



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tat-12 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 492/2001/1

**John Galea, Anthony Galea, Maria Galea, Polly Zahra,  
Fragiska Debono u Joseph Gauci għan-nom u in  
rappreżentanza tal-imsiefra Dolora Gauci**

**-vs-**

**Carmel *sive* Charles Fenech; u b'digriet tal-25 ta'  
Mejju 2005 ġew kjamati fil-kawża Emanuele Borg  
superstiti ta' Cristina Borg, u Paolina Agius, Rita  
Abela, Georgina Gauci, Antonio, Maria Lourdes  
Dandolo, Carmelo *sive* Charles, Maria Galiano,  
Raymond, Sandra Zerafa u Emanuele aħwa Borg eredi  
tal-istess Cristina Borg**

**Il-Qorti;**

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fid-29 ta' Marzu 2001 fejn ġie  
premess:

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-atturi huma lkoll proprjetarji ta' trejqa (indikata b'linji ħomor fl-annessa pjanta Dok A), u vaska (indikata b'linji blu fl-istess pjanta annessa) f'Bieb ir-Ruwa. Limit tar-Rabat, Malta;

Illi l-attriċi Maria Galea hija proprjetarja tal-kamra ndikata bil-kulur oranġjo fl-istess pjanta annessa Dok A;

Illi l-konvenut huwa proprjetarju tal-bitħa adjaċenti u konfinanti mal-istess trejqa, vaska u kamra proprjeta' tal-atturi kif qabel spjegat;

Illi l-konvenut abusivament u llegalment għamel xogħlijiet ta' kostruzzjoni mingħajr il-kunsens u anzi kontra r-rieda espressa tal-atturi b'mod li nvada l-proprjetajiet tagħhom billi estenda l-konfini tal-bitħa tiegħu b'bini, turgien u attrezzi oħra fit-trejqa komuni u mal-bini proprjeta' tal-attriċi Maria Galea u kif ukoll tella' ħitan fuq il-vaska proprjeta' tal-atturi, liema xogħlijiet ċjoe' l-lok tagħhom jinsab indikat bil-kulur isfar fuq l-annessa pjanta dok A;

Illi dawn ix-xogħlijiet jippreġudikaw il-jeddijiet tal-atturi bħala proprjetarji tat-trejqa komuni, il-vaska u l-kamra hawn fuq indikati u jnaqqas l-użu u t-tgawdija tal-istess filwaqt li l-ħitan fuq il-vaska qed jipperikolaw ukoll l-istess vaska;

Jgħid għalhekk il-konvenut għaliex għar-raġunijiet premissi, dina l-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi bix-xogħlijiet fuq il-vaska, fit-trejqa komuni u mal-kamra proprjetajiet tal-atturi kif hawn fuq spjegat, il-konvenut abbusivament u illegalment invada l-propjetajiet tal-atturi;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li dina l-Qorti jogħgobha tiffissa, jneħħi l-istess xogħlijiet b'mod li jagħmel kollox fl-istat pristinu tiegħu u dana taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett li jiġi nominat minn dina l-Qorti;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi biex jagħmlu huma x-xogħlijiet magħmula mill-konvenut kif fuq spjegat b'mod li jagħmlu kollox fl-istat pristinu tiegħu, u dana taħt id-direzzjoni tal-istess perit arkitett nominat u a spejjeż tal-istess konvenut.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-4 ta' Jannar 2001 kontra l-konvenut li hu ngunt minn issa għas-subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni oħra, inkluża dik għad-danni, spettanti lill-atturi.

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

Rat nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Carmel sive Charles Fenech ppreżentata fil-15 ta' Lulju 2003, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Preliminarjament, l-atturi għandhom jagħtu prova tat-titolu tagħhom fuq l-immobbli '*de quo agitur*'.

2. Preliminarjament ukoll, l-attur Joseph Gauci għandu jagħti prova tal-mandat tiegħu mill-assenti Dolara Gauci sabiex jistitwixxi u jmexxi 'l quddiem l-odjerna proċedura ġudizzjarja.

3. Preliminarjament ukoll, in-nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju *stante* illi l-odjerna proċedura ma ġietx promossa mill-partijiet kollha interessati ġuridikament.

4. Preliminarjament ukoll, fir-rigward tal-allegata invazjoni tal-kamra proprjeta' tal-attriċi Marija Galea waħedha, l-atturi l-oħra m'għandhom ebda interess ġuridiku u għaldaqstant ma jistgħux joqogħdu in ġudizzju f'din il-kawża.

5. Fil-mertu, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż *stante* ili mhuwiex minnu li l-eċċipjent abusivament u llegalment għamel xogħlijiet ta' kostruzzjoni mingħajr il-kunsens anzi kontra r-rieda espressa tal-atturi b'mod illi nvada l-proprjeta' tagħhom kif qed jiġi allegat mill-atturi fil-premessi ċitattivi tagħhom.

6. Illi f'kull każ l-eċċipjent xtara l-art illi llum tikkostitwixxi r-residenza ordinarja tiegħu *'bil-kejl li fiha u l-ebda parti ma tista' tfittex lill-parti l-oħra fuq l-istess'* u dan a tenur ta' klawwola disgħa (9) tal-kuntratt relattiv tal-akkwist pubblikat fl-1 ta' Ġunju, 1991 in atti Nutar Anthony Abela.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri illi jistgħu jirriżultaw meħtieġa u li ma jistgħux jingħataw f'dan l-istadju.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut Carmel sive Charles Fenech u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tal-25 ta' Meju 2005 illi permezz tiegħu ġew imsejħa fil-kawża l-persuni ndikati fl-okkju, u n-nota tal-eċċezzjonijiet sussegwenti tagħhom preżentata fl-14 ta' Marzu 2006 fejn ġie eċċepit:

1. Illu preliminarjament l-eċċipjenti kjamati fil-kawża għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju a spejjeż tal-ġudizzju a spejjeż tal-atturi *stante* li x-xogħlijiet lamentati mill-atturi bl-ebda mod ma ġew kommissjonati, magħmula u esegwiti mill-kjamati fil-kawża, u *inoltre* l-kjamati fil-kawża m'għandhom ebda parti / sehem jew interess fil-fond tal-konvenut *stante* li dan inbiegħ lill-konvenut permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat l-ewwel (1) ta' Ġunju 1991 (Dok A).

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-permess it-talbiet attriċi fil-konfront tal-eċċipjenti kjamati fil-kawża huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess l-eċċipjenti kjamati fil-kawża ma kellhom qatt jiġu mħarrka bħala kjamati fil-kawża, iżda *se mai* kellhom ikunu atturi f'din il-kawża *stante* li huma għandhom sehem indiviż mill-vaska u mill-passaġġ / trejqa f'Bieb ir-Ruwa, Rabat, Malta ndikati mill-atturi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-kjamati fil-kawza u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet mogħti fis-17 ta' Novembru 2003 li permezz tiegħu ġie nominat l-A.I.C. David Pace bħala espert tekniku biex jirrelata dwar it-talbiet attriċi fil-kawza fl-ismijiet inverse, u d-digriet tat-22 ta' Ottubru 2004 li permezz tiegħu l-Qorti ordnat li l-provi f'dik il-kawza jikkostitwixxu wkoll prova fil-kawza odjerna u viċi versa;

Rat il-verbali tas-seduti li saru u r-rapport tal-perit tekniku a fol 113 debitament maħluf;

Rat l-atti proċesswali ta' din il-kawza u dawk tal-kawza msemmija;

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' Ottubru 2012 fejn il-kawza ġiet differita għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif ġja' msemmi, l-atturi pprezentaw din il-kawza biex jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut għamel xi xogħlijiet fil-postijiet indikati minnhom li permezz tagħhom abusivament invada l-proprjeta' tagħhom u talbu għalhekk li l-konvenut jiġi kkundannat jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji biex ineħhi dawn ix-xogħlijiet.

Illi l-konvenut ressaq diversi eċċezzjonijiet ta' natura proċedurali prinċipalment dwar l-integrita' tal-ġudizzju; madankollu għalkemm dawn il-fatti esposti minnu jidhru korretti, dawn ma jaffettwawx il-validita' tal-kawza għaliex trattandosi ta' kawza dwar proprjeta' din setgħet saret minn kull wieħed mill-atturi. *Oltre* dan jidher li l-persuni li għalihom irrefera l-konvenut ġew imsejġha fil-kawza u għalkemm strettament huma kienu jmissom kienu atturi, jekk ko-propjetarju ma jkunx irid jiproċedi l-attur għandu allura jiċċitah bħala konvenut. Għalhekk il-ġudizzju sar

eventwalment integru. Hija pero' fondata l-eċċezzjoni tal-kjamati fil-kawża fis-sens li dawn kienu kollha biegħu sehemhom mill-proprjeta' lill-konvenut u għalhekk se jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju a spejjeż tal-atturi. Fil-mertu imbagħad il-konvenut jiċċhad li huwa nvada l-proprjeta' tal-atturi.

Illi l-perit tekniku wasal għall-konklużjonijiet kif ġja' ngħad a fol 113 *et sequitur* u kkonkluda illi **fir-rigward tal-allegata nvazjoni tal-parti komuni, l-ilment tal-atturi jirriżulta ġustifikat biss għar-rigward taż-żewġ skaluni illi hemm jisporġu għal ġewwa t-trejqa komuni u tal-ftuħ u tax-xatba illi issa jiftaħ għal fuq it-trejqa u mhux 'il ġewwa għal fuq il-proprjeta' tal-konvenut, fir-rigward tal-allegata invażjoni fejn il-ġiebjja jew vaska,** il-perit tekniku kkonkluda li l-konvenut kellu dritt jagħmel (ix-xogħol in kwistjoni) *għaliex iċ-ċint iservi ta' appoġġ bejn il-bitħa tiegħu u l-ġiebjja u għalhekk ladarba kien komuni kellu dritt jagħmel hekk.* Huwa kkonkluda wkoll li xogħlijiet oħra f'dawn l-ambjenti bl-ebda mod ma tellfu lill-atturi mit-tgawdija tal-ġiebjja.

Illi kif qalet spiss il-Qorti anke fis-sentenza ta' bejn il-partijiet fuq imsemmija ("**Fenech vs Galea**", deċiża fis-**26 ta' Ottubru 2012**) u kif jirriżulta minn diversi sentenzi hija normalment ma jkollhiex għalfejn ma tadottax u ma tagħmilx tagħha l-konklużjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deciza fit-23 ta' Ġunju 1967 fl-ismijiet "**Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et**": *"għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijiet tagħha nnifisha, 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, ammenoke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irragonevoli."* Bl-istess mod il-Qorti ppronunzjat ruħha fil-kawża fl-ismijiet "**Josephine Micallef vs Louis Zammit**", deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 minn din il-Qorti).

Illi dan japplika wkoll għal din il-kawża, billi l-import tagħha huwa ta' natura teknika u għalhekk il-Qorti taqbel u se tadotta l-konkluzjonijiet fuq imsemmija. Fl-aħħarnett peress li jirriżulta li Franġiska Debono qalet li ma kinitx taf li giet imdaħħla fil-kawża bħala attriċi, il-Qorti se tagħmilha ċara li m'għandhiex tħallas spejjeż.

## **DEĊIŻJONI**

**Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attriċi limitatament biss għaż-żewġ skaluni msemmija fir-rapport peritali. Il-Qorti qed tinnomina lill-AIC David Pace biex f'kull każ jissorvelja x-xogħlijiet.**

**L-ispejjeż jithallsu kwantu għal nofs mill-konvenut u nofs mill-atturi (*eccetto* għal Franġiska Debono li m'għandhiex tħallas spejjeż), filwaqt li l-ispejjeż tal-imsejha fil-kawża għandhom jithallsu mill-atturi (*dejjem eccetto* għall-imsemmija Franġiska Debono).**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----