# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

# IMĦALLEF
# ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

## Illum, l-Erbgħa, 17 ta' Mejju 2017

**Kawża Nru: 11**

**Rikors Ġuramentat Nru: 271 / 11 JA**

**Camcas Limited u JS Company Limited**

**-vs-**

**Michael Ghigo u martu Audrey Ghigo għal kull interess li jista' jkollha**

## Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fis-16 ta' Marzu 2011 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' żewġ porzjonijiet diviżi u kontigwi ta' art fl-Imqabba, b'faċċata fuq triq ġdida fi Triq il-Madonna tal-Ġilju, magħrufa wkoll bhala Triq Annetto A. Caruana.

Illi l-konvenut Michael Ghigo jippossjedi porzjoni żgħira ta' art li tmiss, f'livell aktar baxx mal-imsemmija proprjeta' tal-esponenti fl-istess Triq Annetto A. Caruana, Mqabba.

Illi riċentement il-konvenut Michael Ghigo, fil-kors tal-iżvilupp tal-art tiegħu, abbusivament u mingħajr ebda jedd legali, waqqa' l-ħajt tas-sejjieħ diviżorju li kien hemm mibni fuq l-artijiet tal-esponenti u nvada parti mill-istess proprjeta' tal-esponenti.

Illi permezz ta' digriet fl-ismijiet premessi mogħti fit-28 ta' Frar 2011, din il-Qorti inibiet lill-konvenut Michael Ghigo milli jagħmel jew ikompli jagħmel kwalunkwe xogħol ta' bini jew żvilupp fuq l-art tal-esponenti.

Illi minkejja li l-esponenti nterpellaw lill-intimat sabiex jirrilaxxa l-proprjeta' tagħhom, u jirripristina l-ħajt tas-sejjieħ li kien hemm mibni fuq l-artijiet tagħhom jifridhom mill-art fil-pussess tal-intimat, dan baqa' inadempjenti.

Għaldaqstant għar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirriżultaw fit-trattazzjoni ta' din il-kawża, prevja kull dikjarazzjoni li tirriżulta meħtieġa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

(i) tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenut, abbużivament u mingħajr jedd legali, waqqa' l-ħajt tas-sejjieħ li kien hemm mibni fuq l-artijiet tal-esponenti, u okkupa parti mill-proprjeta' tagħhom;

(ii) tiddikjara u tiddeċiedi li l-art li fuqha kien hemm mibni dan il-ħajt tappartjeni tas-sejjieħ esklussivament lill-esponenti;

(iii) tikkundama lill-konvenut sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss, jiżgombra minn dik il-parti tal-proprjeta' tal-esponenti li okkupa abbusivament, jirripristina l-istess proprjeta', u jerġa' jibni l-ħajt tas-sejjieħ kif kien oriġinarjament;

(iv) fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti jesegwixxu huma stess ix-xogħlijiet meħtieġa għal dan il-għan, u dan a spejjeż tal-konvenut, okkorrendo taħt is-superviżjoni ta' perit nominandi.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 207/11FS kontra l-konvenuti li jibqgħu nġunti minn issa għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-13 ta' April 2011 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi mhux minnu li l-ħajt tas-sejjieħ li jifred l-art tal-atturi minn dik tal-konvenuti huwa proprjeta' esklussiva tal-atturi.

2. Illi l-ħajt tas-sejjieħ *de quo* huwa ħajt komuni li jinsab kostruwit fuq il-linja medjana ta' bejn l-għelieqi rispettivi u għalhekk jappartjeni sew lill-atturi kif ukoll lill-konvenut.

3. Illi qabel mal-konvenut beda x-xogħlijiet, il-ħajt tas-sejjieħ *de quo* kien fi stat ħażin ħafna, f'diversi partijiet kien imġarraf u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Għalhekk it-talba li jiġi rikostruwit mingħajr l-ebda aċċenn għall-istat ta' tiġrif li kien jinsab fih il-ħajt tas-sejjieħ qabel mal-konvenut beda x-xogħlijiet in kwistjoni, hija nsostenibbli u nfondata.

4. Illi bla preġudizzju għall-premess, ix-xogħlijiet li saru mill-konvenut jirrispettaw id-drittijiet tal-atturi rigwardanti dan il-ħajt komuni. Fejn kien hemm żball ta' kalkolu fuq parti żgħira mill-ħajt ġie rimedjat mill-ewwel.

5. Illi bla preġudizzju għall-premess, anke jekk *dato non concesso* l-ħajt diviżorju kien jappartjeni esklussivament lill-atturi, ħaġa kontestata mill-konvenut, dejjem għandu d-dritt il-konvenut illi jirrendi l-istess ħajt komuni.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tagħha li permezz tiegħu nnominat lill-A.I.C. Mario Cassar bħala perit tekniku biex jirrelata dwar it-talba attriċi;

Rat ir-relazzjoni tal-istess perit debitament maħlufa;

Zammet aċċcess fuq l-ambjenti in kwistjoni;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mill-premess din hija kawża fejn is-socjeta' attriċi qed tallega li l-konvenuti bnew ħajt tas-sejjieħ li jifred il-proprjetajiet tagħhom fuq il-propjeta' tagħha. Qed jitlob għalhekk li jitneħħa l-ħajt tas-sejjieħ in kwistjoni. Il-konventi rrispondew billi qalu li fil-fatt il-ħajt inbena fuq il-linja diviżorja li kien ġja' hemm bejn il-partijiet billi huma rrimpjazzaw il-ħajt li kien hemm qabel u li kien fi stat ħażin ħafna.

Illi kif kien naturali l-Qorti ħatret perit tekniku li wasal għall-konklużjonijiet indikati a fol 94, fejn ingħad:

*"Illi bi probabilita' kbira, l-għalqa tas-soċjeta' attriċi u dik tal-konvenuti kienu fl-istess livell qabel ma sar l-iskavar biex il-Gvern ifforma Triq Annetto Caruana. L-esponent ma jistax ma jagħtix każ ix-xhieda ta' min ftakar dan l-istat ta' fatt. L-argumenti tekniċi miġjuba miż-żewġ naħat inġiebu ħafna wara li nfetħet it-triq. Uħud minn dawn l-argumenti huma assunzjonijiet, u minkejja illi dawn ġew imqabbla ma sitwazzjonijiet simili f'postijiet oħra fejn il-lok għadu mhux mittiefes ma jistax l-esponent ma jikkunsidrax xhieda ta' min jaf kif kien il-lok qabel ma saru x-xogħlijiet in konnessjoni mal-ftuħ tat-triq.*

*Illi għalhekk l-esponent huwa tal-fehma illi l-ħajt tas-sejjieħ għandu jitqies huwa proprjeta' taż-żewġ partijiet.*

*Illi mill-provi ppreżentati l-esponent ikkonstata illi miż-żewġ qoxriet tal-ħajt tad-9" li jinsabu fuq in-naħa tal-għalqa tas-soċjeta' attriċi nbnew fuq il-proprjeta' tal-istess proprjeta'."*

Illi dwar dan il-punt huwa minnu li l-Kodiċi tal-Proċedura jagħti l-fakolta' lill-Qorti li ma taċċettax il-konklużjonijiet tal-perit tekniku (Artikolu 681 tal-Kap. 12). Ġie nfatti ritenut minn din il-Qorti fil-kawża **"John Saliba vs Joseph Farrugia"** deċiża fit-28 ta' Jannar 2000 illi:

*"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jiġu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika tal-espert*

*nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors tal-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setgħax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika."*

Illi f'dan ir-rigward ukoll il-Qrati tagħna għal diversi drabi għamlu tagħhom il-kostatazzjonijiet tal-Qorti tal-Appell fil-kawża **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"** (deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967) fejn ingħad illi *"għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha innifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit- tekniku ma jistgħux u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħitja b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli.* Bl-istess mod il-Qorti (Prim Awla) ippronunzjat ruħha fil-kawża fl-ismijiet **"Josephine Micallef vs Louis Zammit"** deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-31 t'Ottubru 2014, u aktar riċentement il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Kummissarju tal-Artijiet vs Mugliette et"** deċiża fit-28 ta' Marzu 2014, kif ukoll **"Giulia Curmi et vs Guzeppi Schembri"** deċiża fl-24 ta' April 2015.

Illi kif issemma, il-perit tekniku kkonkluda li l-ħajt huwa wiehed diviżorju u allura għandu jkun ikkunsidat bħala proprjeta' taż-ewġ partijiet. Is-soċjeta' attriċi ssostni li dan kien *'retaining wall'* u kien

kollu tagħha. Il-Qorti filwaqt li tara ċertu loġika fl-argument tas-soċjeta attriċi ma tistax taċċetta din il-verżjoni għaliex ma hija sostnuta minn ebda prova konvinċenti – senjatament mid-dokumenti esebiti. Għalhekk se tadotta l-konklużjoniet tal-perit tekniku.

Illi naturalment il-Qorti se tadotta r-relazzjoni anke fir-rigward tal-qoxriet tal-ġebel tad-disa' pulzieri illi nbena kollu fuq il-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi. Tifhem id-diffikulta' teknika li tista' tiġi kkawżata bir-rimozzjoni tagħhom, iżda l-konvenut messu ħaseb għal dan qabel ma bena u mhux bnihom kollha fuq il-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi.

**DEĊIŻJONI**

**Għaldaqstant għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet kif proposti ħlief għar-rigward taż-żewġ qoxriet tal-ġebel tad-disa' pulzieri li għandhom jitneħħew taħt is-superviżjoni tal-istess perit tekniku Mario Cassar, liema nkarigu jkun a spejjeż tal-konvenuti.**

**L-ispejjeż tal-kawża jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet, iżda s-soċjeta' attriċi għandha tħallas l-ispejjeż tas-seduti numri 1, 2, 3, 7, 12, 13, 20 u 21 li sarux b'nuqqas tagħha.**

**Moqrija.**

**Onor. Joseph Azzopardi LL.D.** **Mario Debono**
**Imħallef** **Deputat Reġistratur**