MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-6 ta' Lulju, 2005

Citazzjoni Numru. 147/2004

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

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ppremettew:

Illi huma proprjetarji rispettivament tal-appartamenti li jgibu n-numru tnejn (2), erbgha (4), sitta (6), tlieta (3) u hamsa (5), fil-blokk ta' bini maghruf bhala PAM, Triq il-Bahhara, Qawra, San Pawl il-Bahar, Malta.

Illi l-konvenuti akkwistaw il-pjan terran tal-imsemmi blokk ta' appartament u qed jippjanaw sabiex jizviluppawh.

Illi l-istess konvenuti ottjenew minghand l-Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u Zvilupp permess ta’ zvilupp li jgib in-numru PA 04067/03 datat 13 ta’ Jannar 2004, li in forza tieghu kellhom jinkorporaw il-pjan terran tal-imsemmi blokk ta’ appartamenti ma’ zvilupp iehor fil-proprjeta`, adjacenti, b’tali mod li jirrendu l-istess pjan terran u s-sottoswol, arja ta’ parkegg.

Illi fil-process ta’ dan kollu l-istess konvenuti kellhom jiskavaw is-sottoswol ta’ taht il-pjan terran u dana bi hsara ghad-drittijiet tal-atturi u cioe`:

1. Tali skavazzjoni kienet sejra ddghajjef serjament il-pedamenti u l-istrutturi li fuqhom huma kostruwiti l-istess appartamenti proprjeta` tal-atturi;

2. Kienu sejrin jintmessu l-partijiet u s-servizzi komuni li kien hemm fis-sottoswol liema partijiet u servizzi huma ta’ proprjeta` assoluta tal-atturi;

3. Kienu sejrin jintmessu l-pedamenti tal-bini liema pedamenti kwantu jsostnu l-bini tal-atturi huma proprjeta` komuni taghhom u ma setghux jitmessu;

4. Il-pedamenti flimkien mas-sottoswol kienu proprjeta` komuni tal-blokk kollu u ghalhekk la setghu jintmessu u l-anqas seta’ jsir skavar minghajr il-kunsens ta’ l-istess proprjetarji.

Illi ghalhekk kien ovvju li x-xoghol ippjanat mill-konvenut ghar-rigward tas-sottoswol u l-pedamenti tal-blokk tal-appartamenti tal-atturi kienu illegali, abbusiv u bi ksur tad-drittijiet taghhom.

Illi l-atturi ikkawtelaw id-drittijiet taghhom permezz ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni kontra l-konvenuti.

Illi l-istess konvenuti kienu konxji tal-fatt li l-atturi kienu qeghdin jopponu ghall-izvilupp in kwantu dan kien jikkoncerna l-lezjoni tad-drittijiet taghhom, u ghalhekk kwalunkwe tentattiv da parti tal-istess konvenuti li jinjoraw

id-drittijiet legittimi tal-atturi huma prova tal-mod arroganti kif ipoggi lilhom infushom ‘il fuq mil-ligi.

Illi kontestwalment mac-citazzjoni huma ppresentaw Mandat ta’ Inibizzjoni kontra l-konvenuti sabiex dawn jigu inibiti milli jiskavaw, ihaffru jew b’xi mod jew iehor imissu s-sottoswol tal-korp ta’ bini fuq imsemmi.

L-atturi talbu lill-Qorti biex il-konvenuti jigu:
Inibiti milli jhaffru, jiskavaw jew xorta ohra jaghmlu xogholijiet fis-sottoswol tal-korp ta’ bini maghruf bhala PAM fi Triq il-Bahhara, Qawra, San Pawl il-Bahar.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta’ Inibizzjoni pprezentat kontestwalment mac-citazzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Carol Galea pro et noe li eccepiet:

1. Illi preliminarjament a tenur tal-ligi c-citazzjoni odjerna kienet nulla u l-konvenuti kellhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li skond il-gurisprudenza huma ma jistghux jitolbu li l-konvenuti jigu inibiti milli jaghmlu xogholijiet fis-sottoswol sakemm huma, l-atturi, ma jitolbux dikjarazzjoni u kundanna biex jirradikaw id-dritt minnhom pretiz.

2. Illi d-domandi attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi s-socjeta` konvenuta Prestige Properties Limited kienet proprjetarja tal-garaxxijiet u sottoswol taht il-proprjeta` tal-atturi u dan skond kuntratt ta’ akkwist tal-11 ta’ Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia li kopja tieghu giet annessa man-nota u mmarkata bhala Dokument (A).
3. Illi bla prergudizzju ghal premess, l-atturi huma proprjetarji tal-appartament rispettiv taghhom fil-livell li fih jinsab u mhux tal-garaxxijiet u tas-sottoswol odjern.

4. Illi huma kienu diga` ppruvaw jittentaw johorgu zewg mandati ta' inibizzjonijiet numri 251/04 degretat fl-20 ta' Frar 2004 u 336/04 degretat fil-5 ta' Marzu 2004 kontra l-konvenuti liema zewg mandati gew michuda minn din il-Qorti diversament presjeduta, kopji tal-istess huma gew annessi man-nota u mmarkati bhala Dokumenti (B) u (C).

5. Illi a tenur tal-ligi min ghandu l-art huwa proprjetarju wkoll tas-sottoswol sakemm ma jigix pruvat xorta ohra.

6. Illi l-konvenuti ghandhom il-permessi relattivi tal-MEPA u cioe` PA No: 04067/03 datat 13 ta' Jannar 2004 biex huma jesegwixxu x-xogholijiet fis-sottowol proprjeta` taghhom.

7. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Carol Galea.

Rat il-verbal tal-24 ta' Novembru, 2004 li permezz tieghu l-partijiet qablu li l-vertenza hija dwar il-propjeta` tas-sottoswol u cioe` jekk hux ta' l-atturi li ghandhom il-propjeta' tal-appartamenti sovrastanti l-propjeta` tal-konvenut li hu l-propjetarju tal-pjan terren u tal-garaxx. Il-partijiet qablu li l-propjeta` tal-konvenut hija kif deskritta fl-att tan-Nutar Andre` Farrugia tal-11 ta' Lulju, 2003 – Dok A.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

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 – "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 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.

E. KONKLUZJONIJIET:

Wara li wiehed ghalhekk ezamina l-principji legali pertinenti ghall-kaz hu necessarju li japplika dawn il-principji ghall-kaz prezenti. Is-socjeta` konvenuta Prestige Properties Limited hija s-sid tal-pjan terran tal-blokk f' Pam Court konsistenti f' zewg garaxxijiet. Dawna kienu ghaddew ghandha permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Andre` Farrugia tal-11 ta' Lulju 2003. Fl-imsemmi kuntratt ma hemm l-ebda eskluzjonijiet espressi dwar drittijiet fuq il-proprjeta` u senjatament dwar il-garaxxijiet. Minn dak li nghad hawn fuq jirrizulta car li s-socjeta` konvenuta bhala proprjetarja tal-art ghandha wkoll dak li jinsab taht wicc l-art u ghandha l-fakulta` li taghmel bini u tahwir taht l-art u xogholiijiet ta' thaffir. B' dan pero` li qatt b'ebda mod ma jintmissu l-pedamenti jew jigu perikolati l-istess pedamenti. Il-kwistjoni tal-permess tal-izvilupp tas-sottoswol mill-MEPA ma jaffettwa xejn il-mertu tal-kawza.

Is-socjeta` konvenuta eccepiet preliminarjament in-nullita` tac-citazzjoni odjerna minhabba li l-atturi ma setghux jitolbu li huma jigu inibiti milli jaghmlu xogholijiet fis-

sottoswol minghajr ma jitolbu d-dikjarazzjoni u kundanna biex jirradika d-dritt minnhom pretiz. Izda fil-fehma ta' din il-Qorti ghalkemm kien ikun desiderabbli li dan isir in-nuqqas ta' talba ghad-dikjarazzjoni biex jirradikaw id-dritt minnhom pretiz da parti tal-atturi ma jwassalx ghan-nullita` tac-citazzjoni u ghalhekk tichad din l-eccezzjoni.

Sekondarjament is-socjeta` konvenuta eccepiet li l-garaxxijiet u sottoswol huma proprjeta` tas-socjeta` konvenuta. Dana rrizulta izda ghall-iskop ta' din il-kawza huma aktar dikjarazzjoni ta' fatt ghalkemm necessarjament inkluz fin-nota tal-eccezzjonijiet. Bl-istess mod it-tielet eccezzjoni li l-atturi huma proprjetarji tal-appartament rispettiv taghhom fil-livell li fih jinsab u mhux tal-garaxxijiet u tas-sottoswol. Izda fl-istess hin il-Qorti taghmel referenza ghal dak li qalet hawn fuq dwar il-pedamenti ghax huwa logiku li ghalkemm dak ta' taht ma jkunx proprjeta` ta' min qieghed aktar 'il fuq hu xorta wahda ghandu interess fundat f' dak li jezisti taht ghax altrimenti bil-fors ikun qed jigri l-hsara lilu fil-parti tieghu. Ghalhekk dawn it-tieni u t-tielet eccezzjoni jistghu jintlaqghu biss pero` limitatament fis-sens li inghad.

Fir-raba' eccezzjoni s-socjeta` konvenuta ghamlet referenza ghall-mandati ta' inibizzjonijiet li l-atturi kienu ppruvaw li jinhargu. Din bhala tali mhix eccezzjoni.

Il-hames eccezzjoni hija l-bazi tal-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` konvenuta u hi l-forza kollha tal-argument tal-istess socjeta` konvenuta ghax kif issemma fuq kif jirrizulta mill-artikolu 323 tal-Kap 16 kif ukoll tal-gurisprudenza fuq ikkwotata min ghandu l-art huwa proprjetarju tas-sottoswol sakemm ma jigix pruvat xort'ohra. Din l-eccezzjoni qed tigi milqugha izda dejjem bil-kwalifika li saret fuq.

Fis-sitt eccezzjoni s-socjeta` konvenuta taghmel referenza ghall-permess tal-MEPA li fil-fehma tal-Qorti huwa irrelevanti ghall-kaz in ezami.

L-atturi talbu li s-socjeta` konvenuta tigi inibita milli thaffer, tiskava jew xort'ohra taghmel xogholijiet fis-sottoswol tal-

korp ta’ bini maghruf bhala PAM Court, fi Triq il-Bahhara, Qawra, San Pawl il-Bahar. Japplika dak li nghad dwar il-hames eccezzjoni u ghalhekk tali talba ma tistax tigi milqugha, dejjem pero` kull dritt appartenenti lill-atturi dwar il-pedamenti u dan fis-sens li ghalkemm is-socjeta` konvenuta ghandha kull dritt li taghmel xogholijiet fis-sottoswol, m’ghandha b’ebda mod tmiss, tolqot jew taltera jew b’xi mod thott jew iccaqlaq il-pedamenti tal-korp ta’ bini msemmi, u f’dan is-sens tichad it-talba dejjem kif kwalifikata.

Minhabba n-natura tal-kaz spejjez tliet kwarti (3/4) ghall-atturi u kwart (1/4) ghas-socjeta` konvenuta.

< Sentenza Finali >

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