PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 21 ta' Frar, 2017

Citazzjoni Nru: 653/2002 AF

Perit Arkitett u Inginier Civili Joseph Grech

vs

Alex Grech

u

Austin Agius

Il-Qorti:

Rat iċ-ċitazzjoni tal-attur li permezz tagħha wara li ġie premess illi:

L-attur huwa proprjetarju tal-fond Numru 18, Ghar il-Lembi Street, Sliema li jinsab okkupat mill-konvenut Austin Agius. Il-konvenut l-iehor Alex Grech huwa proprjetarju tal-fond kontigwu maghruf bhala "Café Roma" li jgib in-numru 17B, Ghar il-Lembi Street, Sliema. Il-konvenut Grech esegwixxa xoghol ta' kostruzzjoni u ghamel alterazzjonijiet strutturali billi

waqqa' parti mill-fond tal-attur u fl-istess hin dahal fil-proprjetà ta' dan l-istess fond u wara li uzurpa parti minn din il-proprjetà ikkostruwixxa parti mill-fond tieghu f'din il-proprjetà uzurpata. Il-konvenut Austin Agius konxju ta' din l-illegalità ippermetta li jigu esegwiti dawn ix-xogholijiet illegali minghajr ma oggezzjona jew informa lill-istanti u b'hekk sar komplici f'atti abbuzivi tal-konvenut l-iehor li kkagunaw danni konsiderevoli lill-attur kif jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Interpellati biex jirripristinaw kollox fl-istat li kien qabel u jersqu ghal likwidazzjoni u hlas tad-danni iz-zewg konvenuti baqghu passivi u ma rrispondew xejn u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi x-xogholijiet esegwiti mill-konvenut Alex Grech bl-akkwiexxenza tal-konvenut l-iehor Austin Agius saru illegalment u abbuzivament billi giet uzurpata parti mill-fond Numru 18, Ghar il-Lembi Street, Sliema proprjetà tal-attur.

2. Tikkundanna lill-istess konvenuti illi f'terminu qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti jirripristinaw il-proprjetà tal-attur fuq imsemmija fl-istat li kienet qabel ma gew esegwiti ix-xogholijiet fuq imsemmija u dan ghas-spejjez taghhom.

3. Fin–nuqqas l-attur jigi awtorizzat jesegwixxi l-istess xogholijiet huwa taht is-supervizjoni ta' perit nominat mill-Qorti u dan ghas-spejjez tal-konvenuti.

4. L-istess konvenuti jigu dikjarati responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur.

5. Din il-Qorti tillikwida dawn id-danni jekk hemm bzonn bl-opra ta' perit nominat minn din il-Qorti.

6. Konsegwentement jigu kundannati ihallsu d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Protest Gudizzjarju tal-21 ta' Mejju 2002 u bl-imghax legali.

Il-konvenuti huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-attur li taqra hekk:

L-esponent huwa proprjetarju tal-fond Numru 18, Ghar il-Lembi Street, Sliema illum okkupat mill-konvenut Austin Agius.

Il-konvenut l-iehor Alex Grech li huwa proprjetàrju tal-fond kontigwu fl-istess triq li jgib in-numru sbatax (17)B maghruf bhala "Café Roma" esegwixxa xoghol ta' kostruzzjoni f'dan il-fond u fl-ezekuzzjoni ta' dawn ix-xogholijiet waqqa' u uzurpa parti mill-fond tal-esponent u ghamel tieghu parti minn din il-proprjetà.

Il-konvenut l-iehor Austin Agius mhux talli ma infurmax b'dan l-abbuz lill-attur izda fil-fatt ikkolobora mal-atti illegali tal-konvenut l-iehor li ikkagunaw danni konsiderevoli lill-esponent.

Stanti li z-zewg konvenuti ma rrispondewx ghal protest gudizzjarju mibghut lilhom u baqghu passivi l-esponent kien kostrett li jaghmel din il-kawza.

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt.

Fil-kors tax-xogholijiet imwettqa fil-proprjetà ta' Alex Grech ma giet bl-ebda mod uzurpata il-proprjetà tal-atturi.

L-ebda wiehed mill-konvenuti ma kkawza xi dannu lill-atturi.

Fi kwalsiasi kaz, jeccepixxu l-inesistenza tad-danni reklamati mill-attur.

Fi kwalunkwe kaz, u bla pregudizzju ghas-suespost il-konvenut Austin Agius jeccepixxi illi huwa ma akkwijexxa fl-ebda

uzurpazzjoni abbuziva jew illegali reklamata mill-attur u ma ghandu jbati l-ebda konsegwenza ta' din il-kawza.

Il-konvenuti ma ghandhom ibatu l-ebda spejjez ta' din il-kawza u dan ukoll ghaliex huma frivoli u ma ghandhom ebda skop utli ghajr dak li jivvessaw lill-konvenut Austin Agius.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti li taqra hekk:

Dwar il-fatti kif dikjarati fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici l-esponenti jirriservaw li jikkumentaw u dan ghaliex hemm kawzi ohra pendenti l-Qorti bejn Austin Agius u l-attur.

Dwar dak dikjarat fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici dawn huma kontestati billi filwaqt li l-konvenut Alex Grech ghamel xogholijiet fil-fond tieghu liema xogholijiet huwa esegwixxa diligentement, huwa ghamel xejn li seta', jew li fil-fatt ippregudika d-drittijiet tal-attur.

Dak dikjarat fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huwa kontestat u fattwalment skorrett u dan kif ser jigi dettaljament ppruvat tul is-smigh tal-kawza.

Il-fatti kif dikjarati fir-raba' paragrafu attrici huma kontestati, kif ser jigi dimostat tul is-smigh tal-kawza.

Rat illi fl-udjenza tal-31 ta' Jannar 2003 din il-Qorti diversament presjeduta ħatret lill-Perit Valerio Schembri bħala perit tekniku.

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma quddiem il-perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Semgħet it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-attur.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti ssib illi konsegwenza tax-xogħlijiet li saru mill-konvenut Alex Grech bl-akkwiexxenza tal-konvenut l-ieħor Austin Agius, ġiex użurpata parti mill-fond 18, Triq Għar il-Lembi, Sliema, li hija proprjetà tal-attur. Konsegwentament, l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tiffissa żmien qasir u perentorju sabiex il-proprjetà tiegħu tiġi ripristinata fl-istat li kienet qabel u dan a spejjeż tal-konvenuti. Il-konvenuti jiċħdu li b'xi mod ġiet użurpata parti mill-proprjetà tal-attur b'dan illi l-konvenut Austin Agius jeċċepixxi wkoll illi fi kwalunkwe każ huwa ma akkwiexxa fl-ebda użurpazzjoni reklamata mill-attur.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fatti tal-każ huma dawn. L-attur huwa sid ta' sehem indiviż ta' 1/5 tal-proprjetà 18, Triq Għar il-Lembi, Sliema. Din il-proprjetà hija mikrija lill-konvenut Austin Agius. Il-konvenut Alex Grech huwa l-proprjetarju tal-fond kontigwu bin-numru 17B, Triq Għar il-Lembi, Sliema. Il-konvenut Grech żviluppa l-proprjetà tiegħu u l-attur jgħid illi konsegwenza ta' dan ġiet użurpata parti mill-parapett tal-proprjetà tiegħu. Huwa jgħid ukoll illi l-konvenut Agius kien jaf b'dawn ix-xogħlijiet u ma nfurmahx illi seħħet din l-allegata użurpazzjoni.

Din l-azzjoni hija essenzjalment waħda ta' natura petitorja. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Esther Cremona et vs Romano Cassar tad-29 ta' April 2016:

> "*Il-fondament guridiku tal-azzjoni petitorja huwa d-dritt u l-iskop hu r-rikonoxximent u t-tutela ta' dak id-dritt. L-azzjoni petitorja tingharaf mill-azzjoni possessorja mill-att tac-citazzjoni u mill-ewwel difiza li jopponi l-konvenut. Jekk id-domanda tkun pogguta fuq il-pussess bhala fatt l-azzjoni hija possessorja; jekk ikollha bhala fondament taghha l-offiza tad-dritt l-azzjoni tkun petitorja (ara Kollez. Vol. XXIX pt II p.590).*"

Fir-rigward tal-fatt illi l-attur huwa biss komproprjetarju fis-sehem ta' 1/5 tal-proprjetà allegatament użurpata, din il-Qorti tirrileva li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna li azzjoni petitorja tista' titressaq minn komproprjetarju wieħed fl-assenza tal-komproprjetàrji l-oħra.

Il-Qorti tibda biex tinnota illi f'din il-kawża ftit tressqu provi. L-attur ippreżenta pjanta ta' kif, skont hu, kienet il-linja diviżorja bejn iż-żewġ proprjetajiet qabel saru x-xogħlijiet fuq il-proprjetà tal-konvenut Alex Grech. Huwa ppreżenta wkoll ritratti taż-żewġ proprjetajiet qabel saru x-xogħlijiet li qiegħed jilmenta dwarhom kif ukoll ritratti li ttieħdu waqt l-iżvilupp tal-proprjetà tal-konvenut Grech.

Wara li aċċeda fuq il-post fejn ħa diversi ritratti taż-żewġ proprjetajiet u wara li ħa konjizzjoni tal-provi mressqa quddiemu, il-perit tekniku kkonstata li bix-xogħlijiet li saru fuq il-proprjetà 17B, Triq Għar il-Lembi, Sliema, u ċioè dik li tappartjeni lill-konvenut Alex Grech, bl-ebda mod ma ġiet użurpata parti mill-proprjetà tal-attur.

Dwar il-kunsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tagħti lir-rapport peritali, il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet Carmel Vella vs Victor Sammut, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-18 ta' Frar 2004 fejn intqal hekk:

> "*Issa huwa paċifiku f'każijiet ta' din ix-xorta illi l-ġudizzju tal-Qorti kellu neċessarjament ikun bażat fuq l-opinjoni teknika tal-perit nominat minnha. Dan aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakoltà lilha konċessa b'talba għan-nomina ta' periti addizzjonali. Ara "Giswarda Bugeja et -vs- Emmanuele Muscat et", Appell Civili, 23 ta' Gunju 1967*."

Huwa minnu li skont l-artikolu 681 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili l-Qorti m'hijiex tenuta jew marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit (li bħal materjali istruttorji oħrajn huma kontrollabbli mill-ġudikant), kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha, '*Dan però ma tistax tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li*

gravement ipoġġu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami' (Philip Grima vs Carmelo Mamo *et nomine*, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju 1998). Ġie wkoll sewwa ritenut illi '*f'ċirkostanzi bħal dawn ikun prużuntuż għall-ġudikant illi jiddipartixxi bla raġuni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss għax ma kellux il-mezzi għad-disposizzjoni tiegħu biex serenement jinoltra ruħu fl-aspetti tekniċi tal-meritu, imma wkoll għaliex neċessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza meħtieġa biex, b' mod kritiku, jasal għal konvinċiment divers minn dak li jkunu waslu għalih l-esperti minnu nominati*' (Benjamin Camilleri *nomine* vs Charles Debattista *nomine*, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001).

Hekk ukoll, kif ingħad milll-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Philip Grima vs Carmelo Mamo et imsemmija:

> "*Il-konklużjonijiet tal-perit tekniku jikkostitwixxu prova. Opinjoni li għandha valur probatorju daqs kull prova oħra u li tibqa' tipprevali sakemm ma tiġix kontrastata jew bi provi oħra li jikkontraduċuwha jew altrimenti b'sottomissjonijiet tal-parti li jinnewtralizzawha bħala waħda mhux attendibbli u kredibbli*."

Din il-Qorti, wara li qieset id-dokumenti kollha esibiti, ix-xhieda tal-partijiet u r-relazzjoni tal-perit tekniku, taqbel perfettament mal-konklużjonijiet tal-perit tekniku u ma ssib l-ebda raġuni għalfejn għandhom jiġu skartati.

Il-perit tekniku jispjega li huwa kkunsidra r-ritratti esibiti mill-attur li juru kif kienu jidhru ż-żewġ proprjetajiet qabel l-iżvilupp li sar fuq dik bin-numru 17B u kkunsidrahom fid-dawl ta' kif jinsabu dawn il-proprjetajiet illum sabiex jivverifika huwiex minnu li ġiet użurpata parti mill-proprjetà tal-attur. Huwa jispjega, u dan kif anke jidher mir-ritratti esibiti li ttieħdu waqt illi kien qiegħed isir l-iżvilupp fuq il-proprjetà 17B, illi l-ħajt tal-appoġġ bejn iż-żewġ proprjetajiet qatt ma twaqqa'. Neċessarjament isegwi li mill-bini 'l ġewwa, l-ebda parti mill-proprjetà tal-attur ma setgħet ġiet użurpata.

Fir-rigward tal-parapett, il-Qorti, bħal perit tekniku, ikkunsidrat illi r-ritratti taż-żewġ proprjetajiet qabel ġiet żviluppata dik bin-numru 17B juru li fil-passat dawn iż-żewġ proprjetajiet kienu miżbugħin kuluri differenti. Minn dawn ir-ritratti wieħed jista' faċilment jara fejn kien jispiċċa l-parapett tal-proprjetà bin-numru 17B u fejn kien jibda l-parapett tal-proprjetà bin-numru 18. Illum il-ġurnata id-disinji dekorattivi li kienu jinsabu waħda mal-faċċata ta' kull proprjetà, għadhom hemm minkejja li l-proprjetà bin-numru 17B ġiet demolita u nbniet mill-ġdid bi stil kompletament differenti. Li kieku wieħed kellu jiġbed linja miż-żewġ disinji dekorattivi li jinsabu mal-faccata u li ma tmissewx bl-iżvilupp, sat-tarf tal-parapett tal-attur, jidher bic-car illi ma kien hemm l-ebda użurpazzjoni tal-proprjetà tal-attur, lanqas tal-parapett in kwistjoni.

Jidher illi l-bażi tal-pretensjoni tal-attur huwa l-fatt illi waħda mill-kolonni tal-parapett tal-proprjetà tiegħu, kif ukoll parti mill-gallarija li tinsab fuq il-parapett, reġgħu nbnew mill-ġdid, preżumibilment fl-istess żmien li kien qiegħed isir l-iżvilupp tal-proprjetà numru 17B. Iżda l-Qorti, bħal perit tekniku, ma jirriżultalhiex illi b'daqshekk ġiet użurpata parti mill-proprjetà tal-attur għaliex mir-ritratti esibiti, inkluż dawk meħuda mill-perit tekniku, jirriżulta li l-kolonna u gallarija msemmija reġgħu nbnew fl-istess post li kienu qabel u jsegwi għalhekk li ma ġiet użurpata l-ebda parti mill-parapett tal-proprjetà attur.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tiċħad it-talbiet tal-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu.

IMHALLEF

DEP/REG