QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 30 ta' Ottubru, 2019

Rikors Guramentat Nru: 299/2017 AF

Ivan Cezek u Erica Cezek

vs

Joseph Abdilla u Theresa Abdilla

Il-Qorti:

Rat ir-rikors mahluf ta' Ivan Cezek u Erica Cezek li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Permezz ta' kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Carmel Gafà fis-sittax (16) ta' Settembru tas-sena elfejn u erbgha (2004), l-atturi xtraw u akkwistaw minghand il-konvenuti "*the second floor flat internally marked number two (2), forming part of a block of two flats which block is numbered fifty-eight (58), formerly unnumbered and named Mater Dolorosa, in Saint Angelo Street, Birzebbugia*", kif ahjar deskritt fil-kuntratt

precitat, flimkien mal-pertinenzi u accessorji kollha deskritti wkoll fuq l-istess kuntratt.

Inkluz mal-proprjetà akkwistata mill-atturi hemm ukoll terrazzin, kif ukoll l-arja sovrastanti l-istess terrazzin, billi fil-kuntratt t'akkwist tal-atturi ma saret ebda riserva kuntrarja.

Il-konvenuti qeghdin jippretendu li ghandhom il-jedd li jimpussessaw u japproprjaw ruhhom mill-arja sovrastanti t-terrazzin tal-atturi, tant illi talbu u ottjenew permess ta' zvilupp minghand l-awtorità kompetenti sabiex jizviluppaw, jedifikaw u jibnu l-istess arja sovrastanti jew parti minnha.

L-atturi talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat t'inibizzjoni bin-numru tlett mija tlieta u erbghin tas-sena elfejn u sbatax (343/2017) fil-konfront tal-konventi sabiex dawn jigu mizmuma milli *"jizviluppaw, jedifikaw, jibnu, japproprjaw, jimpussessaw jew fi kwalsiasi mod juzaw l-arja sovrastanti t-terrazzin tal-appartament bin-numru tnejn (2) u formanti parti minn korp ta' bini maghruf bl-isem "Mater Dolorosa" u esternament numerat tmienja u hamsin (58), fi Triq Sant'Anglu, Birzebbugia*", u dan b'digriet tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Marzu tas-sena elfejn u sbatax (2017).

L-attur Ivan Cezek jiddikjara li jaf bil-fatti suesposti personalment.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi huma s-sidien esklussivi tal-arja sovrastanti t-terrazzin tal-appartament bin-numru tnejn (2) u formanti parti minn korp ta' bini maghruf bl-isem "Mater Dolorosa" u esternament numerat tmienja u hamsin (58), fi Triq Sant'Anglu, Birzebbugia.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti m'ghandhom l-ebda jedd jizviluppaw, jedifikaw, jibnu, japproprjaw, jimpussessaw jew fi kwalsiasi mod juzaw l-arja sovrastanti t-terrazzin tal-appartament bin-numru tnejn (2) u

formanti parti minn korp ta' bini maghruf bl-isem "Mater Dolorosa" u esternament numerat tmienja u hamsin (58), fi Triq Sant'Anglu, Birzebbugia.

3. Tordna lill-konvenuti sabiex jiddezistu milli b'xi mod jizviluppaw, jedifikaw, jibnu, japproprjaw, jimpussessaw jew fi kwalsiasi mod juzaw l-arja sovrastanti t-terrazzin tal-appartament bin-numru tnejn (2) u formanti parti minn korp ta' bini maghruf bl-isem "Mater Dolorosa" u esternament numerat tmienja u hamsin (58), fi Triq Sant'Anglu, Birzebbugia, u dan taht il-piena ta' disprezz lejn l-Awtorità taghha.

4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-ispejjez kollha tal-kawza.

Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni tal-konvenuti, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Abdilla u Theresa Abdilla li permezz taghha gie eccepit illi:

Id-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati kienu bieghu lill-atturi appartament fil-livell tat-tieni sular formanti parti minn blokk ta' zewg appartamenti 58, Mater Dolorosa, St. Angelo Street, Birzebbugia u riservaw ghalihom l-arja tal-parti tal-bejt li taghti fuq il-quddiem tal-proprjetà in kwistjoni liema arja tmiss ma' St. Angelo Street, Birzebbugia.

Konsegwentement l-arja tal-bejt minn fejn tispicca l-arja tal-bejt tal-atturi ossia l-parti ta' wara tal-bejt in kwistjoni tal-blokka u cioè dik il-parti li minn Nofsinhar tmiss ma' proprjetà tal-intimati, mill-Majjistral ma' proprjetà ta' Rosalie Chetcuti u mill-Lvant ma' proprjetà ta' Joseph Farrugia hija proprjetà taghhom u dan sa tarf it-triq St. Angelo Street, Birzebbugia.

Huma gabu permess mill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jibnu l-istess arja sa tarf it-triq St. Angelo Street, Birzebbugia u dan

kif jirrizulta mill-permess numru PA/06457/16 li kopja tieghu qed jigi hawn anness.

Ir-rikorrenti jippretendu li l-arja tat-terrazzin *"eius est usque ad coelum"* meta huma fil-fatt xtraw biss is-sular tal-appartament taghhom fil-livell tat-tieni sular u l-parti tal-bejt fuq in-naha ta' wara tal-blokk ta' appartamenti u l-ebda parti fuq in-naha ta' quddiem li giet riservata ghall-istess intimati sa tarf it-triq St. Angelo Street, Birzebbugia.

Kieku l-atturi kellhom dritt jibnu fuq il-parti ta' quddiem tal-bejt u mhux fuq il-parti ta' wara, dan kien jigi ndikat fil-kuntratt bhala parti mill-arja tal-istess bejt fejn fil-fatt dan qatt ma sar ghax dak li gie riservat lilhom fil-livell tal-bejt hija parti ta' wara tal-istess bejt.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat l-affidavit prezentati.

Semghet xhieda viva voce.

Rat id-dokumenti esibiti.

Semghet lid-difensuri jittrattaw il-kawza.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti qeghdin jitolbu lil Qorti tiddikjara li l-intimati m'ghandhom ebda jedd isaqqfu t-terrazzin tal-istess rikorrenti bhala parti mill-izvilupp li behsiebhom jaghmlu fil-livell tal-bejt tal-binja. Minn naha taghhom il-konjugi Abdilla jsostnu li l-arja tat-terrazzin hija taghhom ghaliex huma ghandhom proprjetà tal-bejt sat-triq.

Jirrizulta illi permezz ta' kuntratt datat 16 ta' Settembru 2004, ir-rikorrenti xtraw minghand il-konvenuti:

> *"the second floor flat internally marked number two (2), forming part of a block of two flats which block is numbered fifty-eight (58) formerly unnumbered and named Mater Dolorosa, in Saint Angelo Street, Birzebbugia, as subject and enjoying the active and passive servitudes which result from its position, otherwise free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, tale quale and with vacant possession. Said flat numbered two, overlies flat number one which in turn overlies a garage at groundfloor level property of Joseph Farrugia, which in turn is built on a portion of land known as Ta' Brolli. The block of flats is bounded on the South with new street off Saint Rita Street from the North West with property of Rosalie Chetcuti or her successors in title and from the East with property of Joseph Farrugia or his successors in title. The said flat shares in common with the other flat in the same block the common parts of the block which include the entrance, the hall, the stairwell and stairs up to the roof. One half divided portion of the roof of the block including its airspace is also being transferred in full ownership to spouses Cezek who accept on this deed, which divided portion lies on the back part of the roof and is bounded on the South with the remaining portion of the roof, from the North West with property of Rosalie Chetcuti or her successors on title and from the East with property of Joseph Farrugia or his successors in title."*

Jirrizulta illi l-appartament akkwistat mill-konjugi Cezek jinkludi terrazzin ta' forma triangolari li jaghti ghal fuq it-triq kif jidher fir-ritratti esibiti a fol. 37. Issa, snin wara dan il-bejgh, l-intimati ghandhom intenzjoni jizviluppaw in-nofs tal-bejt li zammew ghalihom u ghandhom intenzjoni jestendu dan l-izvilupp ghal fuq l-arja tat-terrazzin tal-appartament tal-konjugi Cezek.

F'dan il-kuntest il-Qorti tibda billi tirreferi ghall-Artikolu 323 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi testwalment illi:

> *"Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil,*

kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-dispożizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull dispożizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiza."

L-insenjament ta' dawn il-Qrati fir-rigward jinsab spjegat fis-sentenza Zammit Lupi vs Ripard (30 ta' Ottubru 2003). Recentement fit-12 ta' Frar 2018 il-Qorti tal-Appell irriteniet, fis-sentenza Zammit vs Tabone:

"Dan l-Artikolu 323 johloq prezunzjoni legali li l-arja ta' fuq il-fond u taht wicc l-art huma ta' min ghandu l-proprjetà ta' taht jew ta' fuq, liema prezunzjoni hija juris tantum u mhux juris et de jure u min jikkontesta din il-prezunzjoni jrid jipprova l-kuntrarju. Gie ritenut li kwalunkwe prova kontrarja ghal-libertà tal-proprjetà ghandha tkun konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoka[1].

"F'kaz simili ghall-prezenti, fejn il-proprjetà tal-arja ta' beni tal-attur ma kienitx tirrizulta espressament akkwistata mill-konvenut, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili assennatament irriteniet li d-"dritt tal-proprjetà, specjalment meta huwa kuntrarju ghall-prezunzjoni legali, ma jistax jigi stabilit b'induzzjoni kongetturali, imma bi provi konkludenti.[2]""

Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm il-hajt divizorju ta' bitha interna jew retrostanti jista' jkun fih diversi sulari tas-sidien differenti sovrapposti ghall-istess bitha, dan il-hajt jibqa' wiehed divizorju fis-sens imfisser mill-Artikolu 425 u mhux mill-Artikolu 426. Il-korollarju ta' dan il-principju huwa illi s-sidien tal-fondi sovrastanti ma ghandhomx dritt ex lege li jifthu aperturi jew twieqi fil-hajt divizorju li jaghtu fuq proprjetà ta' terzi, kemm-il darba ma jkunx gie kostitwit servitù f'dan is-sens a favur tal-fond sovrastanti skont il-Ligi.

---

[1] Ara Kollez. Vol. XXIX. II. p.854: **Nicola Borg noe vs. Carmelo Parnis**

[2] **Denise Ciangura et vs Carol Galea et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, deciza 6 ta' Lulju 2005.

> *Dan qed jinghad ghaliex il-proprjetà testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali u kwindi l-arja tal-bitha ma ssirx proprjetà, f'safef orizzontali, ta' sid il-proprjetà jew proprjetajiet sovrastanti. Din il-Qorti tqis ghalhekk illi ma jistax ikun hemm dubju li arja fuq l-ispazji miftuha tal-fond sottostanti, fosthom il-btiehi u parapetti, tibqa' proprjetà ta' sid il-bitha sakemm ma jkunx gie muri li l-proprjetà ta' din l-arja tkun giet akkwistata minn terzi. Fil-kamp ta' drittijiet reali, kif inhuma d-drittijiet pretizi f'din il-kawza, u l-mod kif jistghu jitnisslu s-servitujiet predjali, huwa strettament regolat mill-Artikolu 454 et seq. tal-Kodici Civili."*

Minn dan ghalhekk isegwi li jinkombi fuq l-intimati Abdilla li jressqu provi inekwivoci u inkonfutabbli sabiex ixejjnu l-presunzjoni tal-ligi illi s-sid tal-art tat-terrazzin mhuwiex ukoll sid tal-arja ta' fuq l-istess terrazzin. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan l-oneru ma giex sodisfatt mill-intimati Abdilla.

L-intimati jsostnu li permezz tal-kuntratt huma rrizervaw l-arja ta' quddiem sat-triq. Fil-fehma meqjusa ta' din il-Qorti, il-kuntratt ma jghidx hekk. Il-konfini tat-triq tissemma' biss fid-deskrizzjoni tal-blokka ta' bini shiha. Fid-divizjoni tal-bejt ma jinghad xejn dwar il-konfini tal-istess bejt.

L-intimati jsostnu li meta huma bieghu lil Cezek kienux urewhom pjanti tal-izvilupp li kellhom f'mohhom jaghmlu dak iz-zmien. Dan mhuwiex minnu. Il-Qorti tinnota li l-uniku permess bi pjanti annessi li kien jezisti fiz-zmien tal-bejgh, u li allura kienu l-pjanti li raw ir-rikorrenti, kien dak datat 2003 (esibit in atti a fol. 96) li ma jirreferi ghall-ebda zvilupp fuq il-bejt. Anzi, l-pjanta tal-bejt annessa mal-istess permess (fol. 105 in atti), turi car illi bejt jispicca angolat sa fejn jasal sat-terrazzin tar-rikorrenti Cezek. Ghalkemm l-intimati Abdilla jsostnu li dejjem kien hemm l-intenzjoni li jissaqqaf it-terrazzin, il-pjanta tal-bejt (fol. 105) ma tasalx sal-arja tat-terrazzin. Il-Qorti tinnota inoltre illi jirrizulta mir-ritratti esibiti in atti illi l-faccata tal-bejt li taghti ghal fuq it-terrazzin ghandha opramorta mahduma b'mod elaborat (mhux sempliciment knaten) ezattament parigg il-bqija tal-bejt.

Il-Qorti tirreferi ghax-xhieda tan-Nutar li fuqha donnhom jistriehu l-intimati. In-nutar jikkonferma li kulhadd kien jaf li riedu jibnu l-parti ta' quddiem ta' bejt. Madanakollu ma jixhet ebda dawl fuq is-sitwazzjoni odjerna ghax lanqas biss kien jaf li l-bejt ma jwassalx sa barra tal-binja (fol. 136).

Finalment l-abbli difensur tal-intimati, ft-trattazzjoni tieghu, konsistentement jirreferi ghad-divizjoni tal-"arjiet". Il-Qorti tqis li dan mhuwiex korrett. Il-kuntratt jirreferi ghall-akkwist minn Cezek ta' "*one half divided portion of the roof of the block including its airspace*." Kif ikkonferma n-Nutar meta xehed in kontro-ezami:

> *"Ir-rizervi ma tnizzlux fil-kuntratt."*

Fid-dawl tax-xhieda u dokumenti prodotti, l-Qorti tqis li l-intimati ma rnexxielhomx ixejjnu l-presunzjoni tal-ligi u ghalhekk l-eccezzjonijiet taghhom qed jigu michuda.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-atturi huma s-sidien esklussivi tal-arja sovrastanti t-terrazzin tal-appartament bin-numru tnejn (2) u formanti parti minn korp ta' bini maghruf bl-isem "Mater Dolorosa" u esternament numerat tmienja u hamsin (58), fi Triq Sant'Anglu, Birzebbugia.

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-konvenuti m'ghandhom l-ebda jedd jizviluppaw, jedifikaw, jibnu, japproprjaw, jimpussessaw jew fi kwalsiasi mod juzaw l-arja sovrastanti t-terrazzin tal-appartament bin-numru tnejn (2) u formanti parti minn korp ta' bini maghruf bl-isem "Mater Dolorosa" u esternament numerat tmienja u hamsin (58), fi Triq Sant'Anglu, Birzebbugia.

3. Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-konvenuti sabiex jiddezistu milli b'xi mod jizviluppaw, jedifikaw, jibnu, japproprjaw, jimpussessaw jew fi kwalsiasi mod juzaw l-arja sovrastanti t-terrazzin tal-appartament bin-numru tnejn (2) u formanti parti minn korp ta' bini maghruf bl-isem "Mater

Dolorosa” u esternament numerat tmienja u hamsin (58), fi Triq Sant’Anglu, Birzebbugia.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimati Joseph Abdilla u Theresa Abdilla.

IMHALLEF

DEP/REG