QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 23 ta' Mejju, 2024.

Numru 5

Rikors numru 699/18/1 AF

Karl Iles, Nathalie Iles *née* Ciappara u Derek Iles, u b'digriet tal-Qorti tas-26 ta' Lulju 2022, l-atti tal-kawża għandhom jiġu trasfużi f'isem ir-rikorrenti Karl Iles *stante* l-mewt ta' Derek Iles

v.

Karlis Ervins Sarkans u Income Property Limited (C-79120)

<u>Preliminari:</u>

1. L-atturi huma sidien tal-appartament numru (2), li jinsab fil-blokka 11, qabel 8, fi Triq il-Miratur, il-Furjana, liema appartament xtrawh permezz ta' żewġ kuntratti fl-1993 u fl-2012 rispettivament. Fl-2017 is-soċjetà konvenuta Income Property Limited xtrat l-appartament numru (1)

u xtrat ukoll l-appartament numru (7), bil-bejt, biż-żewġt ikmamar tal-ħasil li jinsabu mibnija fuqu u bl-arja li tinsab fuq tali appartament. L-atturi jilmentaw li l-konvenuti jew min minnhom:

(i) ħattew il-*washroom* li tinsab fuq il-bejt, li fir-rigward tagħha huma għandhom dritt tal-użu, kif ukoll dritt ta' passaġġ fuq parti tal-bejt biex jaċċedu għaliha; u

(ii) approprijaw ruħhom mill-vestibolu, li jifforma parti mill-komun tal-blokka, u li minnhom għandhom sehem indiviż oltre d-dritt tal-użu, b'mod li ġie reż inaċċessibbli għall-ambjent komuni.

2. Għalhekk fit-3 ta' Lulju 2018, l-atturi intavolaw din il-kawża petitorja fejn *inter alia* talbu li l-*washroom* terġa' tiġi ripristinata, u li jerġgħu jingħataw aċċess għall-vestibolu.

3. Permezz ta' sentenza mogħtija fl-4 ta' Ottubru 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili caħdet l-eċċezzjonijiet, astjeniet milli tikkunsidra r-raba' (4) u l-ħames (5) talbiet attriċi minħabba li dawn ġew sorvolati fil-mori tal-kawża, u laqgħet it-talbiet rimanenti fir-rigward tal-konvenut Karlis Ervins Sarkans personalment, bl-ispejjeż kontrih.

4. Fis-27 ta' Ottubru 2023, kemm il-konvenut Karlis Ervins Sarkans,

kif ukoll is-soċjetà konvenuta Income Property Limited interponew appell minn tali sentenza, fejn talbu lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tħassar is-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tagħhom u tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-istess atturi appellati.

5. Għall-intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi dawk il-partijiet l-iktar rilevanti mis-sentenza appellata:

> "Il-Qorti:
>
> Rat ir-rikors tal-atturi Karl Iles, Nathalie Iles u Derek Iles, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:
>
> Il-partijiet huma sidien ta' appartamenti fl-istess blokka sitwata fi Triq il-Miratur il-Furjana, ir-rikorrenti proprjetarji tal appartamenti internament numerat 2 u l-intimati tal appartamenti internament immarkati 1 u 7 fil-blokka numru 11 ġja numru 8 fi Triq il-Miratur, il-Furjana.
>
> Ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia fil-15 ta' Gunju 1973, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok. A, l-esponent xtara u akkwista "... *the utile dominium temporaneum for the remainder of the period of seventeen years which commenced on the thirtieth January of the current year of flat number two forming part of a block of flats number eleven Gunlayer Street, Floriana, inclusive of washroom also numbered two, on the roof of the same block, enjoying in common with other flats in the same block the entrance hall, staircase and roof, also having common drains with the other flats, in the same block, as subject to and enjoying all other easements arising out of its position, with all its rights and appurtenances...".*
>
> Permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Eugene Montanaro fit-3 ta' Settembru 1993, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok. B, l-esponent Derek Iles flimkien ma' martu, illum mejta, Mary née Farrugia, xtara u akkwista *".. in-nofs (1/2) indiviż tal-flat internament immarkat numru tnejn (2) sitwat fit-tieni sular u formanti parti minn blokk ta' seba' appartamenti li jġib in-numru ħdax (11), ġa numru tmienja (8), f'Gunlayer Street, il-Floriana ... il-proprjetarji tal-flats numru tnejn (2), tlieta (3) u sitta (6) tal-imsemmi block għandhom id-dritt ta' passaġġ minn fuq il-parti tal-bejt tal-proprjetarji tal-flats numri wieħed (1), erbgħa (4), ħamsa (5) u sebgħa (7) tal-imsemmi block sabiex jilħqu l-kamra tal-ħasil imsemmija ben il-kaxxa tat-taraġ u l-bitħa. L-imsemmi flat numru*

tnejn (2) qiegħed jinbiegħ fl-istat attwali tiegħu u ċjoè tale quale u kif mikri u okkupat mill-istess kompraturi Derek Iles u martu Mary Iles bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Il-kantina illum inaċċessibbli, l-entrata, il-vestibolu, il-kaxxa tat-taraġ kollha, kompriża s-saqaf tagħha, it-taraġ kollu u l-landings kollha sal-livell tal-bjut tal-istess block ta' appartamenti kif ukoll il-piżijiet piji annwi perpetwi gravanti fuq l-istess block ta' appartamenti indikati aktar 'il fuq f'dan l-att huma komuni bejn il-proprjetarji kollha tal-appartamenti kollha fl-imsemmi block."

Permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Malcolm Licari fil-21 ta' Novembru 2012, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok. C, l-esponenti Karl u Nathalie konjuġi Iles xtraw u akkwistaw *"in-nofs (1/2) indiviż tal-fond ossia flat numru tnejn (2), fil-blokk numru ħdax (11), ġa numru tmienja (8), Gunlayer Street, bil-Malti magħruf bħala Triq il-Miratur, Floriana, liema flat qiegħed fit-tieni sular ... Il-proprjetarji tal-flats numri tnejn (2), tlieta (3) u sitta (6) tal-imsemmi block għandhom id-dritt ta' passaġġ minn fuq il-parti tal-bejt tal-proprjetarji tal-flats numri wieħed (1), erbgħħa (4), ħamsa (5) u sebgħa (7) tal-imsemmi block sabiex jilħqu l-kamra tal-ħasil imsemmija bejn il-kaxxa tat-taraġ u l-bitħa. Il-kantina illum inaċċessibbli, l-entrata, il-vestibolu, il-kaxxa tat-taraġ kollha, kompriża s-saqaf tagħha, it-taraġġkollu u l-landings kollha sal-livell tal-bjut tal-istess block ta' appartamenti kif ukoll il-piżijiet piji annwi perpetwi gravanti fuq l-istess block ta' appartamenti indikati aktar 'il fuq f'dan l-att huma komuni bejn il-proprjetarji kollha tal-appartamenti kollha fl-imsemmi block".*

L-intimati, kif ġa ngħad jirriżulta li huma proprjetarji tal-appartamenti internament immarkati wieħed (1) u sebgħa (7) fil-blokk tal-appartamenti inkwistjoni.

Fl-istess blokka tal-appartamenti inkwistjoni, senjatament il-pjan elevat, l-intimati jew min minnhom approprjaw ruħhom mill-ambjent formanti parti mill-komun tal-blokka tal appartamenti riferut bħala l-vestibolu minn fejn għaddejjin il-pipes kollha tal-appartamenti sabiex iwasslu l-ilma għal fuq il bejt, u wettqu xogħlijiet sabiex irrendew inaċċessibli dan l-ambjent komuni billi inkorporaw il-vestibolu mal-flatlet numerat 1A.

Fl-14 ta' Jannar 2018, l-intimati jew min minnhom applikaw mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex iwettqu "*Construction of receded floor at fifth level*" permezz tal-applikazzjoni numerata PA/01949/18, ossia għall-kostruzzjoni ta' appartament ieħor fuq l-arja tal-appartament internament numerat sebgħa (7) fl imsemmija blokka tal-appartamenti (Dok. D).

Preċedentement għal din l-applikazzjoni, l-intimati jew min minnhom kienu ġa wettqu xogħlijiet permezz ta' liema waqqgħu u kissru l-*washroom* li fuqha l-esponenti jgawdu dritt tal-użu, hekk kif ċarament indikat fil-kuntratti fuq imsemmija u kif jidher fir-ritratt hawn anness u mmarkat bħala Dok. E.

Dan il-washroom iżżarma abbużivament, illegalment, u kontra kull regola tal-bini sempliċement sabiex ma tkunx ta' ostaklu għall-iżvilupp li jridu jwettqu l-intimati jew min minnhom fuq l arja tal-appartament internament numerat sebgħa (7).

Ir-rikorrenti kienu jagħmlu użu minn din l-istess washroom, għandhom dritt jagħmlu użu minn din il-*washroom*, u għandhom dritt tal-passaġġ sabiex minn fuq il-bejt, kif fuq spjegat jgħaddu u jaċċedu għal din l-istess *washroom*.

Reċentement sabiex ir-rikorrenti ma jsofrux preġudizzju irrimedjabbli intavolaw Mandat ta' Inibizzjoni numru 624/18 (LM) fejn talbu l-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni, li ġie milqugħ fl-14 ta' Ġunju 2018, fejn l-istess Karlin Ervin Sarkans ġie inibit milli jkompli bl-iżvilupp (Dok. F).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li r-rikorrenti għandhom id-dritt tal-użu tal *washroom* in komun u d-dritt ta' passaġġ fuq il-parti tal-bejt sabiex jaċċedu ghall-istess *washroom* numerat tnejn (2) fil-blokka numru 11 ġa 8, Gunlayer Street.

2. Tiddikjara li r-rikorrenti għandhom sehem indiviż oltre d-dritt tal-użu tal-vestibolu li jifforma parti mill-partijiet komuni.

3. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom ħattew abbużivament u illegalment il-*washroom* numru 2 fuq il-bejt tal-imsemmija blokka.

4. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom ma għandhomx dritt jiżviluppaw l-arja sopra posta l-appartament internament numru 7 fl-imsemmija blokka ta' appartamenti numru 1 ġa numru 8 Gunlayer Street, il-Furjana (Construction of receded floor at fifth level) b'mod illi jtellfu kemm l-aċċess kif ukoll l-użu tal-*washroom* numerata 2 fuq l-imemmija blokka ta' appartamenti jew b'xi mod taffetwa jew traqqas il-godiment tal-imsemmija *washroom*.

5. Tinibixxi b'mod permanenti lill-intimati jew min minnhom milli jostakolaw, iċaħdu jew b'xi mod itellfu l-aċċess u/jew l-użu tal-*washroom* numerata 2 fuq l-imemmija blokka ta' appartamenti jew b'xi mod jaffetwaw jew inaqqsu l-godiment tal-imsemmija *washroom*, personalment jew tramite terzi.

6. Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju jirripristinaw il-*washroom* fl-istat li kienet qabel ma żarmat illegalment u abbużivament u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess rikorrenti sabiex jirripristinaw u jibnu l-istess washroom għas-spejjeż tal-intimati jew minnhom u dan taħt is-sorveljanza ta' perit nominat għal dan il-fini.

7. Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u

perentorju jrendu l-vestibolu aċċesibbli kif kien preċedentement għax-xogħlijiet illegali u abbużivi u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess rikorrenti sabiex irendu aċċesibbli l-istess vestibolu għas-spejjez tal-intimati jew min minnhom u dan taħt is-sorveljanza ta' perit nominat għal dan il-fini.

8. Bl-ispejjeż kontra l-intimati jew min minnhom, u b'riżerva għal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-konvenut Karlis Ervins Sarkans, ***recte:*** tal-konvenut Karlis Ervins Sarkans u tas-soċjetà Income Property Limited debitament rappreżentata minn Karlis Ervins Sarkans) li permezz tagħha eċċepixxa ***recte**: eċċipew*) illi:

Preliminarjament, l-esponenti Karlis Ervins Sarkans huwa persuna ta' nazzjonalità Kanadiża u kif jafu ben tajjeb l-atturi li miegħu dejjem tkellmu bil-lingwa Ingliża, l-esponenti jitkellem biss bil-lingwa Ingliża u għalhekk ir-rikors ġuramentat promotur għandu jiġi tradott mil-lingwa Maltija għal dik Ingliża sabiex l-esponenti jkun jista' jifhem u jagħmel id-difiża tiegħu u b'hekk kien opportun illi jiġi notifikat b'kopja tal-atti bil-lingwa Ingliża.

Preliminarjament, il-konvenut Karlis Iles Sarkans (**recte**: Karlis Ervins Sarkans) għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju u dan stante illi huwa ma huwiex l-leġittimu kontradittur peress illi huwa ma huwiex il-propjetarju ta' xi appartament formanti parti mill-blokk kif indikat fir-rikors ġuramentat promotur iżda hija s-soċjetà konvenuta Income Property Limited illi hija propjetarja ta' żewġ appartamenti li hija akkwistat permezz ta' żewġ kuntratti tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Louanne Magri datati ħamsa u għoxrin ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (25/01/2017) li permezz tagħhom is-socjetà esponenti akkwistat (a) "*The apartment internally numbered seven (7) situated in 3rd floor level (raba' sular) forming part of Block officially numbered eleven (11) previously eight (8) in Gunlayer Street Floriana, Malta including the roof, two (2) washrooms/store rooms built thereon and including the airspace directly overlying the said apartment measuring circa eighty square meters (80sqm)"* u dan kif jidher minn kopja ta' kuntratt tal-akkwist immarkat bħala Dok 'A1' hawn anness u (b) "*the apartment internally numbered one (1), situated at ground floor level (l-ewwel sular) excluding its airspace forming part of the Block officially numbered eleven (11) previously numbered eight (8) in Gunlayer Street, Floriana"* u dan kif jirriżulta minn kopja tal-kuntratt t'akkwist immarkat bħala Dok 'A2' hawn anness.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi stante illi dak dikjarat fir-rikors ġuramentat promotur ma għandux mis-sewwa u dan peress illi l-esponenti la fil-kapaċità tiegħu personali u lanqas f'xi kapaċità oħra qatt

ma appropjaw ruħhom minn xi parti komuni tal-istess blokk riferut bħala l-vestibolu u/jew għamlu xi xogħlijiet sabiex irendu inaċċessibbli dan l-ambjent komuni. Illi fil-fatt dak li huwa indikat bħala flatlet 1A huwa biss wieħed miż-żewġ bibien ta' flat numru wieħed (1) u l-esponenti jiċħdu kategorikament illi huma għamlu xi xogħlijiet sabiex jinkorporaw il-vestibolu mal-appartament u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi għandhom ukoll jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi stante illi la l-esponenti Karlis Ervin Sarkans u lanqas is-soċjetà esponenti Income Property Limited ma għamlu xogħol ta' twaqqigħ u tkissir tal-*washroom* indikat fir-rikors ġuramentat.

Mingħajr preġudizzju ghas-suespost, huwa minnu li s-soċjetà konvenuta intavolat applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex: "*Construction of receded floor at fifth level"* permezz ta' applikazzjoni numerata PA/01949/18 liema applikazzjoni ġiet rifjutata mill-istess Awtorità tal-Ippjanar u għalhekk preżentament is-soċjetà esponenti ma għandha l-ebda intenzjoni li tagħmel xi żvilupp fuq l-arja tal-appartament enumerata numru sebgħa (7) fl-imsemmija blokka t'appartamenti. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad t-talbiet attriċi bl-ispejjeż inkluż tal-mandat ta' inibizzjoni stante li saru intempestivament.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk l-attur soffrew xi leżjoni fid-drittijiet tagħhom, liema leżjoni ma seħħitx b'riżultat tal-aġir u/jew azzjoni tal-esponenti, dan sar żmien ilu u mhux riċentament u għalhekk jekk din il-leżjoni seħħet ma għandhomx ikunu responsabbli għaliha l-esponenti.

B'riżerva li l-esponenti jitolbu n-nomina ta' periti nominandi b'referenza għad-danni reklamati mill-attriċi.

L-Onorabbli Qorti għanda tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-attriċi u dan stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża.

Salv Eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

…omissis…

Minn qari tal-inkartament proċesswali jirriżulta li l-applikazzjoni għall-iżvilupp prospettat mill-konvenuti ġiet miċħuda mill Awtorità konċernata. Jidher għalhekk illi t-talbiet numru 4 u 5 rigwardanti ż-żamma tal-konvenuti milli jiżviluppaw l-arja tal appartament numru 7 ġew fil-prattika u effettivament sorvolati.

Il-konvenut Sarkans eċċepixxa li mhuwiex leġittimu kontradittur għat-

talbiet attriċi u dan peress illi ma kienx hu personalment illi xtara l-apartamenti numru 1 u 7. Jgħid għalhekk illi hu m'għandu jġorr ebda responsabbiltà *vis-à-vis* l-atturi. Minn qari tal-atti relattivi għall-akkwist tal-appartamenti numru 1 u 7 jidher ċar illi dan l-akkwist sar mis-soċjetà konvenuta u mhux minn Sarkans personalment. Madanakollu, l-atturi qegħdin jallegaw li l-kamra tal-bejt mertu ta' din il-vertenza nħattet minn Sarkans jew fuq struzzjonijiet tiegħu. Jallegaw ukoll li kien Sarkans li inkorpora l-vestibolu bħala parti mill-appartament numru 1 u approprjat ruħha minn din il-parti tal-blokka. Għad illi l-Qorti għad trid tistabbilixxi l-fatti u allura għad trid tistabbilixxi jekk l-atturi għandhomx raġun fit-talbiet tagħhom, Sarkans għandu jiġi meqjus bħala leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi għaliex jekk kemm-il darba jirriżulta li għandu xi responsabbilità għall-aġir lamentat mill-atturi, huwa Sarkans in veste propria li jrid jagħmel tajjeb għal dawn in-nuqqasijiet. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Dwar l-eċċezzjoni tal-intempestività kif sollevata mill-konvenuti, il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni bħala rinunzjata stante l-fatt illi l-konvenuti naqsu pależement milli jindirizzaw din l-eċċezzjoni u dan billi la ressqu eċċezzjonijiet in mertu u lanqas ma trattaw din il-kwistjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom.

Ferm il-premess, jidher illi l-kwistjoni li għad fadal tiġi trattata hija dik dwar xi drittijiet *o meno* għandhom l-atturi fuq il-vestibolu, il-washroom numru 2 u l-passaġġ li jwassal għall-istess *washroom.*

L-azzjoni kif proposta hija dik magħrufa bħala l-*actio rei vindicatoria* permezz ta' liema l-atturi qegħdin jirrivendikaw il-proprjetà tagħhom fuq l-art.

…omissis…

Mis-siltiet appena riprodotti huwa evidenti li l-bejt u ċjoè l-arja fuq l-appartament numru 7 hija gravata minn kamra tal-ħasil u minn servitù ta dritt ta' passaġġ li l-atturi u sidien oħra fl-istess blokka għandhom sabiex jaċċeddu għall-kamra tal-ħasil numru 2. Dawn id-drittijiet favur l-atturi huma konsistentement tramandati minn att għal ieħor inkluż ukoll fl-att permezz ta' liema s-soċjetà konvenuta akkwistat l-appartament numru 7. Il-Qorti tqis għalhekk illi l-atturi seħħilhom jippruvaw għas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti li għandhom dritt ta' użu tal-imsemmija kamra tal-ħasil kif ukoll dritt ta' passaġġ sabiex jaċċedu għaliha.

Trattata l-kwistjoni tal-kamra tal-ħasil u tal-passaġġ li jagħti għaliha, jonqos jiġi stabbilit xi drittijiet *o meno* jgawdu l-atturi fuq il-vestibolu. Mingħajr dilungar u ripetizzjonijiet inutli, il-Qorti terġa' tagħmel referenza għas-siltiet riportati aktar 'il fuq fejn issir referenza ċara għall-fatt illi l-parti tal-blokka imsejħa bħala l-vestibolu tifforma parti mill-komun, parti din li l-atturi għandhom dritt ta' aċċess għaliha u l-konvenuti m'għandhom ebda jedd iċaħħdu lill-atturi mit-tgawdija ta' din il-parti komuni tal blokka ta' appartamenti.

Stabbilit li l-atturi għandhom drittijiet ta' użu u tgawdija fuq il vestibolu u l-kamra tal-ħasil, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tittratta l-ilment tal-atturi fir-rigward tal-allegazzjoni li l konvenut inkorpora l-vestibolu sabiex jifforma parti mill-appartament numru 1. F'dan ir-rigward il-prova reġina hija x-xhieda tal-konvenut li jistqarr li kien hu stess li fetaħ il-bieb tal vestibolu u biddel il-bieb. Mill-provi jirriżulta li l-konvenut mhux talli biddel il-bieb talli saħansitra waħħal fuqu tabella li taqra '1B' waqt illi fuq il-bieb tal-appartament numru 1 waħħal tabella li taqra '1A'. Il-konvenut xehed ukoll b'fermezza li mill-konfigurazzjoni tal-post il-vestibolu kien parti mill-appartament numru 1 biss dan il-fatt ma jirriżultax. Tant dan huwa hekk illi fl-atti li għalihom saret referenza aktar il-fuq jirriżulta ċar u tond illi din il-parti tal-binja hija parti integrali mill-komun. Għalhekk, il-konvenut ma kellu ebda jedd li arbitrarjament ibiddel il-bieb ta' din il-parti u li japproprja ruħu minnha.

Jibqa' għalhekk sabiex tiġi trattata l-kwistjoni dwar min ħatt il-kamra tal-ħasil li tinsab fuq il-bejt. Ir-ritratti li ġew esibti in atti juru li f'xi żmien kien hemm kamra tal-bejt. Evidenza ta' dan huwa l-ingall li għadu jidher sal-lum. Il-Qorti però tosserva li ma tirriżulta ebda prova dwar meta nħattet il-kamra tal-bejt u lanqas tirriżulta prova dwar min ħattha. Kien jinkombi proprju fuq l-atturi li jġibu provi konvinċenti li kien tassew il-konvenut li ħatt jew ta' struzzjonijijiet sabiex din tinħatt. Kien jinkombi wkoll fuq l-atturi li jressqu prova b'dati ben preċiżi dwar sa meta kienet għada hemm il-kamra tal-ħasil. Dawn il-provi però ma jirriżultawx. Madanakollu, il-Qorti qieset illi minn dak illi jirriżulta mill-provi l-kamra tneħħiet fi żmien meta l-konvenut kien sejjer japplika għall-permess tal-iżvilupp tal-arja tal-bejt. F'dan il-kuntest huwa plawsibbli l-argument tal-atturi li l-kamra potenzjalment tneħħiet sabiex ma tkunx ta' xkiel għall-ħruġ tal permess. Il-Qorti qieset ukoll ix-xhieda ta' Sally Said sa fejn din tgħid illi kien proprju l-konvenut personalment li meta ilmentat miegħu dwar xi oġġetti li kellha fil-kamra tal-ħasil kien hu stess li raddhomlha lura. Il-loġika tiddetta li jekk ma kienx hemm kamra tal-ħasil kif jgħid il-konvenut, u jekk ma kienx il-konvenut li kellu x'jaqsam mat-tneħħija ta' din il-kamra, ma kellux ikun hu stess li rritorna lura l-oġġetti lil Said. Inkwantu x-xhieda ta' Said però, il-Qorti ma tistax ma tosservax l-inkonsistenza ta' din ix-xhieda ma dikjarazzjoni oħra minnha rilaxxjata. Issa, huwa minnu li dik id-dikjarazzjoni mhix konfermata bil-ġurament biss, bil-ġurament tagħha Said ikkonfermat quddiem din il-Qorti li dik id-dikjarazzjoni hija ffirmata minnha. Anki jekk tirriżulta inkonsistenza bejn dik id-dikjarazzjoni rilaxxata minn Said fuq xprunar tal-konvenut, u x-xhieda mogħtija minnha quddiem din il-Qorti, il-Qorti tqis bħala aktar verosimili u kredibbli l-verżjoni li tat Said b'ġurament quddiemha. Il-Qorti qieset ukoll il-modalità ta' kif xehed u aġixxa l-konvenut Sarkans minn fejn jirriżulta b'mod evidenti li Sarkans dejjem aġixxa kif qabel lilu inkluż u mhux biss meta pprova juża lill-attur sabiex jikseb il-permess għall-iżvilupp li ried jagħmel. Fuq kollox il-Qorti qieset ukoll li meta xehed in kontroeżami kien hemm diversi episodji meta l-konvenut ipprova jkun evażiv u agħar minn hekk meta b'mod mill-aktar evidenti sabiex jeżimi ruħu u jeħles minn kull tip ta' responsabilità illi

potenzjalment tista' tiġi attribwita lilu, addirittura beda jattakka lill-attur b'fatti u kwistjonijiet personali li m'għandhom x'jaqsmu assolutament xejn ma' dawn il proċeduri. Fid-dawl ta' tali konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis illi anki jekk kien jinkombi fuq l-atturi li jagħmlu l-prova dwar meta tneħħiet il-kamra tal-ħasil, mill-assjem tal-provi jidher verosimili li din tneħħiet f'xi żmien wara li s-soċjetà konvenuta akkwistat l-appartament u fil-kors tal-preparamenti sabiex issir l-applikazzjoni għall-permess tal-iżvilupp.

Il-Qorti tqis illi huwa l-konvenut personalment illi għandu jwieġeb għat-talbiet tal-atturi għaliex kien proprju hu li ħa ħsieb ibiddel il-bieb tal-vestibolu u kkapparra għalih dan l-istess u kien ukoll hu li jew personlament jew fuq struzzjonijiet tiegħu ħa ħsieb it-tneħħija tal-kamra tal-bejt.

Għalhekk u għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha.

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' u l-ħames talba stante illi dawn ġew sorvolati fil-mori ta' dan il-proċess.

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-atturi għandhom dritt ta' użu tal-*washroom* in komun u dritt ta' passaġġ fuq dik il-parti tal-bejt li minnha jaċċedu għall-istess kamra.

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-atturi għandhom sehem indiviż kif ukoll id-dritt tal-użu tal-vestibolu li jifforma parti mill-partijiet komuni mill-blokk ta' appartamenti f'numru 11, Triq il-Miratur, Furjana.

5. Tilqa' t-tielet u s-sitt talba u tiddikjara li l-konvenut Karlis Ervins Sarkans huwa responsabbli għat-tneħħija tal-kamra tal-bejt u għalhekk waqt illi tordnalu jirripristina lura din il kamra għall-istat illi kienet fih qabel ma nħattet, tordnalu sabiex jagħmel dan fi żmien xahrejn minn meta din is sentenza tgħaddi in ġudikat u dan taht is-sorveljanza tal Perit Marie Louise Caruana Galea li qiegħda tiġi maħtura għal dan l-iskop.

6. Tilqa' s-seba' talba u tordna lill-konvenut Karlis Ervins Sarkans sabiex fi żmien xahrejn minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat jagħti aċċess lill-atturi għall-vestibolu.

7. Tawtorizza lill-atturi sabiex f'każ ta' inadempjenza da parti tal-konvenut, iwettqu l-imsemmija xogħlijiet huma stess, a spejjeż tal-konvenut, u dejjem taht is-sorveljanza tal-istess Perit Caruana Galea.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu kollha mill konvenut".

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti appellanti (27.10.2023):</u>

6. L-aggravji tal-konvenuti appellanti, in suċċint, huma s-segwenti:

(i) **<u>L-ewwel aggravju</u>**:

il-konvenut Sarkans mhux leġittimu kontradittur

Fl-ewwel lok jaċċennaw għall-kuntratti tal-akkwist tal-2017 minn fejn jirriżulta li hija s-soċjetà konvenuta <u>Income Property Ltd</u> li akkwistat l-appartamenti numru (1) u (7) fil-blokka inkwistjoni ġewwa l-Furjana, u konsegwentement *qua* proprjetarja hija biss setgħet titqies bħala leġittima kontradittriċi fil-kawża odjerna. Għalhekk isostnu li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ma lliberatx lill-konvenut Karlis Ervins Sarkans mill-osservanza tal-ġudizzju;

(ii) **<u>It-tieni aggravju</u>**:

il-vestibolu

Fit-tieni lok jargumentaw li dak li l-atturi jirreferu għalih bħala l-vestibolu komuni huwa fil-fatt parti mill-appartament numru wieħed (1).

(iii) **<u>It-tielet aggravju</u>**:

il-washroom

Fit-tielet lok jgħidu li l-atturi naqsu milli jippruvaw li huma waqqgħu u kissru l-*washroom* inkwistjoni.

<u>Risposta tal-appell tal-atturi appellati (28.11.2023):</u>

7. L-atturi wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija korretta u ġusta u timmerita li tiġi konfermata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

<u>Il-kuntratti rigwardanti l-proprjetajiet akkwistati mill-atturi u mis-soċjetà konvenuta fil-blokka inkwistjoni:</u>

8. Ikun utli qabel xejn li ssir referenza kronoloġika għall-kuntratti li jirrigwardaw l-immobbli rispettivi li akkwistaw l-atturi u s-soċjetà konvenuta fil-blokka 11, qabel 8, fi Triq il-Miratur, il-Furjana.

17.06.1963 **<u>Kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li permezz tiegħu l-awturi tal-atturi u tas-soċjetà konvenuta qasmu l-blokka 11 ġa 8, Triq il-Miratur, Furjana, li tagħha kienu komproprjetarji.</u>** Għal dak li jikkonċerna l-intrata, il-vestibolu, l-

appartamenti (1), (2), (7) u l-bjut u l-kmamar tal-ħasil, issir referenza għas-segwenti siltiet:

> *"Il-komparenti jiddikjaraw illi l-komparenti Oliver Agius jippossjedi nofs indviż, il-komparenti Marie Josette Grech Ellul tippossjedi kwart indiviż u l-imsiefer Alfred Grech Ellul jipposjedi kwart indiviż ta' blokk appartamenti fil-Furjana fi Gunlayer Street numru ħdax (11) ġa numru tmienja (8); dana l-blokk ta' bini fih erba' sulari barra il-kantina u tidħol għalih minn bieb fi Gunlayer Street…mill-bieb tidħol f'intrata wiesgħa u għolja li fiha indana tarag li twassal għal-livell li fih jinstab il-flat numru wieħed, vestibolu komuni u l-bidu tat-taraġ komuni li jwassal għall-flats l-oħra u għall-bjut....Il-vestibolu li tasal għalih mill-intrata fih bieb sekondarju għal flat numru wieħed (1), tieqa għal bitħa li tifforma parti mill-flat numru wieħed (1) u komunikazzjonijiet mat-taraġ tal-appartamenti ...*
>
> *<u>Flat numru wieħed (1)</u>*
>
> *Dan il-flat jifforma l-ewwel sular ta' dawn l-appartamenti u l-art tiegħu tinstab għola mil-livell tat-triq. Il-bieb prinċipali tiegħu jinsab fil-kaxxa tat-taraġ maġenb il-bidu tal-ewwel indana. Il-kumditajiet ta' dana il-flat huma kollha interni u ma għandhom ebda apertura għat-triq… …Anness ma' dan il-flat hemm loġġja forma ta' "L" li tidħol għaliha minn bieb sekondarju fil-vestibolu u li tieħu dawl minn twieqi għall-istess bitħa. Il-bitha tifforma parti minn dan il-flat biss…*
>
> *<u>Flat numru tnejn (2)</u>*
>
> *Dan il-flat qiegħed fit-tieni sular…Mill-bieb tal-flat numru tnejn tidħol ġo kamra li tiġi fuq il-vestibolu komuni tal ewwel sular….*
>
> *<u>Flat numru sebgħa (7)</u>*
>
> *Dan il-flat jinsab fir-raba' sular…Dan il-flat jiġi kollu fuq flat numru ħamsa tat-tielet sular u taħt parti tal-bjut ta' dan il-blokk ta' flats….*
>
> *<u>Il-bjut</u>*
>
> *Il-bjut jintlaħqu mill-istess taraġ. Il-kaxxa ta' dan it-taraġ tieħu dawl minn sky-light fis-saqaf tagħha. Dawn il-bjut jghattu direttament flats numri sitta u sebgħa. Fuq dawn il-bjut jinsabu erbat ikmamar tal-ħasil. Waħda minn dawn l-erbat ikmamar tinsab fuq il-kamra tal-banju tal-flat numru sitta (6), oħra fuq il-kamra tal-banju u l-water closet tal-flat numru sebgħa (7); oħra bejn il-kaxxa tat-taraġ u l-bitħa tinsab fuq il-kċina tan-numru sitta u fuq dik tan-numru sebgħa; ir-raba' kamra fuq parti tal-kamra ta' ġewwa tal-flat numru sebgħa."*

15.06.1973 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, li permezz**

tiegħu l-attur Derek Iles xtara l-utile dominium temporanju tal-appartament numru tnejn (2) għall-bqija tal-perjodu ta' żmien rimanenti minn total ta' 17-il sena li bdew jiddekorru mit-13.01.1973. Dan kien:

"*inclusive of washroom also numbered two, on the roof of the same block, enjoying in common with other flats in the same block the entrance hall, staircase and roof also having common drains with the other flats, in the same block, as subject to and enjoying all other easements arising out of its position, with all its rights and appurtenances . ..*"

03.09.1993 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Eugene Montanaro li permezz tiegħu l-attur Derek Iles xtara sehem ta' nofs (½) indiviż tal-appartament numru tnejn (2).** Fuq tali kuntratt ġie dikjarat li:

"Mill-bieb tal-imsemmi flat numru tnejn (2) tidħol ġo kamra li tiġi fuq il-vestibolu komuni tal-ewwel sular….Il-bjut tal-imsemmi block jintlaħqu mit-taraġ komuni tal-istess block… Dawn il-bjut jgħattu direttament il-flats numri sitta (6) u seba' (7) fl-imsemmi block. Fuq dawn il-bjut jinsabu erbat ikmamar tal-ħasil. Waħda minn dawn l-erbat ikmamar tinsab fuq il-kamra tal-banju tal-flat numru sitta (6); oħra fuq il-kamra tal-banju u l-istess water closet tal-flat numru sebgħa (7); oħra fejn il-kaxxa tat-taraġ u l-bitħa tinsab fuq il-kċina tal-flat numru sitta (6) u fuq dik tal-flat numru sebgħa (7); ir-raba' kamra fuq parti tal-kamra ta' ġewwa tal-flat numru sebgħa (7)….

Il-flat numru sebgħa (7) fl-imsemmi block għandu l-proprjetà ta' żewġ kmamar tal-ħasil ta' fuq il-bejt tal-block, u ċjoè dik ta' fuq il-kamra tal-banju u fuq il-water closet tal-istess flat numru sebgħa (7), u l-oħra fuq parti tal-kamra ta' ġewwa tal-istess flat numru sebgħa (7) li tinfed mal-kamra tal-banju. Il-flat numru sitta (6) għandu l-proprjetà ta' żewġ kmamar tal-ħasil l-oħra u ċjoè dik fuq il-kamra tal-banju tal-flat numru sitta (6) u dik li tiġi bejn il-kaxxa tat-taraġ u l-bitħa.

Il-proprjetarji tal-flats numru tnejn (2), tlieta (3) u sitta (6) tal-imsemmi block għandhom id-dritt ta' passaġġ minn fuq il-parti tal-bejt tal-proprjetarji tal-flats numri wieħed (1), erbgħa (4), ħamsa (5) u sebgħa (7) tal-imsemmi block sabiex jilħqu l-kamra tal-ħasil imsemmija bejn il-kaxxa tat-taraġ u l-bitħa.

L-imsemmi flat numru tnejn (2) qiegħed jinbiegħ fl-istat attwali tiegħu u ċjoè tale quale u kif mikri u okkupat mill-istess kompraturi Derek Iles u martu Mary Iles bħala r-residenza ordinarja tagħhom.

Il-kantina llum inaċċessibbli, l-entrata, il-vestibolu, il-kaxxa tat-taraġ kollha, kompriża s-saqaf tagħha, it-taraġ kollu u l-landings kollha sal-livell tal-bjut tal-istess block ta' appartamenti kif ukoll il-piżijiet piji annwi perpetwi gravanti fuq l-istess block ta' appartamenti indikati aktar 'il fuq f'dan l-att huma komuni bejn il-proprjetarji kollha tal-appartamenti kollha fl-imsemmi block".

21.11.2012 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Malcolm Licari li permezz tiegħu l-atturi Karl u Nathalie konjuġi Iles xtraw is-sehem ta' nofs (½) indiviż l-ieħor tal-appartament numru tnejn (2).** Fuq tali kuntratt ġie dikjarat:

"Mill-bieb tal-imsemmi flat numru tnejn (2) tidħol ġo kamra li tiġi fuq il-vestibolu komuni tal-ewwel sular….Il-bjut tal-imsemmi block jintlaħqu mit-taraġ komuni tal-istess block… Dawn il-bjut jgħattu direttament il-flats numri sitta (6) u sebgħa (7) fl-imsemmi block. Fuq dawn il-bjut jinsabu erba' kmamar tal-ħasil. Waħda minn dawn l-erba' kmamar tinsab fuq il-kamra tal-banju tal-flat numru sitta (6); oħra fuq il-kamra tal-banju u l-istess water closet tal-flat numru sebgħa (7); oħra fejn il-kaxxa tat-taraġ u l-bitħa tinsab fuq il-kċina tal-flat numru sitta (6) u fuq dik tal-flat numru sebgħa (7); ir-raba' kamra fuq parti tal-kamra ta' ġewwa tal-flat numru seba' (7)….

Il-flat numru sebgħa (7) fl-imsemmi block għandu l-proprjetà ta' żewġ kmamar tal-ħasil ta' fuq il-bejt tal-block, u ċjoè dik ta' fuq il-kamra tal-banju u fuq il-water closet tal-istess flat numru sebgħa (7), u l-oħra fuq parti tal-kamra ta' ġewwa tal-istess flat numru sebgħa li tinfed mal-kamra tal-banju. Il-flat numru sitta (6) għandu l-proprjetà ta' żewġ kmamar tal-ħasil l-oħra u ċjoè dik fuq il-kamra tal-banju tal-flat numru sitta (6) u dik li tiġi bejn il-kaxxa tat-taraġ u l-bitħa.

Il-proprjetarji tal-flats numru tnejn (2), tlieta (3) u sitta (6) tal-imsemmi block għandhom id-dritt ta' passaġġ minn fuq il-parti tal-bejt tal-proprjetarji tal-flats numri wieħed (1), erbgħa (4), ħamsa (5) u sebgħa (7) tal-imsemmi block sabiex jilħqu l-kamra tal-ħasil imsemmija bejn il-kaxxa tat-taraġ u l-bitħa.

Il-kantina llum inaċċessibbli, l-entrata, il-vestibolu, il-kaxxa tat-tarag kollha, kompriża s-saqaf tagħha, it-taraġ kollu u l-landings kollha sal-livell tal-bjut tal-istess block ta' appartamenti kif ukoll il-piżijiet piji annwi

perpetwi gravanti fuq l-istess block ta' appartamenti indikati aktar 'il fuq f'dan l-att huma komuni bejn il-proprjetarji kollha tal-appartamenti kollha fl-imsemmi block."

25.01.2017 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Louanne Magri li permezz tiegħu s-soċjetà konvenuta Income Property Limited xtrat l-appartament numru sebgħa (7), inkluż il-bejt u arja sovrastanti, kif ukoll żewġ kmamar tal-ħasil/stores.** L-appartament ġie deskritt hekk:

"*The apartment internally numbered seven (7), situated at the third (3rd) floor level (raba' sular) forming part of the Block officially numbered eleven (11) previously eight (8) in Gunlayer Street Floriana, Malta, including the roof, two (2) washrooms/store rooms built thereon and including the airspace overlying the said apartment, measuring circa eighty square metres (80sqm) usque ad coelum.*

For all intents and purposes at law, it is hereby being declared that the said roof suffers a washroom, which washroom belongs to third parties, who enjoy a right of access over said roof limited to accessing the said washroom.

…Included with the Property is an undivided share of the common areas and services within the Block. For all intents and purposes it is being declared and agreed by all the Parties that the roof and airspace overlying the Block, is excluded from and does not form part of the common areas of the Block."

25.01.2017 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Louanne Magri li permezz tiegħu s-soċjetà konvenuta Income Property Limited xtrat l-appartament numru wieħed (1).** L-appartament ġie deskritt hekk:

"The apartment internally numbered one (1) situated at ground floor level (l-ewwel sular) excluding its airspace, forming part of the Block officially numbered eleven (11) previously eight (8) in Gunlayer Sreet Floriana, Malta, free and unencumbered (freehold) with all its rights and appurtenances…"

…Included with the Property is an undivided share of the common areas and services within the Block. For all intents and purposes it is being declared and agreed by all the Parties that the roof and airspace

overlying the Block, is excluded from and does not form part of the common areas of the Block."

L-ewwel aggravju:

9. L-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti jirrigwarda t-tieni eċċezzjoni tagħhom, ċjoè li l-konvenut Sarkans mhuwiex il-leġittimu kontradittur u li għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex hija s-soċjetà konvenuta li hija s-sidt tal-appartamenti wieħed (1) u (7) fil-blokka inkwistjoni, u mhux hu.

10. L-Ewwel Qorti ċaħdet tali eċċezzjoni wara li rriteniet hekk:

"Minn qari tal-atti relattivi għall-akkwist tal-appartamenti numru 1 u 7 jidher ċar illi dan l-akkwist sar mis-soċjetà konvenuta u mhux minn Sarkans personalment. Madanakollu, l-atturi qegħdin jallegaw li l-kamra tal-bejt mertu ta' din il-vertenza inħattet minn Sarkans jew fuq struzzjonijiet tiegħu. Jallegaw ukoll li kien Sarkans li inkorpora l-vestibolu bħala parti mill-appartament numru 1 u approprja ruħha minn din il-parti tal-blokka. Għad illi l-Qorti għad trid tistabbilixxi l-fatti u allura għad trid tistabbilixxi jekk l-atturi għandhomx raġun fit-talbiet tagħhom, Sarkans għandu jiġi meqjus bħala leġittimu kuntradittur għat talbiet attriċi għaliex jekk kemm-il darba jirriżulta li għandu xi responsabbiltà għall-aġir lamentat mill-atturi, huwa Sarkans in veste propria li jrid jagħmel tajjeb għal dawn in-nuqqasijiet. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda."

11. Fil-fatt wara li rriżultalha li t-talbiet attriċi kienu fondati fil-mertu kkundannat lill-konvenut personalment sabiex jirripristina l-*washroom* u jerġa' jagħmel il-vestibolu aċċessibbli kif kien qabel, dan wara li irriteniet hekk:

"Il-Qorti tqis illi huwa l-konvenut personalment illi għandu jwieġeb għat-talbiet tal-atturi għaliex kien proprju hu li ħa ħsieb ibiddel il-bieb tal-vestibolu u kkapparra għalih dan l-istess u kien ukoll hu li jew

> *personalment jew fuq struzzjonijiet tiegħu ħa ħsieb it-tneħħija tal-kamra tal-bejt."*

12. Issa kemm il-konvenut Sarkans, kif ukoll is-soċjetà konvenuta (minkejja li ma ġietx ikkundannata mill-Ewwel Qorti), appellaw minn tali pożizzjoni. Huma jibqgħu jsostnu t-teżi tagħhom illi ladarba l-appartamenti wieħed (1) u sebgħa (7) inxtraw mis-soċjetà konvenuta, allura hija biss għandha titqies bħala l-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri.

13. Din il-Qorti fil-fatt issib li dan l-aggravju huwa fondat sa fejn qiegħed jingħad li s-soċjetà konvenuta kellha titqies bħala l-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri. Il-<u>vestibolu</u> u l-<u>*washroom*</u> mertu ta' dawn il-proċeduri huma intrinsikament konnessi mal-proprjetà akkwistata mis-soċjetà konvenuta. Fil-fatt l-ilmenti tal-atturi huma li l-vestibolu komuni ġie inkorporat fl-appartament numru wieħed (1), u li l-*washroom* li kienet tinsab fuq il-bejt tal-blokka u li għandhom dritt jużaw, tneħħiet. Issa mill-kuntratti tal-2017 fuq imsemmija jirriżulta li kemm l-appartament numru wieħed (1) kif ukoll l-arja ta' fuq l-appartament numru sebgħa (7), huma proprjetà tas-soċjetà konvenuta, u skont il-kuntratti tal-1993 u 2012 il-washroom inkwistjoni (ċjoè dik "*bejn il-kaxxa tat-taraġ u l-bitħa"),* tinsab *"fuq il-kċina tal-flat numru sitta (6) u fuq dik tal-flat numru sebgħa (7)"*. Għalhekk qajla jista' jitqies li s-soċjetà konvenuta ma kellhiex tiġi mħarrka f'dawn il-proċeduri, meta huma proprju x-xogħlijiet strutturali, li saru fil-proprjetà tagħha, li jiffurmaw il-mertu ta' dawn il-proċeduri.

14. Din il-Qorti però ma ssibx li dan l-aggravju huwa wkoll fejjiedi sa fejn qiegħed jingħad li l-konvenut Sarkans personalment kellu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju. Dan qiegħed jingħad għaliex jekk jirriżulta li d-drittijiet tal-atturi effettivament ġew leżi bix-xogħlijiet strutturali, li saru fil-proprjetà tas-soċjetà konvenuta, u jekk jirriżulta wkoll li tali xogħlijiet strutturali seħħew mill-konvenut Sarkans jew fuq struzzjonijiet tiegħu, isegwi allura li huwa *in veste propria* għandu wkoll iwieġeb u jagħmel tajjeb għall-involviment tiegħu fir-rigward.

15. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ biss sa fejn qiegħed jingħad li s-soċjetà konvenuta kellha titqies bħala leġittimu kontradittur u qiegħed jiġi miċħud sa fejn qiegħed jingħad li l-konvenut Karlis Ervins Sarkans kellu jinħeles mill-ħarsien ta' dan il-ġudizzju.

<u>It-tieni aggravju:</u>

16. L-Ewwel Qorti sabet li kienet fondata l-allegazzjoni tal-atturi li l-vestibolu li suppost huwa komuni ġie arbitrarjament inkorporat bħala parti mill-appartament numru wieħed (1).

17. Qieset li kien il-konvenut Sarkans stess li ammetta li kien hu li fetaħ il-bieb tal-vestibolu u biddel il-bieb, u qieset li mill-provi rriżulta li mhux talli biddel il-bieb, talli saħansitra waħħal fuqu tabella li taqra "1B" waqt li fuq

il-bieb tal-appartament numru wieħed (1) waħħal tabella li taqra "1A" [1]. Hija skartat ix-xhieda ta' Sarkans fejn huwa sostna li mill-konfigurazzjoni tal-post il-vestibolu kien fil-fatt parti mill-appartament numru wieħed (1), għaliex dan il-fatt ma rriżultalhiex, anzi aċċennat għall-kuntratti fejn ir-referenza għall-vestibolu hija bħala li huwa parti integrali mill-komun.

18. Sabiex wieħed jifhem aħjar il-kwistjoni dwar il-vestibolu din il-Qorti tagħmel referenza għas-segwenti ritratti:

[1] Fil-fatt sar bil-kontra, ċjoè fuq il-bieb tal-appartament numru wieħed twaħħlet it-tabella "1B" u fuq il-bieb li qabel kien dak tal-vestibolu twaħħlet it-tabella "1A", kif anke konfermat mill-attur Derek Iles fl-affidavit tiegħu, fol 85 *et seq*.

19. Dok H juri kif kien il-bieb (skont l-atturi, tal-vestibolu) oriġinarjament. Dok KS1 juri kif tali bieb inbidel b'wieħed li fuqu hemm "1A". Dan in-numru jidher kemmxejn aħjar fis-segwenti ritratt Dok I li huwa *close-up.*

Dok I, fol 89

20. L-appellanti kellhom ħafna xi jgħidu fir-rigward tal-kwistjoni tal-vestibolu. *Inter alia* jgħidu li t-tneħħija tal-bieb (li skont l-atturi huwa l-bieb tal-vestibolu komuni) kien parti mix-xogħlijiet ta' ristrutturazzjoni li saru fl-appartament numru (1); isostnu li l-bieb kien hemm meta ntxara l-appartament numru (1) u li konsegwentement kien parti mill-appartament. Jaċċennaw għax-xhieda ta' Sarkans li qal li dam iktar minn nofs siegħa biex jiftaħ il-bieb u li kien ovvju li tali bieb kien ilu ma jinfetaħ għal ħafna snin, probabbli għexieren ta' snin.

21. Iżda bil-fatt li dan il-bieb seta' verament kien ilu ma jinfetaħ għal għexieren ta' snin ma jfissirx li dak li hemm warajh huwa parti mill-appartament numru wieħed (1) u mhux il-vestibolu komuni. Apparti l-fatt li l-atturi Derek Iles u Karl Iles, kif ukoll Sally Said, residenta fl-istess blokka, ilkoll xehdu li fil-vestibolu jinsabu l-pajpjiet tal-ilma tal-appartamenti, fatt li jimmilita ferm kontra t-teżi tal-konvenuti li tali vestibolu mhux komuni iżda jifforma parti mill-appartament numru wieħed (1), id-deskrizzjoni tal-vestibolu u tal-appartament numru wieħed (1) fil-kuntratt tad-diviżjoni tal-1963 tagħmilha ferm ċara li l-vestibolu huwa parti mill-komun tal-blokka u mhux parti mill-appartament numru wieħed (1):

> *"…mill-bieb tidħol f'intrata wiesgħa u għolja li fiha indana taraġ li twassal għal-livell li fih jinstab il-flat numru wieħed, vestibolu komuni u l-bidu tat-taraġ komuni li jwassal għall-flats l-oħra u għall-bjut....Il-vestibolu li tasal għalih mill-intrata fih bieb sekondarju għal flat numru wieħed (1), tieqa għall-bitħa li tifforma parti mill-flat numru wieħed (1) u komunikazzjonijiet mat-taraġ tal-appartamenti ...*
>
> *<u>Flat numru wieħed (1)</u>*
>
> *Dan il-flat jifforma l-ewwel sular ta' dawn l-appartamenti u l-art tiegħu tinstab għola mil-livel tat-triq. Il-bieb prinċipali tiegħu jinsab fil-kaxxa tat-taraġ maġenb il-bidu ta' l-ewwel indana. Il-kumditajiet ta' dana il-flat huma kollha interni u ma għandhom ebda apertura għat-triq… …Anness ma' dan il-flat hemm loġġja forma ta' "L" li tidħol għaliha minn bieb sekondarju fil-vestibolu u li tieħu dawl minn twieqi għall-istess bitħa. Il-bitħa tifforma parti minn dan il-flat biss…"*

22. Skont tali deskrizzjoni jispikkaw partikolarment is-segwenti fatti:

- il-vestibolu komuni wieħed jasal għalih mill-intrata (kif fil-fatt jidher mir-ritratti *supra*);

- l-appartament numru wieħed (1) fih <u>bieb prinċipali</u> fil-kaxxa tat-taraġ ma' ġenb il-bidu tal-ewwel indana (ċjoè bieb prinċipali li ma jidhirx mill-intrata);

- l-appartament numru wieħed (1) fih anness miegħu loġġja li tidħol għaliha minn <u>bieb sekondarju</u> fil-vestibolu;

23. Dan ifisser li meta wieħed kien jidħol mill-bieb tal-vestibolu kien imbagħad isib <u>bieb ieħor</u> li jagħti għall-bieb tal-loġġja li hija annessa mal-appartament numru wieħed (1). Illum iżda, dak li qabel kien il-bieb tal-vestibolu sar prattikament it-tieni bieb tal-appartament numru wieħed (1). Għandhom raġun fil-fatt l-atturi jilmentaw li l-vestibolu komuni ġie arbitrarjament inkorporat fl-appartament numru wieħed (1), proprjetà tas-soċjetà konvenuta. U mill-provi li tressqu fir-rigward m'għandux ikun hemm dubju li għal dawn il-modifikazzjonijiet strutturali li saru f'dan l-appartament proprjetà tas-soċjetà konvenuta, kien responsabbli il-konvenut Sarkans.

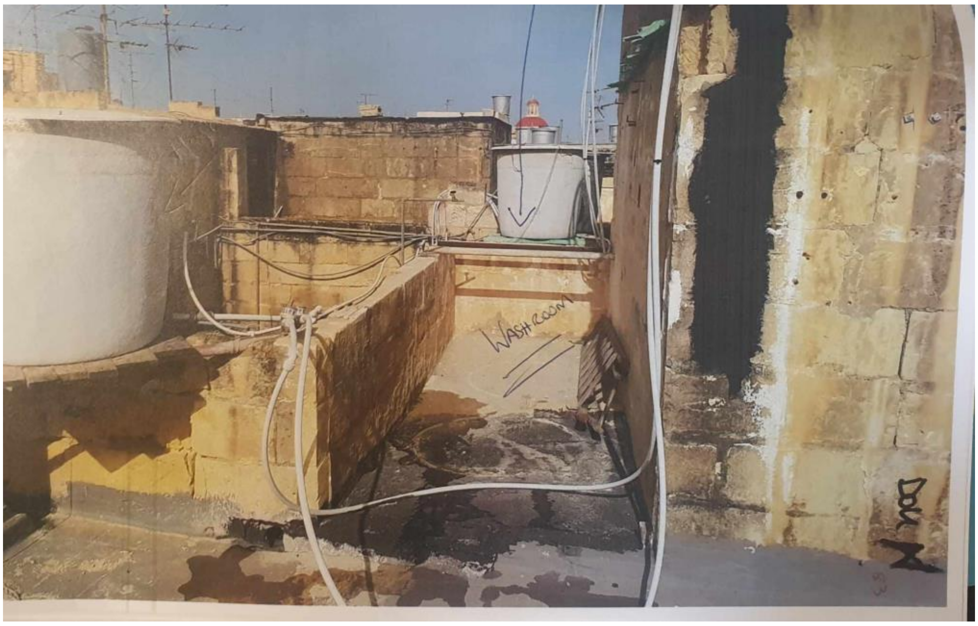
24. Isegwi għalhekk li dan l-aggravju huwa infondat.

<u>It-tielet aggravju:</u>

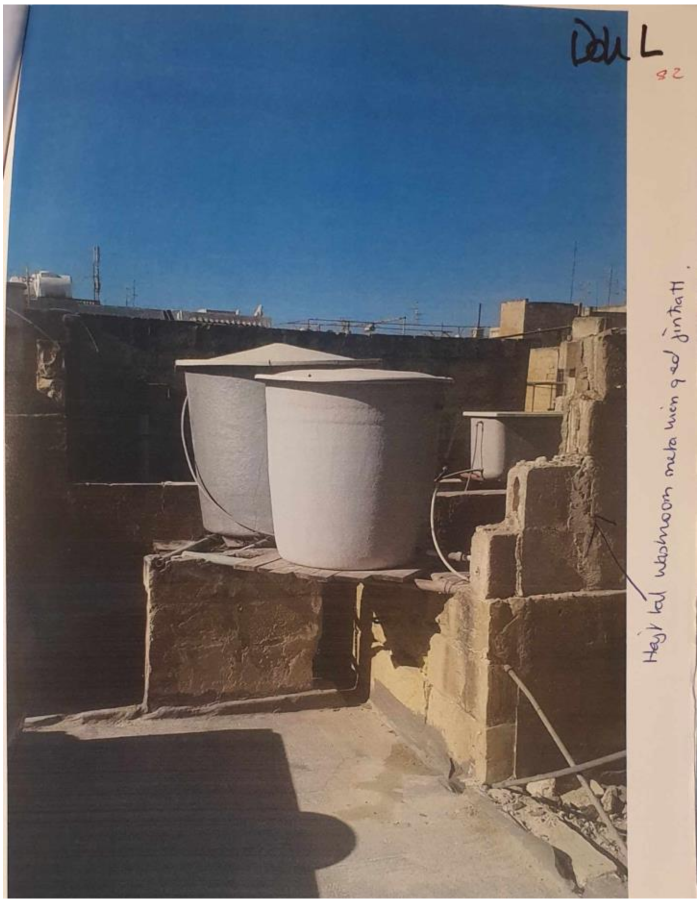
25. L-Ewwel Qorti rriżultalha li kien hemm il-konvenut Sarkans wara t-

tneħħija tal-*washroom* li l-atturi għandhom dritt jużaw, ċjoè l-*washroom* li tinsab bejn il-kamra tat-taraġ u l-bitħa.

26. Ir-ritratt Dok N (a fol 83) huwa ritratt esibit mill-attur Karl Iles li juri eżatt fejn kienet tinsab tali *washroom* (proprju bejn il-bitħa u l-kamra tat-taraġ). Mal-ħajt tal-kamra tat-taraġ jidhru anke partijiet mis-saqaf tal-*washroom* (kif anke ġie indikat f'ritratt ieħor Dok M, a fol 84).



27. Dok L (a fol 82) huwa ritratt ieħor esebit mill-attur Karl Iles li juri l-ħajt tal-*washroom* inkwistjoni meta kien qiegħed jinħatt.



28. F’dan it-tielet aggravju tagħhom il-konvenuti appellanti jsostnu li ma tressqet l-ebda prova li turi li kienu huma li ħattew tali washroom jew li taw struzzjonijiet sabiex tinħatt. Jaċċennaw *inter alia* għax-xhieda tal-konvenut Sarkans fejn qal li meta nxtrat il-proprjetà kien hemm “*empty airspace*” u li huwa ċaħad li qatt mess xi *washroom* ; u għax-xhieda tal-Perit Paul Micallef fejn qal li qabel ma għamel l-applikazzjoni tela’ fuq il-bejt u l-bejt kien vojt. Jaċċennaw ukoll għall-fatt li l-*washroom* inkwistjoni mhix proprjetà ta’ min għandu l-appartament bin-numru sitta (6) u mhux tagħhom. Jilmentaw ukoll bil-fatt li l-Ewwel Qorti qagħdet fuq ix-xhieda ta’ Sally Said, fejn din qalet li meta ilmentat mal-konvenut Sarkans dwar oġġetti li kellha fil-*washroom*, kien hu stess li raddhom lura, u dan

minkejja li din ix-xhud kienet inkonsistenti f'xhieda oħra.

29. Kwantu għall-argument li l-*washroom* inkwistjoni (dik bejn il-bitħa u l-kamra tat-taraġ) hija proprjetà ta' terzi, *ossia* ta' min għandu l-appartment numru sitta (6), dan huwa minnu, kif jirriżulta mill-kuntratti tal-1993 u 2012 fuq imsemmija. Però l-istess kuntratti jgħidu wkoll li tali *washroom* tinsab fuq il-kċina tal-appartament numru sitta (6) u tal-appartament numru sebgħa (7). Fil-fatt fil-kuntratt tal-2017 li bih is-soċjetà konvenut akkwistat l-appartament numru sebgħa (7) bl-arja sovraposta, u biż-żewġ *washrooms/stores* tagħha stess, ġie dikjarat li hemm ukoll *washroom* proprjetà ta' terzi u li l-bejt huwa soġġett għal dritt ta' aċċess għal tali *washroom.*

30. Għalhekk il-*washroom* inkwistjoni, jew parti minnha, tinsab fl-arja tal-appartament numru sebgħa (7), u allura fejn kien intiż li jsir l-iżvilupp. Isegwi għalhekk li tali *washroom* kienet ser tkun ta' xkiel għall-permess tal-iżvilupp. Skont ix-xhieda tal-atturi Derek u Karl Iles, din il-*washroom* fil-fatt twaqqgħet qabel ma l-konvenut Sarkans applika mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jinbena "*receded floor at fifth level*" (App. Nru. PA/01949/18). Mhux sorprendenti allura li meta tela' l-perit sab il-bejt vojt. Dan kollu ovvjament jimmilita kontra t-teżi tal-konvenuti li ma kellhomx x'jaqsmu mat-twaqqigħ tal-*washroom*.

31. Hemm imbagħad il-verżjoni ta' Sally Said li qalet li kien proprju l-konvenut Sarkans li raddilha lura xi oġġetti li kellha fil-*washroom* inkwistjoni qabel ma twaqqgħet. Hija xehdet hekk fir-rigward tal-*washroom*:

> *"Jiena nispjega li jiena kelli washroom fuq il-bejt. Kien fiha ħafna affarijiet tar-raġel, għodda u affarijiet antiki eċċ. Din ġiet imwaqqa' mingħajr il-permess tiegħi u ma nafx x'sar mill-affarijiet li kien hemm hemm. ….Jiena ma kontx indunajt li qed iwaqqagħha….Jiena dik kont nużaha bħala boxroom….Dejjem użajtha jiena dawn il-50 sena. Jiena lil min għamel ix-xogħlijiet fuq il-kamra kellimt. Jiena kellimt lis-sur Sarkans. Ftit wara ġab barmil taż-żingu bi ftit affarijiet imkissrin li kien hemm fil-kamra qabel…"*

32. L-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward ikkummentat li l-loġika tiddetta li jekk ma kienx hemm *washroom* kif jgħid il-konvenut Sarkans, u jekk ma kienx hu li kellu x'jaqsam mat-tneħħija ta' tali *washroom*, allura ma kellux ikun hu li jirritorna l-oġġetti lura lil Said. Issa huwa minnu hemm inkonsistenza fil-verżjonijiet mogħtija minn din ix-xhud fir-rigward tal-vestibolu, kif anke osservat l-Ewwel Qorti. L-inkonsistenza hija bejn dak li ddikjarat fuq skrittura u dak li qalet fix-xhieda tagħha (kemm in affidavit u kemm quddiem il-Qorti).

33. Fuq l-iskrittura datata 14 ta' Settembru 2018 kienet iddikjarat li:

> *"This letter is to state that I have been residing at 11 Miratur Street Floriana (apartment 4) for 49 years and I have always known the area at the top of the stairs (attached to apartment 1) to be part of that apartment. The exterior wall has not been altered and it has not in my time here even been common area."*

Imbagħad fl-affidavit li għamlet fit-13 ta' Frar 2019 xehdet li:

> *"Jiena kont nuża dan il-vestibolu wkoll u safrattant għandi l-pajpijiet tal-ilma tal-appartament tiegħi għaddejjin minn ġo dan il-parti komuni.*
>
> *Preżentement is-sid tal-appartament numru wieħed (1) għaqqad il-vestibolu ma' xi kmamar tiegħu u kkrea appartament ieħor numerat 1A. Dan iżvilupp ma għadtx għandi aċċess għal dik il-kamra alavolja għandi l-pajpijiet tiegħi hemm ġew."*

u fix-xhieda tagħha quddiem il-Qorti tal-14 ta' Jannar 2020, xehdet hekk dwar il-vestibolu:

> *"Jiena naf li kien hemm il-bieb pero` ġieli kien ikun miftuħ. Jiena naf illi Flat 1 riċentement inxtara u rranġa fih. L-appartamenti kollha bieb wieħed għandhom però naf li faċċata kien hemm bieb tal-ħġieġ. Qed niġi muri d-dokument a fol 127 u nagħraf fuqu l-firma tiegħi. Jiena hemmhekk dejjem naf li bieb. Jiena qatt ma dħalt…"*

34. Minkejja l-inkonsistenza bejn dak li xehdet dwar il-vestibolu komun fix-xhieda tagħha u dawk li ddikjarat fuq l-iskrittura, l-Ewwel Qorti kienet sodisfatta mill-veraċità tal-verżjoni mogħtija quddiemha. Fil-fatt din l-iskrittura, li tiffavorixxi t-teżi tal-konvenuti dwar il-kwistjoni tal-vestibolu, kienet fil-pussess ta' Sarkans u fil-fatt ġiet esibita minnu. Fl-affidavit tiegħu Sarkans qal li Sally Said kienet għamlet tali dikjarazzjoni quddiem Nutar. Dan reġa' qalu wkoll fix-xhieda tiegħu quddiem il-Qorti. Madankollu, kif anke irrimarka d-difensur tal-atturi, tali dikjarazzjoni "*is not a notarized statement".* Fil-fatt ma jidher l-ebda timbru ta' Nutar fuq tali skrittura. Din fil-fatt hija sempliċi karta li fuqha hemm dikjarazzjoni

miktuba bl-idejn, b'kaligrafija li ċertament mhix ta' bniedma anzjana[2] (fil-fatt hija ferm differenti mill-kaligrafija tal-firma ta' Sally Said aktar 'l isfel). Għalhekk din il-Qorti tasal biex taqbel mal-Ewwel Qorti li din l-iskrittura saret fuq xprunar tal-konvenut Sarkans, u li minflok il-verżjoni mogħtija minn Sally Said bil-ġurament quddiem il-Qorti (inkluż fejn tixhed ukoll fuq l-oġġetti li rritornalha l-konvenut Sarkans wara li twaqqgħet il-*washroom*) hija aktar fededenja.

35. Għalkemm ma tressqux provi speċifiċi dwar min effettivament neħħa l-*washroom*, jiġi mfakkar li hawnhekk qegħdin fil-kamp ċivili, u fid-dawl tas-suespost jirriżulta pruvat fuq bilanċ ta' probabbiltà li wara t-twaqqigħ tal-*washroom* inkwistjoni kien hemm il-konvenut Sarkans, li kienet proprju l-persuna li applikat għall-iżvilupp tal-arja sovrastanti l-appartament numru sebgħa (7), li fuqha kienet tinsab il-*washroom* inkwistjoni.

36. Isegwi għalhekk li dan l-aggravju huwa wkoll infondat.

<u>Deċiżjoni:</u>

Għal dawn il-motivi dan l-appell tal-konvenuti qiegħed jintlaqa' biss sa fejn ġie argumentat li s-soċjetà konvenuta Income Property Limited kellha

[2] Skont in-numru tal-karta tal-identità ta' Sally Said hija twieldet fl-1947 għalhekk meta saret l-iskrittura fl-2018 kellha 71 sena.

tkun leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri: dan iżda **flimkien** mal-konvenut Karlis Ervins Sarkans in *veste propria*, u **mhux minfloku**, kif jippretendu l-istess appellanti; fil-kumplament dan l-appell qiegħed jiġi miċħud. Konsegwentement din il-Qorti qiegħda tvarja s-sentenza appellata sa fejn l-Ewwel Qorti ordnat biss lill-konvenut Karlis Ervins Sarkans sabiex jirripristina l-*washroom* u jerġa' jirrendi l-vestibolu aċċessibbli, u minflok din il-Qorti qiegħda tordna **kemm** lill-konvenut Karlis Ervins Sarkans, **kif ukoll** lis-soċjetà konvenuta Income Property Limited sabiex jagħmlu tali xogħlijiet. L-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jitħallsu miż-żewġ konvenuti.

Ladarba dan l-appell tressaq miż-żewġ konvenuti flimkien u ladarba dan l-appell tagħhom spiċċa biex ta raġun lill-atturi, *viz*. li kellhom ikunu ż-żewġ konvenuti li kellhom iwieġbu għat-talbiet attriċi, allura huwa xieraq li l-ispejjeż kollha tal-appell għandhom jiġu mħallsa mill-istess konvenuti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm