QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 1

Ċitazzjoni numru 593/92/3 SM

Avukat John Buttigieg LL.D.

v.

Anthony Tabone

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ta' ritrattazzjoni ppreżentat quddiemha fis-27 ta' Jannar 2020 mill-konvenut Anthony Tabone fejn talab lil din il-Qorti:

> '*tħassar is-sentenza tagħha tal-11 ta' Novembru, 2019, fil-kawża fl-ismijiet premessi li permezz tagħha dina l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell kienet ċaħdet l-appell tal-konvenut appellant u kkonfermat is-sentenza appellata illi kienet ġiet mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Marzu 2014 fl-istess kawża fl-ismijiet premessi, u tordna r-*

ritrattazzjoni tal-appell għar-raġunijiet fuq indikati ai termini tal-paragrafu (e) tal-artikolu 811 tal-Kapitlu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement, tilqa' l-appell illi kien ġie interport mill-konvenut appellant bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi u tal-proċedura odjerna kontra l-attur appellat.'

2. Rat it-tweġiba mressqa mill-attur ritrattat fit-12 ta' Marzu 2020 li biha oppona ruħu għat-talbiet kollha tar-ritrattand;

3. Rat l-atti tal-kawża fl-ismijiet premessi deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Marzu 2014 u kkonfermata minn din il-Qorti fil-11 ta' Novembru 2019;

4. Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkonsidrat illi:

5. Permezz ta' rikors il-konvenut talab li titħassar is-sentenza li din il-Qorti tat fil-11 ta' Novembru 2019 u smigħ mill-ġdid tal-appell li kien ippreżenta fl-14 ta' April 2014 mis-sentenza tal-Prim'Awla fil-25 ta' Marzu 2014.

6. It-talba tal-konvenut għat-tħassir tas-sentenza hi bażata fuq l-Artikolu 811(e) tal-Kap. 12 li jipprovdi:

'811.Kawża deċiża b'sentenza mogħtija fi grad ta' appell jew mill-Qorti Ċivili, Prim Awla, fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha, tista', fuq talba ta' waħda mill-partijiet li jkollha interess, tiġi ritrattata, wara li qabel xejn

tiġi mħassra dik is-sentenza, għal waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin: ...

"(e) jekk is-sentenza tkun applikat il-liġi ħażin;

"għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, fil-każ biss li d-deċiżjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skont il-liġi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' liġi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat deċiżjoni;'

7. Dwar dik id-dispożizzjoni l-ġurisprudenza tipprovdi:

'19. Illi l-Qorti tibda biex tgħid li r-ritrattazzjoni hija rimedju straordinarju mħolli li jsir biss fil-każijiet stabiliti fil-liġi liema ċirkostanzi huma tassattivi u għandhom jingħataw tifsira ristretta u bla tiġbid jew analoġija. Sadattant, ix-xogħol ta' din il-Qorti, sakemm tkun għadha qegħda tqis jekk jeżistux raġunijiet tajbin biżżejjed biex tħassar is-sentenza attakkata, huwa dak li tara biss jekk kemm-il darba tirriżultax imqar waħda miċ-ċirkostanzi proċedurali maħsubin fl-artikolu 811 tal-Kodiċi Proċedurali. Fl-istadju in rescindente din il-Qorti m'għandhiex tgħarbel mill-ġdid dwar jekk hi taqbilx jew le mal-mod kif il-Qorti tkun waslet għall-fehmiet tagħha fis-sentenza attakkata;

"20. Illi dan kollu jinġabar taħt ir-regola li huwa mixtieq u meħtieġ li jkun hemm iċ-ċertezza tad-dritt u fejn kawża tkun inqatgħet b'sentenza li tkun għaddiet f'ġudikat din m'għandhiex titwaqqa' kif ġieb u laħaq, imma biss għal raġunijiet serji u gravi. Dan kollu mbagħad jissejjes fuq il-massima li res judicata pro veritate habetur;

"21. Illi huwa wkoll prinċipju aċċettat li l-proċess ta' ritrattazzjoni ma jservix bħala t-tieni appell, b'mod li taħt l-iskuża ta' xi nuqqas proċedurali, il-Qorti tkun mistiedna biex terġa' twettaq eżerċizzju ta' rieżami li, fil-fatt, ma jkun xejn aktar minn skrutinju mill-ġdid tal-konsiderazzjonijiet diġà magħmulin mill-Qorti fis-sentenza li tagħha jintalab it-tħassir u s-smigħ mill-ġdid. Dan jgħodd għal kull waħda mill-kawżali maħsubin fl-artikolu 811 tal-Kodiċi;

'22. Illi ***dwar il-kawżali li s-sentenza applikat il-liġi ħażin*** *(Art.811(e) tal-Kap 12) ...*

"... din il-Qorti tgħid li biex jitqies li f'sentenza saret applikazzjoni ħażina tal-liġi jeħtieġ jintwera li, meta l-fatti huma tassew kif stabiliti f'dik is-sentenza, id-deċiżjoni ma tkunx skond illiġi. Dan mhux biżżejjed, għaliex ma hemm lok għall-ebda ritrattazzjoni jekk kemm-il darba l-kwestjoni tkun fuq interpretazzjoni ta' liġi li fuqha l-Qorti tkun tat deċiżjoni;

"26. Illi minn dan joħroġ li s-smigħ mill-ġdid ta' kawża ma jingħatax fejn l-ilment tal-parti li titlob ir-ritrattazzjoni jkun dwar it-tifsira jew l-interpretazzjoni li l-Qorti (fis-sentenza attakkata) tkun tat lill-fatti li jirriżultawlha jew tal-liġi li tkun tgħodd għal dawk il-fatti. Ir-ritrattazzjoni tingħata biss meta għal dawk il-fatti aċċertati, tiġi mħaddma liġi li ma kinitx tapplika għall-każ. Terġa' u tgħid, f'każ bħal dan lanqas tingħata r-ritrattazzjoni jekk il-kwestjoni kienet tirrigwarda tifsira ta' liġi li fuqha l-Qorti tkun espressament iddeċidiet;

"27. Illi l-funzjoni ta' kull Qorti li tinterpreta u tqis il-fatti li jirriżultawlha, flimkien mas-setgħa u d-dmir li tapprezzahom u tapplika għalihom il-liġi li tgħodd, huma l-qofol tal-eżerċizzju tagħha. Dan l-eżerċizzju jġib miegħu element ta' użu ta' diskrezzjoni raġunata li l-liġi espressament tagħti lill-ġudikant. Dwar dan l-eżerċizzju, ma jingħata l-ebda rimedju ta' ritrattazzjoni, u dan kemm jekk il-fehma raġonevoli li jkun wasal għaliha l-ġudikant tkun waħda oġġettivament tajba, kif ukoll jekk ma tkunx. Dawn jikkwalifikaw bħala "i giudizi sovrani del magistrato";

"28. Illi wieħed irid jagħraf bejn l-applikazzjoni ħażina tal-liġi u lksur tal-liġi, li tfisser iċ-ċaħda diretta tal-preċett leġislattiv. Iż-żewġ ċirkostanzi m'humiex l-istess ħaġa u m'għandhomx jitħalltu bħallikieku ħaġa waħda. L-applikazzjoni tal-liġi ħażina sseħħ meta jkun hemm nuqqas ta' qbil bejn il-fatti li jirriżultaw u l-liġi li kellha tapplika għal dawk il-fatti. Fi kliem l-awturi l-aktar imrawmin f'din il-materja, "falsa applicazione (di legge) e' la sconvenienza di rapporto che passa tra la legge e il fatto. Havvi falsa applicazione di legge quando una disposizione generale fu applicata a caso sottratto per legge al dominio di quella disposizione, o quando una disposizione eccezionale fu applicata a casi a cui non si estende. ... (L)a falsa applicazione e' sempre positiva; e' un vero scambio che sposta il diritto o lo colloca una base arbitraria";

"29. Illi bl-istess mod wieħed irid jagħraf bejn l-applikazzjoni ħażina tal-liġi u l-interpretazzjoni ħażina tagħha. L-interpretazzjoni jew ittifsir tal-liġi hija wkoll waħda mill-attributi tas-sovranità tal-ġudikant u, bħala tali, m'hijiex suġġetta għar-ritrattazzjoni. Għalhekk, biex tingħata r-ritrattazzjoni, irid jintwera li l-Qorti applikat il-liġi l-ħażina fis-sentenza attakkata u mhux li applikat b'mod ħażin il-liġi t-tajba li kienet tgħodd għallkaż. Huwa minħabba f'hekk ukoll li l-liġi – sewwasew b'riferenza għall-kawżali maħsuba fil-paragrafu (e) tal-arikolu 811 – trid li min jitlob is-smigħ mill-ġdid ta' kawża jsemmi wkoll liema messha kienet il-liġi ttajba li suppost kienet applikata...

"30. Illi, minbarra dan, biex jiġi mistħarreġ sewwa jekk hemmx lok li tingħata r-ritrattazzjoni taħt din il-kawżali, għandu jitqies li l-fatti riżultanti fis-sentenza attakkata huma tassew dawk li kienu hekk irriżultaw lil dik il-Qorti. M'għandhiex għalhekk il-Qorti li qegħda tisma' talba għas-smigħ mill-ġdid ta' kawża (jew biex tqis jekk għandhiex tħassar is-sentenza attakkata) terġa' tgħarbel il-fatti jew tagħtihom l-interpretazzjoni tagħha. Jekk tagħmel hekk, tkun qegħda tibdel l-istitut tar-ritrattazzjoni f'wieħed ta' "tielet appell" jew agħar, għaliex

normalment lanqas il-Qorti fi stadju tal-appell ma tindaħal fid-diskrezzjoni tal-Qorti tal-ewwel grad dwar l-apprezzament u l-interpretazzjoni tal-fatti riżultanti.'[1]

8. Fil-każ odjern, il-konvenut jilmenta li l-liġi li saret riferenza għaliha:

'*hija l-Liġi ħażina u dana għaliex il-Qorti tal-Appell applikat l-Att dwar il-Condominia (il-Kapitlu 398 tal-Liġijiet ta' Malta, Edizzjoni Riveduta) meta fil-fatt, l-Att dwar il-Condominia stess jeskludi espressament l-applikazzjoni ta' dik il-liġi għall-binjiet bħal dik in diżami ...'*[2]

Jikkontendi li l-*proviso* tal-Artikolu 2(1) tal-Att dwar il-Condominia (Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta), jeskludi espressament binja bħal dik in kwistjoni mid-definizzjoni ta' '*condominium'* u li għalhekk kellu jiġi applikat minflok l-Artikolu 323 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Abbażi ta' dan isostni li hemm raġunijiet għat-tħassir tas-sentenza attakkata a tenur tal-Artikolu 811(e) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Sabiex wieħed jifhem aħjar il-kwistjoni l-Qorti tal-11 ta' Novembru 2019 qiegħda tirriproduċi l-partijiet rilevanti minn dik is-sentenza:

'Rikors tal-appell tal-konvenut (14.04.2014):

"3. Il-konvenut ħassu aggravat bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha. L-aggravji tiegħu huma s-segwenti:

"(i) L-ewwel Qorti ddeċidiet li huwa ma żammx id-distanza regolamentari mill-pedamenti meta, effettivament, ma hemm l-ebda rekwiżit fil-liġi li jitlob illi tinżamm xi distanza regolamentari mill-"pedamenti".

"(ii) L-ewwel Qorti ddikjarat li messu kien hemm permess ikopri x-xogħlijiet illi saru fil-basement tiegħu meta ma kien hemm l-ebda talba

[1] ***Fenech Rosa et v. Cini Jane sive Giovanna***, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-15 ta' Lulju 2019.
[2] Paġna 9 tar-rikors ta' ritrattazzjoni.

f'dan is-sens mill-attur appellat, u kwindi f'dan ir-rigward is-sentenza hija ultra petita.

"(iii) L-ewwel Qorti aġixxiet ukoll ultra petita meta assumiet li l-proprjeta` li fiha huwa skava hija proprjeta` tal-attur appellat, u dan fir-rigward tat-talbiet kollha tal-attur, u mhux biss fir-rigward tat-talba rigwardanti t-tneħħija tar-radam mill-basement.

"(iv) L-ewwel Qorti assumiet (u kkonkludiet) li l-propjeta` li fiha huwa skava hija proprjeta` tal-attur mingħajr ma ssindikat jekk tabilħaqq kienx il-każ.

"(v) L-ewwel Qorti ddeċidiet li l-iskavar sar bi preġudizzju għall-inkolumita` tal-attur appellat, meta fil-fatt la nġiebet prova dwar dan u lanqas il-perit tekniku stess ma wasal għal tali konklużjoni.

"(vi) L-ewwel Qorti ma qisitx l-eċċezzjonijiet tiegħu (bażikament (a) li kellu l-permessi tal-awtoritajiet tal-ippjanar u li x-xogħlijiet saru taħt id-direzzjoni tal-perit, (b) li kien intlaħaq ftehim bejn il-periti tal-partijiet, u (c) li fir-rigward tat-tielet talba l-attur ma kellux interess ġuridiku).

"(vii) L-ewwel Qorti ma setgħetx tilqa' l-ewwel talba kif postulata għaliex mhux fiżikament possibli li jiġu esegwiti xogħlijiet ta' reintegrazzjoni ta' blat skavat.

*"**<u>Risposta tal-appell tal-attur appellat (24.04.2014):</u>***

"4. L-attur appellat wieġeb biex jgħid għaliex l-appell tal-konvenut għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata. B'referenza għas-seba' aggravji tal-konvenut appellat, huwa rrisponda hekk:

"................

"*<u>Dwar it-tielet u r-raba' aggravju</u>:*

"Fir-rigward tal-fatt li l-ewwel Qorti "assumiet" li l-proprjeta` li fiha skava hija tal-tiegħu (tal-attur) jissottometti li l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni is-sottommissjoni tiegħu li s-sottoswol huwa proprjeta` komuni. Huwa jenfasizza li l-konvenut xtara maisonette li kellha pedamenti u sottoswol komuni malmaisonette ta' fuqha. In oltre jgħid li ċ-ċnus u s-subċnus li fuqhom inbnew il-maisonettes ġew mifdija min-naħa tiegħu permezz ta' żewġ kuntratti, u minnaħa tal-konvenut permezz ta' tliet ċedoli.

"...................

"*<u>Dwar is-seba' aggravju</u>:*

"Jargumenta li llum bit-teknoloġija moderna hawn il-mezzi biex il-pedamenti u ssottoswol jerġgħu jiġu ripristinati fil-kundizzjoni li kienu qabel ma sar l-iskavar.

"***Il-Proprjetajiet tal-Kontendenti****:*

"5. Permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Diċembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Grech Trapani, l-attur xtara maisonette bin-numru 3 u garaxx bl-ittra "D" fil-Qawra. Il-proprjeta` in vendita ġiet deskritta hekk:

> *"…first floor maisonette known as maisonette number three (3) and an unnumbered garage known as Garage "D" both forming part of a block of buildings consisting of four maisonettes and four garages in a new unnamed road in Salina Bay, Qawra, limits of Saint Paul's Bay, the said block of buildings is unnumbered and is bounded ……and built on a plot of land known as plot number eleven (11) of the lands "Ta' Xtut", said maisonette are subject to the annual and perpetual sub-ground rent of thirty Maltese pounds (£m30), said maisonette having the right of access by car and on foot over the garden surrounding the underlying maisonette while the owner or tenant of the underlying maisonette has the right to fix a television aerial and a water tank on the roof of the maisonette hereon conveyed and also the right of access at reasonable times to said roof for the repair and maintenance purposes of the said water tant and aerial".*

"6. Permezz ta' kuntratt datat 1 ta' Novembru 1983, fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri, il-konvenut xtara maisonette bin-numru 4 u garage bl-ittra "C", fil-Qawra. Il-proprjeta` in vendita ġiet deskritta hekk:

> *"…maisonette number four and the garage known as garage C, unnumbered, both forming part of a block of buildings consisting of four maisonettes, two at first floor level and two at ground floor level and four garages underlying the latter two maisonettes, the whole block being unnumbered and in a new unnamed road in Salina Bay, Qawra, limits of Saint Paul's Bay, and constructed on plot number eleven (11) of the the lands known as "tax-Xtut", bounded….as subject to fourteen Malta pounds eighty eight cents, seven mils annual and perpetual groundrent, otherwise free and unencumbered with all its rights and appurtenances. Included in this sale is the garden surrounding the property hereby transferred subject to the right of access by car and on foot in favour of the underlying maisonette, whilst the present purchaser has the right to fix a television aerial and a water tank on the roof of the overlying maisonette".*

"7. Għalhekk l-attur huwa proprjetarju tal-maisonette (3) sovrastanti l-maisonette (4) proprjeta` tal-konvenut, u t-tnejn li huma għandhom garaxx kull wieħed, liema garaxxijiet fil-fatt jinsabu taħt il-maisonette tal-konvenut (il-garaxxijiet fil-fatt jokkupaw parti mis-sottoswol).

"***Fatti li taw lok ghal vertenza odjerna****:*

"8. Jiġi spjegat fl-ewwel lok li x-xogħlijiet ta' skavar li għamel il-konvenut (mertu tal-kawża odjerna) saru f'żewġ stadji differenti (fl-1988 u fl-1992) u huma indipendenti minn xulxin.

"***Ix-xogħlijiet ta' skavar li saru fl-1988***

"9. Fl-1988 il-konvenut għamel xogħlijiet ta' skavar (konsistenti fit-tneħħija ta' radam u xi qtugħ ta' blat) taħt il-maisonette tiegħu, cioe` fil-parti li tiġi wara l-garaxxijiet tiegħu tal-attur fil-livell tas-semi-basement. L-iskop kien biex il-konvenut jestendi l-garaxx tiegħu (garage "C") fil-livell tas-semi-basement.

"10. Dawn ix-xogħlijiet ġew deskritti hekk mill-attur fil-premessi taċ-ċitazzjoni:

> *"u peress li l-konvenut ħaffer fil-pedamenti tal-istess korp ta' bini fin-naħa ta' wara tal-garage tal-attur, ħoloq spazju u annettih mal-garage tiegħu, liema art tappartjeni lill-atturI".*

"11. Jidher li t-talbiet relattivi għal dawn ix-xogħlijiet huma l-ewwel, it-tielet, u r-raba' talba:

> *"(i) Jippristina u jerġa' jqiegħed il-pedamenti tal-korp ta' bini fuq imsemmi fl-istat li kienu qabel ma għamel l-eskavazzjonijiet;*
>
> *"…*
>
> *"(iii) Jirrilaxxja a favur tal-attur l-ispazju illi huwa abbużivament annetta mal-garage tiegħu fil-pedamenti tal-istess bini;*
>
> *"(iv) Fin-nuqqas…jiġi awtorizzat illi jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji a spejjeż tal-konvenut".*

"***Ix-xogħlijiet ta' skavar li saru fl-1992***:

"12. Fl-1992 il-konvenut għamel xogħlijiet ta' skavar fil-front garden tal-maisonette tiegħu sabiex hemmhekk jibni garaxx (ieħor) u imbagħad juża s-saqaf tal-garaxx bħala parapett.

"13. Dawn ix-xogħlijiet ġew deskritti hekk mill-attur fil-<u>premessi taċ-ċitazzjoni</u>:

> *"U peress li l-konvenut għamel eskavazzjonijiet fil-front garden tal-maisonette tiegħu sabiex jibni garage u parapett u lanqas biss ma żamm żewġ piedi u nofs mill-pedamenti tal-bini kif rikjest mil-liġi u b'hekk qed jipperikola l-istruttura tal-maisonette tal-attur;*
>
> *"U peress li l-konvenut mhux qiegħed jibni skont il-permess maħruġa lilu mill-PAPB u l-permessi relattivi ta' estetika maħruġa mid-Dipartiment tal-Ambjent u ħoloq "eyesore" li waqqa' l-valur tal-proprjeta` tal-attur u b'hekk ikkaġunalu danni".*

"14. Jidher li t-talbiet relattivi għal dawn ix-xogħlijiet huma lt-tieni u r-raba' talba:

> *"(ii) jikkonforma ruħu mal-permessi tal-PAPB u tal-estetika u permessi oħra maħruġa mid-Dipartiment tal-Ambjent;*
>
> *"…*
>
> *"(iv) Fin-nuqqas…jiġi awtorizzat illi jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji a spejjeż tal-konvenut".*

"***<u>Ritratti</u>***

"15. Biex wieħed jifhem aħjar l-ambjenti tal-proprjetajiet tal-kontendenti u x-xogħlijiet mertu tal-kawża din il-qorti qed tinkludi uħud mir-ritratti mir-rapport tal-perit tekniku l-AIC Alan Saliba.

"...

"***<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar l-appell tal-konvenut</u>:***

"..............

"***<u>It-tielet aggravju</u> – l-ewwel Qorti ma għamlet l-ebda eżerċizzju li wassalha biex tikkonkludi li l-konvenut uzurpa l-art tal-attur fil-livell tal-sottoswol***

"28. L-ewwel Qorti irriteniet illi:

> *"…jirriżulta wkoll li bl-aġir goff tiegħu il-konvenut invada illeġittimament il-proprjeta` tal-attur u użurpaha".*

"Il-konvenut iħossu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti waslet għal din il-konklużjoni mingħajr ma biss tat ir-raġunijiet għaliex kienet qegħda tikkonkludi hekk.

"29. Din il-qorti fil-fatt issib li għandu raġun il-konvenut jilmenta f'dan ir-rigward. L-ewwel Qorti mingħajr ebda tip ta' motivazzjoni, qabdet u kkonkludiet li l-konvenut invada l-proprjeta` tal-attur, u fil-parti deċiżiva tas-sentenza fil-fatt laqgħet it-tielet talba u ordnat lill-konvenut:

> *"…jirrilaxxja favur l-attur l-ispazju li abbużivament annetta mal-garaxx tiegħu fil-pedament tal-istess bini, u dan entro l-perjodu indikat fil-paragrafu*
> *preċedenti".*

"30. Fil-fatt l-ewwel Qorti lanqas tirreferi għar-relazzjoni tal-perit legali Dr Francesco Depasquale (illum Maġistrat), fejn ikkonkluda li dik il-parti tas-sottoswol li jiġi wara l-garaxxijiet tal-kontendenti hija proprjeta` tal-konvenut, biex għallinqas tgħid għaliex ma taqbilx mal-konklużjoni tiegħu.

"31. Għaldaqstant it-tielet aggravju tal-konvenut appellant huwa fil-fehma ta' din il-qorti fondat.

"***Ir-raba aggravju** – il-kwistjoni dwar il-proprjeta` tas-sottoswol*

"32. Il-konvenut appellant jikkontesta l-konklużjoni (kif ingħad, xejn motivata) tal-ewwel Qorti li l-ispazju fis-sottoswol li huwa annetta mal-garaxx tiegħu huwa proprjeta` tal-attur. L-attur appellat da parti tiegħu isostni li s-sottoswol u l-pedamenti tal-blokka huma komuni u jfakkar li kemm hu u kif ukoll il-konvenut fdew iċ-ċnus. Din il-qorti tosserva li anke fin-nota tal-osservazzjonijiet tiegħu l-attur kien argumenta li l-pedamenti u s-sottoswol huma komuni. Fil-fatt kien iċċita mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza mogħtija minnha fis-17 ta' Marzu 2004 fil-kawża fl-ismijiet Estelle Azzopardi Vella et vs Michael Muscat, fejn ġie insenjat hekk:

> *"Fuq dan l-aspett dina l-Qorti tinklina aktar lejn il-veduta ta' l-ewwel perit tekniku u tasal biex issostni l-opinjoni prevalenti illi l-pedamenti jservu ta' sostenn u ta' utilita` ghal fondi kollha, ta' fuq u ta' taht, u ghalhekk ghandhom jitqiesu komuni;*
>
> *"Din il-fehma hi msahha anke minn dak li jinghad bhala gwida fl-Artikolu 5(a) ta' l-Att XXIX ta' l-1997 – "Att dwar il-Condominia" (Kap. 398) – anke jekk dan l-Att ma jghoddx ghal kaz de quo.[3] Inter alia dan id-dispost jinkludi bhala 'partijiet komuni', "l-art li fuqha jkun mibni l-condominium, il-pedamenti, ... u b'mod generali, kull parti ohra tal-proprjeta` li ghandha ghan tintuza b'mod komuni.";*
>
> *"Fil-kummentarju ghall-Artikolu 1117 tal-Kodici Civili Taljan, li fuqu d-disposizzjoni taghna hi modellata, Cian u Trabucchi ("Commentario breve al Codice Civile", Edizione 2002) jaffermaw illi "la presunzione di proprieta` del suolo comune importa, in vista del combinato disposto del presente articolo e dell' art. 840 (korrispondenti ghall-Artikolu 323 tal-Kodici Civili taghna) che il sottosuolo sia pure di proprieta` comune, con riguardo anche alla funzione di sostegno che esso svolge per la stabilita` del fabbricato";*
>
> *"Naturalment kif hekk jinghad fl-Artikolu 5 ta' l-Att imsemmi dan hu hekk meqjus "kemm-il darba ma jirrizultax xort' ohra mit-titolu tas-sidien ta' l-oqsma separati, jew sakemm ma jkunx hemm qbil mod iehor bejn il-condominia b'att pubbliku";".*

"33. Il-perit legali ukoll kien irrefera għal din is-sentenza, iżda wara li qies li l-konvenut kien feda ċ-ċens u s-subċens permezz tal-kuntratti tal-21 ta' Marzu 1984 u tas-16 ta' April 1984 ikkonkluda li s-sottoswol huwa proprjeta` tal-konvenut (u allura l-ispazju li ottjena l-konvenut meta naddaf it-terrapien minn ġewwa l-pedamenti għandu jitqies bħala proprjeta` tiegħu) iżda l-pedamenti huma proprjeta` komuni.

---

[3] *Jiġi spjegat li l-konvenut kien sid ta' ħanut tad-deheb sottostanti l-appartament tal-atturi liema appartament jinsab f' blokka ta' appartamenti, (għalhekk ir-relazzjoni ta' bejn il-kontendenti ma kinitx waħda ta' condominus ma' ieħor, bħal ma lanqas hija fil-każ tal-kontendenti odjerni)*

"34. Din il-qorti ma taqbilx mal-konklużjoni tal-perit legali. Il-fatt li l-konvenut feda ċ-ċens u s-subċens fl-1984 ma jfissirx li xtara s-sottoswol, u fi kwalunkwe każ anke l-attur feda ċ-ċens fil-mori tal-kawża[4]. Għalhekk qegħda tqis li kemm il-pedamenti kif ukoll is-sottoswol huma komuni.

"35. Din il-qorti minn qari tan-nota tal-osservazzjonijiet tal-attur u anke tar-risposta tal-appell tiegħu ukoll qegħda tifhem li hu mhux qed jippretendi li ssottoswol kollu huwa tiegħu (cioe` li l-ispazju kollu li l-konvenut annetta mal-garaxx tiegħu huwa tiegħu, kif donnu jinftiehem fil-premessi u fit-talba numru tlieta), iżda li dak li jiġi wara l-garaxx tal-konvenut huwa tal-konvenut u dak li jiġi wara l-garaxx tiegħu huwa tiegħu. Fil-fatt fin-nota tal-osservazzjonijiet tiegħu l-attur ippreċiża hekk:

> *"Illi għar-rigward it-talba l-oħra li l-konvenut ħaffer fis-sottoswol u l-pedamenti li jiġu wara l-garage tal-maisonette tiegħu, l-esponent jixtieq jissottometti li dan l-ispazju huwa proprjeta` tiegħu. Il-konvenut mhux biss ħaffer wara l-garage tiegħu, imma ukoll ħaffer wara l-garage tal-attur u annetta l-ispazju li ġie eskavat. L-attur jirritjeni li s-sottoswol u l-pedamenti huma komuni".*

"36. Ladarba s-sottoswol huwa komuni din il-qorti lanqas ma jidhrilha li jista' deċiż u dikjarat li l-parti li tiġi wara l-garaxx tal-konvenut hija tal-konvenut u l-parti li tiġi wara l-garaxx tal-attur hija tal-attur (u li kwalsiasi parti minnha li invada l-konvenut għandu jiġi rilaxxjat lill-attur). Dan qed jingħad għaliex l-proprjeta` tas-sottoswol hija indiviża, u għalhekk kwalsiasi spazju li l-konvenut annetta mal-garaxx tiegħu huwa indiviżament taż-żewġ kontendenti.

"37. Għal dawn ir-raġunijiet kollha ir-raba' aggravju tal-konvenut jirriżulta infondat, fis-sens li huwa għandu biss nofs indiviż mill-ispazju li annetta mal-garaxx tiegħu, u mhux l-ispazju kollu, kif jippretendi.

"**................**

"***Decide***

"52. Din il-qorti, fid-dawl ta' dak kollu suespost, issib li l-appell tal-konvenut huwa sostanzjalment infondat, u konsegwentement tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata;

"53. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu interament mill-konvenut appellant.'

---

[4]*Fis-6 ta' Marzu 1995 ippreżenta ċedola ta' depożtu ta' fidi ta' ċens kontra Rose Darmanin fl-ammont*
ta Lm57.66 (Lm2.88,3 x 20)

10. L-uniku riferenza li hemm għall-Att dwar il-Condominia fis-sentenza impunjata hi biss f'paragrafu 32 u qiegħda f'silta minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Ottubru, 2002 ***Estelle Azzopardi Vella et v. Michael Muscat***.[5] Sentenza li kienet saret riferenza għaliha mill-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżenta quddiem l-ewwel Qorti. Fis-sentenza in kwistjoni din il-Qorti ma qalitx li għall-każ in eżami japplika l-Att dwar il-Condominia (Kap. 398).

11. Fis-sentenza ***Estelle Azzopardi Vella et v. Michael Muscat*** issemma l-Att dwar il-Condominia sabiex issaħħaħ '*l-opinjoni prevalenti illi l-pedamenti jservu ta' sostenn u ta' utilità ghal fondi kollha, ta' fuq u ta' taht, u ghalhekk ghandhom jitqiesu komuni*'. Madanakollu, fl-istess silta jingħad espressament li dak l-Att '*ma jghoddx għal kaz de quo*'**.** B'riferenza għal dak l-estratt, fis-sentenza impunjata din il-Qorti spjegat fil-*footnote* li l-konvenut f'dik il-kawża, '*kien sid ta' ħanut tad-deheb sottostanti l-appartament tal-atturi liema appartament jinsab f' blokka ta' appartamenti, (għalhekk ir-relazzjoni ta' bejn il-kontendenti ma kinitx waħda ta' condominus ma' ieħor, bħal ma lanqas hija fil-każ tal-kontendenti odjerni)*'. Kliem li jeskludu bl-iktar mod inekwivoku li l-Qorti m'applikatx dispożizzjonijiet tal-Att dwar il-Condominia.

[5] Paragrafu 32 tas-sentenza attakkata.

12. Fis-sentenza ***Estelle Azzopardi Vella et v. Michael Muscat*** intqal illi, *"Fil-kummentarju ghall-Artikolu 1117 tal-Kodici Civili Taljan, li fuqu d-disposizzjoni taghna hi modellata, Cian u Trabucchi ("Commentario breve al Codice Civile", Edizione 2002) jaffermaw illi "la presunzione di proprieta` del suolo comune importa, in vista del combinato disposto del presente articolo e dell' art. 840 (**korrispondenti ghall-Artikolu 323 tal-Kodici Civili taghna**)[6] che il sottosuolo sia pure di proprieta` comune, con riguardo anche alla funzione di sostegno che esso svolge per la stabilita` del fabbricato"*.

13. L-imsemmi artikolu jipprovdi kif ġej:

> *'**323**.Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott lijistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-dispożizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktiebta' dan il-Kodiċi u kull dispożizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiza.*

14. Fis-sentenza li tagħha qiegħda tintalab ritrattazzjoni, din il-Qorti kkonkludiet illi kemm il-pedamenti kif ukoll is-sottoswol huma komuni bejn il-partijiet b'mod indiviż.

15. Filwaqt li fir-rikors in eżami l-konvenut jisħaq dwar l-applikabilità tal-Artikolu 323 tal-Kodici Ċivili Malti għall-każ in kwistjoni, jinjora r-

[6] Enfażi tal-Qorti.

raġunament tal-qorti li evidentement ma kienx bażat fuq Art. 5 tal-Att dwar il-Condominia.

16. Għalhekk ma jirriżultawx il-kondizzjonijiet meħtieġa taħt l-Art. 811(e) tal-Kap. 12 għat-tħassir tas-sentenza ta' din il-Qorti u għas-smigħ mill-ġdid tal-appell.

Għal dawn il-motivi tiċħad it-talbiet ta' Anthony Tabone bl-ispejjeż kollha kontrih.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm