QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju, 2022.

Numru 6

Rikors numru 201/13/1 TA

George Camilleri u martu Anna Camilleri

v.

David Buttigieg u martu Rita Buttigieg

Preliminari:

1. L-atturi jsostnu li l-konvenuti (li huma ġirien tagħhom) qed jokkupaw parti mill-proprjeta` tagħhom li tinsab il-Mellieħa. Għalhekk fis-27 ta' Frar 2013 ipproċedew b'din l-azzjoni ta' rivendika fejn talbu lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tiddikjara li l-art in kwistjoni hija tagħhom, li l-konvenuti qed jokkupawha llegalment, u biex tikkundannahom jiżgumbraw minnha u

jippristinawha fl-istat li kienet oriġinarjament.

2. L-ewwel Qorti għaddiet direttament biex tqis jekk il-konvenuti għandhomx titolu fuq l-art in disputa permezz tal-preskrizzjoni trentennali (stante li fl-ewwel eċċezzjoni qajmu l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2143). Hija rriżultalha li fl-1992 il-konvenuti kienu spustjaw parti mill-ħajt diviżorju oriġinali b'mod li nvadew 14.6mk mill-proprjeta` tal-atturi. Hija mbagħad qieset li l-atturi rnexxielhom jippruvaw id-dritt proprjetarju tagħhom fuq l-art in disputa permezz ta' diversi kuntratti ta' akkwist li jmorru lura sal-1970. Għalhekk permezz ta' sentenza mogħtija fit-28 ta' Ottubru 2021 laqgħet it-talbiet tal-atturi u ordnat lill-konvenuti sabiex jiżgumbraw mill-art in kwistjoni fi żmien sitt xhur mid-data tas-sentenza, u dan taħt is-superviżjoni tal-perit Mario Cassar.

3. Il-konvenuti ħassewhom aggravati bl-imsemmija deċiżjoni u għalhekk fil-11 ta' Novembru 2021 interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha tħassar is-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet attriċi kollha. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi partijiet mis-sentenza appellata:

> "Il-Qorti:
>
> Rat ir-rikors ġuramentat tal-Atturi George u Anna konjuġi Camilleri ppreżentat fis-27 ta' Frar 2013 u maħluf fl-istess jum minn George

Camilleri li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

"Illi l-esponenti l-konjugi Camilleri huma s-sidien tal-fond bin-numru sitta u erbghin (46) Triq Galileo Galilei, il-Kortin Mellieha, liema fond huwa mibni fuq parti sostanzjali tal-plot bin-numru disgha (9) ittra 'P' f'Kortin Estate, il-Mellieha, liema plot huwa muri fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "F", u liema pjanta hija wkoll annessa mal-kuntratt ta' kompro-vendita fl-atti tan-nutar Maurice Gambin tal-ghaxra (10) ta' Jannar tal-elf disa' mija tnejn u disghin (1992), u dana minghand certu Michael John White u martu Pauline, liema kuntratt jinsab hawn anness u immarkat bhala "Dok. A";

Illi l-imsemmija Michael John White u martu Pauline kienu akkwistaw il-proprjeta` immobbli in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar ta' Joseph Spiteri nhar il-hdax (11) ta' Ottubru tal-elf disa' mija tmienja u tmenin (1988) minghand Carmelo Abdilla, liema kuntratt jinsab hawn anness u immarkat bhala "Dok. B";

Illi l-imsemmi Carmelo Abdilla min-naha tieghu kien akkwista l-proprjeta` immobbli in kwistjoni minghand certa Maria, armla ta' Vincent Micallef, u wliedha Joseph u Vincent Micallef, u dana permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino ta' nhar is-sbatax (17) ta' Novembru tal-elf disa' mija u tmenin (1980), u liema kuntratt jinsab hawn anness u immarkat bhala "Dok. C"; I

lli l-imsemmija familja Micallef min-naha taghha kienet akkwistat il-proprjeta` immobbli in kwistjoni minghand certu Andre` Beaumont permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino ta' nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Marzu tal-elf disa' mija sitta u sebghin (1976), liema kuntratt jinsab hawn anness u immarkat bhala "Dok. D";

Illi min-naha tieghu Andre` Bearmont kien akkwista l-fond in kwistjoni minghand Kortin Estates Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin ta' nhar l-ghaxra (10) ta' Jannar tal-elf disa' mija u sebghin (1970), liema kuntratt jinsab hawn anness u immarkat bhala "Dok. E" u liema proprjeta` immobbli hija delineata fil-pjanta anness mal-istess kuntratt fejn hemm indikat ukoll il-qies tal-istess plot li huwa dak ta' tlett elef, hames mija u ghoxrin (3520) pied kwadru, liema pjanta qieghda indikata fl-istess kuntratt bhala "Dok. D";

Illi l-konvenuti qeghdin illegalment jokkupaw bicca art tal-kejl superficjali ta' erbatax-il metru kwadru punt sitta (14.6m.k) li taghmel parti mill-precitata proprjeta` tal-atturi u cioe` ta' sitta u erbghin (46), Triq Galileo Galilei, il-Kortin Mellieha, liema bicca art okkupata mill-konvenuti hija mmarkata bl-isfar fuq l-annessa pjanta mmarkata bhala "Dok.F";

Illi di piu, tali bicca art li qed tigi okkupata mill-konvenuti illegalment qed tintuza ghal skopijiet kummercjali ta' panel beating u spraying, minghajr il-permess tal-awtoritajiet kompetenti; Illi b'rizultat tal-agir illegali tal-konvenuti, l-art mertu tal-kawza odjerna, proprjeta tal-atturi u li kienu akkwistaw permezz tal-imsemmi kuntratt tas-27 ta' Marzu tal-1992 fl-atti tan-nutar Anthony Abela ("Dok. A"), gie mnaqqas bl-ammont ta' erbatax-il metru kwadru punt sitta (14.6m.k.) u t-tgawdija relattiva wkoll giet hekk imnaqqsa;

Illi ghalkemm il-konvenuti kienu interpellati permezz ta' Protest Gudizzjarju ta' nhar l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju elfejn u hdax (2011)("Dok.G") sabiex jizgumbraw mill-imsemmija porzjon t'art, dawn baqghu ghal kollox inadempjenti. Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti, moghtija l-provvedimenti u d-dikjarazzjonijiet necessarji u opportuni u prevja, jekk ikun il-kaz, il-hatra ta' periti nominandi:

1. Tiddikjara illi l-porzjon art mmarkata bil-kulur isfar u li tidher fuq l-annessa pjanta immarkata bhala "Dok. F" tal-kejl superficjali ta' erbatax-il metru kwadru punt sitta (14.6m.k.) usque ad coelum hija proprjeta` tal-atturi;

2. Tiddikjara li l-konvenuti qeghdin jippossjedu l-imsemmija porzjon art mmarkata bil-kulur isfar tal-kejl superficjali ta' erbatax-il metru kwadru punt sitta (14.6m.k.) u li tidher fuq l-annessa pjanta immarkata bhala "Dok.F" illegalment;

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-istess porzjoni ta' art fuq imsemmija mmarkata bil-kulur isfar tal-kejl superficjali ta' erbatax-il metru kwadru punt sitta (14.6m.k) u li tidher fuq l-annessa pjanta immarkata bhala "Dok.F" u jirripristinaw l-istess art fl-istat u kondizzjoni li kienet originarjament, jekk hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' perit nominanti;

4. Subordinatament, fil-kaz li l-konvenuti jonqsu li jottemperaw ruhhom mal-Ordni tal-Qorti fiz-zmien prefiss, l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu x-xoghol rimedjali fuq imsemmija a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju tal-elfejn u hdax (2011) kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti David u Rita konjuġi Buttigieg ppreżentata fis-26 ta' Ġunju 2013 u maħlufa fl-istess data minn Rita Buttigieg li permezz tagħha wieġbu u eċċepew is-segwenti:

"1) Preliminarjament, il-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici bit-trepass ta' tletin (30) sena, a norma tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili.

2) Illi l-atturi jridu jippruvaw id-dritt taghhom ta' proprjeta` fuq il-porzjoni art mertu ta' din il-kawza.

3) Illi l-propjetajiet tal-atturi u tal-konvenuti jiffurmaw parti minn zvilupp wiehed ossia progett ta' sid/zviluppatur wiehed. Il-propjetajiet formanti parti mis-sit maghruf bhala "il-Kortin Estate/Park" <u>inbnew fis-sena 1966 ilkoll minn dan l-izviluppatur bid-daqs u l-kejl li ghazel hu, u l-propjetajiet tal-kontendenti ghadhom sal-lum kif bniehom dan l-izviluppatur ftit anqas minn hamsin sena ilu ghal dak li hu l-kejl li jokkupaw. </u>L-atturi xtraw propjeta` gja mibnija u formanti parti minn dan l-izvilupp kif kienet u ghadha, liema fond tant kien identifikabbli minn fejn jibda u jispicca, stante li kien gja zviluppat, li sahansitra lanqas biss giet annessa pjanta mal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi(!)

4) Illi ghalhekk hu evidenti li jekk l-atturi ghandhom xi ilment, li sa issa jirrizulta li hu wiehed frivolu, dan ghandhom jivventilawh kontra min bieghilhom il-proprjeta`, abbazi tal-garanzija tal-pacifiku pussess, u mhux bil-kawza odjerna.

5) Illi l-konvenuti akkwistaw ir-residenza taghhom fis-sena 2005, Dok DB1, permezz ta' donazzjoni minghand il-genituri tal-konvenut, li minn naha taghhom kienu akkwistaw din il-propjeta` fl-1977 (Dok DB2).

6) Illi ghalkemm irrilevanti ghall-finijiet tal-mertu tal-kawza odjerna, l-eccipjenti kategorikament l-allegazzjoni tal-atturi li huma (l-konvenuti) qed juzaw l-art mertu tal-kawza ghal skopijiet kummercjali bla permess.

7) Illi ghalhekk l-azzjoni attrici ghandhom tigi michuda bl-ispejjez kontrihom".

…omissis…

Punti ta' fatti

1. L-Atturi huma sidien tal-fond bin-numru 46 gja Plot numru 9P, Triq Galileo Galilei, il-Kortin Mellieħa. Dan il-fond ġie akkwistat minnhom b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela datat 27 ta' Marzu 1992 (a' fol 5). Permezz ta' din il-kawża l-Atturi qed jitolbu t-tgawdija tad-dritt tagħhom tal-proprjetá ta' biċċa art tal-kejl superfiċjali ta' erbgħatax-il metru kwandru punt sitta (14.6m.k.). Din il-parti tal-art tinstab fil-pussess tal-Konvenuti li huma s-sidien tal-proprjetá biswit dik tal-atturi, jiġifieri l-fond bin-numru 40 gja Plot numru 8, Triq Galileo Galilei, il-Kortin Mellieħa.

2. Dan il-fond ġie oriġinarjament akkwistat minn missier il-Konvenut David Buttigieg, ossia Romeo Buttigieg, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tas-6 ta' Settembru 1977 (a' fol 53) u sussegwentement iddonat lill-Konvenuti bl-att tas-17 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Fiona Armeni (a' fol 49).

Punti ta' Liġi

3. It-talba tal-Atturi hija għalhekk waħda għar-rikonoxximent tad-dritt u, bħala konsegwenza r-restituzzjoni, ta' din il-biċċa art okkupata mill-Konvenuti.

…omissis…

Konsiderazzjonijiet

5. Il-Konvenuti jilqgħu għal din l-azzjoni billi preliminarjament jeċċepixxu l-preskrizzjoni trigennali a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

…omissis…

11. Il-Qorti għaldaqstant sejra tgħaddi biex tqis jekk il-Konvenuti kisbux il-biċċa art rivendikata mill-atturi biż-żmien tal-preskrizzjoni tat-tletin sena a tenur tal-artikolu 2143. Din il-preskrizzjoni "*għandha min-natura kemm ta' preskrizzjoni estintiva u kif ukoll akkwiżittiva, iżda la teħtieġ it-titolu u l-anqas l-element tal-bona fidi*;" (**Lay Lay Company Ltd (C-4534) vs Joseph Abela et ġia ċitata).**

12. Madanakollu l-jedd li l-atturi jridu jeżerċitaw bħala sidien fuq il-biċċa art in kwistjoni ma tistax tiġi opposta b'sempliċi preskrizzjoni estintiva, fondata fuq l-inazzjoni biss, imma b'dik akkwiżittiva, konvolġenti l-pussess tal-Konvenuti eċċipjenti.

…omissis…

16. Joħroġ inkontestat li dan il-pussess kwalifikattiv tal-Konvenuti fuq il-biċċa art in kwistjoni beda meta ġie sostitwit il-ħajt diviżorju oriġinali matul l-ewwel sena mid-data li l-Atturi akkwistaw il-fond bil-kuntratt tas-27 ta' Marzu 1992 (ara affidavit ta' missier il-Konvenuti a' fol 321 para 8 et seq, affidavit attur a' fol 211 para 6; xhieda Konvenut a' fol 176).

17. Il-Konvenuti għalhekk qed isostnu l-preskrizzjoni nvokata minnhom a tenur ta' dan l-artikolu 2143 billi jinqdew bl-artikolu 530(2) tal-istess Kodiċi u jgħaqqdu l-pussess tagħhom ma dak tal-awtur tagħhom, jiġifieri missier il-Konvenut Romeo Buttigieg.

18. Skont il-Konvenut u missieru l-ħajt diviżorju ġie mibni fuq l-istess linja li kien mibni l-ħajt diviżorju preċedenti. Din il-verżjoni ma ġietx sorretta bi provi tanġibbli u konkludenti. Anzi l-provi dokumentali u anke testimonjali jikkontradixxu bis-sħiħ din il-verżjoni u jxejnuha kompletament.

19. Jirrisulta li l-linja diviżorja tal-fond kif akkwistat mill-Atturi u l-aventi kawża tagħhom kienet linja dritta minn quddiem sa wara taż-żewġ fondi tal-partijiet. Dan jirriżulta mix-xhieda ta' Joseph Micallef (a' fol 173 u 195). Is-Sur Micallef kien jirrisjedi fil-fond tal-atturi fis-snin 1976 sa 1979 flimkien ma' ommu li dak iż-żmien kienet proprjetarja tal-fond. Huwa jikkonferma li l-linja diviżorja bejn il-fond, illum proprjetá tal-Atturi, u dak tal-Konvenuti kienet dejjem dritta. Skont il-verbal tas-seduta quddiem il-Perit maħtur mill-Qorti, is-sur Micallef ippreżenta pjanta Dok JMX1 biex jikkorrabora l-verżjoni tiegħu (a' fol 195). Għal xi raġuni din il-pjanta ma ġietx sottomessa mill-Perit fl-atti tal-kawża mal-bqija tad-dokumentazzjoni ppreżentati quddiemu. Il-Qorti għaldaqstant ġiet prekluża milli tikkonsidra l-istess.

20. Madanakollu, li l-istess linja diviżorja kienet fil-fatt dritta minn quddiem sa wara taż-żewġ fondi jirriżulta b'mod inkonfutabbli mill-pjanta annessa mal-Kuntratt tal-aventi kawża tal-Atturi tal-10 ta' Jannar 1970 (a' fol 38 u 23). Din il-pjanta mhux biss tidentifika il-plot 9 (issa 46) illum proprjetá tal-Atturi, iżda l-plots kollha f'Kortin park, inkluż għalhekk

il-plot 8 (issa 40) illum proprjetá tal-Konvenuti. Din il-pjanta qed tiġi hawn riprodotta għal kull buon fini:

…omissis…

21. Kif jidher f'dik l-istess pjanta, il-linji diviżorji tal-plots kollha, inkluż dik ta' bejn il-plots 9 tal-atturi u 8 tal-Konvenuti, huma kollha dritti minn quddiem sa wara. Fuq in-naħa tax-xellug (*recte*: lemin) tal-istess pjanta hemm ukoll elenkat il-kejl ta' kull plot. Il-kejl tal-plot illum proprjetá tal-Atturi għandu jkun ta' 3520 ft2 hekk kif dikjarat ukoll fil-kuntratt stess (a' fol 24). Il-kejl tal-plot illum proprjetá tal-Konvenuti għandu għalhekk ikun ta' 3217.5 ft.

22. Il-pjanta fuq imsemmija tikkontradixxi ukoll dak li qalu fir-risposta tagħhom il-konvenuti f'paragrafu 3 (a' fol 47). Huma jgħidu "*Illi l-propjetajiet tal-atturi u tal-konvenuti jiffurmaw parti minn zvilupp wiehed ossia progett ta' sid/zviluppatur wiehed. Il-propjetajiet formanti parti mis-sit maghruf bhala "il-Kortin Estate/Park" inbnew fis-sena 1966 ilkoll minn dan l-izviluppatur bid-daqs u l-kejl li ghazel hu, u l-propjetajiet tal-kontendenti ghadhom sal-lum kif bniehom dan l-izviluppatur ftit anqas minn hamsin sena ilu ghal dak li hu l-kejl li jokkupaw. L-atturi xtraw propjeta` gja mibnija u formanti parti minn dan l-izvilupp kif kienet u ghadha, liema fond tant kien identifikabbli minn fejn jibda u jispicca, stante li kien gja zviluppat, li sahansitra lanqas biss giet annessa pjanta mal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi!*"

23. Il-pjanta fuq imsemmija għandha id-data tal-20 ta' Mejju 1970 (Ara a' fol 255). Hija kjarament il-pjanta ta' kif tqassmu l-plots inkwistjoni f'dak iż-żmien. Il-Plots tal-kontendenti huma pjantati b'ħajt dritt għall-aħħar. Il-Perit inkarigat mill-Qorti għoġbu jiddeskriviha bħal mibni "*kartabumm".* Apparti x-xhieda ta' dawk li jirrisjedu fil-fond tal-Atturi qabel li kollha jikkonfermaw li l-ħajt li jifred iż-żewġ propjetajiet ma kienx kif inhu llum iżda kien dritt, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-aktar prova oġġettiva u konkludenti huma l-aerial views bejn is-snin 2008 u 2012 li jindikaw li kien hemm qbil f'din il-linja ta' appoġġ (a' fol 162 para 3 tal-konklużjonijiet tal-perit inkarigat mill-Qorti).

24. Ir-riżultanzi tal-perit tal-Qorti jistgħu anke jittieħdu fid-dawl ta' dak konstatat mill-esperti tekniċi mqabbdin ex parte mill-Attur, ossia l-Perit Attard u l-Perit Cassar. L-opinjonijiet ta' dawn l-esperti ma ġew fl-ebda ħin ikkontestati mill-Konvenuti li lanqas biss iddeċidew iħarrku l-imsemmija Periti biex jagħmlulhom xi mistoqsijiet. Imma iktar minn hekk, il-Qorti ssib li l-fehma tagħhom tikkostitwixxi prova konkreta billi hija bbażata fuq informazzjoni teknika ċerta li toħroġ mill-ispezzjoni, kejl u analiżi minnhom tas-sit inkwistjoni, jiġifieri l-fond tal-Atturi, b'mod partikolari tal-ħajt diviżorju li huwa l-qofol tal-kontestazzjoni in mertu.

25. Fl-*inspection report* redatt minnu (a' fol 222) il-Perit Joseph Attard kkonstata li l-pożizzjoni tal-pedamenti tal-ħajt diviżorju attwali ma huwa bl-ebda mod relevanti ai fini sabiex tiġi stabbilita l-pożizzjoni tal-ħajt

diviżorju oriġinali. Dan għal raġuni segwenti: *"The current division boundary wall, which position is being contested, does not show any signs of structural instability, thus implying that its foundations are well laid on solid ground. Such assertion cannot be utilised to certify that the original position of the boundary wall is the existing one, since the old wall could have been demolished and re-constructed (together with its foundations), in its current position"*, kif hekk ġara (ara affidavit ta' missier il-Konvenuti a' fol 321 para 8 et seq, affidavit attur a' fol 211 para 6; xhieda Konvenut a' fol 176) (sottolinear ta' din il-Qorti).

26. Joħroġ mill-pjanta tal-fond tal-Atturi redatta mill-Perit J. Cassar (Dok F a' fol 39) li l-linja diviżorja kif inhi llum m'għadhiex dritta bil-mod kif muri fil-pjanta tal-aventi kawża tal-atturi (a' fol 38). Kif jirriżulta mill-istess pjanta preżentata wkoll a' fol 121, il-linja DC ġiet irtirata (encroached) approx 14.6m2 il-ġewwa minn dik BA (ara l-pjanta a' fol 121 li għal kull buon fini qed tiġi riprodotta hawn):

…omissis…

27. Il-Qorti tirrileva ukoll is-segwenti. Fil-waqt li l-Atturi esebew il-kuntratti kollha ta' kif ipprevjeniet il-propjeta' għandu, mhux biss ta' mingħand min xtara, iżda kważi il-ġenoliġija kuntrattwali kollha, mhux hekk għamlu l-konvenuti. Il-Qorti tfakkar li fl-akkwist tal-Attur il-kejl kien indikat, mentri f'dak tal-konvenut ma hemm xejn. Meta missier l-Attur (*recte*: konvenut) akkwista mingħand Margaret Joan Buchanan permezz ta' kuntratt fl-atti ta' tan-Nutar Francis Micallef tas-6 ta' Settembru 1977 il-kejl ma hux imsemmi. Mill-provenjenza jirrisulta li Buchanan il-venditriċi fuq dak il-kuntratt kienet akkwistat il-proprjeta' inkwistjoni bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Maurice Gambin tas-26 ta' Mejju 1970 (Ara fol 291 sa 302). Ma kien hemm xejn xi jżomm lill-konvenuti li jagħmlu bħal ma għamlu l-Atturi li jmorru lill minn dawn ilkuntratti sabiex tal-inqas jipprovaw il-kejl. Imma dan ma għamluhx. Di piu' meta din il-Qorti għamlet l-aċċess setgħet tara icto oculis id-devjazzjoni fil-ħajt tad-diviżorju li kienet ukoll tistona mal-arja tal-bejt tal-atturi, li fuqu aċċediet il-Qorti, u d-diviżjoni fattwali taż-żewġ faċċati taż-żewġ fondi adjaċenti ma xulxin (ara verbal tal-aċċess a' fol 142 u pjanta a' fol 163 u ritratti tal-faċċata taż-żewġ propjetajiet a' fol 168 u fol 224).

28. L-invażjoni tal-Konvenuti toħroġ għalhekk evidenti bir-rimozzjoni tal-ħajt diviżorju fis-sena 1992, il-konvenuti ippussessaw irwieħhom mill-porzjon art fil-kejl ta' madwar 14.6m bi preġudizzju għad-drittijiet ta' propjeta' tal-Atturi. B'hekk flok 3520 m2 , "*The total area of the plot [46 ġja 9P] is 306.02 square meter which is equivalent to 3294.00 square foot"* (ara l-pjanta imsemmija a' fol 39 u 121).

29. Ladarba dan il-pussess kwalifikattiv tal-Konvenuti fuq il-biċċa art in kwistjoni anke kieku stess kellu jkun argumentat li beda fis-sena 1992, il-Konvenuti m'għandhom l-ebda titolu għal din l-art hawn rivendikata mill-Atturi konjuġi Camilleri. Dan għaliex ġia jfalli mir-rekwiżit tal-pussess għal żmien tletin sena impost bl-artikolu 2143. Tabilħaqq il-

pussess ġie turbat bil-kawża odjerna li nftetħet fis-27 ta' Frar 2013 kif preċeduta bil-protest preżentat fl-24 ta' Mejju 2011 (a' fol 40). Isegwi li l-Konvenuti qiegħdin hekk jippossjedu din l-art mingħajr titolu li jiswa.

30. Din il-Qorti għaldaqstant ma tistax tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-Konvenuti.

31. L-Atturi minn naħa tagħhom irnexxilhom jipprovaw ampjament id-dritt proprjetarju tagħhom fuq din il-biċċa art hawn minnhom rivendikata. Dan permezz tal-preżentazzjoni tal-kuntratt ta' akkwist minnhom u millż-aventi kawża tagħhom tal-fond bin-numru 46 gja Plot numru 9P, Triq Galileo Galilei, il-Kortin Mellieħa, b'mod partikolari tal-kuntratt ġia kkunsidrat supra datat 10 ta' Jannar 1970 a' fol 23 (ara l-bqija tal-kuntratti datati 27 ta' Marzu 1992 a' fol 5, 11 ta' Ottubru 1988 a' fol 8, 17 ta' Novembru 1980 a' fol 12 u 22 ta' Marzu 1976 a' fol 17).

32. Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta li l-jedd tal-Attriċi fuq l-art in kwistjoni ġie sodisfaċentament aċċertat u pruvat bil-mod insenjat fis-Sentenza ċitata fil-kunsiderazzjonijiet legali supra. Din il-Qorti għalhekk ma ssib l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tgħaddi biex tilqa t-talbiet tal-atturi.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara illi l-porzjon art mmarkata li tidher fuq l-annessa pjanta immarkata bħala "Dok. F" tal-kejl superfiċjali ta' erbatax-il metru kwadru punt sitta (14.6 m.k.) *usque ad coelum* hija proprjetá tal-atturi;

Tilqa' t-tieni talba Attriċi u tiddikjara li l-Konvenuti qegħdin jippossjedu l-imsemmija porzjon art tal-kejl superfiċjali ta' erbatax -il metru kwadru punt sitta (14.6 m.k.) u li tidher fuq l-annessa pjanta imarkata bħala "Dok. F" illegalment.

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien sitt(6) xhur mid-data ta' din is-Sentenza jiżgumbraw mill-istess porzjoni ta' art fuq imsemmija tal-kejl superfiċjali ta' erbatax -il metru kwadru punt sitta (14.6m.k.) u li tidher fuq l-annessa pjanta immarkata bħala "Dok F" u jirripristinaw l-istess art fl-istat u kondizzjoni li kienet oriġinarjament. Dawn ix-xogħolijiet għandhom isiru taħt is-Supervizjoni tal-Perit Mario Cassar, bl-inkarigu tiegħu qed jiġi ikkonfermat għal dan l-iskop.

Tilqa' r-raba talba attriċi u tordna li fil-każ li l-konvenuti jonqsu li jottemperaw ruħhom mal-Ordni tal-Qorti fiż-żmien prefiss, l-Atturi jiġu

awtorizzati jagħmlu x-xogħol rimedjali fuq imsemmija a spejjeż tal-konvenuti.

L-Ispejjeż ta' dawn il-proceduri u tal-protest tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Mejju tal-elfejn u ħdax (2011) jitħallsu kollha mill-Konvenuti".

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti (11.11.2021):</u>

5. Il-konvenuti appellati jibdew biex jgħidu li m'għandhom xejn xi jgħidu dwar l-eżami li l-ewwel Qorti għamlet tal-prinċipji ta' dritt applikabbli f'din l-azzjoni ta' rivendika. Jenfasizzaw li l-aggravji tagħhom huma dwar l-apprezzament tal-provi li skont huma kien kompletament żbaljat. <u>Huma jsostnu li l-ħajt diviżorju fil-parti ta' fejn tinsab l-art in kwistjoni dejjem kien kif inhu llum, u mhux linja dritta mal-bqija tal-ħajt diviżorju.</u> Jilmentaw li l-verżjoni li ressqu ġiet imwarrba mingħajr biżżejjed ħsieb u li l-ewwel Qorti lanqas biss irriferiet għalihom. Jgħidu li l-iżbalji li għamlet l-ewwel Qorti huma s-segwenti:

A. <u>L-atturi vs il-perit tekniku:</u>

Jaċċennaw għall-fatt li filwaqt li l-atturi jgħidu li kien fl-1992 li l-ħajt oriġinali twaqqa' u reġa' nbena 'l ġewwa fil-proprjeta` tagħhom, il-perit tekniku Mario Cassar qal li l-ħajt iċċaqlaq bejn l-2008 u l-2012. Isaqsu kif l-ewwel Qorti ma ndirizzatx din l-istramberija, u jikkritikaw il-fatt li l-ewwel Qorti qalet li l-ħajt iċċaqlaq fl-1992 imbagħad ftit paragrafi wara qalet li l-aerial photos ta' bejn l-2008 u l-2012 huma l-iktar prova oġġettiva dwar il-linja

tal-appoġġ.

B. Il-*layout plan:*

Jilmentaw li l-*layout plan* li kienet qed tintuża biex jinbiegħ il-proġett tal-Kortin u li rreferiet għaliha l-ewwel Qorti ma kinitx pjanta xjentifika iżda biss "reklam". Invece jenfasizzaw li s-*siteplan* li ppreżentaw l-atturi stess turi li tal-anqas meta huma xtraw il-proprjeta` tagħhom fl-1992 il-proprjeta` kienet diġa` kif inhi llum. Jenfasizzaw li fuq tali *site plan* il-parti ta' quddiem tal-plot tal-atturi tidher idjaq min-naħa ta' wara, għalkemm id-djuq jidher gradwali u mhux b'kisra, kif inhu l-ħajt fir-realta`.

C. Ix-xhud Joseph Micallef:

Joseph Micallef (wieħed mill-awturi fit-titolu tal-atturi bejn l-1976 u l-1980) xehed li l-linja diviżorja kienet differenti fi żmienu. Il-konvenuti appellanti jgħidu li huwa dubjuż kemm wieħed jista' joqgħod fuq il-verżjoni tiegħu meta hemm ritratti li juru mod ieħor u meta huwa stess kellu jistaqsi ġara biex tindikalu fejn kienet tinsab il-proprjeta`.

D. L-iżbalji tekniċi tal-perit tekniku:

Jilmentaw li l-perit tekniku straħ fuq *aerial photo* li hija angolata, u għadda

linja minn fuq il-bjut u mhux minn fuq l-art.

E. Il-provi tal-konvenuti

Jilmentaw li s-sentenza ma tirriflettix il-provi li ressqu in sostenn tat-teżi tagħhom. Jirreferu għal diversi ritratti, u anke xhieda, partikolarment dik tal-perit Godwin Aquilina u l-pjanta tal-1984 ippreżentata minnu, li skont huma turi li l-parapett tagħhom (il-konvenuti) kien jidher iktar wiesgħa mill-bqija tal-proprjeta` tagħhom. Jenfasizzaw li din hija prova fundamentali għaliex turi li tal-anqas fl-1984 il-ħajt kien eżatt kif inhu llum, u għalhekk ma ċċaqlaqx fl-1992 jew fl-2008. Jilmentaw li isem il-perit Aquilina lanqas biss issemma u x-xhieda tiegħu ma tiffurmax parti mill-konsiderazzjonijiet.

Risposta tal-appell tal-atturi (14.12.2021):

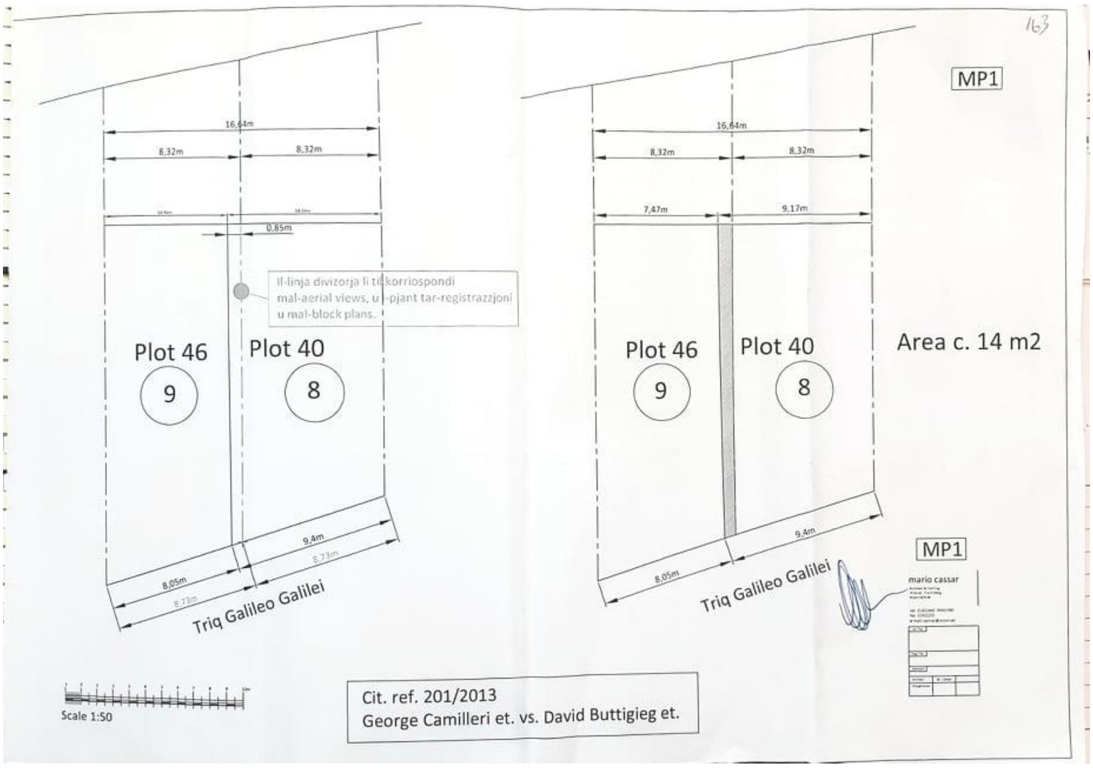
6. L-atturi appellati wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u korretta u timmerita li tiġi kkonfermata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

Sfond:

7. L-atturi huma proprjetarji ta' fond bin-numru 46 (mibni fuq Plot 9) u

l-konvenuti huma proprjetarji ta’ fond bin-numru 40 (mibni fuq Plot 8), fi Triq Galileo Galilei, il-Kortin, Mellieħa. Il-kwistjoni mertu ta’ din il-kawża tirrigwarda parti mill-bini tal-konvenuti li l-atturi jsostnu li qiegħda tinvadi parti mill-proprjeta` tagħhom. Il-pjanta <u>Dok MP1</u> (fol 163) redatta mill-Perit Tekniku Mario Cassar turi l-art in disputa (li tkejjel circa 14mk) immarkata bil-griż.



8. Dan l-appell jirrigwarda l-apprezzament tal-provi tal-ewwel Qorti, partikolarment dwar l-eċċezzjoni tal-konvenuti li huma għandhom titolu ta’ proprjeta` fuq l-art in disputa bil-preskrizzjoni trentennali abbażi tal-Art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili. L-ewwel Qorti fil-fatt ikkonkludiet li dan ma kienx il-każ, għax qieset li minn meta l-konvenuti nvadew l-art tal-atturi fl-1992 bl-

ispustament tal-ħajt, sakemm għamlu l-protest fl-24 ta' Mejju 2011 m'għaddewx 30 sena. L-aggravju tal-konvenuti jirrigwarda l-iżbalji li għamlet l-ewwel Qorti fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva eċċepita minnhom.

9. Il-provvenjenza tal-atturi li tirriżulta mill-atti hija s-segwenti:

10.01.1970 Kortin Estates Ltd ittrasferiet ir-rimanenti sub-enfitewsi temporanju minn 150 sena li bdew mit-13.01.1966 ta' biċċa art f'"Il-Kortin Estate", Mellieħa, bil-kejl ta' 3,520 piedi kwadri **(immarkata Plot 9 fuq il-pjanta annessa**) lil Andre Beaumont. Il-bejgħ jinkludi *terraced house* u garaxx li kienu għadhom "*in course of construction*".

22.03.1976 Andre Beaumont ittrasferixxa r-rimanenti sub-enfitewsi temporanju tad-dar u garaxx mibnija fuq Plot 9 lil Maria Micallef, u liż-żewġ uliedha Joseph u Vincent.

17.11.1980 Maria, Joseph u Vincent Micallef ittrasferew ir-rimanenti sub-enfitewsi temporanju tad-dar u garaxx mibnija fuq Plot 9 lil Carmelo Abdilla

11.10.1988 Carmelo Abdilla ttrasferixxa r-rimanenti sub-enfitewsi temporanju tad-dar u garaxx mibnija fuq Plot 9 lil Michael White.

27.03.1992 Michael White ttrasferixxa r-rimanenti sub-enfitewsi temporanju tad-dar u l-garaxx mibnija fuq Plot 9, (issa bl-isem tat-Triq Galilleo Galilei), Mellieħa, lil George Camilleri.

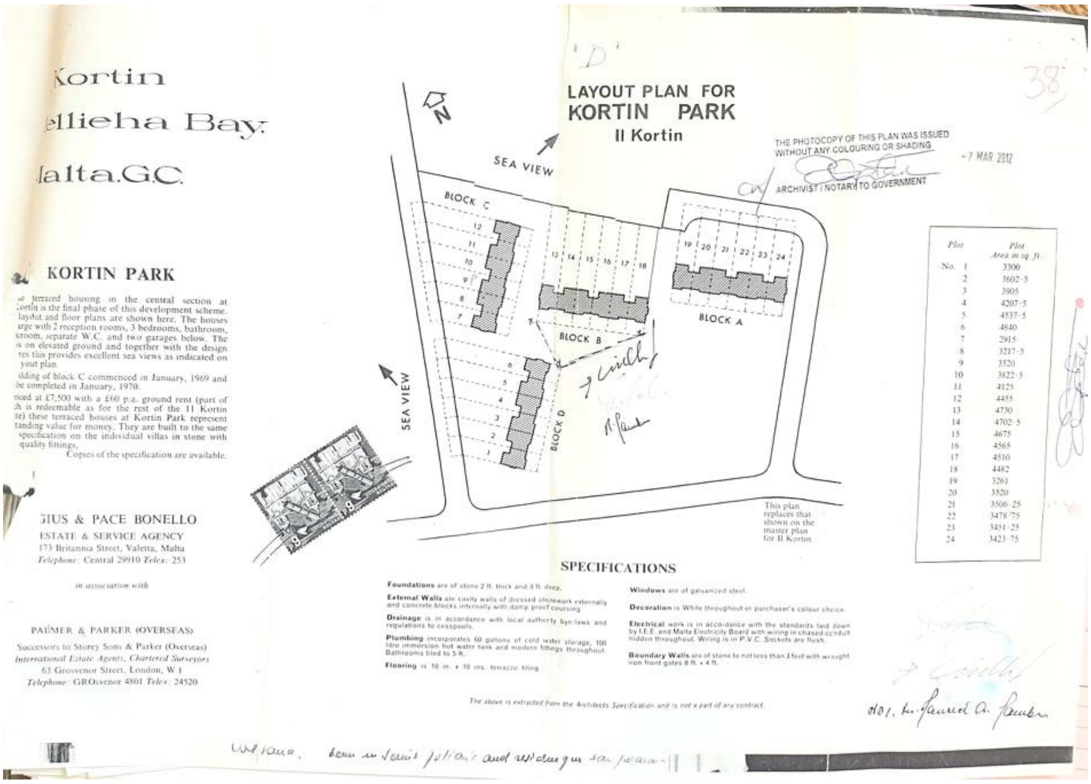
10. Il-provvenjenza tal-konvenuti li tirriżulta mill-atti hija s-segwenti:

06.09.1977 Margaret Joan Buchanan ittrasferiet lil Romeo Buttigieg ir-rimanenti sub-enfitewsi temporanju minn 150 sena li bdew mill-13.01.1966 ta' *terraced house* u *carport* annessa, mibnija fuq Plot 8 "*of the lands known as il-Kortin"* fil-Mellieħa

17.02.2005 Romeo u Laura konjuġi Buttigieg ittrasferew b'titolu ta' donazzjoni r-rimanenti enfitewsi temporanju lil binhom David Buttigieg u martu Rita.

11. Din il-Qorti issa ser tgħaddi biex tikkonsidra l-ilmenti A sa E tal-konvenuti appellanti; dan sejra tagħmlu fl-ordni li jidhrilha opportun, u mhux fl-ordni li tressqu mill-istess konvenuti appellanti.

L-ilment "B" tal-konvenuti (dwar il-*layout plan* tal-1970 u s-*siteplan* li esebew l-atturi):



12. Għalkemm il-konvenuti appellanti jilmentaw li l-*layout plan* tal-1970 (fol 38), fejn il-linja diviżorja bejn il-Plot 8 u Plot 9 tidher bħala linja dritta, hija biss "reklam" u mhux xi pjanta xjentifika, u li għalhekk l-ewwel Qorti ma messhiex tatha piż, din il-Qorti tosserva li tali *layout plan* kienet fil-fatt il-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt tal-10 ta' Jannar 1970 li permezz tiegħu l-awtur fit-titolu tal-atturi xtara s-subenfitewsi temporanju tal-Plot 9. (Fil-fatt fuq il-kopja li tinsab fl-atti jidhru l-firem tal-kontraenti u tan-nutar Maurice Gambin). Din il-Qorti inoltre tosserva li missier il-konvenut stess, Romeo Buttigieg, fil-kontro-eżami tiegħu[1] li sar quddiem il-perit tekniku Mario Cassar, ikkonferma li meta huwa akkwista l-Plot 8 fl-1977 huwa

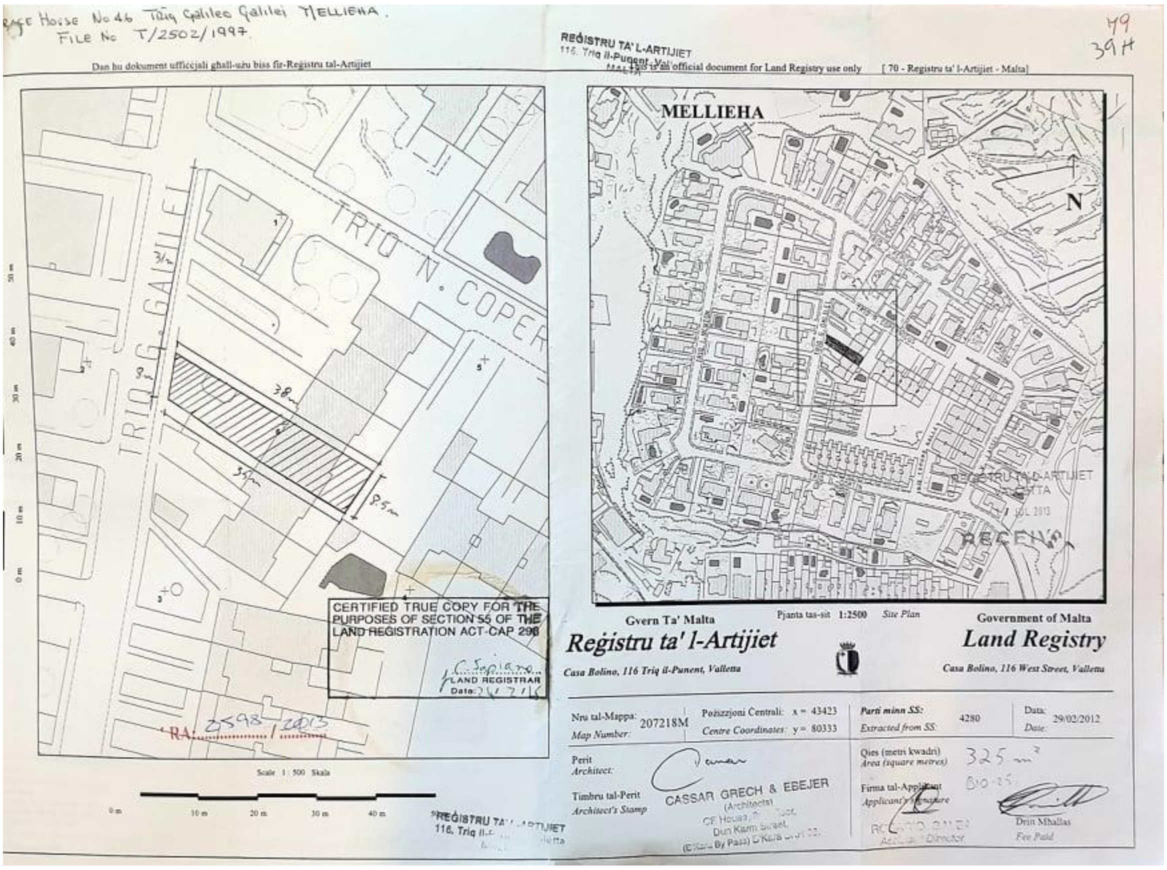
[1] Fol 201 *et seq*.

xtara skont il-"*layout plan for Kortin Park".* Enfasizza hekk: "*Nikkonferma illi jiena xtrajt skond din il-block plan".*

13. Għalhekk m'għandux ikun hemm dubju li meta nbiegħ il-Plot 9 fl-1970 lil Andre Beaumont u meta nbiegħ il-Plot 8 fl-1977 lill-missier il-konvenut <u>il-linja diviżorja ta' bejniethom kienet waħda dritta kif muri fil-*layout plan.*</u>

14. Issa l-konvenuti appellanti jargumentaw ukoll li hija s-*site plan* li ppreżentaw l-atturi (fol 79) li turi l-kejl uffiċjali u jenfasizzaw li fuq tali *site plan* il-wisgħa tal-plot tal-atturi jidher idjaq. Jargumentaw li dan għalhekk ifisser li "tal-inqas meta xtraw l-atturi", ċioe` fl-1992, il-proprjeta` kienet diġa` kif inhi llum. Iżidu jikkummentaw li l-uniku żball fuq tali *site plan* huwa fis-sens li t-tnaqqis jidher indikat bħala gradwali u mhux b'kisra fil-ħajt.

15. Din il-Qorti tosserva li din is-*site plan* hija fil-fatt datata 29 ta' Frar 2012 u għalhekk ma tifhimx kif skont il-konvenuti appellanti hija prova ta' kif kienet il-proprjeta` tal-atturi meta xtraw fl-1992.



16. Għalhekk din il-Qorti jidhrilha li l-ilment B tal-konvenuti huwa bla bażi.

<u>**L-ilment "C" tal-konvenuti** (dwar ix-xhieda tal-Kaptan Joseph Micallef):</u>

17. Il-Kaptan Joseph Micallef, li bejn l-1976 u l-1980 kien komproprjetarju flimkien m'ommu u ħuh tad-dar u garaxx mibnija fuq Plot 9, u li sal-1979 kien jirrisjedi hemm, xehed li jiftakar id-dar u jiftakar li l-linja ta' bejn il-proprjeta` tagħhom u dik illum tal-konvenuti, <u>kienet waħda dritta</u>. L-ewwel Qorti fil-fatt kienet ħadet qies ta' tali xhieda.

18. Il-konvenuti appellanti pero` jsostnu li x-xhieda ta' Micallef mhux ta' min joqgħod fuqha stante li l-istess Micallef kellu jistaqsi ġara fejn kienet tinsab il-proprjeta`. B'daqshekk din il-Qorti ma jidhrilhiex li l-verżjoni tiegħu dwar il-ħajt diviżorju m'għandhiex titqies bħala fededenja. L-ewwel nett kif fuq spjegat, missier il-konvenut stess ikkonferma li fl-1977 il-Plot 8 akkwistat minnu kien skont il-*block plan*, u allura linja dritta, kif xehed Micallef. Inoltre wieħed irid japprezza n-numru ta' snin li kienu għaddew minn meta Micallef kien jabita fil-post, sakemm reġa' mar (fix-xhieda tiegħu tal-2014 qal li kien mar "riċentement".) Tul tant snin id-djar kienu nbidlu xi ftit, fil-fatt Micallef xehed li fi żmienu d-djar kollha kellhom passaġġ bir-riġel mal-ġenb tal-lemin kif tħares mill-faċċata, evidentement ma kienx għadu l-każ meta mar fit-triq tant snin wara.

19. Għalhekk l-ilment C tal-konvenuti appellanti huwa wkoll bla bażi.

<u>**L-ilment E** (dwar il-provi tal-konvenuti):</u>

20. Il-konvenuti appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti skartat għadd ta' provi, fosthom numru ta' ritratti, u anke diversi xhieda, inkluż dik tal-perit Godwin Aquilina.

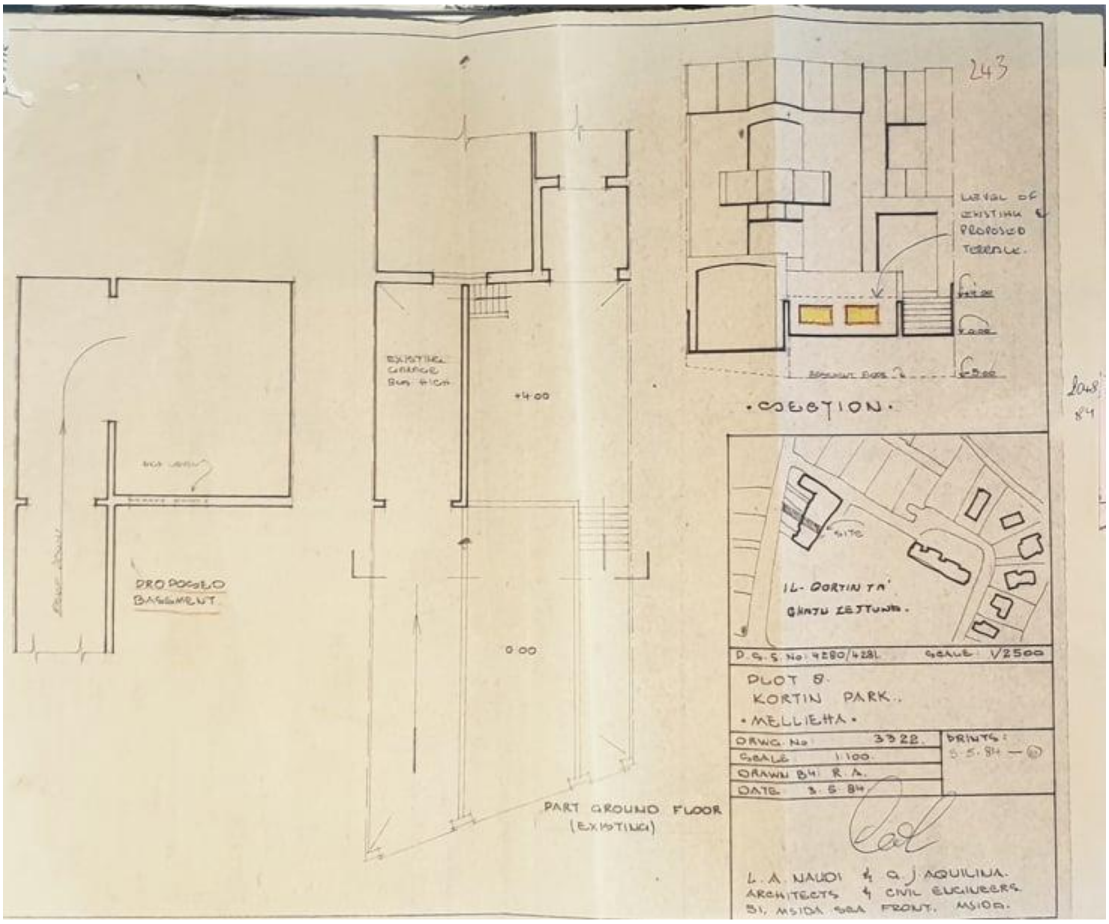
21. Kwantu għar-ritratti, il-konvenuti fl-appell tagħhom jagħmlu referenza partikolari għal tlieta minnhom: wieħed fejn jidher il-kelb,

wieħed fejn jidher il-konvenut meta kellu 14-il sena, u wieħed li fuqu hemm marki biex jindikaw li l-parti ta' quddiem tal-proprjeta` tal-konvenuti tmur oltre l-linja medjana ta' bejn il-proprjetajiet (fil-fatt dawn ir-ritratti huma nseriti fil-paġni tar-rikors tal-appell innifsu). Din il-Qorti pero` ma jidhrilhiex li huma konklussivi għall-fini biex jiġi stabbilit il-pussess ta' tletin sena fuq l-art in kwistjoni. Fil-fatt anke l-perit tekniku in eskussjoni, mistoqsi fuq ir-ritratt tal-kelb, qal li dan mhux ċar, u spjega li huwa rrelata minn lenti teknika mhux abbażi ta' fejn jinsab il-kelb. Anke r-ritratt fejn allegatament jidher il-konvenut fiż-żmien meta kien joqgħod hemm, mhux konklussiv stante l-angolu li huwa meħud minnu. Kwantu għar-ritratt l-ieħor, veru li l-parti ta' quddiem tal-proprjeta` tal-konvenuti tidher tisporġi lejn ix-xellug oltre l-linja medjana ta' bejn il-proprjeta` tal-kontendenti, iżda r-ritratt ma jindikax minn meta kien jeżisti dan l-istat ta' fatt.

22. Il-konvenuti appellanti jagħmlu referenza partikolari għax-xhieda tal-perit Godwin Aquilina (li kien il-perit ta' missier il-konvenut) u jaċċennaw għall-pjanta uffiċjali tal-1984 li ppreżenta l-imsemmi perit; jgħidu li din turi li l-proprjeta` tagħhom minn mat-triq kienet diġa` dakinhar usa' milli minn wara.

23. Din il-Qorti invece tosserva li l-pjanta redatta mill-perit Godwin Aquilina u datata 3 ta' Marzu 1984 (fol 243) turi li l-proprjeta` tal-konvenuti hija dritta fit-tul kollu tagħha. (Għalkemm fuq il-pjanta jidhru biss id-dettalji

fil-parti ta' quddiem tal-proprjeta`, ċioe` relattivi għall-alterazzjonijiet mertu tal-applikazzjoni relattiva, fuq in-naħa tal-lemin (isfel) tal-pjanta hemm indikata l-proprjeta` kollha bi vleġġa bil-kelma *"site":* kif wieħed jista' jara l-ħajt diviżorju taż-żewġ naħat huwa dritt; inoltre fuq in-naħa tal-lemin (fuq) tal-pjanta l-faċċata hija ndikata bil-garaxx in linea mal-ħajt diviżorju tal-kumplament tad-dar, u mhux jisporġi 'l barra lejn ix-xellug, ċioe` għal fuq il-plot illum tal-atturi.)



24. Il-perit Godwin Aquilina fix-xhieda tiegħu[2] xehed dwar id-diversi

[2] 7 ta' Marzu 2016, fol 183 *et seq*.

applikazzjonijiet li għamel għall-kljent tiegħu (missier il-konvenut) fil-proprjeta` llum tal-konvenuti. Jagħmel referenza għas-segwenti applikazzjonijiet bin-numru:

PB 3369/83

PB 2048/84 (li l-pjanta fuq imsemmija tagħmel parti minnha)

PB 484/91

PA 5092/95

PA 168/2001

Huwa ddikjara li skont id-diversi pjanti tiegħu li saru mal-medda tas-snin, <u>il-wisgħa tal-faċċata tal-proprjeta` konvenuta ma nbidilx.</u> Fil-fatt din il-Qorti eżaminat il-pjanti l-oħra redatti mill-perit Aquilina fejn f'kull waħda l-ħajt diviżorju jidher dritt.[3] Għalhekk id-depożizzjoni ta' dan il-perit, u l-pjanti relattivi tiegħu xejn ma jgħinu t-teżi tal-konvenuti appellanti; anzi fil-fatt ixejnuha.

25. Għalhekk l-ilment E tal-konvenuti appellanti jirriżulta wkoll bla bażi.

<u>**L-ilment D** (dwar l-"iżbalji tekniċi" tal-perit tekniku):</u>

[3] *Vide* l-pjanta datata 16.05.1992 (fol 228); u l-pjanta datata 09.12.2000 (fol 248).

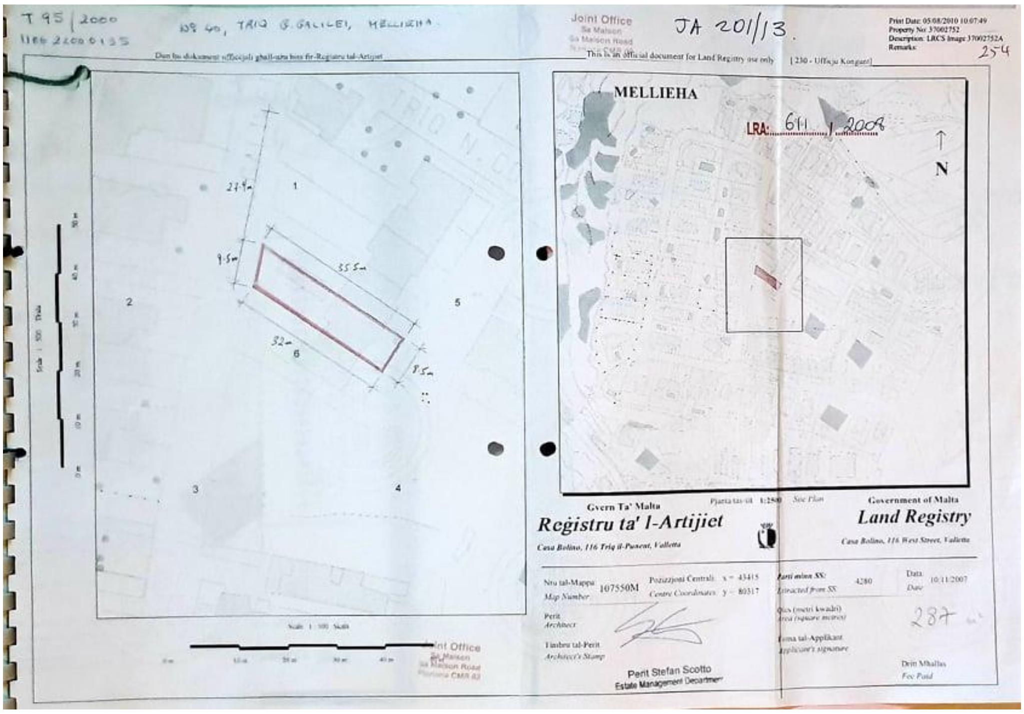
26. Il-konvenuti appellanti jilmentaw li l-perit tekniku Mario Cassar għamel għadd ta' żbalji billi straħ kompletament fuq *aerial photo* li hija angolata u għadda linja minn fuq il-bjut tal-proprjetajiet u mhux minn fuq l-art.

27. Il-perit tekniku spjega li mill-pjanti relattivi għall-permessi ta' żvilupp fil-proprjeta` llum tal-konvenut jirriżulta li l-ħajt li jifred ir-residenza tal-konvenut (nru 40) u dak tal-attur (nru 46) kien dejjem linja dritta, u l-*plots* rispettivi kellhom dejjem l-istess wisgħa kostanti, qabel ma l-konvenut għamel xogħlijiet fuq il-ħajt tal-appoġġ ta' mal-garaxx tiegħu.

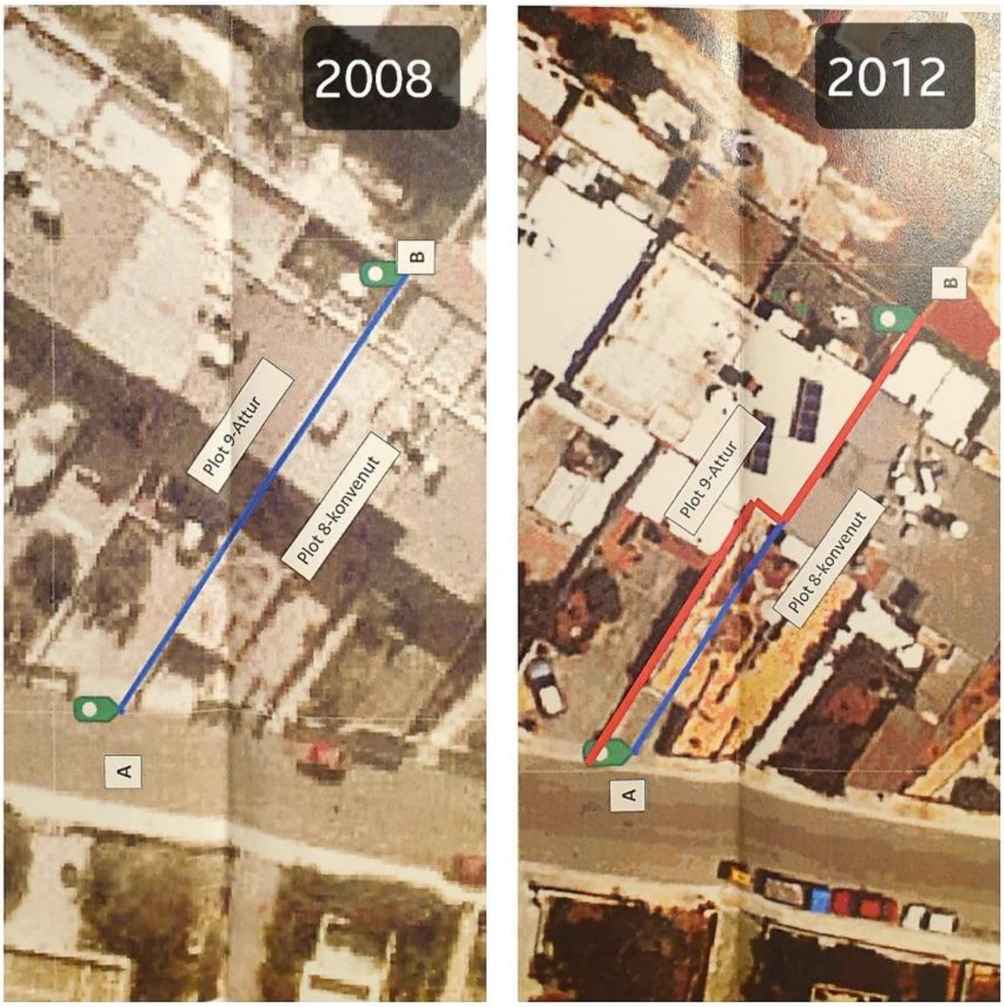
28. Huwa għamel referenza wkoll għas-*site plan* uffiċjali tar-Reġistru tal-Artijiet datata 10 ta' Novembru 2007[4] li fuqha hemm indikata l-proprjeta` tal-konvenuti "*N° 40, Triq Galileo Galilei, Mellieħa*", u rrimarka li skont din il-pjanta tar-reġistrazzjoni, il-plot tal-konvenut għandha ħitan tal-ġnub paralleli. Fil-fatt din is-*site plan* turi ħitan diviżorji dritti għall-aħħar.

---

[4] Fol 254



29. Il-perit tekniku wara li eżamina l-*aerial photos* tal-1998, 2004, 2008, 2012 u 2016 ikkonkluda li l-bdil fil-linja tal-appoġġ seħħ bejn is-sena 2008 u s-sena 2012; dan għaliex sab li sal 2008 il-linja tal-appoġġ bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti kienet tidher dritta u kontinwa t-tul kollu tal-proprjetajiet, filwaqt li mill-2012 'l hemm il-parti ta' quddiem tal-ħajt tidher spustjata lejn il-proprjeta` tal-atturi. Huwa ndika d-differenzi fuq l-*aerial photos* tal-2008 (appendix B – fol 165) u tal-2012 (appendix C – fol 166) sabiex wieħed ikun jista' jara d-differenza. Din il-Qorti qed tinkludi estratti minn dawn iż-żewġ ritratti ma' ġenb xulxin:



---

30. Il-konvenuti appellanti jilmentaw illi l-perit tekniku straħ fuq l-*aerial photo* li hija angolata u li kien għalhekk li wasal għall-konklużjoni li wasal. Jaċċennaw għas-sottomissjonijiet tagħhom fejn daħlu f'ħafna dettall f'dan ir-rigward.

31. Din il-Qorti pero` tosserva li fir-risposti tal-perit tekniku in eskussjoni (ippreżentati minnu fit-12 ta' Novembru 2020), fir-rigward tal-mistoqsija dwar jekk jaqbilx li wieħed jistax jiġi mqarraq meta ritratt mill-ajru jkun angolat, huwa wieġeb li jaqbel, iżda enfasizza li:

> *"ma hux il-każ f'dan il-każ, għar-raġuni illi l-esponent irrefera għal wisq aktar pjanti, u site plans oħra li juru biċ-ċar illi il-ħajt bejn iż-żewġ proprjetajiet kien dritt. Site plan ma tigdibx"*

Huwa tenna li mill-*aerial photos* tal-2008 u tal-2012 isaħħaħ u jikkonferma l-fehma tiegħu li l-ispustament tal-ħajt mill-konvenut seħħ bejn l-2008 u l-2010.

32. Il-perit tekniku reġa' ġie eskuss fis-seduta tat-12 ta' Jannar 2021 quddiem il-Qorti, fejn ġie mistoqsi jekk jaqbilx li l-angolatura li tidher fl-*aerial photo* tal-2008 hija differenti mill-angolatura li tidher fl-*aerial photo* tal-2012. Huwa ma ċaħadx li l-angolaturi huma differenti, pero` qal li dan ma jbiddel xejn mill-konklużjonijiet tiegħu. Enfasizza li:

> *"Xejn, ma nbiddel xejn mill-konklużjonijiet għax dehru anke mis-site plans oriġinali li għamilt referenza – u hemm diversi – għalihom, liknja dritta f'ċertu perjodu kien kinkjatura fiha u baqgħetx dritta anke fil-pjanti mhux fl-aerial views l-ajruplan kien angolatura differenti. Fis-siteplan ikun hemm plaimetrija jiġifieri ċatta, ma jkunx hemm angoli allura ma jkunx hemm dubju li nbiddlet l-angolatura tal-ajruplan meta qed jieħu r-ritratt. Siteplan hija ċatta."*

33. Din il-Qorti tara li għandu raġun il-perit. Il-pjanti / *site plans* sa Novembru 2007 (ara *supra)* kollha jindikaw ħajt diviżorju dritt, u għalhekk m'għandhiex għalfejn tiddubita li l-ħajt dritt li jidher fl-*aerial photo* tal-2008 jirrifletti l-verita`.

34. Għalhekk l-ilment D tal-konvenuti appellanti jirriżulta wkoll infondat.

<u>**L-ilment A** (dwar l-"*istramberija*" bejn il-verżjoni tal-atturi u l-konklużjoni tal-perit tekniku:</u>

35. Ma jistax jiġi nnegat li s-sentenza tal-ewwel Qorti hija kontradittorja in kwantu f'parti minnha tgħid li l-invażjoni tal-proprjeta` tal-atturi seħħet fl-1992, u f'parti oħra tgħid li ċ-ċaqliq tal-ħajt seħħ bejn l-2008 u l-2012.

36. Fix-xhieda tiegħu l-attur xehed li xi xahrejn wara li kien xtara d-dar tiegħu fl-1992 kien innota li l-ħajt diviżorju kien twaqqa' u l-konvenut kien bena garaxx kbir intiż għal skopijiet kummerċjali ta' *panel beating* u *spraying*. Qal li dan kien inaċċettabbli għalih u li bl-eċċitament ma kienx induna li kien għamel użu mill-art tiegħu u meta nduna ma xtaqx ikellmu iktar. Qal li għaddew is-snin u eventwalment meta kien ser jifdi ċ-ċens u saru xi riċerki deher ċar li l-*plots* kellhom ikunu kollha linja dritta, u mbagħad iddeċieda li jieħu azzjoni.

37. Din il-verżjoni tal-attur, li l-invażjoni lamentata minnu saret fl-1992 ovvjament tikkontrasta ferm mal-konsiderazzjonijiet suesposti fejn din il-Qorti rriżultalha li l-ħajt diviżorju jidher li kien linja dritta fit-tul kollu tiegħu sa ferm wara l-1992. Veru li din hija "stramberija" kif jilmentaw il-konvenuti appellanti, pero` qal x'qal l-attur jibqa' l-fatt li l-*pjanti / siteplans / aerial photos* fuq imsemmija, kif ukoll ix-xhieda tal-perit ta' missier il-konvenut stess, jikkonfermaw / jikkorroboraw il-konklużjoni tal-perit tekniku li l-ħajt ġie spustjat wara l-2008 u għalhekk din il-Qorti sejra

toqgħod fuqhom.

38. Isegwi allura li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali sollevata mill-konvenuti ma treġix.

Decide

39. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenuti appellanti u tikkonferma l-konklużjonijiet tal-ewwel Qorti.

40. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-istess konvenuti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm