QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 21 ta' Novembru 2024

Numru 10

Rikors Numru 1082/22TA

Maria Galea, Joseph, Emanuel, Anna Caruana, Dr. Francis sive Frank, Paul, Carmel, Jacqueline Grech, Monica Galea, u Simone Dimech aħwa Abela – Karti tal-identita' numru 34351G, 60152G, 16554G, 36955G, 55556G, 2958G, 56459G, 34562G, 16465G u 7669G rispettivament

vs

1. **Mary Grace sive Grace Vassallo**
2. **Matthew Pace**
3. **Mireille Deguara**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Maria Galea u oħrajn (l-Atturi) tal-14 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tad-19 ta' Novembru 1972, missier l-atturi, l-Ispiżjar Louis Abela, kien xtara mingħand Emanuel Vassallo, ir-raġel tal-konvenuta Grace Vassallo u z-ziju tal-konvenuti l-oħrajn, "id-

dar bla numru li ġġib l-isem ‘Saint Luke’, Ħriereb Street, l-Imsida, **in parti sovraposta għall-garage proprjetà tal-venditur, tmiss min-nofsinhar mal-imsemmija triq, punent ma’ ġid tal-venditur** u lvant ma’ proprjetà tas-Sorijiet Franġiskani”.

2. Louis Abela miet fit-tmintax (18) ta’ Awwissu elfejn u wieħed (2001) u rregola s-suċċessjoni tiegħu bis-saħħa ta’ testment fl-atti tan-Nutar Maria Grech tal-għaxa (10) ta’ Novembru elf disa’ mija sebgħa u disgħin (1997) li permezz tiegħu ħalla lil uliedu kollha, l-atturi, bħala eredi universali tiegħu.

3. Martu Maria Dolores sive Mary Abela mietet fl-ewwel (1) ta’ Frar elfejn u tmintax (2018) u rregolat is-suċċessjoni tagħha permezz ta’ żewġ testmenti, wieħed fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Grima tal-għoxrin (20) ta’ Jannar elfejn u sbatax (2017) u ieħor fl-atti tan-Nutar Sylvianne Xerri Zahra tas-sittax (16) ta’ Jannar elfejn u tmintax (2018) li permezz tagħhom innominat lill-istess uliedha kollha, l-atturi, bħala eredi universali tagħha.

4. Id-dikjarazzjoni tat-trasferiment causa mortis tagħhom saret fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech rispettivament fl-erbgħa (4) ta’ Jannar elfejn u tnejn (2002), u fil-wieħed u tletin (31) ta’ Lulju elfejn u tmintax (2018).

5. Emanuel Vassallo miet fit-tlieta (3) ta’ Ġunju elfejn u ħmistax (2015) u rregola s-suċċessjoni tiegħu bis-saħħa ta’ testment fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-sitta (6) ta’ Ġunju elfejn u tlieta (2033) li permezz tiegħu ħalla l-użu u użufrutt tal-beni tiegħu kollha lil martu Mary Grace Vassallo u nnomina bħala eredi universali tiegħu lil oħtu Theresa mart Francis Xavier Spiteri.

6. Id-dikjarazzjoni ta’ trasferiment causa mortis tiegħu saret fl-atti tal-istess Nutar tal-erbatax (14) ta April elfejn u sittax (2016). F’dak il-kuntratt, il-proprjetà sottostanti għal dik tal-atturi ġiet deskritta bħala l-fond “Saint Mark”, Triq il-Ħriereb, l-Imsida. Dan il-fond ġie desktitt f’iktar dettal permezz ta’ rapport tal-Perit Joseph Camilleri, bħala li jinkludi garaxx li a sua volta ġie deskritt li jinsab "f'livell ta' semi-basement. Il-garaxx huwa ta' karrozza waħda u jinsab taħt proprjetà ta' terzi". Pjanti tal-fond ma hemmx u l-esponenti jissenjalaw li imkien ma jingħad li xi parti minn dan il-garaxx hija bl-arja tiegħu.

7. L-imsemmija Theresa sive Flower mart Francis Xavier Spiteri mietet fil-ħamsa (5) ta’ Settembru elfejn u tmintax (2018). Hija rregolat is-suċċessjoni tagħha permezz ta’ testment fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-tlettax (13) ta’ Ottubru elfejn u sitta (2006) li permezz tiegħu hija ħalliet bħala eredi universali tagħha liż-żewġt neputijiet tagħha Matthew Pace u Mireille Deguara.

8. Id-dikjarazzjoni tat-trasferiment causa mortis tagħha saret fl-atti tal-istess Nutar fit-tmienja (8) ta' Mejju elfejn u dsatax (2019). F'dak il-kuntratt, id-deskrizzjoni tal-imsemmi garaxx hija saħansitra iktar speċifika fis-sens li l-garaxx huwa "liberu u frank bid-drittijeit giustijiet u pertinenzi tiegħu kollha, u **eskluża l-arja"**

9. Illi minkejja dan kollu, l-intimati kollha qegħdin jikkontendu li l-proprjetà tal-esponenti ma tasalx sat-triq, imma hemm xi spazju bejn il-proprjetà tal-esponenti u t-triq anki fil-livell avampost għall-proprjetà tal-esponenti, u għaldaqstant l-esponenti ma għandhomx dritt li meta jwaqqgħu l-proprjetà tagħhom, jestendu l-bini tagħhom sa biswit it-triq u jiftħu twieqi u aperturi għal fuq dik l-istess triq, għaliex, skont huma, b'hekk l-esponenti jkunu qegħdin jokkupaw l-arja proprjetà tal-konvenuti jew b'xi mod ieħor jilledu xi drittijiet tagħhom;

10. Illi fil-fehma tal-esponenti, dawn il-pretensjonijiet huma infondati fid-dritt u fil-fatt kif sejjer jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża. B'mod partikolari, fil-kuntratt tal-akkwist da parti tal-Ispiżjar Louis Abela hemm speċifikat li l-fond mibjugħ lilu jmiss "nofsinhar mat-triq" mingħajr ma jissemma xi dritt favur il-venditur fuq xi arja jew parti mill-arja bejn il-bini u t-triq, mentri fid-dikjarazzjonijiet ta' trasferiment causa morts kemm ta' Emanuel Vassallo u warajh ta' Theresa sive Flower Spiteri jissemma ċar u tond li l-garaxx riżervat mill-venditur sottostanti l-proprjetà mibjugħa minn Emanuel Vassallo huwa "eskluż l-arja".

11. Barra minn hekk, mill-bini tal-atturi minn dejjem kien hemm twieqi u sporġenzi oħra li jagħtu għal fuq it-triq. Imkien fil-kuntratt ta' bejgħ ma jissemma li dawn l-sporġenzi jikkostitwixxu xi servitu attiva jew passiva favur fond jew kontra ieħor, u dan proprju għaliex il-partijiet dejjem qiesu li dawn l-isporġenzi jagħtu għal fuq it-triq u mhux fuq proprjetà tal-venditur.

12. Illi l-isforzi tal-esponenti sabiex jikkonvinċu lill-intimati ma jibqgħux jinsistu fuq dawn il-pretensjonijiet tagħhom kienu mingħajr suċċess;

13. Illi l-esponenti kienu għalhekk kostrett jintavolaw din il-kawża;

Għid għalhekk intom konvenuti/intimati għaliex ma għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-fond tal-atturi u ċjoe "id-dar bla numru li ġġib l-isem 'Saint Luke', Ħriereb Street, l-Imsida, in parti sovraposta għall-garage proprjetà tal-venditur, tmiss min-nofsinhar mal-imsemmija triq, punent ma' ġid tal-venditur u lvant ma' proprjetà

tas-Sorijiet Franġiskani akkwistata mill-Ispiżjar Louis Abela permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tad-19 ta' Novembru 1972 huwa konfinanti min-nofsinhar mat-triq u mhux ma' xi proprjetà tal-intimati jew min minnhom;

2. Konsegwentement tiddikjara li l-pretensjonijiet tagħkom li intom jew min minnkom għandkom xi proprjetà jew xi dritt ieħor fuq l-ispazju mhux mibni bejn il-kostruzzjonijiet tal-atturi u t-triq huma nfondati fid-dritt u fil-fatt;

3. Konsegwentement ukoll tiddikjara li intom ma għandkom l-ebda dritt li żżommu lill-atturi milli jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom sa biswit it-triq u li jiftħu twieqi u sporġenzi oħra li jagħtu minn dawk il-kostruzzjonijiet ġodda għal fuq it-triq.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra legali u ittra uffiċjali taL-21 Awwissu 2022, Ittra Uffiċjali Numru 3597/2022 u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.

Bir-riżerva ta' kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti kontra tiegħek, senjatament kawża għar-riżarċiment tad-danni sofferti mill-atturi per konsegwenza tal-pretensjonijiet abbużivi da parti tagħkom.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Mary Grace Vassallo (li flimkien mal-konvenuti l-oħrajn ser titqies magħhom) tas-16 ta' Diċembru 2022 li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

1. **ILLi** in linea preliminari, n-nullita` ta l-azzjoni odjerna għaliex l-esponenti huma preklusi milli jiddefendu rwieħhom kif jixraq għall-istess peress li r-rikorrenti ma humiex ċari jekk l-azzjoni minnhom tentata hijiex dik confessorja, negatoria, reivindicatoria jew xi tip ta` azzjoni oħra.

2. **ILLi** assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost u għall-intediment opportun ta` din ir-risposta u b` għarfien tat-trattattivi li ppreċedew din l-istanza jingħad in breve f` dan l-istadju illi:

   (a) Ir-rikorrenti huma titolari tal-fond bl-isem ` St Luke` fi Triq Ħriereb l-Imsida li huwa paċifiku li hu in parti sovrapost għall-garage propjeta` ta` l-esponenti u dana kif jidher mir-ritratt anness.

   (b) Ir-rikorrenti iridu jiddemolixxu u jikkostruixxu mill-ġdid il-fond tagħhom u għal dan l-esponenti ma għandhom l-ebda riserva u/ jew oġġezjoni, dement li dan isir mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tagħhom.

(c) Ir-rikorrenti qed jippretendu li peress li l-kuntratt ta` akkwist tagħhom u diversi atti fejn tinsab deskrizzjoni tal-fond tar-rikorrenti, l-istess huwa identifikat bħala konfinanti mat-Triq huma għandhom dritt li joħroġu bil-bini fuq l-arja tar-rampa tal-garage propjeta` ta` l-esponenti u mhux limitatment fuq l-arja tat-taraġ li minnu huwa aċċessibbli l-fond tar-rikorrenti.

(d) Illi hemm skorta ta` sentenzi mill-Qrati nostrali jistabilixxu li invasjoni ta` l-arja ta` front garden mill-propjeta` sovrastanti ma huwiex permess nonostante li d-deskrizzjonji tal-propjetja sovrastanti tkun li tikkonfina mat-triq.

Għalhekk il-pretensjoni tar-rikorrenti ma hijiex sostenibbli legalment peress li ma humiex titolari ta` l-arja tar-rampa tal-garage u konsegwentament ma jistgħux jinvaduha.

3. **Illi** għalhekk it-talbiet ta` l-attriċi kwantu jirrigwardaw invasjoni mir-rikorrenti ta` l-arja tar-rampa tal-garage ma għandhomx jiġu akkolti.

4. Salv eċċezjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Matthew Pace u Mireille Deguara (il-konvenuti) tat-22 ta' Diċembru 2022 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

1. It-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għaliex ir-rikorrenti mhumiex sidien ta' l-arja tar-rampa tal-garagg propjeta tal-intimati.

2. Illi l-intimati huma propjetarji ta' nofs indiviż tal- garagg sottostanti il-propjeta tal-rikorrenti soġġest għal użu u użufrutt favur Mary Grace *sive* Grace Vassallo.

3. Illi l-uniku aċċess għat-triq pubblika tal-istess garagg hu permezz ta' rampa li twassal għal triq il-Ħriereb. L-esponent jifhem li l-istess aċċess inħoloq meta inbena l-fond li jikkomprendi l-garagg, il-propjeta sovrastanti kif wkoll il-propjeta adġaċenti mis-sur Emanuele Vassallo u għalhekk meta l-fond tar-rikorrenti ġie akkwistat mill-ispiżjar Louis Abela permezz ta' kuntratt tan-Nutar Joseph Spiteri tas- 17 ta' Novembru 1978 ir-rampa tal-garagg u l-użu raġjonevoli tagħha kien pre-eżistenti u evidenti maħluq mill-propjetarju Emanuele Vassallo tant li kieku Emanuele Vassallo fl-imsemmi kuntratt kellu ħsieb illi jiċħad lilu nnifsu xi dritt ta' propjeta fuq l-istess rampa

u jirrendi l-garagg tiegħu inaċċessibli jew potenzjalment inaċċessibli dan kien jiġi iddikjarat b'iżjed mod ċar fl-istess kuntratt kif fil-fatt ma sarx.

4. Illi fl-imsemmi kuntratt t'akkwist tal-propjeta tar-rikorrenti fej jissema illi l-istess propjeta *tmis minn nofs in-nhar mal-imsemmija triq* dan hu fil-fatt vera in kwantu t-taraġ li jagħti aċċess għal propjeta tar-rikorrenti imiss ma Triq Ħriereb L-Imsida. L-imsemmi kuntratt ma jgħidx li il-propjeta tar-rikorrenti tmiss kollha kemm hi ma Triq il-Ħriereb.

5. Illi l-pretensjonijet u t-talbiet tar-rikorrenti mmorru kontra kull prinċipju tar-raġonevolezza tant li għandhom jitqiesu bħala frivoli u vessatorji.

6. Illi l-esponenti ma' waqafx lir-rikorrenti milli jiżvillupaw il-propjeta tagħhom.

7. Illi l-esponenti jirrespinġu t-talbiet tar-rikorrenti bħala infundati fil-fatt u fid-dritt kif ser jiġi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.

Għaldaqstant il-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontrihom. Salv eċċezzjonijiet oħra kemm-il darba jkun il-każ.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Qrat u semgħet ix-xhieda tal-persuni mressqa mill-partijiet fil-perkors ta' din il-Kawża.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

L-Atturi huma propjetarji tal-fond bl-isem ta' Saint Luke, Ħriereb Street, Imsida. Dan il-fond kien ġie akkwistat u mixtri mill-awtur tagħhom l-ispiżjar Louis Abela mingħand Emmanuel Vassallo bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Jos Spiteri tad-19 ta' Novembru 1972. Emmanuel Vassallo huwa l-awtur tal-konvenuti qua propjetarji tal-fond sottostanti għal dak ta' l-Atturi. L-imsemmi kien hu li bena dawn iż-żewġ postijiet.

Fil-mument tat-trasferiment tal-fond lill-Atturi, għall-fond sottostanti tal-konvenuti tħalliet rampa li tagħti għal ġewwa l-garaxx tal-konvenuti li tmiss mat-Triq il-Ħriereb. Din hija l-unika triq li tikkonfina ma' dawn iż-żewġ postijiet.

Il-problema qamet meta l-Atturi riedu jibnu aktar appartamenti flok dak eżistenti u dan anke billi jestendu dan il-bini għal fuq ir-rampa in kwistjoni. Il-konvenuti qegħdin jinsistu li l-arja ta' din ir-rampa hija tagħhom u għalhekk l-Atturi m'għandhom ebda dritt li jestendu tali żvilupp għal fuqha. Min-naħa l-oħra l-Atturi qed isostnu l-kuntrarju u jinsistu li l-arja tar-rampa hija tagħhom u għalhekk għandhom kull dritt jibnu kif jixtiequ anke billi jestendu l-iżvilupp għal fuq l-arja tar-rampa.

Punti ta' Liġi

Fl-ewwel eċċezzjoni tagħha l-konvenuta Mary Grace Vassallo teċepixxi li l-Atturi m'humiex ċari jekk l-azzjoni minnhom ittentata hijiex dik confessorja, negatoria jew rivendicatoria jew xi tip ta' azzjoni oħra.

Il-Qorti tibda mill-ewwel tgħid li m'hemmx il-ħtieġa li min jagħmel Kawża irid bil-fors jgħid abbażi ta' liema artikolu tal-liġi qed jagħmilha jew ix-xorta ta' azzjoni qed jesperita. **Fis-sentenza Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi, Prim`Awla tal-Qorti Ċivili deċiża mill-Imħallef Philip Sciberras fil-31 ta` Jannar 2003** tgħallem li "*Huwa prinċipju ġenerali bil-wisq notorju illi n-natura u l-indoli ta` l-azzjoni għandhom jiġu deżunti mit-termini ta` l-att li bih jinbdew il-proċeduri*". U **fis-Sentenza fl-ismijiet Manuel Schembri vs France Cutajar deċiża fit-30 ta` Jannar, 2001 Prim**

Awla intqal li huwa prinċipju stabbilit illi t-tifsir ċar u sewwa tal-oġġett tal-kawża u tat-talbiet skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 156 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom jirriżultaw mill-istess att taċ-ċitazzjoni nniffsu u mhux minn "*xi kjarifika li tista` issir dwarhom matul it-trattazzjoni*" (Ara wkoll **Raymond Bezzina -vs- Anthony Galea deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Marzu 1998**).

Issa minn eżami tar-rikors ġuramentat u partikularment l-ewwel talba Attriċi mad-daqqa t'għajn wieħed jifhem li l-azzjoni hija waħda dikjaratorja u mhux petitorja. Issa fis**-Sentenza fl-ismijiet Emanuel Farruġia et -vs- Mary Doris Veneziani et datata 30 ta' Settembru 2016** fejn il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-Sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili u rrilevat dan li ġej:-

"*Din il-Qorti tosserva illi l-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet legali pertinenti dwar in-natura tal-azzjoni in deżamina: hawn si tratta ta' kawża dikjaratorja u mhux l-actio reivindicatoria prinċipalment għaliex l-art in kwistjoni mhijiex fil-pussess tal-konvenut u kwindi kien hemm nieqes it-tieni element tal-actio reivindicatoria u ċioe` li l-konvenut ikun jipposjedi l-ħaġa.*

Għaldaqstant l-ewwel Qorti kkonkludiet: *'Għalhekk propju għaliex dik tal-lum mhijiex l-actio reivindicatoria, fejn huwa paċifiku li tapplika l-prova diabolika li tispetta lill-attur, fil-kawża tal-lum, il-piz tal-prova, għalkemm jibqa` jispetta lill-atturi, jibqa` dak tal-bilanċ ta` probabilitajiet'*".

Meta wieħed jeżamina l-ewwel talba Attriċi mad-daqqa t'għajn mill-ewwel jasal għall-konklużjoni li hawn si tratta ta' azzjoni dikjaratorja. Iżda meta wieħed jeżamina l-fatti isib li sabiex l-azzjoni tkun hekk, għandha element mankanti għaliex mhux in diskussjoni li l-arja mertu ta' dawn il-proċeduri jekk mhux kollha iżda parti minnha qegħdha fil-pussess tal-konvenuti għaliex altrimenti kif jistgħu jidħlu fil-garrax jekk mhux billi jutilizzaw parti minn din l-arja?!.

Għalhekk dan kollu jwassal lil din il-Qorti biex tifhem li l-azzjoni li qed tkun eżerċitata hija dik ta' riovendika abbażi tal-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili anke jekk l-istess Attruri bħal donnhom jirrikonoxxu li l-konvenuti għandhom ukoll dritt ta' passaġġ minn din l-arja sabiex jaċċedu għall-garaxx tagħhom.

Dwar l-azzjoni għalhekk kif esperita din il-Qorti ser tkun qed titrattaha mal-konsiderazzjonijiet li ser isiru hawn taht.

Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti tibda biex tagħmel referenza għall-kuntratt ta' akkwist ta' l-Atturi da parti ta' l-awtur tagħhom. Hawn jingħad li l-propjeta ta' l-Atturi "li tmiss minn nofs in-nhar mal-imsemmija triq" u ċioe' triq Ħriereb. Meta l-Qorti aċċediet fuq il-lok ikkonstatat li kien hemm triq waħda li tikkonfina mal-fond u ċioe' l-istess triq li tissemma' fil-kuntratt (a' fol 6 u 139). Din id-deskrizzjoni tal-fond ta' l-Atturi jissemma' ukoll li jikkonfina mat-Triq imsemmija wkoll fil-Causa Mortis tal-4 ta' Jannar 2002 (a' fol 130). F'dik ta' Mary Abela, mart l-ispiżjar Louis Abela u omm l-awturi ta' l-Atturi fil-causa mortis tagħha tal-31 ta' Lulju

2013 għal darba oħra jissemma' li din il-proprjeta' tikkonfina mat-triq (a' fol 39).

Min-naħa l-oħra, kif mistenni, il-konvenuti jsostnu mod ieħor u bħala prova jsemmu diversi atti fejn id-deskrizzjoni tal-fond hija xorta oħra. Hekk fit-testment ta' Mary Grace armla minn Emanuel Vassallo, l-awturi tal-konvenuti, tal-14 ta' April 2016, jingħad, li din kellha n-nofs indiviż tal-garage li jismu 'St. Mark' fi Triq il-Ħriereb, l-Imsida. Id-deskrizzjoni tirrepeti ruħha anke fid-dikjarazzjoni tan-nutar Tonio Spiteri pero' mingħajr ma jsemmi r-rampa (a' fol 64). Fil-causa mortis tat-8 ta' Mejju 2019 ta' waħda mill-awturi tal-konvenuti wkoll jingħad li dan il-garage jmiss ma' triq il-Ħriereb (a' fol 66). U fir-rapport tal-Perit Duncan Muscat il-garage tal-konvenuta huwa deskritt bħala "aċċessibli via a small ramp/drive leading from the road to the garage" (a' fol 76).

Imma fil-fehma ta' din il-Qorti, dak li jħoll u jorbot ma hiex id-deskrizzjoni li jagħtu l-konvenuti iżda dak li għoġbu jagħti l-awtur tagħhom fil-kuntratt ta' trasferiment lill-awtur tal-Atturi. Issa fil-fehma ta' din il-Qorti dak il-kuntratt huwa ċar. Trasferixxa lill-awtur tal-Atturi il-proprjeta' deskritta <u>konfinanti mat-Triq</u> u triq hemm waħda, hemm dik li jisimha 'Ħriereb' anke kif ikkonstatat il-Qorti meta għamlet aċċess.

Jekk il-konvenuti qed jittentaw jagħtu interpretazzjoni mod ieħor, issir referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet John Zammit -vs- Michael Zammit Tabone proprio et nomine deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 1997**, fejn ġie osservat hekk:-

"*Meta l-kliem ta' att huma ċari, l-interpretu għandu joqgħod għal dawn il-kliem u mhux jirrikorri għall-kongetturi (Vol. XXXVI.i.191). Skond kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża Sciberras Trigona vs Aneico deċiża fis-6 ta' Ottubru, 1883, 'quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto.' ... Pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mgħoti li jiswa imma hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem ... huwa s-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jgħodd.*

Jekk għall-ġudikant id-diċitura użata ma tistax ma twassal oġġettivament għal sens ċar u univoku, hu dan is-sens li għandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taħt eżami. Hu biss 'meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jiġi konsidrat dak li l-partijiet kontraenti riedu... Hija interpretazzjoni stabbilita mil-liġi, illi meta l-espressjonijiet fil-konvenzjoni skond is-sens lilhom attribwit mill-użu fl-epoka tal-kuntratt, huma ċari, m'hemmx lok għal ebda interpretazzjoni." (Vol. XXXIV.i.27)."

Issa l-Qorti ma tara xejn oskur fil-kliem użat fil-kuntratt tal-akkwist tal-awtur tal-Atturi. Anzi l-Qorti kkonvinċiet ruħha li l-arja ta' fuq ir-rampa tappartjeni lill-Atturi, mhux biss minħabba l-kliem univoku użat fil-kuntratt iżda għaliex proprju tisporġi għal fuq din l-arja hemm speċi gallarija tal-Atturi (Ara osservazzjoni tal-Qorti waqt l-aċċess a' fol 139). Issa l-binja tal-Atturi nbniet mill-awtur tal-konvenuti fuq art li kien xtara.

Di piu’ huwa prinċipju li kemm -il darba ġie ribadit minn dawn il-Qrati li meta min qiegħed ibiegħ irid li jeskludi l-arja mit-trasferiment dan irid jagħmlu espressament. Dan għaliex f’materja ta’ immobbli, huwa prinċipju stabbilit li, kull min għandu l-proprjeta` tal-art, għandu wkoll dik tal-arja ta’ fuqha, u ta’ dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art (ara **Art. 323 Kap. 16**).

Jsegwi li meta persuna titrasferixxi proprjeta` immobbiljari t-terz in bona fede jkun qed jakkwista mhux biss is-superfiċi ta’ dik l-art jew il-benefikati li jinsabu fuqha iżda wkoll kull ħaġa li tinsab taħt dik l-art jew kull benefikat eżistenti fuqha sakemm fil-kuntratt ta’ kompra-vendita ma tiġix indikata l-estensjoni tal-proprjeta` li qed tiġi trasferita. Dan jiġri, per eżempju, fil-każ ta’ trasferimenti ta’ appartament li jiġu mibjugħa separatament fejn jiġi dikjarat li l-appartament in vendita huwa sottopost u sovrapost għall-proprjeta` ta’ terzi. Għaldaqstant, jekk l-arja tkun eskluża mill-istess trasferiment, dan għandu jiġi ddikjarat fil-kuntratt, altrimenti l-akwirent ta’ l-aħħar appartament ikun qed jakkwista wkoll l-arja eżistenti fuq dak il-blokk. Issa fil-każ odjern flok ġiet trasferita l-arja ta’ fuq il-blokk, ġia la darba ma kienx hemm esklużjoni espressa, tajjeb jew ħażin kienet trasferita l-arja in kwistjoni stante li l-proprjeta’ mibjugħa kienet dik li l-estensjoni tagħha kienet twassal sat-triq u la darba ma kienx hemm esklużjoni espressa fil-kuntratt tal-akkwist.

Huwa l-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili li joħloq din il-presunzjoni tant li hija konswetudni li f’kuntratti ta’ trasferiment ta’ proprjeta` immobbli qatt ma jingħad li tali trasferiment jinkludi dak kollu li jinsab taħt jew fuq wiċċ l-art,

proprju għax dan huwa preżunt li hu hekk. (Ara **Sentenza fl-ismijiet Francis Portelli et -vs- Stanislaw Pisani et deċiża mill-Onor. Qorti tal-Appell Ċivili Superjuri fl-24 ta' Settembru 2004**).

Issa la darba fis-sistema tal-liġi tagħna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, il-proprjeta' tal-arja testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, u kull żvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew introspezzjoni tal-arja u l-proprjeta' tal-ġar. (Ara **Sentenza tal-Prim Awla PA fl-ismijiet Zammit Lupi -vs- Ripard tas-16 ta' Ġunju 2003**).

Di fatti u fis-**Sentenza fl-ismijiet Giovanni Gauci -vs- Francesco Saliba deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fl-24 ta' Lulju 1965** ġie ribadit li l-arja ta' bitħa ma tistax titqies, kif mhix, fl-għoli kollu tal-proprjeta` tal-fond terran. (Ara wkoll **Sentenzi tal-Prim Awla tas-26 ta' Marzu 2002 fl-ismijiet Vincent Farrugia et -vs- John Bartolo et u dik fl-ismijiet Julie Mazzitelli noe -vs- Charles Spiteri deċiża fis-27 ta' Frar 2003 mill-Onor. Qorti tal-Appell**). Il-Qorti ma tarax għalfejn għandha ma tapplikax l-istess prinċipju għall-każ odjern.

Iżda tajjeb ukoll li jingħad li għalkemm il-proprjeta' tar-rampa tappartjeni lill-Atturi, dan ma jfissirx li għandhom *carte blanch*e li jippreġudikaw kwalunkwe dritt li talvolta għandhom il-konvenuti, partikularment id-dritt inostakolat tagħhom li jgħaddu minn fuq din ir-rampa biex jaċċedu għall-garaxx tagħhom permezz ta' vetturi ordinarji.

F'dan ir-rigward il-Qorti tfakkar li l-proprjeta' ta' l-Atturi nbniet mill-awtur tal-konvenuti u fil-mument tat-trasferiment id-dritt ta' aċċess minn fuq din ir-

rampa kien diġa’ jeżisti. Jidher għalhekk li "*r-rekwiżit essenzjali ta' din ix-xorta ta' servitu` hu li ż-żewġ fondi, dak dominanti u dak servjenti, kellhom ikunu t-tnejn proprjeta` ta' l-istess persuna fil-mument meta jinħoloq dan it-tip ta' servitu`*." (Ara **Sentenzi fl-ismijiet Joseph Borg -vs- Victor Refalo", Appell, 7 ta' Ottubru 1997;** u dik **fl-ismijiet Pietro Paolo Dimech - vs- Giuseppe Cachia et, Prim' Awla, Qorti Ċivili, 26 ta' Jannar 1883**).

Fl-aħħar nett, in kwantu li l-azzjoni eżerċitata hija waħda reivendicatoria sive pubbliciana, stante li anke l-konvenuti qed jippretendu li għandhom il-proprjeta’ tal-arja inkwistjoni, il-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-Atturi għandhom titolu aħjar minn dak tal-konvenuti. Anżi l-Qorti tgħid li l-konvenuti m’għandhom xejn minn din l-arja salv għal dak li ser jingħad aktar ‘l isfel.

Dan kollu jfisser, li l-ewwel talba Attriċi ser tintlaqa’ iżda bil-kundizzjoni, li kwalunkwe estensjoni għal fuq din ir-rampa b’ebda mod ma jtellef lill-konvenuti milli komplu jeżerċitaw komodament l-aċċess għall-garaxx sottostant il-propjeta’ tal-Atturi, kemm b’vetturi, bir-riġel jew mod ieħor.

Kwantu għaż-żewġ talbiet l-oħra dawn ukoll ser jintlaqgħu pero’ mingħajr ebda preġudizzju għad-drittijiet tal-konvenuti li setgħu akkwistaw mat-trapass taż-żmien.

Deċide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta’ u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi b'dan li kwalunkwe estensjoni li ser issir għal fuq din ir-rampa b'ebda mod ma jtellef lill-konvenuti milli jkomplu jeżerċitaw komodament l-aċċess għal garaxx sottostant il-propjeta' ta' l-Atturi, kemm b'vetturi, bir-riġel jew mod ieħor.

Tilqa' it-tieni talba Attriċi dejjem bil-mod kif spjegat f'din is-sentenza.

Tilqa' it-tielet talba Attriċi.

Spejjes tal-kawża u kif mitluba għall-konvenuti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur