



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI**

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum il-5 ta' Marzu, 2018.

**Prim'Awla tal-Qorti Civili
Rikors Numru 402/2016**

Joyce Francis Busuttil

vs.

Silvio u Georgia konjugi Coleiro

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat datat it-23 ta' Meju, 2016, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponiet s-segwenti, (ara foll 1):

- 1.1. Illi hi proprjetarja ta' porzjon art fabbrikabbli tal-kejl ta' madwar 518 metru kwadru, b'access minn Sqaq Numru 1, Triq Brittainia, il-Mosta, (ara foll 6);
- 1.2. Illi minghajr il-kunsens jew ghall-insaputa tar-rikorrenti, l-intimati jew terzi minnhom inkarigati, bnew zewg (2) arkati tal-gebel u kancelli tal-hadid li jissakkru, liema kostruzzjoni tmiss mall-hajt tar-rikorrenti, (ara foll 7 u 8);
- 1.3. Illi konsegwenza tal-istess l-intimati ostakolaw l-access li r-rikorrenti dejjem kellha ghall-art proprjeta` taghha u ghalhekk hi prekluzza milli tizviluppa l-istess art, (ara foll 7);
- 1.4. Illi ghalkemm debitament interpellati biex inehhu l-arkati u kancelli *de quo*, l-intimati baqghu inadempjenti, (ara foll 10 u 12);
- 1.5. Illi ghalhekk aderiet din il-qorti biex ir-rikorrenti jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:
 - 1.5.1. Tiddikjara li l-kostruzzjonijiet fuq indikati, senjatament l-arkati tal-gebel u kancelli tal-hadid in dizamina, icahhdu lir-rikorrenti mid-dritt taghha t'access liberu u uzu shih tal-art proprjeta` taghha;
 - 1.5.2. Tikkundanna lir-rikorrenti ihallu access liberu lir-rikorrenti ghall-porzjon art proprjeta` taghha u tigi reintegrata fl-ezercizzju shih tad-dritt taghha t'access liberu u uzu shih tal-istess art billi jsiru l-modifikazzjonijiet u/jew demolizzjonijiet necessarji, *okkorrendo* taht id-direzzjoni ta' periti *nominandi*, u dan, fi zmien qasir u perentorju;
 - 1.5.3. Illi fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti biex taghmel ix-xogholijiet necessarji in kwistjoni hi stess a spejjez tal-istess intimati;
 - 1.5.4. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra r-rikorrenti;

2. Rat id-digriet taghha datat it-30 ta' Mejju, 2016, li permezz tieghu appuntat ir-rikors guramentat promotur ghas-smigh fl-udjenja hemm indikata, (ara foll 14);
- 3.0. Rat ir-risposta guramentata datata l-11 ta' Lulju, 2016, li permezz taghha l-intimati wiegbu sintetikament bil-mod segwenti:
 - 3.1. Illi preliminarjament, l-uniku azzjonijiet spettanti lir-rikorrenti huma dawk ikkontemplati mill-artiklu 534 u 535 tal-Kodici Civili, liema azzjonijiet ma gewx ezercitati fiz-zmien stipulat u ghalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti;
 - 3.2. Illi fil-mertu jigi sintetikament ribadit is-segwenti:
 - 3.2.1. Illi mhux minnu li bil-kostruzzjoni *de quo* huma cahhdu lir-rikorrenti mill-access liberu u uzu shih tal-proprjeta` taghha;
 - 3.2.2. Illi z-zewg (2) arkati u kancelli tal-hadid in kwistjoni kienu hemm minn dejjem, u minn qabel ma l-intimata xtrat il-proprjeta` taghha;
 - 3.2.3. Illi kienu l-proprjetarji jew terzi li kienu jghixu precedentement ghall-intimati li ghamlu tali kostruzzjoni;
 - 3.2.4. Illi l-kostruzzjonijiet *de quo* m'huma qed joholqu l-ebda ostakolu lir-rikorrenti billi huma jinzammu miftuha il-hin kollu u ma jigux imsakkra;
 - 3.2.5. Illi r-rikorrenti ghandha access liberu ghall-proprjeta` taghha l-hin kollu;
 - 3.2.6. Illi konsegwentement, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti;
4. Rat id-digriet taghha datat l-14 ta' Lulju, 2016, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti, hatret espert tekniku hemm indikata biex tindika bi precizjoni fejn gew konstruwiti l-arkati u kancelli in kwistjoni, (ara foll 34);

5. Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku hekk nominata, datata t-3 ta' Novembru, 2016, (ara foll 37);
6. Semghet ix-xhieda prodotta;
7. Ezaminat id-dokumenti esebiti;
8. Rat id-digriet taghha datat l-14 ta' Novembru, 2017, li permezz tieghu wara talba tal-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti biex il-kawza tithalla ghas-sentenza, dan gibed ukoll l-attenzjoni tal-qorti ghall-fatt li l-intimati u l-abbli rapprezentanti legali taghhom qatt ma dehru f'dawn il-proceduri, (ara foll 94);

Ikkunsidrat:

- 9.0. Illi essenzjalment, il-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu elenkati bil-mod segwenti:
 - 9.1. Illi r-rikorrenti hi proprjetarja ta' porzjon art fabbrikabbli b'access minn Sqaq Numru 1, Triq Brittannia, il-Mosta, (ara foll 1 u 64 sa 69);
 - 9.2. Illi l-istess rikorrenti hi wkoll proprjetarja tal-fond Numru 5, fl-istess triq indikata fil-paragrafu precedenti, (ara foll 60);
 - 9.3. Illi l-kontestazzjoni in dizamina tirrigwarda l-arkata doppja u kancell tal-hadid li nbnew b'mod li jmissu mal-hajt proprjeta` tar-rikorrenti, (ara foll 1, 8, 50, 51, 54, 57 u 90);
 - 9.4. Illi r-rikorrenti tallega li kienu l-intimati jew terzi imqabblin minnhom, li bnew l-istess kostruzzjoni minghajr il-kunsens taghha;
 - 9.5. Illi l-istess rikorrenti tirritjeni wkoll li minhabba l-istess kostruzzjoni in dizamina d-dritt t'access li hi ghandha fuq l-istess porzjon art qieghed jigi hekk ostakolat;
 - 9.6. Illi *di piu`*, ir-rikorrenti issosstni wkoll li minhabba f'hekk lanqas tista' tizviluppa l-porzjon art proprjeta` taghha *stante* li m'ghandiex access liberu ghall-istess;

- 9.7. Illi konsegwenza tas-suespost ir-rikorrenti tallega li qed tbatu danni;

Ikkunsidrat:

- 10.0. Illi skont ir-relazzjoni tal-espert tekniku nominata minn din il-qorti jirrizulta sintetikament is-segwenti:

10.1. Illi l-oggett meritu tal-kontestazzjoni odjerna huma l-arkata u kancell fuq indikati, (ara paragrafu numru disgha punt tlieta, (9.3.), aktar qabel);

10.2. Illi l-imsemmija arkata u kancell gew kostruwiti fuq sqaq li mhux tal-gvern imma privat, (ara foll 44);

10.3. Illi s-sid tal-isqaq in dizamina mhux konoxxut, (ara foll 44);

10.4. Illi fl-1991 l-istess arkata u kancell ma kienux jezistu fuq il-post, (ara foll 44);

10.5. Illi l-porzjon art tar-rikorrenti setghet tigi zviluppata fi tliet (3) *plots* b'faccata ta' tliet (3) qasab kull wiehed, (ara foll 44);

10.6. Illi pero` illum l-istess porzjon art ma tistax tinqasam fi tliet (3) *plots stante* li partijiet mill-isqaq gew allegatament mehuda mill-intimati, (ara foll 44 u 45);

10.7. Illi jirrizulta wkoll is-segwenti:

10.7.1. Illi fuq naha wahda l-kancell twahhal fuq in-nofs tal-appogg appartenenti lill-intimati, (ara foll 44);

10.7.2. Illi ma jistax jintqal l-istess ghan-naha l-ohra ghaliex il-hajt fejn twahhal l-istess kancell hemmhekk twahhal mal-hajt li jappartjeni *in toto* lir-rikorrenti, (ara foll 44);

10.8. Illi skont ir-rikorrenti, l-intimati qatt ma talbuha permess biex iwahhlu l-kancell jew li jibnu arkata mal-hajt taghha, (ara foll 44, ara wkoll foll 89);

Ikkunsidrat:

- 11.0. Illi f'dan l-istadju hu ghaqli li l-ewwel jigu ikkonsidrati s-segwenti eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati:
 - 11.1. Il-Prekrizzjoni, (ara paragrafu numru tmax punt zero (12.0.), aktar 'l quddiem);
 - 11.2. L-Infondatezza tat-talbiet tar-rikorrenti, (ara paragrafu numru tlettax punt zero, (13.0.), aktar 'l quddiem);
 - 11.3. L-ezistenza tal-arkati u kancell precedenti ghall-akkwist tal-proprjeta` tal-intimati, (ara paragrafu numru erbatax punt zero, (14.0.), aktar 'l quddiem);
 - 11.4. Access liberu, (ara paragrafu numru hmistax punt zero, (15.0.), aktar 'l quddiem);

Ikkunsidrat:

12.0. Il-Prekrizzjoni:

- 12.1. Illi l-intimati jeccepixxu li l-azzjonijiet spettanti lir-rikorrenti huma daww ikkontemplati mill-artikli 534 u 535 tal-Kodici Civili;
- 12.2. Illi sintetikament, l-azzjonijiet naxxenti mill-artikli indikati fil-paragrafu precedenti huma intizi biex jiprotegu lill-pussessur biex f'kaz ta' molestja, jinzamm fil-pussess tal-proprjeta` *de quo*;
- 12.3. Illi mid-dokumenti fuq gia` riferiti, (ara foll 60 u 75), jirrizulta pero` li r-rikorrenti hi effettivament il-proprjetarja tal-bini in dizamina u mhux semplici pussessur;
- 12.4. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li l-azzjoni odjerna mhix semplicement wahda intiza li tiprotegi l-pussess involut, izda hi azzjoni petitorja li ghandha l-iskop li jkun rikonoxxut id-dritt tar-rikorrenti fuq il-proprjeta` taghha – liema dritt ghandu ghalhekk jigi debitament ukoll protett mill-ligi;

- 12.5. Illi fid-dawl tas-suespost, din l-ewwel eccezzjoni ghandha ghalhekk tigi respinta;

Ikkunsidrat:

13.0. L-Infondatezza tat-Talbiet tar-Rikorrenti billi mhux Jostakolaw l-Access tar-Rikorrenti:

- 13.1. Illi l-intimati hawn isosstnu li ghalkemm bnew l-arkata u l-kancell in dizamina, huma xorta wahda ma cahdux lir-rikorrenti mid-dritt t'access liberu u uzu shih tal-art proprjeta` taghha;
- 13.2. Illi dan qieghed jinghad mill-intimati *stante* li l-kancell jinzamm miftuh il-hin kollu;
- 13.3. Illi kif jidher mir-ritratti esebiti *in atti* jirrizulta abundantement assodat li l-kancell in dizamina effettivament jikkostitwixxi ostakolu ghall-access liberu tar-rikorrenti ghall-porzjon art proprjeta` taghha li qeghda lil hemm mill-istess kancell;
- 13.4. Illi kif jidher mir-rapport *ex parte* datat it-13 t'April, 2012, (ara foll 7, jirrizulta s-segwenti:

“The undersigned noted that the alley has been blocked by a recently built arched gate abutting onto Ms. Francis’ property from the North and another gate blocking approach and access from the South. These gates have permanently obstructed the public alleyway and denied Ms. Francis access to her land as described above”;

- 13.5. Illi *di piu`*, mir-ritratti esebiti *in atti* jirrizulta wkoll debitament assodat li l-intimati ikkonvertew il-parti ta' wara tal-kancell *de quo* fi gnien privat ghalihom, (ara ritratti a foll 51, 53, 54, 55, 91 u 92);
- 13.6. Illi ghalhekk, *nonostante* l-allegazzjoni tal-intimati li l-kancell in kwistjoni jinzamm miftuh, fil-fatt hu intiz biex

minflok jinzamm maghluq, b'mod ghalhekk, li allura jimblokka l-access liberu tar-rikorrenti;

- 13.7. Illi konsegwentement, it-tieni (2) u r-raba' (4) eccezzjonijiet tal-intimati ghandhom ukoll jigu respinti;

Ikkunsidrat:

14.0. L-Ezistenza tal-Arkati u Kancell:

- 14.1. Illi l-intimati jsossnu li dawn l-arkati u kancell kienu gia` jezistu meta huma xtraw il-proprjeta` in dizamina, (ara foll 29);
- 14.2. Illi f'dan ir-rigward jirrizulta li l-intimati xtraw il-proprjeta` taghhom in mertu fiz-17 ta' Dicembru, 2007, (ara foll 70);
- 14.3. Illi sas-7 ta' Frar, 1991, dawn l-arkati u kancell ma kienux jezistu, (ara foll 43);
- 14.4. Illi meta r-rikorrenti xtrat il-proprjeta` taghha meritu tal-procedura odjerna jirrizulta li kien hemm biss xatba tal-injam, u xejn aktar, (ara foll 89);
- 14.5. Illi l-istess rikorrenti issosstni bil-gurament taghha li meta kienet imsiefra, l-intimati qabdu u bnew l-arkata *de quo* u stallaw kancell tal-hadid maghha, liema kancell, l-intimati:
 - 14.5.1. Jzommuh imsakkar; u
 - 14.5.2. Bnew u stallaw l-istess minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, (ara foll 89);
- 14.6. Illi *nonostante* l-allegazzjoni tal-antikita` tal-arkata u kancell, l-intimati ma resqu l-ebda prova fir-rigward, anzi jirrizulta li wara li intavolaw ir-risposta guramentata taghhom iddecidew li bi skern jabbandunaw l-azzjoni odjerna kompletament;
- 14.7. Illi in vista tal-premess anke din l-eccezzjoni tal-intimati ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

15. L-Access Liberu:

- 15.1. Illi a skans ta' ripetizzjoni inutili f'dan ir-rigward qed issir ampja referenza ghas-suespost;
- 15.2. Illi konsegwenza tal-istess, anke din l-eccezzjoni ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

16. Illi in vista tas-suespost jirrizulta pacifiku li l-intimati unilaterament u b'sens verament anti-civiku, ostaklaw l-access liberu tar-rikorrenti ghall-proprjeta` taghha meta qabbdu u tellghu l-arkata tal-gebel in dizamina u stallaw kancell mal-proprjeta` tar-rikorrenti minghajr ma kellhom id-decenza li jitolbu l-permess taghha qabel ma jaqbd u jinvadula l-proprjeta` taghha – u dan, addirittura minn wara darha meta hi kienet imsiefra;

Ikkunsidrat:

- 17.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ipprovat il-kaz taghha skont il-ligi u konsegwentement:

DECIDE:

- 17.1. Tiddikjara li bil-bini tal-arkati tal-gebel u l-istallazzjoni tal-kancell tal-hadid *de quo* li l-intimati jzommu imsakkar fi Sqaq Numru 1, Triq Brittannia, il-Mosta, l-istess intimati icahhdu lir-rikorrenti mid-dritt taghha ta' access liberu ghall-uzu shih tal-art proprjeta` taghha;
- 17.2. Tikkundanna lill-intimati biex ihallu access liberu lir-rikorrenti ghall-art proprjeta` taghha mill-iSqaq Numru 1, Triq Brittannia, il-Mosta, kif kien jezisti fi zmien meta r-rikorrenti akkwistat l-istess porzjon art, b'dan li tigi riintegrata fl-ezercizzju shih tad-dritt taghha ghall-istess art;

- 17.3. Tikkundanna lill-istess intimati biex jezegwixxu l-modifikazzjonijiet, xogholijiet u/jew demolizzjonijiet necessarji fi zmien xahar (1) millum u dan, a spejjez tal-istess intimati;
- 17.4. Tappunta lill-istess espert tekniku gia` nominata precedentement *in atti* biex tissorvelja l-istess xogholijiet, u a spejjez tal-istess intimati;
- 17.5. Tordna li fin-nuqqas, dawn ix-xogholijiet isiru mir-rikorrenti taht is-sorveljanza tal-istess espert tekniku a spejjez tal-intimati;
- 17.6. Bl-ispejjez kif dedotti mir-rikorrenti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-istess intimati.

Onor. Imhalledf Silvio Meli

DECIZJONI FINALI