MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2005

Citazzjoni Numru. 272/1998/2

Kawza fil-lista: 20

Maria Dolores sive Doris Buttigieg
Vs
F.Caruana Brothers Limited

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attrici ppremettiet u talbet hekk:

Peress illi l-attrici hija s-sid ta' sqaq privat bla isem li jizbokka fi Sqaq Baggi, Zejtun.

Peress illi s-socjeta' konvenuta hija s-sid ta' art kontigwa maghrufa bhala "Ta' Baggi", illum kwazi interament zviluppata f'numru ta' *garages* li gew mibnija fuqha.

Peress illi sa ftit zmien ilu l-ghalqa maghrufa bl-isem Ta' Baggi ma kelliex access ghal triq pubblika, u ghaldaqstant l-isqaq privat proprjeta' tal-attrici kien jigi utilizzat mill-gabilotti li kienu jahdmu dina l-ghalqa bhala passagg sabiex jacceddu ghall-istess ghalqa.

Peress illi s-socjeta' konvenuta akkwistat dina l-art permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Mejju 1996 ippublikat fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit (kopja annessa mmarkata DB1).

Peress illi s-socjeta' konvenuta ipprovdiet sabiex dina l-ghalqa jkollha access direttament ghal fuq Triq Luqa Briffa, Zejtun, u dana billi inkorporat l-ghalqa flimkien ma' fond iehor kontigwu mat-triq pubblika.

Peress illi l-access ghal dina l-ghalqa ta' Baggi llum huwa esklussivament minn dina l-entratura.
Peress illi ghalhekk ma ghadhomx jezistu dawk ic-cirkustanzi mehtiega mill-ligi sabiex l-attrici tkun kostretta tippermetti l-passagg ta' terzi minn fuq l-isqaq privat taghha sabiex jacceddu ghal dina l-art.

Peress illi l-attrici tixtieq illi dana l-isqaq privat jinghalaq billi ttella' hajt divizorju li jifred l-isqaq privat mill-ghalqa.

Peress illi meta l-attrici recentement ittentat tibni dana l-hajt hija giet impeduta milli taghmel dan mis-socjeta' attrici.

Tghid ghalhekk is-socjeta' konvenuta ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti

(a) tiddikjara illi s-socjeta' konvenuta ma tgawdix dritt ta' passagg jew kwalunkwe servitu' iehor, ta' liema xorta jkun, fuq l-isqaq privat li jizbokka ghal Sqaq Baggi, Zejtun, proprjeta' tal-attrici;

(b) tawtorizza lill-attrici tibni hajt divizorju sabiex l-isqaq privat li jizbokka ghal Sqaq Baggi, Zejtun, jinfired minn mal-ghalqa ta' Baggi kif hawn fuq deskritt.

Bl-ispejjes, kontra s-socjeta' konvneuta li d-diretturi taghha huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attrici u l-lista tax-xhieda;

Rat li s-socjeta' konvenuta debitament ingunta baqghet kontumaci;

Rat ir-relazzjoni ta' l-espert tekniku l-AIC Joseph Jaccarini minnu debitament mahlufa;

Rat li din il-kawza instemghet kontestwalment mal-kawza numru 218/98NC fl-ismijiet inversi;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet xhieda bil-gurament;

Ikkkunsidrat;

Illi permezz ta' l-azzjoni odjerna l-attrici qed titlob dikjarazzjoni gudizzjarja fis-sens li s-socjeta' konvenuta ma tgawdix dritt ta' passagg jew kwalunkwe servitu' iehor fuq l-isqaq privat proprjeta' taghha li jizbokka ghal Sqaq Baggi Zejtun; u li tkun awtorizzata tibni hajt divizorju biex tifred dan l-isqaq minn ma' l-imsemmija ghalqa.

Mill-kumpless tal-provi ddelinea ruhu s-segwenti kwadru tal-fatti. Illi din il-kawza tirrigwarda sqaq privat bla isem li jizbokka fi Sqaq Baggi u li l-attrici tippossjedi b' devoluzzjoni mill-wirt ta' zijitha Marianna Cumbo li minn naha taghha kienet wirtet flimkien ma' hutha minghand missierha Carmelo Cumbo. Dan is-sqaq kien originarjament infetah minn dan Carmelo Cumbo biex ikollu access ghall-imsemmija ghalqa meta huwa kien jahdem l-istess ghalqa. Sussegwentement meta dana rrilaxxja l-ghalqa, l-istess sqaq baqa' jintuza mill-bdiewa li ssucedewh peress li dan kien l-uniku access ghall-ghalqa li ma kellhiex access minn triq pubblika u f' dak iz-zmien kienet tikwalifika bhala fond interkjuz ghall-finijiet ta' l-Art.447 tal-Kap.16.

Mill-provi rrizulta wkoll li f' Gunju 1975 l-isqaq kien jintuza minn certu Consiglio Spagnol sabiex jasal ghall-ghalqa li f' dak iz-zmien kienet qed tinhadem minnu.[1] Skond ibnu Pawlu Spagnol, dana kien hadem l-ghalqa ghal ftit taz-zmien wara l-mewt ta' missieru; izda sussegwentement, jidher li l-isqaq ma ntuzax izjed u kif ikkonstata l-perit tekniku, illum bejn il-livell ta' dan l-isqaq u l-livell tal-ghalqa [kif zviluppata] hemm differenza kbira "u mill-isqaq jekk ma jsirx zvilupp li jasal sal-livell ta' l-istess sqaq, access facli ma jkunx jistgha jsir la bir-rigel u lanqas b' xi haga ohra."[2] ".. hemm dislivell konsiderevoli"[3]

Fix-xhieda taghha l-attrici tghid li "mill-isqaq illum mhu qed jghaddi hadd u dana peress li hemm dislivell ta' circa sular mill-art ta' l-isqaq ghall-livell tas-sit."[4] Jigi osservat li dan jikkonferma li wara l-akkwist tas-siti adjacenti da parti tas-socjeta' konvenuta, is-sqaq ma baqax jintuza izjed nonostante li l-art kienet gie zviluppata, stante li beda jintuza l-access mit-triq pubblika.

Mill-provi rrizulta li permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar John Cachia Zammit fit-30 ta' Mejju 1996 is-socjeta' konvenuta akkwistat l-imsemmija ghalqa li llum tinsab zviluppata b' diversi garages mibnijin fuqha. Sussegwentement is-socjeta' konvenuta akkwistat proprjeta' kontigwa li taghti ghal fuq triq pubblika bir-rizultat li llum il-gurnata l-ghalqa, li precedentement kienet interkjuza, issa ghandha zewg accessi ghal fuq toroq pubblici: access minn Triq Luqa Briffa u iehor minn Triq Dwiemes.[5]

B' hekk spiccat in-necessita' ta' moghdija jew dritt ta' passagg minn fuq l-isqaq de quo, stante li l-utenti tal-ghalqa, illum zviluppata, ghandhom zewg accessi minn fuq toroq pubblici. Din hija l-bazi legali tal-pretensjoni attrici. Minn naha taghha is-socjeta' konvenuta qed

---

[1] Kuntratt datat 4.06.1975 – fol.153 *et seq.*
[2] Fol.76
[3] Cit. 218/98 – relazzjoni inserita fil-kawza fl-ismijiet inversi li tittratta l-istess mertu u mismugha kontestwalment mal-kawza odjerna.
[4] Fol.85
[5] Relazzjoni – fol.77

issostni li issa d-dritt ta’ passagg gie akkwistat permezz tal-preskrizzjoni ta’ tletin sena, u ghalhekk it-talba attrici ma tistax tigi milqugha.

In tema legali huma relevanti s-segwenti osservazzjonijiet:

[1] Illi mill-provi rrizulta nkontestat illi qabel ma nfethu l-accessi ghal fuq toroq pubblici, il-fond kien wiehed interkjuz ai termini ta’ l-artikolu precitat u ghalhekk l-ghalqa Ta Baggi bhala il-fond dominanti kienet *jure necessitatis u ope legis* tgawdi dritt ta’ passagg minn go dan l-isqaq stante li kien jissodisfa r-rekwiziti ta’ l-interkjuzura. *[App.C. Giovanna Caruana vs Lucy Davies [1956] [Vol.XLA.I.34]*
[2] Illi, ghalkemm id-dritt ta’ passagg huwa servitu ta’ natura mhux kontinwa, il-ligi per via di eccezzione tippermetti l-akkwist tieghu permezz tal-preskrizzjoni bid-dekors tal-perijodu ta’ tletin sena [Art.469].

Fil-mertu l-Qorti tosserva li mill-provi jirrizulta ampjament provat li l-fond akkwistat mis-socjeta’ konvenuta, ghalkemm originarjament kien wiehed interkjuz li ghalhekk kien igawdi minn dritt ta’ passagg minn fuq l-isqaq mertu tal-kawza, sussegwentement dan ir-rekwizit ta’ l-interkjuzura mqa baqax jezisti u fil-fatt gie eliminat mill-istess socjeta’ meta xtrat fondi kontigwi li integrathom ma’ l-istess fond u li jaghtu ghal fuq toroq pubblici.

Jibqa’ ghalhekk biex tigi nvestita l-pregudizzjali dwar il-preskrizzjoni kontemplata fl-artikolu 469[2] tal-istess Kap.

In propositu l-Qorti tosserva li mill-provi ma rrizultax sodisfacentement provat l-element ta’ l-uzu ta’ l-isqaq ghaz-zmien fuq indikat. Is-segwenti osservazzjonijiet jghatu konfort lil din il-konkluzjoni:

Ghalkemm mill-provi rrizulta nkontestat li l-isqaq kien gie kostruwit mill-imsemmi Carmelo Cumbo meta dan kien jahdem l-ghalqa, ma rrizultax iz-zmien meta fil-fatt l-isqaq kien gie maghmul. Inoltre, ghalkemm irrizulta li f’ Gunju 1975 l-isqaq kien jintuza minn Consiglio Spanjol li kien jahdem l-ghalqa dak iz-zmien u sussegwentement minn

ibnu Paul Spanjol, ma rrizultax la meta Consiglio Spanjol waqaf juzah u lanqas meta ibnu ma baqax jahdem l-ghalqa. Fil-fatt fix-xhieda tieghu Paul Spanjol jghid: "Ma niftakax kiem ilna li tlaqna l-ghalqa …. lanqas bejn wiehed u iehor"[6]. Inoltre, il-fatt konstat mill-perit dak in-nhar ta' l-access, li kien hemm dislivell konsiderevoli bejn l-isqaq u l-fond tal-konvenuta, tiffortifika t-tesi li l-isqaq kien ilu zmien twil ma jintuza bhala passagg minn terzi.

Fil-fehma tal-Qorti dawn l-konsiderazzjonijiet fattwali jdghajjfu t-tesi li l-passagg kien ilu jintuza ghal zmien tletin sena. Ghaldaqstant l-akkwist ta' dan is-servitu' bil-mezz tal-preskrizzjoni trentennali ma jirrizultax provat.

Dan premess u kkunusidrat il-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet attrici huma gustifikati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu milqugha. Illi rigward il-kap ta' l-ispejjez il-Qorti tosserva li ghandu jkun hemm temperament f' dan il-kaz, stante c-cirkostanzi tal-kaz.

Ghal dawn il-motivi, fil-kontumacja tas-socjeta' konvenuta, tilqa' t-talbiet attrici; l-ispejjez ghandhom jigu sopportati wgwalment bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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

6 Fol.105 – sottolinear tal-Qorti.