FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 15 TA' OTTUBRU 2024

Rikors Kost. Nru. 1229/2019 GM

Emanuel Borg KI. Nr. 83852M u

martu Maria Dolores Borg KI.Nr. 499154M

vs

Loreto Abela KI. Nr. 289347M

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-konjuġi Emanuel u Maria Dolores Borg li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

> 1. L-esponenti ġia fiż-żwieġ mal-attriċi, kien xtara u akkwista l-utile dominju perpetwu ta' żewġ garaxxijiet li huma aċċessibbli minn drive-in , ancor bla numru u bla isem fi Triq Fra Fred Mattei, Ħaż-Żebbuġ, Malta, kull wieħed soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tlettax-il euro u tmienja u disgħin ċenteżmi (€13.98) (ossija sitt liri Maltin - Lm6.00), kif indikat fil-kuntratti ta' bejgħ, wieħed ippubblikat fl-1 ta' Frar 1980 (kopja annessa Dok A) u l-ieħor fil-15 ta' Frar 1984 (kopja Dok B), it-tnejn fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, b' dawn il-garaxxijiet jinsabu fuq pjanta Dok C ibbordurati bil-kulur aħmar u b'isem l-esponenti 'EMANUEL BORG', bl-ewwel wieħed akkwistat ikun dak immarkat bin-numru '4' u l-ieħor bin-numru' 2';

2. In oltre', skont l-istess zewġ kuntratti, l-ewwel garaxx, dak akkwistat fl-1980 (cioe' in-numru '4' f'Dok. C) jikkonfina " ....mil-lbiċ ma' bitħa komuni għal dan il-garage u oħrajn ...." u similnent it-tieni garaxx tal-1984 (in-numru '2') ġie akkwsitat bl-istess komunjoni cioe' *"...... bil-komunjoni tad-drive-in fuq imsemmija mal-garages l-oħra...... "* ;

3. Għalhekk bl-istess żewġ kuntratti, apparti ż-żewġ garaxxijiet minnhom akkwistati, l-atturi akkwistaw il-komunjoni ma' ħaddieħor ta' din drive-in, li kif indikat fl-annessa pjanta Dok. C, tibda mid-daħla unika tagħha f'punt 'Z' minn Triq Fra Fred Mattei u tkompli sal-aħħar nett, u cioe' kif bbordurata bil-kulur isfar (u in parti żgħira bl-oranġjo);

4. Filwaqt li l-annessa pjanta Dok. C saret mill-Perit Charles Buhagiar fil-15 ta' Marzu, 2005, l-estent tad-drive-in, l-garaxxijiet kollha u l-fondi oħra hekk kif indikati fuq din il-pjanta, huma eżatt kif kienu qabel ma' l-esponenti xtara l-ewwel garaxx fl-1980;

5. Sa mill-akkwist taż-żewġ garaxxijiet bil-komunjoni tad-drive-in fl-1980 u 1984 , l-atturi u binhom Robert, regolarment, b'mod inintrerrot u bla ebda forma ta' xkiel, dejjem għamlu użu minn dawn il-garaxxijiet għall-iggaraxxjar tal-vetturi u kull użu domestiku ieħor, bl-uniku aċċess ikun mit-trejqa privata u sabiex jikkwartjaw bil-vetturi speċjalment għar-rigward tal-garaxrx numru '4', isuqu fuq il-parti ibbordurata bir-roża tad-dive-in indikata f' Dok. D (riprodotta minn fuq Dok. C);

6. Din it-trejqa privata hija in komunjoni biss mal-garaxxijiet l-oħra indikati fuq Dok.C, cioe':

- it-tlieta l-oħra ibbordurati bl-aħmar (apparti t-tnejn tal-atturi).

- il-garage indikat bl-isem 'CHARLES AZZOPARDI'.

- iż-żewġ garaxxijiet indikati bl-isem 'V. BUTTIGIEG.

- il-garaxx il-kbir fl-aħħar nett tad-trejqa privata, ibbordurat bil-blu, ta' forma rettangolari irregolari u bil-kelma 'GARAGE'.

- il-garaxx tawwali bl-isem 'LORETO ABELA', il-konvenut.

7. Fil-parti imdaqqsa, mhux mertu tal-kawża, ibbordurta bil-blu bil-kelma 'GARAGE' fl-aħħar tad-trejqa privata, il-konvenut bħala proprjetarju bena :

- fl-istess livell tad-drive-in, 'one-car' garaxx fir-rokna tax-xellug malli wieħed jidħol f' din il-parti imdaqqsa bil-blu, u żewġ garaxxijiet oħra fl-aħħar nett tagħha, b'wieħed jesa' ħames karozzi u ieħor jesa' tnejn, u ħalla l-kumplament ta' din il-parti imdaqqsa bil-blu mhux mibnija u cioe' ħalliha bħala bitħa, bl-aċċess intiż dirett għad-drive-in komuni;

- u sottostanti dawn it-tliet garaxxijiet bena tliet garaxxijiet oħra simili (b'aċċess pedonali b'taraġ minn fuq għal isfel), liema tliet garaxxijiet oħra b'hekk jiġu sottostanti l-livell tad-drive- in;

8. Sa fejn jaf ir-rikorrent, l-intimat ġia biegħ it-tliet garraxijiet ta' fuq (livell mad-drive-in) lil terzi;

9. Il-konvenut, mingħajr il-kunsens tal-esponenti bid-dritt ta’ komunjoni fit-trejqa privata intiera u konsegwentement fis-sottoswol tagħha, qatta’ mill-wiċċ tal- aħħar parti tad-drive-in ġos-sottoswol f’fond ta' circa erba’ metri, quddiem iż-żewġ garaxxijiet indikati bl-isem 'V BUTTIGIEG’ u għal circa pied u nofs quddiem il-garaxx adjaċenti numru '4' tar-atturi (cioe' mill-ħajt diviżorju ta’ bejn ir-rikorrenti u 'V BUTTIGIEG ') b'angolatura tagħlaq lejn fejn qatta', u għall-usa kollha tad-drive-in, u b'hekk qatta' f’forma ta’ kaxxa kompluta, liema tqattiegħ fuq l-annesa pjanta Dok. D, qed jiġi illustrat u bbordurat bil-kulur roża;

10. F’din l-aħħar parti imqatta' tad-drive-in ibbordurata bir-roża fuq Dok. D, in komunjoni tal-atturi, il-konvenut bena:

- ħajt tal-bricks quddiem u taħt il-faċċata taż-żewġ garaxxijiet 'V BUTTIGIEG’ liema ħajt jidher fir-ritratt Dok E (fuq) u li fuq il-pjanta Dok.D jikkorrispondi mal-ġenb roża indikat bl-ittra 'A';

- u ħajt ieħor perpendikulari u lejn ix-xellug tal-ħajt fuq imsemmi, b' dan it-tieni ħajt jidher fir-ritratt Dok.E (isfel) u li fuq il-pjanta Dok. D jikkorrispondi mal-ġenb bir-roża indikat bl-ittra' B';

11. Lejn il-lemin fir-ritratt Dok.E (fuq), jidher ftuħ li jagħti għat-tliet garaxxijiet mibnija taħt il-livell tad-drive-in fil-parti kbira ibbordurata bil-blu fil-pjanta Dok. C, liema ftuħ fuq il-pjanta Dok. D , jikkorrispondi man-naħa roża indikata bl-ittra 'C';

12. Ir-ritratt Dok F :

- fuq il-lemin tiegħu, juri fetħa ossija bieb ippjanat għal garaxx ieħor (bis-'shuttering' lewn isfar mindud fuq il-fetħa), li jiġi fil-livell '-1' cioe' żewġ sulari taħt il-maisonette indikat bl-isem 'MICHAEL ROGERS (First Floor)' ibbordurat bil-blu fuq il-pjanta Dok. C;

- u fuq ix-xellug tal-istess ritratt, tidher fetħa oħra bi travu kbir tal-konkos, fl-istess livell '-1', u wkoll taħt l-imsemmi maisonette, li hija intiża biex tagħti għall-rampa, bil-bidu tagħha adjaċenti u bid-dritt l-imsemmi garaxx, liema rampa twassal għat-Triq Fra Fred Mattei.......

.... b'dawn iż-żewġ ftieħi fir-ritratt Dok.F, jikkorrispondu fil-pjanta Dok. D mal-parti roża indikata bl-ittra 'D';

13. L-iskop tal-konvenut tat-tqattiegħ u xogħlijiet premesssi fl-aħħar parti tad-drive-in in komunjoni, cioe' fil-kaxxa kwadra ibbordurata bir-roża fil-pjanta Dok. D, huwa proprju biex il-garaxxijiet taħt il-livell tad-drive-in u cioe' t-tlieta taħt il-parti ibbordurata bil-blu fil-pjanta Dok. C u l-garaxx l-ieħor żewġ sulari sottostanti l-maisonette 'MICHAEL ROGERS (First Floor)', ikollhom aċċess għat-Triq Fra Fred Mattei, u dana billi l-vetturi li jużaw dawn l-erba' garaxxijiet, joħorġu mill-garaxxjiet rispettivi, isuqu għal fuq il-parti r-roża imqatta' u jikkwartjaw ġo fiha u jsuqu għal fuq ir-rampa (taħt l-imsemmi maisonette) u joħorġu għat-Triq Fra Fred Mattei u viċi-versa jidħlu mill-istess triq, jinżlu r-rampa, jikkwartjaw fil-parti roża imqatta’ u jidħlu ġol-garaxxijiet rispettivi;

14. In oltre, fil-livell tad-drive-in (cioe' fl-istat kif kienet qabel ma l-konvenut qatta' l-parti roża f'Dok. D, bl-iskop dejjem li presumibbilment din il-ħofra kwadra tiġi imsaqqfa meta jeħles ix-xogħlijiet kollha u b'hekk il-wiċċ tad-drive-in jiġi ripristinat), sottostanti l-faċċata ta' wara l-maisonette 'MICHAEL ROGERS (FIRST FLOOR)', il-konvenut għamel fetħa sħiħa (qabel ineżistenti), indikata fir-ritratt Dok G, liema fetħa tikkorrispondi mal-parti 'hatched' bil-lewn vjola fuq il-pjanta Dok.D, bl-iskop li din il-fetħa isservi żewġ garaxxijiet oħra intiżi mill-konvenut (immedjatament sottostanti l-istess maisonette u sovaposti l-garaxx u r-rampa fil-livell '-1') u indikati bl-ittri 'X' u 'Y' u ibbordurati bil-vjola f' Dok.D, biex dawn iż-żewġ garaxxijiet eventwalment ikollhom aċċess dirett għal fuq id-trejqa privata, ġaladarba tissaqqaf il-ħofra r-roża f'Dok.D;

15. Premessi xogħlijiet, cioe' t-tqattiegħ tal-parti r-roża, il-kostruzzjoni ta' żewġ ħitan tal-bricks perpendikulari għal xulxin fis-sottoswol ta' din il-parti, u l-fetħa fuq l-eventwali tisqif tal-parti imqatta' biex jiġi ripristinat il-wiċċ ta' din il-parti imqatta' tad-drive-in, inbdew għall-ħabta ta' April/Mejju 2019 u stante 1- komunjoni tal-atturi f'din it-trejqa privata u cioe' f'kull parti tagħha kemm fid-daqs u

1-profondita', b'mandat ta' inibizzjoni numru 1534/2019AF mitlub mill-esponenti, proviżorjament akkordat b'Digriet tal-Onorabbli Qorti fit-8 ta' Novrembru 2019 u definittivament ikkonfermat fit-3 ta' Diċembru 2019, il-konvenut ġie inibit milli jkompli jagħmel :

- kwalunkwe xogħol ta' tqattiegħ ulterjuri f'kull parti tal-imsemmija drive-in:

- kwalunkwe xogħol ta' kostruzzjoni ulterjuri fil-parti ġia imqatta' tad-trejqa privata ;

- u kwalunkwe xogħol ulterjuri ta' kostruzzjoni relatat maż-żewġ garaxxijiet ippjanati u intiżi minnu li jkollhom aċċess għal fuq l-istess drive-in.

Talbu lill-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-atturi għandhom dritt ta' komunjoni fit-trejqa privata bla numru u bla isem fi Triq Fra Fred Mattei, Ħaż-Żebbuġ, Malta, ibbordurta bil-kulur isfar (u in parti żgħira bl-oranġio) fl-annessa pjanta Dok.C.

2. Tiddikjara li l-konvenut prevja l-ħatra ta' Periti nominandi kiser dan id-dritt ta' komunjoni tal-atturi fuq l-imsemmija drive-in, billi mingħajr il-kunsens tagħhom:

(a) qatta' f'fond ta' erba' metri f'parti tad-drive-in ibbordurata br-roża fuq l- annessa pjanta Dok.D, sabiex joħloq aċċess għat-Triq Fra Fred Mattei għal ebra' garaxxijiet fis-sotterran; u

(b) għamel fetħa għall-eventwali bibien ta' żewġ garaxxijiet intiżi mill-konvenut li jkollhom aċċess dirett għal fuq it-trejqa privata.

3. Tikkundanna u tordna lill-konvenut jirriintegra lill-atturi fid-dritt ta' komunjoni tagħhom fit-trejqa privata u s-sottoswol tagħha fejn qatta'.

4. Tikkundanna u tordna lill-konvenut, sabiex sa żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa l-Onorabbli Qorti, jiżgombra mill-parti imqatta' tad-drive-in u taħt is-superviżjoni ta' Perit Tekniku nominand -

a) jordom kompletament il-parti mqatta' mis-sottoswol indikata bir-roża fuq Dok. D u jġib il-wiċċ tal-parti hekk mirduma livell mal-kumplament tad-drive-in:

(b) u jagħlaq il-fetħa indikata fir-ritratti f'Dok.G.

5. Tawttorizza lill-atturi, salv proċeduri ulterjuri, sabiex fl-eventwalita' li 1- konvenut ma jottemprax ruħu mal-ordni tal-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet mitluba fir-raba' talba, ikunu jistgħu jesegwixxi tali xogħlijiet, spejjeż għall-konvenut.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Loreto Abela li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Preliminarjament dak allegat mill-atturi fil-konfront tal-konvenut mhux korrett u jidher ċar li l-intenzjoni tagħhom hija biex jiżvijjaw lil din l-Onorabbli Qorti u dan biex jippruvaw jgħatu l-impressjoni li x-xogħlijiet li saru mill-konvenut fit-trejqa privata għal kumpless ta' garaxxijiet b'aċċess minn Triq Fra Fred Mattei, Ħaż-Żebbuġ (Malta) saru b'mod illegali meta fil-verita' tali xogħlijiet saru bil-permessi u skont il-permessi tal-Awtorita' tal-Ippjanar fosthom, permess maħruġ fit-3 ta' Lulju, 2017, b'validita' ta' ħames (5) snin li speċifikament ikopri "internal works to excavate ramp and construct 3 additional garages as a continuation of PA 7365/05" [u dan oltre permessi PA 04527/03 u PA 03135/171;

2. Ukoll preliminarjament, kuntrarjament għal dak imsemmi mill-atturi f'paragrafu sebgħa (7) tal-premessi tar-Rikors Ġuramentat, jagħmlu referenza għal tliet garaxxijiet "sottostanti il-livell tad-drive-in" mingħajr ma jagħtu ndikazzjoni meta sar it-tqattiegħ u l-iżvillup tagħhom mill-konvenut, ukoll biex jippruvaw jiżvijjaw lil din l-Onorabbli Qorti, - il-konvenut jispjega li t-tqattiegħ tal-imsemmija garaxxijiet "sottostanti il-livell tad-drive-in" kien beda f'Settembru 2009 ukoll bil-permess tal-awtoritajiet konċernati;

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenut jispjega li matul l-aħħar xogħlijiet li saru minnu dejjem skont il-permess tal-Awtoritajiet tal-Ippjanar, l-atturi ma kellhomx l-aċċess ostakolat għaż-żewġ garaxxijiet tagħhom, ossia l-garaxxijiet fil-kumpless tal-garaxxijiet fit-trejqa privata imsemmija, immarkati bħala garaxx numru tnejn (2) u garaxx numru erbgħa (4) - kif jirriżulta mill-pjanta ntavolata mill-atturi stess - u dunque, setgħu faċilment u liberalment jagħmlu użu mill-imsemmija żewġ garaxxijiet, appuntu għaliex ix-xogħlijiet kienu qed isiru u fil-fatt saru, 'il ġewwa mill-garaxx bin-numru erbgħa (4);

4. Ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenut jispjega li mill-intavolar tar-Rikors Ġuramentat mertu ta' dawn il-proċeduri, u cioe' mit-23 ta' Diċembru 2019 'il quddiem, il-konvenut kien formalment awtorizzat minn din l-Onorabbli Qorti kif

diversament ippreseduta, sabiex ikompli bix-xogħlijiet de quo inkluż li jsaqqaf bil-planki taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett tiegħu - u dan kif għandu jirriżulta mill-atti tal-proċess tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru: 1534/2019 AF;

5. Ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenut jispjega li għalkemm huwa minnu li l-atturi kienu akkwistaw iż-żewġ garaxxijiet bin-numru tnejn (2) u erbgħa (4) rispettivament a tenur tal-kuntratti ċitati fl-ewwel paragrafu tal-premessi tagħhom, tali akkwist kien sar bid-dritt li jagħmlu użu mit-trejqa privata ossia l-bitħa komuni li fiha hemm numru ta' garaxxijiet, iżda b'intenzjoni li jqarrqu b'din l-Onorabbli Qorti, l-atturi jindikaw il-konfini taż-żewġ garaxxijiet li mil-lbiċ jikkonfina "ma' bitħa komuni għal dan il-garaxx u oħrajn" u mhux li l-akkwist kien tal-garaxxijiet "bil-komunjoni tad-drive-in" li ma tistax tfisser għajr għall-użu tad-drive-in u mhux sehem indiviż mill-imsemmija drive-in u di piu', dak li jista' jkun hemm sottostanti;

6. Ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jirriżulta li l-atturi ma kellhomx u m'għandhomx l-ebda dritt oltre l-użu tad-drive-in biex jaċċedu għaż-żewġ garaxxijiet tagħhom u fil-fatt, il-konvenut jispjega li x-xogħlijiet li saru minnu, saru fuq il-proprjeta' appartenenti lill-konvenut u mhux fuq it-trejqa privata komuni kollha u dan kif għandu jirriżulta mill-kuntratti ta' akkwist datat hawn annessi bħala 'Dok LA 1' u 'Dok LA 6', u kif ser ikunu spjegat fil-mori tal-kawża;

7. Ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, bir-rispett kollu, l-Ewwel Talba, għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li l-atturi għandhom dritt jagħmlu użu mit-trejqa privata komuni biex jaċċedu għaż-żewġ garaxxijiet tagħhom u mhux sehem indiviż kif qed jippretendu;

8. Ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, bir-rispett kollu, it-Tieni Talba għandha ukoll tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li l-konvenut ma kisirx dak li l-atturi qed jippretendu li għandhom bħala dritt ta' komunjoni fuq l-imsemmija drive-in, aktar u aktar mingħajr il-kunsens tagħhom li fl-opinjoni umli tal-konvenut, ma kienx meħtieġ biex saru x-xogħlijiet de quo.

9. Ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost bir-rispett kollu, it-Tielet Talba mhux legalment sostenibbli u għandha tiġi miċħduda bl-ispejjeż stante li d-dritt tal-użu tad-drive-in biex l-atturi jaċċedu għaż-żewġ garaxxijiet tagħhom ma kienx ostakolat fl-ebda ħin waqt ix-xogħlijiet li saru mill-konvenut oltre l-fatt li l-konvenut segwa xogħlijiet fil-parti appartenenti lilu a tenur tal-kuntratti t'akkwist soprandikati skont il-permessi tal-Awtorita' tal-Ippjanar u kif kellu dritt li jagħmel;

10. Ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, bir-rispett kollu, ir-Raba' Talba u cioe' l-iżgumbrament mitlub mill-atturi, ossia mill-parti mqatta' tad-drive-in huwa ukoll mhux legalment sostenibbli stante li s-sotterran jappartjeni lill-konvenut tant li jgawdi aċċess għalih minn Triq Fra Fred Mattei minn taħt il-proprjeta' li llum tappartjeni lil Michael Rogers, liema aċċess jgħaddi minn taħt iż-żewġ garaxxijiet ukoll jappartjenu lill-konvenut kif ukoll għat-tliet garaxxijiet fil-livell sotterran taħt it-tliet garaxxijiet immarkati bil-kulur 'blue' li kienu jappartjenu lill-konvenut immarkati bl-ittri 'X' u 'Y' fuq il-pjanta mmarkat bħala 'Dok D' intavolata mill-atturi;

11. Ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, bir-rispett kollu, ir-Raba' Talba speċifikament dak mitlub f'paragrafu (a) u (b) ukoll mhux legalment sostenibbli u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dan għar-raġunijiet ġja esposti;

12. Ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, bir-rispett kollu, il-Ħames Talba, għandha ukoll tiġi respinta bl-ispejjeż, konsegwenza ta' dak ġja spjegat.

Rat li b'verbal tagħha tat-18 ta' Frar 2021, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-istat attwali tad-*trejqa privata mertu* ta' din il-kawża, l-istat kif kien fl-istat prestinu tiegħu, kif ukoll ix-xogħolijiet li l-konvenut għandu f'moħħu li jagħmel.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fis-27 ta' April 2021[2] u t-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni.[3]

Semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

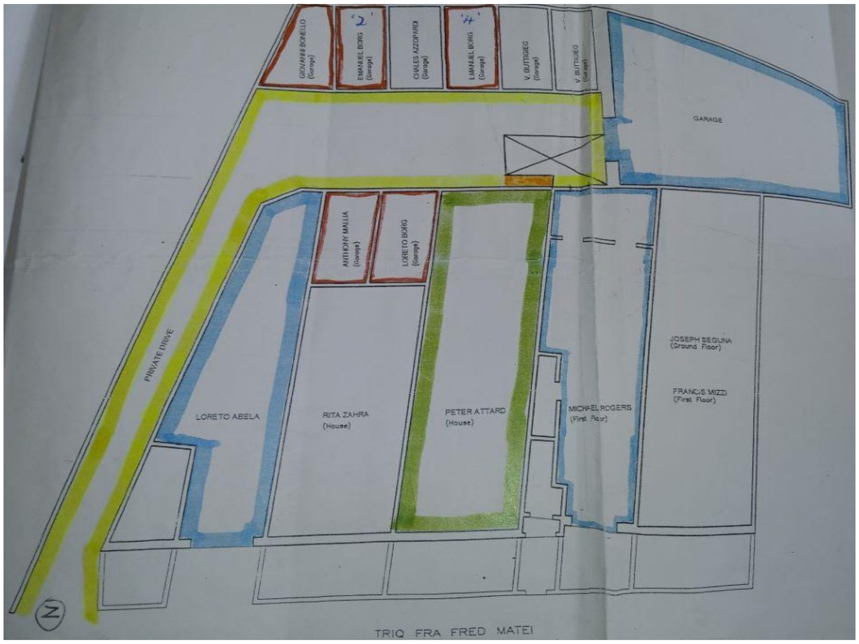
Fatti

L-atturi huma sidien ta' żewġ garaxxijiet, illum bin-numri rispettivi 2 u 4 li huma aċċessibbli minn *trejqa privata* fi Triq Fra Fred Mattei, Ħaż-Żebbuġ, Malta, kull wieħed soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' €13.98. Dawn inxtraw il-garaxx numru '4' b'kuntratt tal-1 ta' Frar, 1980 u l-garaxx numru 2 b'kuntratt tal-15 ta' Frar 1984, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Angelo Vella. Il-garaxx numru 2 ġie akkwistat

[1] Fol. 85.
[2] Fol. 89.
[3] Fol. 110.

‘***bil-komunjoni tad-drive-in fuq imsemmija mal-garages l-ohra***.”; il-garaxx numru 4 “***jikkonfina bitha komuni għal dan il-garage u oħrajn***.”

L-atturi ppreżentaw dan il-*block plan* impinġi mill-Perit Charles Buhagiar fil-15 ta' Marzu, 2005, li tindika l-istat tal-garaxxijiet eżatt kif kienu qabel ma l-attur xtara l-ewwel garaxx fl-1980:



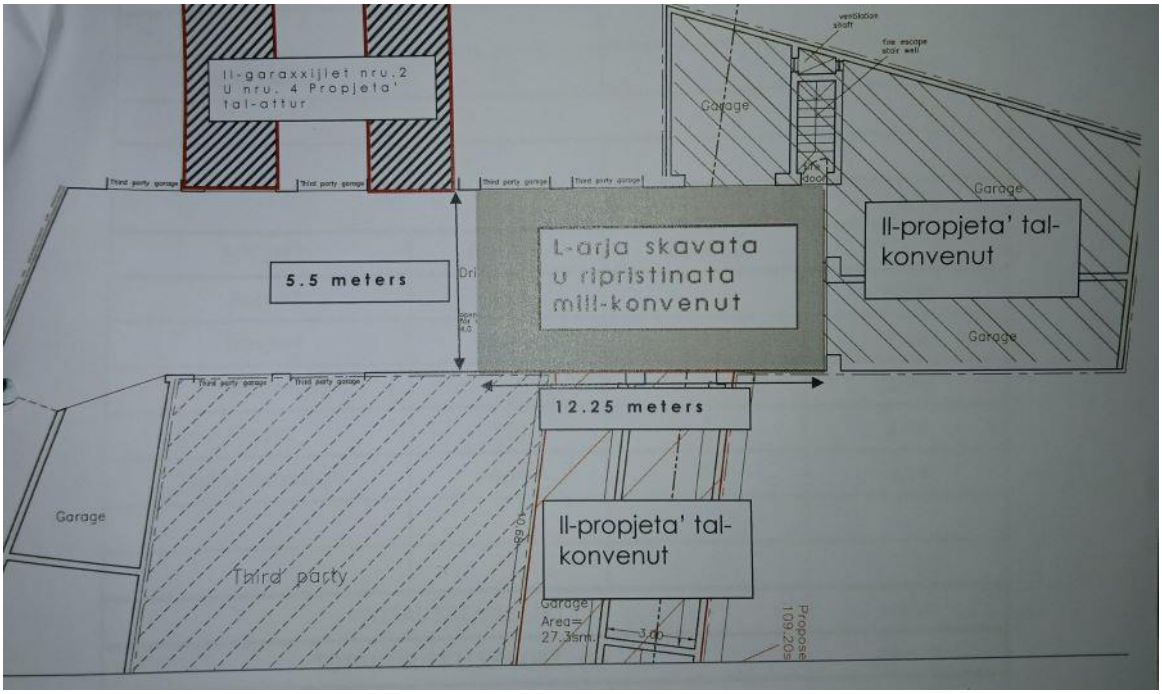
Il-garaxxijiet tal-atturi huma bbordurati bl-aħmar. It-trejqa privata hija bbordurata bl-isfar u d-daħla komuni hija ndikata f’punt ‘Z’. Din it-trejqa privata sservi wkoll il-garaxxijiet l-oħra ndikati fuq il-pjanta, cioe': it-tlieta l-oħra bbordurati bl-aħmar (apparti t-tnejn tal-atturi); il-garaxx indikat bl-isem ‘CHARLES AZZOPARDI’; iż-żewġ garaxxijiet indikati bl-isem ‘V. BUTTIGIEG; il-garaxx il-kbir fl-aħħar nett tat-trejqa privata, ibbordurat bil-blu, ta’ forma rettangolari irregolari u bil-kelma ‘GARAGE’; u l-garaxx tawwali bl-isem ‘LORETO ABELA’, il-konvenut.

Fil-parti mdaqqsa, mhux mertu tal-kawża, ibbordurta bil-kulur ikħal bil-kelma 'GARAGE' fl-aħħar tad-trejqa privata, il-konvenut bħala proprjetarju bena:

- fl-istess livell tad-drive-in, 'one-car' garaxx fir-rokna tax-xellug malli wieħed jidħol f'din il-parti imdaqqsa bl-ikħal, u żewġ garaxxijiet oħra fl-aħħar nett tagħha, b'wieħed jesa' ħames karozzi u ieħor jesa' tnejn, u ħalla l-kumplament ta' din il-parti mdaqqsa bil-blu mhux mibnija u cioe' ħalliha bħala bitħa, bl-aċċess intiż dirett għad-drive-in komuni;

- u sottostanti dawn it-tliet garaxxijiet bena tliet garaxxijiet oħra simili (b'aċċess pedonali b'taraġ minn fuq għal isfel), liema tliet garaxxijiet oħra b'hekk jiġu sottostanti l-livell tad-drive-in;

Il-Perit maħtur mill-Qorti kkonstata l-istat attwali tat-*trejqa privata* in kwistjoni. Fir-rapport tiegħu kkonkluda illi l-iżvilupp imwettaq mill-konvenut ma affettwax il-parti tad-trejqa privata fejn hemm iż-żewġ garaxxijiet propjeta' tal-atturi. Sar skavar ta' parti mid-trejqa privata ta' madwar sitt metri li tagħti aċċess għall-garaxxijiet u din quddiem uħud mill-garaxxijiet tal-konvenut. Għal-livell skavat, il-konvenut għamel aċċess minn Triq Fra Ferd Mattei. Wara li l-konvenut bena xi ħitan fil-livell ta' taħt id-trejqa privata, reġa' saqqaf l-istess trejqa privata u ġiet ripristinata bħal ma kienet oriġinarjament, ħlief għal żewġ tamboċċi bi grada tal-ħadid biex jagħtu d-dawl u l-arja għall-garaxxijiet sottostanti, illi bl-ebda mod ma jtellfu l-aċċess għal kull garaxx. Dan kif jidher f'dan l-iskizz redatt mill-istess Perit:



Ikkunsidrat:

M'hemm l-ebda kontestazzjoni illi s-sottoswol tal-parti ta' ġewwa nett tat-trejqa privata ġiet skavata għall-iżvilupp magħmul mill-konvenut anke jekk ma ostakolax l-aċċess għall-garaxxijiet tal-atturi.

Permezz tal-kuntratti ta' xiri, l-atturi m'akkwistawx sempliċiment id-dritt ta' passaġġ mit-trejqa privata, imma akkwistaw sehem indiviż minnha.

Skont massima li tmur lura għad-Dritt Ruman: *solum cujus est ejus usque ad caelum et usque ad inferum*. Il-proprjeta` tal-art testendi 'il fuq sas-smewwiet u 'l isfel sal-infern. Kif majjistralment jelabora z-Zachariae:

> *"Il suolo, la parte superiore e la parte sottoposta, non costituiscono tre distinte proprieta' reunite nel medesimu padrone, ma una sola e medesima proprieta', poiche' il suolo*

senza la parte superiore e sottostante si troverebbe ridotto ad una superficie geometrica e per conseguenza ad una astrazione" [Lib. 3, para 277][4].

Tagħlim li l-leġislatur Malti daħħal fl-Artiklu 323 tal-Kodiċi Ċivili:

Kull min għandu l-proprjeta' ta' l-art, għandu wkoll dik ta' l-*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 li jistgħu jagħtu…

Għalkemm il-prinċipju tal-estenzjoni vertikali tal-art mhix waħda assoluta, hemm preżunzjoni qawwija *juris tantum* f'dan is-sens li ċċedi biss quddiem provi ċari u konklussivi li juru l-kuntrarju, bħal per eżempju t-termini tal-kuntratt, inkella l-istat tal-ħaġa fiż-żmien tal-kuntratt. F'dan il-każ ma nġabet l-ebda prova kuntrarja bħal din u għalhekk tibqa' ferma l-preżunzjoni favur l-attur li meta akkwista s-sehem indiviż tat-trejqa privata, akkwista kemm l-ispazju ta' fuqha kif ukoll l-ispazju ta' taħtha.

Artiklu 493 tal-Kodiċi Ċivili jagħmar b'mod mill-iktar perentorju li:

Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa inkomun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd.

Li jfisser li l-parti li skava l-konvenut hija wkoll proprjeta` komuni mal-atturi. *Ergo* ma setax jiżviluppaha fl-interess tiegħu ad esklużjoni tal-komproprjetarji l-oħrajn tat-trejqa privata.

[4] Citat fil-kawza **Michael Vella Haber vs Hector Borg** [1962] Vol XLVI

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-atturi għandhom dritt ta' komunjoni fit-trejqa privata bla numru u bla isem fi Triq Fra Fred Mattei, Ħaż-Żebbuġ, Malta, ibbordurta bil-kulur isfar fil-pjanta riprodotta iktar 'il fuq f'din is-sentenza.

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-konvenut kiser dan id-dritt billi mingħajr il-kunsens tagħhom:

> (a) qatta' f'fond ta' erba' metri f'parti tad-drive-in ibbordurata bir-roża fuq l-annessa pjanta Dok.D, sabiex joħloq aċċess għat-Triq Fra Fred Mattei għal erba' garaxxijiet fis-sotterran; u
>
> (b) għamel fetħa għall-eventwali bibien ta' żewġ garaxxijiet intiżi mill-konvenut li jkollhom aċċess dirett għal fuq it-trejqa privata.

3. Tilqa' t-tielet talba billi tordna lill-konvenut ipoġġi lura lill-atturi fid-dritt ta' komunjoni tagħhom fit-trejqa privata u s-sottoswol tagħha fejn qatta'.

4. Tilqa' r-raba' talba billi tikkundanna lill-konvenut, sabiex fi żmien sitt xhur jiżgombra mill-parti mqatta' tas-sottoswol, u taħt is-superviżjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar ipoġġi kollox fl-istat pristinu tiegħu.

5. Tilqa' l-ħames talba u tawtorizza lill-atturi biex fin-nuqqas li l-konvenut jottempera ruħu mal-premess, jagħmlu x-xogħlijiet imsemmija fiż-żmien lilu konċess, iwettquhom huma taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Cassar a spejjeż tal-konvenut.

Spejjeż a karigu tal-konvenut.

MOQRIJA

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA