MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 360/2004

Francis Buhagiar
vs
Emanuel Camilleri

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-atti tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi:

Premess illi l-attur huwa l-proprjetarju ta' l-ghalqa fiz-Zurrieq maghrufa 'Tal-Hajs' fil-kontrada tal-fortizza ta' Bubaqra u dan kif jirrizulta ahjar mill-kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata bhala Dok A.

Premess illi l-konvenut huwa proprjetarju ossija detentur, kif jista' jkun il-kaz ta' ghelieqi ohra fil-vicinanza tal-ghalqa proprjeta' ta' l-attur.

Premess illi l-ghalqa proprjeta' ta' l-attur hija accessibbli minn bieb li jaghti ghal fuq Triq Wied Fulija u minn dejjem gawdiet dritt ta' passagg minn fuq l-ghelieqi proprjeta' ossija detenuti mill-konvenut, kif jista' jirrizulta.

Premess illi f'dawn l-ahhar xhur, illegalment u b'mod abbuziv, b'diversi atti, l-konvenut ghalaq il-bieb li minnu kien jidhol l-attur ghal fuq l-ghalqa tieghu kif ukoll qered il-moghdija li kienet twasslu ghall-istess ghalqa u dan kif jigi spjegat f'aktar dettall waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Premess illi tali agir tal-konvenut qed jippregudika d-drittijiet ta' l-attur *de quo* u qed itellfu mir-reali godiment ta' l-istess.

Premess illi ghalkemm interpellat diversi drabi sew verbalment kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali, l-konvenut, naqas milli jregga' kollox ghall-istat prestin tieghu u baqa' inadempjenti.

Jghid il-konvenut, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

1. Tiddikjara illi l-attur igawdi dritt ta' passagg minn fuq l-art proprjeta' ta' l-attur ossija art detenuta minnu.

2. Tawtorizza lill-attur jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jerga' jinfetah il-bieb u jerga' jigi kostruit il-passagg fl-istat originali taghhom a spejjez tal-konvenut u dan taht id-direzzjoni ta' perit nominand.

3. Tirreintegra lill-attur fil-pussess shih u reali godiment tal-bieb u dritt ta' passagg fuq imsemmi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-16 ta' Marzu 2004 kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt sabiex jixhed u ghas-subizzjoni.

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

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 17 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi d-dritt ta' passagg bir-rigel li jgawdi l-attur minn fuq il-proprjeta' detenuta mill-konvenut m'huwiex ostakolat mill-ebda xoghlijiet imwettqa mill-konvenut;

2. Illi m'huwiex minnu li l-konvenut ghalaq xi bieb li minnu jaccedi l-attur ghal fuq l-ghalqa propjeta' ta' l-attur, kif allegat fic-citazzjoni promotrici;

3. Illi *di piu'* u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-raba detenuta mill-konvenut tinsab f'livell superjuri ghar-raba proprjeta' ta' l-attur li tinsab f'livell inferjuri u proprju adjacenti mal-moghdija minn fejn l-attur jaccedi ghar-raba proprjeta' tieghu, hemm nixxiegha ta' ilma li jgawdi minnha wkoll l-istess attur, u li liema nixxiegha qatt ma giet ostakolata.

4. Illi mis-suespost isegwi illi c-citazzjoni ta' l-attur tikkontjeni allegazzjonijiet infondati fil-konfront tal-konvenut u l-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-attur.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' l-attur;

Kontestazzjoni

L-attur (u x-xhieda minnu prodotti) jghid li huwa kien jidhol ghall-ghalqa tieghu minn fetha fil-hajt ghal go moghdija li hemm fl-ghalqa tal-konvenut imma recentement il-konvenut dejjaq il-bieb u ma halliehx jghaddi minn hemm. Hu ghalaq dina l-fetha fil-hajt tas-sejjieh u l-bieb li kien

wiesgha tlett piedi llum bil-kemm tista' tghaddi minnu u fih biss pied minn fejn tghaddi. Min qed jahdem l-ghalqa ta' l-attur illum m'ghandux access ghall ghalqa u ma jistax jahdimha billi ma jistax jghaddi bl-ingenji jew bil-bhejjem.

Il-konvenut (u x-xhieda minnu prodotti) isostni li hu ma ghamel ebda xogholijiet fil-moghdija li hemm biswit l-ghalqa tieghu u ma ghalaq l-ebda bieb. Ighid li hemm tank fil-bidu tal-moghdija u tpogga hemm biex juri lin-nies li l-moghdija hija wahda privata. Jirritjeni li kull darba li l-attur kellu bzonn jghaddi mill-moghdija dan nehha t-tank u mbaghad rega pogga t-tank f'postu. Ikkonferma li l-fetha jafha dejjem hekk u li ma sar l-ebda tibdil fiha tul dawn l-ahhar snin.

KONSIDERAZZJONIJIET

Dritt ta' passagg mhux kontestat

Mill provi prodotti ma jirrizultax li hu kontestat li l-attur ghandu dritt ta' passagg ghal ghalqa tieghu minn fuq il-moghdija li hemm fl-ghalqa tal-konvenut. Dan hu konfermat mill-konvenut u minn huh Michael Camilleri.

Mill-kuntratt Dok A ezibit a fol 5 *et seq* jirrizulta li l-ghalqa ta' l-attur 'tgawdi dritt ta' passagg bir-rigel u bil-bhima minn fuq beni vicini'. Rokku Buhagiar jikkonferma li minn dina l-moghdija kienu jghaddu bil-mixi u bil-bhejjem u llum billi l-fetha djaqet ma jistghux jidhlu bil-bhima kif kien jigri fl-antik.

Il-fetha mhux dejjem hekk

Il-konvenut xehed li hu ma messx xejn u li l-fetha minn fejn kien jidhol l-attur u min jahdimlu l-ghalqa, baqghet l-istess kif kienet minn dejjem u li ma sar l-ebda tibdil tul dawn l-ahhar snin.

L-attur pero' gab provi li fil-fatt il-fetha li kien hemm fil-hajt kienet wiesa xi tliet piedi li pero' bil-mod kif giet ridotta llum fejn lanqas hemm pied bil-kemm tista' tghaddi

persuna. Il-konvenut halla bicca zghira minn fejn jghaddi l-ilma u huma ma jistghux jghaddu minn hemm. Zgur li ma jisghux jghaddu, kif ghandhom dritt, bl-ingenji jew bhejjem, li huma l-ghodda necessarji biex l-attur ikun jista' jahdem l-ghalqa.

Passagg possibli minkejja li hemm il-kanal

Ma hemmx kontestazzjoni li l-attur ghandu dritt li jghaddi mill-moghdija minkejja li hemm il-kanal tal-ilma.

Imtali

Mhux mistenni li l-attur issa jibda jghaddi minn fuq l-imtali ghax il-konvenut kwazi ghalaqlu l-fetha fil-hajt. Kif xehed Geraldu Buhagiar l-imtali qeghdin hemm, apparti l-passagg, bl-iskop li jghaddu minn fuqhom meta jkun ghaddej l-ilma. Zgur li minn fuqhom ma jistghux ighaddu bil-bhejjem jew bl-ingenji.

Ghalhekk il-talbiet attrici ghandhhom jigu milqugha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
Tilqa' t-talbiet attrici
Tiddikjara illi l-attur igawdi dritt ta' passagg minn fuq l-art ta' l-attur;
Tordna lill-konvenut biex zmien gimgha jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jerga' jinfetah il-bieb ghal wiesa ta' tliet piedi u jerga' jigi kostruit il-passagg fl-istat originali tieghu a spejjez tal-konvenut u dan taht id-direzzjoni tal-perit Mario Cassar li qed jigi nominat ghal dan l-iskop u fin-nuqqas l-attur hu awtorizzat jaghmel l-imsemmi xoghol a spejjez tal-konvenut.
Tordna lill konvenut jirreintegra lill-attur fil-pussess shih u reali godiment tal-bieb u dritt ta' passagg fuq imsemmi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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