16 ta' Marzu, 1984

Imħallfin:-

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. - President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Andrea Magri

versus

Emmanuele Mifsud

L-artikolu 360 tal-Kodiċi Ċivili

L-artikolu 360 tal-Kodiċi Ċivili li huwa dderivat mid-Dritt Ruman fejn jingħad solum cujus est eius usque ad coelum et usque ad inferum *u* qui est dominus soli est coeli et inferorum *ġie diversi drabi nterpretat mill-Qrati tagħna fis-sens li għalkemm huwa veru li l-prinċipju huwa li min għandu l-proprjetà ta' l-art għandu ukoll il-proprjetà ta' l-ispazju sovrastanti, eppure dan il-prinċipju mhux assolut imma jikkostitwixxi biss presunzjoni* juris tantum *u għalhekk tista' ssir il-prova kuntrarja.*

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fil-Prim'Awla ta' l-Onorabbli Qorti Ċivili li bih l-attur, wara li ppremetta li b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Agius fit-30 ta' Diċembru, 1974 (dok. A) Paolo Magri, bin l-attur, biegħ lill-konvenut il-fond urban b'ġardina li ġġib l-isem "Via Napoli, fi triq ġdida bla isem, f'Ħal Qormi, però esklużi minn dan il-bejgħ iż-żewġt ikmamar li jmissu ma' xulxin bil-konfini indikati fl-istess att kif ukoll l-unika kamra sovrapposta għall-bini ta' l-attur, illi b'kuntratt ieħor ippubblikat mill-istess Nutar fl-istess jum (dok. B) l-attur xtara mingħand ibnu, l-imsemmi Paolo Magri, it-tlett ikmamar fuq imsemmija u għalhekk issubentra fid-drittijiet tiegħu, illi l-konvenut qed jippretendi illi l-arja ta' waħda miż-żewġt ikmamar fuq imsemmija kienet kompriża fil-bejgħ favur tiegħu tant li dan l-aħħar mela l-bejt ta' l-istess kamra b'xi ħamrija u oġġetti oħra u illi fil-fatt meta l-konvenut xtara permezz tal-kuntratt dok. A il-fond fuq imsemmi huwa ma akkwistax il-kamra in kwistjoni li baqgħet esklussivament tal-venditur kif konsegwentement u skond il-liġi baqgħet proprjetà ta' l-istess venditur l-area ta' fuq l-istess kamra, talab li dik il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi l-arja ta' fuq waħda miż-żewġt ikmamar mibjugħa mill-awtur ta' l-attur lill-konvenut, permezz tal-kuntratt dok. A, ma kinitx kompriża fil-bejgħ u għalhekk tappartjeni lill-attur u tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu ffissat ineħħi l-ħamrija u oġġetti

oħra li ddepożita fuq il-bejt ta' l-istess kamra, bl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa li t-talbiet ta' l-attur huma nfondati għax l-arja tal-kamra in kwistjoni ġiet ukoll mibjugħa lilu minn Paolo Magri, bin l-attur;

Rat id-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla ta' l-Onorabbli *Qorti Ċivili fl-4 ta' Frar, 1980, li biha laqgħet l-eċċezzjonijiet* tal-konvenut u ċaħdet it-talbiet ta' l-attur bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu, wara li kkunsidrat illi:

B'kuntratt tat-30 ta' Diċembru, 1974, ippubblikat min-Nutar Dr. Joseph Agius, li kopja tiegħu tinsab esebita a fol. 4 tal-proċess *bħala dok. A, Paolo Mgri l-awtur ta' l-attur, kien* biegħ u ttrasferixxa lill-konvenut il-fond b'ġardina miegħu *tale quale* f'Ħal Qormi bil-prezz u kondizzjonijiet hemm stipulati. Skond it-termini ta' l-istess kuntratt "però esklużi minn dan il-bejgħ iż-żewġt ikmamar li jmissu ma' xulxin u jmissu flimkien mill-punent ma' beni ta' Andrea Magri, minn nofs in-nhar ma' beni ta' Giuseppe Borg u mit-tramuntana mal-kumplament tal-fond jew irjieħ verjuri u l-unika kamra sovraposta għall-beni ta' Andrea Magri";

B'kuntratt ieħor bejn Paolo Magri u missieru Andrea Magri, li hu l-attur f'din il-kawża, tat-30 ta' Diċembru, 1974, l-istess Paolo Mari biegħ lill-attur f'din il-kawża iż-żewġt ikmamar li jmissu ma' xulxin u l-kamra sovrapposta kif deskritta fil-kuntratt preċedenti;

It-tilwima bejn il-partijiet teżisti fis-sens illi, b'rigward għall-ewwel kuntratt fejn ġew esklużi mill-bejgħ iż-żewġt ikmamar u l-unika kamra sovrapposta għal beni ta' Andrea Magri, waqt li l-attur jgħid illi bl-esklużjoni taż-żewġt ikmamar

skond il-kuntratt ġiet eskluża ukoll l-arja ta' fuq waħda minnhom, il-konvenut jgħid li din ma ġietx eskluża u ġiet *ittrasferita lilu bl-imsemmi* kuntratt;

Infatti l-konvenut isostni li bil-kuntratt dok. A ġew ittrasferiti l-ambjenti kollha ħlief dawk li ġew esklużi fil-paragrafu fuq imsemmi u billi ma hemm xejn imniżżel dwar l-arja in kwistjoni din ġiet ukoll ittrasferita lilu. In sostenn tal-*pretensjoni* tiegħu, il-konvenut ġab a konjizzjoni tal-Qorti li l-unika aċċess għal fuq din l-arja hija minn ġol-proprjetà tiegħu. Dan hu fatt li l-Qorti setgħet tikkonstata hi stess meta fit-23 ta' Marzu, 1979, hija żammet aċċess fuq il-post;

Omissis;

Fil-fehma tal-Qorti dawn il-fatti kollha jindikaw li meta sar il-kuntratt tal-bejgħ imsemmi fiċ-ċitazzjoni l-partijiet ma kellhomx f'moħħhom jeskludu l-arja u kwindi t-talbiet ta' l-attur ma għandhomx jiġu milqugħa;

*Rat in-nota ta' l-appell ipprżentata fil-Prim'Awla ta' l-*Onorabbli Qorti Ċivili mill-attur fit-12 ta' Frar, 1980;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' l-istess attur ippreżentta fis-26 ta' Frar, 1980 li biha talab, għar-raġunijiet minnu sottomessi, li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza fuq *imsemmija mogħtija mill-Prim'Awla ta' l-Onorabbli Qorti* Ċivili fl-4 ta' Frar, 198- billi tirrespinġi l-eċċezzjoni ssollevata mill-konvenut appellat u tilqa' t-talbiet attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat;

Rat ir-risposta tal-konvenut appellat ippreżentata fl-4 ta' Marzu, *1980*;

Rat l-atti l-oħra kolllha relevanti u opportuni;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

Kif jidher mill-petizzjoni ta' l-appell, l-attur appellant qiegħed jibbaża l-appell tiegħu fuq l-artikolu 360 tal-Kodiċi Ċivili li jiddispnoi *inter alia* illi min għandu l-proprjetà ta' l-art għandu dik ta' l-arja ta' fuqha. L-attur appellant qed jippretendi li peress li mill-bejgħ li ibnu Paolo Magri għamel lill-konvenut appellat ġiet eskluża l-kamra in kwistjoni ġiet eskluża mill-istess bejgħ l-arja ta' l-istess kamra u kwindi meta huwa dakinhar stess ta' dak il-bejgħ akkwista mingħand ibnu dik il-kamra, huwa kien akkwista ukoll l-arja ta' l-istess kamra;

L-imsemmi artikolu 360, li huwa simili għall-artikolu 552 tal-Kodiċi Franċiż u l-artikoli 440 u 447 flimkien tal-Kodiċi Taljan, u li huwa derivat mid-Dritt Ruman fejn kien jingħad *solum cujus est eius usque ad coelum et usque ad inferum* u *qui est dominus soli est coeli et inferorum*, ġie diversi drabi interpretat mill-Qrati tagħna fis-sens illi għalkemm huwa veru li l-prinċipju huwa li min għandu l-proprjetà ta' l-art għandu ukoll il-proprjetà ta' l-ispazju sovrastanti, eppure dan il-prinċipju mhux assolut imma jikkostitwixxi biss preżunzjoni *juris tantum* u għalhekk tista' ssir il-prova kuntrarja. Minn dana għalhekk tiġi l-konsegwenza illi l-attur appellant, li għandu l-proprjetà tal-kamra msemmija fiċ-ċitazzjoni, huwa assistit mill-preżunzjoni legali li l-arja ta' fuq il-kamra tiegħu hija ukoll tiegħu u illi huwa obbligu tal-konvenut li jġib il-provi kuntrarji biex iwaqqa' dik il-preżunzjoni (Kollezzjoni Deċiżjonijiet, Prim'Awla, **Borg *vs* Parnis**, 14 ta' Diċembru, 1935, Vol. XXIX-II-854 u l-ġurisprudenza hemm iċċitata; Prim'Awla, **Mamo *vs* Vella**, 1 ta' Frar, 1951, Vol. *XXXV-II-341*; Appell, **Gravino *vs***

Spiteri ***noe*****.** 29 ta' Marzu, 1957, Vol. XLI-I-251 u Appell, **Vella Haber** ***vs*** **Borg**, 23 ta' Novembru, 1962, Vol. XLVI-I-403);

Issa minn eżami tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Agius, fit-30 ta' Diċembru, 1974 (fol. 4), jirriżulta li Paolo Magri, bin l-attur, biegħ lill-konvenut il-fond urban b'ġardina miegħu *tale quale* fi triq ġdida bla isem, jismu "Via Napoli", però esklużi minn dan il-bejgħ iż-żewġt ikmamar li jmissu ma' xulxin u jmissu flimkien mill-punent ma' beni ta' Andrea Magri, l-attur, minn nofs in-nhar ma' beni ta' Giuseppe Borg u mit-tramuntana mal-kumplament tal-fond jew irjieħ verjuri u l-unika kamra sovrapposta għall-beni ta' Andrea Magri". Mela, skond l-istess kuntratt, il-konvenut xtara l-fond kollu eċċettwati l-imsemmija kmamar. L-attur qed jippretendi li ġiet eċċettwta l-arja ta' waħda minn dawn il-kmamar ukoll billi meta ġew *eċċettwati l-kmamar ġiet eċċettwata ukoll l-arja tagħhom;*

Il-Qorti, però, ma tistax taqbel ma' din is-sottomissjoni ta' l-attur appellant. Jirriżulta mill-provi li meta l-konvenut appellat xtara l-fond, il-venditur u huwa riedu li huwa jixtri l-fond kollu hemm hu eċċettwati biss l-imsemmija tlett ikmamar u mhux *leċitu li testendi dak li ġie eskluż mill-bejgħ għal ħaġa li* ma ġietx imsemmija li qiegħda tiġi eskluża, ċjoè l-arja tal-kamra in kwistjoni, speċjalment meta wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-konvenut kien qed jakkwista l-fond *tale quale* ċjoè kif kien, u li għalkemm qabel il-kuntratt saru mill-venditur ix-xogħlijiet biex jiġu iżolati l-kmamar minnu miżmuma mill-fond li huwa kien qed ibigħ, ma saru l-ebda xogħlijiet biex tiġi iżolata l-arja ta' l-imsemmija kamra mill-kumplament tal-fond, kif wieħed kien jistenna li jsir kieku verament din l-arja ma nbigħetx mal-fond;

Il-Qorti hi tal-fehma li l-venditur u l-konvenut appellat riedu jeċċettwaw biss mill-vendita flimkien maż-żewġt ikmamar

l-oħra, il-kamra msemmija fiċ-ċitazzjoni iżda mhux l-arja tagħha. *Dan mhux il-każ fejn jista' jingħad li l-bejgħ ta' fond* jinkludi l-arja tal-bjut tiegħu u li f'ebda kuntratt ta' bejgħ ta' bini ma jinħass il-bżonn li jingħad li dan il-bejgħ jinkludi l-bjut jew l-arja. Imma huwa l-każ ta' bejgħ ta' fond kollu fl-istat li kien dakinhar tal-bejgħ, jiġifieri bl-arja tal-kamra in kwistjoni mhux iżolata mill-kumplament tal-fond mibjugħ u minn liema bejgħ ġew esklużi biss tlett ikmamar, fosthom dik li fuqha hemm l-arja in kwistjoni;

Omissis;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u *tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż taż-żewġ istanza* kontra l-attur appellant.