MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2007

Citazzjoni Numru. 345/2003

Ines Zerafa Gregory u uliedha Oscar Zerafa Gregory,
Elizabeth Grech, Marlene Attard u Victor Gregory
vs
Josephine Cutajar

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha ppremettew:

Illi l-konvenuta hija l-proprjetarja tal-fond numru 51, Bismarck, Triq is-Sajf, Bugibba liema fond huwa soprastanti l-fond proprjeta` tal-atturi, u cioe` l-fond bin-numru 53, Scirocco, Triq is-Sajf Bugibba.

Illi l-fond proprjeta` tal-atturi, u aktar precizment fil-bitha tal-istess fond, kienet inbniet kamra aktar minn tletin (30) sena ilu.

Illi l-konvenuta ottjeniet il-hrug ta' permess ta' l-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex tkun tista' testendi l-veranda ghal fuq l-arja tal-kamra hawn fuq imsemmija proprjeta` ta' l-atturi.

Illi in forza ta' Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru ta' referenza 1380/02 fl-ismijiet premessi li kien gie akkordat minn din il-Qorti fil-25 ta' Marzu 2003, il-konvenuta giet inibita milli taghmel xogholijiet ta' kwalunkwe natura fuq l-arja ta' din il-kamra.

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. tiddikjara in linea defenittiva li l-atturi huma l-proprjetarji unici tal-kamra li tinsab fil-bitha tal-fond numru 53, Triq is-Sajf, Bugibba u konsegwentement tal-arja fuq l-istess kamra, liema arja hija libera u franka minn kwalsiasi dritt, jedd, piz, oneru jew servitu` salv ghall-jedd ta' prospett tal-proprjetajiet soprastanti, u bid-drittijiet u l-gustijiet kollha tal-istess arja.

2. tiddikjara u tiddecidi li l-konvenuta m'ghandha l-ebda titolu ta' proprjeta` jew b'mod iehor fuq l-arja tal-kamra li tinsab fil-bitha tal-fond proprjeta` tal-atturi.

3. konsegwentement tiddikjara li l-konvenuta ma ghandha l-ebda dritt fil-Ligi sabiex taghmel xoghlijiet ta' kwalunkwe natura fl-istess arja jew tizviluppa l-arja tal-kamra hawn fuq deskritta.

Bl-ispejjez, inkuz tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1380/02, kontra l-konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuta li biha eccepiet:

Illi l-kamra mibnija fil-bitha tal-fond proprjeta ta' l-atturi tilledi d-dritt tal-konvenuta li tgawdi s-servitu` tal-arja u

prospett in kwantu l-istess dritt gie restritt bil-bini tal-istess kamra.

Illi l-atturi kellhom preliminarjament jaghtu prova pjena u rigoruza tad-dritt taghhom ta’ proprjeta` tal-arja fuq il-kamra li tinsab mibnija fil-bitha interna fil-fond proprjeta` ta’ l-atturi.

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-estensjoni tal-veranda mill-konvenuta ser issir fi hwejjeg il-konvenuta stess u dan peress li l-konvenuta hija proprjetarja tal-arja tal-livell tas-sular proprjeta` taghha.

Illi l-arja tal-kamra mibnija fil-bitha interna mhijiex arja proprjeta` tal-atturi izda arja li tispetta lill-konvenuta bhala sid tal-fond mibni fis-sular soprastanti ghall-istess kamra.

Illi l-estensjoni tal-veranda ser tokkupa biss parti mill-arja tal-livell tas-sular proprjeta` tal-konvenuta, liema estensjoni ma teccedix is-saqaf tal-kamra mibnija fil-bitha sottostanti, u ghalhekk tikkonsisti f’estensjoni minimali li ma ttaqqal bl-ebda mod il-piz tal-fond serventi proprjeta` tal-atturi u dan peress li mhuwiex ser ikun hemm ebda introspezzjoni tal-fond sottostanti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuta.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni ta’ Ines Zerafa Gregory li fiha ssemma li l-konvenuta hija l-proprjetarja tal-fond numru 51, Bismarck, Triq is-Sajf, Bugibba liema fond huwa soprastanti l-fond proprjeta` tal-atturi, u cioe` l-fond bin-

numru 53, Scirocco, Triq is-Sajf Bugibba. Illi l-fond proprjeta` tal-atturi, u aktar precizment fil-bitha tal-istess fond, kienet inbniet kamra aktar minn tletin (30) sena ilu. Illi l-konvenuta ottjeniet il-hrug ta' permess ta' l-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex tkun tista' testendi l-veranda ghall-fuq l-arja tal-kamra fuq imsemmija proprjeta` ta' l-attur.

Xehdet <u>Ines Zerafa Gregory</u> li qalet illi hi l-proprjetarja tal-post 53, Triq ix-Scirocco, Buggiba. Kienet ilha tghix f'dan il-post mill-1971, jigifieri minn dak iz-zmien minn meta xtrawh. Il-post taghha huwa terran. Fil-postijiet ta' fuqha hemm il-post ta' Josephine Cutajar u flat fuqha. Illum il-gurnata armla. Qalet li l-kwistjoni ta' dan il-kaz huwa dwar l-***internal court yard*** li tidher ***shaded*** bil-blu f'din il-pjanta. L-arja ta' din il-bitha, kif tidher fil-pjanta kienet taghhom, hekk kienu qalulhom il-periti. Ir-ragel taghha dak iz-zmien kien qalilha biex jibnu xi kamra biex iraqqdu t-tfal peress li kellhom erbat itfal u ma kellhomx fejn iraqqduhom. Il-kamra li semmiet li bnew, ma tidhirx ovvjament fil-pjanta. Huma fethu dan il-bieb u bnew din il-kamra proprju wara li kienu xtraw il-post, jigifieri ftit wara l-1971, ghall-habta ta' l-1972. Hi darba kienet telghet fil-post ta' Josephine Cutajar. Kienet taf li ghandha gallarija u fil-fatt ma kienx hemm ghalfejn tidhol ghandha ghax din kienet tidher anke mill-bitha. Esebit Dok IZ3 li huwa ritratt biex juri proprju s-sitwazzjoni kif qieghda. Fuq tidher il-gallarija taghha. Fejn hemm il-hajt mizbugh blu u l-bieb ta' l-***aluminium***, dik hija l-gallarija ta' Josephine Cutajar. Isfel hija l-bitha ta' l-attrici, u l-bieb li jidher tal-hadid, dak huwa l-bieb li jaghti ghall-kamra li rreferiet ghaliha qabel fix-xhieda taghha, li qalet li bnew. Spjegat li ftit xhur ilu Josephine Cutajar kienet fethet il-bieb tal-gallarija taghha li jigi mal-genb. Hi fethet din il-kawza ghaliex Josephine Cutajar xtaqet twessa' l-gallarija taghha u trid twaqqa' dak ic-cint tal-gallarija li ghandha u tohorgu aktar 'il barra, fit-tarf proprju fejn tispicca l-kamra li bnew. Qalet li jekk taghmel dan se jkun ta' dannu ghall-***privacy*** taghha ghaliex taraha fil-kamra tas-sodda.

Xehed <u>Oscar Zerafa Gregory</u> fejn qal illi hu kien jghix fil-post Bugibba bhala vileggatura. Fl-1971-1972 kellu xi sbatax-il sena, jigifieri kien jiftakar iz-zmien meta kienet se

tibda' tinbena din il-kamra li semmiet ommu. Fil-frattemp hu kien mar ikellem lill-Avv. Dr Antoncich u kienu qallu li l-arja kienet taghhom hekk kif jirrizulta mill-kuntratt. Qal li fejn jidher il-***frame*** tal-hadid kien jindika l-estensjoni sa fejn tasal il-kamra taghhom u fuq jidher il-***layout*** tal-blokk kollu fil-fatt huwa konformi mal-pjanta li kienet ghadha kif giet esebita. It-tieqa li tidher fir-***right hand corner*** ta' dan ir-ritratt hija fil-post ta' Josephine Cutajar. Din tghaddi direttament ghal fuq il-bitha u mhux direttament ghal fuq din il-kamra li ghandha il-mama` tieghu. Fir-ritratt Dok OZ(2) jidher kif inhi l-gallarija ta' Josephine Cutajar. Huma saru jafu peress li raw l-applikazzjoni ghall-permess tal-MEPA imwahhal mal-bieb, li s-sid tal-post, jigiferi Josephine Cutajar, riedet tizviluppa.

Xehdet <u>Marlene Attard</u> li qalet li hi wkoll wahda mill-ahwa, it-tifla ta' Ines Zerafa Gregory. Ilha mizzewga hamsa u tletin sena u gieli qattghet xi granet fil-post ta' ommha f'Bugibba. Spjegat li meta raqdet hemm kellha t-tifla li kienet ghadha tarbija, jigifieri l-kamra li kien qed jsir referenza ghaliha ghandha aktar minn tletin sena u l-papa` taghha ilu nieqes wiehed u ghoxrin sena.

Xehdet <u>Cathrine Naudi</u> li qalet illi hi kienet gara ta' Ines Zerafa Gregory. Qalet li hi toqghod in-naha tal-lemin ta' Ines Zerafa Gregory, fil-***ground floor***. Qalet li hi ghandha l-istess appartament kif ghandha hi, qieghdin bieb ma' bieb. Kient ilha tghix hemmhekk mill-1983. Il-post taghha u l-post ta' l-attrici huma l-istess fuq l-istess simetrija. Fil-fatt setghet tghid hekk ghax anki dahlet fir-residenza taghha u ghandhom il-btiehi l-istess ukoll. Qalet li fil-bitha ta' Ines Zerafa Gregory kienu saqqfu u ghamlu bieb u hemm kamra parti minn din il-bitha.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta <u>Josephine Cutajar</u> li fiha ssemma li l-kamra mibnija fil-bitha tal-fond proprjeta` tal-atturi tilledi d-dritt tal-konvenuta li tgawdi s-servitu` tal-arja u prospett in kwantu l-istess dritt gie restritt bil-bini tal-istess kamra. Illi l-estensjoni tal-veranda mill-konvenuta ser issir fi hwejjeg il-konvenuta stess u dan peress illi hija proprjetarja tal-arja tal-livell tas-sular proprjeta` taghha. Illi l-arja tal-kamra mibnija fil-bitha interna mhix arja

proprjeta` tal-atturi izda arja li tispetta lill-konvenuta bhala sid tal-fond mibni fis-sular soprastanti ghall-istess kamra. Illi l-estensjoni tal-veranda ser tokkupa biss parti mill-arja tal-livell tas-sular proprjeta` tal-konvenuta, liema estensjoni ma teccedix is-saqaf tal-kamra mibnija fil-bitha sottostanti, u ghalhekk tikkonsisti f'estensjoni minima.

Xehdet Josephine Cutajar u qalet li hi akkwistat il-proprjeta` taghha billi xtratha ghall-habta ta' l-1996. Giet mistoqsija jekk il-mama` taghha kenitx kellmet lil Ines Zerafa Gregory fir-rigward ta' l-arja in kwistjoni f'dan il-kaz u qalet li l-mama` taghha ma kenitx qaltliha jekk tkellmitx dwar dan ma' Mrs. Zerafa Gregory. Gieli jista' jkun li dahlet darba jew darbtejn ghand Ines Zerafa Gregory, kien hemm relazzjoni tajba beniethom. Giet mistoqsija jekk hi kenitx offritilha xi flus lil Mrs. Zerafa Gregory biex tixtri l-arja f'din l-okkazzjoni li kellmitha u qalet li le hi qatt m'offriet dan.

Xehed Joe Farrugia bhala rapprezentant tal-MEPA li qal li fil-fatt gie mitlub biex jesebixxi kopja ta' l-applikazzjoni 2930/96 u esebixxa kopja bl-indirizz Bidmar Triq is-Sajf Bugibba u esebixxa kopja bhala Dok JF1 u maghha esebixxa wkoll kopja tal-permess u l-pjanta li giet approvata bhala JF2. Fil-fatt qal li originarjament it-talba ghal dan il-permess kienet giet rifjutata, u mbaghad kien sar appell u skond verbal li nghata mill-Bord ta' l-Appell datat 16 ta' Gunju 1999 fejn hemm miktub li l-Bord jordna li wara li ra ragunijiet tar-***refusal*** l-applikazzjoni hija riferita lura lill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp sabiex il-mertu proprju jigi deciz independentement mid-drittijiet tat-tielet parti.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

L-atturi talbu lill-Qorti tiddikjara in linea defenittiva li l-atturi huma l-proprjetarji unici tal-kamra li tinsab fil-bitha tal-fond numru 53, Triq is-Sajf, Bugibba u konsegwentement tal-arja fuq l-istess kamra, liema arja hija libera u franka minn kwalsiasi dritt, jedd, piz, oneru jew servitu` salv ghall-jedd ta' prospett tal-proprjetajiet soprastanti, u bid-drittijiet u l-gustijiet kollha tal-istess arja u li l-konvenuta m'ghandha ebda titolu ta' proprjeta` fuq l-arja tal-kamra li tinsab fil-

bitha tal-fond proprjeta` tal-atturi u li l-konvenuta m'ghandha ebda dritt taghmel xogholijiet ta' kwalunkwe natura fuq l-istess arja.

Ghal dan il-konvenuta eccepiet li l-kamra mibnija fil-bitha tal-fond proprjeta ta' l-atturi tilledi d-dritt taghha li tgawdi s-servitu` tal-arja u prospett in kwantu l-istess dritt gie restritt bil-bini tal-istess kamra u li l-atturi ghandhom preliminarjament jaghtu prova pjena u rigoruza tad-dritt taghhom ta' proprjeta` tal-arja fuq il-kamra li tinsab mibnija fil-bitha interna fil-fond proprjeta` ta' l-atturi. Ziedet li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-estensjoni tal-veranda mill-konvenuta ser issir fi hwejjeg taghha stess u dan peress li hija proprjetarja tal-arja tal-livell tas-sular proprjeta` taghha u li l-arja tal-kamra mibnija fil-bitha interna mhix arja proprjeta` tal-atturi izda arja li tispetta lilha bhala sid tal-fond mibni fis-sular soprastanti ghall-istess kamra.

Mill-provi rrizulta li missier l-atturi Vladimir Zerafa Gregory, illum mejjet, xtara l-fond mertu ta' din il-kawza in forza ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar John Spiteri Maempel fis-26 ta' Gunju 1971 waqt li l-konvenuta xtrat il-fond 51, Summer Street, Bugibba fis-16 ta' Dicembru 1995 fl-Atti tan-Nutar Anthony Gatt. Il-proprjetajiet tal-kontendenti huma mfasslin u mqassmin b'mod identiku hlief ghall-bitha msemmija liema bitha qedha fuq ix-xellug tal-bini. Ftit taz-zmien wara li kien xtara l-fond missier l-atturi, hu kien inkariga l-kostruzzjoni tal-kamra msemmija fic-citazzjoni, liema kamra ilha li nbniet aktar minn 30 sena. Ghal kull buon fini qed jissemma li in segwitu omm il-konvenuta kienet avvicinat lil Ines Zerafa Gregory biex isir uzu mill-arja tal-kamra msemmija izda liema talba giet michuda. Skond l-atturi l-ittra li ntbaghtet f'dan ir-rigward tas-7 ta' Marzu 1996 hija manifestazzjoni cara li l-konvenuta kienet taf li l-arja tal-kamra in kwistjoni ma kenitx taghha.

Il-bazi tal-azzjoni attrici hija l-artikolu 323 tal-Kap 16. Din il-Qorti kellha l-okkazjoni li tistudja l-imsemmi artikolu fil-kawza fl-ismijiet **Denise Ciangura, Brian Bugeja, George Zahra, Lilian Sant u Marcelle Cipriott vs Carol Galea kemm f'isimha proprju kif ukoll ghan-nom u in**

rappresentanza tas-Socjeta` Prestige Apartments Limited (Cit. Nru. 147/04FS) deciza minnha fis-6 ta' Lulju 2005.
"Il-Qorti tibda billi tikkwota dak li jghid l-artikolu 323 tal-Kap 16:
"Kull min ghandu l-proprjetà ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta' ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta' difiza."

Dan l-artikolu hu bazat fuq principju derivat mid-dritt Ruman fejn kien jinghad:
"solum cujus est eius usque ad caelum ed usque ad infernum".
Illi dina d-disposizzjoni kienet immudellata fuq il-Kodici Taljan Art 440 u 447 u l-Kodici Franciz Art 552. Fil-Fadda Comm. Art 440, para 42 insibu riportata l-kawza tal-Kassazzjoni ta' Ruma **Valentini vs Travaglini** maqtugha fid-9 ta' Mejju 1894:
"Il diritto di proprieta' non si ferma e si arresta nei beni immobili alla sola superficie, ma si estende "***usque ad sidera***" ed "***ad usque ad infera***" ed il propietario del suolo, in grazia del titolo che gli viene dalla legge non ha da fornire altra prova che quella del dominio del suolo".

Zachariae (Lib. 3, para. 277) hekk jispjega l-kuncett:
"Il suolo, la parte superiore e la parte sottoposta non costituiscono tre distinti propieta' riunite nel medesimo padrone, ma una sola e medesima propieta', poiche' il suolo senza la parte superiore e sottostante si troverebbe ridotto ad una superficie geometrica, e per conseguenza ad una astrazione"

Ara wkoll id-decizjonijiet ta' dina l-Qorti fil-kawza **Borg vs Parnis** deciza fl-14 ta' Dicembru, 1935 [XXIX-II-854] u dik tal-Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-ismijiet **Vella Haber vs Borg** deciza 23 ta' Novembru, 1962 [XLVI-I-403].

Din ghalhekk tikkostitwixxi presunzjoni legali li l-arja ta' fuq il-fond u taht wicc l-art huma ta' min ghandu l-prorprjeta` ta' taht jew ta' fuq. Min jikkontesta tali presunzjoni jrid jipprova l-kuntrarju. Tali presunzjoni hija ***juris tantum*** u mhux ***juris et de jure*** u ghandha ccedi quddiem prova kuntrarja - ara f'dan is-sens:
Borg vs Parnis fuq imsemmia
Vella Haber vs Borg fuq imsemmija
Agius vs Scicluna deciza minn din l-Qorti fis-7 ta' Awissu 1884 u bir-riserva "se diritti fondati su titolo legittimo non sieno di ostacolo" u ghalhekk hemm provduta riserva ta' provi bil-maqlub. Din il-prova trid "tkun konkjudenti, u mhux kongetturali u ekwivoka" – ara sentenza ta' din l-Qorti **Galea vs Delicata** deciza fit-30 ta' Lulju, 1887.

Ukoll fil-kawza deciza fit-3 ta' Frar, 1983 minn dina l-Qorti [Imh. Hugh Harding, Citazz. Numru 412/77] fl-ismijiet **Joseph Mangion vs Julian Borg** inghad:

"L-artikolu 360, Kodici Civili, jiddisponi li min ghandu l-proprjeta` tal-art ghandu wkoll dik tal-"area" ta' fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; izda dan l-Artikolu, li jistabbilixxi l-assolutezza tad-dritt tal-proprjeta`, ikompli jghid <u>inter alia</u> "bla hsara ghad-dispozizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titlu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb". Fost dawn id-dispozizzjonijiet hemm appuntu l-Artikolu 476 fuq citat li ghalhekk ghandu jigi kunsidrat bhala wiehed mil-limitazzjonijiet ghall-assolutezza tad-dritt tal-proprjeta` stabbilita bl-Artikolu 360 fuq citat. Ghalhekk jekk isir bir f' distanza inqas minn dik stabbilita mill-Artikolu 476 (kif ghamel il-konvenut), il-vicin (f' dan il-kaz l-attur) ghandu d-dritt jopponi billi d-dritt assolut ta' proprjeta` ta' min jaghmel il-bir skond l-Artikolu 360 huwa limitat bl-Artikolu 476 fuq imsemmi (ara f' dan is-sens Kollez. Dec. XXIX-II-990)."

Fil-kawza fl-ismijiet **Supermarkets [1960] Limited vs Le Cram Developments Co. Ltd** deciza mill-Onor Qorti tal-Appell Civili Superjuri fit-22 ta' Ottubru 2002 il-Qorti qalet:
"Illi f'dan ir-rigward l-artikolu 323 fil-Kodici Civili (Kap. 16) jistabilixxi l-principju legali li kull min ghandu l-proprjeta`

ta’ l-art, ghandu wkoll dik ta’ l-arja ta’ fuqha u ta’ dak kollu li jmiss fuq jew taht wicc l-art. Din id-dispozizzjoni tal-ligi tistabilixxi prezunzjoni legali favur is-socjeta` appellata li l-arja in kwestjoni li tinsab fuq il-fond taghha, tappartjeni lilha. Din il-presunzjoni mhijiex wahda “juris et de jure” izda wahda “juris tentum” u ghalhekk jinkombi fuq is-socjeta` appellanti l-oneru li ggib provi sodisfacenti li jxejnu l-istess presunzjoni stabbilita mil-ligi stess… Gie ritenut li kwalunkwe prova kuntrarja ghal-liberta` tal-proprjeta` ghandha tkun konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoka. (ara kollez. Vol. XXIX – 11 – p. 854 **Nicola Borg noe – vs – Carmelo Parnis**)…
F’kaz simili ghall-prezenti, fejn il-proprjeta` tal-arja ta’ beni ta’ l-attur ma kienetx tirrizulta espressamnet akkwistata mill-konvenut, il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili assennatament irriteniet li d-“dritt tal-proprjeta`, specjalment meta huwa kuntrarju ghall-presunzjoni legali, ma jistax jigi stabilit b’induzzjoni kongetturali, imma bi provi konkludenti”.

Fil-kawza fl-ismijiet **Francis Portelli et vs Stanislaw Pisani et** deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-24 ta’ Settembru 2004 il-Qorti qalet:
“Issa f’materja ta’ immobbli, huwa principju stabbilit li, kull minn ghandu l-proprjeta` ta’ l-art, ghandu wkoll dik ta’ l-arja ta’ fuqha, u ta’ dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art (ara Art. 323 Kap 16). Jsegwi li meta persuna tittrasferixxi proprjeta` immobbiljari t-terz in bona fede jkun qed jakkwista mhux biss is-superfici ta’ dik l-art jew il-benefikati li jinsabu fuqha izda ukoll kull haga li tinsab taht dik l-art jew kull benefikat ezistenti fuqha sakemm fil-kuntratt ta’ kompra-vendita ma tigix indikata l-estensjoni tal-proprjeta` li qed tigi trasferita. Dan jigri, per ezempju, fil-kaz ta’ trasferimenti ta’ appartament li jigu mibjugha separatament fejn jigi dikjarat li l-appartament in vendita huwa sottopost u sovrapost ghall-proprjeta` ta’ terzi. Daqstant, jekk l-arja tkun eskluza mill-istess trasferiment, dan ghandu jigi dikjarat fil-kuntratt, altrimenti l-akkwirent ta’ l-ahhar appartament jkun qed akkwista ukoll l-arja ezistenti fuq dak il-blokk…

La darba ma jkunx hemm eskluzjoni espressa fil-kuntratt tal-akkwist l-Artikolu 323 tal-Kap 16 johloq presunzjoni

favur l-akkwirent li l-venditur, bhala sid l-art, huwa ukoll sid ta’ dak kollu li jinsab fuqha u tahtha u li konsegwentement it-trasferiment jikkomprendi mhux biss il-proprjeta` deskritta fil-kuntratt izda wkoll kull ma jinsab taht dik l-istess proprjeta`. Infatti din il-presunzjoni holqot konswetudini fis-sens li f’kuntratti ta’ trasferiment ta’ proprjeta` immobiljari qatt ma jinghad li tali trasferiment jinkludi dak kollu li jinsab taht wicc l-art, proprju ghax dan huwa prezunt…”

Izda l-Qoti xtaqet taghmel referenza wkoll ghas-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta [Imh P Sciberras] fil-21 ta’ Ottubru, 2002 fis-sentenza parzjali fil-kawza fl-ismijiet **Estelle Azzopardi Vella et vs Michael Zammit**:
“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 – “<u>Att dwar il-Condominia</u>” (Kap. 398) – anke jekk dan l-Att ma jghoddx ghal kaz *de quo.* *Inter alia* dan id-dispost jinkludi bhala ‘partijiet komuni’, “l-art li fuqha jkun mibni l-condominium, <u>il-pedamenti</u>, ... 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 (“<u>Commentario breve al Codice Civile</u>”, 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";

Stabbilit dan il-punt, il-ligi taghna tahseb li kull wiehed mill-ko-propjetarji ma jistax jinqeda bil-haga kontra l-interessi tal-komunjoni (Artikolu 491 (b) Kodici Civili). Aktar importanti mbaghad hi l-precizazzjoni li ebda wiehed mill-ko-proprjetarji ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga komuni minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk il-komproprjetarju jidhirlu li t-tibdil kien ta' gid ghal kulhadd (Artikolu 493, Kodici Civili), haga li, fil-kaz prezenti zgur ma tokkorrix ghax il-gid huwa ghall-konvenut biss;"

Izda din il-Qorti kif presjeduta thoss li wiehed bil-fors irid jimxi mad-dettami tal-artikolu 323 tal-Kap 16 ghalkemm taqbel ma' dak li ghadu kif intqal dwar l-pedamenti u cioe` li dawn ghandhom iservu ta' sostenn u ta' utilita` ghall-fondi kollha, ta' fuq u ta' taht, u ghalhekk ghandhom jitqiesu komuni."

Huwa veru li jirrizulta li l-kamra nbniet fil-bitha li tifforma parti mill-fond proprjeta` tal-atturi. Minhabba f'hekk l-atturi jsostnu li l-kamra hija taghhom, li certament hi, izda wkoll isostnu li anke l-proprjeta` ta' fuq l-istess kamra minhabba l-principju tal-***vertical notion of ownership***.

Issa jigi osservat li l-mod kif giet formulata c-citazzjoni in ezami hija wahda ta' natura petitorja, kemm riferibbilment ghall-kamra fil-bitha interna kif ukoll ghar-rigward tal-arja tal-istess kamra ghax fl-ewwel talba l-atturi qed jitolbu li jigu dikjarati in linja definittiva li huma proprjetarji unici tal-kamra kif ukoll tal-arja fuq l-istess kamra. Dan ifisser li l-atturi ghandhom l-obbligu li jippruvaw l-allegazzjonijiet taghhom minhabba l-fatt li fil-kaz in ezami giet intavolata ***actio petitoria*** u mhux ***actio manutensionis***. Filwaqt li fl-***actio manutensionis*** kien ikun sufficjenti ghall-atturi li jippruvaw il-pussess materjali u l-molestja fil-petitorja huwa necessarju li jippruvaw it-titolu taghhom. Din il-Qorti hija konvinta li hemm provi sufficjenti biex jippruvaw it-

titolu tal-atturi dwar il-proprjeta` tal-kamra u dan fis-sens tal-kuntratt esebit tal-akkwist li naturalment jinkludi certament sal-livell tal-post imsemmi l-proprjeta`. Dana oltre l-preskrizzjoni akkwizittiva tat-30 sena.

Divers huwa l-aspett tal-arja tal-kamra in kwistjoni. L-atturi ma gabu ebda prova li tali arja hija taghhom hlief dak bazat fuq l-artikolu 323 tal-Kap 16 izda kif inghad fuq din mhix prezunzjoni ***juris et de jure*** izda wahda ***juris tantum*** (ara fuq). Hawnhekk qed nitkellmu fuq post li anke meta nxtara kellu s-sular ta’ fuq tieghu gja mibni. Il-prova li l-atturi jippruvaw jaghmlu u cioe` l-kliem li sar minn omm il-konvenuta b’ebda mod ma jaghti titolu specjalment meta wiehed iqis li din ma kellha ebda titolu legali hi stess u anqas awtorita` taghmel dan. Il-konvenuta qatt ma offriet hi stess xi natura ta’ kumpens. Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Giovanni Gauci vs Francesco Saliba** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fl-24 ta’ Lulju 1965 fejn gie ribadit li l-arja tal-istess bitha ma tistax titqies, kif mhix, fl-gholi kollu tal-proprjeta` tal-fond terran. Ara wkoll kawza deciza mill-Prim’Awla fis-26 ta’ Marzu 2002 fl-ismijiet **Vincent Farrugia et vs John Bartolo et** u **Julie Mazzitelli noe vs Charles Spiteri** deciza fis-27 ta’ Frar 2003 mill-Onor. Qorti tal-Appell.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti thoss li l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw li l-arja tal-istess kamra hija proprjeta` taghhom.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddikjara li l-atturi huma proprjetarji unici tal-kamra li tinsab fil-bitha tal-fond 53, Triq is-Sajf, Bugibba, izda tichad l-istess talba relativament ghall-arja tal-istess kamra.

Ghall istess motivi tichad ukoll it-tieni talba.

Dwar it-tielet talba din qed tigi michuda wkoll izda bl-ebda mod il-Qorti m’hi qed tghid li l-konvenuta ghandha dritt li taghmel xogholijiet fuq l-istess arja jew li tizviluppa l-arja tal-kamra ghax dan kien ikun il-mertu ta’ citazzjoni ***ad hoc***.

Minhabba n-natura tal-kaz spejjez bin-nofs.

< Sentenza Finali >

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