MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-3 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 345/2003/1

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

v.

Josephine Cutajar

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1.1 Dan hu appell interpost mill-atturi minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Mejju 2007 fil-kawza fl-ismijiet premessi, ghal fini ta' revoka, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuta appellata.

1.2 Min-naha taghha, il-konvenuta appellata interponiet ukoll appell incidentali mill-imsemmija sentenza u talbet riforma taghha fis-sens li l-ewwel Qorti kellha tichad it-tielet talba tal-atturi u tieqaf hemm.

Is-sentenza appellata

2. Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell, din il-Qorti qeghda tipproduci *in toto* s-sentenza tal-Qorti tal-ewwel grad li fiha gie ritenut u deciz kif gej:

"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 tal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex tkun tista' testendi l-veranda ghal fuq l-arja tal-kamra hawn fuq imsemmija proprjeta` tal-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 xoghlijiet 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, inkluz 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` 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-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` tal-atturi.

"Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici kienu nfondati 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 m'hijiex 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' <u>Ines Zerafa Gregory</u> 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 precizament fil-bitha tal-istess fond, kienet inbniet kamra aktar minn tletin (30) sena ilu. Illi l-konvenuta ottjeniet il-hrug ta' permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex tkun tista' testendi l-veranda ghall-fuq l-arja tal-kamra fuq imsemmija proprjeta` tal-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 qeghda. Fuq tidher il-gallarija taghha. Fejn hemm il-hajt mizbugh blu u l-bieb tal-***aluminium***, dik hija l-gallarija ta' Josephine Cutajar. Isfel hija l-bitha tal-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, jigiferi kien jiftakar iz-zmien meta kienet se tibda tinbena din il-kamra li semmiet ommu. Fil-frattemp hu kien mar ikellem lill-Av. Dr. Antoncich u kien 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, jigifieri Josephine Cutajar, riedet tizviluppa.

“Xehdet Marlene Attard 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 isir referenza ghaliha ghandha aktar minn tletin sena u l-papa taghha ilu nieqes wiehed u ghoxrin sena.

“Xehdet Cathrine Naudi 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. Kienet ilha tghix hemmhekk mill-1983. Il-post taghha u l-post tal-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 Josephine Cutajar 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 kienitx kellmet lil Ines Zerafa Gregory fir-rigward tal-arja in kwistjoni f’dan il-kaz u qalet li l-mama taghha ma kienitx 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 kienitx 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 tal-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 tal-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 tal-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 xoghlijiet ta’ kwalunkwe natura fuq l-istess arja.

“Ghal dan il-konvenuta eccepiet li l-kamra mibnija fil-bitha tal-fond proprjeta` tal-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` tal-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 qeghda 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 kienitx 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 v. 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 tal-*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 din id-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 v. 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 proprieta` riunite nel medesimo 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”

“Ara wkoll id-decizjonijiet ta' din il-Qorti fil-kawza **Borg v. Parnis** deciza fl-14 ta' Dicembru, 1935 [XXIX-II-854] u dik tal-Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-ismijiet **Vella Haber v. 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 v. Parnis** fuq imsemmia

"**Vella Haber v. Borg** fuq imsemmija
"**Agius v. Scicluna** deciza minn din l-Qorti fis-7 ta' Awwissu 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 v. Delicata** deciza fit-30 ta' Lulju, 1887.

"Ukoll fil-kawza deciza fit-3 ta' Frar, 1983 minn din il-Qorti [Imh. Hugh Harding, Citazz. Numru 412/77] fl-ismijiet **Joseph Mangion v. 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 v. 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`

tal-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 kwistjoni 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 – v. – Carmelo Parnis**)…

“F’kaz simili ghall-prezenti, fejn il-proprjeta` tal-arja ta’ beni tal-attur ma kienitx 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 v. 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` tal-art, ghandu wkoll dik tal-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 tal-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-Qorti 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 v. Michael Zammit**:

""Fuq dan l-aspett din il-Qorti tinklina aktar lejn il-veduta tal-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*. *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 tal-Att imsemmi dan hu hekk meqjus "kemm-il darba ma jirrizultax xort' ohra mit-titolu tas-sidien tal-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`. Dan 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 v. John Bartolo et** u **Julie Mazzitelli noe v. 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 xoghlijiet 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."

<u>L-aggravji tal-atturi appellanti</u>

2. L-aggravji tal-atturi appellanti jistghu succintement jingabru fis-segwenti punti:

(i) li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-fatti u tal-punti ta' ligi involuti fil-kaz in kwistjoni. Hija zbaljat meta kkonkludiet li l-arja sovrastanti l-kamra mibnija fil-fond tal-atturi ma kienitx tappartjeni lilhom.

(ii) il-bazi tal-azzjoni taghhom, wahda ta' natura petitorja, hija radikata fl-Art. 323 tal-Kodici Civili. Salv prova kontrarja, sid l-art ghandu l-proprjeta` tal-ispazju sovrastanti u dak sottostanti u, kwindi, l-arja hija tieghu. Il-kuntratt ta' akkwist taghhom ma jsemmix eskluzjoni ta' xi parti mill-arja tal-bitha tal-fond u dan ifisser li din l-arja hija tal-atturi.

Il-prova kontrarja trid tkun wahda konkludenti "u f'dan il-kaz ebda prova kuntrarja ma ngiebet mill-konvenuta."

(iii) anke jekk wiehed jasal biex ighid li l-Artikolu 323 tal-Kap. 16 huwa ristrett bl-Art. 426 tal-Kodici Civili, "din ir-restrizzjoni tirreferi biss ghat-tgawdija tal-proprjeta` u mhux ghad-dritt innifsu tal-proprjeta` tal-fond 53, Triq is-Sajf, Bugibba li huwa proprjeta` tal-atturi".

(iv) la darba l-ewwel Qorti accettat l-ezistenza tal-preskrizzjoni akkwizitiva ta' tletin (30) sena dwar din il-kamra, allura jsegwi li "bl-istess argumentazzjoni taghha ma kien hemm xejn li jzommha milli tapplika l-istess preskrizzjoni fir-rigward l-arja sovrastanti l-istess arja".

(v) l-atturi appellanti ma kellhom ghalfejn jaghmlu l-ebda prova ohra tal-proprjeta` tal-arja tal-kamra *de quo*.

<u>Ir-risposta tal-konvenuta appellata</u>

3. Il-konvenuta appellata wiegbet li s-sentenza appellata in kwantu cahdet *in parte* l-ewwel talba kif ukoll it-tieni talba hija ekwa u gusta kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u jisthoqqilha li tigi konfermata.

F'dan il-kaz, skond l-appellata, jirrizulta bic-car li l-presunzjoni *iuris tantum* kontenuta fl-Art. 323 tal-Kodici Civili ma tapplikax ghall-kaz in ezami. Fejn si tratta ta' beni sovrapost wiehed ghall-iehor, jidhlu fis-sehh ir-regoli dwar servitujiet predjali. Dawn "jitwieldu min-natura stess tal-pozizzjoni tal-fondi in kwistjoni."
Il-kamra *de quo* nbniet mill-atturi wara l-akkwist min-naha taghhom fit-terran 51, 'Bismarck', Triq is-Sajf, Bugibba, u fil-kuntratt ghalhekk ma tissemmiex, liema kuntratt huwa meqjus bhala *res inter alios acta*.

Dwar il-preskrizzjoni ta' tletin (30) sena, "bl-ebda mod ma gie ppruvat li l-appellanti kellhom xi tip ta' pussess tal-arja *de quo*, anzi jirrizulta proprju l-oppost peress li fuq l-arja tal-kamra diga` kienet mibnija veranda ossija gallarija appartenenti lill-esponent."

<u>L-appell incidentali tal-konvenuta</u>

4. Il-konvenuta interponiet appell incidentali b'talba ghar-riforma *in parte* tas-sentenza appellata u dan billi tigi michuda wkoll it-tielet talba attrici <u>minghajr</u> l-aggunta li tissemma' fis-sentenza in kwantu din tkompli hekk:

"izda bl-ebda mod il-Qorti m'hi qed tghid li l-konvenuta ghandha dritt li taghmel xoghlijiet fuq l-istess arja jew li tizviluppa l-arja tal-kamra ghax dan ikun il-mertu ta' citazzjoni *ad hoc*."

Il-konvenuta tissottometti li din il-parti tas-sentenza hija kontradittorja. Darba li l-ewwel Qorti ddecidiet li l-arja fuq il-kamra *de quo* m'hijiex tal-atturi "kif setghet fl-istess nifs l-ewwel Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeciedi li m'hijiex qed tghid li l-esponenti ghandha drittijiet u dan meta kienet diga` waslet ghal konkluzjoni li twassal ghar-rizultat oppost?"

<u>Ir-risposta tal-atturi appellanti ghall-appell incidentali tal-konvenuta</u>

5. L-atturi appellanti wiegbu li l-appell incidentali ghandu jigi michud bl-ispejjez.

Bla pregudizzju ghall-appell principali, l-appellanti jsostnu li "l-konvenuta qatt ma kellha drittijiet fuq l-arja tal-kamra in kwistjoni tant li qatt ma telghet fuq din l-art jew b'xi mod iehor okkupatha u lanqas tista' kieku trid ghax hemm cint tal-gallarija taghha li jzommha milli qatt setghet tghaddi ghal fuq l-arja tal-kamra *de quo*." Jghidu wkoll li

(i) ma ngiebet ebda prova dwar il-proprjeta` tal-arja da parti tal-konvenuta; u

(ii) l-atturi jsostnu li l-arja tal-kamra fil-bitha tappartjeni lilhom, u jekk hemm xi tip ta' servitu` favur il-konvenuta, dan ma setax jigi aggravat mill-imsemmija konvenuta billi testendi t-tieqa minn kif kienet originarjament.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

6. Bhala sfond fil-qosor tal-fatti in kawza jista' jinghad li l-atturi huma sidien it-terran bin-numru 53, Triq is-Sajf, Bugibba, filwaqt li l-mezzanin sovrastanti bin-numru 51, jappartjeni lill-konvenuta appellata. L-atturi appellanti akkwistaw u xtraw il-fond taghhom in forza ta' kuntratt datat is-26 ta' Gunju 1971 fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel, filwaqt li l-konvenuta akkwistat u xtrat il-fond taghha fis-16 ta' Dicembru 1995 b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt. Filwaqt li l-fond tal-atturi ghandu bitha retroposta ghall-istess fond, dak tal-konvenuta ghandu twieqi u veranda – xi minn daqqiet tissejjah "gallarija" – bi prospett ghal din il-bitha sottostanti tal-atturi. Ftit wara li l-attrici Ines Zerafa Gregory u zewgha akkwistaw u bdew jaghmlu uzu minn dan it-terran, huma bnew kamra fil-bitha li tigi ezattament taht it-twieqi u veranda tal-fond sovrastanti, liema fond, diversi snin wara, gie akkwistat mill-konvenuta. Wara l-akkwist da parti tal-konvenuta tal-

mezzanin, il-kovenuta ddecidiet li taghmel xi xoghol strutturali ta’ natura minuri, izda ta’ certa konsegwenza minn punto di vista legali, u cioe` hija riedet telimina c-cint tal-veranda sive gallarija fil-mezzanin taghha u b’hekk jigi li jkollha access dirett ghal fuq is-saqaf tal-kamra gia` eretta mill-atturi kif fuq inghad. L-atturi oggezzjonaw ghal dan l-izvilupp u agixxew kontriha bil-prezenti procedura wara li ottenew mandat ta’ inibizzjoni. Fil-fatt huma intavolaw din l-azzjoni fil-petitorju tramite *l-actio reivendicatoria* fejn fl-ewwel lok qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-arja fuq l-imsemmija kamra 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 fit-tieni lok, imbaghad, li l-konvenuta m’ghandha l-ebda titolu ta’ proprjeta` jew b’mod iehor fuq l-arja ta’ din il-kamra.

Fit-tielet lok, imbaghad, u konsegwentement ghall-ewwel zewg talbiet , l-atturi talbu mill-Qorti dikjarazzjoni li l-konvenuta m’ghandha l-ebda dritt fil-ligi biex taghmel xoghlijiet ta’ kwalunkwe natura fl-istess arja jew li tizviluppa l-arja tal-kamra *de quo*.

7. Kif rajna, dawn it-talbiet gew kollha respinti, b’dan pero` li l-ewwel Qorti waqfet milli taghti *carte blanche* lill-konvenuta appellata fis-sens li obbligatha taghmel kwalsiasi xoghlijiet li xtaqet fil-fond taghha b’referenza ghall-arja tal-kamra in kwistjoni prevja procedura *ad hoc* fil-litigjuz b’mod gudizzjarju ad istanza taghha.

8. Fil-fehma ta’ din il-Qorti, u bid-dovut rigward lejn l-ewwel Qorti, jidher li Prim Awla ma afferratx ezatt in-natura vera tal-kontestazzjoni f’din il-kawza, li hi in essenza wahda rivendikatorja. X’aktarx li l-ewwel Qorti giet ukoll zgwidata mill-konvenuta meta din, fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghha a fol. 136 *et seq*. iccitat estensivament mis-sentenza tal-24 ta’ Lulju 1965 tal-Qorti tal-Kummerc fil-kawza **Giovanni Gauci et v. Francesco Saliba** fis-sens li fil-kaz ta’ bitha interna din titqies bhala “komuni” ghax “neccessarja ghal kull sular u posseduta mis-sidien tad-diversi sulari fl-oghli ta’ l-istess sulari u kwindi bid-dritt ta’ kull wiehed li jaghmel aperturi ghal go

fiha fis-sular tieghu…”[1]. Din is-sentenza giet citata fis-sentneza appellata (*vide supra*) in sostenn tal-principju li “l-arja tal-istess bitha ma tistax titqies, kif mhix, fl-oghli kollu tal-proprjeta` tal-fond terran.” Dak li l-konvenuta ma qalitx, u dak li allura l-ewwel Qorti ma rrealizzatx, hu li dik is-sentenza **Gauci et v. Saliba** kienet giet kompletament <u>revokata</u> minn din il-Qorti (cioe` mill-Qorti ta’ l-Appell, allura komposta mill-Professur Sir Anthony Mamo bhala President u mill-Imhallfin Prof. J. J. Cremona u J. Flores) bis-sentenza tal-1 ta’ Awwissu 1966, b’mod li t-talba attrici ghalbiex il-konvenut jaghlaq it-twieqi li huwa kien fetah ghal fuq il-btiehi tal-attur kienet giet akkolta! Anqas ma jghin li s-sentenza tal-Prim Awla tigi mtaqqla bi kwotazzjonijiet mehuda minn sentenzi fejn il-pern tal-kwistjoni kien differenti, ez. meta jsir bir f’distanza anqas minn dik regolamentari mill-proprjeta` tal-vicin, jew fil-kaz ta’ pedamenti li huma komuni ghal blokk appartamenti. Meta wiehed jaqra sentenza ghandu dejjem jipprova jiddistingwi bejn dak li jinghad semplicement *obiter* jew *passim*, u l-vera *ratio decidendi*. Kif qal recentement Lord Igor Judge,

“We are, I believe, tending to forget that the point that matters in any authority that is cited to us is to discover, using the Latin, the ratio decidendi. If we cannot discern the ratio, the decision is not authority for anything save for getting a few helpful quotes which advocates should be able to put into a few words of their own anyway.” [2]

9. Il-kwistjoni kollha, fis-semplicita` taghha, f’dan il-kaz hi jekk meta jkun hemm bitha li hi proprjeta` tal-persuna li ghandha l-pjan terran – u f’dan il-kaz ma hemmx dubju li l-attrici hi hekk proprjetarja ta’ din il-bitha[3] – u l-proprjeta`

---

[1] Ara fol. 140 tal-atti.

[2] The Judicial Studies Board Lecture 2010 – Inner Temple – 17 March 2010.

[3] Ara l-kuntratti, gja` msemmija, tal-21/6/1971 u 16/12/1995, fol. 31 u 72 rispettivament tal-atti. Fil-kuntratt tal-1971 jinghad espressament hekk fir-rigward tal-pjan terran: *“…and sharing with the overlying property the cesspit and other parts clearly intended for common use and is subject to the servitude or easement of windows of the overlying property overlooking the yard of this same tenement, otherwise free and unemcumbered, with all its relative rights and appurtenances and with vacant possession…”*. U fil-kuntratt l-iehor, relattiv ghall-proprjeta` tal-konvenuta, jinghad hekk: *“…the said flat is overlying another flat and it enjoys and is sibject to the servitudes of windows and is underlying two more flats, however this flat has its own entrance <u>and has nothing in</u>*

jew proprjetajiet sovrastanti ghall-pjan terran ikollhom servitu` ta' prospicjenza (bhalma ghandha l-konvenuta), l-arja ta' fuq dik il-bitha tibqax proprjeta` ta' min ghandu l-bitha jew issirx proprjeta`, f'safef orizzontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Fil-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti, ma jistax ikun hemm dubju li tali arja tibqa' proprjeta` ta' sid il-bitha, izda l-uzu li sid il-bitha jkun jista' jaghmel ta' dik l-arja jkun limitat min-natura tas-servitu` gravanti l-bitha – ez. prospicjenza, dawl, ecc. L-attrici f'dan il-kaz, per ezempju, ma tistax taghmel uzu mill-arja li ghandha tal-bitha – arja li testendi vertikalment – b'mod li tiddisturba jew tnaqqas is-servitu` tal-konvenuta. Dan huwa s-sens tal-*proviso* tal-Artikolu 323 tal-Kap. 16 ghall-preseunzjoni *iuris tantum* dwar il-proprjeta` tal-arja: *"…izda bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici…"*, u mhux, kif donnu gie ritenut mill-Qorti tal-Kummerc fis-sentenza **Gauci et v. Saliba** (sentenza li, kif rajna, giet revokata minn din il-Qorti) li l-bitha jew l-arja ssir b'xi mod proprjeta` "komuni". Jinghad li l-presunzjoni (li s-sid tal-art ghandu wkoll il-proprjeta` tal-arja) hi *iuris tantum* ghax jista' jirrizulta li l-partijiet, fil-kuntratti ta' bejgh u xiri jew f'xi kuntratt sussegwenti, ikun ftehmu mod iehor dwar il-proprjeta` tal-arja. Kieku l-proprjeta` ta' l-arja, fl-assenza ta' tali ftehim, kellha "tinqasam" vertikalment semplicement minhabba servitu` ta' prospicjenza, ikun ifisser li fil-kaz in dizamina l-konvenuta tkun tista', per ezempju, tibni gallerija li tisporgi ghal fuq il-bitha, b'mod li tghattiha kollha (jew fil-parti l-kbira taghha). Il-konvenuta f'dan il-kaz ipprovat taghmel xi haga simili hafna – tnehhi l-opramorta jew cint tal-gallerija ezisenti biex il-gallerija tigi tiehu l-ispazju kollu ta' fuq il-kamra li l-attrici bniet fil-bitha taghha (kamra li, ghandu jinghad, b'ebda mod ma ttellef jew tnaqqas id-dritt ta' prospicjenza tal-konvenuta mill-imsemmija gallerija jew minn x'imkien iehor). Ta min jghid, ghall-precizzjoni, li l-attrici qatt ma nnegat is-servitu` tal-konvenuta. In fatti is-servitu` tal-jedd ta' propsett huwa minnha rikonoxxut

---

common *except for the drainage system and rainwater with all its singular rights and appurtenances, however with no right to partu walls."* Minn dan jirrizulta car li l-bitha ma hix posseduta in komun, ghall-anqas bejn il-poartijiet f'din il-kawza, izda hi prioprjeta` esklussiva tal-attrici.

proprju fl-ewwel talba tac-citazzjoni odjerna. Finalment ghandu jigi osservat li l-Artikolu 426 tal-Kap. 16, li ssemma' fil-kors tat-trattazzjoni orali, u li jghid li *"meta s-sulari ta' dar tkun ta' diversi sidien, kull wiehed mis-sidien jista', fil-hajt ta' barra tas-sular tieghu, jaghmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi ohra, basta b'daqshekk ma tigix imnaqqsa s-sahha ta' dak il-hajt"* huwa rrelevanti ghall-kaz odjern, ghax dan l-artikolu jirreferi ghal gallariji, twieqi ecc. fil-hajt ta' barra li jaghti ghal fuq it-triq – ara s-sentenza ta' din il-Qorti, diversament komposta, tat-3 ta' Dicembru 2006 fl-ismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi et v. Maggur Peter Paul Ripard et** [4].

10. In vista tal-premess, isegwi li l-appell tal-attrici (u uliedha) jimmerita li jigi akkolt. Isegwi wkoll li ma hemmx ghalfejn f'dan il-kaz li din il-Qorti tinoltra ruhha fuq l-appell incidentali, peress li dan ghandu jigi michud.

Decide

11. Ghall-motivi premessi tiddeciedi billi (1) tichad l-appell incidentali tal-konvenuta, u (2) tilqa' l-appell tal-atturi u ghalhekk, minflok kif iddecidiet l-ewwel Qorti, tiddecidi billi tilqa t-talbiet kollha attrici kif migjuba fic-citazzjoni promotorja (u kif riprodotti hawn aktar 'il fuq fil-parti fejn giet riportata s-sentenza appellata). L-ispejjez kollha, kemm tal-ewwel kif ukoll ta' din l-istanza, u l-ispejjez konnessi mal-Mandat ta' Inibizzjoni 1380/02, ikunu kollha a karigu tal-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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

[4] *"Dan l-aggravju* [ibbazat fuq l-Artikolu 426] *ma jistax jintlaqa' ghaliex il-gurisprudenza kostanti hija fis-sens illi l-hajt ta' barra huwa dak li jaghti ghal fuq it-triq…Din il-Qorti ghalhekk tikkondividi dak li ntqal fis-sentenza appellata li l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili jirreferi ghal dak il-hajt ta' barra li jaghti ghal fuq triq pubblika u li ghalhekk huwa rrelevanti ghall-hitan ta' l-appellanti li kollha kemm huma jaghtu fuq il-bitha interna in kwistjoni."*