



## **QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 14 ta' Marzu, 2024**

**Numru 5**

**Rikors Numru 266/19TA**

**Malcolm (K.I. 271571 (M)) u Diane (K.I. 186273 (M)) Pace Debono, Austin Demajo (K.I. 0118858 (M)), Victor (K.I. 731743 (M)) u Maryanne (K.I. 638850 (M)) Sant, Tabib Dottor Thomas Fenech (K.I. 308463 (M)) u Av. Ann Fenech (K.I. 28763 (M)), Tim u Simon aħwa Appleby, Anna Milena Caruana Curran (K.I. 2014641P), Maryanne Jackson Kissaun (K.I. 0719427 (M)), Avukat Renato (K.I. 0678351 (M)) u Marie Louise (K.I. 0246754 (M)) Cefai, George Dunbar Cousin (K.I. 287978 (M)) u Lara Dunbar Cousin (K.I. 427579 (M)) u Henry Thake (K.I. 377234 (M))**

**vs**

**Mark Borda (K.I. 0690256 (M)) u GENCO, General Commercial and Industrial Enterprises Limited (C 2819)**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti ippreżentat fit-12 ta' Marzu 2019 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwentanti:-

*“Illi l-kontendenti kollha huma proprjetarji ta’ diversi appartamenti f’212, Tower Point Mansions, Tower Road Sliema.*

*Illi l-atturi, ossia Malcolm Pace Debono u Diana Pace Debono huma proprjetarji ta’ appartamenti 13/14, f’212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema u dan skond kuntratt ta’ akkwist tal-24 ta’ Lulju 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor George Spiteri Debono hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A**.*

*Illi l-atur Austin Demajo huwa proprjetarju tal-appartament numru 2, f’212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema skond kuntratt tal-21 ta’ Mejju 2014 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa hawn anness u mmarkat bhala **Dokument B**.*

*Illi l-atturi Victor u Maryanne konjugi Sant huma proprjetarji tal-appartament numru 8, f’212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema skond kuntratt tat-21 ta’ Dicembru 1988 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza hawn anness u mmarkat bhala **Dokument C**.*

*Illi l-atturi Tabib Dottor Thomas u Avukat Dottor Ann konjugi Fenech huma proprjetarji tal-appartament numru 5, f’212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema skond kuntratt tal-21 ta’ Jannar 2002 fl-atti tan-Nutar Marco Burlo’ hawn anness u mmarkat bhala **Dokument D**.*

*Illi l-atturi Tim u Simon Appleby huma eredi tal-mejta John u Eira Appleby bhala proprjetarji tal-appartament numru 12, f’212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema, li l-genituri taghhom kienu akkwistaw b’kuntratt tas-6 ta’ Frar 1989 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima hawn anness u mmarkat bhala **Dokument E** u li l-wirt tieghu ddevolva b’testment tas-7 ta’ Settembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument F** u dan kif jirrizulta mill-causa mortis tal-mejjet John Ernest Appleby tas-7 ta’ Novembru 2018 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument R** kif ukoll il-causa mortis tal-mejta Eira Appleby tad-9 ta’ Lulju 1996 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima li qed tigi hawn annessa u mmarkata **Dokument S**.*

*Illi l-attrici Anna Milena Caruana Curran hija proprjetarja tal-appartament numru 7, f’212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema skond kuntratt tal-24 ta’ Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa hawn anness u mmarkat bhala **Dokument G**.*

*Illi l-attrici Maryanne Jackson Kissaun hija proprjetarja tal-appartament numru 10, f’212, Tower Point Mansions, Tower Road,*

*Sliema skont kuntratt tat-28 ta' Dicembru 1988 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro hawn anness u mmarkat bhala **Dokument H**.*

*Illi l-attur Avukat Renato u Marie Louise konjugi Cefaji huma proprjetarji tal-appartament numru 9, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema skont kuntratt tas-7 ta' Novembru 2000 fl-atti tan-Nutar John Gambin hawn anness u mmarkat bhala **Dokument I**.*

*Illi l-atturi George Dunbar Cousin u Lara Dunbar Cousin huma proprjetarji tal-appartament numru 11, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema skont kuntratt tat-18 ta' Mejju 2016 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza hawn anness u mmarkat bhala **Dokument J**.*

*Illi l-attur Henry Thake huwa proprjetarju tal-appartament numru 1, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema skont kuntratt t'akkwist 28 t'Awwissu 2003 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace hawn anness u mmarkat bhala **Dokument K**.*

*Illi l-kumpanija intimata GENCO, General Commercial and Industrial Enterprises Limited hija proprjetarja tal-appartament numru 3, 4 u 6 f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema u dan skond kuntratti datati it-18 ta' Mejju 1991 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza u tal-4 ta' Lulju 2018 fl-atti tan-Nutar Dorita Galea Medati hawn annessi u mmarkati bhala **Dokument L u M** li qed tigi mharrka ghal kull interess li jista jkollha.*

*Illi l-imsemmi intimat, Mark Borda huwa proprjetarju tal-penthouse numru 15, f'212 Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema.*

*Illi l-imsemmi intimat Mark Borda akkwista l-penthouse minghand Joseph Debono li dan tal-ahhar akkwista l-istess fond b'kuntratt tad-29 ta' Mejju 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza hawn anness u mmarkat bhala **Dokument N**.*

*Illi ai termini tal-kuntratti fuq imsemmija, il-partijiet komuni tal-istess blokka u cioe' il-bieb ta' barra, it-tarag, l-istarsell, il-lift, il-lift shaft, il-lift room, taht it-tarag, il-ladies cleaning room, il-basement fejn kien hemm it-tankijiet tal-ilma li tnehew ricentament u il-meter room u l-ambjenti kollha ghall-uzu komuni huma l-partijiet komuni tal-istess blokka 212 Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema.*

*Illi l-proprjetarji kollha tad-diversi appartamenti ghandhom id-dritt ukoll li jwahhlu it-tank tal-ilma duq il-bejt tal-penthouse kif ukoll l-aerial tat-telelvision waqt li l-arja tal-istess penthouse hija proprjeta' tal-intimat Mark Borda eskluż il-lift room u l-ladies cleaning room.*

*Illi s-sidien kollha tal-appartamenti fuq imsemmija jiffurmaw parti minn Tower Point Flats Residents Association li giet kostitwita mit-3 t'Awwissu 1989 skond Kostituzzjoni ta' Regolamenti hawn annessi u mmarkati bhala **Dokument O** u s-sidien originali tal-blokka in kwistjoni kienu jiffurmaw parti minn din l-Assocjazzjoni kif jiffurmaw parti minnha s-sidien prezenti kontendenti f'din il-kawza.*

*Illi effettivament l-antekawza tal-intimat Mark Borda u cioe Joseph Debono, kien sid qablu u kien jiffurma parti minn din l-Assocjazzjoni tant illi mal-kuntratt tal-akkwist tieghu bid-dokumenti hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument N** fil-process. Dawn l-istess regolamenti jiffurmaw parti integrali mill-istess kuntratt minn fejn jirrizulta illi l-ladies cleaning room qatt ma giet akkwistata mill-antekawza tal-intimat Mark Borda.*

*Illi din l-Assocjazzjoni tat-Tower Point Flats Residents Association giet registrata mar-Registatur tal-Artijiet u din it-tali registrazzjoni iggib ir-Registrazzjoni Numru 863 kif jirrizulta mid-**Dokument P** li qed jigi hawn anness datat il-11 ta' Meju 2018.*

*Illi kif jirrizulta mill-Kostituzzjoni originali tat-Tower Point Flats Residents Association, il-ladies cleaning room kienet dejjem parti mill-partijiet komuni tal-istess blokka b'access mill-partijiet komuni, bieb li ma jinghalaqx u accessibbli ghall-cleaners u ghas-sidien kollha tal-istess blokka tant li wiehed seta' jaccedi ghaliha mit-tarag komuni fejn kien hemm bieb li ma jinghalaqx biex tkun tista tpoggi fiha bramel, xkupi, bicciet tal-art u oggetti ohra fl-interess komuni tas-sidien.*

*Illi l-intimat Mark Borda gialadarba l-antekawza tieghu Joseph Debono, m'akkwistax il-ladies cleaning room fl-istess blokka 212 Tower Road, Sliema, lanqas seta' jakkwistaha hu minn ghandu **nemo dat quod non habet**.*

*Illi ai termini tat-Tower Point Flats Residents Association annessa mad-Dokument K fil-process ossia l-akkwist ta' Joseph Debono hemm anness ukoll Schedule TP2 tal-istess Kostituzzjoni tal-blokka in kwistjoni minn fejn jirrizulta illi l-ladies cleaning room hija parti mill-partijiet komuni tal-istess blokka u li qatt ma nxtrat minnu tant li tithallas l-assikurazzjoni in komun ghaliha, u konsegwentement mhijjex proprjeta' esklussiva tal-intimat Mark Borda.*

*Illi l-intimat Mark Borda jippretendi illi l-imsemmi ladies cleaning room hija proprjeta tieghu tant illi ghalaq l-access ghal-istess ladies cleaning room ghal-proprjetarji atturi l-ohra kollha u ppussessa lill-komproprjetarji atturi l-ohra kollha u barra l-access lill-komproprjetarji l-ohra waqt li halla lill-terzi ossia Vodafone Malta Limited biec taccedi ghal-*

*Vodafone Malta Limited kif ukoll uza partijiet komuni ohra bl-introduzzjoni ta' cables li jghaddu mill-istess blokka fl-interess tieghu ad esklussjoni tas-sidien l-ohra.*

*Illi b'ittra ufficcjali tat-12 ta' Frar 2019 l-atturi interpellaw lill-intimat Mark Borda sabiex jaghtihom access ghal-kamra komuni maghrufa bhala l-adies cleaning room fil-livell tal-lift room fuq il-livell tal-penthouse ta' 212, Tower Point Mansion, Tower Road, Sliema pero baqa' inadempjenti.*

*Ghaldaqstant, jghidu l-intimai jew min minnhom prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:*

1. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-ladies cleaning room fil-livell tal-lift room proprjeta tal-kontendenti u li tinsab 'il fuq mill-penthouse tal-intimat Mark Borda f'212 Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema hija proprjeta komuni tal-kontendenti kollha u parti mill-partijiet komuni tal-blokka ta' appartamenti.

2. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-atturi u l-intimati ghandhom ikollhom access ghal-ladies cleaning room fil-livell tal-lift room 'il fuq mill-penthouse proprjeta tal-intimat Mark Borda u li ghandhom jinghataw cavetta tal-ladies cleaning room proprjeta' in komun taghhom mill-istess intimar Mark Borda oltre li ghandu jaqla' kull cable u/jew apparat illi ghamel fl-istess ladies cleaning room u mal-partijiet komuni tax-shaft tal-istess blokka f'212 Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema kif ukoll jaqla' l-antenna li twahhlet mal-lift room proprjeta tal-kontendenti.

3. **Tordna** lill-intimat Mark Borda biex jaghti kopja tac-cavetta tal-ladies cleaning room lill-intimati fi zmien qasir u perentorju lilu stabbilit u fin-nuqqas biex ibiddu c-cavetta tal-ladies cleaning room f'212 Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema biex tkun accessibbli ghall-kontendenti kollha fl-istess blokka proprjetarji tal-appartamenti u tal-komun fl-istess blokka.

4. **Tordna** illi l-intimar Mark Borda ghandu fi zmien qasir u perentorju lilu stabbilit minn din il-Qorti jaqla' kull cable u/jew apparat illi ghamel fl-istess ladies cleaning room u mal-partijiet komuni tax-shaft tal-istess blokka f'212 Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema kif ukoll jaqla' l-antenna li twahhlet mal-lift room proprjeta tal-kontendenti.

5. **Fin-nuqqas tawtorizza** lill-atturi biex jaqilghu kull cable u/jew apparat illi ghamel fl-istess ladies cleaning room u mal-partijiet

*komuni tax-shaft tal-istess blokka f'212 Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema kif ukoll jaqla' l-antenna li twahhlet mal-lift room proprjeta tal-intimati jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni ta' Perit Arkitekt."*

Rat illi l-konvenut Mark Borda ipprezenta risposta ġuramentata datat 6 ta'

Awwissu 2019 li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:-

*"1. Illi preliminarjament, it-talbiet attrici huma minghajr ebda fundament guridiku u fattwali kif ser jigi pruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri;*

*2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kif jirrizulta mill-atti notarili relattivi, l-atturi m'ghandhom l-ebda drittijiet reali fuq il-bejt tal-blokka numru mitejn u tnax (212), Triq it-Torri, tas-Sliema, u l-arja sevrastanti l-blokka kollha u l-penthouse proprjeta' tal-esponent, ghajr ghad-drittijiet li ghandhom fuq ix-shaft tal-lift (l-arja ta' liema shaft hija wkoll proprjeta' tal-esponenti), u d-dritt ta' installazzjoni ta' tank tal-ilma wiehed ghal kull appartement u television aerial wiehed komuni sabiex jintuza mis-sidien tal-appartamenti kollha;*

*3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, drittijiet reali fuq immobbli jistghu biss jigu kostitwiti b'atti pubblici u ghalhekk certament li kwalsiasi ftehim li talvolta xi condominia setghu lahq u bejniethom bl-ebda mod ma jalteraw id-drittijiet reali ta' terzi.*

*Salv eccezzjonijiet ulterjuri."*

Rat illi l-intimat GENCO, General Commercial and Industrial Enterprises

Limited ipprezentat risposta ġuramentata datat 7 ta' Awwissu 2019 li

permezz tagħha eċċepixxiet is-segwenti:-

*"1. Illi preliminarjament qed jigi eccepiet in-nullita' tar-rikors guramentat promotur, in kwantu r-rikorrenti naqsu milli josservaw u jottempraw ruhhom mal-formalitajiet rikjesti u mehtiega ad validatem mil-ligi, u dan billi naqsu milli jindikaw in-numru tal-karta tal-identita' tar-rikorrenti tal-ahwa Tim u Simon Appleby, li allegatament taw il-kunsens tagħhom sabiex din l-azzjoni giet proposta f'isimhom flimkien ma' ohrajn.*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepjet, u wkoll in linea preliminari, l-azzjoni proposta mir-rikorrenti hija nulla u irrita stante illi r-rikorrenti m'ghandhomx il-locus standi sabiex iressqu din il-kawza, stante illi ai termini tal-Artikolu 17 (1) tal-Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta), ladarba din l-azzjoni tittratta dwar parti tal-block ta' appartamenti in kwistjoni hija komuni, allura huwa l-Amministratur ta' Tower Points Flats Residents Association li ghandu l-kapacita' gudizzjarja u legali li jharrek lil condomini jew lil terzi u li jigi mharrek ghar-rigward ta' kull haga li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, u ghalhekk l-eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepjet, u wkoll in linea preliminari, in-nullita' tal-azzjoni proposta mir-rikorrenti, in kwantu ma jirrizultax kjament x'azzjoni qed tigi proposta mir-rikorrenti u taht liema provvediment tal-ligi, in kwantu qed jintalab dikjarazzjoni minn din l-Onorabli Qorti illi l-kamra in kwistjoni hija proprjeta' komuni, izda qed jintalab ukoll illi r-rikorrenti jinghataw access ghal tali kamra; illi ghalhekk l-azzjoni ghandha karatteristici kemm ta' azzjoni petitorja izda wkoll ta' azzjoni possessorja, li ma jistghux jigu promossi permezz tal-istess azzjoni.*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepjet, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti – in kwantu gew rivolti fil-konfront tal-eccipjenti – ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, stante li l-eccipjenti ma kellha ebda involviment fl-eghluq tal-access ghal-kamra in kwistjoni, u m'ghandha l-ebda ness u/jew konnessjoni mal-allegat agir li qed jigi attribwit mir-rikorrenti lill-intimat Mark Borda; illi ghalhekk it-talbiet rikorrenti huwa fattwalment u legalment insostenibbli in kwantu rivolti fil-konfront tal-eccipjenti, u dan kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.”*

Rat illi l-intimat Mark Borda (K.I. 690256M) ipprevalixxa ruħu mit-talbiet attriċi u ppreżenta kontro-talba kontestwalment mar-risposta ġuramentata li permezz tagħha ssottometta is-segweni talbiet rikonvenzjonali:

“1. *Illi l-esponenti huwa s-sid tal-penthouse maghrufa bhala appartement numru hmistax (15), ‘Tower Point Mansions’, blokka numru mitejn u tnax (212), Triq it-Torri, tas-Sliema, u l-arja sovrastanti din l-istess penthouse, inkluz kamra li tinsab fuq l-arja ta’*

*din l-istess penthouse u li kienet mibnija mill-antekawza tal-esponent kif ser jigi pruvat ahjar f'din il-kawza.*

2. *Illi l-esponenti akkwista l-istess permezz ta' kuntratt pubbliku ta' akkwist in atti nutat Dr. Pierre Cassar nhar il-ghaxra (10) ta' Dicembru tas-sena elf, disa' mija sitta u disghin (1996), kopja ta' liema tinsab hawn annesa u mmarkata DOK A.*

3. *Illi l-antekawza tal-esponenti xtara din l-penthouse minghand l-izviluppaturi tal-fond ufficjament immarkati bin-numru mitejn u hdax (211), mitejn u tnax (212) u mitejn u tlettax (213), M. and S. Developers Limited u Genco General Commercial and Industrial Enterprises Limited, liema zviluppaturi bnew din il-blokka ta' appartamenti hma stess fuq il-proprjetajiet li qabel kienu maghrufa bhala "Ghar Kawla" u "Ghar Marini" u trasferew lill-antekawza tal-esponenti l-penthouse li huma bnew u l-arja kollha taghha permezz ta' kuntratt pubbliku ta' akkwist in atti nutar Dr. Victor John Bisazza nhar id-disgha u ghoxrin (29) ta' Awwissu tas-sena elf, disgha mija, disgha u tmenin, kopja ta' liema tinsab hawn annesa u mmarkata DOK B.*

4. *Illi l-kuntratt tal-antekawza tal-esponenti u kif ukoll dak tal-esponent jistipulaw is-segwenti:*

*The other owners of the flats in the block shall have the right of access to the roof of the Block ... which access is limited only to the maintenance and repair of the television aerial, respective water commodities...*

5. *Illi minkejja li l-kuntratt tal-atturi rikonvenzjonati stess jistipula li huma ghandhom biss dritt li jkollhom tank tal-ilma wiehed ghal kull apartment u television aerial wiehed komuni sabiex jintuza mis-sidien kollha tal-appartamenti bejniethom, u sabiex jaceddu l-bejt tal-esponenti ghal ragunijiet ta' installazzjoni u manutenzjoni biss, l-atturi rikonvenzjonati qed jaceddu fuq il-bejt tal-esponenti b'mod abusiv u in excess tad-drittijiet li huma ghandhom fil-ligi naxxenti mill-kuntratti tal-akkwist taghhom.*

6. *Illi in oltre, il-kuntratt tal-antekawza tal-esponent kellu annesa mieghu dokument immarkat bl-ittra "C", u msemmi 'Constitution of the Power Point Flats Residents Association' hawn anness u mmarkat DOK C li fl-ewwel lok kien jghid illi "This agreement shall remain binding on all parties hereto save until it is specifically abrogated or rescinded in writing with the consent of all the said parties."*



7. Illi dan id-dokument kien jghid ukoll li l-assocjazzjoni ghandha l-obbligu li “replace/repair water proofing on roof overlying right floor” u dan ghalix din il-parti tas-saqaf ghad ghandha sal-gurnata tal-lum it-tankijiet tal-ilma li jappartjenu lis-sidien tal-appartamenti tal-blokka u ghalhekk, l-obbligu li jsir il-membrane u xogholijiet fuq din il-parti tal-blokka huwa tal-assocjazzjoni u s-sidien tal-appartamenti l-oħra tal-blokka. Minkejja li dan ix-xoghol u membrane kien isir minn, u ghas-spejjez tal-assocjazzjoni u s-sidien tal-appartamenti l-oħra tal-blokka ghal snin twal, l-assocjazzjoni u s-sidien tal-appartamenti l-oħra tal-blokka issa qed jirrifjutaw illi jaghmlu dawn ix-xogholijiet kif inu l-obbligu tagħhom minghajr l-ebda raguni valida fil-ligi;

8. Illi fuq il-bejt tal-pnethouse gew installati b’mod abbużiv u assolutament illegali oggetti oħra bħal satellite dishes, aerials oħra u affarijiet relatati ma’ air conditions. Dawn l-oggetti gew installati ad insaputa tal-esponenti u minghajr il-kunsens tieghu;

9. Illi in oltre, fil-hitan tax-shaft tal-lift infethu zewgt itwieqi li jharsu fuq il-bejt tal-esponenti bi ksur tad-drittijiet tieghu;

10. Illi l-esponenti interpella lis-sidien tal-appartamenti tal-blokka u lill-amministraturi passata u prezenti diversi drabi sabiex jirregolaw ruħhom izda huma baqghu inadempjenti. L-esponenti saħansitra interpella lill-amministratur tal-blokka Anthony Aquilina sabiex jignhalqu dawn it-twieqi permezz ta’ ittra ufficjali intavolata fil-Prim’Awla tal-Qorti Civili nhar is-sbatax (17) ta’ Ottubru tas-sena elfejn u sittax (2016), ittra numru tlett elef, tliet mija u sebgha u tmenin sbarra elfejn u sittax (3387/2016) (DOK D), izda l-atturi rikonvenzjonati xorta baqghu inadempjenti.

11. Per konsegwenza ta’ l-agir tal-atturi rikonvenzjonati, id-drittijiet tal-esponenti għat-tgawdija tal-proprjeta’ tieghu fost oħrajn qed jigu miksura ripetuttivament;

12. Illi minkejja li l-atturi rikonvenzjonati gew interpellati diversi drabi sabiex jiddezistu mill-agir tagħhom u jagħlqu t-twieqi hawn fuq imsemmija fost l-oħra, huma baqghu inadempjenti;

13. Illi għalhekk kellha ssir din il-kontro-talba;

**Għaldaqstant** in vista tal-premess, l-esponenti umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghghobha:

1. Tiddikjara li d-drittijiet tal-atturi rikonvenzjonati fuq il-bejt ta’ ‘Tower Point Mansions’, blokka numru mitejn u tnax (212), Triq it-Torri, tas-Sliema huma limitament ta’ access esklussivament sabiex

*issir installazzjoni, tiswija u manutenzjoni ta' television aerial wiehed li ghandu jintuza mis-sidien kollha tal-appartamenti flimkien, u ta' tank tal-ilma wiehed ghal kull apartment;*

2. *Tiddikjara li tali akses ghandu jigi ezercitat biss bi preavviz ta' mill-inqas tmienja u erbghin (48) siegha lill-esponenti u/jew taht dawh il-pattijiet u kundizzjonijiet li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportuni;*

3. *Tordna li l-atturi rikonvenzjonati m'ghandhom l-ebda dritt li jkollhom oggetti fuq il-bejt proprjeta' tal-esponenti ghajr tank tal-ilma wiehed ghal kull apartment u television aerial wiehed komuni sabiex jintuza mis-sidien kollha tal-appartamenti kollha;*

4. *Tordna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex entro terminu perentorju li tiffisa dina l-Onorabbli Qorti jnehhu l-oggetti kollha li huma ghandhom fuq il-bejt proprjeta' tal-esponenti ghajr ghal tank tal-ilma wiehed ghal kull apartmenti u television aerial wiehed komuni sabiex jintuza mis-sidien kollha tal-appartamenti;*

5. *Tinnomina perit sabiex jissorvelja u jassikura li l-atturi rikonvenzjonati jottemperaw ruhhom mal-ordni tal-Qorti skond it-talba numru erbgħa (4);*

6. *Tawtorizza lill-esponenti li f'kaz li l-atturi rikonvenzjonati ma jottemprawx ruhhom mal-ordni tal-Qorti entro t-terminu lilhom koncess, l-esponenti ikun jista' jagħmel ix-xogħolijiet relattivi għas-spejjez tal-istess atturi rikonvenzjonati;*

7. *Tordna li l-atturi rikonvenzjonati m'ghandhom l-ebda dritt li jkollhom cavetta għall-bejt tal-blokka tal-appartamenti 'Tower Point Mansions', blokka numru mitejn u tnax (212), Triq it-Torri, tas-Sliema u b'mod partikolari tal-bejt tal-penthouse proprjeta' tal-esponenti;*

8. *Tiddikjara li is-sidien tal-appartamenti tal-blokka 'Tower Point Mantions', blokka numru mitejn u tnax (212), Triq it-Torri tas-Sliema huma responsabbli għall-manutenzjoni u l-ispejjez relattivi għal dik il-parti tal-bejt tal-penthouse proprjeta' tal-esponenti li fuqha jinsabu t-tankijiet tal-ilma ta' kull apartmenti li jinsab fl-istess blokka;*

9. *Tiddikjara li t-twieqi miftuha mix-shaft tal-lift għal fuq il-bejt tal-penthouse proprjeta' tal-esponenti gew miftuha b'mod abbużiv u illegali;*

10. *Tordna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex entro terminu perentorju li tiffissa dina l-Onorabbli Qorti jagħlqu l-istess twieqi għas-spejjez tagħhom;*

11. *Tinnomina perit sabiex jissorvelja u jassikura li l-atturi rikonvenzjonati jottempraw ruhhom mal-ordni tal-Qorti skond it-talba numru ghaxra (10);*

12. *Tawtorizza lill-esponenti li f'kaz li l-atturi rikonvenzjonati ma jottemperawx ruhhom mal-ordni tal-Qorti entro t-terminu lilhom koncess, l-esponenti ikun jista' jaghmel ix-xogholijiet relattivi ghas-spejjez tal-istess atturi rikonvenzjonati.*

*Bl-ispejjez u bl-imghax dekorribbli skond il-ligi kontra l-atturi rikonvenzjonati li huma minn issa ingunti in subizzjoni."*

Rat ir-risposta tar-rikorrenti rikonvenzjonati tas-27 ta' Awwissu 2019 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa is-segwenti:

1. *Illi d-domanti attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati qatt ma ppretendew il-proprjeta' tal-bejt tal-penthouse in kwistjoni hija tagħhom imma biss tal-kamra fil-livell tal-bejt maghrufa bhala il-Ladies Cleaning Room b'access mill-partijiet komuni tal-istess blokka salv id-dritt illi huma jwahhlu tank tal-ilma u aerial tat-television fuq l-istess bejt u li jkollhom access għall-istess bejt kif dejjem kellhom tramite cavetta għall-bieb tal-bejt in kwistjoni mill-partijiet komuni u dan kif jirrizulta minn Dikjarazzjoni Notarili tal-11 ta' Ottubru 2011 redatta min-Nutar Victor John Bisazza li kopja tagħha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument MT1 liema dikjarazzjoni giet konfermata b'sentenza mill-Magistrat illum Imhallel Emeritu Antonio Mizzi.*

2. *Illi barra minn hekk irid jinghad illi l-Ladies Cleaning Room komproprjeta' tal-kontendenti b'access mill-partijiet komuni biss, qatt ma kienet proprjeta' la ta' Joseph Debono u wisq anqas ta' Mark Borda kif jirrizulta mill-luntratt tal-akkwist tal-istess Joseph Debono li jinsab hawn anness mar-rikors guramentat Dokument N fejn dejjem kienet ikkunsidrata bhala parti komuni tal-blokka fejn kienu jinzammu l-oggetti ta' tindif tal-partijiet komuni tal-blokka tant li kien hemm sink fl-istess kamra.*

3. *Illi din il-kamra inbniet mal-blokka u mhux minnu li nbniet minn Joseph Debono kif jirrizulta mill-istess Dokument N tant li hemm referenza għaliha fl-istess kuntratt ossia fil-Constitution of the Tower Point Flats Residents Association.*

4. *Illi kieku Joseph Debono bnija wara l-akkwist ma kienx ikun hemm referenza ghalha fil-kuntratt tal-akkwist bhala Ladies Cleaning Room li qatt ma giet akkwistata minnu imma dejjem kienet kunsidrata bhala ambjent komuni tant li kienet qed tithallas l-assikurazzjoni mill-istess Residents Association.*

5. *Illi dan id-Dokument N anness mar-rikors guramentat huwa kopja vera u awtenitka kif jirrizulta mill-Arkivju Notarili b'referenza partikolari ghad-dokument 'TP2' anness mal-istess kkuntratt ta' akkwist ta' Joseph Debono jirrizulta illi l-Ladies Cleaning Room ossia l-kamra fil-livell tal-bejt b'access mill-partijiet komuni hija kunsidrata bhala parti komuni u inkluzo go fiha b'sink tant illi kellha tigi koperta bl-assikurazzjoni tal-blokka mir-Residents Association.*

6. *Illi din l-assikurazzjoni thallset regolari kull sena kif ghadha tithallas sal-gurnata tal-lum.*

7. *Illi hawn ghandu jinghad illi Mark Borda pprezenta Dokument B anness mal-kontro-talba li jirrapprezenta "suppost" vera kopja tal-kuntratt ta' akkwist Dokument N fil-process stante li d-dokument TP1 mhuwix awtentiku u mhuwix vera kopja tal-original u ghandu jigi sostitwit.*

8. *Illi barra minn hekk, illi mis-Schedule TP4 jirrizulta illi l-points li kellha l-penthouse annessa mal-kuntratt ta' akkwist ta' Joseph Debono Dokument N (ipprezentat mill-atturi) u Dokument B (Ipprezentat minn Mark Borda) jirrizulta illi l-penthouse tieghu kellha 20 punt u 1 punt ghall-garage pero minn imkien ma tissemma il-point tal-Ladies Cleaning Room li hija ikbar mill-garage space u li kienet tiffirma parti mill-partijiet komuni tal-blokka ghax kieku kien ikollu jhallas proporzjon ikbar tal-partijiet komuni.*

9. *Illi ghalhekk it-talbiet tal-intimat rikonvenzjonant li huma m'ghandhomx dritt li jkollhom cavetta u li m'ghandkomx ikollhom access ghall-istess bejt ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom stante li huma dejjem kellhom access b'cavetta ghall-istess bejt kif ukoll ghandha tigi respinta it-talba li jinghalqu it-tiweqi ta' fuq il-bejt tal-lift shaft li ghall-ebda raguni m'ghandom jigu maghluqa ghax dejjem hekk kienu miftuha u mibnija u dan mal-bini tal-blokka kif ghad jirrizulta mix-xhieda tal-Perit Mario Cassar li kien inkarigat fid-disinn tal-istess blokka mal-Perit Italo Raniolo u dan kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

10. *Salv eccezzjonijiet ohra."*

Rat il-verbal datat 28 ta' Ottubru 2019 fejn il-partijiet qablu fuq l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta.

Rat illi ingħatat deċiżjoni in parte fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta, liema deċiżjoni hija datata 23 ta' Novembru 2020.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Qrat ix-xhieda fil-kawża.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-7 ta' Dicembru 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lumgħas-sentenza.

### **Punt ta' fatt**

Ma hux kontestat bejn il-partijiet illi l-partijiet kollha illi huma proprjetarji ta' appartamenti illi l-appartamenti kollha flimkien jinsabu bin-numru 212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema.

Il-punt ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet hu dwar lil min tappartjeni kamra imsejja *l-ladies cleaning room* ossia kamra tas-seftura . dawn iz-żewġ frażijiet qegħdin jintużaw f'din is-Sentenza bhala li jirreferu mingħajr għall-istess kamra li tinsab fil-livell tal-lift room u li tinsab 'il fuq mill-penthouse tal-intimat Mark Borda f'212 Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema.

## **Punti ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet u konsiderazzjonijiet**

### **1. Il-kuntratti tal-partijiet kemm dawk rikorrenti u anke dawk tal-intimati**

Il-Qorti qieset dawn it-tali kuntratti ipprezentati mill-partijiet rispettivi skond id-data ta' bejgħ sabiex tkun tista' tifhem minn fejn jorigina d-dritt fuq il-ladies cleaning room, jekk dejjem hemm tali dritt a favur tar-rikorrenti.

Din il-Qorti rat illi tali blokka ta' appartamenti kienet ġiet żviluppata minn M. and S. Developers Company Ltd. u Genco General Commercial and Industrial Enterprises Limited, u dan skont il-kuntratti ta' bejgħ hawn taħt imsemmija illi huma datati fit-1980s. Kien hemm imbagħad kuntratt bejn iż-żewġ kumpaniji ta' trasferiment, hekk kif ser ikun diskuss iktar 'l isfel.

#### **i. Il-kuntratti tar-rikorrenti, hekk skond id-dati rispettivi**

##### **a. Il-kuntratt ta' bejgħ ta' Victor (K.I. 731743 (M)) u Maryanne (K.I. 638850 (M)) Sant**

B'dan il-kuntratt ta' bejgħ datat 21 ta' Diċembru 1988 fl-atti tan-nutar Dr. Victor John Bisazza, Victor Sant akkwista l-appartament numru 8, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema. Dan il-kuntratt jipprovdi fost oħrajn, li l-akkwist kien qiegħed isir "*bil-komunjoni mal-flats l-oħra fl-imsemmi korp tal-bieb ta' barra tal-imsemmi korp, entrata, indani, tromba tat-tarag, shaft tal-lift, l-istess lift, u id-drain u dranagg.*"

Dan il-kuntratt ma jsemmi xejn dwar il-*ladies cleaning room*, iżda jgħid illi s-saqaf fuq il-penthouse huwa ta' terzi. B'dan illi għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi tali *ladies cleaning room* tappartjeni lis-sidien tal-penthouse.

**b. Il-kuntratt ta' bejgħ Maryanne Jackson Kissaun (K.I. 0719427 (M))**

Dan il-kuntratt ta' bejgħ datat 28 ta' Diċembru 1988, fl-atti tan-Nutar Dr. Antonio Carbonaro, Maryanne Jackson Kissaun akkwistat l-appartament numru 10, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema (a fol. 53 sa 55). Dan il-kuntratt jipprovdi illi "*The transfer includes the relative undivided share of the common parts and areas in the said block including the main door, entrance hall, staircase and stairwell, shafts, lifts, drains and drainage system and garage space for one car in the basement for the sole use of the purchaser. The airspace overlying the complex is not included in the transfer and shall remain the property of the vendors provided that the purchaser shall be allowed the use of the said roof for purposes of repairs and maintenance otherwise free and unencumbered with all its rights and appurtenances.*"

Għalhekk għal darba oħra dan il-kuntratt ma jsemmi xejn *dwar il-ladies cleaning room*, iżda jgħid illi tali saqaf fuq il-penthouse huwa ta' terzi. B'dan illi għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi tali *ladies cleaning room* tappartjeni lis-sidien tal-penthouse.

**c. Il-kuntratt ta' bejgħ ta' Anna Milena Caruana Curran (K.I. 2014641P)**

Bil-kuntratt ta' bejgħ datat 24 ta' Jannar 1989, fl-atti tan-Nutar Dr. Antonio Carbonaro, l-Attrici Anna Milena Caruana Curran akkwistat l-appartament numru 7, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema, (a' fol. 47 sa 52. Din il-kuntratt wkoll jipprovdi illi "*having in common with the other flats in the block of the main door, entrance hall, staircase, landings, lift, drains, having the use of the roof for the maintenance of the water tank and the television aerial.*"

Dan il-kuntratt wkoll ma jsemmi xejn dwar il-*ladies cleaning room*, iżda jgħid li s-saqaf fuq il-penthouse huwa ta' terzi.

Inoltre', f'dan il-kuntratt, hemm ċar illi l-kliem "*and a washroom on the said roof*" ġew ikkanċellati u sostitwiti bil-kliem "*for the maintenance of the water tank and the television aerial*". Għalhekk huwa ċar, illi l-*ladies cleaning room*, Għalkemm mhux f'kull kuntratt hemm kanċellament bħal dan, din iċ-ċirkostanza partikulari hija ukoll indikattiva dwar l-intenzjoni tal-vendituri oriġinali kwantu jirrigwarda din il-kamra partikulari.

**d. Causa Mortis ta' Tim u Simon aħwa Appleby**

Il-ġenituri tal-Atturi Tim u Simon, aħwa Appleby, u ċioe' John u Eira Appleby, akkwistaw l-appartament numru 12, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema, fl-atti tan-Nutar Dr. Hugh Grima datat 6 ta' Frar 1989, (a'fol. 38 sa 43). Dan il-kuntratt jipprovdi illi "*together with an*



*undivided share proportionate to the number of flats built in the block, of the common areas, including the main door, entrance hall, the stairs, staircase, drains and drainage system, common shafts, yards and lift, as well as such parts of the garage which are intended for common use or convenience, excluding however any rights relating to the roof and the overlying airspace of the block which remains the property of the vendors.” Dan il-kuntratt ukoll jiprovdi illi “Notwithstanding anything mentioned above the purchaser nominee shall have the right to retain/replace the water tank reserved for their use at present situated on the roof and furthermore the purchaser nominee shall have the right of reasonable access to the roof but mainly for the purpose of maintaining/replacing the said tank and adjustment/repair or replacement of the common aerial.”*

B'dan il-kuntratt ukoll ma jsemmi xejn dwar il-*ladies cleaning room*, iżda jgħid illi s-saqaf fuq il-penthouse huwa ta' terzi.

Simon u Timothy Appleby kienu wirtu sehem missierhom skond it-testament datat 7 ta' Settembru 2016, fl-atti tan-Nutar Dr. Henri Vassallo (a'fol. 44 sa 46). Il-causa mortis (a fol. 137 sa 141) ma ssemmi xejn dwar il-*ladies cleaning room* (a fol. 137 sa 141). Dawn l-Atturi kienu wkoll wirtu sehem ommhom mill-imsemmi appartament u dan skond kif dikjarat fil-causa mortis datata 9 ta' Lulju 1991(a fol. 142 sa 150). Sabiex din il-Qorti tkun ċara, minn dawn il-kuntratti jidher illi l-porzjon li wirtu l-ulied ma hux

korrett pero' dan ma jagħmel ebda differenza għaliex fl-aħħar mill-aħħar iż-żewġ ulied saru eredi assoluti tal-appartament imsemmi.

**e. Il-kuntratt ta' bejgħ tal-Avukat Renato (K.I. 0678351 (M)) u Marie Louise (K.I. 0246754 (M)) Cefai**

Bil-kuntratt datat 7 ta' Novembru 2000 fl-atti tan-Nutar Dr. John Gambin, l-Av. Renato Cefai u martu Marie Louise Cefai akkwistaw l-appartament numru 9, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema ( a' fol. 56 sa 62). Dan il-kuntratt jipprovdi illi *"Including the pro rata undivided share appertaining to the said flat in the ownership of the common parts and of the common services of the said block including the main door to the block, entrance hall, stairwell and staircase, lift, lift shaft, landings, drains and drainage system, and such other parts and services intended and designed for the common use and for the common utility by the owners of the flats in the block."*

Dan il-kuntratt ta' bejgħ għal darba oħra ma jsemmi xejn dwar il-*ladies cleaning room*, iżda jgħid illi tali saqaf fuq il-penthouse huwa ta' terzi.

Din il-Qorti kellha fliet ukoll il-kuntratti li saru qabel l-imsemmi kuntratt sabiex tifhem jekk il-*ladies cleaning room* kellhiex qatt tkun parti mill-kuntratti jew parti mill-użu komuni. Irrisultalha li l-kuntratti oriġinali li saru fl-1980s, huma huma indikattivi li din il-kamra qatt ma kienet indikata bħala li tagħmel parti mill-partijiet mill-komun.

**f. Il-kuntratt ta' bejgħ tat-Tabib Dottor Thomas Fenech (K.I. 308463 (M) u Av. Ann Fenech (K.I. 28763 (M))**

B'dan kuntratt datat 21 ta' Jannar 2002 fl-atti tan-Nutar Dr. Marco Burlo', it-Tabib Dr. Thomas Fenech u l-Av. Ann Fenech akkwistaw l-appartament numru 3A u li qabel kien numru 5, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema (a' fol. 29 sa 37). Dan il-kuntratt jipprovdi illi *"The flat and the garage space sold are being transferred and acquired together with their proportionate share to ownership of all those parts in the block of flats and garage space complex in question intended for the common use of the various units situate therein, including the main door to the block of flats, entrance hall staircase, stairwell and stairs, lift and lift shaft, the drains and drainage system, the main entrance to the garage space complex the ramp and drive-ways, EXCLUDING, however the roof of the block and its airspace which are the property of Genco General Commercial and Industrial Enterprises Limited and M. And S. Developers Limited, or their successors in title, provided that the Purchasers and their successors in title have the right in perpetuity of use of the uppermost roof of the block for the purposes of maintenance and repair of a water tank, a television aerial and other commercial services."*

Għalhekk dan il-kuntratt bħal oħrajn ma jsemmi xejn dwar il-*ladies cleaning room*, anzi jgħid is-saqaf fuq il-penthouse huwa ta' terzi.

**g. Il-kuntratt ta' bejgħ ta' Henry Thake (K.I. 377234 (M)) u Mary Thake (K.I. 809835 (M))**

Dan il-kuntratt datat 28 ta' Awwissu 2003 fl-atti tan-Nutar Dr. Remigio Zammit Pace, l-Atturi Henry u Mary Thake akkwistaw l-apartment numru 1, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema (a fol. 75 sa 84).

Dan il-kuntratt jipprovdi wkoll illi *"Included also in this sale is common ownership with the other flats in the said block of the entrance door, the entrance, the stairs, the stairwell, the lift-shaft, the lift, and the drains and the drainage system."*

Għalhekk dan il-kuntratt ma jsemmi xejn dwar il-*ladies cleaning room*, iżda jgħid illi tali saqaf fuq il-penthouse huwa ta' terzi.

**h. Il-kuntratt ta' bejgħ ta' Austin Demajo (K.I. 0118858 (M))**

Bil-kuntratt datat 21 ta' Mejju 2014, fl-atti tan-Nutar Dr. Clyde La Rosa, Austin Demajo xtara l-apartment numru 2, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema ( a fol. 13 sa 22). Dan il-kuntratt jipprovdi illi *"The Apartment enjoys the community with the other apartments in the Block of the main door of the Block, the hall, the landings, the stairwell, the stairs, the lift, the lift-shaft and the drains and the drainage system."* Inoltre' numru 6 (i) jipprovdi illi *"Clause three (3) of the said deed which provides that: "The purchasers shall not have the right to make use of the roof of the said block of flats except for the purpose of effecting maintenance of*

*the water tank belonging to the flat sold in virtue of this deed and for the purpose of repairing the communal aerial.”*

Dan il-kuntratt ma jsemmi xejn dwar il-*ladies cleaning room*, iżda jgħid illi tali saqaf fuq il-penthouse huwa ta' terzi.

**i. Il-kuntratt ta' bejgħ ta' George Dunbar Cousin (K.I. 287978 (M)) u Lara Dunbar Cousin (K.I. 427579 (M))**

Bil-kuntratt datat 18 ta' Lulju 2016 fl-atti tan-Nutar Dr. Ethelbert Fenech Adami, George u Lara Dumbar Cousin xtraw l-apartment numru 11, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliem (a' fol. 63 sa 74). Dan il-kuntratt jipprovdi illi *“The Apartment includes an undivided share in ownership of the parts and services of the Block which are intended to be used in common by the apartments forming part of the Block and which include the main entrance door of the Block, the entrance of the Block, the landings, stairs, stairwell, shafts, drains and drainage system, lifts and the communal television aerial. The roof of the Block is not a common part however the owners of the Apartments enjoy the right of access thereto for purposes of maintenance. As a state of fact the Apartment has a water tank installed on the roof of the Block.”*

Dan il-kuntratt ma jsemmi xejn dwar il-*ladies cleaning room*, iżda jgħid illi tali saqaf fuq il-penthouse huwa ta' terzi.

**j. Il-kuntratt ta' bejgħ ta' Malcolm (K.I. 271571 (M)) u Diane (K.I. 186273 (M)) Pace Debono**

Bil-kuntratt datat 24 ta' Lulju 2017 fl-atti tan-Nutar Dr. George Spiteri, Malcolm u Diane Pace Debono xtraw l-apartment innumerat 14 u kultant ukoll jinsab bħala numru 13, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema (a fol. 7 sa 12). Dan il-kuntratt jipprovdi illi *“having in common with the other apartments in the block, the common areas, being the entrance, staircase, stairwell, roof, lift, lift shaft, lift machinery, sewage and drainage system with the right to install and maintain a water tank and a satellite dish on the roof of the penthouse (which roof belongs to third parties), and having the right to access to the said services for reasons of maintenance and installations only...”*

Dan il-kuntratt ma jsemmi xejn dwar il-ladies cleaning room, iżda jgħid illi tali saqaf fuq il-penthouse huwa ta' terzi.

**ii. Il-kuntratti tal-intimati, hekk skond id-dati rispettivi**

**a. Kuntratt ta' trasferiment lil GENCO, General Commercial and Industrial Enterprises Limited (C 2819)**

Il-kuntratt ta' trasferiment minn M. and S. Developers Limited lil Genco, General Commercial and Industrial Enterprises Limited datat 18 ta' Jannar 1991, fl-atti tan-Nutar Dr. Victor John Bisazza, jinsab a fol. 85 Genco, General Commercial and Industrial Enterprises Limited saret proprjetarja tal-appartament numru 6 u komproprjetarja tal-appartamenti numri 3 u 4, il-koll f' f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema (a' fol 85). Dan il-kuntratt jipprovdi illi *“having in common with the other*

*apartments in the said Block, the ownership of the entrance to the Block, Hallway, stairs, stairwell, staircase, lift, lift space, shafts and landings.”*

Dan il-kuntratt ukoll jiċċara s-sitwazzjoni dwar l-arja ta' fuq il-penthouse u l-ladies cleaning room peress illi tali kuntratt jipprovdi illi *“The ownership of the roof of the Block is not being transferred however the roof of the Pent house flat shall retain on it the water tanks (one for each flat including the Pent house Flat) and a Communal Television Aerial. Excluded from this transfer is the portion of the lift shaft and stairwell above the level of the roof of the block. However, the ownership of the airspace overlying the said lift shaft and stairwell shall remain the property of the Pent House. The Assignees nomine shall enjoy the ownership of the said part of the lift shaft excluded, 'pro rata' in common with the other owners of the block. It is hereby agreed that: A) Should the owner of the Pent house construct a further storey or storeys he is under the obligation to shift the aforementioned common commodities on the resulting roof space at his expense and without delay and subject to all rights of the other co-owners of the block. B) The other owners of the flats in the block shall have the right of access to the roof of the Block as existing today and which may exist in future (and with respect to the owner of flat number seven (7) to roof of the lift shaft) which access is limited only to the maintenance and repair of the television aerial, respective water tanks and all communications to both said commodities and, with respect to the*

*owner of flat number seven (7), the Air conditioning units and relative connections on the lift shaft.”*

**b. Kuntratt ta' bejgħ lil GENCO, General Commercial and Industrial Enterprises Limited (C 2819)**

Il-Kuntratt ta' bejgħ lil GENCO, General Commercial and Industrial Enterprises Limited (C 2819) datat 4 ta' Lulju 2018 fl-atti tan-Nutar Dr. Dorita Galea Medati, din is-Socjeta' saret proprjetarja assoluta tal-appartamenti numri 3 u 4, f'212 Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema. Tali kuntratt jipprovdi illi *“As an integral part of the sale and sale price is a share in ownership – with all other apartments in the apartment block - of the entrance to the Block, hallway, stairs, stairwell, staircase, lift, lift space, shaft and landings.”*(a Fol 88 sa 98)

Dan il-kuntratt jirreferi għall-kuntratt datat 11 ta' Marzu 1991, illi jirreferi għal dawn il-kundizzjonijiet, b'dan illi dan ukoll jiċċara s-sitwazzjoni dwar l-arja ta' fuq il-penthouse u l-ladies cleaning room peress li jipprovdi illi *“Should the owner of the Penthouse construct a further storey or storeys he is under the obligation to shift the aforementioned common commodities on the resulting roof space at his expense and without delay and subject to all rights of the other co-owners of the block. The purchaser shall have the right of access to the roof of the Block as existing today and which may exist in future, which access is limited only*



*to the maintenance and repair of the television aerial, respective water tanks and all communications to both said commodities.”(emfazi tal-Qorti)*

Din il-Qorti ma setgħetx issib il-kuntratt datat 11 ta’ Marzu 1991 fil-proċess, iżda, il-kuntratti tal-Atturi u l-kuntratti ippreżentati minnhom ma jhallu ebda dubju dwar min hu s-sid tal-*ladies cleaning room*.

**c. Kuntratt ta’ bejgħ ta’ Mark Borda (K.I. 0690256 (M))**

Il-punt ta’ kontestazzjoni ewlenija kienet proprju fir-rigward tal-kuntratt ta’ bejgħ ta’ Mark Borda. F’dan ir-rigward, l-Atturi presentaw il-kuntratti tal-bejgħ mill-bidu sakemm waslet għand Mark Borda u dawn huma:

1. Kuntratt ta’ bejgħ datat 29 ta’ Awwissu 1989 bejn M. and S. Developers Limited flimkien ma’ Genco General Commercial and Industrial Enterprises li bieghu lil Joseph Debono, fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, (a fol. 99 sa 116 u a fol. 117 sa 132 u a fol. 194 sa 196). F’dan il-kuntratt insibu illi *“the said pent house flat having in common with the other apartments in the said Block, the ownership of the entrance to the Block, Hallway, stairs, stairwell, staircase, lift, lift space, shafts and landings.”* Inoltre’ sa frjn jirrigwarda l-arja ta’ fuq il-penthouse jipprovdi illi *“The ownership of the roof of the Block and the said Pent House flat, including relative airspace of both, is also being transferred to the Purchaser, however the roof of the Pent house Flat shall retain on it the water tanks (one for each flat including the Pent house Flat) and a Comunal Television Aerial. Excluded from this transfer is the portion of*

*the lift shaft where the level of the roof of the block. However the ownership of the airspace overlying the lift shaft and stairwell shall remain the property of the Purchaser. The Purchaser shall enjoy the ownership of the said part of lift shaft excluded, 'pro rata' in common with the other owners of the block."* Għalhekk hu ċar illi l-ladies cleaning room hi proprjeta' tas-sid tal-penthouse. Dan il-kuntratt kellu ukoll anness miegħu il-ftehim kollettiv tal-assoċjazzjoni, u li jsemmi l-ladies cleaning room. Pero' dan il-ftehim ma jstax imur kontra l-kuntratti hawn fuq kollha imsemmija li kollha jindikaw b'mod ċar li s-sid tal-penthouse dejjem għandu d-dritt illi jibni sulari oħrajn, bid-dritt tal-użu għas-sidien tal-appartamenti l-oħra.

Li kieku l-ladies cleaning room hi komuni bejn is-sidien kollha allura s-sid tal-penthouse ma seta' qatt jingħata d-dritt li jaqbad u jibni sular ieħor mingħajr il-permess tas-sidien l-oħra, u f'ebda wiehed mill-kuntratti tal-Atturi ma hemm xi klawasola li tipprojbixxi dan, liema klawasola ma tissemma' fl-ebda kuntratt hawn fuq imsemmi. Li kieku tali din il-ladies cleaning room kellha tkun komuni, din kienet tkun imsemmija fil-kuntratt b'hal ma ssemma' il-lift shaft, fost oħrajn.

2. Bil-kuntratt datat 10 ta' Diċembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Cassar, u liema kopja tinsab a fol. 190 sa 19, Joseph Debono biegh l-imsemmija penthouse lil Mark Borda li hija nnumerata 15 fil-blokka tal-appartamenti hawn fuq imsemmija. Dan il-kuntratt jipprovdi illi "*...free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, including its*

*airspace, said flat having in common with the other apartments in the said block, the ownership of the entrance, hallway, stairs, stairwell, staircase, lift, lift space, shafts and landings ... The ownership of the roof of the block and the said that including relative airspace of both is also being transferred to the purchaser, however the roof of the pent house flat shall retain on it water tanks (one for each flat including the hereintransferred flat) and a communal television aerial. Excluded from this transfer is the portion of the lift shaft and stairwell above the level of the roof of the block. However the ownership of the airspace overlying the said lift shaft and stairwell shall remain property of the purchaser. The purchaser shall enjoy the ownership of the said part of the lift shaft excluded pro rata in comon with the other owners of the block. Should the purchaser construct a further storey or storeys the purchaser binds himself to shift the said commodities on the resulting roof space at his expense and without delay and subject to all the rights of the other co-owners of the block as hereinbefore and hereinafter stipulated. The roof of the lift shaft shall retain on it the airconditioning units for flat number seven (7). The other owners of the flats in the block shall have the right of access to the roof of the block as existing today and which may exist in the future (and with respect to the owner of flat number seven (7) to roof of the lift shaft) which access is limited only to maintenance and repair of the television aerial respective water tanks and all communications to both said commodities and with respect to the owner*

*of flat number 7, the air conditioning units and relative connections on the lift shaft.”* Inoltre’, dan il-kuntratt isemmi illi *“The association shall cater for the insurance, maintenance and repairs of the roofs and all other common areas abovementioned...”* b’dan illi tidher ċara illi l-assoċċazzjoni hija responsabbli anke għall-manutenzjoni tas-saqaf, anke jekk huwa ċar illi tali saqaf dejjem kien u għadu ta’ sid il-penthouse.

## **2. Evidenza oħra fil-proċess**

Apparti l-kuntratti hekk ippreżentati, din il-Qorti wkoll qieset ukoll il-provi l-oħra kollha li ma humiex ta’ natura dokumentali.

### **a. L-affidavit tar-rikorrenti Victor Sant**

Victor Sant, fl-affidavit tiegħu tat-23 ta’ April 2019, jgħid illi *“din il-kamra tas-seftura inbniet mal-blokka ta’ appartamenti in kwistjoni”*. Il-Qorti tifhem illi għaladarba l-arja hija sovrapposta għall-penthouse, din il-kamra ma setgħet qatt inbniet mingħar il-kunsens ta’ sid il-penthouse. Dan il-kunsens ma jirrisulta minn imkien. Victor Sant reġa’ xehed fl-14 ta’ Diċembru 2021, u għid illi hu xtara qabel Joseph Debono (a’ fol 376 sa 383). Jiftakar il-kamra tas-seftura mibnija. Pero’ fil-kuntratt tiegħu ma hemm ebda referenza għal din il-kamra. Din il-Qorti hi konvinta illi li kieku kien dan il-każ, Victor Sant kien ikun ċert li din il-kamra kienet tissemma’ bħala li tagħmel parti mill-partijiet l-oħra li jiffurmaw il-komun.

Ġaladarba li l-Atturi qegħdin jinsistu li din il-kamra tagħmel parti mill-partijiet komuni huwa interessanti li wieħed iħares lejn id-definizzjoni ta' x'inhuma prtijiet komuni skond art 5 tal-Kap 398 :

*“Kemm-il darba ma jirriżultax xort'oħra mit-titolu tas-sidien tal-oqsma separati, jew sakemm ma jkunx hemm qbil mod ieħor bejn il-condomini b'att pubbliku, il-partijiet komuni ta' condominium huma dawn li ġejjin, ukoll jekk wieħed jew iżjed mill-condomini ma jagħmilx użu minnu:*

*(a) l-art li fuqha jkun mibni l-condominium, il-pedamenti,il-ħitan ta' barra, inklużi l-ħitan diviżorji komuni mal-fondi ta' biswit, is-soqfa, ix-xaftijiet, it-taraġ, il-bibien ta' dħul komuni, intrati, trombi tat-taraġ, btieħi, ġonna, l-arja li tiġi fuq il-proprjetà kollha u b'mod ġenerali, kull parti oħra tal-proprjetà li għandha għan li tintuża b'mod komuni;*

*(b) il-partijiet li jintużaw bħala intrata u bħala kamra tal-ħasil komuni u l-partijiet li jintużaw bħala porter's, għat-tagħmir ta' central heating, u għal kull faċilità oħra li għandha għan li tintuża b'mod komuni;*

*U*

*(ċ) id-dwal, bjar, tankijiet, akwedotti, drenaġġi, pajpijiet tal-katusi tal-ilma, kull stallazzjoni għall-ilma, gass,elettriku, tişħin u servizzi oħra simili sa fejn daww l-istallazzjonijiet jaqsmu lejn il-proprjetà esklużiva ta' kull condominus, u kull opra, stallazzjoni u oġġett ta' kull għamla li tkun li*

*għandhom għan li jintużaw b'mod jew għal benefiċċju komun.”(Emfażi tal-Qorti).*

Issa huwa minnu li f'din id-definizzjoni hemm referenza għall-kamra tal-ħasil għalkemm jingħad ukoll li din kienet kamra fejn kienet issir il-ħjata. Issa mill-kliem tal-liġi anke jekk din il-kamra hija jew kienet għall-ħasil, biex tammonta għall-parti komuni trid tkun użata u minn dak li sabet il-Qorti dan l-użu jekk xi darba kien isir ma għadux isir għal snin twal. Inltre jirriżulta, li filwaqt li għat-tiswijiet li huma kommuni kulħadd joħroġ sehmu għat-tiswijiet u manutenzjoni, fil-każ ta' din il-kamra dawn kienu sopportati unikament mill-konvenut Borda (ara a' fol 241 tergo u 242).

Inoltre', Austin Demajo, fix-xhieda tiegħu datata 24 ta' Settembru 2020, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 239 sa 242, qal is-segwent:

*“Dr. Edward Debono: Jekk jogħgbok fuq din il-kamra in kwistjoni, mela dil-kamra in kwistjoni qieghda fil-livell ta' liema sular?*

*Xhud: Fil-nahseb jew fid-9, fl-ahhar sular.*

*Dr. Edward Debono: Fl-ahhar sular.*

*Xhud: Inti titla' t-tarag ghax il-lift jieqaf fil-livell 8 fejn hemm il-penthouse.*

*Issa t-tarag taf kif jagħmluhom iduru mal-lift. Hekk, hekk, hekk,*

*Qorti: Din qieghda fuq is-saqaf.*

*Xhud: Fuq il-penthouse qieghda. Fil-livell ta' fuq il-penthouse...*

....

*Dr. Edward Debono: Issa qabel ma Mark Borda biddel ic-cavett u approprija hu l-proprjeta' tal-penthouse ta' mal-Borda qablu ta' min kienet?*

*Xhud: Tas-Sur Debono.*

....

*Qorti: ... Issa, din il-kamra meta l-ahhar li tafha mhux okkupata imma li jista' jidhol kulhadd fiha? Kemm ilu?*

*Xhud: Qabel ma xtrajt il-post tieghi.*

*Qorti: Kemm ilu? Kemm ilu l-ahhar li inti taf li stajt tidhol fiha*

*Xhud: Xi hamsa u ghoxrin sena.*

*Qorti: Jigifieri dil-persuna kemm ilha tokkupaha dil-kamra?*

*Xhud: Xi hamsa u ghoxrin sena.*

....

*Qorti: Inti taf jekk fil-kuntratt tal-akkwist tieghek meta jissemmu l-partijiet komuni din il-kamra tissemmhiex?*

*Xhud: Le. Mhux specifikament." ( Emfaži tal-Qorti).*

Il-ftehim tal-assoċjazzjoni datat 1987, fil-fatt jaħseb għall-manutenzjoni tas-saqaf tan-naħa tal-lemin biss. Din iċ-ċirkostanza torbot ma' dak li xehed Joseph Debono meta xehed illi bniewha hu din il-kamra wara li xtara l-penthouse u li bniewha fil-fatt fuq in-naħa l-oħra tal-bejt li ma hux milqut il-ftehim imsemmi (a' fol. 321 sa 327 ara ukoll a fol. 340 sa 343).

Xehed ukoll Philip Tabone fit-2 ta' Mejju 2022, a fol. 391 sa 399 li qal ċar u tond li, għalkemm huwa kien wieħed li bena din il-blokka ta' appartamenti, ma jiftakarx kienx hemm din il-kamra tas-seftura fuq il-bejt. Qal ukoll illi m'għandux aċċess għall-imsemmija kamra u huwa biss Mark Borda illi għandu aċċess (a' fol 391 sa 399).

Mill-permessi relattivi tal-bini jirrisulta li setgħet tinbena pent house iżda ma setgħetx tinbena washroom fuq il-pent house li jinsabu fosthom a fol. 423 u 424). Insibu ittra datata 23 ta' Mejju 1989, u ċioe' qabel ma xtara l-penthouse Joseph Debono. Il-Perit Sebastian Grima, illi jiġi n-neputi tal-Perit Italo Raniolo, li kien il-Perit tal-blokka xehed illi mid-dokumentazzjoni jidher illi l-penthouse ma kinitx mibnija qabel it-23 ta' Mejju 1989 (a' fol. 448 sa 452). Dan il-fatt ikompli jagħti affidament għax-xhieda tal-konvenut Borda peress li xtara wara dik id-data u preċiżament fl-10 ta' Diċembru 1996.

Inoltre' Genco, General Commercial and Industrial Enterprises Limited (C 2819), li kienet waħda mill-iżvilluppaturi tal-imsemmija blokka wkoll tinsisti illi din il-kamra tas-seftura hi ta' l-intimat Mark Borda, u dan skond in-nota



tal-osservazzjonijiet ippreżentata mill-imsemmija kumpanija fl-4 ta' Diċembru 2023.

Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti tfakkar dak li jiddisponi l-artikolu 323 tal-kodici Ċivili li "*Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha*". Din hija ovvjament presunzjoni iuris tantum għaliex ma hemm xejn li jzomm li f'bejgħ l-arja tkun eskluża (**ara kollez. Vol. XXIX – 11 – p. 854 Nicola Borg noe –vs– Carmelo Parnis**). Issa f'dan il-każ għalkemm tassew ma hiex kwistjoni ta' art, il-prinċipju jibqa' parament applikabbli għall-każ li għandha quddiemha din il-Qorti. Meta din il-Qorti aċċediet fuq il-post kien manifestament ċar li l-penthouse tal-konvenut Borda tiġi preċisament fuq il-propjeta' tiegħu biss mentri l-bejt l-ieħor jinsab fuq l-appartamenti kollha.

Propju b'hal każ li għandha quddiemha il-Qorti tal-Appell osservat li "*Dan jigri, per eżempju, fil-każ ta' trasferimenti ta' appartament li jigu mibjugha separatament fejn jigi dikjarat li l-appartament in vendita huwa sottopost u sovrappost għall-proprjeta' ta' terzi. Daqstant, jekk l-arja tkun eskluża mill-istess trasferiment, dan għandu jigi dikjarat fil-kuntratt, altrimenti l-akkwiredent tal-ahhar appartament jkun qed akkwista ukoll l-arja ezistenti fuq dak il-blokk*" (Ara **Sentenza tat-3 ta' Mejju, 2010 Appell Ċivili fl-ismijiet Ines Zerafa Gregory pro et -vs- Josephine Cutajar**).

Għalhekk fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti tasal għall-konklużjoni li din il-kamra magħrufa bħala *ladies room* hija propjeta' tal-konvenut Mark Borda.

### **It-talbiet rikonvenzjonali**

Fid-dawl tal-provi prodotti kwantu għat-talbiet rikonvenzjonali ser tkun qed tipprovdi hekk:

Kwantu l-ewwel talba ser tastjeni minnha għaliex il-kuntratti rispettivi tal-partijiet jindikaw xi drittijiet dawn għandhom għalhekk ma hemmx hteġa għal dikjarazzjoni bħal din.

Tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tat-tieni talba għaliex l-aċċess għandu jkun eżerċitata bil-modalita' kif stabbilita' fil-kuntratti tal-partijiet.

Tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tat-tielet darba għaliex id-drittijiet tal-partijiet kwantu dak li jistgħu iqegħdu fuq il-bejt inkwistjoni huwa konvenut fil-kuntratt ta' kull parti.

Tiċhad ir-raba talba għaliex din il-Qorti ma għandhiex prova ċara f'hiex jikkonsistu dawn l-affarijiet.

Tiċhad il-ħames talba għaliex hija inutili fid-dawl li it-tielet talba ser tkun miċhuda.

Tiċhad is-sitt talba għaliex ma hemm ebda prova ta' xogħolijiet għandhom isiru.

Tilqa' is-sebgħa talba għaliex wara li ġie stabbilit li l-konvenut huwa propjetarju tal-kamra inkwistjoni isegwi li l-Atturi ma għandhomx dritt għaċ-ċavetta ta' din il-kamra.

Tilqa' it-tmien talba stante li għaladarba l-arja hija ta' Mark Borda, dawk minn mill-Atturi qegħdin jagħmlu użu minnha għandhom iħallsu għall-ispejjes tal-manutenzjoni tal-istess.

Tiċċhad id-disgħa talba għaliex din il-Qorti ma għandha ebda prova li dawn it-twieqi infetħu b'mod abbużiv u konsegwentment ser ikunu miċħuda l-bqija tat-talbiet stante li dawn jiddependu fuq id-disgħa talba li ser tkun miċħuda.

## **Decide**

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qegħdha taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

### **Tiċċhad it-talbiet kollha Attriċi.**

#### *Talbiet rikonvenzjonali*

**Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba.

**Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba.

**Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba.

**Tiċġad ir-raba' talba.**

**Tiċġad il-ħames talba.**

**Tiċġad is-sitt talba.**

**Tilqa' is-sebgha talba.**

**Tilqa' it-tmien talba.**

**Tiċġad id-disgħa talba** u konsegwentement tiċġad il-bqija tat-talbiet.

Bl-ispejjeż tar-rikors ġuramentat a' karigu tal-Atturi u dawk tar-rikonvenzjoni għall-konvenut Mark Borda.

**Imħallef Toni Abela**

**Deputat Registratur**