



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tat-22 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 1818/1995/1

**Vincent u Grace konjugi Aquilina
Vs
Josephine mart Raymond Mangion u ghal kull
interess li jista'jkollu l-istess Raymond Mangion**

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi ppremettew u talbu hekk:

Premess illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond "Il-Bejta", Triq Ugo Carbonaro, San Gwann liema fond gie akkwistat in forza tal-kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Dr. Alexander Sciberras Trigona fl-20 ta' Jannar 1982 (Dok A)

Premess illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond sottostanti li jgib l-isem "L-Ghorfa Taghna", Triq Ugo Carbonaro, San Gwann;

Kopja Informali ta' Sentenza

Premess illi l-bieb principali tal-fond proprjeta tal-atturi jinsab fl-istess livell ghall-fond tal-konvenuti u kif wiehed jidhol fil-fond ta' l-atturi isib kamra mdaqsa ta' ghaxra bi hdax-il pied, li hija wkoll proprjeta' tal-atturi u li huma juzawha bhala sitting room;

Premess illi ghalhekk skond il-ligi, l-atturi huma l-proprjetarji ta' l-arja li tinsab taht dan l-ambjent tagghom;

Premess illi xi zmien ilu l-konvenuti ghamlu xogholijiet ta' eskavazzjoni precizament taht l-imsemmija sitting room w ikkostruwew garaxx li l-parti ta' quddiem tieghu, fl-area ta' ghaxra bi hdax-il pied u cioe d-daqs tal-kamra tal-atturi, sar fil-proprjeta' tal-atturi minghajr ebda jedd jew titolu validu fil-Ligi;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onor Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara li l-proprjeta legittima ta' l-art tal-kejl ta' cirka ghaxra bi hdax-il pied, sottostanti s-sitting room tal-fond tal-atturi, hija proprjeta' esklussiva tal-istess atturi;
2. tordna fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat, ir-rilaxx tal-pussess assolut u inkondizzjonat ta' l-istess proprjeta' favur l-atturi;
3. tordna wkoll li fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din l-Onor. Qorti, il-konvenuti jirreprestinaw il-fond tal-atturi fl-istat li kien qabel ma sar ix-xoghol ta' eskavazzjoni u fin-nuqqas l-atturi jkunu awtorizzati li huma stess jaghmlu xogholijiet ta' reprimazzjoni mehtiega ghas-spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-garage msemmi fic-citazzjoni jappartjeni lill-eccipjenti.

Rat d-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijet u l-listi tax-xhieda;
Rat ir-relazzjonijiet tal-perit tekniku l-AIC Rene Buttigieg minnu debitament mahlufa;
Rat l-atti kollha tal-kawa;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkunsidrat;

Il-kawza in kwistjoni tikkoncerna kamra tal-kejl ta' circa ghaxra bi hdax-il pied li hija sitwata sottostanti l-fond tal-atturi, u sejantament is-salott tal-istess fond. Dan il-fond, li jgib l-isem Il-Bejta u hu sitwat fi Triq Ugo Carbonaro, San Gwann, huwa fl-ewwel sular tieghu kontigwu ma' dak tal-konvenuti li jgib l-isem L-Ghorfa Taghna kif jirrizulta mill-pjanti u mir-ritratti esebiti, b' mod li l-bibien principali tazz-zewg fondi huma fl-istess livell, u tacedi ghalihom minn tarag proprjeta' tal-konvenuti li minnu l-atturi ghandhom dritt ta' access.

Illi inizjalment il-faccata tal-fondi kienet kif tidher fuq ir-ritratti esebiti dokumenti X1 u X2¹ izda sussegwentement saru xogholijiet minn naha tal-konvenuti bir-rizultat li t-tarag gie spustjat biex ingieb perpendikulari mal-faccata, u fuq in-naha tal-lemin tal-faccata u taht il-fond tal-atturi, infethet apertura u twahhal bieb ta' garage, kif jidher fuq ir-ritratti VA2 u VA3² Il-kamra in kontestazzjoni hija proprju dan il-garage li jinsab konstruwit fil-pjan terren, sottostanti s-salott³ tal-atturi.

Illi t-tesi tal-atturi hija li din il-kamra giet skavata fil-proprjeta' taghhom, filwaqt li l-konvenuti jsostni li huma kienu akkwistaw dak l-ispazju u dik il-kamra in forza tal-kuntratt tal-kompra vendita datat 11 ta' Jannar 1982 in atti Nutar Dottor Peter Carbonaro.⁴ L-atturi kienu akkwistaw il-fond taghhom b' kuntratt datat 20 ta' Jannar 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona.⁵ L-aventi

¹ Fol.153

² Fol.38

³ Ritratt VA4 – Fol.39

⁴ Fol.199

⁵ Fol.6

kawza tal-kontendenti kien il-bennej tal-fondi certu Alfred Fenech li miet fil-mori tal-kawza.

Illi in tema legali jigi osservat li, ghalkemm huwa minnu li, kif assodat mill-gurisprudenza, fl-actio rivendicatoria l-attur ghandu l-oneru li jressaq provi kompleti u konklusivi tal-pretensjoni tieghu, kif ukoll li d-dubju ghandu jimmilita favur il-konvenut possessur; mill-banda l-oħra pero' ma jistax jigi injorat il-fatt li l-attur li jkun qed jirrivendika proprjeta' sottoposta għall-proprjeta' tieghu huwa mhejjun u ghandu favur tieghu l-presunzjoni kontemplata fl-artikolu 323 li jiddisponi li min ghandu l-proprjeta' tal-art, ghandu wkoll dik tal-area ta' fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew that wicc l-art. Solum cujus est ejus usque ad caelum et usque ad inferum. “Il suolo, la parte superiore e la parte sottoposta, non costituiscono tre distinte proprietà riunite nel medesimo padrone, ma una sola e medesima proprietà, poiché il suolo senza la parte superiore e sottostante si troverebbe ridotto ad una superficie geometrica e per conseguenza ad una astrazione” [Zachariae]⁶. Din il-presunzjoni hija juris tantum u c-cedi biss quddiem provi cari u konklusivi minn naha tal-konvenut li juru l-kuntrarju, bhal per ezempju t-termini tal-kuntratt, u anke l-istat tal-haga fiz-zmien tal-kuntratt.

Isegwi għalhekk li, salv għal prova kuntrarja, l-propretarju tal-art ghandu l-proprjeta' tal-ispazju sovrastanti u ta' dak sottostanti; liema prova ma tistax tigi stabbilita b' induzzjoni kongetturali imma bi prova konkludenti. “Kwalunkwe prova kuntrarja għal-liberta' tal-proprjeta' ghandha tkun konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoka [Vol.XXIX.II.854]”⁷.

B'applikazzjoni tal-principji suesposti, gja la darba fil-kaz indisamina jirrizulta pacifiku li l-area in kwistjoni hija sottoposta għall-fond proprjeta' tal-atturi, allura dawn ghandhom favur tagħhom il-presunzjoni tal-proprjeta' tal-istess bil-konsegwenza legali li l-oneru tal-prova kuntrarju

⁶ Citat il-kawza Michael Vella Haber vs Hector Borg [1962] Vol.XLVI

⁷ PA.Nicola Borg vs Carmelo Parnis citata b' approvazzjoni fil-kawza

App.C.Supermarkets [1960] Limited vs Le Cram Developments Co.Ltd. – 22.10.2002

fil-grad fuq indikat tirisjedi kompletament fuq il-konvenuti li qed jopponi ghall-pretensjoni attrici.

Illi l-konvenuti jsostnu li meta sar il-kuntratt il-kamra kienet diga' tezisti u li fil-hajt kien hemm fetha li sussegwentement tkabbret minnhom. In propositu, il-perit tekniku wasal ghas-segweni konkluzjoni illi "ix-xhieda tal-konvenuti rigward dil-fetha fil-hajt tal-kamra fil-faccata mhix korroborata, anzi kontrastata mir-ritratti Doks.X2 u X1 li juru l-faccata tal-kamra, izda minghajr ebda fetha fiha, sija f' Dok.X2 li juri l-pjanterren kostruwit gebel u saqaf, bit-tarag estern ghalih, kif ukoll Dok.X1 mehud meta l-atturi kienu diga' qed jokkupaw il-fond taghhom[omissis].. l-esponent hwa tal-opinjoni li gjaladarba il-fetha ma tidhirx fir-ritratti Dok.X1 u X2 il-bieb tal-garage nfetah mill-konvenut, direttament fil-hajt wara li kien tnehha it-tarag li kien hemm"⁸ Hu jikkonkludi li "l-esponent ihoss li fic-cirkostanzi l-konvenuti ma rnexxielhomx jiproducu provi u dokumenti sodisfacenti u konvincenti a sostenn tal-pretensjoni taghhom."⁹

Illi din il-Qorti wara ezami akkurat tal-atti processwali ma tarax raguni ghaliex ghandha tiddipartixxi minn din il-konkluzjoni tal-espert nominat minnha; u tikkonsidera opportuni s-segweni osservazzjonijiet:

[1] Fl-ewwel lok jigi osservat li l-prova kuntrarja ghall-presunzjoni legali ghandha tirrizulta primarjament mill-kuntratt; ghax il-vendita tikkompreni d-drittijiet kollha tal-oggett mibjugh. Illi minn ezami tal-kuntratt tal-11 ta' Jannar 1982 li bih il-konvenuti akkwistaw il-fond taghhom hemm espressament indikat li t-tarag u l-front garden huma inkluzi fil-vendita, kif ukoll id-drittijiet relattivi ghat-tank u l-aerial fuq il-bejt, filwaqt li l-garage¹⁰ fuq in-naha tax-xellug tal-fondi in kwistjoni, u li jigi sottostanti ghal fond tal-konvenuti dan gie espressament eskluż mill-vendita. Dawn il-fatturi juru b' mod car li dak li kellu jigi inkluz fil-vendita u li ma hux kopert bil-presunzjoni legali ta' proprjeta' gie espressament indikat, filwaqt li dak li seta'

⁸ Relazzjoni – Fol.137

⁹ Fol.139

¹⁰ Mhux meritu tal-kawza

jigi interpretat bhala inkluz fil-presunzjoni legali, u cioe' il-garage, gie espressament eskluż fil-vendita.

Imkien ma hemm indikat fil-kuntratt il-kamra jew garage in kwistjoni, u dana nonostante li skond Edgar Falzon, missier il-konvenuta u li skond hu kien ftiehem mal-bennej venditur biex jakkwista dik il-kamra, huwa ried li l-kamra tigi inkluz fil-vendita. Dan jghid "Fuq il-kuntratt nizzilt drittijiet tat-tankijiet, dritt tal-aerial u li ridt dik il-kamra ta' that il-post li llum hija garage."¹¹

Id-domandi li jimponu ruhhom f' dan ir-rigward huma s-segwenti: Jekk verament il-kamra kienet lesta fid-data tal-kuntratt, kif sostnut mill-konvenuti, u jekk verament l-konvenuti u l-imsemmi Edgar Falzon ried li din tigi inkluz fil-akkwist, x' kienet ir-raguni li dina ma ssemmiet imkien fil-kuntratt ? multo magis kunsidrat il-fatt li, skond il-konvenuti l-ftehim dwar il-kamra kien espressament inkluz fil-konvenju.¹² Din il-mankanza tistona ferm fid-dawl tal-fatt li l-eskluzjoni tal-garage sottostanti l-fond taghhom giet espressament inkluz fil-kuntratt. Il-Qorti tosserva li jekk kien fl-interess tal-venditur li jeskludi dan il-garage sottostanti ghal fond tal-konvenuti mill-vendita, kien aktar fl-interess tal-konvenuti li jindikaw espressament fil-kuntratt l-inkluzjoni tal-garage in kwistjoni sottostante ghall-fond tal-atturi meta kien jirrizulta car li dan seta' jigi interpretat bhala li jaqa' that l-ambitu tal-presunzjoni legali.

Fin-nota taghhom il-konvenuti jirribattu billi jsostnu li "f' kuntratt ta' akkwist ta' dar ma jissemmewx kamra kamra l-ambjenti kollha ta' dik id-dar"¹³ Ghalkemm fuq livell generali dan huwa minnu, minn naha l-oħra ambjenti li ma jaqghux that il-presunzjoni legali fil-prassi jigu espressament indikati. Hekk fil-kaz in disamina, gie espressament inkluz fil-vendita it-tarag u l-front garden u gie espressament eskluż il-garage sottostante l-fond tal-konvenuti, izda stranament il-garage de quo li, jigi ribadit, jigi that il-fond tal-atturi, ma ssemma xejn.

¹¹ Fol.218

¹² Jigi rilevat li ghalkemm il-konvenuti sostnew li l-ftehim kien inkluz fil-konvenjur, huma naqsu li jissostanzjaw dan il-fatt bl-esebizzjoni ta' kopja ta' dan id-dokument.

¹³ Fol.273

Il-Qorti thoss li l-premess, kunsidrat ukoll fid-dawl tal-fatt li fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi dan l-ispazju that il-fond taghhom ma giex eskluż jew limitat b' ebda mod, idghajjed serjament it-tesi tal-konvenuti li l-ispazju de quo kien inkluz fil-kuntratt tal-akkwist taghhom.

Illi konsiderazzjoni ohra li tissostanzja t-tesi tal-atturi hija dik rilevata mill-perit tekniku u timpernja fuq dak li jidher mir-ritratti Doks.X2 u X1 ta' l-ewwel juru l-fondi kif kienu meta nbnew gebel u saqaf u ta' l-ahhar juri kif kienu l-fondi kompluti meta l-atturi kienu qed jabitaw fid-dar taghhom, izda qabel ma saru x-xogholijiet mill-konvenuti. Minn dawn ir-ritratti, u senjatament mir-ritratt X2, jidher car u manifest li ma tidher ebda fetha fil-hajt tal-faccata kif allegat mill-konvenuti. Hija flokha s-sottomissjoni tal-atturi f' dan ir-rigward fis-sens li jekk verament kien hemm ftehim bejn il-konvenuti u l-bennej venditur li tinbena l-kamra in kwistjoni "wiehed lanqas ma jifhem kif seta' kien hemm dan il-ftehim u l-bennej spicca biex ghamel hajt shih tal-faccata minghajr ma halla fetha f' dan il-hajt."¹⁴ Multo magis meta jigi kkunsidrat il-fatt sostnut mill-konvenuti li l-konvenju sar meta l-bini kien ghadu fi stadju ta' pedamenti,¹⁵ u ghalhekk il-hajt ittella wara l-allegat ftehim.

Anke s-segwent i osservazzjoni teknika maghmula mill-perit tekniku ghandha relevanza u tkompli taghti konfort lit-tesi attrici u ssahha l-presunzjoni ezistenti favur taghhom. Fir-relazzjoni tieghu l-espert tekniku osserva hekk: "huwa probabbli li l-ewwel intenzjoni tal-awtur tal-kontendenti [il-bennej] kienet li jipprovdi tarag separat lill-atturi, bil-kostruzzjoni tal-istess tarag fil-kamra de quo Infatti sija l-konvenut kif ukoll hatnu [Edgar] Falzon qalu li kien hemm il-posti ppjantati ghat-tfassil tat-tarag fil-kamra de quo. B' hekk jirrizulta li l-ewwel intenzjoni tal-venditur ... kien li l-ispazju de quo jinghata bhala proprjeta' lill-atturi."¹⁶ L-istess espert ikompli jghid li sussegwentement il-bennej biddel il-hsieb ta' fejn jaghmel it-tarag li jghati

¹⁴ Fol.268 – Vide ukoll **ritratt fol-95**

¹⁵ Dep.Edgar Falzon – Fol.218; Affidavit Alfred Fenech Fol.89

¹⁶ Fol.138 – sottolinear ta' din il-Qorti.

access ghall-fond tal-atturi u “sabha aktar konvenjenti” li jikkoncedi lill-atturi access mit-tarag estern proprjeta tal-konvenuti.

Jigi ribadit li huwa l-oneru tal-konvenuti li jipprovaw l-allegazzjoni taghhom u jressqu provi konkludenti u inekwivoci biex jghelbu l-presunzjoni legali, u din il-Qorti tikkondividi l-konkluzjoni tal-perit tekniku li l-konvenuti baqghu mankanti f'din il-prova. Fi kliem iehor il-provi mressqa minnhom ma humiex tali li jinnewtralizzaw il-presunzjoni legali kontemplata fl-artikolu precitat u jipprovaw konklusivament li l-kamra sottostanti ghall-fond tal-attur hija fil-fatt proprjeta' tal-konvenuti.

In fine jigi osservat li l-fatt li l-atturi ma hadux passi immedjati kontra l-konvenuti meta inbeda x-xoghol m'ghandux jippregudika d-drittijiet taghhom naxxenti mill-ligi, gja la darba ma ghadhiex zmien sufficjenti sabiex tigi eccepita validament il-preskrizzjoni.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi, prevja rigett tal-eccezzjoni tal-konvenuti, taddotta fl-intier taghhom r-relazzjonijiet tal-perit tekniku, u tiddikjara li l-proprjeta' legittima ta' l-art tal-kejl ta' cirka ghaxar piedi bi hdax il-pied, sottostanti l-fond tal-atturi hija proprjeta' esklusiva tal-istess atturi; tordna ir-rilaxx immedjat tal-pussess assolut u inkondizzjonat ta' l-istess proprjeta' favur l-atturi; u tordna li fi zmien tlett xhur il-konvenuti jirpristinaw din il-parti tal-fond tal-atturi fl-istat li kien qabel ma sar x-xoghol ta' eskavazzjoni fuq fin-nuqqas l-atturi jkunu awtorizzati li huma stess jaghmlu x-xogholijiet ta' reprimazzjoni mehtiega a spejjez tal-konvenuti. Bl-ispejjez a kariku tal-istess konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----