MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tad-19 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 343/1988/1

Perit Joseph Farrugia u b'digriet tal-Qorti tas-16 ta' April 1998, il-Qorti laqghet it-talba biex wara l-mewt tal-Perit Joseph Farrugia, l-atti jigu trasfuzi f'isem Gillian mart Dottor Carmel Vella, Monica mart Tonio Depasquale, Anne mart John Cachia u Louise mart Victor Calleja; u b'digriet tal-Qorti tal-14 ta' April 2010, il-Qorti laqghet it-talba biex wara kuntratt tal-25 ta' Settembru 2008, l-atti jigu trasfuzi f'isem Anne Cachia

vs

Francis Baldacchino

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili, fejn, wara li gie premess illi:

L-attur huwa l-proprjetarju ta' porzjoni ta' art imsejha "il-Gzira ta' Ghar Lapsi" f'Ghar Lapsi;

Il-konvenut bena hajt adjacenti ma' dina l-porzjon ta' art u f'dan l-istess hajt bena jew fetah tieqa li thares fuq l-istess proprjeta' tal-attur;

L-istess konvenut bena hajt fuq il-quddiem ta' terran proprjeta' tal-istess attur u ukoll f'Ghar Lapsi;

Dan il-hajt qed jaghlaq id-drenagg naturali tal-ilma tax-xita u allura meta taghmel ix-xita sejjer jingabar hafna ilma mal-faccata tat-terran imsemmi u b'hekk jaghmel inkonvenjent kbir u jista' jikkaguna hsara lill-istess proprjeta';

Il-konvenut gie interpellat bonarjament sabiex jaghlaq l-imsemmija tieqa u jaghmel ix-xogholijiet necessarji sabiex ma jhallix ilma tax-xita jingabar fuq il-quddiem tal-proprjeta' tal-attur, pero' xorta ma ghamel xejn.

Talab il-konvenut jghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara illi l-agir tal-konvenut billi fetah jew bena tieqa li thares ghal fuq il-proprjeta' tal-attur, u li bena hajt quddiem il-proprjeta' tal-attur li qed jew jista' jzomm l-ilma tax-xita milli jimxi mal-korsa naturali tieghu, huwa agir abbuziv, illegali u li jilledi mid-drittijiet tal-attur bhala proprjetarju;

Tikkundannah sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghlaq it-tieqa msemmija u/jew jaghmel dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex il-hajt mibni minnu ma jzommx ilma tax-xita;

Fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur biex jaghlaq it-tieqa u/jew jaghmel ix-xogholijiet necessarji sabiex il-hajt mibni mill-konvenut ma jzommx ilma u dana a spejjez tal-istess konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li hu ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Francis Baldacchino, li in forza taghha eccepixxa illi:

Din il-Qorti hija inkompetenti “ratione Materiae”, ghaliex il-konvenut huwa kummercjant, u qieghed jizviluppa l-art imsemmija f’Ghar Lapsi esklussivament ghal skopijiet kummercjali.

Minghajr pregudizzju tal-premess, id-domandi huma infondati tant fattwalment kemm ukoll legalment, ghaliex l-eccipjenti ma fetah l-ebda tieqa li thares fuq il-proprjeta’ tal-attur, u ghaliex l-eccipjenti ma bena l-ebda hajt quddiem il-proprjeta’ tal-attur, u ghalhekk, bl-ebda mod ma ghalaq id-drenagg naturali tal-ilma tax-xita.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa.

Rat is-sentenza tat-13 ta’ Jannar 1988, li permezz taghha, il-Qorti laqghet l-eccezzjoni tal-inkompetenza rationae materiae u ddikjarat ruhha inkompetenti.

Rat id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell moghtija fl-24 ta’ Frar 1988 fis-sens illi l-Qorti kompetenti kienet il-Qorti tal-Kummerc.

Rat id-digriet tal-Qorti tal-Kummerc moghti fit-23 ta’ Mejju 1988, li permezz tieghu, Dr. Victor Zammit u l-Arkitett David Pace inhatru bhala periti biex jirrelataw dwar il-kawza.

Rat ir-rapport tal-fuq imsemmija periti.

Rat id-digriet tat-2 ta’ Frar 1993, li permezz tieghu, inhatru l-Arkitetti Joseph Huntingford u Fredrick Doublet u l-Avukat Victor Borg Grech bhala periti perizjuri.

Rat id-digriet tat-3 ta’ Awissu 1994, li permezz tieghu, wara li gie nieqes il-Perit Joseph Huntingford, il-Qorti hatret minfloku lill-Perit Arkitett Renato Laferla.

Rat ir-rapport tal-Periti Perizjuri fuq imsemmija minnhom ipprezentat fit-22 ta’ April 1996.

Rat ir-relazzjoni ulterjuri tal-periti perizjuri minnhom prezentata fit-8 ta’ Mejju 2007.

Rat id-dokumenti kollha.

Rat il-verbali tas-seduta li saru mid-diversi periti.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Permezz ta’ din il-kawza, l-attur talab dikjarazzjoni minn din il-Qorti dwar tieqa li nfethet mill-konvenut ghal fuq proprjeta’ tal-istess attur, kif ukoll dwar bini ta’ hajt li jallega li jostakola l-ilma tax-xita milli jiehu l-korsa naturali tieghu. Talab lill-Qorti tordna li jsir xoghol rimedjali.

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut kienet tirrigwarda l-inkompetenza tal-Qorti “rationae materiae” u din giet deciza mill-Qorti tal-Appell fil-fuq citata sentenza tal-24 ta’ Frar 1988.

Dwar il-mertu, l-ewwel zewg periti kkonkludew hekk:

“*Ghar-ragunijiet hawn indikati, l-esponenti huma tal-fehma li din il-Qorti ghandha tilqa’ t-talbiet attrici kif dedotti fl-att tac-citazzjoni fis-sens illi l-konvenut ikun ordnat jaghlaq it-tieqa in kwistjoni u fin-nuqqas, l-attur ikun awtorizzat jaghlaqha hu a spejjez tal-konvenut; u li l-konvenut ghandu jipprovdi passagg liberu ghall-ilma tax-xita li jingabar quddiem il-parapett tal-fond tal-attur preferibbilment kif qed jissuggerixxi l-esponent perit tekniku, u fin-nuqqas, l-attur ikun awtorizzat jaghmel hu dan ix-xoghol a spejjez tal-konvenut.*”

Il-konsiderazzjonijiet ta’ fatt u ta’ dritt li ghamlu l-periti saru wara li gew ezaminati l-pjanti u l-kuntratti kollha relattivi. Dawn il-konsiderazzjonijiet gew riveduti mill-periti perizjuri li waslu ghall-istess konkluzjonijiet. Wara li ezaminaw il-provi kollha prodotti, dawn irrikapitulaw hekk:

“*XXVI. Il-konfini tal-proprjeta’ tal-attur hija mnizzla fil-pjanta dokument “FB1” bhala “slipway (lower level)”, u mhux l-art, li fuqha, il-konvenut fetah it-tieqa in kwistjoni (para. XIV).*

XXVII. Is-sottoswol tal-proprjeta’ tal-attur huwa deskritt fil-kuntratt dokument “JF2”, bhala li ghandu faccata fuq rampa ghall-varar tad-dghajjes (para. XV).

XXVIII. Il-konvenut stess xtara parti mis-sottoswol bil-kundizzjoni li l-ispessur tal-blat ta’ fuq l-istess sottoswol jibqa’ tal-vendituri, l-attur u tnejn ohra (para. XVI).

XXIX. L-allegazzjoni tal-konvenut li l-art li fuqha fetah it-tieqa m’hijiex tal-attur ma gietx pruvata mill-konvenut, anzi jista’ jinghad li hi negata mill-konvenut bil-mod kif bena hu stess (para. XVIII).

XXX. Il-konvenut m’ghandux dritt jiftah it-tieqa fuq il-proprjeta’ tal-attur (para. XIX).

XXXI. Minn quddiem il-fond tal-attur, l-ilma tax-xita jeqleb ghal fuq il-proprjeta’ tal-konvenut (para. XXI – XXII).

XXXII. Bil-kostruzzjoni li ghamel, il-konvenut ghalaq il-passagg tal-ilma li baqa’ jingabar quddiem il-fond tal-attur u jinvadi l-proprjeta’ tieghu, u r-rimedji li ghamel il-konvenut ma kinux adegwati (para. XXIII – XXIV).

XXXIII. Il-periti sottoskritti jaqblu mal-periti precedenti li t-talbiet tal-attur kif dedotti fic-citazzjoni ghandhom jigu milqugha (para. XX u XXV).”

Fir-relazzjoni ulterjuri taghhom imbaghad, wara li saru accertamenti ulterjuri, il-periti perizjuri kkonkludew, ghar-ragunijiet minnhom moghtija fl-istess rapport, illi:

"*XVIII. Kunsidrat dan kollu, il-periti sottoskritti ma jsibu ebda raguni biex b'xi mod ibiddlu l-opinjoni taghhom kif indikat fil-paragrafu V ta' hawn fuq, u ghalhekk jikkonfermaw l-istess opinjoni.*"

F'dawn ic-cirkostanzi, il-Qorti ma ssib ebda raguni li tiskarta dik li fondamentalment hija prova teknika. Tinnota ukoll li l-periti ma ntalbux jixhdu in eskussjoni u lanqas ma saret nota ta' kritika ghar-rapport taghhom.

"*Huwa principju assodat fil-gurisprudenza illi, ghalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta taccetta l-konkluzjoni ta' perizja teknika kontra l-fehma taghha, ma jfissirx li l-Qorti tista' twarrab l-istess b'kapricc, imma biss jekk jingiebu lilha ragunijiet gravi li tali konkluzjoni ma kinitx gusta u korretta. F'dan is-sens gie ritenut fil-kawzi "Cauchi vs Mercieca" (Qorti tal-Appell, 19 ta' Novembru 2001) u "Saliba vs Farrugia" (Qorti tal-Appell, 28 ta' Jannar 2000).*"

Imbaghad, fil-kawza "Champalin Company Limited vs Debono et" (deciza mill-Qorti Civili Prim' Awla fl-1 ta' Marzu 2004), gie ritenut illi:

"*... ghalkemm dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il-konkluzjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux semplici opinjoni jew suspett. Tali fehmiet ghandhom is-sahha ta' prova bhal kull prova ohra ammissibbli fil-ligi, u jibqghu jgawdu din il-kwalita' sakemm ma jigux kontestati, jew permezz ta' provi ohrajn kuntrarji ghalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin bizzejjed li juruhom bhala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux. Ghalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqghod ghall-fehmiet ta' perit minnha mahtur kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha, madanakollu, il-giudizio dell-arte ma jistax u m'ghandux jitwarrab facilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod car li l-fehmiet u konkluzjonijiet tal-perit huma irragonevoli.*"

Il-Qorti tinnota li d-dokumenti pprezentati fl-ahhar tal-proceduri ma jistghux ikunu ta' konfort ghall-konvenut, ghar-raguni illi jirrizulta mir-rapporti nnifishom illi kollha kienu diga' konsidrati mill-periti inkarigati minn din il-Qorti fid-diversi relazzjonijiet minnhom redatti.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiideciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut;

1. Tilqa' l-ewwel talba kif dedotta;

2. Tilqa' t-tieni talba u tipprefiggi ghal dan l-iskop terminu ta' tletin gurnata mil-lum;

3. Fin-nuqqas, l-attur qieghed minn issa jigi awtorizzat jaghmel hu stess, ix-xogholijiet necessarji taht is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qed jigi inkarigat minn issa ghal dan l-iskop.

L-ispejjez kollha jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------