QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 30 ta’ Ottubru 2001

Numru 15

~itazzjoni 2167/1997

Concetta Key

versus

Pauline u Joseph konju/[i Mizzi

F’din il-kaw\a l-attri`i qieg]da titlob li ter[a’ tinfeta] mog]dija li tag]ti g]all-art tag]ha.

I`-`itazzjoni tg]id illi b’sentenza mog]tija minn din il-qorti fid-29 ta’ Frar 1996, fl-ismijiet **Pauline Mizzi *et versus* Concetta Key *et***, lill-attri`i kienet assenjata g]alqa mag]rufa b]ala *tal-}awli*, fi Triq San Dwardu, Vittoriosa. G]al din l-g]alqa minn dejjem kien hemm a``ess mit-triq minn mog]dija li tmiss mal-fond *Mizarb*, fl-istess triq, proprjetà tal-konvenuti. F’xi \mien il-konvenuti ne]]ew din il-mog]dija billi g]alqu l-fet]a g]at-triq u l-mog]dija g]amluha parti mill-fond tag]hom, u hekk l-g]alqa ma g]adhiex a``essibbli mit-triq.

Billi l-konvenuti baqg]u ma re[g]ux fet]u l-mog]dija, l-attri`i fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti:

1. tg]id illi kien ming]ajr ma kellhom jedd li l-konvenuti g]alqu l-mog]dija;
2. g]alhekk tordna lill-konvenuti sabiex fi \mien qasir jer[g]u jift]u l-mog]dija; u
3. tag]ti lill-attri`i s-setg]a illi, jekk jonqsu l-konvenuti, tag]mel hi stess ix-xog]lijiet me]tie[a, u j]allsu l-ispejje\ il-konvenuti.

Talbet ukoll l-ispejje\ tal-kaw\a.

Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. ma hux minnu li hemm id-dritt reali ta' mog]dija kif qieg]da tg]id l-attri`i, u g]alhekk hija me]tie[a l-prova ta' dak li qieg]da tg]id l-attri`i; u
2. ma hux minnu li ng]alqet il-mog]dija g]ax l-art li fuqha l-attri`i qieg]da tivvanta dan il-jedd hija parti mill-fond tal-konvenuta.

L-artijiet kollha milquta b'din il-kaw\a — il-fond tal-konvenuti, l-art li fuqha l-attri`i trid jedd ta' mog]dija u l-g]alqa ta' l-attri`i — kienu tal-[enituri tal-partijiet, li huma a]wa.

Fl-20 ta' Frar 1997 il-konvenuti xtraw (1) il-fond bl-isem *Paulette*, illum jismu *Mizarb*, ming]and il-missier, u xtraw ukoll (2) "porzjoni divi\a ta' sit fabbrikabbli … … … tal-kejl superfi`jali ta' *circa* wie]ed u tletin u nofs qasab kwadri (31½ q.k.) b'fa``ata ta']mistax-il pied u seba pulzieri fuq Saint Edward Street, u b']amsa u]amsin pied fond, tikkonfina mit-tramuntana ma' Saint Edward Street, mill-punent mat-terran deskritt fin-numru wie]ed hawn fuq u mil-lvant ma' porzjoni o]ra mill-istess sit ta' proprjetà tal-pre\enti venditur". Fuq din l-art kien hemm mog]dija tag]ti g]all-g]alqa li dak i\-\mien kienet tal-missier. Kienet forma

ta' mina billi kienet imsaqqfa u fuq is-saqaf kien mibni u mniffed mal-fond tal-konvenuti. Dan is-saqaf kien iserra] min-na]a wa]da mal-fond tal-konvenuti u min-na]a l-o]ra ma' proprjetà ta' terzi. Ladarba l-art mixtrija mill-konvenuti tmiss mal-lvant ma' art tal-missier, mhux ta' terzi, dan ifisser li s-saqaf kien mhux biss fuq l-art mixtrija mill-konvenuti i\da wkoll fuq l-art li tmiss mag]ha fuq il-lvant, li baqg]et tal-missier.

Il-konvenuti xehdu illi kienu miftiehma mal-missier illi j]allu l-mog]dija miftu]a biex tag]ti a``ess g]all-g]alqa lil `erta persuna li kienet tmur hemm g]all-ka``a. Wara li miet il-missier u l-mog]dija ma baqg]etx tintu\a, il-konvenuti g]alquha u niffdu l-art, minn isfel ukoll u mhux biss mis-sular ta' fuq, mal-fond tag]hom. Billi i\da l-]ajt ta' l-appo[[kien imiss ma' proprjetà ta' terzi, u l-art li kienet tal-missier kienet lil hawn minn dan il-]ajt, ta]t is-saqaf, [ara li l-konvenuti]adu mhux biss l-art tag]hom i\da wkoll l-art li issa saret tal-werrieta tal-missier.

Eventwalment saret ukoll il-qasma ta' l-artijiet li kellhom il-[enituri u l-g]alqa li kienet twassal g]aliha l-mog]dija messet lill-attri`i, li issa trid li l-mog]dija ter[a' tinfeta] biex tkun tista' tid]ol g]all-g]alqa tag]ha minn hemm, g]alkemm g]andha wkoll a``ess ie]or minn art o]ra tag]ha.

Fil-fehma tal-qorti l-art li kienet tal-missier, li qieg]da fuq il-lvant ta' l-art tal-konvenuti u li minn fuqha kien hemm parti miil-mog]dija, baqg]et komuni g]ax ma hix imsemmija fis-sentenza li qasmet il-wirt. Dan ifisser illi l-attri`i, b]ala wa]da mill-werrieta, g]andha jedd tinqeda b'din l-art mhux *iure servitutis*, kif donnhom qeg]din jifhmu l-konvenuti, i\da *iure dominii*. G]alkemm il-konvenuti, b]ala ko-werrieta, huma ko-proprjetarji, ma g]andhomx jedd jie]du l-art komuni g]alihom biss, bla ma j]allu lill-ko-proprjetarji l-o]ra jgawdu l-art bl-istess mod[1]. G]alhekk, meta l-konvenuti g]aqqdu mal-fond tag]hom l-art

[1] Art. 491(b), Kod. ~iv.

komuni li minn fuqha kien hemm il-mog]dija, u hekk g]alqu l-mog]dija, g]amlu dan bi ksur tal-jeddijiet ta' l-attri`i b]ala ko-proprjetarja.

G]al din ir-ra[uni, it-talbiet ta' l-attri`i g]andhom jintlaqg]u, u l-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad l-e``ezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet ta' l-attri`i: tg]id illi kien ming]ajr dritt li l-konvenuti g]aqqdu mal-fond tag]hom l-art komuni li ti[i fuq il-lvant tal-fond tag]hom, u li kienet tag]ti mit-triq komuni g]all-g]alqa li llum hi ta' l-attri`i; g]alhekk tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi \mien xahrejn, jer[g]u jqieg]du din l-art kif kienet qabel ma huma g]aqqduha mal-fond tag]hom; fil-ka\ li l-konvenuti jonqsu milli jag]mlu hekk fi\-\mien li ng]atalhom, l-attri`i jkollha s-setg]a li tag]hmel hi stess ix-xog]lijiet me]tie[a, u j]allsu l-ispejje\ il-konvenuti; f'kull ka\ ix-xog]lijiet g]andhom isiru ta]t id-direzzjoni ta' l-arkitett René Buttigieg, li qieg]ed jin]atar g]al dan il-g]an.

L-ispejje\ kollha g]andhom i]allsuhom il-konvenuti.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.