MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2010

Citazzjoni Numru. 1568/1999/1

David u Katerina konjuġi **FARRUĠIA** u b'degriet tas-7 ta' Marzu, 2006, l-ġudizzju għadda fil-persuna ta' Elizabeth mart Etienne Żammit Lupi bħala werrieta tal-atturi David u Katerina Farruġia li mietu fil-mori tal-kawża

vs

Alexandra *sive* Sandra **DALMAS**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-1 ta' Lulju, 1999, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li l-imħarrka kontra l-liġi fetħet bieb f'ħajt diviżorju li jaqsam il-ġid tagħha f' numru tlieta (3), "*Davina House*", Wardija Lane, Xemxija, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, mill-ġid tagħhom f'numru wieħed (1), "*Davina House*", Wardija Lane, Xemxija, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, u kif ukoll billi kontra l-liġi ħaffret taħt il-ġnien u

terrazzin tal-istess ġid tagħhom; (b) tikkundanna lill-imħarrka sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffisalha, tagħlaq l-imsemmi bieb u terġa' tqiegħed kollox kif kien qabel wettqet l-imsemmi tħammil; (ċ) f'każ li l-imħarrka tonqos li twettaq dak lilha ordnat fiż-żmien lilha mogħti, tawtorizzahom sabiex jagħmlu huma x-xogħlijiet kollha meħtieġa bi spejjeż għall-imħarrka; (d) issib li l-atturi ġarrbu dannu u ħsara minħabba x-xogħlijiet magħmulin mill-imħarrka, kif fuq ingħad; (e) tillikwida d-danni mġarrbin mill-atturi minħabba f'hekk; u (f) tikkundnna lill-imħarrka tħallashom id-danni hekk likwidati. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrka fit-23 ta' Novembru, 1999 li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi ċaħdet bil-qawwa kollha li hija fetħet xi bieb f'xi ħajt li jifred ħwejjiġha mill-ġid tal-atturi jew li hija skavat jew qabbdet lil min jiskava fil-ġid tal-istess atturi. Dwar il-bieb, hija qalet li dak kien jagħmel mill-post tagħha sa minn meta xtratu. Tgħid li l-fetħa li minnha jilmintaw l-atturi tifforma parti minn dak li huwa tagħha waħedha u mhux komuni ma' ħaddieħor. Laqgħet ukoll billi ċaħdet li hija ikkawżat xi ħsara lill-post tal-atturi, u tgħid li dik il-ħsara kienet saret b'kawża oħra qabel ma kienet bdiet tagħmel ix-xogħlijiet fir-remissa li tagħmel mill-ġid tagħha. Fuq kollox, hija ħadet kull prekawzjoni qabel ma bdiet ix-xogħol, u saħansitra ħarġet polza ta' assikurazzjoni għal kull eventwalita'. Għalhekk, tgħid li m'għandha l-ebda ħtija għal xi ħsara li setgħet saret lill-atturi u għalhekk ukoll m'għandha tħallashom l-ebda kumpens. Tgħid li l-azzjoni attriċi hija tentativ ieħor mill-atturi biex ikomplu jdejquha b'mod fieragħ;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tad-29 ta' Marzu, 2000[1], li bih ħatret lill-Perit Arkitett Anthony Bailey bħala perit tekniku biex jgħid jekk kienx minnu jew le li l-imħarrka fetħet bieb fil-ħajt li jifred ġidha minn dak tal-atturi, liema ħatra tħassret b'degriet ieħor tal-21 ta' Jannar, 2002[2], fuq talba magħmula b'rikors tal-atturi fit-18

[1] Paġ. 46 tal-proċess
[2] Paġ. 57 tal-proċess

ta' Ġunju, 2001, billi minflok l-imsemmi perit tekniku l-Qorti ħatret lill-Perit Arkitett Rene' Buttiġieġ;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-perit tekniku fil-21 ta' Jannar, 2003[3], u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tal-25 ta' Ġunju, 2003;

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-avukat tal-imħarrka;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Marzu, 2004[4], li bih tat lill-atturi żmien biex iressqu n-Nota ta' Sottomissjonjiet tagħhom;

Rat in-Nota ta' Osservazzjonijiet imressqa mill-atturi fis-6 ta' April, 2004[5];

Rat id-degriet tagħha tad-29 ta' April, 2004[6], li bih u fuq talba magħmula b'rikors mill-atturi fl-24 ta' Marzu, 2004, ordnat lill-Perit tekniku jistabilixxi l-kejl dwar ċerti aspetti tax-xogħlijiet magħmula mill-imħarrka u li ms saret l-ebda tismija tagħhom fl-ewwel relazzjoni tiegħu;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta' Frar, 2005[7], li bih ħatret lill-Arkitett Godwin P. Abela bħala perit tekniku minflok il-Perit Buttiġieġ;

Rat ir-Rapport imressaq mill-perit tekniku sostitut fis-7 ta' Novembru, 2005[8], u minnu maħluf kif imiss waqt is-smigħ tas-6 ta' Diċembru, 2005;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti li bihom il-kawża tħalliet għas-sentenza;

---

[3] Paġġ. 66 sa 102 tal-proċess
[4] Paġ. 168 tal-proċess
[5] Paġġ. 172A sa 176 tal-proċess
[6] Paġ. 178 tal-proċess
[7] Paġ. 187 tal-proċess
[8] Paġġ. 193 – 5 tal-proċess

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal kundanna ta' tneħħija ta' xogħlijiet abużivi u danni mnissla minn dawk ix-xogħlijiet. L-atturi, bħala sidien ta' post sovrappost għal dak tal-imħarrka, jgħidu li din fetħet bieb f'ħajt li jifred ħwejjiġhom minn tagħha, u, minbarra dan, qabbdet lil min jagħmel xogħol ta' tħammil jew tqattigħ ta' blat f'ġid li huwa tagħhom. Jgħidu li, minħabba f'dawk ix-xogħlijiet, ġarrbu danni u jridu li l-imħarrka tagħmel tajjeb għal dawk il-ħsarat;

Illi l-imħarrka tiċħad li hija fetħet bieb f'xi ħajt diviżorju u tiċħad ukoll li hija għamlet jew qabbdet lil min jagħmel xogħol f'ġid li minnu seta' kellhom l-atturi. Tiċħad ukoll li hija ikkawżat xi ħsara lill-atturi bix-xogħlijiet li saru. Tgħid li din l-azzjoni hija waħda oħra minn sensiela ta' pretensjonijiet fiergħa tagħhom maħsuba biex idejquha;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li f'Awissu tal-1972[9] l-atturi kisbu l-appartament numru wieħed (1), bil-bieb separat tiegħu li jagħmel minn blokka ta' bini bl-isem ta' "*Davina House*", fl-inħawi magħrufa bħala Tal-Fjuri, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, mingħand wieħed John Alexander Kelly, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. F'dan il-bejgħ kien inkluż ukoll remissa u aċċess għall-bejt tal-istess remissa u tal-appartament, liema appartament kien jiġi fl-ogħla sular tal-blokka;

Illi f'Novembru tal-1993[10], l-imħarrka kisbet mingħand wieħed Emanuel Sciberras l-appartament bin-numru tlieta (3) li jagħmel mill-imsemmija blokka, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. L-imsemmi appartament jiġi taħt dak miksub mill-atturi, iżda l-appartament tal-atturi jibqa' dieħel ukoll iżjed 'il ġewwa fuq blat li jmiss mal-appartament tal-imħarrka[11]. Dan l-appartament tal-imħarrka għandu wkoll bħala esklussivament tiegħu l-ġnien u l-*patio* ta' quddiem u kif ukoll ġnien u *patio* ieħor fil-ġenb[12];

---

[9] Dok "A", f'paġġ. 6 – 10 tal-proċess
[10] Dok "B", f'paġġ. 11 – 2 tal-proċess
[11] Dok "AB2", f'paġ. 140 tal-proċess
[12] Dokti "Ċ" u "F", f'paġġ. 17 u 33 tal-proċess

Illi l-post tal-atturi u dak tal-imħarrka għandhom komuni ma' xulxin fossa u bir (li jilqa' l-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bjut tal-blokka). Il-blokka li jagħmlu minnha nbniet mal-ġenb ta' għolja u minħabba f'hekk l-appartament tal-imħarrka min-naħa ta' wara tiegħu tħaffer ġol-blat tal-istess għolja[13];

Illi għall-ħabta tal-1998, l-imħarrka qabbdet li jsiru xi xogħlijiet fin-naħa li tiġi fuq wara tal-appartament tagħha. Ix-xogħol sar minn Ġino Gauċi, li jgħix mal-imħarrka[14] Dan ix-xogħol kien jikkonsisti fi tqattigħ ta' blat li jiġi man-naħa ta' wara tal-appartament tal-imħarrka[15] (biex tkabbret il-kamra tas-sodda), tkabbir ta' remissa taħt il-ġnien tal-ġenb tad-dar[16] u ftuħ ta' bieb li jagħti għall-ġnien tal-ġenb tal-appartament tagħha[17]. L-imsemmi bieb kien jiġi sewwasew taħt it-terrazzin tal-appartament tal-atturi. Waqt ix-xogħlijiet, l-atturi raw li fl-appartament tagħhom ħarġu xi sinjali ta' ħsarat[18]. L-atturi qabbdu żewġ periti tekniċi biex jagħmlu rapport dwar ix-xogħlijiet li saru u l-ħsarat li ħarġu fl-appartament tagħhom, L-imsemmija rapporti ngħatawlhom f'Mejju ta' dik l-istess sena[19]. L-imħarrka qabbdet lill-perit tagħha biex jistħarreġ l-ilmenti tal-atturi dwar il-ħsarat li kienu qalu li ġraw waqt ix-xogħlijiet tat-tħammil[20];

Illi l-attur kien bagħat għall-*building inspector* biex iwaqqaf lill-imħarrka milli tkompli bix-xogħlijiet. Meta ġie l-*building inspector*, l-imħarrka imbarrat il-bieb li kienet fetħet[21]. Fi Frar tal-1999, il-bieb reġa' nfetaħ (u twessa'), hekk kif intemm ix-xogħol tat-tkabbir tar-remissa[22];

Illi f'Lulju tal-1999, infetħet din il-kawża;

---

[13] Dok "AB3", f'paġ. 148 tal-proċess
[14] Xhieda tiegħu 21.3.2002 f'paġġ. 113 – 4 tal-proċess
[15] Dok "GG1", f'paġ. 107 tal-proċess
[16] Xhieda tal-imħarrka 10.4.2002, f'paġ. 115 tal-proċess
[17] Dok "AB1Ċ", f'paġġ. 135 – 6 tal-proċess
[18] Dok "AB1A", f'paġġ. 132 – 4 tal-proċess
[19] Dokti "Ġ" u "AB3", f'paġġ. 37 – 8 u 148 tal-proċess
[20] Dok "GV1", f'paġ. 110 tal-proċess
[21] Dok "AB2A", f'paġ. 143 tal-proċess
[22] Dok "AB1", f'paġ. 130 tal-proċess

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> marbutin mal-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, jidher li l-kwestjoni bejn il-partijiet teħtieġ studju kemm dwar aspetti tekniċi relattivi għax-xogħlijiet imwettqa mill-imħarrka, u kif ukoll aspetti ta' dritt marbuta mal-jeddijiet tal-partijiet minħabba l-bixra tal-post;

Illi f'dan ir-rigward, jidher xieraq li ssir l-osservazzjoni li, għalkemm fid-degriet oriġinali l-ħatra tal-perit tekniku kienet espressament limitata biex il-perit maħtur jgħid kienx minnu li l-imħarrka tassew fetħet bieb f'ħajt diviżorju, b'xi mod, sa ma l-kawża għaddiet għand din il-Qorti kif issa presjeduta, l-imsemmija ħatra twessgħet biex il-perit imqabbad spiċċa irrelata dwar aspetti tekniċi oħrajn marbutin mal-ħsarat imġarrba;

Illi għal dak li jirrigwarda l-**aspetti tekniċi tax-xogħlijiet imwettqa** jirriżulta mill-kostatazzjonijiet tal-ewwel perit tekniku li l-imħarrka għamlet tliet suriet ta' xogħol fil-ġid tagħha bejn Mejju tal-1998 u l-bidu tal-2000 (jiġifieri wkoll fil-mori tal-kawża, wara li f'Settembru tal-1999, l-Qorti ma kinitx laqgħet talba tal-atturi biex jinħareġ Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrka). Dawn kienu jinkludu: (i) it-tħaffir ta' remissa ġdida taħt u minflok ir-rampa li kien hemm qabel biex titla' għall-ġnien tal-ġenb ta' biswit l-appartament tagħha; (ii) it-tqattigħ ta' blat laxk u ta' blat ieħor fil-wisgħa dejqa li kienet tiġi wara l-bini tal-appartament tal-imħarrka (u l-bini ta' kamra tas-sodda ġdida u ftuħ ta' twieqi tal-kamra tal-banju); u (iii) il-ftuħ ta' bieb fuq il-*patio* tal-ġenb tal-appartament tagħha;

Illi għalkemm l-imħarrka tgħid li l-ebda xogħlijiet li għamlet fil-post tagħha ma ġabu ħsara fil-ġid tal-atturi (u f'dan ittenni l-fehmiet tal-perit maħtur minnha u r-rapport li taha dwar il-ħsarat li ra fl-appartament tal-atturi), il-perit imqabbad mill-Qorti wasal għall-fehma li b'dawk ix-xogħlijiet (l-aktar fil-fażi tat-tqattigħ tal-blat matul Mejju tal-1998) kienu tassew ħarġu ħsarat fil-post tal-atturi. Minbarra dan, l-imħarrka nnifisha tistqarr li, biex tkopri dawk l-eventwali ħsarat, hija kienet ħarġet polza ta' assikurazzjoni. B'żieda ma' dan, Gino Gauċi xehed li lill-attur kien serraħlu rasu li jekk kemm-il darba x-xogħlijiet

kienu se' jġibu xi ħsara fil-post tal-atturi, hu u l-imħarrka kienu jagħmlu tajjeb għaliha;

Illi bit-tieni ħatra mogħtija lill-perit tekniku (li kellha ssir minn perit sostitut minħabba l-mewt tal-ewwel perit tekniku) ttieħed il-kejl tal-ġid rispettiv tal-atturi u tal-imħarrka (magħduda l-ġonna ta' quddiem u ta' wara). Minn tali kejl, joħroġ li filwaqt li l-post tal-imħarrka jkejjel sittax-il metru u għoxrin ċentimetru fond u ħdax-il metru u ħamsa u disgħin ċentimetru wisgħa, dak tal-atturi jkejjel tlieta u għoxrin metru u nofs bl-istess wisgħa;

Illi wara li fliet il-provi mressqa u mill-kostatazzjonijiet tekniċi tal-perit tekniku maħtur minnha, l-Qorti tasal għall-fehma li (a) dwar ix-xogħlijiet li saru fuq in-naħa ta' wara tal-appartament tal-imħarrka, ma jistax jingħad li dak li sar jista' jerġa' jitqiegħed kif kien qabel. Dan jingħad għaliex, apparti l-kwestjoni ta' dritt li l-Qorti sejra tistħarreġ aktar 'il quddiem f'din is-sentenza, jirriżulta li sar tqattigħ ukoll tal-wiċċ tal-blat tal-għolja li magħha hija mibnija l-blokka u kif ukoll ġarr 'il barra u rimi tal-blat hekk imqatta' li jagħmilha ħaġa għal kollox impossibbli li dak li tneħħa jerġa' jitqiegħed lura. Minbarra dan, jidher li, minbarra t-tqattigħ, sar ukoll xogħol ta' titligħ ta' lqugħ b'ħajt ġdid rafforzat li saħħaħ ix-xogħol li kien hemm kemm għall-benefiċċju tal-post tal-imħarrka u kif ukoll għal dak tal-atturi;

Illi (b) dwar il-ħsarat li seħħew minħabba x-xogħlijiet, jidher li l-atturi għandhom raġun. Il-Qorti tqis li l-atturi ma semmewx kemm kienet il-ħsara li huma ġarrbu u lanqas għamlu stima ta' dawn il-ħsarat[23]. Jidher ukoll li l-atturi għamlu xogħol ta' żebgħa fuq in-naħa ta' barra tal-appartament tagħhom wara li kienu ħarġu l-ħsarat (konsenturi) u qabel ma kien laħaq mar il-perit ġudizzjarju fuq il-post. F'kull każ, l-istess perit tekniku wasal għall-fehma li l-appartament tal-atturi tassew ġarrab ħsarat minħabba fi u waqt li kien qed isir ix-xogħol fil-post tal-imħarrka, u li ta' dawn il-ħsarat trid twieġeb l-istess imħarrka. Żied jgħid li, mqar kieku fil-post tal-attur seta' kien hemm xi ħsara jew konsenturi qabel ma nbeda x-

[23] Xhieda tal-attur 21.1.2001, f'paġ. 155 tal-proċess

xogħol mill-imħarrka, hija ħaġa ċerta li b'dawk ix-xogħlijiet, il-ħsara kibret u dan b'konsegwenza diretta ta' dawk ix-xogħlijiet. Ma ngħatat lill-Qorti l-ebda raġuni tajba għaliex m'għandhiex toqgħod fuq tali fehma teknika, u għalhekk issib rabta kawżali diretta bejn ix-xogħlijiet magħmula mill-imħarrka u l-ħsara mġarrba mil-atturi fi ħwejjiġhom;

Illi l-perit tekniku qies li x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa jikkonsistu f'mili ta' konsenturi b'mod xieraq, tibdil tal-blata ta' tieqa, u tikħil, kisi fejn meħtieġ u żebgħa tal-istess ambjenti. F'tali konsiderazzjoni, l-istess perit qies ukoll ix-xogħol rimedjali li l-atturi għamlu minn rajhom fuq il-ħitan ta' barra. L-atturi ma ressqu l-ebda provi ta' danni oħra u lanqas jidher li ikkontestaw il-kostatazzjonijiet tal-perit dwar in-nefqa meħtieġa jew ix-xogħlijiet rimedjali li jmisshom isiru biex jagħmlu tajjeb għad-danni mġarrbin. Il-perit tekniku qies li l-istima tax-xogħlijiet kollha rimedjali titla' għal mitejn u ħamsin lira Maltin (Lm 250)[24]. Il-Qorti tqis li, minħabba li dik l-istima ilha li saret mill-2003, illum l-istess xogħlijiet jiswew xi ftit aktar biex isiru. Għal dan il-għan u għall-finijiet tal-ħames talba attriċi, tillikwida d-danni mġarrba mill-atturi fis-somma ta' elf euro (€ 1,000);

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tilqa' r-raba', l-ħames u s-sitt talbiet attriċi;

Illi għal dak li jirrigwarda l-**aspetti ġuridiċi tal-azzjoni attriċi** jidher li din tinbena b'qawwa fuq dak li jipprovdi l-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. B'mod partikolari, l-atturi jistrieħu fuq dik il-parti tal-imsemmi artikolu li jrid li "kull min għandu l-proprjeta' tal-art, għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq *jew taħt wiċċ l-art*";

Illi l-argument tal-atturi hu fis-sens li t-tħaffir kollu u t-tqattigħ ta' blat li l-imħarrka għamlet fuq in-naħa ta' wara tal-appartament tagħha safejn jasal il-wiċċ tal-għolja li trieġi l-binja fuq dik ix-xaqliba (ambjent li l-perit tekniku jsejjaħlu "l-lokal"), sar kollu fi ħwejjiġhom, għaliex sar kollu f'ambjenti li jiġi sewwasew taħt l-appartament minnhom miksub u l-pertinenzi tiegħu. Hekk ukoll iqisu li l-ftuħ ta'

[24] Li jġibu € 582.34 fi flus tal-lum

bieb fil-ħajt li jiġi taħt it-terrazzin tal-appartament tagħhom huwa ftuħ f'ħajt li jifred il-ġid tagħhom minn dak tal-imħarrka u dan bi ksur tal-liġi[25]. Biex isaħħu dan l-argument, l-atturi jistrieħu wkoll fuq it-tifsira tat-titolu tal-imħarrka kif wasal għandha mingħand l-awturi tagħha fl-istess titolu. Dan jagħmluh billi huma jqisu li l-imsemmija kuntratti jfissru sewwa u b'reqqa sa fejn jasal il-ġid miksub mill-imħarrka u fiex kien jikkonsisti. Għalhekk huma jargumentaw li, fejn il-kuntratti msemmija ma jsemmu xejn, ifisser li hija ma kisbet l-ebda jedd għal dawk l-ambjenti l-oħra. Kien għalhekk li huma saħqu li l-perit tekniku jerġa' jitqabbad biex jikkostata sewwa l-kejl tal-ġid rispettiv tal-partijiet;

Illi, min-naħa tagħha, l-imħarrka tressaq l-argument li ladarba l-wisgħa li kien jifred in-naħa ta' wara tal-appartament miksub minnha kien jiġi fl-istess livell tal-ġid tagħha u ladarba dik il-wesgħa setgħet tintlaħaq biss mill-ambjenti tagħha, it-teżi tal-atturi ma għandhiex mis-sewwa u lanqas hija msejsa fil-liġi. Biex issaħħaħ dan l-argument, l-imħarrka tgħid li, sa minn meta xtrat, hija kellha aċċess ħieles u esklussiv għal dak l-ambjent retropost minn bieb ieħor fuq ġewwa fl-appartament tagħha stess u li l-atturi ma kellhom l-ebda mod kif setgħu jaċċedu għal dak l-ambjent. Ressqet xhieda wkoll biex turi li, sa minn qabel ma nbeda x-xogħol li huwa l-mertu ta' din il-kawża, l-ambjenti kienu kif fissrithom hi[26];

Illi ma hemm l-ebda dubju llum il-ġurnata li l-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili jnissel regola preżuntiva u mhux waħda assoluta. Il-preżunzjoni dwar min hu sid l-arja u taħt l-art ta' ġid partikolari hija waħda "*iuris tantum*" u tista' titwaqqa' bi provi tajbin u kuntrarji għal dak li l-istat ta' fatt ikun nissel[27]. Il-piż li tressaq prova tajba biex twaqqa' dik il-preżunzjoni hu fuq dik il-parti li tallega l-kuntrarju, u sakemm issir dik il-prova l-preżunzjoni tibqa' li 'l isfel minn wiċċ l-art hu ta' dak li jippossjedi l-ġid ta' fuqu, jiġifieri l-art. Tali provi jeħtieġ li jkunu konklussivi u determinanti u mhux sempliċement konġetturali għaliex kull prova li tmur

---

[25] Art. 425 tal-Kap 16
[26] Xhieda ta' l-Avukat Peter Fenech 23.4.2002 u tal-A.I.Ċ. Godwin Vella 17.9.2002, f'paġġ. 117 u 120 – 1 tal-proċess
[27] App. Ċiv. **23.11.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella Ħaber vs Borġ*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.403**)

kontra l-liberta' u l-jedd tal-proprjeta' għandu jkollha xejn anqas minn dawk il-karatteristiċi[28];

Illi t-tħaddim tal-imsemmi artikolu tal-liġi (u għalhekk ukoll tal-preżunzjoni maħluqa minnu) jintlaqat sewwa fejn ġid ta' persuni differenti jkun sovrappost għal xulxin. Dan għaliex il-prinċipju tal-*usque ad caelum et etiam ad inferos* mħaddem fl-artikolu 323 jippresupponi kunċett "vertikali" tal-proprjeta', filwaqt li llum il-ġurnata l-proprjeta' "b'saffi" taħseb għal kunċett ta' proprjeta' "orizzontali". Ladarba binja ta' sid tkun sovrapposta għall-binja ta' sid ieħor, ma jista' jkun hemm l-ebda dubju li l-prinċipju mħaddem fl-artikolu 323 ma jibqax jgħodd. Dan iseħħ ukoll, sa ċertu punt, fejn wieħed jitkellem dwar "pakketti" ta' arja faċċata ta' sulari ta' ġid ta' sidien differenti[29];

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, l-appartament tal-atturi jiġi fuq l-appartament tal-imħarrka. Iżda hawn ukoll, fil-każ partikolari, l-estent tal-firxa tar-rispettiv ġid ma jittaljax eżatt, u dan għaliex, kif issemma qabel, il-ġid tal-atturi jibqa' dieħel 'il ġewwa minn dak tal-imħarrka. L-atturi jgħidu li dan imissu jfisser li dik l-art kollha taħt il-ġid tagħhom 'il ġewwa minn fejn jispiċċa l-bini tal-imħarrka fuq in-naħa ta' wara, għandha titqies bħala art tal-atturi;

Illi l-perit tekniku qagħad b'seba' għajnejn li ma jidħolx biex jagħti xi fehma dwar l-interpretazzjoni tal-liġi dwar ir-regola hawn fuq imfissra. Hu għamel sewwa, għaliex il-ħatra kienet waħda limitata għal qies ta' aspetti tekniċi. Madankollu huwa ikkostata bħala fatt li tassew kien hemm aċċess dirett minn ġol-appartament tal-imħarrka għall-imsemmi "lokal", li l-atturi ma kellhom l-ebda mod ta' aċċess għall-istess "lokal", li kien hemm tieqa miftuħa mill-kamra tal-banju tal-appartament tal-imħarrka għal fuq dak l-ambjent u li l-atturi ma merew l-ebda waħda minn dawn il-kostatazzjonijiet. Il-Qorti jidhrilha li, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li għadha kemm għamlet, dawn il-kostatazzjonijiet fattwali jmisshom jitqiesu sewwa;

---

[28] App. Ċiv. **9.1.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Markiża Beatriċe Cremona Barbaro of St. George noe et vs Joseph Vella Galea et***

[29] App. Ċiv. **3.5.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Ines Żerafa Gregory et vs Josephine Cutajar***

Illi l-Qorti tasal għall-fehma li f'dan ir-rigward l-atturi ma jistgħux tassew jibqgħu jistrieħu fuq il-preżunzjoni maħluqa bl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Fl-ewwel lok, il-Qorti qiegħda taċċetta bħala fatti stabiliti, ċ-ċirkostanzi ta' aċċess minn bieb fl-appartament tal-imħarrka u n-nuqqas ta' aċċess min-na atal-atturi għall-ambjent retropost għal dak l-appartament. Fit-tieni lok, ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li l-proprjeta' sotterranja għall-ġid ta' ħaddieħor tista' tinkiseb bħalma jista' jinkiseb kull ġid ieħor[30], imqar bi preskrizzjoni. Fit-tielet lok, jekk wieħed iqis sewwa t-titolu tal-imħarrka mnejn ġej, wieħed għandu jsib li meta s-sid tal-binja kollha – John Alexander Kelly – biegħ l-appartamenti rispettivi, l-ewwel ma biegħ (lill-Avukat Alfred Mifsud, wieħed mill-awturi fil-jedd tal-imħarrka) kien l-appartament numru tlieta (3) bil-pertinenzi kollha tiegħu, sewwasew tlitt ijiem qabel ma l-atturi xtraw l-appartament numru wieħed (1) u l-pertinenzi tiegħu. Dan ifisser li kull titolu li għandha l-imħarrka huwa pozjuri għat-titolu tal-atturi, imqar jekk bi ftit jiem. Fir-raba' lok, l-argument tal-atturi li l-kuntratti ta' provenjenza tat-titolu tal-imħarrka jservu bħala r-raġuni għas-suċċess tal-argument tagħhom ma jidhirx wieħed invinċibbli. Fil-fatt, jekk wieħed kellu jaqra sewwa l-kuntratti **kollha** rilevanti, magħdud dak tat-titolu tal-atturi, wieħed isib li l-istess kuntratti donnhom iġibu fix-xejn il-pretensjonijiet attriċi dwar min tassew huwa s-sid tal-"lokal" retropost għall-appartament tal-imħarrka;

Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti tirreferi għall-irjieħ imsemmija fil-kuntratti tal-partijiet rispettivi. Fil-kuntratt li bih **l-atturi** kisbu l-appartament numru wieħed (1), l-irjieħ mogħtija m'humiex dawk tal-appartament oġġett tal-kuntratt, imma **l-irjieħ tal-blokka kollha**. Ir-riħ tan-nofsinhar (li huwa l-orjentament rilevanti għall-finijiet tal-ambjent mertu ta' din il-kawża) jissemma li jikkonfina ma' ġid ta' Alfred Delia. Meta wieħed jifli l-kuntratti kollha tal-awturi tal-jedd tal-imħarrka u l-istess kuntratt tagħha, toħroġ stampa interessanti. Hemm żewġ kuntratti minnhom – dak ewlieni tas-7 ta' Awissu, 1972 (ippubblikat min-Nutar Maurice Gambin fejn Kelly biegħ lill-Avukat Alfred Mifsud) u l-ieħor

---

[30] App. Ċiv. **30.10.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Aquilina utrinque*** (Kollez. Vol: **XLI.i.485**)

tat-30 ta' Novembru, 1979 (ippubblikat min-Nutar Francis Micallef) – li jagħtu **l-konfini tal-appartament innifsu** (l-appartament numru tlieta), jiġifieri konfini aktar preċiżi. Tajjeb li jingħad li f'dawn iż-żewġ kuntratti, il-konfini tan-nofsinhar mal-appartament numru tlieta jindika li l-imsemmi appartament imiss ma' ġid ta' Alfred Delia. Issa jekk tassew huwa minnu li l-ambjent retropost għall-appartament tal-imħarrka, ma kienx magħdud mal-kuntratt minnha miksub (kif jargumentaw l-atturi), l-aktar li jista' jingħad hu li dak l-ambjent allura huwa ġid ta' Alfred Delia jew l-aventi kawża minnu, u mhux ġid tal-atturi. Jekk wieħed irid ifisser il-kuntratti dwar it-titolu tal-imħarrka bil-mod li jridu l-atturi, ma jistgħux ikunu selettivi f'dak li joqgħod għall-fehma tagħhom u jwarrbu ħwejjeġ oħra daqstant rilevanti wkoll. Li jsir mod ieħor ikun kontra l-loġika u kontra l-mod kif imisshom jitfissru l-kuntratti;

Illi fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li din il-Qorti għadha kemm għamlet wara ħafna ħsieb, jidhrilha għalhekk li l-ewwel talba ma tistax tintlaqa' għaliex tinbena fuq il-premessa li x-xogħol li sar mill-imħarrka sar fi ħwejjeġ l-atturi, waqt li ma jidhirx li dan hu l-każ. Jaqgħu għalhekk ukoll iż-żewġ talbiet ta' wrajha għax konsegwenzjali għaliha;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-ewwel talba attriċi bħala mhix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt u dan billi x-xogħlijiet magħmulin mill-imħarrka ma jirriżultax li saru fil-ġid tal-atturi;

Tiċħad it-tieni u t-tielet talbiet attriċi għaliex dawn huma konsegwenzjali għall-ewwel talba, u b'hekk **tilqa' l-ewwel, it-tieni u r-raba' eċċezzjonijiet** tal-imħarrka;

Tilqa' r-raba' talba attriċi u ssib li l-imħarrka għandha twieġeb għall-ħsara mġarrba mill-atturi fl-appartament tagħhom fuq imsemmi minħabba x-xogħlijiet magħmulin mill-imħarrka jew minn persuni mqabbdin minnha, liema ħsarat jitolbu x-xogħlijiet rimedjali imfissra mill-perit tekniku fil-parti konklussiva tar-relazzjoni tiegħu u li

għandha titqies bħala parti mid-dispożittiv ta’ din is-sentenza għall-finijiet ta’ din it-talba;

Tilqa’ l-ħames talba attriċi u tillikwida d-danni hekk imġarrbin fis-somma ta’ elf ewro (€ 1,000);

Tilqa’ s-sitt talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrka tħallas lill-atturi elf euro bħala danni likwidati, flimkien mal-imgħax legali fuq dik is-somma b’seħħ mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv, u b’hekk **tiċħad it-tielet, il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet** tal-imħarrka; u

Tordna li l-**ispejjeż tal-kawża** jitħallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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