adjacent.

5. Illi konvenjentement hafna ghall-parti attrici wara li hija stess qalghet il-marki u l-punti ta` riferiment li maghha kien jorbot il-hajt divizorju ezistenzi, issa permezz ta` din il-procedura qieghda tohloq vertenza rigwardanti l-konfini tal-proprjetajiet u l-pozizzjonament tal-hajt divizorju ezistenti.

6. Illi l-parti attrici sahansitra wettqet xoghlijiet ta` skavar ta` blat f` inqas mid-distanza legali mill-istess imsemmi hajt divizorju kif ukoll qligh ta` pedamenti li kienu jikkonsistu f` marki/posti tal-linja divizorja formanti parti mill-hajt antik ta` bejn il-proprjetajiet tal-partijiet flimkien mal-qlugh tal-hajt tal-faccata tal-istess atturi minghajr il-permessi tal-izvilupp, u dan kif jista` jigi ampjament ippruvat mill-korrispondenza citata u anke fil-provi fil-mori ta` dawn il-proceduri.

7. Illi in konsistenza ma` dan kollu, il-linja divizorja ta` bejn il-proprjetajiet tal-partijiet f`din il-kawza hija ben stabilita` permezz tal-hajt divizorju ezistenti u hija kongruwenti mal-kejl tal-proprjeta` tal-esponenti u dan kif sejjer jigi ppruvat iktar `il quddiem fil-mori ta` din il-kawza. Kif ukoll, l-esponenti tirrileva illi qatt ma saret kontestazzjoni fuq il-pozizzjonament tal-hajt u kwindi l-linja divizorja la mill-parti attrici, sal-lum u lanqas mis-sidien li pprecedew r-rikorrenti fit-titolu.

8. Illi l-parti attrici mhix qieghda tghid fir-rikors promotur taghha x`inhu dak il-kejl li skont hi qieghda tghid li jappartjeni lilha u

li gie okkupat abbuzivament mill-esponenti u minflok qieghda titfa` diversi allegazzjonijiet u taghmel bosta talbiet bit-tir li tevalwa l-provi migbura qabel ma tikkommetti t-talbiet taghha x`inhuma fir-rigward.

9. Illi fir-rigward tat-talbiet attrici sebgha u tmienja (7 u 8), l-esponenti tirrileva illi l-hajt ezistenti gie mibni kif inhu ezistenti bill-kunsens ta` bejn l-esponenti stess u l-proprjetarju precedenti tal-proprjeta` tal-parti attrici u dan kif sejjer jigi ppruvat fil-kors ta` din il-kawza. Barra minn hekk, l-esponenti kellha kull dritt li tuza tali hajt divizorju bhala hajt ta` appogg sabiex fuqu jistrieh il-bini taghha, u ma hemm l-ebda impediment legali ghal dan.

10. Inoltre, il-hajt divizorju huwa mibni skont l-arti u s-sengha, u qatt ma gew imqajma pretensjonijiet jew lanjanzi simili mir-rikorrenti jew il-persuni li pprecedewhom fit-titolu.

11. Illi fir-rigward tat-talbiet numri disgha u ghaxra, in relazzjoni mal-bir fil-fond tal-esponenti, dawn it-talbiet huma infondati totalment fil-fatt u fid-dritt.

12. Illi l-bir imsemmi jew ahjar giebja m`huwiex wiehed sotterran bhalma qed tipprova taghti x`tifhem il-parti attrici u huwa konformi mal-parametri kollha tal-Ligi u mibni skont is-sengha u l-arti. L-esponenti tirrileva illi dan il-bir ilu li gie kostruwit u qatt ma gew imqajma pretensjonijiet jew lanjanzi simili milr-rikorrenti jew il-persuni li pprecedewhom fit-titolu.

13. Illi f`kull kaz, minghajr pregudizzju ghas-suespost kollu, t-talbiet attrici huma esagerati u jekk jkun il-kaz illi din l-Onorabbli Qorti tasal ghall-akkoljiment ta` xi uhud minhom wara li jirrizultaw ippruvati mill-provi, dawk ir-rimedji ordnati minn din l-Onorabbli Qorti ghandhom jsegwu principji stabbiliti fil-gurisprudenza nostrana u ghandhom jigu ordnati rimedji teknici appoziti u mhux d-demolizzazzjoni kompleta kif inhu mitlub fit-talbiet attrici;

14. Salv risposti ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti li kienu prezentati mar-risposta guramentata.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza, inkluzi l-provi teknici.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` sottomissjonijiet li kienu prezentati.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II Provi

1. Xiehda

L-attrici xehdet illi b`kuntratt tal-5 ta` Novembru 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, hi u zewgha l-attur xtraw u akkwistaw villa *fully detached* nru. 14, Triq il-Grigal, Marsascala. Il-villa tmiss mal-villa tal-parti l-ohra min-naha ta` Triq il-Grigal, u ma` propjeta` ta` Anthony Buhagiar min-naha ta` Triq is-Salini.

Xehdet illi wara l-akkwist ghamlu xogholijiet fil-post ; fosthom bidlu l-*boundary walls* fuq in-naha ta` Triq il-Grigal u ta` Triq is-Salini. Meta qalghu l-hajt ta` Triq il-Grigal, il-bennej qalilhom li ma setax ikompli bit-twaqqiegh tal-hajt, ghaliex kien se jikxef parti mid-*drive-in* tal-post ta` Greenland.

Skont l-attrici, meta nbena l-hajt minn Greenland fl-1997, il-bini sar fuq art li huma akkwistaw fl-2008, madwar sitt pulzieri `l isfel mill-pilastru.

L-attrici tghid illi sabiex jaccertaw ruhhom b`li kien gara, huma kellmu lis-sid precedenti tal-post taghhom. Dan qalilhom li l-hajt kien waqa` minhabba l-maltemp u spicca kollu fuq in-naha tal-post li akkwistaw huma. Meta mbaghad il-konvenuti rega` tellghu il-hajt,

dan ma nbeniex fl-istess posizzjoni fejn kien qabel waqa` izda nbena fl-art tal-post li akkwistaw huma.

Qalet illi xogholijiet ohra li ghamlu huma kienu jinkludu l-bdil tal-hajt li kien jifred id-dar mill-gnien u li kien iservi bhala lqugh mir-rih.

Kompliet tixhed illi f`Ottubru 2014, huma pprezentaw applikazzjoni lill-MEPA biex il-post li kienu akkwistaw jigi demolit u jinbena iehor minflok.  Kien hemm opposizzjoni min-naha tal-konvenuti.  Il-permess tal-izvilupp hareg fil-25 ta` Awissu 2015.

Xehdet illi min-naha taghhom kienet prezentata applikazzjoni ohra sabiex ighollu l-hajt l-hajt divizorju.

Stqarret li fis-17 ta` Novembru 2015, beda t-twaqqiegh tad-dar, l-iskavar u tqattiegh tal-blat. Fil-25 ta` Novembru 2015, kienu notifikati bi protest gudizzjarju prezentat minn Greenland, fejn inghad li l-bini taghhom iserrah mal-hajt divizorju. Mhux biss izda fil-5 ta` Jannar 2016, Greenland ipprezentaw rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni sabiex jieqaf ix-xoghol tal-kuntrattur taghhom meta dan beda jnehhi t-terrapien u l-hamrija minn mal-hajt divizorju ta` bejn il-proprjeta` taghhom u dik ta` Greenland. Fid-29 ta` Jannar 2019, it-talba ghall-hrug tal-mandat kienet michuda.

Kompliet tixhed illi meta nkixef il-hajt sabu li parti minnu kien mibni fuq saff hamrija ; partijiet ohra baqghu umduzi. Il-perit taghhom kien tal-fehma li l-hajt ma kienx inbena skont is-sengha u l-arti u ghalhekk kellu jinbena hajt iehor fuq pedament sod. Dan pero` ma setax isir ghaliex il-hajt divizorju kien ukoll il-hajt tal-garage ta` Greenland u fil-wisgha tieghu kollu kien hemm travi li tpoggeww minn Greenland. Minbarra dan, il-giebja tal-konvenuti saret wisq vicin l-hajt bil-konsegwenza li kien hemm riskju ghalihom ghaliex il-hajt ma kienx jiflah it-toqol tal-ilma.

Xehdet illi minn dokumenti li rat sabet li l-hajt in kwistjoni li l-hajt kien inbidel fl-1997. Accennat ghal ittra li baghat il-Perit Joseph Jaccarini lill-konvenuta fl-4 ta` April 1996. Fis-17 ta` Gunju 1996, il-konvenuta applikat sabiex jerga` jinbena l-hajt u jsir garage.  Il-permess hareg fit-30 ta` Ottubru 1996. Bhala konsulent tekniku

taghhom huma nkarikaw lill-Perit Mario Cassar li hejja r-rapport Dok MJ14.

Qalet ukoll li kien hemm proceduri quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar li ma kienux ghadhom finalizzati.

L-attur xehed illi fl-2010 waqt li kien qed isir xoghol fuq il-hajt ta` barra li jaghti fuq Triq is-Salini u fuq Triq il-Grigal, sab illi l-hajt kien jibqa` sejjer ihabbat sa mal-pilastru tal-fond tal-intimati. Ma setax isir bdil ghaliex li kienu nqala` l-ahhar kantun kienu jinkixfu sitt pulzieri mid-drive inn tal-fond tal-konvenuti. Irrizulta li l-hajt ma kienx imqabbad mal-pilastru, u li l-qoxra minflok kienet mal-pilastru kienet `l isfel mill-pilastru u kienet fil-proprjeta taghhom fil-wisgha taghha kollha u sitt pulzieri ohra. Minn dak il-fattur ikkonkluda li xi darba l-hajt kien inbidel. Ghalhekk sar kuntatt ma` min kien biegh lilhom u sar jaf li l-hajt kien waqa` minhabba maltempata fl-1997, u meta rega` nbena, ma kienx inbena fin-nofs tal-linja divizorja, izda nbena kollu fuq x-xaqliba tal-proprjeta taghhom sabiex b`hekk il-hajt ma kienx imiss ma` barra. Huma riedu li l-hajt jinbidel sabiex iservi ta` lqugh mir-rih. Minn dak il-mument bdew il-problemi ma` Greenland.

Stqarr li f`Ottubru 2014, ipprezentaw applikazzjoni l-MEPA biex jiddemolixxu l-villa taghhom u jibnu ohra. Il-process ha fit-tul minhabba oggezzjonijiet tal-konvenuti. Il-permess hareg fil-25 ta` Awissu 2015 ; lejn l-ahhar ta` Awissu saret laqgha ma` ufficjali tal-MEPA fil-presenza tal-perit tieghu Perit Mario Formosa biex jaraw x`kien hemm isir biex ighollu l-hajt divizorju. Il-posizzjoni ta` dawk l-ufficjali kienet illi kellha ssir applikazzjoni sabiex ighola l-hajt divizorju. Setghu jghollu l-proprjeta taghhom b`zewg filati ohra, setghu jghollu l-livell tal-hamrija sal-wicc tat-triq u b`hekk setghu jghollu l-hajt divizorju b`madwar hamsin centrimetri ohra. F`Ottubru 2015, saret applikazzjoni lill-MEPA.

Kompla jixhed illi fis-17 ta` Novembru 2015, bdiet l-ewwel fazi tal-progett, bit-twaqqiegh tad-dar, skavar u tqattigh tal-blat. Ghalkemm l-intimati ressqu talba ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni, it-talba kienet respinta fid-29 ta` Jannar 2016. Meta parti sostanzjali tal-hajt kienet mikxufa, sabu li kien sar bini fuq saff hamrija. Skont il-perit taghhom il-hajt ma kienx inbena skont is-sengha u l-arti ; ghalhekk kellu jinbena hajt gdid fuq pedament sod.

Fil-kontroezami, xehed illi huwa ghandu negozju Marsaskala u sar jaf lil Ursula Greenland ghaliex kienet tixtri minghandu. Huma riedu jixtru villa Marsaskala u kienet Greenland li qaltlu li l-villa ta` hdejha kienet ghall-bejgh. Kienet tappartjeni lil certu Hicks li kien miet. Fil-fatt Greenland kienet s-sensara fil-bejgh tal-villa.

Kompla jixhed illi ghalkemm qabel sar l-akkwist huwa ra l-villa minn gewwa ma marx fil-gnien. Id-dar kienet akkwistata fl-2008.

Qal li wara l-akkwist ma ghamlux xogholijiet ta` demolizzjoni. Kemm ghamlu xogholijiet zghar sabiex imorru jghixu fil-post.

Kompla jghid illi l-pool ma sarx man-naha ta` Greenland izda man-naha ta` Triq is-Salini.

Stqarr illi huma qalghu l-boundary walls kemm ta` Triq is-Salini kif ukoll ta` Triq il-Grigal u bidluhom. Il-bini tal-hitan sar fl-istess post li kienu. Meta nehhew il-hajt ta` Triq il-Grigal, u waslu fil-parti ta` mal-pilastru, sabu li l-knaten ta` isfel kienu jibqghu sejrin ihabbtu mal-pilastru. Hemm indunaw li ma setghux jibqghu telghin bil-hajt. Sabu zewg qoxriet : wahda gewwa u ohra. Kellhom ikissru parti, u hallewha hemmhekk. Illum ghad hemm il-hajt l-antik, li gie miksi u ghadu hekk.

Kompla stqarr illi l-problemi ma` Greenland bdew meta bnew il-pool. Li gara huwa li kien hemm hajt wara li jifred l-gnien minn mal-pool. Dan il-hajt tas-sejjieh mibni fuq il-hamrija. Meta hammlu, qalghu l-hajt.  Meta tlesta l-pool regghu bnewh. Greenland ippretendiet li jibqghu bla hajt. Huma rega` tellghu l-hajt fl-istess post u bl-istess gholi.

Xehed illi fl-2014 ipprezentaw applikazzjoni lill-MEPA ghall-bini mill-gdid tal-villa. Il-perit taghhom kien Perit Mario Formosa. Il-konvenuta Greenland kienet *registered objector.* In segwitu saret talba b`emenda ghall-applikazzjoni ghaliex riedu jnehhu u jergghu jibnu l-hajt ta` bejn iz-zewg proprjetajiet sa gholi li jkun ihares il-privatezza taghhom. Kien hemm ukoll emenda ohra sabiex toghla l-villa. Ghalkemm l-applikazzjoni kienet approvata, sar appell u l-proceduri kienu ghadhom mhux finalizzati.

<u>Perit Mario Cassar</u> xehed illi huwa nghata nkariku mill-atturi sabiex jirredigi rapport dwar zewg fondi (dak tal-atturi u l-iehor tal-konvenuti) sitwati fi Triq il-Grigal u fi Triq is-Salina, Marsaskala.

Huwa stabilixxa li l-hajt divizorju ta` bejn iz-zewg fondi, li huwa hajt tad-disgha, huwa mibni fuq il-proprjeta tal-atturi mhux fuq il-linja divizorja bejn it-tnejn.

Ghamel referenza ghal pag 11 tar-rapport tieghu. Fejn hemm mmarkat RS hija l-linja divizorja bejn z-zewg proprjetajiet. Il-binja tal-intimati qeghda fejn hemm zewg linji sofor, fejn hemm il-pilastru.

Ikkonferma li huwa ghamel survey dettaljat tal-post.

Irrefera ghal pjanti li hejjiet id-ditta ta` periti England & England ghall-fini tal-qsim tal-plots.

Stqarr illi huwa ghamel indagini tal-pjanti li saru lill-MEPA kif ukoll dwar permessi fiz-zmien ta` bejn l-1996 u l-2013.

Kompla stqarr illi l-hajt huwa ndikat bhala hajt singlu tad-disgha.

Xehed illi ghamel access imma ma setax jidhol fil-proprjeta tal-intimati u allura ma setax jikkonferma jekk il-hajt kienx dobblu jew singlu.

Qal illi, anke mir-ritratti kien jidher car li s-saqaf tal-konkos li kien qieghed isaqqaf il-garage, kien johrog sa barra tal-hajt min-naha tal-atturi (ara fol 14). Fil-parti ta` barra ma kienx hemm saqaf tal-konkos ghax kien hemm ir-rampa li tinzel ghall-garage.

Kompla jghid illi ladarba ma setax jidhol fil-proprjeta tal-konvenuti kellha tibqa` l-indikazzjoni li dak il-hajt huwa dobblu billi l-opramorta ta` fuqu kienet irtirata disa` pulzieri aktar `il gewwa fuq is-saqaf tal-garage. Is-saqaf tal-garage baqa` diehel gol-wisgha kollha

tal-hajt li huwa mibni fuq il-proprjeta tal-atturi. Id-*dotted line* li hemm a fol 14 tar-rapport huwa l-estenjoni tas-saqaf tal-konkos.

Dwar il-giebja sitwata fil-fond tal-konvenuti, xehed illi mir-ricerka li saret irrizulta ghalkemm fl-1996 kien evidenti l-hajt divizorju ta` bejn iz-zewg plots, fil-pjanti tal-2013, deher illi l-hajt kien spustjat aktar `il gewwa fuq in-naha tal-intimati. Ghalhekk fl-1996 ma kienx hemm distanza bejn l-bir u l-hajt divizorju.

Stqarr illi l-pilastru "P" qatt ma ccaqlaq minn fejn nbena.

<u>Perit Elena Borg Costanzi</u> nghatat inkariku *ex parte* mill-konvenuti sabiex taghti l-fehmiet taghha dwar ir-rapport tal-Perit Cassar.

Perit Borg Costanzi esprimiet ruhha fis-sens illi m`ghandux wiehed jibbaza ruhu fuq pjanti antiki (Dok MC 1 u Dok MC2) sabiex jasal ghal-linja medjana izda ghandhom isiru surveys taz-zona. Inoltre Perit Cassar ma spjegax kif wasal ghal-linja medjana.

<u>Perit Mario Cassar</u> kompla jixhed billi pprezenta rapport iehor fejn ittratta l-kwistjonijiet li kienu sollevati mill-Perit Borg Costanzi.

Xehed illi minn dak li rrizulta mill-kostatazzjonijiet tieghu, Greenland skonfinaw fl-art tal-atturi b`41 cm.

Ippreciza li fl-ewwel rapport tieghu huwa ndika l-figura ta` 37 cm ghaliex meta sar dak ir-rapport ma kienx jaf il-parti ta` fuq tal-hajt liema kienet il-linja divizorja preciza. Illum jista` jghid li l-kejl ezatt huwa dak ta` 41 cm peress li kellu l-opportunita` li jaccedi fil-fond tal-konvenuti, liema access ma setax isir meta sar l-ewwel rapport.

Kompla jghid li fuq li kien ikkostatat fl-access fit-tieni rapport inghad illi :-

Il-hxuna tal-hitan ta` divizjoni bejn il-plot ta` fuq (plot bin-numru 16) u l-plot ta` wara tal-intimati gew kkonstati illi fihom 27" u 30" kemm mill-Perit Tekniku Alan Saliba, waqt l-access fuq il-post tas-

7 ta` Marzu fil-presenza tal-Qorti. Bl-istess argument ma ghandux il-hajt in kwistjoni jkun differenti ;

L-esponent stabilixxa l-posizzjoni tal-hajt in kwistjoni, kemm mill-anzlizi illi wettaq hu, mill-pjanti tal-Perit Claude Mallia, u kemm mill-hxuna tal-hitan divizorji mal-plots adjacenti, illi ghadhom mhumiex imwaqqa illi giet konstatata waqt l-access. Il-kejl ta` 95 pied tal-faccata tal-intimati, huwa mportanti hafna biex wiehed jistabilixxi il-posizzjoni tal-pilastru tan-naha ta` isfel, u sussegwentment tal-hajt divizorju mertu tal-kaz. Hemm il-fatt illi l-konvenuta kienet illi bniet l-ewwel fil-1967, u dan kif jista jigi ppruvat minn aerial view tal-MEPA.

L-istess konvenuta Greenland, waqt l-access iddikjarat illi l-qoxra immarkata bl-ittra B fuq ir-ritratt mehmuz Dok AC1 (il-hajt bejn il-plot ta` fuq, l-e bejn l-lot 15 u 16) hija proprjeta taghha.

Fuq din id-dikjarazzjoni l-esponent qieghed jipprezenta sett pjanti riveduti biex jirrispjekkaw dan il-fatt. L-esponent ghamel offset ta` 95` – il-faccata ta` Greenland u dan irrizulta illi l-intimati ghamlet spoll ta` 41 centimetru fuq il-proprjeta tar-rikorrenti – Dok MAC3),4).

Fil-kontroezami, xehed illi ma jafx kemm xtraw faccata l-atturi, imma li l-plot taghhom hija kantuniera. Ikkonferma li huwa ha in konsiderazzjoni kemm l-alignment tat-triq kif hija fil-prezent u l-alignment tat-triq meta akkwistaw l-atturi. Mistoqsi jekk l-linji ufficjali ta` meta xtraw u ta` issa humiex l-istess, wiegeb li kien hemm varjazzjonijiet zghar. Mistoqsi direttament mill-qorti jekk rax l-alignment ta` Triq is-Salini u l-alignment ta` Triq il-Grigal meta xtraw il-partijiet, xehed illi ma rahomx. Ikkonferma li jaf li l-atturi fi zmien ricenti applikaw biex ivarjaw l-alignment. Qal pero` li l-punti tal-konvenuti ma nbidlux ; il-95 pied faccata ta` Greenland baqghu hemm, u kienu huma li bnew l-ewwel.

Kompla jixhed li ma jafx li meta waqa` l-hajt fl-1996 il-hlas sar mill-aventi kawza tal-atturi. Qal illi sabiex hejja r-rapport huwa ma staqsiex min tella` l-hajt jew min hallas tax-xoghol. Fisser illi meta marru jkellmuh l-atturi, hadu maghhom dokumenti ; minnhom zamm biss il-kuntratti ta` akkwist tal-plots u l-pjanti relattivi.

Xehed illi huwa qabbel il-pjanti li kienu annessi mal-kuntratti ta` akkwist tal-partijiet mal-pjanta originali tal-Perit England. Ghalih l-area kellha rilevanza sabiex jikkostata fejn kien qeghda l-linja li tiddividi l-plot tar-rikorrenti minn dik tal-intimati.

Fisser illi l-ewwel haga li ghamel kienet survey taz-zewg plots. Mill-pjanta tal-Perit England sab li kif tidher il-plot tal-intimati, ma kienx hemm caqlieq ; il-faccata tal-plot kienet u baqghet ta` 95 pied u kien hemm il-hajt ta` fuq ezistenti. Ma rrizultax li l-plot tal-atturi ckienet minn 267 qasab kwadri ghal 253 qasab kwadri.

Ikkonferma li Dok MC1 hija l-pjanta tal-akkwist tal-konvenuti waqt li Dok MC2 hija l-pjanta li biha xtraw l-atturi.

Sahaq illi huwa qaghad fuq l-istat ta` fatt.

Stqarr illi ma kienx hemm bdil fil-linja ta` Triq il-Grigal ghalkemm seta` kien hemm varjazzjonijiet fi Triq is-Salini.

Ipprezenta Dok MAC2 skont inkariku gdid li nghata mill-atturi sabiex jaghmel pjanta fejn jinkorpora il-qisien tal-faccati taz-zewg plots `l fuq minn tal-atturi u cioe` ta` Greenland u l-ohra aktar `il fuq li tappartjeni lil Bilom.

Ighid illi b`dan l-ahhar inkariku sab konferma tal-ewwel rapport tieghu. Id-dokument juri ezatt il-punt li jifred il-proprjetajiet tal-partijiet fil-kawza.

Ikkonferma li z-zewg hitan jinsabu fil-proprjeta tar-rikorrenti.

<u>Il-konvenuta Ursula Greenland</u> issejhet biex tixhed mill-atturi.

Xehdet illi l-hajt divizorju ta` bejn il-proprjeta taghha u l-fond tal-atturi jikkonsisti minn zewg hitan : in-naha ta` fuq huwa taghhom waqt li tan-naha ta` isfel huwa tal-atturi ; it-tnejn rebhu tliet pulzieri.

Dwar is-saqaf tal-garage, stqarret li l-planki qeghdin fuq nofs il-hajt tar-rikorrenti. Dan gara ghaliex meta ghamlu x-xogholjiet, il-

planki kienu twal wisq. Talbu permess biex dan isir lill-aventi kawza tar-rikorrenti u ma kienx hemm opposizzjoni min-naha tieghu.

Qalet illi l-hajt tal-qoxra ta` barra huwa mibni fuq il-konkos u l-pedament qieghed fuq l-blat.

Ikkonfermat illi sabiex jaqa` l-hajt izjed vicin tal-fond tal-attur, irid jitla` hajt iehor minn go l-garage taghha u jinqatghu l-planki. Fil-fatt kienu offrew din s-soluzzjoni lir-rikorrenti izda rrifjutaw.

Dwar it-terrazzin xehdet illi hemm hajt ta` xi tlieta jew erba` filati li ilu hekk ghal 35 sena. Hi sabitu hekk. Il-hsieb kien illi jgawdu l-veduta izda wkoll li tifred il-fond taghha minn dak tal-atturi.

Ikkonfermat illi mit-terrazzin `l isfel hemm zewg qoxriet : wahda tal-fond taghha u l-ohra tal-atturi. Il-hajt tat-tliet filati bhala opramorta huwa mibni fuq il-qoxra tal-fond taghha.

Dwar il-giebja xehdet li hemm tliet qoxriet.

Stqarret li dwar il-linja divizorja ta` bejn il-fond taghha u dak ta` Bilom hemm arrangement.

Dwar li l-atturi jwaqqghu l-qoxra taghhom biex jibnuha mill-gdid, spjegat illi meta l-qoxra saret mill-aventi kawza tar-rikorrenti, saret komuni ghaliex hu kien hallas ghal hames filati ta` isfel u huma hallsu ghal hames filati ta` fuq. Ghalhekk jekk l-planki qed jistriehu fuq l-qoxra tar-rikorrenti, huma kienu hallsu ghal dak l-hajt. Jekk iridu jergghu jaghmlu l-hajt l-atturi jridu jhallsu ghall-ispejjez.

Il-planki qeghdin izommu t-terrazzin.

<u>Il-konvenuta Ursula Greenland</u> ipprezentat affidavit.

Xehdet illi akkwistaw il-bungalow taghhom f`Dicembru 1983. Il-fond ghandu faccata ta` madwar 95 pied u ftit izjed minn 84 pied

wisgha fuq wara. Il-villa nbniet qabel dik tar-rikorrenti. Kienu s-sidien ta` qabilhom li kienu bidlu l-hamrija li kien hemm mal-hajt divizorju ghal terrazin. Fl-1988 qalghu l-hajt tal-faccata u ghamluh gdid bil-pilastri kull ftit metri. Meta waslu ghal hdejn il-hajt divizorju bnew pilastru imiss ezatt mal-hajt divizorju. Fl-1996 il-hajt divizorju waqa` f`maltempata u l-aventi kawza tar-rikorrenti halla f`idejhom. Tkellmu mal-Perit Joseph Zerafa Boffa u kkonkludew li l-ahjar ikun illi johorgu l-irdim taht it-terrazzin `il barra, u juzaw il-vojt billi jtellghu garage u zewgt ibjar fuq in-naha ta` wara. Kienu nfurmaw lil Hicks (li kien is-sid ta-fond qabel kien akkwistat mill-atturi) dwar dan u kien qalilhom li jekk jiehdu hsieb huma kien ikun kuntent. Meta marret ghandu bil-kont, Hicks hass li kellu jhallas biss ghal hames filati ta` qoxra wahda ghaliex il-kuntratt originali kien jitkellem fuq hames filati biss.

Kompliet tixhed illi meta nbena l-hajt kienet ingibdet linja permezz ta` lenza biex tinzamm il-linja medjana tal-hajt l-antik u tal-pedamenti. Imbaghad ittellghet qoxra naha u qoxra n-naha l-ohra tal-linja medjana. Fiz-zona tal-bjar kienu ghamlu qoxriet u konkos addizzjonali biex l-bjar ikunu sikuri. Fil-parti tal-garage kienet ttellghet qoxra biss fuq in-naha ta` Hicks u ma ttellghetx qoxra ohra ghaliex il-planki kienu ftit itwal u kienu qed iserrhu ukoll fuq il-qoxra ta` Hicks. Ma` Hicks kellha relazzjoni tajba. Qatt ma lmenta dwar il-hajt. Hija qatt ma rceviet ittra minghand il-Perit Jaccarini, ghalkemm tiftakar li wara li waqa`l-hajt, Hicks kien gab perit biex jara l-hsarat. Ma` dan il-perit qatt ma kien hemm komunikazzjoni.

Stqarret illi meta r-rikorrenti qalghu l-faccata, baqghu dehlin jaqilghu l-faccata li kienet taqbad mad-divizorju. Ir-rikorrenti caqilqu il-landmarks li kienu jindikaw il-qasma originali. Ftit wara l-atturi waqqghu l-hajt tas-sejjieh ta` 4/5 filati li kien hemm mas-swimming pool u minflok tellghu hajt ta` disa` filati. Staqsiet lill-attur sabiex inehhi filata biex ma tkunx ostakolata l-veduta izda qalilha li ma setax.

Xehdet illi kif sar l-izvilupp mill-atturi, id-dar taghhom spiccat midfuna.

<u>Fil-kontroezami</u>, xehdet illi meta huma akkwistaw l-villa din kienet diga` mibnija. L-unici xogholijiet li ghamlu kienu li jsewwu l-hajt meta waqa` bil-maltemp, u meta rega` bnew il-hajt tal-faccata. Mistoqsija jekk kienux applikaw biex jaghmlu l-pilastri, fissret illi hija halliet kollox f`idejn l-bennej ; mad-dokumenti taghha ma sabet ebda

applikazzjoni. Il-pilastru li kien qieghed in-naha ta` Hicks imiss ezatt mad-dobblu. Meta waqa l-hajt u ssewwa hadu madwar tliet pulzieri.

Xehdet illi l-hajt divizorju ta` bejn l-proprjeta taghha u ta` Hicks kien dobblu anke meta akkwistaw huma. Huwa singlu biss hdejn l-garage, izda dan kien sar bi qbil ma` Hicks. Fil-fatt Hicks hallas biss ghal nofs il-hajt, in-naha tieghu. Il-parti tal-hajt li qeghda mal-garage, li huwa singlu, huwa mibni kollu fuq l-art tar-rikorrenti. Anke c-cint tat-terrazzin huwa singlu. Fil-maltemp waqa` l-hajt minn hdejn fejn hemm issa l-garage san-naha ta` wara, imma kienu ddecidew li jergghu jaghmlu l-hajt kollu.

Qalet illi meta bnew il-hajt, il-bini sar fuq il-blat. Id-dobblu kien wiesa` 24 pulzieri, jigifieri disgha, spazju ta` sitta u disgha ohra. Il-bennej kien rabat b`lenza f`nofsu ezatt fil-presenza ta` Hicks. Mistoqsija jekk meta xtraw l-atturi qaltilhomx li parti mill-hajt kien fuq qoxra wahda, wiegbet illi kull ma staqsuha l-atturi kien jekk il-hajt kienx mibni fuq il-blat. Qatt ma qaltilhom li l-hajt kien qoxra taghhom u qoxra taghha. Ghaliha l-hajt kien mibni sewwa.

Kompliet tghid li l-Perit Formosa allega li l-hajt kien kollu tal-attur, kwistjoni li hija kkontestat.

Perit Mario Formosa xehed li huwa kien inkarikat mill-atturi ghar-rigward tad-demolizzjoni u rikostruzzjoni tal-villa taghhom gewwa Marsaskala.

Huwa hejja *condition report* ghall-assikurazzjoni fir-rigward tal-proprjeta ta` Greenland.

Dwar il-hajt divizorju, stqarr li jiftakar tajjeb li Ursula Greenland qaltlu li d-divizorju kien kompost minn kien hemm zewg qoxriet : wahda ta` kull fond.  In segwitu saru jafu li l-parti fejn hemm il-garage semi-basement ta` Greenland kien hemm qoxra wahda biss. Jiftakar li kien hemm diskussjoni ghaliex hu ried iwaqqa` l-hajt biex jibni iehor iktar sod pero` Greenland ma riedux ghax qalu li b`hekk jaqa` s-saqaf. Bhala fatt ma setax jistabilixxi de proprio jekk kienx hemm qoxra wahda jew le.

Kompla jghid illi jiftakar jitkellem ma` Greenland li l-hajt kien baxx u li kien hemm bzonn jitla`, u li l-atturi riedu iwaqqghu l-hajt min-naha taghhom. Ursula Greenland assolutament ma rieditx li jitmess il-hajt. Wara rrizulta li r-rifjut kien ghaliex kien ikollu jaqa` wkoll is-saqaf tal-garage billi s-saqaf qed jistrieh fuq dak il-hajt.

Ipprezenta ritratt Dok MF1 li juri l-istat tal-pedament taht il-hajt.

Xehed illi s-saqaf tal-basement ta` Greenland kien planki. Hu ried iwaqqa` l-hajt tan-naha tar-rikorrenti ghaliex ma kienx konvint li kellu pediment sod. Fil-fatt meta kixfu sab li ma kienx hemm konkos fil-pedament originali. Ghalhekk ried li iwaqqa l-qoxra ta` Micallef, inaddaf l-blat, jaghmel pedament tal-konkos u jerga` jibni l-hajt bil-konkos.

Qal ukoll li minbarra l-problema tas-saqaf tal-garage, il-hajt ma setax jitwaqqa` ghaliex l-giebja tal-intimati li tmiss mal-hajt kellha distanza inqas mis-76 cm permessi mil-ligi.

<u>Nutar Joseph Lia</u> xehed illi huwa pubblika l-kuntratt ta` akkwist tal-atturi. Is-sensara kienet Ursula Greenland. Jaf li kien hemm kliem dwar il-hajt divizorju ta` bejn il-fond tal-atturi u dak ta` Greenland li kien compost minn zewg qoxriet.

<u>Fil-kontroezami</u>, xehed illi mill-kliem li sar quddiemu huwa fehem illi l-atturi kienu ser iwaqqghu l-bini ezistenti u jerggghu jibnu anke jekk mhux immedjatament wara l-akkwist tal-proprjeta`. Ghalkemm sar diskors dwar appoggi, fil-kuntratt ma tnizzel xejn. Ma kienx dubji dwar il-konfini laterali tal-plots. Kull fond kerllu l-hajt tieghu.

<u>Carmel Fenech</u> xehed li hu biegh lill-atturi l-villa 14, Triq is-Salini, Marsaskala, li kienet ta` Hicks. Huwa familjari mal-ambjenti tal-villa billi kien jajhdem fiha bhala gjardinar ghal madwar 29 sena. Kienu anke jiehu hsieb il-villa ta` Greenland qabel akkwistawha.

Stqarr illi jiftakar li l-hajt li jifred l-villa tar-rikorrenti minn tal-intimati, kien waqa` bil-maltemp madwar ghoxrin sena qabel. Kien hemm zewg gebel tad-disgha, zewg qoxriet u spazju fin-nofs dobblu.

Min-naha ta` Hicks il-hajt kien imiss mal-hamrija ; min-naha ta` Greenland ma jiftakarx. Meta waqa` l-hajt, fuq il-gebla li nqalghet, rega` tela hajt iehor. Ix-xoghol sar minn Greenland u Hicks hallasha. Ma jafx kif inbena l-hajt fuq n-naha ta` Greenland. Il-hajt inbena tal-istess gholi.

Xehed illi sar il-kuntratt biex jixtru Micallef, kien hemm diskussjonijiet dwar d-divizorju tal-gnien. Greenland kienet qalet li qoxra kienet taghha u qoxra ta` Micallef.

<u>L-attrici Marthese Micallef</u> xehdet li qabel xtraw il-villa ma kienux staqsew jew tkellmu dwar id-daqs tal-plot. Huma xtraw dak kollu li kien ta` Hicks. Ma tiftakarx jekk kienx hemm l-kejl miktub fil-kuntratt. Huma ghamlu fidi ta` cens ghand l-Ufficcju Kongunt erba` snin wara l-akkwist. Ma tiftakarx jekk qabel sar il-fidi kienx mar perit biex ikejjel l-art.

Xehdet illi ttiehed kejl meta saret l-applikazzjoni mal-MEPA. Meta saret l-applikazzjoni hija u zewgha ma marrux fil-proprjeta ta` Greenland biex jaraw l-kondizzjoni taghha, ghalkemm mar il-perit taghhom biex jara l-post biex ihejji *condition report* ghall-assikurazzjoni.

Fissret illi meta kejlu l-hajt, il-kejl ittiehed mix-xifer tal-qoxra tal-hajt tal-intimati sal-hajt l-iehor li hemm ma` Triq il-Grigal. Meta saret il-pjanta aktar tat kaz id-dizinn tad-dar u l-gnien jibqa` bl-istess arja. Tiftakar li ma setghetx tohrog fil-gnien ghaliex l-hajt li kien jifridhom kien jasal sal-qasba ta` saqajhom.

Ikkonfermat li kienet Greenland li qaltilhom li qoxra kienet taghhom u l-qoxra l-ohra kienet tal-intimati. Ghaliha dak kien ifisser li kien hemm zewg hitan telghin ma` genb xulxin.

Ikkonfermat li l-hajt bil-planki go fih kien hekk meta xtraw u ghadu hekk. Dwar dak li qalet dwar il-Perit Jaccarini u d-dokumenti li pprezentat, dawn kienu f`envelope li kienu tawha l-bejjiegha imma ghall-ewwel ma fethitux. Fethet l-envelope meta bdew dawn l-problemi bil-hajt.

Stqarret li meta l-perit ghamel l-*condition report*, lilha ma kienx qalilha dwar l-hajt u l-problema li seta` jkun hemm. Qalilha biss dwar id-distanza bejn il-hajt u l-bir. Saru jafu bil-planki ghaliex cempel it-tiifel tal-konvenuta u qalilha biex ma jaqilghux l-hajt ghaliex kien hemm qoxra wahda.

Spjegat illi minn dak li tiftakar kien hemm laqgha wahda biss ma` Cory Greenland ghalkemm baghat numru ta` emails. F`wahda minnhom ghamel seba` proposti dwar x`kellu jsir.

Qalet illi wara l-ewwel applikazzjoni tal-MEPA, l-intimati ghamlu oggezzjoni. Wara li hareg l-ewwel permess, marru l-MEPA biex jaraw b`kemm se joghla l-hajt. Qalulhom li fejn hemm il-hajt divizorju, il-hamrija kienet baxxa u allura ma setghux jghollu aktar minn 13 il-filata. Ghalhekk sar suggeriment biex issir pjanta fejn jghollu d-dar b`50 cm ; b`hekk ikunu jistghu jghollu l-hajt b`50 cm.

Qalet li fil-kuntratt taghhom ma kienx hemm kondizzjonijiet marbuta mal-izvilupp tal-propjeta`. Ic-cens kien infeda.

Xehdet illi s-sitwazzjoni prezenti kienet illi l-hamrija qed tappoggja mal-hajt u tellghu qoxra ohra fin-naha taghhom. Dan qieghed sax-xifer tal-hamrija biex jigi qisu *retaining wall*. Dan inbena sat-tul kollu bhala hajt singlu sakemm tibda r-rampa. Huwa twil madwar tmien metri twil u li hemm madwar sular hamrija. Ir-*retaining wall* qieghed taht l-hamrija.

<u>Il-konvenut Clifford Greenland</u> xehed illi kien ilu jghix fil-bungalow minn Dicembru 1983. Qal illi z-zona maghrufa bhala San Tommaso Estate kienet intiza sabiex il-bungalows jew vilel li jinbnew ikollhom veduta tal-bahar. Meta l-proprjeta li akkwistaw l-atturi kienet ghadha ta` Hicks, kienet fil-baxx u l-bejt tieghu kien ftit aktar ogholi mill-ground floor taghhom, u aktar baxx mill-bejt taghhom. Bl-istess mod il-hajt divizorju kien baxx minn naha taghhom u aktar gholi minn naha ta` Hicks.

Qal illi l-hajt waqa` wara maltempata fl-1996. Ftehmu ma` Hicks li x-xoghol jsir bejniethom. Flimkien ma` martu Ursula, hadu decizjoni li la kienu se jaghmlu xogholijiet setghu jaghmlu uzu mill-

ispazju li kellhom that. Ghamlu garage u caqilqu l-bir li kien mal-faccata ghan-naha ta` wara tal-proprjeta` taghhom.

Stqarr illi minn dak li jaf hu, il-hitan divizorji kollha tal-fondi ta` San Tommaso Estate kienu maghmula minn zewg qoxriet b`arja fin-nofs mimlija radam. Dawn il-hitan kienu gholja tliet filati circa mill-hamrija. Ftehmu ma` Hicks li jitnehha l-hajt tas-sejjieh u minflok jinbena hajt gdid mill-blat `il fuq. Il-haddiema kixfu l-blat imma l-marki originali baqghu hemm. Il-ftehim kien li jinbena hajt b`zewg qoxriet.  Ghalhekk il-haddiema poggew habel fin-nofs biex jimmarkaw l-linja medjana sabiex qoxra tigi fil-proprjeta ta` Hicks u l-ohra f`taghhom.  Kien miftiehem ukoll l-gholi kellu jibqa` l-istess.

Kompla jixhed illi Hicks kien jaf li l-planki taghhom kienu se jistriehu fuq il-qoxra tal-hajt tieghu u ma oggezzjonax ghal dan. Propju ghalhekk kien inutli li ssir qoxra anke fl-arja tal-garage minhabba l-fatt li s-saqaf kien se jistrieh fuq nofs l-wisa tal-qoxra ta` Hicks. Fl-ahhar tax-xogholijiet Hicks hallas ghal nofs l-ispejjez generali ghat-tnehhija tal-hajt u ghal hames filati tal-qoxra li nbniet fil-proprjeta tieghu ghax qal li l-kuntratt kien jistipola erba` piedi hajt u ghalhekk ried ihallas ghal hames filati biss.

Xehed illi fl-2010 wara li akkwistaw l-atturi, nehhew il-hajt tal-faccata minghajr permess. Meta tnehha dan l-hajt, il-haddiema resqu vicin hafna l-pilastru tal-fond taghhom u ghalhekk marru oltre l-linja medjana. Minkejja dan ma qalu xejn. Wara ftit xhur, ghal darb`ohra minghajr permess, l-atturi nehhew hajt li kien hemm in-naha tal-gnien li kien gholi erba` piedi u bnew iehor ta` disa` filati. Ghalkemm martu talbithom sabiex almenu inehhu filata billi kienu qeghdin jimblokkawlhom il-veduta, l-atturi rrifjutaw.

Kompla stqarr illi fl-2015, ibnu Cory avzah li l-atturi kienu ser jizviluppaw il-proprjeta` taghhom. L-izvilupp kien se jaffettwa l-villa taghhom. Kien biss meta huma opponew l-izvilupp kif kien propost mill-atturi illi l-atturi hargu bil-kwistjoni tal-hajt divizorju.

Qal illi fl-ahhar tal-2015 l-atturi nehhew il-hajt tal-faccata u bdew javvicinaw lejn il-faccata u l-pilastru tal-post taghhom. Ghalkemm martu ppruvat twaqqaf ix-xogholijiet, dawn komplew bil-konsegwenza li l-atturi rvinaw il-faccata taghhom u skonfinaw ghal go l-proprjeta` taghhom.

Qal ukoll illi f`Jannar 2016 l-atturi bdew iqattghu l-blat tal-hajt. Ghamlu talba ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni. Ix-xogholijiet lahqu tlestew sakemm l-atturi kienu notifikati bl-atti.

Dr. Cory Greenland xehed ill ilu jirrisjedi fil-villa tal-genituri tieghu mill-1983. Ghadu jirrisjedi hemm sal-lum mal-familja tieghu wara li zzewweg. Il-genituri tieghu aklkwistaw il-villa b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani. In segwitu permezz ta` att ta` separazzjoni tal-beni, missieru ttrasferixxa sehmu mid-dar lil ommu.

Stqarr illi minn ricerki li ghamel, sab illi d-dar taghhom kif ukoll il-hajt divizorju nbnew qabel id-dar li akkwistaw l-atturi.

Qal li l-villa hija parti mill-hekk maghruf San Tommaso Estate. Kull villa jew bungalow kellha tinbena b`mod imtarrag sabiex kull fond ikollu vista lejn il-bahar. Kienu wkoll impost kondizzjonijiet dwar l-gholi tal-hitan.

Xehed illi fix-xitwa tal-1996, waqa` l-hajt divizorju ta` bejn il-villa tal-genituri u dik ta` Hicks li wara kienet akkwistatha mill-atturi. Il-hajt dejjem kien komuni. L-iktar fejn hemm zewg hitan, wiehed jista` jghid li kien ikun hemm qoxra fuq naha u qoxra fuq ohra. Ghalkemm il-hajt ma kienx waqa kollu, il-genituri tieghu u Hicks kienu ftehmu li l-hajt jinqala` kollu u jerga` jinbena mill-gdid. It-terrazin taghhom rega` nbena kif kien bid-differenza li tahtu sar garage u l-bjar gew spustjati ghal fejn huma fil-prezent. L-gholi tal-hajt mit-terrazzin tal-villa tal-intimati baqa` l-istess. Fil-kuntratt ta` Hicks kien hemm disposizzjoni li : *"The said walls shall not be higher than four feet from the level of the garden."* Meta l-atturi zviluppaw il-fond taghhom, ghollew il-hamrija b`cirka hames filati.

Kompla jixhed illi l-hajt originali zgur li ma kienx ta` tliet piedi ; lanqas kien hajt singlu. Il-hajt kien b`zewg qoxriet tad-disa` pulzieri u spazju fin-nofs, aktarx ta` madwar sitt pulzieri, u kien marbut bil-ktajjen. Il-pilastri li hemm llum mal-hajt tal-faccata taghhom ma kienux parti mill-bini originali tal-1966, izda saru mill-genituri tieghu fit-tmenijiet u l-ahhar pilastru tpogga mal-hajt divizorju komuni. Illum bejn il-pilastru u l-bidu tal-hajt divizorju hemm crika tlett pulizieri dawl ghaliex meta l-hajt rega` nbena sar ta` hxuna inqas minn dak

originali. Kemm il-genituri tieghu kif ukoll Hicks kienu kuntenti bil-mod kif saret ir-rikostruzzjoni tal-hajt.

Stqarr illi minn ricerki li saru rrizulta li l-atturi akkwistaw fond b`kejl ta` 1073 mk. Mal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi ma kenitx annessa pjanta. In segwitu l-atturi akkwistaw minghand l-Ufficcju Kongunt id-dirett dominju tal-fond taghhom b`kuntratt tat-28 ta` April 2014 fl-atti tan-Nutar Reuben Casingena. Hemm kien iddikjarat li kellhom arja totali ta` 1,772 mk, li minnha 685 mk kienet il-parti stradali. B`hekk id-daqs tal-fond tal-atturi gie li zdied b`14 mk.

Fisser li min-naha tal-genituri tieghu kien inkarikat surveyor li kkonferma li t-tul tal-faccata tal-fond taghhom huwa 95.2 pied. B`hekk il-konfini tal-1966 kienu kkonfermati.

Kompla jixhed illi fl-2010 l-atturi qalghu il-hajt tal-faccata tal-fond taghhom minghajr permess, u qalghu wkoll bicca mill-hajt tal-fond tal-genituri tieghu hdejn il-pilastru, ghalkemm in segwitu rrimedjaw. Biex dan dan kollu, l-attur skonfinaw il-linja medjana ta` bejn iz-zewg fondi.

Stqarr illi f`Jannar/Frar 2015, sab li kienet prezentata mill-attur applikazzjoni ta` zvilupp lill-MEPA. F`Settembru 2015, hareg l-ewwel permess, fejn bl-izvilupp tal-fond tal-attur kien ser ifisser li kien se jikber fid-daqs b`darba u nofs li kien. Dahlet ukoll it-tieni applikazzjoni mal-MEPA sabiex l-atturi jaghmlu zvilupp fis-sens li joghla l-bini billi l-art toghla b`4/5 filati. Ghad illi sareet opposizzjoni min-naha tal-konvenuti, il-permess hareg.

Qal illi fl-4 ta` Jannar 2015, l-atturi qattghu l-blat mhux skont id-distanza legali. Min-naha taghhom kien prezentat rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kontra l-atturi sabiex jieqaf it-tqattiegh. Sakemm saret in-notifika tar-rikors, it-tqattiegh lahaq kien mitmum.

<u>Fil-kontroezami</u>, kien mistoqsi jekk jiftakarx kemm kien l-gholi tal-hajt antic. Wiegeb li kellu gholi daqs kemm huwa fil-prezent. Accetta bhala fatt li mal-garage taghhom hemm qoxra wahda li tinsab fuq in-naha tal-atturi. Ippreciza li kien hemm zewg qoxriet fin-nizla tar-rampa tal-garage, waqt li fil-garage kien hemm qoxra wahda. Fil-

parti ta` wara nett, hemm il-bjar u xi tlett iqxur, fil-parti tal-garage hemm qoxra wahda u fil-parti ta` quddiem hemm zewg qoxriet.

Ipprezenta hames ritratti, kif ukoll kont li jirreferi ghall-planki tal-garage.

2. <u>Ir-relazzjoni tal-perit tekniku</u>

Fir-relazzjoni, il-perit tekniku jghid hekk :-

Rigward il-hitan li gew mibnija fuq il-median line is-sottoskritt ghid li dawn huma ta` hxuna ta` disa pulzieri kull wiehed, wiehed mibni fuq art ta` Greenland u l-iehor imiss mieghu fuq art ta` Micallef.

Kull hajt hu kompletament indipendenti mill-iehor u kull sid ghandu d-dritt li jwaqqa`, jirrinforza u jerga` jtella hajt li hu tieghu u dan skond kif titlob il-Planning Authority u skond kif inhu stipulat fil-kuntratt ta` bejgh originali.

Il-planki ta` prestressed concrete ghandhom jitnehhew minn fuq il-hajt ta` Micallef u minflok iserrhu fuq hajt li Greenland ghandhom itellghu fil-garage taghhom.

Rigward id-distanza bejn in-naha ta` isfel tal-bjar ta` Greenland u l-wicc tal-hajt ta` fuq ta` Micallef ghandha tkun ta` 76 centimetri pero` illum hi biss ta` 62 cms. Greenland irid jiehu passi biex jikkonforma mal-Ligi."

3. <u>L-eskussjoni tal-perit tekniku</u>

Il-qorti sejra taghmel <u>sintesi</u> tal-eskussjoni tal-perit tekniku.

Dwar il-linja medjana, il-perit tekniku stqarr illi Greenland bnew l-ewwel. Tellghu hajt skont kif kien jghid il-kuntratt. Aktar tard inbena hajt iehor minn Hicks fuq art tieghu, parallel ghall-hajt ta` Greenland. Iz-zewg hitan kienu ilhom mibnija. Meta waqghu, regghu nbnew kif kienu, u cioe` nbena hajt ta` 9 pulzieri, iehor ta` 9 pulizieri wkoll, u spazju vojt bejniethom. Jidher illi l-hitan telghu wara li saret lenza mit-tul bejn il-pedamenti tal-hitan, u l-hitan godda telghu fuq l-

pedamenti ta` qabel. Allura skont il-perit tekniku nofs il-vojt ta` bejn z-zewg hitan hu l-linja medjana.

Mitlub jindika fejn huwa sitwat il-pilastru tal-konvenuti, il-perit tekniku stqarr illi l-pilastri huma estranji ghal-linja medjana ; m`ghandhomx konnessjoni mal-linja medjana ta` bejn plot 14 u 15.

B`riferenza ghal Dok JEV/2 il-perit tekniku ntalab jispjega ghaliex il-faccata tal-fond tal-konvenuti ghandha wisgha ta` 95.6 piedi filwaqt li fil-kuntratt ta` akkwist jisemma wisgha ta` 95 pied. Il-perit tekniku fisser illi jekk wiehed iqabbel it-tqassim tal-plots kif kienu fl-ewwel skema ma` l-bdil li sar mill-Awtorita tal-Ippjanar, isib li l-qisien tal-plots inbidlu.

Dwar il-pjanti approvati mal-PA 3671/96 u x`kien jirrizulta in situ, partikolarment dwar il-linja medjana u l-hitan, il-perit tekniku stqarr illi l-perit tal-konvenuti wera nofs il-wisgha ta` hajt ta` 9 pulzieri u ma indikax jekk dan kienx hajt tal-atturi jew tal-konvenuti. Dan il-fatt ma jitfa ebda dawl fuq il-kwistjoni tal-linja medjana bejn plot 14 u plot 15.

Stqarr illi fl-accertamenti tieghu huwa ma hax in konsiderazzjoni l-att pubbliku tas-27 ta` Ottubru 2016 bejn Bilom Developments Limited u ARQ Fiduciaries Limited.

4. <u>Il-piz probatorju tal-konsiderazzjonijiet teknici</u>

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs Mifsud</u>"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk -

***Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi <u>prova ta` fatt</u> li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti.*** *Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero` huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest …. illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz*

mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B`danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b`lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika. (enfasi u sottolinear ta` din il-qorti)

Ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**Grima vs Mamo et noe" –** Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998)**.**

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**Cauchi vs Mercieca" –** Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 **; "Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 u "**Calleja *noe* vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001).

Il-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**Bugeja *et* vs Muscat et" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta bhala fatt li wara li kienet prezentata u mahlufa r-relazzjoni mill-perit tekniku, il-partijiet ma ghamlux talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

IV. Sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet

1. L-atturi

i) Il-jedd

Hija gurisprudenza tal-qrati taghna li l-qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni biss dawk l-eccezzjoni li jkunu gew formalment sollevati u mhux dawk li jitqanqlu permezz ta` sottomissjonijiet (**Anthony Cristina noe v. Eleonora Mizzi** – Qorti tal-Appell – 27 ta` Marzu 2002).

Fi kwalunkwe kaz, id-difiza tal-konvenuti dwar il-jedd huwa legalment insostenibbli ghaliex ix-xerrej jakkwista d-drittijiet u l-azzjonijiet kollha li kellu l-vienditur [**Joseph Camilleri et v. Carmelo Pace** – Qorti tal-Appell Inferjuri - 28 ta` Settembru 1990].

ii) Il-preskrizzjoni tal-ghaxar snin

Skont l-atturi, l-eccezzjoni hija nfondata :-

Ghaliex l-intimati naqsu milli jindikaw l-artikolu preciz li fuqu hija msejsa l-eccezzjoni. Dan in-nuqqas iwassal sabiex il-qorti m,a tiehux konjizzjoni tal-eccezzjoni [**Joseph Gauci v. Saviour Farrugia** – Qorti tal-Appell Inferjuri – 22 ta` Gunju 2005 u **Maltacom plc v. Salina Co Limited** – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 30 ta` Novembru 2004).

Ghaliex l-azzjoni attrici hija sabiex jigu determinati l-konfini limitrofi ta` zewg fondi adjacenti, jigifieri l-*actio finium regundorum*. .

Ghaliex f`kaz li l-intimati qeghdin jirreferu ghall-preskrizzjoni skont l-Art 2140 tal-Kap 16, l-element indispensabbli huwa "titolu tajjeb" u cioe` titolu tajjeb sabiex tigi trasferita l-proprjeta. F`dan il-kaz l-intimati ma ghamlu ebda kuntratt li kellu bhala oggett it-territorju allegatament uzurpat, u ghalhekk l-eccezzjoni ma tistax tregi. (**John Zerafa et v. Romeo Zahra et** - Qorti tal-Appell - 18 ta` Lulju 2017)

iii) Mertu

- **Il-hajt u l-linja medjana**

L-atturi jikkontendu li meta kien hemm tigrif tal-hitan ta` bejn iz-zewg fondi minhabba maltemp fl-1997, il-bini mill-gdid taghhom ma saritx fuq il-linja medjana.

Il-perit tekniku ma jaqbilx mal-pretensjoni attrici.

Wara li thejjew is-surveys u l-pjanti tal-art, u wara li sab li porzjonijiet ta` art f`dawk l-inhawi kienu affettwati minn alinjament ta` toroq, ma kienx possibli ghall-perit tekniku li jimmarka bil-preciz l-linja medjana.

Il-konkluzjoni tal-perit tekniku kienet illi bejn iz-zewg fondi hemm zewg hitan separati u ndipendenti minn xulxin, b`kull hajt mibni fuq l-art tal-parti rispettiva. Pero` fil-parti fejn hemm il-garage tal-konvenuti, fejn ma sarx hajt, il-konvenuti serrhu s-saqaf tal-garage fuq l-hajt tal-atturi. Il-perit tekniku kien tal-fehma li l-konvenuti ma kellhomx dritt li jserrhu l-planki fuq l-hajt tal-atturi. Ma elaborax dwar il-kwistjoni ta` jekk il-planki tqeghdux sa nofs il-hajt jew sal-hxuna kollha tal-hajt.

L-atturi jikkontendu li ressqu provi sodisfacjenti bizzejjed biex juru li l-hitan ma kienux rikostruwiti fuq il-linja medjana.

Il-provi taghhom kienu :–

Qabel ir-rikostruzzjoni jidher li l-hajt kien qieghed dobblu u cioe` mibni bil-ktajjen. Kellu zewg qoxriet marbuta ma` xulxin b`kantun li jitqieghed ghal rasu u li allura jaghmel aktar wiesgha l-hajt.

Wara r-rikostruzzjoni, il-hajt inbena b`zewgt iqxur separati u ndipendenti ; kull qoxra wisgha u 9 pulzieri.

Meta saret ir-rikostruzzjoni, il-hitan ittellghu b`mod li t-tarf tal-hajt fuq in-naha ta` Hixks tela` fejn kien jinsab qabel.

Ladarba l-hitan godda kienu rikostruwiti b`wisgha anqas minn qabel, u ladarba l-hajt tela` fejn kien minn naha wahda, allura logikament min-naha l-ohra ma telax fejn kien bil-konsegwenza li l-konvenuti rebhu d-differenza tal-wisgha. Inoltre ladarba l-hitan gew rikostruwiti idjeq milli kien l-hajt ta` qabel, il-hitan il-godda ma setghux inbnew fl-istess posizzjoni. Iz-zewg hitan kellhom joqorbu aktar lejn il-linja medjana. Dan kollu huwa sostenut ukoll mill-fatt li l-faccata tal-fond tal-konvenuti issa ghandha kejl akbar minn dak li kien dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist. Irreferew ghar-rapport u ghall-pjanta Dok MAC2a tal-perit ex parte taghhom Perit Mario Cassar li stabilixxa fejn kellha tigi l-linja medjana.

- **<u>It-travi jew planki</u>**

Jirrizulta li l-konvenuti serrhu l-planki tas-saqaf tal-garage taghhom fuq il-hajt tal-atturi. Bhala fatt mhuwiex car jekk il-planki tqeghdux mal-hxuna kollha tal-hajt jew sa nofs dik il-hxuna. Perit Mario Cassar xehed illi l-planki tpoggew mal-hxuna kollha waqt li Ursula Greenland stqarret li tqeghdu sa nofs il-hajt.

Skont l-atturi jibqa` l-fatt illi l-planki tqeghdu b`mod abbuziv u illegali. Ghalkemm huwa minnu li ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni l-Art 413(1) 419(b) u 415 tal-Kap 16, huwa evidenti li l-konvenuti ma wrewx li si tratta ta` hajt komuni, anzi l-provi kienu fis-sens illi l-hajt fejn tqeghdu l-planki kien jappartjeni biss lill-atturi. Il-konvenuti jikkontendu li t-tqeghid sar bil-kunsens ta` Hicks pero` imkien ma tressqet prova ta` dan. L-atturi rrikorrew quddiem il-qorti ghaliex ma thallewx jaghmlu xogholijiet li kellhom dritt jaghmlu.

2. <u>Il-konvenuti</u>

Irrizulta ppruvat illi l-fond huwa proprjeta` ta` Ursula Greenland mhux tal-konvenuti l-ohra. Ghalhekk dawn il-konvenuti mhumioex legittimi kontradditturi tal-atturi u ghandom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Skont il-konvenuti, it-talbiet attrici huma nkonsistenti ghaliex l-ewwel ighidu li l-azzjoni attrici hija l-*actio publiciana* mbaghad jikkontendu li hija l-*actio finium regundorum*. Infatti fl-ewwel udjenza tal-kawza kien dikjarat mill-atturi li l-kawza kienet l-*actio publiciana*.

Imbaghad fin-nota ta` osservazzjonijiet qalu li hija l-*actio finium regundorum*. Din hija nkonsistenza li mhijiex legalment permessa.

Ikomplu l-konvenuti illi jekk il-qorti sejra tghid li l-azzjoni hija l-*actio publiciana*, tali azzjoni ma tistax tkun invokata ghaliex l-atturi akkwistaw b`parametri certi u cari (**Maria Farrugia et v. Joseph Demicoli et** - Prim Awla tal-Qorti Civili - 30 ta` Gunju 2020 ; u **Cassar noe v. Barbara et** - Qorti tal-Appell - 7 ta` Ottubru 1980).

Il-provi principali tal-atturi jistriehu fuq il-kuntratt ta` akkwist taghhom li sar wara li kien rikostruwit il-hajt. Ghalhekk l-atturi ma jistghux jinvokaw l-azzjoni ghaliex ma jistghux jippruvaw titolu ahjar billi l-kuntratt taghhom kien juri bic-car li huma xtraw l-proprjeta fil-konfini hekk kif inhuma mibnija illum.

Jekk wiehed se jhares lejn l-*actio finium regundorum*, b`referenza ghal Art 325 tal-Kap 16, hemm l-presunzjoni li l-azzjoni tkun qeghda ssir jew ghaliex hemm dubju dwar konfini bejn proprjetajiet jew ghaliex konfini ma humiex mmarkati. B`din l-azzjoni attur ikun qieghed jittenta jelimina l-incertezzi tad-demarkazzjoni bejn zewg proprjetajiet. (**Albert Mizzi noe v. Rita Azzopardi noe** – Qorti tal-Appell - 27 ta` Marzu 1996) Fl-azzjoni odjerna tentata mill-atturi huwa nieqes dan l-element ghaliex il-konfini bejn il-proprjetajiet tal-partijiet huma cari u precizi bil-hitan mibnija. (**Eucharist Gauci v. Rose Vella et** – Prim`Awla tal-Qorti Civili - 9 ta` Novembru 2018).

Dan premess, il-konvenuti jissottomettu li mill-provi, inkluz r-rapport tal-perit tekniku, irrizulta li l-linja medjana tinsab precizament bejn iz-zewg qoxriet ezistenti.

Mill-konsiderazzjonijiet tal-perit tekniku rrizulta li l-hajt l-gdid inbena wara li l-linja medjana kienet giet immarkata bil-lenza sabiex eventwalment l-hajt l-gdid jinbena mal-istess linja medjana originali.

Ghalkemm l-atturi kkontestaw il-linja medjana, huma baqghu ma ndikawx fejn kellha tkun. L-atturi ma jistghux jibqghu jinsistu fuq il-fatt illi l-faccata tal-fond tal-konvenuta ghandha tkun ta` 95 pied mil-linja medjana ghaliex anke l-faccata tal-fond tal-atturi hija akbar mill-kejl kemm tal-pjanti originali kif ukoll tal-pjanta tal-kuntratt ta` akkwist taghhom.

Rigward l-allegazzjoni li l-hajt mhux mibni skont is-sengha u l-arti, il-konvenuti jikkontendu li ma saret ebda prova ta` dan, lanqas fir-rapport tal-perit tekniku.

Irrizulta li l-hajt divizorju kien dejjem komuni. Hemm qoxra mibnija fuq l-art tal-atturi u qoxra ohra fuq in-naha tal-konvenuta. Tant huwa komuni dan l-hajt li l-planki huma mqabbda mal-qoxra tal-atturi u kien maqbul li f`dik il-parti kellu jkun hemm hajt wiehed.

Anke li kieku l-hajt divizorju mhux mibni fuq l-linja medjana, jew inkella ma kellux jinbena bhala singlu fil-parti tal-garage jew li inkella mhuwiex komuni, l-Art 418 tal-Kap 16 jaghti konfort lill-konvenuta.

Dwar il-posizzjoni attwali tal-hajt, inghad li l-ghazla li ssir qoxra wahda man-naha tal-garage u t-tqabbid tal-planki ma` din il-qoxra kollha sehhew aktar minn ghaxar snin qabel id-disputa u b`hekk l-azzjoni hija preskritta fl-intier taghha.

Dwar il-giebja, inghad illi din mhijiex imhaffra fil-blat izda hija mibnija `l fuq mill-blat. Ghalhekk id-distanza attwali mil-linja medjana ta` 62 cm hija adegwata sabiex tiflah l-piz tal-ilma ; kwindi mhux applikabbli l-qies ta` 76 cm skont l-Art 439 tal-Kap 16 li jirreferi ghat-thaffir ta` bjar.

Ikompli jinghad illi l-atturi talbu lill-qorti sabiex tistabilixxi l-linja divizorja u sabiex jigu definiti l-konfini. Imbaghad talbu d-demolizzjoni u rikostruzzjoni tal-hajt divizorju u d-demolizzjoni tal-bir. Jidher li l-uniku interess tal-atturi huwa li jinqalghu l-hajt u l-bir. Ghalhekk jekk il-qorti ssib li l-hajt huwa mibni fuq l-linja medjana u l-bir huma mibni skont il-ligi, ma hemmx lok ghal ebda demolizzjoni.

V. Konsiderazzjonijiet

1. It-tieni eccezzjoni

Bhala prova ta` din l-eccezzjoni, kien esebit id-Dok CG2 li huwa kuntratt ta` separazzjoni tal-beni li sar bejn il-konvenuti konjugi Clifford u Ursula Greenland fl-atti tan-Nutar Rueben Casingena tal-20 ta` Mejju 2006, li bis-sahha tieghu Clifford Greenland assenja lil Ursula Greenland is-sehem tieghu ta` nofs indiviz tal-fond 6, Triq il-Grigal, Marsaskala. Billi l-azzjoni attrici min-natura taghha hija petitorja, il-legittima kontradittrici tal-atturi hija l-konvenuta Ursula Greenland wahedha.

Il-qorti qeghda <u>tilqa</u>` t-tieni eccezzjoni. Tiddikjara li l-konvenuti Clifford Greenland, Dr. Cory Greenland u Melissa Greenland mhumiex il-legittimi kontraditturi tal-atturi. Ghalhekk tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju.

2. <u>It-tielet eccezzjoni</u>

Huwa fatt illi fl-eccezzjoni ma kienx specifikat l-artikolu tal-ligi li abbazi tieghu kienet eccepita l-preskrizzjoni decennali. Huwa fatt ukoll li mhuwiex il-kompitu tal-qorti li timla n-nuqqas tal-eccipjent billi tindika hi d-disposizzjoni applikabbli.

Fl-istess waqt din il-qorti hija tal-fehma li ladarba fil-Kap 16 hemm disposizzjoni wahda biss li tittratta l-preskrizzjoni tal-ghaxar snin u cioe` l-Art 2140 hija sejra tqis xorta wahda t-tielet eccezzjoni. Il-qorti kienet ggib ruhha diversament li kieku l-preskrizzjoni eccepita kienet tal-perijodi qosra ghaliex f`dawk il-kaz l-alternattivi huma diversi mhux wahda biss.

<u>L-Art 2140 tal-Kap 16</u> jaqra hekk :-

(1) Kull min b`bona fidi u f`titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`, jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta` ghaxar snin, jakkwistal-proprjeta` taghha.

(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skont il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta` dak l-att.

Fis-sentenza taghha tal-15 ta` April 2014 fil-kawza "**Vica Limited v. Phoenix Domestic Appliances Limited et**" din il-qorti diversament presjeduta qalet hekk :-

"Wara li l-qorti rat l-atti hi tal-fehma li … l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta` ghaxar snin (Art. 2140) hi nfondata.

… Wiehed mir-rekwiziti sabiex tirnexxi eccezzjoni simili hi li jrid ikun hemm titolu tajjeb. Kuntratt ta` bejgh hu titolu derivattiv, pero` dan m`huwiex bizzejjed. L-art li l-konvenut jippretendi li akkwista bil-preskrizzjoni decennali trid tkun kompriza fit-titolu … Ghal finijiet tal-Artikolu 2140 m`huwiex bizzejjed li l-konvenuta taghmel riferenza ghal dak il-kuntratt. L-oggett li wiehed jippretendi li sar proprjetarju tieghu bil-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, irid jissemma fit-titolu. Lanqas mhu bizzejjed li l-venditur u x-xerrej seta` kellhom l-intenzjoni li l-art markata bil-kulur kannella kienet parti mill-oggett in vendita. L-intenzjoni biss m`hijiex bizzejjed, u dan gialadarba l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandha effett fil-konfront ta` terzi. Ghalhekk mill-kuntratt irid jirrizulta bic-car li l-art li dwarha hemm il-kontestazzjoni hi kompriza bhala parti mill-oggett li nbiegh. "

Fis-sentenza taghha tad-29 ta` Lulju 2013 fil-kawza "**Maria Dolores sive Doris Scerri v. Francis Bonnici et**" din il-qorti diversament presjeduta qalet hekk :-

"It-titolu li nvokaw l-konvenuti hu kuntratt ta` bejgh tal-1 ta` Lulju 1992 li permezz tieghu il-konvenuti xtraw " [0..] s-sehem ta` disa` partijiet minn ghaxra (9/10) tal-post terran, bl-arja fuqu tieghu, minghajr isem bin-numru ufficcjali disgha (9), Triq Vilhena, Zebbug bil-pussess tieghu a favur tal-kerrejja Dolores Cortis" (fol. 22).

Il-qorti tosserva li :-

i. il-fond li jissemma f`dan il-kuntratt hu n-numru 9 u fih m`hemm l-ebda riferenza li kien qieghed ukoll jigi trasferit il-fond numru 10 jew l-art li fuqha kien mibni. `Il fatt li fittitolu jissemma l-fond numru 9, ma jfissirx li dan jinkludi proprjeta` ohra li l-konvenuti setghu hatfu bil-mohbi tas-sid. Ghalhekk ma jezistix titolu.

ii. inoltre, ma nghatat l-ebda prova ta` dak li jinghad fl-Artikolu 2140(2) tal-Kodici Civili.

Fic-cirkostanzi l-eccezzjoni ta` preskrizzjoni akkwizittiva decennali (Artikolu 2140 tal-Kodici Civili) ma tistax tirnexxi."

Fil-kawza odjerna, l-atturi qeghdin jallegaw li l-konvenuta Ursula Greenland hadet minghajr jedd art li tappartjeni lilhom u haditilhom jeddijiet fuq proprjeta` li jappartjenu lilhom. Il-konvenuta ma kkontestatx il-pretensjonijiet attrici bil-kwalitajiet rikjesti mis-subartikolu (1) tal-Art 2140 sabiex tirribatti dak pretiz mill-atturi. Ghalhekk l-eccezzjoni ma tistax tregi.

Il-qorti qeghda tichad it-tielet eccezzjoni.

3. <u>L-azzjoni attrici u l-eccezzjonijiet fil-mertu</u>

Fl-ewwel udjenza tal-kawza, kien dikjarat mill-atturi li l-azzjoni tentata minnhom hija l-*actio publiciana.* Kien biss fin-nota ta` sottomissjonijiet li ssemmiet l-*actio finum regundorum.*

Meta jintavola azzjoni, huwa dmir tal-attur li joqghod mal-Art 156 tal-Kap 12 li jimponi fuqu l-obbligu li fir-rikors li fir-rikors guramentat jaghti "*tifsira car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba*" Jista` jkun li mill-premessi u t-talbiet tar-rikors promotur jidher li l-azzjoni kienet l-*actio finium regundorum* u propju ghalhekk kienet il-qorti stess li talbet kjarifika mill-attur. Imma ladarba l-kjarifika mill-attur kienet illi l-azzjoni hija l-*actio publiciana* l-qorti mhijiex sejra tiskarta d-dikjarazzjoni ghaliex fil-kors tal-kawza tal-kawza kien hemm bdil fl-avukati li jippatrocinaw lill-atturi.

a) <u>Gurisprudenza</u>

Fis-sentenza li tat fis-27 ta` Gunju 2003 fil-kawza **<u>Testaferrata Moroni Viani v. Montanaro</u>** din il-qorti diversament presjeduta qalet hekk :–

Fl-actio rei vindicatoria l-attur jehtieglu jipprova t- titolu tieghu. Din il-prova hu jista` jaghmilha kemm b`titolu kif ukoll bi kwalsiasi mezz iehor.

Kif jinsab ritenut, una volta l-attur jipprova dan id- dritt tieghu ta` dominju, m`ghandux ghalfejn jaghmel xejn izjed ; senjatament m`ghandux ghalfejn jaghmel il-prova negattiva li l-konvenut

m`ghandux id-dritt reali li qed jikkampa in kwantu tali prova tispetta allura lill-konvenut li jkun qed jallegaha.

Il-konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu irid jipprova l- akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur taz-zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titqies sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika "longissimi temporis praescriptio". Kjarament ukoll dan il- bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b`mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta` li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawk il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita` tal-pussess animo domini, kongunta s`intendi maz-zmien rikjest mil- ligi biex tassahhah il-preskrizzjoni.

Jinsab insenjat ukoll illi l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il- haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha - animus et corpus corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini.

Fis-sentenza tat-28 ta` Marzu 2003 fil-kawza **<u>Apap Bologna Sciberras D`Amico Inguanez v. Sammut</u>** din il-qorti diversament presjeduta qalet hekk :–

Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhix sufficjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid juri pozitivament li hi tieghu nnifsu, ghaliex "melior est conditio possidentis", u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u konklussiva, b`mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut." ("Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe -vs- Emmanuele Barbara et", Appell Civili, 7 ta` Ottubru 1980) ;

Il-jedd tal-proprjeta` u l-azzjoni rivendikatorja tal- proprjeta` huma haga wahda u ghalhekk, ghalkemm min ikun ha taht idejh ghaz-zmien mehtieg l-immobbli ta` haddiehor jakkwista dak l-immobbli bis-sahha ta` uzukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef il-jedd ghall-azzjoni rivendikatorja, ikun ghadda zmien kemm ghadda." ("Perit Carmelo Falzon -vs- Alfred Curmi", Prim` Awla Qorti Civili per Imhallef Joseph Said Pullicino, 5 ta` Ottubru 1995 u "Nancy Mangion et -vs- Albert Bezzina Wettinger", Appell, 5 ta` Ottubru 2001) ;

Il-gurisprudenza taghna waslet sal-punt li tirritjeni li anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah, jekk ir-revindikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju" ("Giuseppe Buhagiar -vs- Guzeppi Borg et" Appell Civili, 17 ta` Novembru 1958) ; Dan anke ghaliex "il possessore non deve provare cosa alcuna in forza della regola giuridica `possideo quia possideo`, e spetta al suo avversario di provare la mala fede del possessore, perche la buona fede sempre si presume ed il possesso e` il migliore dei titoli, copre tutto, ed anzi li fa supporre tutti" ("Negte W. Lenard nomine - vs- Lorenzo Fabri", Qorti tal-Kummerc, 13 ta` Dicembru 1883).

b) **<u>Il-kuntratti</u>**

i. Iz-zewg plots tal-partijiet kienu parti minn San Tommaso Estate. Il-kuntratt originali tal-plot tal-konvenuta u cioe` plot 15 huwa dak ippubblikat min-Nutar Dottor John Micallef Trigona tad-9 ta` Mejju 1966. Il-kejl ta` plot 15 kien ta` 232 square canes ossia 1,018.80 metri kwadri. Fil-pjanta annessa mal-kuntratt, tidher ukoll plot 14 li hija l-plot tal-atturi. Skont din l-pjanta, plot 14 kellha kejl ta` 1,172.49 metri kwadri.

ii. B`kuntratt tat-23 ta` Dicembru 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis tat-23 ta` Dicembru 1966, l-aventi kawza tal-atturi akkwista bicca art ta` 413 square canes jew 1,813.64 metri kwadri, li minnhom 160 square canes kienet l-parti stradali. Ghalhekk il-kejl tal-plot ut sic kien ta` 1,111.02 metri kwardi. Fi klawsola 10 tal-kuntratt jinghad : *"The grantee is bound to erect a garden wall which is to surround the entire property to be acquired by him. The said garden wall is to be erected on the boundary lines of his plot of land to separate his property from neighbouring property. The said walls whall not be higher than four feet from the level of the garden. The grantee shall pay half the cost of the said garden wall to adjacent owners if he finds the walls already erected."*

iii. Il-konvenuti konjugi Greenland akkwistaw b`kuntratt tat-22 ta` Dicembru 1983 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani. Ebda kejl ma jissemma fil-kuntratt.

iv. Sar fidi ta` cens mill-aventi causa tal-atturi b`kuntratt tat-18 ta` Marzu 1986 fl-atti tan-Nutar Dr Mario Rosario Bonello. Il-kejl indikat huwa ta` 1,776 metri kwadri, li minnhom 703 metri kwadri

huma l-parti stradali. B`hekk id-daqs tal-villa kien ta` 1,073 metri kwadri.

v. L-atturi akkwistaw bis-sahha ta` kuntratt tal-5 ta` Novembru 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Lia. L-akkwist kien ta` villa mibnija fuq porzjoni ta` art tal-kejl ta` 1,776.2 metri kwadri li minnhom 703 metri kwadri huma l-parti stradali. Ghalhekk l-akkwist effettiv kien ta` fond b`daqs ta` 1,073.2 metri kwadri.

vi. Bejn l-atturi u l-Gvern ta` Malta sar kuntratt ta` fidi ta` cens fit-28 ta` April 2014 fl-atti tan-Nutar Dr Rueben Casingena. Il-kejl indikat kien ta` 1,772 metri kwadri, li minnhom 685 metri kwadri bhala parti stradali. B`hekk id-daqs indikat tal-villa kien ta` 1,087 metri kwadri

c) <u>Varjazzjonijiet</u>

Skont il-kuntratti jirrizultaw fattwalment dawn il-varjazzjonijiet.

Minn ezami tal-varjazzjonijiet li jidhru fil-kuntratti, jirrizulta li li matul z-zmien il-plot tal-atturi naqset fid-daqs b`61.06 metri kwadri, waqt li fil-kaz tal-konvenuta din naqset bi 15.91 metri kwadri.

Jirrizulta li kien l-aventi kawza tal-atturi li bena fuq l-art li kien akkwista fl-1966.

Jirrizulta wkoll li l-konvenuti bnew l-ewwel.

d) <u>Il-kunsens</u>

Il-konvenuta taghmel l-argument li kull ma sar wara t-tigrif tal-hajt sar bil-kunsens tal-aventi kawza tal-atturi.

Il-qorti mhijiex sodisfatta mill-provi li gabu l-konvenuti dwar dan l-aspett.

Il-konvenuta timplika li bil-fatt li l-aventi causa tal-atturi accetta li ssir ir-rikostruzzjoni tal-hajt kif sar dak jittraduci ruhu f`akkwiexxenza.

Din il-fehma mhijiex kondiviza mil-qorti.

Il-prova tal-allegata akkwixxenza mhijiex sodisfacjenti. Rinunzji ta` jeddijiet – imbaghad dwar proprjeta` mmobbli – huma di stretto diritto u ghandhom jirrizultaw b`mod car u univoku. Fil-kaz tal-lum dan il-kriterju ma rrizultax sal-grad rikjest mil-ligi.

e) <u>Il-kwistjoni</u>

L-inkwiet bejn il-partijiet issib il-qofol taghha f`tilwima dwar il-linja medjana ta` bejn iz-zewg proprjetajiet.

L-atturi pprezentaw rapport tal-perit ex parte taghhom Perit Mario Cassar, fejn kienet identifikata l-linja medjana (Dok MAC 1, a fol 117 tal-process).

Skont Perit Cassar, il-hajt "A" huwa mibni fuq l-linja medjana.

Il-konvenuti pprezentaw rapport tal-perit ex parte taghhom Perit Elena Borg Costanzi fejn huma kontestati l-accertamenti tal-perit ex parte tal-atturi.

Il-perit tekniku mahtur mill-qorti Perit Joseph Ellul Vincenti ghamel il-kostatazzjonijiet tieghu u wasal ghall-konkluzjoni illi : " *… l-hajt divizorju jikkonsisti f`zewg qoxriet separati u indipendenti minn xulxin, wiehed mibni fuq art ta` Greenland u iehor fuq art ta` Micallef. … Hawn jidher car li z-zewg hitan hawn fuq imsemmija ma humiex hajt dobblu izda zewg hitan separati u indipendenti minn xulxin, kull hajt mibni fuq strixxa art tieghu."*

Il-qorti qieset ir-rapport tal-perit tekniku u l-provi l-ohra.

Jirrizulta li hajt qoxra mibni fl-art tal-atturi u iehor qoxra f`tal-konvenuta. Qabel il-waqa` tal-hajt bil-matemp tal-1997, il-hajt divizorju kien mibni b`hajt tad-9 pulzieri fuq naha u hajt ta` 9 pulzieri fuq naha ohra ; u fin-nofs kellhu spazju ta` 6 pulzieri, hajt dobblu marbut bil-ktajjen. Wara li ggarraf il-hajt, ittella` fl-istess posizzjoni b`differenza : tnehha l-ispazju tan-nofs ; u telghu zewg hitan kull wiehed tad-9 pulzieri : wiehed fil-proprjeta tar-rikorrenti u l-iehor fil-proprjeta tal-intimati.

Min-naha tal-atturi ma hemmx prova sodisfacjenti u sal-grad rikjest mil-ligi li meta rega` nbena l-hajt, ma nbeniex fuq l-linja medjana.

Il-qorti ghalhekk sejra tqis li l-bini lura tal-hajt sar fuq il-linja medjana. F`dan ir-rigward il-qorti taghti affidament tax-xhud Fenech. F`din l-affermazzjoni, il-qorti ssib konfort mill-fatt li abbazi tad-daqs (*supra*) ma tirrizultax il-prova li plot kibret a skapitu ta` ohra ; anzi rrizulta li gara l-oppost u cioe` li z-zewg plots naqsu fid-daqs.

Dwar bini kontra s-sengha u l-arti, ma hemmx l-icken prova.

Dwar il-giebja, huwa rilevanti l-Art 439 tal-Kap 16.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-25 ta` Frar 2004 fil-kawza **<u>Brincat et v. Salina Estates Ltd</u>** inghad hekk :-

L-Artikolu 439 tal-Kodici Civili jiddisponi li …

Dan l-ahhar imsemmi artikolu jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinzamm fl-ezekuzzjoni ta` xoghlijiet ta` thaffir. Id-divjet ta` dan id-dispost tal-ligi huwa wiehed assolut u `iuris et de jure` u japplika kemm fir-rigward ta` konfini laterali kif ukoll fil-kaz fejn ikun hemm dislivell bejn il-konfini. Ifisser ghalhekk illi l-artikolu 439 jikkreja presunzjoni assoluta ta` hsara u huwa ghalhekk impellenti li tinzamm id-distanza regolamentari biex proprju jigi evitat dannu lill-vicin. Effettivament u guridikament l-applikabilita` ta` din id-disposizzjoni tipprexxindi minn kull indagini dwar xi assenza ta` potenzjalita` dannuza tal-kondotta ta` min ikun zamm distanza nferjuri ghal dik legali.

L-inosservanza ta` din in-norma tal-ligi ggib b`konsegwenza r-responsabilita` ghad-danni sofferti mill-gar, u ggib ukoll l-obbligu ta`min ikkawzahom biex jirrimedja ghall-hsara.

Fis-sentenza li nghatat fl-14 ta` Ottubru 2004 fil-kawza **<u>Eric Fenech Pace et v. Bajja Developments Limited</u>** inghad :

It-tieni eccezzjoni tinftiehem li s-socjetà konvenuta qed taghmel xoghol vicin il-hajt divizorju, però, tqies li dak li qed taghmel ma jaqax li jigi kontrollat bl-artikolu in ezami. Ghal dan l-argument, il-Qorti twiegeb li l-artikolu 439 jirreferi ghal kwalunkwe thaffir bla ebda eccezzjoni, u hija kategorika meta tipprojbixxi li dan issir fil-vicinanzi ta` hajt. It-tnehija ta` saffi ta` hamrija minn taht il-hajt, huwa "thaffir" li ma kellux isir. F`dan il-kuntest, issir riferenza ghas-sentenza studjata u ricerkata li tat din il-Qorti fil- kawza "Mangion vs Borg" fit-3 ta` Frar, 1983. Fiha ntqal li "l-artikolu 476 (illum 439) jistabilixxi f`termini generali a rigward ta` kull speci ta` fond id-distanza li ghandha tigi osservata fi kwalunkwe thaffir, ikun x`ikun l-oggett ta` dak it-thaffir. Din id-distanza ta` zewg piedi u nofs giet stabilita b`mod kategoriku u ghandha dejjem tigi osservata, u l-vicin ghandu dritt jitlob li tigi osservata din id-distanza anke jekk ma jippruvax danni".

Il-perit tekniku sab li d-distanza bejn il-bir ta` Greenland u l-hajt ta` Micallef hemm 62 cm. Fil-kaz ta` bjar il-ligi tesigi distanza ta` 76 cm mill-hajt divizorju.

Il-konvenuta taghmel l-argument illi l-bir/giebja mhuwiex mhaffer izda huwa mibni `l fuq mill-blat.

Effettivament dan ma jirrizulta minn ebda prova lanqas teknika.

Il-bir vizwalment jidher fir-ritratt li ttiehed mill-Perit Mario Formosa (Dok MJ5, fol 57).

Dwar il-bir/giebja, il-qorti tikkondividi l-fehma tal-perit tekniku.

L-ahhar kwistjoni : il-planki.

Fir-rapport tieghu Perit Mario Cassar ighid li s-saqaf tal-garage tal-fond tal-konvenuta qed iserrah kollu kemm hu fuq il-hajt tal-fond tal-atturi.

Il-perit tekniku fisser illi minn Dok JEV/5, fil-parti mmarkat B-C tal-hajt, kien jirrizulta li l-qoxra tal-hajt tan-naha ta` Greenland hija nieqsa u hemm biss il-hajt ta` fuq in-naha tar-rikorrenti. Fuq dan il-hajt Greenland saqqfu l-garage taghhom u dahhlu l-planki fuq il-hajt tar-rikorrenti, medja ta` hames pulzieri.

Il-perit tekniku jghid illi l-planki tpoggew fuq suletta tal-concrete reinfurzat.

Ighid ukoll illi :–

Jirrizulta wkoll li l-parti fejn hemm il-garage ta` Greenland, dan ma beniex il-qoxra tal-hajt tieghu izda ghamel uzu mill-hajt ta` Micallef. Kien ghalhekk li l-konvenut kellhu jserrah il-prestressed concrete planks fuq il-qoxra tal-attur.

Il-konvenut qatt ma kellhu dritt li jserrah il-planki ta` fuq il-garage tieghu fuq il-qoxra li kienet tappartjeni lil Micallef ghalkemm il-konvenuta semmiet diversi drabi li hi ghamlet dan bil-kunsens verbali tas-sid ta` qabel Micallef …

Il-konkluzjoni kienet illi :-

Re planki li qed iserrhu fuq il-hajt ta` Micallef jidher li dan qatt ma kellu jitpogga fuq il-hajt ta` Micallef la fuq il-wisgha kollha u lanqas sa nofs il-hajt. Dawn il-planki kellhom iserrhu fuq il-hajt li suppost tela n-naha ta` Greenland.

…

Il-planki ta` prestressed concrete ghandhom jitnehhew minn fuq il-hajt ta` Micallef u minflok iserhu fuq hajt li Greenland ghandhom itellghu fil-garage taghhom.

Il-qorti ghandha prova fondata fuq l-assjem ta` fatti u cirkostanzi ppruvati sal-grad rikjest mil-ligi illi l-parti tal-hajt fejn hemm il-garage, ma hemmx il-qoxra ta` Greenland izda hemm biss il-

hajt tar-rikorrenti u ghalhekk f`dik il-parti l-hajt huwa singlu. Il-planki tal-konvenuta qeghdin jistriehu fuq il-hajt li huwa fil-proprejta tar-rikorrenti ben oltre n-nofs tal-hajt.

Anke dwar dan il-qorti taghmel taghha l-accertamenti tal-perit tekniku.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-qorti qeghda tipprovdi dwar it-talbiet u dwar l-eccezzjonijiet billi qeghda taqta` u tiddeciedi hekk :-

Tilqa` l-eccezzjoni bin-numru tnejn (2). Tiddikjara li l-konvenuta Ursula Greenland hija l-legittima kontradittur tal-atturi. Tiddikjara li l-konvenuti l-ohra mhumiex il-legittimi kontradditturi tal-atturi. Ghalhekk qeghda tillibera lil dawn il-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.

Tichad l-eccezzjoni bin-numru tlieta (3).

Tichad it-talbiet bin-numru wiehed (1) sa sitta (6).

Tilqa` t-talba bin-numru sebgha (7) parzjalment fis-sens illi tiddikjara li t-travi jew planki tal-fond tal-konvenuta li bihom huwa msaqqaf il-garage tal-fond tal-konvenuta qeghdin iserrhu fuq il-hajt tal-fond tal-atturi.

Tilqa` t-talba bin-numru tmienja (8). Tikkundanna lill-konvenuta Ursula Greenland sabiex, a spejjez taghha, fi zmien disa` (9) xhur mil-lum, taht id-direzzjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti, li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop, tnehhi dawk it-travi jew planki mertu tat-talba bin-numru sebgha (7), u li fil-prezent qeghdin iserrhu fuq il-hajt tal-fond tal-atturi b`mod u manjiera li jitpoggew kollha fuq bini tal-fond tal-konvenuta Ursula Greenland. Fin-nuqqas, l-atturi jkunu awtorizzati jaghmlu dan ix-xoghol huma, spejjez tal-konvenuta Ursula

Greenland, taht is-supervizjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop.

Tilqa` d-disa` (9) talba. Tiddikjara u tiddeciedi li fil-fond tal-konvenuta Ursula Greenland sar bir jew giebja f`distanza ta` inqas minn dik legali ta` sitta u sebghin centimetru (76 cm) mill-hajt divizorju ta` bejn il-fondi tal-partijiet.

Tilqa` l-ghaxar (10) talba. Tikkundanna lill-konvenuta Ursula Greenland sabiex, spejjez taghha, fi zmien disa` (9) xhur mil-lum, taghmel ix-xoghlijiet kollha necessarji taht is-supervizjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti, li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop, sabiex il-bir jew giebja tal-fond taghha ikun distanti tal-inqas sitta u sebghin (76) centimetru mill-hajt divizorju ta` bejn il-fondi tal-partijiet. Fin-nuqqas, l-atturi jkunu awtorizzati jaghmlu dan ix-xoghol huma, spejjez tal-konvenuta Ursula Greenland, taht is-supervizjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop.

Tordna li l-ispejjez gudizzjarji kollha ghandhom jithallsu in kwantu ghal nofs mill-atturi u in kwantu ghal nofs mill-konvenuta Ursula Greenland.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur