



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 2945/1996/1

**Francis Casha**

**Vs**

**George Buhagiar**

**Il-Qorti.**

**Preliminari**

Rat **I-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond 390/391, High Street, San Pawl il-Bahar, u ta' sqaq fuq wara dan il-fond, liema sqaq jghaddi ukoll minn wara fondi ohra fl-istess triq;

Premess illi, l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-fond 388, High Street, San Pawl il-Bahar, liema fond huwa adjacenti

Kopja Informali ta' Sentenza

dak ta' l-attur, u jmiss minn wara mal-imsemmi sqaq ta' l-attur;

Premess illi, l-konvenut kabbar il-fond tieghu minn wara u mblokka l-isqaq, b'mod li dan l-isqaq, mill-fond tal-attur, m'ghadx ghandu sfog lejn il-bahar;

Premess illi, l-konvenut gie interpellat diversi drabi biex inehhi l-ostaklu li ghamel fl-isqaq, izda baqa' m'ghamilx xoghol rimedjali;

Ghaldaqstant l-attur talab lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Jigi kkundannat il-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din il-Qorti, inehhi l-bini li qed jostakola l-isqaq proprjeta' ta' l-attur, b'mod li jhalli l-istess sqaq b'access liberu ghall-attur, u

2. F'kaz li l-konvenut jonqos milli jaghmel ix-xoghol ordnat fi zmien impost lilu mill-Qorti, m'ghandux l-attur ikun minn issa stess awtorizzat jaghmel ix-xoghol mehtieg huwa stess a spejjez tal-konvenut – f'kull kaz occorendo taht id-direzzjoni ta' perit nominand.

Bl-ispejjez , inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tad-19 ta' Awissu, 1996,

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 10 tal-process fejn eccepixxa:

1. Il-preskrizzjoni ta' tletin sena a tenur tal-Art. 2143 tal-Kodici Civili.

2. Minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-attur mhux sid l-isqaq imsemmi fl-att tac-citazzjoni u f'kull kaz, l-eccepjenti qatt ma tella bini jew kostruzzjoni li mblokka jew ostakola dan l-isqaq.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-digriet a fol.13 li bih gie nominat Assistent Gudizzjarju biex jigbor ix-xhieda;

Zammet access fuq il-post (ara fol.159-161);

Rat id-digriet a fol.172 li bih gie nominat il-Perit Godwin Abela;

Rat ir-relazzjoni ta' l-imsemmi Perit a fol.176;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

## **KONSIDERAZZJONIJIET**

Dwar kif il-postijiet rispettivi tal-partijiet waslu ghandhom, il-Qorti taghmel referenza ghal dak li hemm imnizzel fir-relazzjoni tal-Perit G. Abela a fol.177 u 178 tal-process taht is-sub titolu PREMESSI.

L-attur xehed li kien xtara l-post bl-isqaq b'kuntratt tat-18 ta' Novembru, 1976. Meta kien thajjar jixtri l-post il-passagg kien liberu (ara verbal ta' l-access fol.160) u miftuh, imbaghad wara meta xtara l-post fil-1976 sab li l-konvenut kien imblokka l-passagg billi bena terrazzin u baqa' tiela tlett sulari. Recentement il-konvenut ghamel xogholijiet ohra u hareg aktar il-barra mit-terrazzin. Fil-1992/1993 hu kien qal lill-konvenut biex jerga jiftah il-passagg u rrispondih: "*Issa gejt tghidli, qed navvicinaw it-tletin sena*". Il-konvenut kien jghidlu li ser jara kif jirranga. Il-konvenut bena fuq il-passagg wara l-1976 u ghamel zewg bibien. Dan il-passagg qatt ma kien dritt, hemm wiehed kull naha. Il-konvenut imblokka l-parti tal-passagg li taghti ghat-triq. Jiftakar li fi tfulitu kien jghaddi minn dak il-passagg peress illi trabba hemm. Hu dam ghoxrin (20) sena biex iqajjem dina l-kwistjoni billi ma riedx jasal biex jidhol il-Qorti u ried li jasal bonarjament billi kienu girien.

Il-konvenut xehed li wiret il-post minghand missieru. Hu ghandu hamsa u tletin (35) sena. Il-post jafu dejjem kif inhu llum u l-passagg dejjem baqa' l-istess, maqsum fi tnejn: in-nies li joqghodu fuq il-lemin ghandhom passagg ghalihom u tax-xellug ghalihom. Il-passagg mhux dritt u n-naha tal-lemin mhux qiegħed fl-istess livell. Hu qatt ma miss il-passagg u l-*ground floor* ma tmissx. Hu bena biss 'l fuq minn l-ewwel sular u qatt ma hareg il-barra mill-passagg. Fil-kuntratt ta' Franz Pace Axiaq tal-1959 Dok fil-klawzola 4 jirrizulta li l-passagg ma kienx jinfed. Il-post dejjem kellu zewg bibien - wiehed għal lemin u iehor għax-xellug u l-*gauze wire* dejjem kien hemm. Hemm sigra tal-gheneb li kienet hemm mill-1948.

Il-partijiet ressqu diversi xhieda li ma qablux bejniethom dwar kif suppost kien il-passagg cjoe jekk ilux zmien maqsum fi tnejn kif inhu illum jew inkellha minn dejjem kien liberu b'mod li n-nies setghu jghaddu kemm mix-xellug kif ukoll mill-lemin u gie imblukkat recentement mill-konvenut.

Il-Qorti kienet qabdet lil Perit Godwin Abela biex jikkostata l-kostruzzjonijiet li saru mill-konvenut fil-passaggi in kwistjoni.

Il-Perit sab li hemm dikjarazzjonijiet opposti fix-xhieda fir-rigward tal-passagg; kienx dritt jew le; kienx liberu jew maqsum fit-tnejn; id-diversi kuntratt ta' xiri tal-fondi ma jaqblux dwar dan il-passagg.

Għalhekk hu rrefera għal dokumentazzjoni ulterjuri bħal '*survey sheets*'. Hu kkummenta dwar tlett '*survey*' li sab u qal hekk:

Parti minn '*survey sheet*' tal-1939 turi li f'dak iz-zmien ma kienx hemm zvilupp fl-area in kwistjoni Dok "A";

Parti minn '*survey sheet*' tal-1957 turi li l-fondi kellhom l-istess linja fuq wara pero' ma kienx hemm indikazzjoni ta' xi passagg miexi ma l-istess linja tal-fondi in kwistjoni Dok "B";

Parti minn '*survey sheet*' tal-1972 juri li l-fond tal-konvenut kien issa jisporgi aktar lura mill-fondi l-oħra Dok "C";

Il-Perit ikkonkluda għalhekk li kien sar tibdil strutturali fil-fond tal-konvenut bejn il-1957 u 1972 u li dan kien jikkonsisti f'estensjoni ta' l-istess fond minn naha ta' wara.

B'riferenza għal kuntratt ta xiri tal-fond 396, Triq San Pawl fil-1959 Dok "A" a fol. 87 liema fond jinsab fuq il-lemin tal-fond tal-konvenut, kien hemm stipulat illi l-passagg għal bahar jintuza biss mis-sidien tas seba fondi. Dan jindika li l-uzu tal-passagg kien limitat għal fondi li hemm fuq il-lemin tal-konvenut għax minhabba xi ostakolu jew xi kostruzzjoni li kienet tagħlaq il-passagg, il-fond fuq ix-xellug tal-fond tal-konvenut ma setghux juzaw din il-parti tal-passagg.

Milli access jirrizulta li l-kamra fuq wara tal-fond tal-konvenut għandha certi elementi fil-bini tagħha u l-istat tal-gebla (li l-Qorti ikkostatat waqt l-access) jindikaw li din ilha mibnija mill-anqas tletin sena Dok G. Il-kostruzzjoni tac-cinta bil-*wiremesh* hija aktar recenti.

## **Tikkunsidra**

### **Preskrizzjoni akkwizittiva**

Il-konvenut qed jeccepixxi l-preskrizzjoni (akkwizittiva) ta' tletin sena a tenur tal-Art. 2143 tal-Kodici Civili.

Illi mill-provi prodotti jirrizultaw is-segwentti fatti rilevanti għall dina l-eccezzjoni.

Skond il-perit nominat minn dina l-Qorti l-kamra fuq wara tal-fond tal-konvenut għandha certi elementi fil-bini tagħha u l-istat tal-gebla li jindikaw li din ilha mibnija mill-anqas tletin sena.

Ix-xhud Felice xehed li kien bagħat il-building inspectors fuq il-post u dawn qalulu li hemm kamra li għandha fuq 30 sena izda dak li qed jimblokka huwa cint bil- *wire netting*.

Din il-kamra tidher fis-*survey sheet* li giet pubblikata fin 1968.

Il-Perit Abela qal li skond id dok A a fol 87 fin 1959 kien hemm indikat li l-uzu tal-passagg kien limitat ghal fondi li hemm fuq il-lemin tal-konvenut ghax minhabba xi ostakolu jew xi kostruzzjoni li kienet taghlaq il-passagg, il-fond fuq ix-xellug tal-fond tal-konvenut ma setghux juzaw din il-parti tal-passagg.

Anglu Zerafa xehed li l-passagg kien liberu - miz-zewg nahat - u bdew jirrangaw xi haga fil passagg xi 30/25 sena ilu. Il-bini tal-konvenut biss hu gdid u nbena xi 25 sena ilu.

Skond is-*survey sheets* li ezamina l-perit Abela, nominat mill-Qorti hu sab li t-tibdil strutturali fil-fond tal-konvenut sar bejn in 1957 u 1972 u li dan kien jikkonsisti f'estensjoni ta' l-istess fond minn naha ta' wara.

L-attur xehed u ma giex kontradett li fin 1992/1993 hu kien qal lill-konvenut biex jerga jiftah il-passagg u dan irrispondih : "Issa gejt tghidli, qed navvicinaw it-tletin sena".

### **Tikkunsidra**

Illi minn dawn il-provi l-Qorti ma tistax tikkonkludi li gie pruvat sodisfacentement u b'mod konklussiv li fil-kaz in ezami ssib applikazzjoni l-preskrizzjoni akkwizitiva ta' tletin sena.

Mis-*survey sheets* li jesebixxa l-Perit Abela jirrizulta li hu sab li t-tibdil strutturali fil-fond tal-konvenut fuq wara sar bejn in 1957 u 1972. Jirrizulta li dina l-estenzjoni kienet tidher fis-*survey sheet* tal-1968 kif xehed ix-xhud Felice. Il-kawza giet prezentata fil-1996.

Jirrizulta, mix-xhieda mhux kontradetta ta' l-attur, li l-konvenut kien esklama ma l-attur, meta l-attur kien talbu fil-1992/1993 biex jerga jiftah fejn kien imblokka, li kienu ghadhom ma ghalqux it-tletin.

Ix-xhud Zerafa, li ghandu 84 sena, jghid li l-passagg jafu liberu miz-zewg nahat u gie imblokkat xi 30/25 sena ilu. Hu xehed fil-1999 u d-dati li jsemmi jaqblu ma dak li xehed l-attur cjoe li meta ra l-post qabel xtrah, il-passagg kien liberu. Zerafa jghid li l-bini tal-konvenut biss hu gdid u nbeni xi 25 sena ilu.

Dwar il-kuntratt tal-1959 imsemmi mill-perit, sa fejn setghet tara l-Qorti, dana jghid biss li t-terran in vendita jgawdi flimkien ma sitta ohra id-dritt ta' passagg ghal bahar, u ma jsemmi xejn aktar dwar ostakolu (fol. 92).

Ghalkemm lill-Perit Abela rrizultalu li fil-kamra fuq wara tal-fond tal-konvenut hemm certi elementi li jindikaw li din ilha mibnija mill-anqas tletin sena, mhux necessarjament kienet il-kamra per se li kienet qed timblokka l-passagg. Fil-fatt ix-xhud Felice jghid li dak li kien qed jimblokka kien ic-cint bil- *wire netting*. Fl-access li nzamm mill-Qorti, l-attur indika li meta kien ra l-post qabel xtrah, fil-kamra ma kienx hemm il-bieb blu izda kien hemm bieb fit-tarag li jaghti ghal post tal-konvenut u l-passagg kien liberu. Dan kien fil-1974 u l-kawza giet prezentata fil-1996.

Ghalhekk il-Qorti tiddeciedi li ma giex pruvat sodisfacentement li l-passagg kien jinsab fl-istat li hu illum ghal aktar minn tletin sena u ghalhekk tichad l-eccezzjoni dwar il-prekrizzjoni akkwizitiva.

### **Proprejta' ta' l-isqaq**

Il-konvenut eccepixxa wkoll li l-attur mhux sid l-isqaq imsemmi fl-att tac-citazzjoni u f'kull kaz, l-eccipjenti qatt ma tella bini jew kostruzzjoni li mblokka jew ostakola dan l-isqaq.

Mill-kuntratt li bih l-attur xtara l-post inkwistjoni, u l-kuntratti precedenti, jirrizulta li l-attur xtara l-fond, l-isqaq u l-passaggi li jinsabu fuq wara tal-post tieghu. Il-kuntratt jirreferi ghal passagg li jigi wara t-terran ta' l-attur, u ta passagg iehor li jiehu ghal bahar. L-attur xtara il-post bis-servitu attiva u passiva tal-passagg.

Kopja Informali ta' Sentenza

Jirrizulta mill-provi prodotti u li gja gew ezaminati li l-konvenut kien kabbar il-fond tieghu minn wara b'mod li mblokka l-isqaq li qabel kien liberu.

## **DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi  
il-Qorti tiddeciedi  
billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut  
u tilqa' t-talbiet attrici u  
tikkundanna lill-konvenut sabiex zmien hmistax il-jum  
improrogabbili jnehhi il-bini li qed jostakola l-isqaq  
proprijeta' ta' l-attur, b'mod li jhalli l-istess sqaq b'access  
liberu ghall-attur, u  
f'kaz li l-konvenut jonqos milli jaghmel ix-xoghol ordnat fi  
zmien impost lilu mill-Qorti, l-attur minn issa stess hu  
awtorizzat jaghmel ix-xoghol mehtieg huwa stess a  
spejjez tal-konvenut – taht id-direzzjoni tal-Perit Godwin  
Abela li qed jigi nominat ghal dana l-iskop.  
Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----