MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-4 ta' Dicembru, 2003

Citazzjoni Numru. 1509/2000/1

J.E.M. Investments Ltd
versus
Avukat Dr Kevin u Corinne konju[i Dingli

F’din il-kaw\a s-so`jetà attri`i qieg]da titlob illi l-qorti tg]id illi g]andha jedd ta’ a``ess g]al fuq verandah.
I`-`itazzjoni tg]id illi s-so`jetà attri`i hija s-sid ta’ fond b’da]la minn Triq l-Ordinanza, il-Belt Valletta. Dan il-fond hu mag]mul minn kamra, passa[[u garigor, li jag]ti minn bieb g]al verandah li ti[i fuq il-proprjetà tas-so`jetà attri`i. Dan il-fond kienet kisbitu b’kuntratt tat-28 ta’ {unju 1988 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima. Il-bieb li mill-garigor jag]ti g]all-verandah, fil-fehma tas-so`jetà attri`i, “jag]ti d-dritt g]all-u\u inerenti minn [o dan il-bieb g]al fuq l-arja tal-verandah”. Il-kuntratt ta’ l-akkwist ukoll ig]id illi dan il-bieb huwa “*another door which leads to a winding staircase with access to the roof and verandah of the said block of flats*”. Dan il-bieb jista’ jinfeta] biss min-na]a ta’ l-attur u b’ebda mod min-na]a tal-konvenuti g]ax il-firrolli huma min-na]a ta’ l-attur.

Is-so`jetà attri`i tg]id ukoll illi, b'sentenza mog]tija fil-31 ta' Jannar 2000 fl-atti ta`-`itazzjoni 1267/1992, fl-ismijiet **Joseph Borg *nomine versus* Av. Kevin Dingli**, li issa tinsab quddiem il-Qorti ta' l-Appell, il-konvenut kien kundannat talli g]amel spoll kontra s-so`jetà attri`i meta mbarra l-bieb li jag]ti fuq il-verandah, u kien ordnat li jer[a' jqieg]ed kollox kif kien qabel.

G]alhekk, tg]id is-so`jetà attri`i, hi g]andha jedd li tgawdi l-a``ess minn dan il-bieb g]all-veranda, billi dan il-jedd huwa "inerenti ma' l-akkwist".

Il-konvenuti, i\da, li kisbu l-proprjetà tag]hom ming]and l-istess sidien, b'kuntratt ta' l-24 ta' Jannar 1992 fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro, wara li kisbet tag]ha s-so`jetà attri`i, jippretendu illi s-so`jetà attri`i ma g]andhiex dan il-jedd ta' a``ess.

Is-so`jetà attri`i g]alhekk fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti:

1. tg]id illi hija sidt il-fond b'da]la minn Triq l-Ordinanza, il-Belt Valletta, mag]mul minn kamra, passa[[u garigor, li jag]ti minn bieb g]al verandah li ti[i fuq il-proprjetà tas-so`jetà attri`i; u

2. tg]id illi s-so`jetà attri`i g]andha jedd ta' a``ess mill-bieb imsemmi fuq g]all-verandah, proprjetà tal-konvenuti.

Talbet ukoll l-ispejje\ tal-kaw\a.

Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. is-so`jetà attri`i ma tgawdi ebda jedd ta' a``ess g]all-verandah proprjetà tal-konvenuti; u

2. fil-kaw\a ta' spoll imsemmija fi`-`itazzjoni kemm il-perit legali kif ukoll l-ewwel qorti kienu waslu g]all-konklu\joni li s-so`jetà attri`i ma g]amlitx prova bi\\ejjed li tassew g]andha jedd ta' a``ess.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet hija dwar jekk is-so`jetà attri`i tgawdix jedd ta' a``ess g]all-verandah; ma hux kontestat illi s-so`jetà attri`i hija s-sid tal-garigor fejn hemm il-bieb li minnu qieg]da tippretendi l-a``ess.

Il-fatti li wasslu g]al din il-kaw\a [raw hekk:

B'kuntratt tat-28 ta' {unju 1988 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima[1] s-so`jetà attri`i kienet kisbet parti maqsuma ta' l-appartament numru wie]ed (1) fil-korp numru tmintax (18), Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta. Il-parti li kisbet is-so`jetà

---

1 *Foll.* 5 *et seqq.*

attri`i ti[i fuq wara ta' l-appartament u t]ares fuq Triq l-Ordinanza; il-bqija ta' l-appartament inbig], bis-sa]]a ta' l-istess kuntratt, lill-Arkitett Italo Raniolo. Dwar il-parti mibjug]a lis-so`jetà attri`i l-kuntratt ig]id ukoll illi:

Included in this sale is the proportionate share of the undivided share of the area of the roof of the said block; also included in this sale is the exclusive ownership of the stairwell and of the special [*sic*] staircase which leads to the roof of the said block of flats.

The purchaser Joseph Borg *nomine* undertakes … … … to block up at his expense the two doors existing in the said flat, one leading to that room which is being transferred to the said appearer Joseph Borg *nomine* and another door which leads to a winding staircase with access to the roof and verandah of said block of flats … … …

Is-so`jetà attri`i qieg]da tg]id illi, ladarba l-bieb li jag]ti mill-garigor g]all-verandah ma jissemmiex fost dawk li g]andhom jing]alqu, mela g]andu jibqa' miftu] u jag]ti a``ess g]all-verandah.

Il-konvenuti kisbu l-appartament tag]hom, bin-numru tnejn (2) fl-istess korp fejn hemm il-proprjetà tas-so`jetà attri`i, dak li mieg]u hemm il-verandah, ming]and l-istess sidien b'kuntratt ta' l-24 ta' Jannar 1992 fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro[2]. Il-kuntratt ig]id ukoll illi l-konvenuti qeg]din jiksbu:

… … … the airspace rights over the verandah overlooking Ordnance Street, over which verandah the said apartment enjoys rights of prospect, light and air as well as of access, up to the height of the floor level of the overlying apartment number three (3).

Il-partijiet ressqu xhieda biex juru kif kien il-bieb u l-a``ess g]all-verandah fl-img]oddi. Fil-fehma tal-qorti, din ix-xhieda hija ta' importanza limitata u indikattiva biss, g]ax, ladarba \-\ew[fondi kienu ta' l-istess sidien, ma setg]u n]olqu ebda jeddijiet bil-pussess. L-aktar li rridu naraw hu x'bieg]u s-sidien lill-partijiet u, ladarba kienet is-so`jetà attri`i li kisbet il-proprjetà tag]ha l-ewwel, je]tie[li naraw jekk is-sidien g]addewlhiex xi jedd fuq il-verandah g]ax, jekk g]addewlha dak il-jedd, ma setg]ux wara jer[g]u

2 *Foll.* 48 *et seqq.*

jo]duhulha billi jag]tu lill-konvenuti proprjetà s]i]a fuq il-verandah.

Rajna illi l-argument tas-so`jetà attri`i hu li, ladarba ma ntrabtitx tag]laq il-bieb li mill-garigor jag]ti g]all-verandah, mela dak il-bieb g]andu jibqa' miftu], u g]andu jibqa' miftu] g]al xi skop, *viz.* biex is-so`jetà attri`i jkollha a``ess g]all-verandah.

Rajna li s-so`jetà attri`i ntrabtet li tag]laq il-bieb li jag]ti mill-appartament g]all-garigor, g]alkemm mhux dak li mill-garigor jag]ti g]all-verandah. Dan i\da ma jfissirx illi ma g]andhiex jedd fuq il-garigor. Joseph Borg hekk fisser ir-ra[uni g]ala kellu jag]laq dak il-bieb:

… … … [kont marbut illi] nipprovdi a``ess ie]or g]all-bieb tal-garigor mill-parti li kont qed nixtri, u nag]laq il-bieb li dak in-nhar kien e\istenti billi dan issa [ie jeffettwa l-proprjetà mixtrija mill-Perit Italo Raniolo.[3]

G]alkemm il-kuntratt ma jg]idx espli`itament illi s-so`jetà attri`i kellha tifta] bieb ie]or mill-ambjenti tag]ha g]all-garigor, ma kienx hemm g]alfejn jing]ad hekk g]ax kemm l-ambjenti kif ukoll il-garigor kienu saru tas-so`jetà attri`i u ma kellhiex b\onn awtorizzazzjoni ming]and il-bejjieg]a biex tniffed parti mill-proprjetà tag]ha ma' parti o]ra. Fil-fatt rajna li l-istess kuntratt ig]id illi s-so`jetà attri`i kienet kisbet "*the exclusive ownership of the stairwell and of the special* [*recte*: *spiral*] *staircase which leads to the roof of the said block of flats*". Rajna wkoll illi l-konvenuti ma humiex qeg]din jikkontestaw il-jedd tas-so`jetà attri`i fuq il-garigor.

Il-qorti g]alhekk taqbel mal-konklu\joni tas-so`jetà attri`i illi l-]sieb tal-partijiet meta kisbet il-proprjetà tag]ha s-so`jetà attri`i kien li din jibqa' jkollha a``ess mill-bieb li mill-garigor jag]ti g]all-verandah ladarba fil-kuntratt ma ntrabtitx li tag]laq dak il-bieb: bieb li ma jag]ti g]al imkien ma jservi g]al xejn; ladarba s-so`jetà attri`i g]andha jedd g]al dak il-bieb g]andha wkoll il-jedd li tinqeda bih, appuntu biex ikollha a``ess g]all-verandah.

Li l-bieb kien jinfeta] min-na]a tal-garigor, u li g]alhekk jaqdi lis-sid tal-garigor, jixhdu l-fatt illi missier il-konvenut, li kellu l-appartament numru tnejn (2) b'kiri qabel ma xtrah

[3] Ara x-xhieda ta' Joseph Borg fis-seduta tat-22 t'Ottubru 1993 quddiem il-perit legali fl-atti ta`-`itazzjoni 1267/1992, *fol*. 32.

il-konvenut, kien imbarrah mill-verandah. Li kieku seta' jinfeta] biss mill-verandah ma kienx ikun hemm g]alfejn jimbarrah[4].

Fil-kuntratt ta' l-akkwist tas-so`jetà attri`i wkoll jing]ad illi l-garigor g]andu "*access to the roof and verandah*". Tassew illi dan jing]ad fil-kuntest ta' l-obbligazzjoni tas-so`jetà attri`i li tag]laq il-bieb li kien jag]ti g]all-garigor minn dik il-parti ta' l-appartament li nbieg]et lill-Perit Raniolo; rajna i\da li l-]sieb ta' dik l-istipulazzjoni ma kienx li j`a]]ad lis-so`jetà attri`i mill-garigor — ma hux kontestat li l-garigor huwa tas-so`jetà attri`i — i\da biex jing]alaq l-a``ess min-na]a tal-Perit Raniolo.

Tassew ukoll illi fis-sentenza tal-31 ta' Jannar 2000 fil-kaw\a ta' spoll bejn l-istess partijiet ing]ad illi d-dritt ta' a``ess preti\ mis-so`jetà attri`i ma [iex suffi`jentement ipprovat", i\da, kif wara kollox tg]id is-sentenza stess, dik l-istqarrija tal-qorti g]andha relevanza biss g]all-g]anijiet ta' pussess jew detenzjoni fil-kuntest ta' azzjoni ta' spoll, i\da mhux g]all-g]anijiet ta' titolu. {à rajna illi, g]all-kuntrarju, fil-ka\ tallum kwistjonijiet ta' pussess jew detenzjoni g]andhom importanza biss mar[inali g]ax il-proprjetà kollha kienet ta' l-istess sidien, u li hu relevanti ma hux il-pussess jew id-detenzjoni i\da l-jeddijiet li s-sidien g]addew lil min kien l-ewwel li kiseb ming]andhom il-proprjetà, li, kif rajna wkoll, kienet is-so`jetà attri`i.

Il-konklu\joni li s-so`jetà attri`i g]andha a``ess g]all-verandah ma hix inkompatibbli mal-jeddijiet li kisbu l-konvenuti bil-kuntratt ta' l-akkwist tag]hom, g]alkemm, ukoll li kieku l-a``ess tas-so`jetà attri`i ma kienx kompatibbli mal-jeddijiet miksuba mill-konvenuti, kien ikun il-jedd tas-so`jetà attri`i li jeg]leb, g]ax, ladarba t-tnejn xtraw ming]and l-istess sidien, ig]odd il-prin`ipju illi *prior in tempore potior in iure*. Fil-fatt i\da l-konvenuti ma g]andhomx il-proprjetà tal-verandah: il-kuntratt, kif rajna, ig]id illi l-fond tag]hom igawdi servitù ("*rights of prospect, light and air as well as of access*") fuq il-verandah;]add ma jista' jkollu servitù fuq]wej[u — *nemini res sua servit iure servitutis sed prodest iure dominii* — u g]alhekk il-jedd li l-konvenuti g]andhom fuq il-verandah ma hux ta'

---

4 Ara l-*affidavit* ma]luf mill-konvenut l-Avukat Kevin Dingli fit-28 ta' Frar 2002, *fol.* 43.

proprjetà. Dan il-fatt illi l-konvenuti ma g]andhomx jedd esklu\iv fuq il-verandah isa]]a] il-konklu\joni li s-so`jetà attri`i g]andha wkoll jeddijiet fuq l-istess verandah.

G]al dawn ir-ra[unijiet, fil-fehma ta' din il-qorti, it-talbiet tas-so`jetà attri`i g]andhom jintlaqg]u.

Il-qorti g]alhekk taqta' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad l-e``ezzjonijiet tal-konvenuti, tg]id illi s-so`jetà attri`i hija sidt il-fond fi Triq l-Ordinanza il-Belt Valletta, mag]mul minn kamra, passa[[ u garigor, li jag]ti minn bieb g]al verandah li ti[i fuq il-proprjetà tas-so`jetà attri`i, u tg]id ukoll illi s-so`jetà attri`i g]andha jedd ta' a``ess mill-bieb imsemmi fuq g]all-verandah.

Tikkundanna lill-konvenuti j]allsu l-ispejje\ tal-kaw\a.

< Sentenza Finali >

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