Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1288/1984/1

Citazz. Nru: 1288/84FS

Philip Schembri
vs
Nikola Gatt

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta’ l-attur li biha ppremetta:

Peress illi l-attur huwa l-proprjetarju tal-fond 13 St. Martin Street, Zebbug u li min-naha ta’ wara jmiss ma’ proprjeta` tal-konvenut.

U peress illi l-proprjeta` ta’ l-attur u dik tal-konvenut kienu divizi b’hajt tas-sejjieh, li kien wieghsa madwar zewg piedi u sitt pulzieri ghal tliet piedi.

U peress illi fuq in-naha tal-fond 13, St Martin Street, Zebbug kienu inbnew xi mqajjel u ghal dan l-iskop kien inbena hajt differenti tal-hxuna ta' disa' pulzieri, u li kien kompletament fuq l-art parti mill-proprjeta` 13 St Martin Street, Zebbug.

U peress illi l-konvenut iddemolixxa l-imsemmi hajt tas-sejjieh u bena hajt gdid li jigi l-parti ta' wara tal-garages, u li jmissu mal-hajt tal-bitha tal-fond 13, St. Martin Street, Zebbug, izda ma beniex fuq il-linja li tirrispetta d-divizjoni bejn iz-zewg proprjetajiet, billi l-linja medjana tal-hajt gdid, wieghsa disgha pulzieri, ma tikkoincidix mal-linja medjana tal-hajt tas-sejjieh antik.

U peress illi, kif jirrizulta fir-relazzjoni tal-Perit Michael F. Falzon ta' l-1 ta' Frar 1984 (Dok A annessa mac-citazzjoni) u minn Dok B (pjanta prezentata mac-citazzjoni) b'dan il-mod gie li l-konvenut appropria ruhu minn parti ta' l-art ta' l-attur.

L-attur talab lill-Qorti biex:

1. Tiddikjara li prevja d-dikjarazzjoni li fit-twaqqieh tal-hajt tas-sejjieh u fir-rikostruzzjoni tal-hajt gdid fuq imsemmija, il-konvenut uzurpa parti mill-art ta' proprjeta` ta' l-attur fil-fond 13, St. Martin Street, Zebbug u kkonverta l-istess art ghall-uzu tieghu u b'hekk l-attur sofra danni.

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut huwa responsabbli ghad-danni kawzati lill-attur, bl-uzurpazzjoni ta' parti mill-art tieghu fil-fond 13, St Martin Street, Zebbug; u konsegwentement

3. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur, in linea ta' danni, dik is-somma li tigi likwidata mill-Qorti, okkorrendo b'opera ta' periti nominandi, a tenur tad-domanda precedenti.

Bl-ispejjez komprizi Lm1 ta' l-ittra interpellatorja tal-14 ta' Frar 1984 kif ukoll dawk ta' l-ittra ufficjali tal-14 ta' Marzu 1984 kontra l-konvenut li gie ingunt biex jidher ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, lista tax-xhieda, u dokumenti prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa:

1. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-attur stante li l-konvenut ma approprija ruhu minn ebda parti mill-art ta' l-attur u ghalhekk ma ghandu jaghtih xejn.

2. Salv dejjem kull eccezzjoni ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.
Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:
Illi b'digriet moghti fl-4 ta' Frar, 1985, il-Qorti kienet innominat lil AIC Anthony Vassallo u Dr. Carmelo Vassallo bhala periti f'din il-kawza.

Illi b'digriet moghti fid-29 ta' Mejju, 1989, l-AIC A. Vassalo gie sostitwit bl-AIC Gino Refalo. Illi fl-10 ta' Novembru, 1992 il-Qorti kienet issospendiet l-inkarigu peritali u ordnat lill-periti jidhru quddiemha fis-seduta tas-26 ta' Jannar, 1993 meta f'dik l-istess seduta l-Qorti ikkonfermat in-nomina taghhom u iddiferiet il-kawza ghas-26 ta' April, 1995.

Illi b'digret moghti fit-3 ta' Lulju, 1995 a fol. 51 tal-process il-Qorti kienet innominat lill-Perit AIC Rene Buttigieg minflok il-Perit Gino Refalo bl-istess fakoltajiet;

Illi b'digriet datat 12 ta' Novembru, 1997 din il-Qorti innominat lill-AIC Albert Fenech bl-istess inkarigu moghti lill-Perit Buttigieg b'dan illi ordnat illi fl-interess tal-gustizzja

l-Perit Rene` Buttigieg ghandu jigi ammess bhala xhud f'din il-kawza minkejja li ma kienx indikat u ghandu jigi ikkunsidrat bhala Perit ex-parte tal-parti li tingungieh biex b' hekk ikun jista' jaghti l-opinjoni tieghu dwar il-fatti li gew ikkonstatati minnu waqt l-access.

Illi l-AIC Albert Fenech halef u ipprezenta r-rapport tieghu. Illi fl-imsemmi rapport l-AIC Fenech wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet:

"In konkluzjoni jrid jinghad illi minkejja l-hafna diskordja u kontensjonijiet li nqalghu bejn il-partijiet wara li l-konvenut kien ilu li lesta l-hajt divizorju gdid li tella' flok il-hajt tas-sejjieh originali, jista' jkun li l-konvenut okkupa xi parti zghira hafna mill-art ta' l-attur, jekk, kif intqal fix-xhieda, il-hajt tas-sejjieh ma kienx ghad-dritt, u l-hajt il-gdid ittella' ghad-dritt, b'mod li kien hemm fejn il-konvenut rebah naqra, u fejn tilef naqra art; izda l-kejl tal-ftit art li rebah u tilef issa m'hijiex kwantifikabbli, u ghalhekk wisq inqas tista' tigi stmatha l-bicca art zghira li seta' okkupa l-konvenut min-naha tal-proprjeta` tal-attur.

M'hemm ebda evidenza li, bil-qtugh tal-hajt il-gdid ghad-dritt, kien sar xi ftehim dwar il-kontra-kambju ta' xi bicca art bejn il-partijiet; izda jirrizulta li l-attur kien ikun prezenti waqt li kien qieghed isir ix-xoghol, u beda jiehu passi legali xi snin wara li l-konvenut tella' l-bini tieghu.

Ghalhekk, salv kwalunkwe fattur legali ghal kuntrarju, fl-opinjoni tal-esponent, l-attur ma ppruvax l-allegazzjoni tieghu fil-konfront tal-konvenut, partikolarment ghaliex il-pjanti esebiti tal-hajt in kwistjoni, mhux biss ma jaqblu xejn ma' xulxin rigward id-direzzjoni u estensjoni tal-partijiet tal-hajt in kwistjoni, izda l-anqas jaqblu mal-konfini ta' Plot 1, kif murija fil-pjanti l-ohra esebiti.

Jekk il-konvenut kien verament approprja ruhu minn xi bicca art tal-attur, ma thalla ebda mezz, jew evidenza cara biex dan jigi stabbilit, la rigward posizzjoni ezatta, la rigward estensjoni, u wisq inqas rigward kejl involut ta' xi bicca art tal-attur bejn il-linja medjana tal-hajt tas-sejjieh u dik tal-hajt gdid mibni mill-konvenut, ghax pjanta ezatta ta'

kif kien qabel twaqqa' l-hajt tas-sejjiegh, u pjanta ta' kif inbena l-hajt gdid in relazzjoni ghal dan il-hajt tas-sejjiegh ma sarux fil-waqt propizju.

Bir-rispett kollu ghal xi opinjonijiet espressi, certi presunzjonijiet dwar l-allegazzjoni tal-attur, ragjonevoli kemm huma ragjonevoli, ma jistghux jiehdu post provi fizici, li f'dal kaz mhumiex disponibbli."

Illi l-Perit Legali Dr. Carmelo Vassallo halef u ipprezenta r-rapport tieghu. Illi l-imsemmi Perit Legali ikkonkluda illi:

"1. Din il-kawza hija azzjoni ghad-danni u bhala tali min jallega li sofra d-danni jrid jipprova li sofra d-danni u li dawn huwa responsabbli ghalihom il-konvenut.

2. Illi fil-kaz prezenti l-perit tekniku wasal ghall-konkluzjoni li l-attur ma pprovax l-allegazzjonijiet tieghu billi l-pjanti prodotti ma jaqblux ma' xulxin u l-anqas mal-konfini ta' plot 1 kif murija fil-pjanti l-ohra."

Il-Perit Legali zied jghid illi rrizulta li l-attur kien ikun spiss fuq il-post waqt il-bini tal-hajt in kwistjoni u qatt ma waqqaf ix-xoghol tal-bini. Dan jikkorrobora l-fatt l-iehor illi l-attur qatt ma talab xi kumpens izda talab biss illi meta hu jibni mal-hajt in kwistjoni hu ma jhallasx appogg lill-konvenut. Dan hu konfermat mill-fatt illi l-attur halla xi 4 snin ighaddu qabel ma iddecieda li jitlob id-danni.

Illi in vista ta' dan suespost, il-Perit Legali ikkonkluda li t-tliet talbiet attrici ghandhom jigu michuda, billi l-ewwel wahda ma gietx pruvata u t-tnejn l-ohra huma konsegwenzjali ghaliha. L-istess Perit Legali finalment irrakkomanda li l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu allokati lill-attur.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din hija kawza fejn l-attur qieghed jirreklama danni ghal allegat tehid ta' art tieghu mill-konvenut. Illi kif inhu maghruf, f'materja ta' perizja teknika japplika l-principju li "*sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz li jinducuha li tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tekniku, dan ma taghmlux"* - "**Dingli Estates & Co. vs**

Mangion", deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2002. Inghad ukoll illi "*l-opinjoni teknika m'ghandhiex facilment tigi skartata mill-Qorti*" (ara "**Calleja vs Mifsud**", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001), u, kif qalet din il-Qorti fil-kawza "**Borg vs Falzon**", deciza fil-31 ta' Jannar, 2003, "*konvinzjoni kuntrarja kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li m'ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami*" (ara, fl-istess sens, is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "**Saliba vs Farrugia**", deciza fit-28 ta' Jannar, 2000).

Illi din il-Qorti tosserva illi l-attur kien intavola rikors fil-5 ta' Gunju, 2001 sabiex jeskuti lill-Perit Tekniku AIC Albert Fenech. Illi l-Qorti b'digriet taghha tat-12 ta' Gunju, 2001 kienet laqghet it-talba tieghu b'dan pero` li l-attur kellu jaghmel in iskritt lista ta' domandi u jinnotifikahom lill-Perit Tekniku minn ta' l-inqas erbat ijiem qabel is-seduta li ghaliha jkun harku.

Illi minkejja din it-talba ta' l-attur, u li giet milqugha aktar minn tliet snin ilu, din il-lista ta' domandi baqghet ma saritx u lanqas allura ma saret l-eskussjoni ta' l-imsemmi Perit Tekniku.

Illi fis-seduta tas-17 ta' Frar, 2004 il-partijiet tramite d-difensuri taghhom ittrattaw il-kawza u b'hekk l-attur gie li irrinunzja ghat-talba tieghu precedenti ghall-eskussjoni tal-Perit Tekniku.

Illi l-Qorti in vista ta' dak li inghad minnha fid-digriet taghha tat-12 ta' Novembru, 1997 sejra tqis ir-rapport pprezentat mill-Perit Rene` Buttigieg bhala rapport ex parte ghall-attur. Illi l-imsemmi Perit gie prodott mill-attur quddiem il-Perit Tekniku AIC Albert Fenech u l-Perit Legali Dr. Carmelo Vassallo nhar it-28 ta' April, 1999 u ghalhekk ix-xhieda tieghu ttiehdet in konsiderazzjoni mill-Periti nominati mill-Qorti qabel ma waslu ghall-konkluzjonijiet taghhom hawn fuq elenkati.

Illi din il-Qorti thoss, anke in vista tal-gurisprudenza hawn fuq citata illi l-konkluzjoni raggunta mill-Perit Tekniku AIC Albert Fenech ghandha tigi konfermata ghax ma gewx prodotti oggezzjonijiet gravi u serji mill-attur sabiex din il-Qorti tasal biex tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tal-Perit Tekniku. Jinghad ukoll, in sostenn ta’ din il-pozizzjoni mehuda mill-Qorti li certi presunzjonijiet maghmulin mill-attur, ragjonevoli kemm huma ragjonevoli, ma jistghux jiehdu post provi fizici, li f’dal kaz ma kienux disponibbli kemm ghall-istess Perit Tekniku u kif ukoll ghall-Perit Legali. Finalment jinghad illi anke l-pjanti esebiti mill-attur ma jikkonfortawx it-tezi tieghu u dan peress illi l-pjanti esebiti fil-process ma jaqblux bejniethom kif lanqas ma jaqblu mal-pjanti tal-konfini tal-plot numru wiehed (1).

Illi gustament u a bazi ta’ din il-konkluzjoni tal-Perit Albert Fenech, il-Perit Legali Dr. Carmelo Vassallo ma kellux ghazla ohra salv li jabbraccja r-rapport tekniku u jikkonkludi li l-attur ma rnexxilux jipprova l-kaz tieghu.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghaldaqstant il-Qorti filwaqt li tilqa’ l-eccezzjoni tal-konvenut, konsegwentement tichad it-talbiet ta’ l-attur bl-ispejjez kollha kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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