MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2007

Avviz Numru. 285/2002/1

Angelo Pace

vs

Joseph Lautier

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-attur fit-30 ta' April 2002 fejn talab lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li jhallas l-ammont ta' elf sitt mija, tnejn u hamsin lira Maltin (Lm1652) rapprezentanti l-prezz ta' hajt liema hajt kienet hajt ta' l-attur u proprjeta' tieghu esklussiv, liema hajt il-konvenut waqqa' abuzivament u llegalment.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.
Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

1. Preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ghad illi l-vertenza tirrigwarda kwistjoni dwar

titolu fuq il-hajt inkwistjoni u l-art li fuqu jinsab mibni dan l-istess hajt;

2. Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti l-illegittimita' tal-persuna ghad illi l-hajt in kwistjoni huwa proprjeta' tas-socjeta' J Lautier Co. Limited u mhux ta' Joseph Lautier personalment.

3. Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti n-nullita' tal-avviz ghad illi ma' intalbietx dikjarazzjoni ta' responsabbilta' ghall-allegat twaqqiegh tal-hajt u lanqas il-likwidazzjoni tad-danni izda intalbet kundanna ta' ammont determinat b'mod suggettiv.

4. Minghajr pregudizzju ghas-suespost u b'mod subordinat u alternattiv ghall-eccezzjonijiet precedenti n-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju ghad illi ma tharkitx flimkien mal-konvenut il-mara tieghu kif inhuwa mehtieg skond il-ligi.

5. Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u fil-meritu l-ammont pretiz ma huwiex dovut ghad illi l-hajt ma huwiex proprjeta' tal-attur li ghalhekk ma sofra ebda dannu li tieghu jista' jippretendi l-hlas.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet taghha tal-5 ta' Mejju 2003 (fol 23) fejn innominat lil AIC Valerio Schembri sabiex jaccedi fuq il-post u jiehu l-konstatazzjonijiet kollha necessarji. Jisma lix-xhieda u jindika fuq il-pjanta l-estensjoni tal-hajt imgarraf u jirrelata dwar l-ispizi tat-tiswija.

Rat illi r-rapport gie pprezentat fis-16 ta' Jannar 2006 u mahluf fis-16 ta' Mejju 2006.

Semghet it-trattazzjoni ta' l-avukati difensuri.

Ikkunsidrat:

Illi minkejja l-eccezzjonijiet ta' kompetenza u tal-legittimita' tal-kontradittur, l-Qorti ser tillimita din is-sentenza fuq il-

konsiderazzjonijiet li ghamel il-perit tekniku dwar l-ezistenza o meno tal-hajt illi allega li ghandu l-attur peress illi jidher illi fi stadju bikri ta' dawn il-proceduri l-partijiet ma kienux qieghdin jaqblu fejn qieghed dan il-hajt u jekk verament kienx jezisti.

Fix-xhieda tieghu, l-attur qal li l-hajt inbena fil-1996 u twaqqa fis-sena elfejn. Il-perit tekniku minbarra li kejjel l-art u ha konjizzjoni tar-ritratti esebiti semgha wkoll ix-xhieda tal-Perit Godwin Aquilina li kien prodott mill-attur u ta' Jimmy Vella l-kuntrattur inkarigat mill-konvenut sabiex ihammel l-art li kellha tigi zviluppata, izda madankollu l-perit Aquilina jghid li ma rax ic-cint li jallega li kien hemm l-attur u lanqas gebel li allegatament twaqqa mill-istess cint fejn kien hemm it-tqattiegh. Dan pero' jkompli jghid illi meta mar fit-2002 it-thammil kien diga' sar u ma kienx hemm attivita' ohra fuq is-sit. It-tekniku ghamel referenza ghad-dokument AP 2 esebit mill-attur li huwa ritratt tal-hajt tal-kantun u ghamel il-kalkolazzjonijiet tieghu kif jidhru fl-istess relazzjoni. Ghamel kumment ukoll fuq l-*"aerial photograph"* tal-1994 esebit mill-konvenut illi ma jurix ic-cint li jallega li kien hemm l-attur. Hawnhekk il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni ta' l-avukat ta' l-attur illi la c-cint inbena fil-1996 zgur li ma kienx ser jidher fl-*"aerial photograph"* tal-1994. Pero' t-tekniku nominat mill-Qorti ma qghadx biss fuq dan l-ahhar ritratt izda wasal ghal konkluzzjoni tieghu wara li ha konsiderazzjonijiet ohra, ghamel il-kalkoli tieghu u wasal ghal konkluzzjoni illi *"mill-fatti kollha li gew a konjizzjoni tal-esponent, u d-dokumenti esebiti u mill-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post ma jirrizultax fl-umli opinjoni ta' l-esponent illi c-cint li qed jallega li waqqa l-attur kien jezisti in situ. Fic-cirkostanzi l-esponent u dan in vista tas-suespost mhuwiex f'posizzjoni li jindika fuq din il-pjanta esebita l-estenzjoni tal-hajt imgarraf u jirrelata dwar l-ispiza tat-tiswija."*

Din il-konkluzzjoni legalment tfisser illi l-attur ma rnexxielhux jipprova fi grad li trid il-ligi illi t-talba tieghu timmerita konferma. L-avukat ta' l-attur qal fost affarijiet ohra illi l-Qorti mhijiex marbuta ma' dak li qal espert tekniku fil-konkluzzjonijiet tieghu u tista' tasal ghal konkluzzjonijiet taghha. Dana huwa minnu pero' zgur illi

dawn il-konkluzzjonijiet ma tistax tasal ghalihom b'mod kapriccuz.

Kif ghallmet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe deciza fid-9 ta' Frar 2001 *"l-opinjoni teknika konfermata bil-gurament minn perit tekniku bhal kull prova ohra setghet tigi skartata mill-Qorti. Dan pero' mhux leggerment jew kapriccozament imma biss fejn tirrizulta raguni valida mill-atti. Bhala regola hu stabbilit anke mill-gurisprudenza illi l-Qorti ma kellhiex tiskarta u twarrab opinjoni ta' espert tekniku minnha nominat, ghaliex dik, kif inghad, tikkostitwixxi element ta' prova mportanti jekk mhux determinanti li kellu jifforma l-gudizzju tal-gudikant."* Sentenza ohra li kienet ikkonfermat dan il-principju huwa dak bl-isem Carmel Sciortino vs Helen u Joseph Camilleri deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Lulju 1996 fejn ukoll hawnhekk il-Qorti kkummentat dwar il-konkluzzjonijiet ta' perit tekniku u qalet li l-Qorti ma kellhiex tinjora r-rapport ta' espert tekniku jekk mhux ghar-ragunijiet validi u konvincenti, bhal per ezempju provi ohra jew konkluzzjonijiet differenti milhuqa minn periti ohra. Ghalhekk f'dan il-kaz il-Qorti ma jidhirlhiex illi ghandha tiskarta l-opinjoni tal-perit tekniku minnha nominat ladarba ma rrizultalhiex provi ohra fuq xhiex kellha tiddipartixxi minn tali konkluzzjonijiet.

Il-fatt illi l-*"aerial photograph"* illi ttiehed fil-1994 ma kienx rilevanti ghal dan il-kaz, ma jfissirx li b'daqshekk ghandhom jigu skartati l-bqija tal-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku meta dana huwa biss fattur u mhux l-unika wiehed fuq x'hiex wasal ghal konkluzzjonijiet tieghu. Ghalhekk mill-bqija, l-Qorti ssib illi l-attur ma lahaqx dak il-grad ta' prova necessarja ghal konvinciment morali ghas-success ta' l-istanza tieghu. Ma rnexxielhux jipprova fil-fatt illi l-hajt kien jezisti u ghalhekk mhuwiex il-kaz illi l-Qorti tidhol fl-eccezzjonijiet l-ohra ta' kompetenza u lleggittimita' tal-kontradittur ladarba l-ezistenza ta' l-oggett innifsu ma giex ippruvat. Minghajr dik il-prova ma jisghux isiru konsiderazzjonijiet ohra bhalma huwa l-estenzjoni ta' l-istess hajt u l-ispiza ghat-tiswija.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta’ u tiddeciedi illi filwaqt illi taqbel mal-konkluzzjonijiet milhuqa mill-perit tekniku u taghmel taghha l-argumenti minnu migjuba, tichad it-talba ta’ l-attur bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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